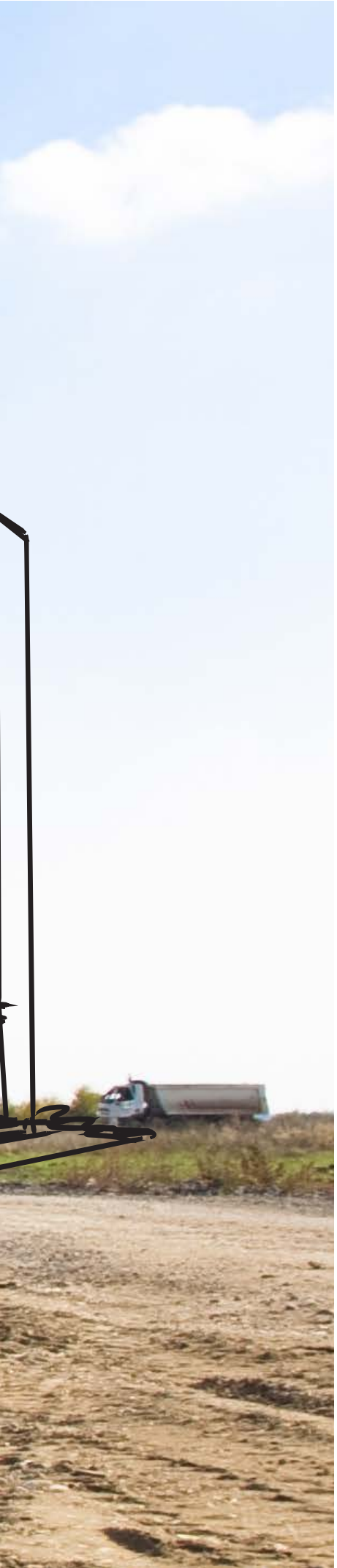
GESCHÄFTSBERICHT 2021

KÖLNER WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT



INHALT

Vorwort	4
Das Unternehmen	7
Unsere Objekte	8
Straßenverzeichnis unserer Objekte	9
Neue Unternehmenskommunikation	10
Vertretertreffen	11
Hand in Hand	12
Interviews	13
Mitglieder im Mittelpunkt	20
Lagebericht des Vorstandes	21
Grundlagen des Unternehmens	22
Neubauprojekte	24
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	30
Mietanpassungen	32
Wohnungswechsel	32
Grundstücke	32
Ertragslage	33
Finanz- und Vermögenslage	33
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	34
Jahresabschluss 2021	35
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	39
A. Allgemeine Angaben	40
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	40
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	41
Entwicklung des Anlagevermögens	42
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	44
D. Sonstige Angaben	45
Bericht des Aufsichtsrates	47
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	50

Allgemeiner Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht teilweise auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z. B. Mitgliederinnen / Mitglieder) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

KÖLNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
VORWORT

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

das Geschäftsjahr 2021 hielt für uns wieder einige außerordentliche Ereignisse bereit; nicht alle davon waren positiv. Jedoch haben wir das Beste daraus gemacht: Denn wir haben die langanhaltende Zeit der Corona-Pandemie genutzt, uns den Kernkompetenzen unserer Genossenschaft zu widmen.

Ein besonderes Anliegen dabei war der Ausbau unserer Mitgliederkommunikation. Den Anfang machten unser neu gestalteter Geschäftsbericht und unser erstes Mitgliedermagazin „Zohus". Es folgten zu Jahresbeginn 2022 Vertretertreffen, bei denen wir unsere persönliche Kommunikation mit den Mitgliedern intensivieren konnten. Besonders nach den beiden Pandemie-Jahren war dies ein tolles Erlebnis für alle Beteiligten. Und die rege Teilnahme zeigt, dass ein regelmäßiger Austausch bei den Mitgliedern erwünscht ist. Das freut uns sehr.

Natürlich waren auch unsere umfangreiche Neubautätigkeit und verstärkte Investitionen in den Bestand wesentliche Schwerpunkte. Wir konnten unsere Bauvorhaben im Sürther Feld sowie im Clouth-Quartier gut voranbringen, was wir im Geschäftsjahr 2022 fortführen werden. Aber zeitgemäßes Wohnen ist nicht nur im Neubau erklärtes Ziel unserer Genossenschaft. Um auch den Herausforderungen im Klimaschutz kurz- bis mittelfristig gerecht werden zu können, wird die energetische Modernisierung unserer Bestände zukünftig ein bedeutender Teil unserer Arbeit sein.

Eine wichtige Konstante dabei sind unsere langjährigen und vertrauensvollen Partner aus Bau- und Handwerksgewerbe, auf die sich unsere Genossenschaft auch in bewegten Zeiten verlassen kann. Denn nur Hand in Hand lassen sich moderne Wohnungen zu fairen Mieten für unsere Mitglieder und für die Menschen in Köln realisieren. Unter diesem Motto stellen wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht beispielhaft drei unserer Partner vor.

Wie sich unter anderem unsere Neubau- und Modernisierungsprojekte auf den Geschäftsverlauf der Kölner Wohnungsgenossenschaft 2021 ausgewirkt haben, lesen Sie in diesem Geschäftsbericht. Wir wünschen eine interessante Lektüre!

Ihr Vorstand der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

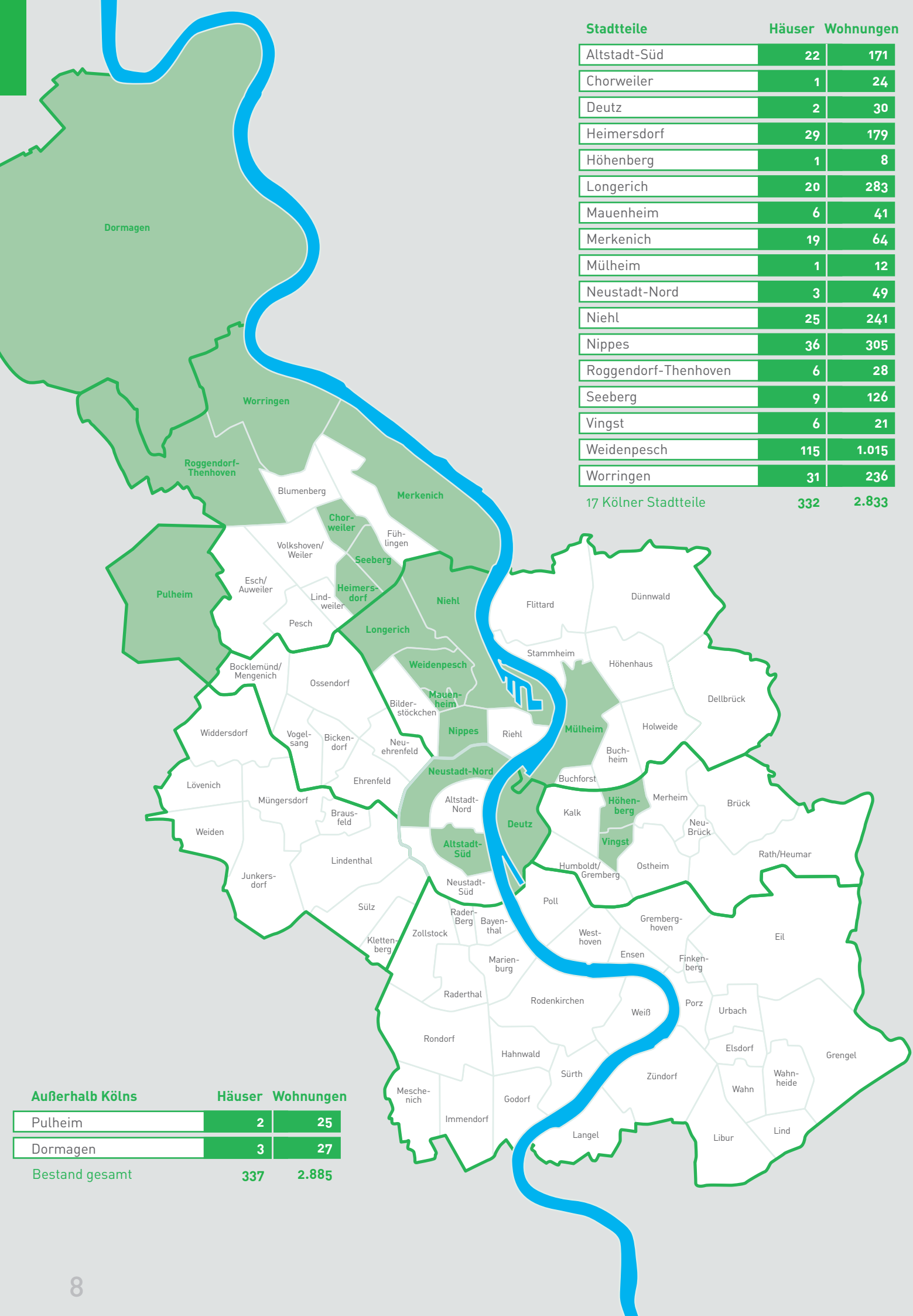
Der Vorstand

Christoph Moossen Peter Schade

KÖLNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DAS UNTERNEHMEN

Sitz der Genossenschaft	Schlesischer Platz 1a 50737 Köln Telefon: 0221 – 99 87 87-0 info@koelner-wohnungsgenossenschaft.de www.koelner-wohnungsgenossenschaft.de	
Gründung	25. Oktober 1920	
Genossenschaftsregister	Eintragung beim Amtsgericht Köln unter Nr. 43 GnR 668	
Prüfungsverband	DHV – genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., Hamburg	
Vertreterversammlung	65 Vertreter, 12 Ersatzvertreter, letzte Wahl am 03. April 2018	
Aufsichtsrat	Dr. jur. Klaus Lützenkirchen Rainer W. Kolodziey Hans-Dieter Lützenburger	Vorsitzender stellv. Vorsitzender Schriftführer
Vorstand	Christoph Moossen Dipl.-Ing. Architekt Peter Schade	Vorstandsvorsitzender

Stadtteile	Häuser	Wohnungen
Altstadt-Süd	22	171
Chorweiler	1	24
Deutz	2	30
Heimersdorf	29	179
Höhenberg	1	8
Longerich	20	283
Mauenheim	6	41
Merkenich	19	64
Mülheim	1	12
Neustadt-Nord	3	49
Niehl	25	241
Nippes	36	305
Roggendorf-Thenhoven	6	28
Seeberg	9	126
Vingst	6	21
Weidenpesch	115	1.015
Worringen	31	236
17 Kölner Stadtteile	332	2.833



Außerhalb Kölns	Häuser	Wohnungen
Pulheim	2	25
Dormagen	3	27
Bestand gesamt	337	2.885

UNSERE OBJEKTE
STRASSENVERZEICHNIS

Unsere Häuser sind in verschiedenen Kölner Stadtteilen angesiedelt. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes liegt im Kölner Norden, hier insbesondere in Weidenpesch in unmittelbarer Nähe der Pferderennbahn – in direkter Nähe zu unserer Geschäftsstelle.

Abendrothstraße 7, 8 – 12, 16 – 24
Alexianerstraße 23 – 27
Alte Römerstraße 143 – 145
Am Höfenweg 46 – 76
Amsterdamer Straße 199
An den Kaulen 45
An den Kreutzmorgen 15
Balthasarstraße 43
Benderstraße 14 – 22
Bitterstraße 82
Burgstraße 175
Christinastraße 44, 66
Cranachstraße 12
Dessauerstraße 1 – 3, 13 –1 5
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
Kösliner Straße 2
Leuthenstraße 1 – 3, 2 – 4
Lustheider Straße 12 – 22
Mauenheimer Straße 54 / 56
Mauritiussteinweg 32, 36a, 42 – 46
Merheimer Straße 267 – 273
Merheimer Straße 472, 474, 478 – 482
Merkenicher Hauptstraße 189
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
Sinnersdorfer Straße 89 – 91, 97 – 99
Steinbergerstraße 7 – 9, 12
Thieboldsgasse 3 – 25
Torgaustraße 1 – 7
Üdesheimer Weg 27 – 37, 39 – 43
Wilhelm-Sollmann-Str. 12 – 18, 24 – 26, 26a, b, c
Zietenstraße 1 – 11, 4 – 12

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

NEUE UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Im Berichtsjahr 2021 hat die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG Ihre Kommunikation mit den Mitgliedern und anderen Zielgruppen grundlegend modernisiert. Ein Überblick:

Dazu gehörte unter anderem der neu gestaltete Geschäftsbericht 2020. Getreu unseres Mottos „Leben so bunt wie Köln“ hatte auch unser Geschäftsbericht etwas Farbe nötig. Großflächige, moderne und professionelle Fotos von Mitarbeitenden und Projekten werten die Berichte, Grafiken und Tabellen deutlich auf und laden zum Durchblättern ein. Auch der vorliegende Geschäftsbericht knüpft an das letztjährige moderne Gestaltungskonzept an und führt dies fort.

Eine weitere Neuerung ist die 2021 erschienene Erstausgabe unseres neuen Mitgliedermagazins „Zohus“. Künftig flattert das Magazin mindestens einmal im Jahr in die Briefkästen unserer Genossenschaftswohnungen und informiert über Neubauprojekte, soziales Engagement und interne Themen aus der Genossenschaft. Die Texte wurden größtenteils von der Mitarbeiterschaft selbst geschrieben. Die Resonanz auf die bunte Themenmischung im Mitgliedermagazin kam bei den Kolleginnen und Kollegen, bei den Mitgliedern und beim Aufsichtsrat gut an.

Auch in der Kommunikation unserer Neubauprojekte setzen wir auf begleitende Werbemedien: Für die Vermietung unserer beiden neuen Mehrfamilienhäuser in der Sürther Feldallee 22 und 24 veröffentlichten wir ein anschauliches Exposé mit Informationen zu Lage, Projekt und Ausstattung sowie einem Überblick über die Wohnungsgrundrisse.

In der Fußballsaison 2021/2022 zeigte die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG zudem ihre Verbundenheit mit dem größten Verein der Stadt Köln: als Business-Club-Partner des 1. FC Köln. Das umfangreiche Business-Netzwerk aus Partnern und Sponsoren des FC bietet unserer Genossenschaft die Chance, neue Kooperationen im Handwerk und anderen Bereichen, zum Beispiel bei der Grundstücksuche, zu knüpfen.

VERTRETERTREFFEN 2022

Bislang haben wir unsere Vertreterinnen und Vertreter unter anderem über die geschäftliche Lage, anstehende Projekte und die Geschäftspolitik unserer Genossenschaft im Rahmen der jährlichen Vertreterversammlung informiert.

Wir möchten uns regelmäßig mit unseren Vertreterinnen und Vertretern im lockeren Gespräch austauschen und auch außerhalb der Vertreterversammlungen über spannende und interessante Neuigkeiten, die unsere Genossenschaft betreffen, informieren.

Unsere Vertreter sollten hierbei auch die Möglichkeit haben, im persönlichen direkten Austausch mit den bei uns im Haus zuständigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern oder untereinander Angelegenheiten, die die Vertreter in ihrem Quartier vor Ort betreffen, zu besprechen.

Hierzu haben wir erstmalig im März 2022 Vertretertreffen in unserer Geschäftsstelle, Schlesischer Platz 1a in Köln, stattfinden lassen. Ursprünglich waren die Veranstaltungen bereits für Januar 2022 geplant, die Einladungen sollten im Dezember 2021 erfolgen. Coronabedingt war dies jedoch leider nicht möglich.

Die inhaltsgleichen Vertretertreffen fanden in kleinen Gruppen von unter 15 Teilnehmern und selbstverständlich unter Einhaltung der geltenden Corona-Regeln unter 2G-Bedingungen am 14.03.2022 und 15.03.2022 statt.

Von den eingeladenen 65 Vertretern haben 26 Vertreter teilgenommen. Die Resonanz war sehr positiv und die Veranstaltung wurde gut angenommen, so dass eine Wiederauflage im nächsten Jahr geplant ist.

HAND IN HAND –
AUF UNSERE PARTNER KÖNNEN WIR BAUEN!

Ohne Handwerk geht's nicht: Auch unsere Handwerkspartner haben einen großen Anteil daran, dass Menschen bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG ein gutes, bezahlbares und sicheres Zuhause finden. Vom Architekten bis zum Fliesenleger – unsere Genossenschaft kann sich auf zahlreiche regionale Partner aus dem Handwerk verlassen; auf einige sogar schon seit vielen Jahren. Mit jedem Neubau- und Modernisierungsprojekt investieren wir also nicht nur in die Wohnqualität unserer Mitglieder, sondern auch in die Wirtschaft der Region, wodurch wir unter anderem wichtige Arbeitsplätze sichern.

Auf den folgenden Seiten geben drei langjährige Partner der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG beispielhaft Einblick in unsere Zusammenarbeit, in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung.

187

Handwerkspartner in und um Köln

3.454

Kleinreparaturen / Instandhaltungen im Jahr 2021 (Rechnungssumme bis 1.500 €)

55

Modernisierungen im Jahr 2021

KÖLNER WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT

“Interviews“

links: Jörg Hohaus | rechts: Martin Gillessen

FLIESEN AKTIV GILLESSEN
INTERVIEW

Den verschiedensten Menschen ein gutes und sicheres Zuhause zu geben, ist seit über 100 Jahren satzungsgemäßer Auftrag der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG. 1938 zogen auch die Großeltern von Fliesen-Aktiv-Inhaber Martin Gillessen in eine Genossenschaftswohnung. Sein Vater ist dort geboren und aufgewachsen und als Mitglied der Vertreterversammlung bis heute eng mit der Genossenschaft verbunden. 2003 ermöglichte der damalige Vorstand dem jungen Fliesenlegermeister Martin Gillessen mit seinem gerade gegründeten Betrieb bei der Genossenschaft Fuß zu fassen. Eine beispiellose Zusammenarbeit, die auf gegenseitigem Respekt und Vertrauen basiert, wie Martin Gillessen betont.

Herr Gillessen, wie trägt Ihr Betrieb konkret zur Wohnqualität bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG bei?

Als Meisterbetrieb ist unser Anspruch: fachlich solide und gute Handwerkerarbeit zu leisten, gepaart mit Zuverlässigkeit, Pünktlichkeit und Freundlichkeit gegenüber unserer Kundschaft. Das ist auch die Leitlinie für unsere fast 20-jährige Zusammenarbeit mit der Kölner Wohnungsgenossenschaft. Bei einem Mieterwechsel modernisieren wir zum Beispiel die Bäder, auf Wunsch auch behindertengerecht. Seit kurzem übernehmen wir eigenverantwortlich die Renovierung der gesamten Wohnung und koordinieren Elektriker-, Installateur-, Schreiner-, Putz- und Fliesenarbeiten. Auch bei Einzelreparaturen nach einem Rohrbruch kommen wir gezielt zum Einsatz und stimmen die Termine auch gerne direkt mit den Mietparteien ab.

Welches Projekt ist Ihr persönliches Highlight?

2015 erhielten wir von der Genossenschaft zum ersten Mal den Auftrag für ein Neubaugroßprojekt in der Holtestraße 6 – 12 in Köln-Worringen. Der Plan sah vor, dass wir sämtliche Fliesenarbeiten in 35 neuen Wohnungen in Eigenregie durchführen. Dieses Projekt hat uns planerisch und logistisch herausgefordert, zumal das normale Tagesgeschäft mit unserem festen Kundenstamm parallel weiterlief. Wir haben es termingerecht geschafft, natürlich auch mit Mehrarbeiten in den Abendstunden und an Wochenenden. Im Ergebnis waren alle Beteiligten zufrieden und es hat unsere Zusammenarbeit gestärkt.

Gerne denke ich auch an meinen allerersten Auftrag für die Genossenschaft im Jahr 2003 zurück: Fliesenarbeiten im Bad und in der Küche in einer Sanierungswohnung. Das habe ich als Einzelselbstständiger noch allein ausgeführt. Die Herausforderung einen guten Job zu machen, um eine Zukunft mit der Genossenschaft zu haben, hat mich unheimlich angespornt und motiviert.

Offensichtlich erfolgreich! Unterscheiden sich Wohnungsgenossenschaften von anderen Auftraggebern?

Mit im Schnitt zehn Beschäftigen sind wir ein mittelgroßer Fliesenbetrieb und haben einen soliden Kundenstamm aus Wohnungsgenossenschaften, Stadt- und Immobilienverwaltungen und im privaten Bereich Architekten, Sanitärfirmen und Privatkunden. Traditionsreiche Wohnungsgenossenschaften haben viel Altbestand mit den entsprechenden Herausforderungen bei der Sanierung bzw. Umbau. Hier werden in der Regel Komplettsanierungen einer Wohnung durchgeführt. Im privaten Bereich ist die Auftragslage differenzierter, vom barrierefreien Badumbau bis zur Erneuerung des Küchenspiegels.

links: Jörg Hohaus | rechts: Martin Gillessen

ARCHITEKTURBÜRO KONRAD GÜSGEN
INTERVIEW

Die Partnerschaft zwischen der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG und dem Architekturbüro Konrad Güsgen startete im August 2010 mit einer Einladung zur Teilnahme an einem Wettbewerb für eine neue Wohnbebauung. Mit seiner fachlichen Expertise und dem Standortvorteil in Köln-Roggendorf gewann das Architekturbüro den Wettbewerb. Und so war die Wohnbebauung im Norfer Weg 10 – 12 das erste gemeinsam realisierte Bauvorhaben der beiden Partner, erinnert sich Norbert Güsgen noch gut.

Abgesehen vom ersten gemeinsamen: Gibt es ein besonderes Projekt, das Ihnen, Herr Güsgen, besonders in Erinnerung geblieben ist?

Nicht direkt, da jedes der gemeinsam realisierten Bauvorhaben ihre Highlights hat. Jedoch ist die Wohnbebauung in der Holtestraße 6–12 in mehrfacher Hinsicht für mich besonders: Das Projekt schloss unmittelbar an die Fertigstellung des ersten Bauvorhabens an, wieder als Wettbewerb. Unser Entwurf überzeugte erneut, mit anderem Konzept. Ging es beim vorangegangenen Projekt um kompakte, sich in die Nachbarschaft einfügende Gebäude, ist es in der Holtestraße ein Ensemble aus vier Häusern, das durch die Architektur die Straße neu prägt. Die Vielfalt der Häuser spiegelt sich in den Grundrissen wider: von kompakten 2- bis großen 4-Zimmer-Wohnungen und einem Penthouse mit großer Dachterrasse. Um der alten Bewohnerschaft die Möglichkeit zu geben, in die neuen, modernen Wohnungen zu ziehen, wurden besondere Anforderungen an die Wohnungen gestellt. Insgesamt ein umfangreiches Bauvorhaben, das das gesamte Umfeld aufwertet.

links: Peter Schade | rechts: Norbert Güsgen

Was schätzen Sie an der Wohnungsgenossenschaft als Auftraggeberin und Partnerin?

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft zeichnet sich in allen Ebenen als kompetente Partnerin und zuverlässige Auftraggeberin aus. Neben wirtschaftlichen Aspekten wird vor allem auf die Qualität und Nachhaltigkeit in Form von soliden langlebigen Gebäuden großen Wert gelegt, dabei ist es egal, ob es freifinanzierte oder öffentlich geförderte Wohnungen sind. Unsere gemeinsamen Projekte seit 2018 wurden alle bereits nach dem Energiestandard eines Effizienzhauses 55 errichtet. Die Wohnungsgenossenschaft zeichnet sich auch als sozial engagierte und vor Ort tätige Bauherrin aus. Das „vor Ort“ wird auch in der Beauftragung der Handwerker und Ingenieure, wenn möglich berücksichtigt. Hier gilt der Radius von 50 Kilometern rund um Köln und das funktioniert!

Wie fortschrittlich finden Sie die Kölner Wohnungsgenossenschaft als Bauherrin?

Sie baut moderne und effiziente Wohnhäuser, die – und hier liegt das Fortschrittliche – die funktionalen und technischen Bedingungen schon heute sehr gut für morgen abbilden und auf lange Nutzungsdauer ausgelegt sind. Die gemeinsam errichteten Neubauten sind alle barrierearm und liegen energetisch über den gesetzlichen Bestimmungen.

In der Zusammenarbeit mit der Genossenschaft habe ich ihr soziales Engagement für die Menschen kennengelernt. Es werden nicht nur Wohnungen gebaut, sondern es wird für ein Miteinander gebaut. Ich finde es gut, dass sich die Wohnungsgenossenschaft auch für andere Formen des Wohnens engagiert und in ihre Bauvorhaben integriert, für ein gemeinschaftliches Leben.

KASTENHOLZ GMBH ELEKTROANLAGEN
INTERVIEW

Im Jahr 2021 feierten die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG und Kastenholz GmbH Elektroanlagen ihre zehnjährige Zusammenarbeit. Ein glücklicher Zufall brachte die beiden Unternehmen zusammen: Durch den Umzug der Kastenholz GmbH Elektroanlagen nach Köln-Mauenheim in die Bergstraße 85 wurde die Genossenschaft 2011 auf den inzwischen langjährigen Partner im Bereich Elektro aufmerksam. Darüber freut sich auch Geschäftsführer Hermann Josef Kastenholz, der die harmonische und verlässliche Zusammenarbeit mit unserer Wohnungsgenossenschaft sowie den persönlichen Kontakt auf allen Ebenen schätzt.

Wie trägt Ihr Unternehmen zum guten Wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft bei?

Wir sind häufig bei Wohnungssanierungen für den Elektrobereich im Einsatz; kümmern uns um die Türkommunikation – sprich: Klingel-, Sprech- und Videoanlagen – und Reparaturarbeiten. Für die Mieterinnen und Mieter bieten wir zudem einen Notdienst außerhalb der Geschäftszeiten der Wohnungsgenossenschaft.

Herr Kastenholz, gibt es ein besonderes Projekt, ein Highlight, wenn Sie an die bisherige Zusammenarbeit denken – und warum?

Ein ganz besonderes gemeinsames Projekt war der Umbau und die Sanierung des ehemaligen Hotels Weidenpescher Hof, jetzt Hotel Köln2020. Besonders deshalb, da unser Unternehmen aktiv an der Planung sowie den Umplanungen beteiligt war. Ein großes Projekt, das wir fast 12 Monate begleiten durften.

links: Josef Kastenholz | rechts: Alexander Schmitt

Unterscheidet sich die Kölner Wohnungsgenossenschaft von anderen Auftraggebern?

Durch die langjährige Partnerschaft und dadurch wiederkehrende Aufträge besteht auf jeden Fall ein intensiveres und vertrauensvolleres Geschäftsverhältnis. Auch die Abwicklung bei Kundendienst-Einsätzen gestaltet sich wesentlich einfacher, da wir die Mieter und sie uns kennen.

Was sind die Vorteile fester Handwerkspartner wie Ihnen für die Genossenschaft?

Die Mieter haben feste Ansprechpersonen. Der persönliche Kontakt mit uns ermöglicht schnelle Hilfe bei Reparatur- und Notdiensteinsätzen.

DIE KÖLNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG – BEI UNS STEHEN UNSERE MITGLIEDER IM MITTELPUNKT

Seit über 100 Jahren bieten wir den Menschen ein „Leben so bunt wie Köln". Doch das war noch nicht alles: Durch Modernisierungen und Neubaumaßnahmen mit umweltschonenden Energiekonzepten und an individuelle Lebenssituationen angepassten Angeboten erfüllen wir zeitgemäße Ansprüche ans Wohnen. Das schafft einen bleibenden Wert.

Als Wohnungsgenossenschaft sind wir uns unserer sozialen Verantwortung bewusst und setzen uns intensiv für die Wohn- und Lebensqualität in Köln ein: Wir bieten einen umfassenden Mieterservice, fördern das kulturelle Leben in Köln, setzen Impulse für nachhaltigen Wohnungsbau, stärken die heimische Wirtschaft und sichern Arbeitsplätze.

Alles mit dem Ziel, unseren Mitgliedern möglichst hohe Wohn- und Lebensqualität zu bieten. Denn bei uns stehen unsere Mitglieder im Mittelpunkt. Wie wir dieses Ziel konkret erreichen, lesen Sie im Folgenden.

KÖLNER WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT

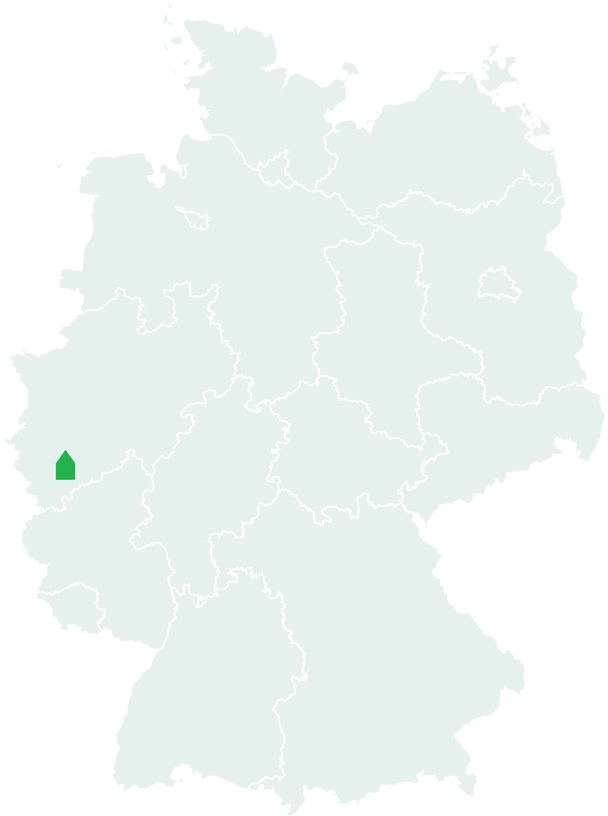
Lagebericht des Vorstandes

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 verfügte am 31. Dezember 2021 über

- 2.819 freifinanzierte Wohnungen
- 66 öffentlich geförderte Wohnungen
- 49 gewerbliche Einheiten
- 323 Einzelgaragen
- 576 PKW-Abstellplätze, davon
- 13 Tiefgaragen mit 438 Einstellplätzen.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

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

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

Wirtsch. Kennzahlen	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	-4,6 %	2,7 %
Private Konsumausgaben	-5,9 %	0,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	-11,2 %	3,2 %
Bauinvestitionen	2,5 %	0,5 %

Immobilienmarkt in Deutschland

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland **stieg 2020 deutlich** stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr **Mietwohnungen gebaut**. Hier betrug das **Plus 9 Prozent**. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 Prozent bzw. 4,5 Prozent etwas geringer an. Insgesamt standen **151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen** zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht. Der jährliche **Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen** wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

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

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

Immobilienmarkt in Köln

Die Stadt Köln weist derzeit eine **Einwohnerzahl von rund 1,09 Millionen** auf. Zwar wächst die Stadt immer noch jedes Jahr, jedoch fällt dieses Wachstum moderat aus. Dies hängt unter anderem auch damit zusammen, dass überwiegend junge Paare und Familien der Stadt den Rücken kehren. Im vergangenen Jahr waren das **5.057 Personen**, die überwiegend ins **Kölner Umland abgewandert** sind. Diese Zahl hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt.

Ein Grund hierfür ist sicherlich der **Mangel an adäquatem und bezahlbarem Wohnraum**. Die Zahl der bezugsfertigen Wohnungen hat sich im Jahr 2020 auf 2.013 Wohnungen (Vorjahr 2.175) verringert. Das bedeutet ein **Minus von 7,4 Prozent** gegenüber dem Vorjahr.

	2020	2019
Bezugsfertige Wohnungen	2.013	2.175
	-7,4 %	

Allerdings konnte die Zahl der 2020 erteilten Baugenehmigungen auf **3.659 Wohnungen** erhöht werden und bedeutet ein deutlich höheres Ergebnis (+ 35 Prozent = 944 Wohnungen) als im Vorjahr. Mehr als zwei Drittel (78 Prozent) der genehmigten Wohnungen gehören zu Bauvorhaben von Wohnungsunternehmen.

Neben den **2.013 fertiggestellten Wohnungen** waren Bauanträge für **8.694 Wohnungen** zum Jahreswechsel 2020/2021 **genehmigt**, die nach Bauzustand entweder noch nicht begonnen wurden oder im Bau befindlich waren. Dieser Bauüberhang ist der höchste seit 20 Jahren. Knapp zwei Drittel des Bauüberhangs, rund **5.400 Wohnungen, befanden sich Ende 2020 im Bau** oder waren bereits im Rohbau fertiggestellt. Es ist insoweit zu erwarten, dass die **Zahl der fertiggestellten Wohnungen zum Ende des Jahres 2021 angestiegen** ist. Bei den übrigen 3.300 Wohnungen stand der Baubeginn noch aus.

Der größte Anteil der fertiggestellten Wohnungen befindet sich in den Stadtteilen **Ehrenfeld**, **Nippes** und **Rodenkirchen**. Aufgrund der anstehenden Großprojekte in Ehrenfeld oder in Rodenkirchen ist zu erwarten, dass dies auch in naher Zukunft so bleiben wird.

Die Corona-Pandemie hat bislang keinen bleibenden Eindruck auf dem Kölner Mietwohnungsmarkt hinterlassen. Im zweiten Halbjahr 2021 stieg die Medianmiete im Vorjahresvergleich **um +3,9 Prozent** auf nunmehr 13,35 Euro/m²/Monat an. Gegenüber dem Fünfjahresschnitt von +5,1 Prozent hat der Markt damit etwas an Dynamik eingebüßt.

Die Immobilienpreise und Kaltmieten in Köln werden sich auch in Zukunft erhöhen. Jedoch werden dabei die Erhöhungen bei den Bestandsimmobilien **moderater ausfallen** als beim Neubau. Gründe dafür sind die weiterhin steigenden Grundstückspreise, steigende Kosten für Baumaterial und die Verfügbarkeit von Handwerksfirmen.

NEUBAUPROJEKTE
IM BERICHTSJAHR WURDEN FOLGENDE BAUMASSNAHMEN ABGESCHLOSSEN BZW. BEGONNEN UND GEPLANT:

Sürther Feldallee 22 und 24 in Köln-Rodenkirchen

Bereits im Jahr 2019 erwarb die Wohnungsgenossenschaft das Grundstück. Im Sommer 2020 startete sie mit dem Neubau der beiden Mehrgenerationenhäuser mit insgesamt 40 barrierefreien Wohnungen, davon 16 öffentlich gefördert und drei rollstuhlgerecht. Die Wohnungsgenossenschaft realisiert mit drei Kooperationspartnern in den beiden Häusern unter anderem integrative Wohnprojekte: eine Demenz-WG mit Betreuung durch die Diakonie Michaelshoven sowie zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit geistiger Behinderung mit der Lebenshilfe Köln e. V. beziehungsweise Lebenshilfe Rodenkirchen e. V.. Die Vermietung der übrigen Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen startete im Sommer 2021, auch mithilfe eines informativen und ansprechenden Exposés. Die Fertigstellung erfolgte im Februar / März 2022.

Das Bauvolumen inklusive Grundstück beträgt
rund 10.450.000 Euro.

Im Scheidpatt
Cäciliengarten

NEUBAUGEBIET NIEVENHEIM IM SCHEIDPATT 70, 72, 74 IN DORMAGEN-NIEVENHEIM

Im Januar 2019 begann der Neubau von 27 Wohnungen, davon neun öffentlich gefördert, sowie einer Tiefgarage mit ebenfalls 27 Einstellplätzen. Das gesamte Bauvorhaben konnte die Wohnungsgenossenschaft im Mai 2021 fertigstellen.

Das Bauvolumen inklusive Grundstück beträgt **rund 6.550.000 Euro**.

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

Auf dem ehemaligen Gelände der Clouth Gummiwerke AG und der Land- und Seekabelwerke AG entsteht ein neues Quartier unter Beteiligung verschiedener privater Bauträger und sozialer Wohnungsunternehmen. Die Kölner Wohnungsgenossenschaft baut hier auf dem Eckgrundstück Xantener Straße / Josefine-Clouth-Straße ein Mehrfamilienhaus mit 88 Ein- bis Vierzimmerwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen, zum Teil für Elektroladestationen vorbereitet. Der Großteil der Wohnungen, 78 Wohneinheiten, ist öffentlich gefördert. Außerdem finden in Kooperation mit der Lebenshilfe Köln e. V. zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für

Menschen mit geistiger Behinderung ein neues Zuhause. Vorgesehen sind auch zwei Gewerbeflächen, ein Büro und ein Café. Die Vermietung beginnt im Herbst 2022; die Fertigstellung ist für Frühjahr 2023 geplant.

Das Bauvolumen inklusive Grundstück beträgt
rund 26.500.000 Euro.

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN

In Ausführung unseres beschlossenen Investitionsplanes 2021 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 zum Beispiel 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 neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die **Fluktuationsquote betrug 7,07 Prozent** (Vorjahr: 6,98 Prozent).

55 Mietwohnungen (Vorjahr: 58 Wohnungen) wurden komplett modernisiert und umgestaltet. Die hierfür im Jahr 2021 aufgewendeten **Gesamtkosten betrugen 2.394.647,11 Euro** (Vorjahr: 2.049.036,30 Euro). Einige Mietwohnungen wurden ebenfalls umfassend im Zuge von Mieterwechseln verbessert. Die Durchführung dieser baulichen Veränderungen war mit einem **Kostenaufwand von 402.875,23 Euro** (Vorjahr: 213.513,03 Euro) verbunden. Die **Leerstandsquote – bausanierungsbedingt – lag bei 0,56 Prozent** (Vorjahr: 0,52 Prozent).

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.

Für das laufende Geschäftsjahr sind **8.090.000 Euro 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**.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt ein **Betrag in Höhe von 4.849.282,36 Euro aufgewendet**. (Vorjahr: 3.146.102,43 Euro).

Im Folgenden wird dargestellt wie dieser Betrag, im Vergleich zum Vorjahr eingesetzt wurde:

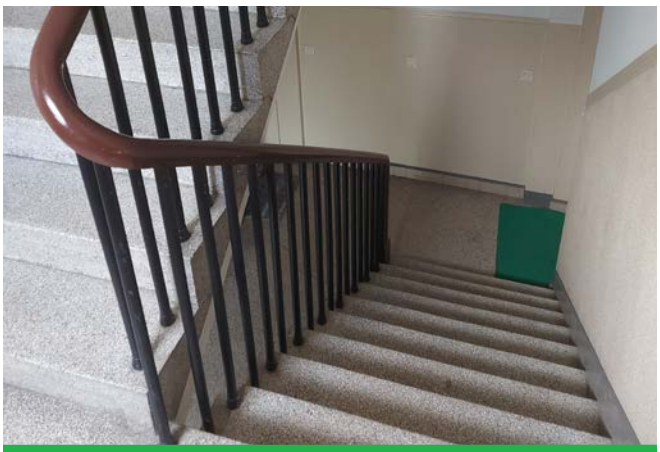
	2021	2020
Kleinreparaturen	707.171,64 €	345.096,47 €
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	1.446.787,26 €	971.237,31 €
Sanitär- und Heizungsreparaturen	844.218,85 €	869.274,27 €
Malerarbeiten	316.463,91 €	213.574,58 €
Dachreparaturen	98.596,84 €	54.322,34 €
Elektroinstallationen	245.532,69 €	166.045,55 €
Schreinerarbeiten	197.890,71 €	196.738,46 €
Garten- und Landschaftsbau	292.945,76 €	82.350,48 €
Stahl- und Metallbauarbeiten	105.059,43 €	58.659,72 €
Natur- / Betonsteinwerk	123.500,38 €	5.608,74 €
	4.378.167,47 €	**2.962.907,92 €**
Versicherungsschäden	471.114,89 €	183.194,51 €
	4.849.282,36 €	**3.146.102,43 €**

Die Erhöhung der **Versicherungsschäden** beruht im Wesentlichen auf den **Starkregenereignissen** im Geschäftsjahr 2021.

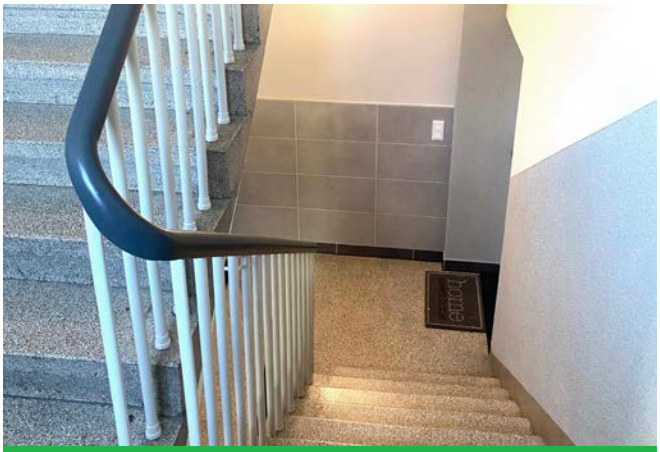
Unsere Genossenschaft hat ein großes Interesse daran, die bestehenden **Grünanlagen zu pflegen und zu erhalten**. Für diese lohnintensiven Arbeiten wurde im Geschäftsjahr 2021 ein **Betrag in Höhe von 213.484,56 Euro** (Vorjahr 198.854,05 Euro) aufgewendet.

Unsere Wohnanlagen werden durch die kontinuierliche Umgestaltung der Garten- und Hofanlagen aufgewertet. Zu dieser Wohnumfeldverbesserung zählt zum Beispiel 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**.



Vor der Treppenhaussanierung | Schlesischer Platz 2



Nach der Treppenhaussanierung | Schlesischer Platz 2

Vor der Müllplatzsanierung | Schlackstr. 18 – 20

Nach der Müllplatzsanierung | Schlackstr. 18 – 20

Mietanpassungen

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 aufgrund seines Zustandes und seiner Ausstattung voraussichtlich auch **zukünftig gut vermietbar** ist.

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 100-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft im Jahr 2020 wurde einvernehmlich 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.

Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr haben **204 Wohnungswechsel** stattgefunden. Dabei konnten **27 Tauschinteressenten** berücksichtigt werden. Von den **49 Gewerbeeinheiten** wurden **4 Objekte gekündigt und 2 weitervermietet**. Am Jahresende warteten noch **5 Mitglieder auf die Anmietung** einer Wohnung. Außerdem liegen **20 Tauschanträge** vor.

Grundstück Otterweg 16 in Puhlheim

Grundstücke

Die Genossenschaft verfügt am **31.12.2021 über 21.775 Quadratmeter unbebauter Grundstücke**, welche aber nach heutigem Kenntnisstand in absehbarer Zeit nicht bebaubar sind. Diese Grundstücke sind nach wie vor mit einem geringen Buchwert ausgewiesen.

Ende 2021 konnte die Genossenschaft in der Gemeinde Pulheim ein **bebauungsfähiges Grundstück im Otterweg 16 mit einer Fläche von 1.137 Quadratmetern erwerben**. Dieses Grundstück soll ab 2022 mit einem **Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen** bebaut werden.

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.

Wohnungswechsel

204 Wohnungswechsel

davon 27 Tauschinteressenten

49 Gewerbeeinheiten

4 gekündigt

2 weitervermietet

5 Mitglieder warten auf Anmietung

20 Tauschanträge liegen vor

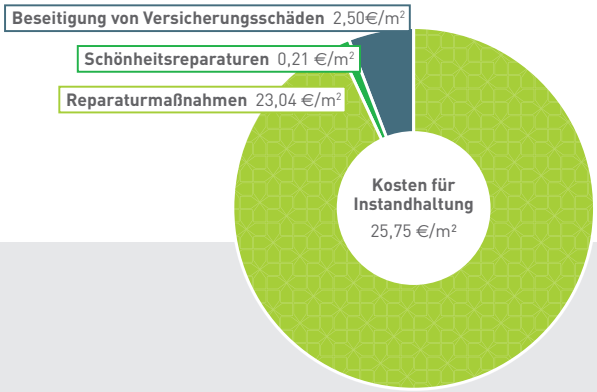
Ertragslage

2021 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie der anderen Lieferungen und Leistungen inklusive Bestandsveränderungen **von 21.481 TEUR auf 22.664 TEUR erhöht**. Die Mieten sind gegenüber dem Vorjahr, infolge Neubezug und durchgeführter Erhöhungen, auch bei Mieterwechsel, angestiegen. Außerdem wirkten sich die Veränderungen des Vorjahres im Jahr 2021 voll aus. Erstmals wurden die Einnahmen aus der **Vermietung von Dachflächen für Mobilfunkanlagen** unter der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen" ausgewiesen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Sie war 2021 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 25,75 Euro pro Quadratmeter** Wohnfläche entfallen auf **Reparaturmaßnahmen 23,04 Euro**, auf Kosten für **Schönheitsreparaturen 0,21 Euro** und auf Aufwendungen zur **Beseitigung von Versicherungsschäden 2,50 Euro**. In den Instandhaltungskosten sind auch nicht mietwirksam gewordene Modernisierungskostenanteile enthalten.

Das betriebsneutrale Ergebnis enthält Erträge und Zinsen. Der Jahresüberschuss wurde um die Zuweisung zu den Rücklagen gemindert. Für das Jahr 2022 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan wiederum ein positives Jahresergebnis.



Finanz- und Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag 2021 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 82,31 Prozent** (Vorjahr: 84,92 Prozent).

Der Cashflow (geldrechnungsmäßiger Überschuss) hat sich folgendermaßen entwickelt:

Der Cashflow (geldrechnungsmäßiger Überschuss) in T€	2021	2020
Jahresüberschuss	7.878	9.172
+ Abschreibungen	3.548	3.107
– Aktivierte Eigenleistungen	– 724	– 650
+ Veränderungen langfristige Rückstellungen	174	131
	10.876	**11.760**

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Insgesamt sind für das Geschäftsjahr 2022 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 Mitarbeitenden durchgeführt, um unverzüglich entsprechende Vermietungsmaßnahmen zu ergreifen. Des Weiteren findet ein intensiver, regelmäßiger Austausch zwischen der 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.

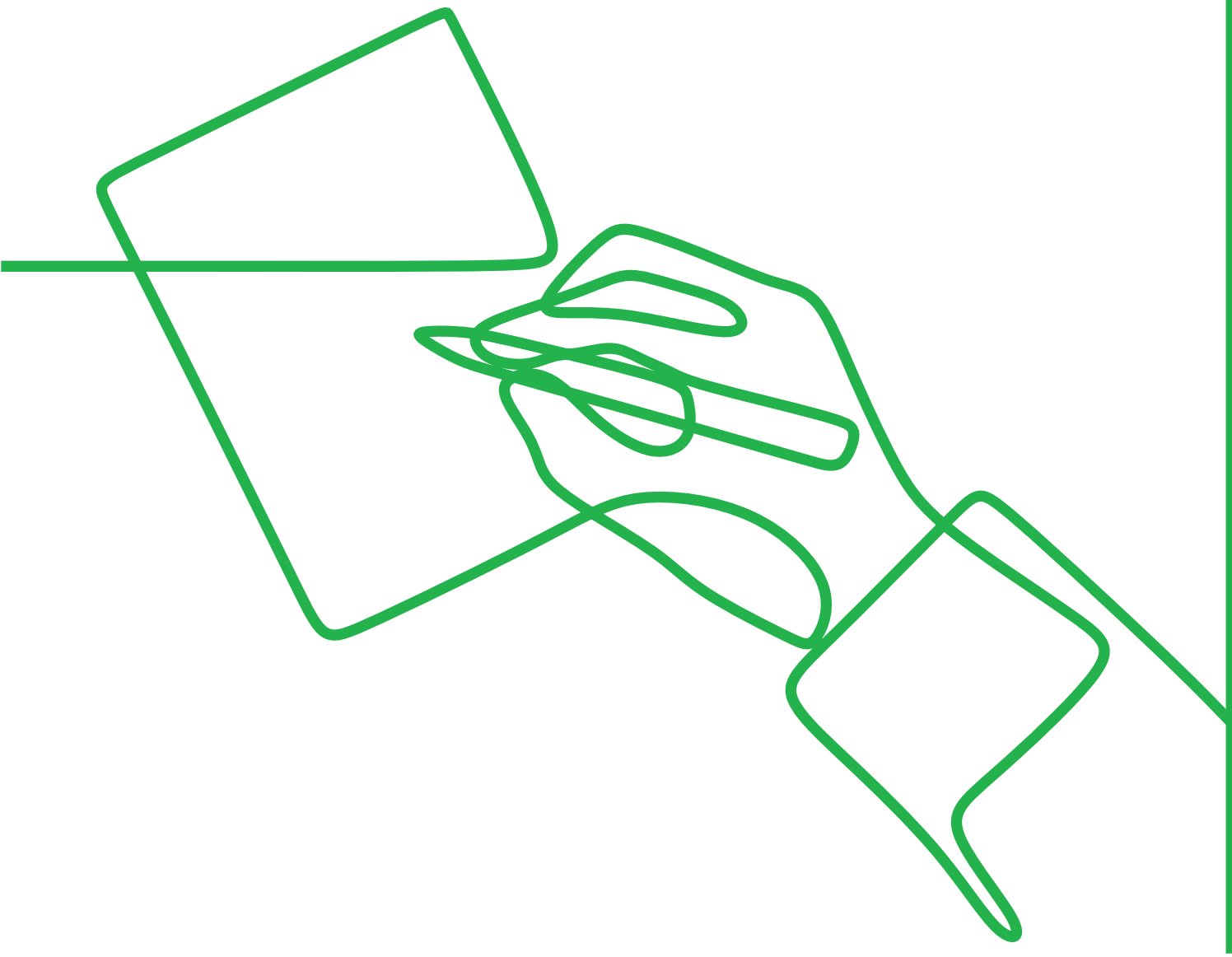
Aus dem Russland-Ukraine-Krieg werden sich vermutlich Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ergeben. Sie lassen sich zur Zeit noch nicht abschließend bewerten; etwaig zu erwartende Preissteigerungen bei den Betriebs- und Heizkosten wird die Genossenschaft durch sachgemäße Anpassungen von Vorauszahlungen begegnen.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen bei Neubau und Bestandsobjekten in Höhe von rd. 16.520 T€ sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von rund 4.770 T€. Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt mit langfristigen Darlehen der NRW.Bank und eigenen Mitteln. Die weiteren Investitionen werden durch eigene Mittel finanziert.

Die planmäßigen Abschreibungen werden voraussichtlich rd. 3.886 T€ und die Zinsaufwendungen rd. 373 T€ betragen.

Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwartenden Nettomieterträge in Höhe von rd. 19.732 T€ rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von etwa 8.000 T€.

KÖLNER WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT



Jahresabschluss 2021

BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA

in Euro

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Lizenzen und ähnliche Rechte		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	100.249.038,42		95.018.247,86
Grundstücke mit anderen Bauten	10.995.779,89		11.385.458,89
Grundstücke ohne Bauten	8.423.471,80		9.418.632,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.176,00		115.746,00
Anlagen im Bau	13.357.911,37		6.383.840,35
Bauvorbereitungskosten	7.078,79		7.078,79
		133.144.456,27	122.329.004,57
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	50.070,00		50.070,00
		75.070,00	
		133.219.526,27	**122.379.074,57**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.128.544,05		3.905.213,44
		4.128.544,05	3.905.213,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.810,26		46.989,30
Sonstige Vermögensgegenstände	69.482,95		85.391,81
		109.293,21	132.381,11
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.365.290,29		34.830.153,18
Bausparguthaben	10.380.711,42		2.390.145,13
		38.746.001,71	37.220.298,31
		42.983.838,97	**41.257.892,86**
Bilanzsumme		**176.203.365,24**	**163.636.967,43**
Treuhandguthaben aus Mietkaution	3.610.875,42		3.417.475,41

PASSIVA

in Euro

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	227.230,00		1.895.650,00
verbleibenden Mitglieder	3.156.575,00		3.238.880,00
		3.383.805,00	5.134.530,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 787.844,75 Euro (Vorjahr: 917.243,78 Euro)	13.413.344,60		12.625.499,85
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	33.659.051,85		33.659.051,85
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 500.000,00 Euro (Vorvorjahr: 500.000,00 Euro). Davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 6.460.551,55 Euro (Vorjahr: 7.705.231,34 Euro)	93.945.709,18		86.985.157,63
		141.018.105,63	133.269.709,33
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	7.878.447,50		9.172.437,82
Einstellung in Ergebnisrücklagen	7.248.396,30	630.051,20	8.622.475,12
Eigenkapital insgesamt		145.031.961,83	138.954.202,03
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.389.072,80		4.215.448,10
Sonstige Rückstellungen	98.618,76		170.900,00
		4.487.691,56	4.386.348,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.718.512,38		13.491.196,34
Erhaltene Anzahlungen	4.466.619,18		4.293.246,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.804,26		59.155,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.350.124,30		1.536.880,43
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 26.857,86 Euro (Vorjahr 25.182,72 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	260.293,19		278.712,44
		25.888.353,31	19.659.191,33
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		**795.358,54**	**637.225,97**
Bilanzsumme		**176.203.365,24**	**163.636.967,43**
Verbindlichkeiten aus Mietkaution	3.610.875,42		3.417.475,41

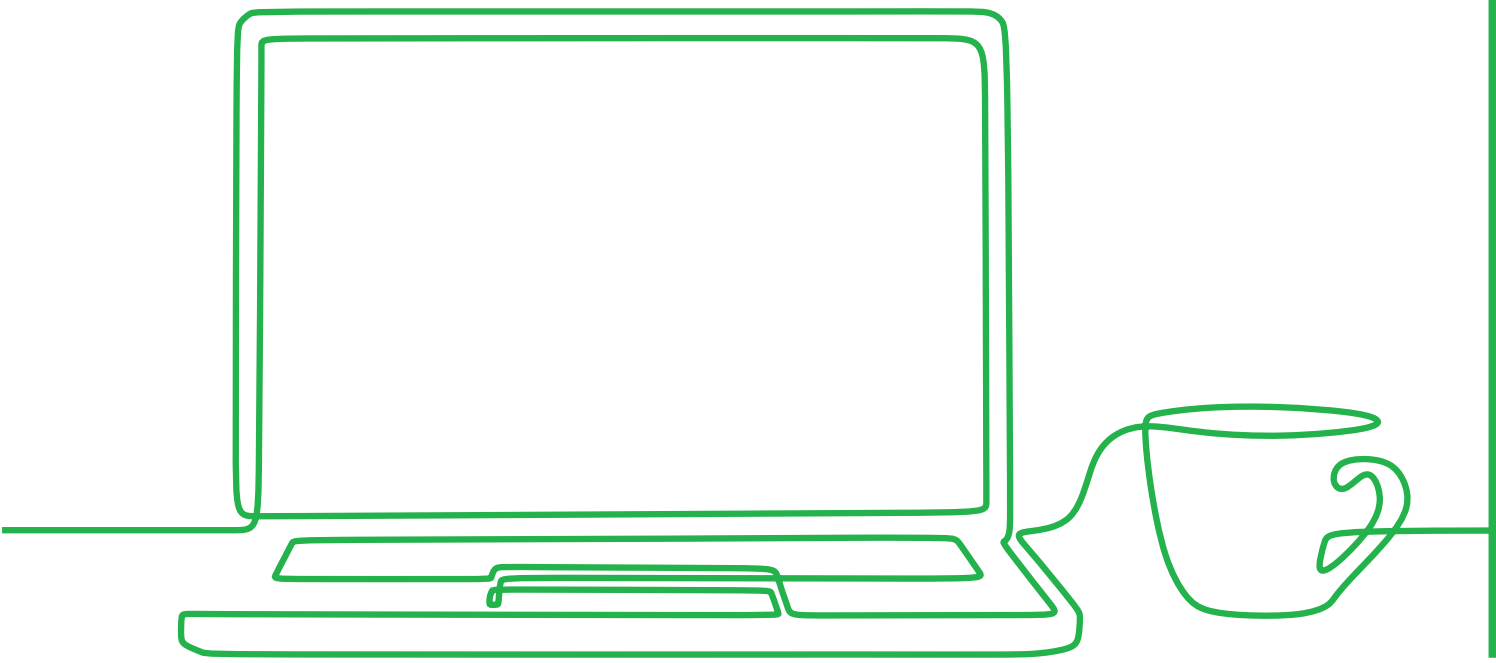
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Euro

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.410.487,14		21.547.978,15
aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.797,87	22.440.285,01	0,00
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		223.330,61	- 66.976,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		723.552,44	650.202,12
Sonstige betriebliche Erträge		680.240,62	385.655,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		8.577.212,38	6.666.729,52
Rohergebnis		**15.490.196,30**	**15.850.129,96**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.582.271,52		1.597.188,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon Altersversorgung 289.011,97 Euro (Vorjahr: 265.248,26 Euro)	697.098,80		610.080,77
		2.279.370,32	2.207.269,75
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.548.229,02	3.106.740,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		965.586,25	532.806,75
Erträge aus Beteiligungen		3.094,56	780,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63.166,54	64.006,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 96.955,31 Euro (Vorjahr: 110.699,09 Euro)		431.759,15	450.139,51
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		**8.331.512,66**	**9.617.959,59**
Sonstige Steuern		453.065,16	445.521,77
Jahresüberschuss		**7.878.447,50**	**9.172.437,82**
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.248.396,30	8.622.475,12
Bilanzgewinn		**630.051,20**	**549.962,70**

KÖLNER WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT



“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. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Zugänge
In den Sachanlagezugängen 2021 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 Prozent aktiviert.

Abgänge
Die Abgänge betreffen abgeschriebenes Inventar.

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

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

Separate Garagen wurden mit 3 Prozent, Hofgebäude und Tiefgaragen mit 2 Prozent abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit Sätzen zwischen 10 Prozent und 33,33 Prozent abgeschrieben, geringwertige Wirtschaftsgüter im Werte bis 952,00 Euro (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 1,87 Prozent und der Anwendung eines Gehaltstrends von 2 Prozent p.a. sowie einem Trend für den Rentenwert von 1,8 Prozent p.a. ermittelt. Die Berechnungen basieren auf den „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck. Darüber hinaus kommt die Projected Unit Credit Method zur Anwendung.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen bei Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes (1,35 Prozent) auf Basis von 7 sowie 10 Jahren beträgt laut Gutachten 333.626,87 Euro.

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. Für Verpflichtungen aus Versorgungsbezügen sind Rückstellungen in vollem Umfange gebildet.

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

Jahresabschluss-, Prüfungs- und Archivierungskosten:	75.000,00 Euro

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.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
31. DEZEMBER 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten
in Euro	01.01.2021			(+/-)	31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Lizenzen und ähnliche Rechte	18.732,57	0,00	0,00	0,00	18.732,57
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	153.095.254,81	1.713.014,63	0,00	6.643.447,31	161.451.716,75
Grundstücke mit anderen Bauten	15.470.077,35	0,00	0,00	0,00	15.470.077,35
Grundstücke ohne Bauten	10.121.070,94	550.476,65	0,00	- 1.545.637,53	9.125.910,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.974,60	32.583,31	54.261,13	0,00	520.296,78
Anlagen im Bau	6.383.840,35	12.071.880,80	0,00	- 5.097.809,78	13.357.911,37
Bauvorbereitungskosten	7.078,79	0,00	0,00	0,00	7.078,79
	185.619.296,84	**14.367.955,39**	**54.261,13**	**0,00**	**199.932.991,10**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	50.070,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00
	50.070,00	**25.000,00**	**0,00**	**0,00**	**75.070,00**
Anlagevermögen insgesamt	**185.688.099,41**	**14.392.955,39**	**54.261,13**	**0,00**	**200.026.793,67**

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
18.732,57	0,00	0,00	0,00	18.732,57	0,00	0,00
58.077.006,95	3.125.671,38	0,00	0,00	61.202.678,33	100.249.038,42	95.018.247,86
4.084.618,46	389.679,00	0,00	0,00	4.474.297,46	10.995.779,89	11.385.458,89
702.438,26	0,00	0,00	0,00	702.438,26	8.423.471,80	9.418.632,68
426.228,60	32.878,64	49.986,46	0,00	409.120,78	111.176,00	115.746,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.357.911,37	6.383.840,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.078,79	7.078,79
63.290.292,27	**3.548.229,02**	**49.986,46**	**0,00**	**66.788.534,83**	**133.144.456,27**	**122.329.004,57**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00	50.070,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**75.070,00**	**50.070,00**
63.309.024,84	**3.548.229,02**	**49.986,46**	**0,00**	**66.807.267,40**	**133.219.526,27**	**122.379.074,57**

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN
SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR: 31. DEZEMBER 2021

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit				gesichert
in Euro *Vorjahr kursiv*		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.718.512,38 *13.491.196,34*	574.356,18 *326.771,91*	19.144.156,20 *13.164.424,43*	2.803.333,84 *1.387.741,08*	16.340.822,36 *11.776.683,35*	19.718.512,38 *13.491.196,34*
Erhaltene Anzahlungen	4.466.619,18 *4.293.246,91*	4.466.619,18 *4.293.246,91*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.804,26 *59.155,21*	92.804,26 *59.155,21*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.350.124,30 *1.536.880,43*	1.230.609,60 *1.310.795,01*	119.514,70 *226.085,42*	119.514,70 *226.085,42*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*
Sonstige Verbindlichkeiten	260.293,19 *278.712,44*	260.293,19 *278.712,44*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*
Gesamtbetrag	**25.888.353,31** *19.659.191,33*	**6.624.682,41** *6.268.681,48*	**19.263.670,90** *13.390.509,85*	**2.922.848,54** *1.613.826,50*	**16.340.822,36** *11.776.683,35*	**19.718.512,38** *13.491.196,34*

Art der Sicherung
GPR = Grundpfandrecht

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

Erträge	
aus Versicherungserstattungen	471.114,89 €
aus der Auflösung von Rückstellungen	51.978,22 €
aus Geldeingängen auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	3.810,33 €
	526.903,44 €

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268, Absatz 7 HGB lagen nicht vor.

2. Aus der Erfüllung am Bilanzstichtag bestehender Verträge für Bauleistungen resultieren für die Geschäftsjahre 2021 bis 2022 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 11.701,40 Euro.

3. Die Genossenschaft ist zu 100 Prozent an der KWG Immobilien GmbH beteiligt. Das Stammkapital beträgt am 31.12.2021 25.000,00 Euro. Die Gesellschaft schließt per 31.12.2021 mit einem Jahresfehlbetrag von 2.343,44 Euro.

4. Nachtragsbericht:
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts nicht ergeben, abgesehen von der Entwicklung der seit Februar 2020 anhaltenden Corona-Pandemie. Wesentliche Investitionen wurden im Lagebericht erwähnt.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	1
Technische Mitarbeiter	7	3
Auszubildender	1	0
Insgesamt	**18**	**4**

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	3.919	20.976
Zugang 2021	**+233**	**+944**
Abgang 2021	**–193**	**–1.511**
Ende 2021	**3.959**	**20.409**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen am 31.12.2021 3.156.575,00 Euro.

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

8. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. jur. Klaus Lützenkirchen, Rechtsanwalt
Vorsitzender

Rainer W. Kolodziey, Vorstand
Stellv. Vorsitzender

Hans-Dieter Lützenburger, Unternehmensberater
Schriftführer

10. Mitglieder des Vorstandes

Christoph Moossen
Hauptamtlich

Peter Schade
Hauptamtlich

Köln-Weidenpesch, den 30. März 2022

Der Vorstand

Moossen Schade

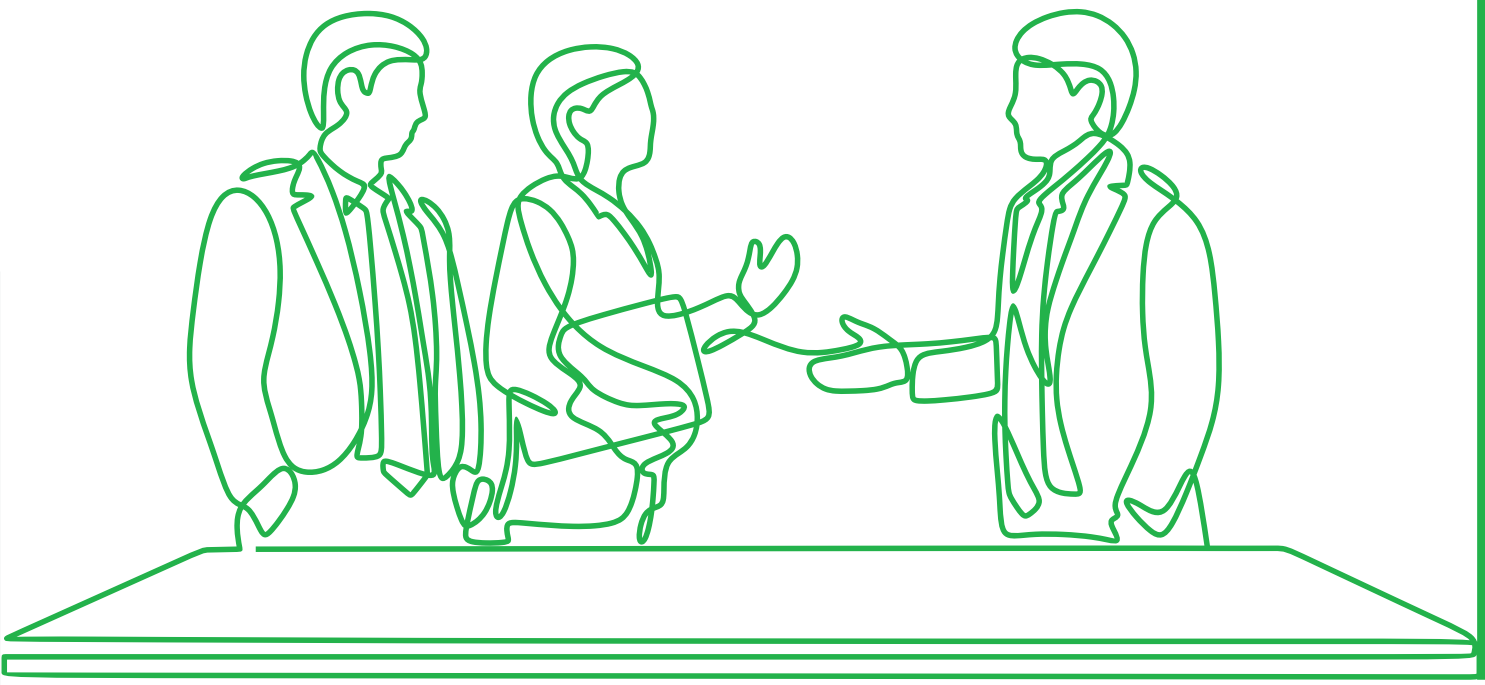
Vertreterversammlung – Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 16. Juni 2021 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Reingewinnes 2020 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 1,0 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2020) ist, soweit die erforderlichen Daten der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Gewinnverwendung 2021

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 30.03.2022 satzungsgemäß beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn von	630.051,20 €
wie folgt zu verwenden:	
1. 4,0 Prozent Dividende (Stand 01.01.2021, 3.251.280,00 Euro Geschäftsguthaben)	130.051,20 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	500.000,00 €

KÖLNER WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT



„Bericht des Aufsichtsrates“

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr ausführlich mit der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Genossenschaft. Damit hat er die nach Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben insbesondere in Erfüllung seiner Pflichten aus § 25 der Satzung erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes regelmäßig überwacht und die Herren des Vorstandes in den vielfältigen Leitungs- und Entscheidungsaufgaben sowie ihrer wachstumsausgerichteten Unternehmenspolitik zum Wohlergehen der Genossenschaft unterstützt. Grundlage hierfür waren stets zeitnah und umfassend vom Vorstand vorgelegte mündliche und schriftliche Berichte.

Wichtige Entscheidungen, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Aufsichtsrats bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und jeweils gesondert beschlossen.

Der vom Aufsichtsrat eingesetzte Prüfungsausschuss hat für den Jahresabschluss 2020 eine besondere Durchsicht vorgenommen. Es wurde die Ordnungsmäßigkeit festgestellt und hierzu in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Schwerpunkt der Beratungen und Entscheidungen im Betrachtungszeitraum waren neben der Überwachung des kaufmännischen und technischen Geschäftes der Wohnungsbestandsbewirtschaftung insbesondere:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2020,
- Analyse der Ergebnisse zur genossenschaftlichen Pflichtprüfung 2020 gem. § 53 GenG,
- Dividenden-Politik/-Vorschlag 2020,
- Verwendung Bilanzergebnis/ Rücklagenbildung 2020,
- Wirtschafts-/Investitions-Plan 2022
- Satzungsänderungen, die auf der Vertreterversammlung am 16.06.2021 beschlossen wurden,
- Immobilien-Ankäufe,
- Gründung KWG-Energie GmbH und KWG-Immobilien GmbH,
- Realisierung der beschlossenen Investitionen in Mietwohn-Projekte,
- Ausweitung Geschäfts-/ Leistungsfelder,
- energetische Sanierung der Wohnungsbestände.

Auf der Vertreterversammlung am 16.06.2021 wurden die Herren Dr. Lützenkirchen, Kolodziey, Lützenburger gemäß Satzung für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Dr. Lützenkirchen hat den AR-Vorsitz übernommen, Herr Kolodziey ist Stellvertreter, Herr Lützenburger Schriftführer.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen im Jahresabschluss nicht ausreichend Rechnung getragen worden ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an, er billigt den Jahresabschluss und unterstützt den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes.

Der schriftliche Prüfungsbericht des DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleitungen – zum Jahresabschluss 2021, der auf der gesetzlichen Prüfung im März 2022 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 30.03.2022 beraten und genehmigt.

Der Vertreterversammlung 2022 wird vorgeschlagen:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2021 mit der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;

- der vom Vorstand vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen;

- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu entscheiden.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch und Informationen geprägt. Der Aufsichtsrat ist mit der engagierten Arbeit des Vorstandes sehr zufrieden. Er bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiter/innen für die geleistete Arbeit.

Köln-Weidenpesch, 20.04.2022

Der Aufsichtsrat

Dr. jur. Klaus Lützenkirchen
Vorsitzender

ZUSAMMENFASSUNG
DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

Prüfungsziel und Gegenstand der Prüfung

Gemäß § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung sind der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung für 2020 und des Lageberichts in entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 2 HGB zu prüfen. Im Rahmen der schriftlichen Berichterstattung über das Ergebnis der Prüfung gem. § 58 GenG haben wir Stellung dazu zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat.

Förderzweck

Die Genossenschaft verfolgt mit der Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum einen gemäß §1 GenG zulässigen Förderzweck (Förderung sozialer Belange). Sie bewirtschaftet und modernisiert regelmäßig ihr Immobilienportfolio.

Einrichtungen

Die Organisation der Genossenschaft ist angemessen. Der Vorstand hat die zur Unternehmensführung erforderlichen Instrumente eingerichtet. Er hat das interne Kontrollsystem (Organisation, Funktionstrennung und Kontrollen) so ausgestaltet, dass es den Anforderungen der Genossenschaft entspricht. Die erforderlichen Funktionstrennungen werden nach dem Ergebnis unserer Prüfung eingehalten. Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen ausgewählte externe und interne Risikoindikatoren wie z. B. Bevölkerungs- und Zinsentwicklung sowie die standortbezogene Mietentwicklung und Baukostenentwicklung und die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuation und Mietforderungen sowie der Liquidität. Das Risikofrüherkennungssystem entspricht nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen.

Rechnungslegung

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig abgeleitet und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. Die Chancen und Risiken sind zutreffend dargestellt.

Wir haben dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Wirtschaftliche Verhältnisse

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine Veränderungen.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Finanzierungsstruktur ist sehr solide. Das Eigenkapital beträgt TEUR 145.032 = 82,3 Prozent der Bilanzsumme. Die Ertragskraft bewegt sich auf einem sehr hohen Niveau.

Die Liquidität war nach unseren Feststellungen und uns erteilten Auskünften während des gesamten Prüfungszeitraums gesichert.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung

Die Organisation der Geschäftsführung ist angemessen; die Rechtsverhältnisse sind geordnet. Nach den bei der Prüfung gewonnenen Kenntnissen ist die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Berichtszeitraum gegeben. Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt.

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt. Er ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen und hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Vertreterversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet. Insgesamt tagte der Aufsichtsrat in 2021 in einer ausreichenden Anzahl an Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand und allein.

In 2021 wurde eine ordentliche Vertreterversammlung am 16. Juni durchgeführt, an der wir teilgenommen haben. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet. Die Vertreterversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2020; daneben nahm sie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 entgegen. Das Protokoll zur Vertreterversammlung lag uns vor und ist ordnungsgemäß unterschrieben.

DHV

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

Hamburg, 11.04.2022

Astrid Busch
Wirtschaftsprüferin

Dr. H.-W. Kortmann
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber
Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
Schlesischer Platz 1a
50737 Köln

Verantwortlich für den Inhalt
Christoph Moossen
Peter Schade

Bildnachweis:
Fotos KWG:
Michael Lübke,
Grevenbroicher Weg 26
40547 Düsseldorf

Drohnenfoto S.25:
Wunderlich Bauunternehmung GmbH & Co KG
Cyriakusstraße 28
50169 Kerpen

Shutterstock.com:
anon_tae, GekaDe, Singleline,
Simple Line, Fadil Galih

Konzeption und Gestaltung
stolp+friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

KÖLNER
WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
Schlesischer Platz 1a
50737 Köln

Telefon (0221) 99 8787-0
info@koelner-wohnungsgenossenschaft.de
www.koelner-wohnungsgenossenschaft.de