



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG



GESCHÄFTSBERICHT 2023

125 Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
JAHRE 1899–2024

ZAHLEN DATEN FAKTEN

		2019	2020	2021	2022	2023
Bilanzsumme	in TEUR	79.869	85.537	98.016	103.628	108.917
Anlagevermögen (AV)	in TEUR	71.395	78.812	87.940	93.991	98.426
AV-Zugänge	in TEUR	6.925	9.832	11.593	8.920	7.359
Eigenkapital (langfristig)	in TEUR	36.674	39.200	41.945	43.360	44.018
Eigenkapitalquote	in %	~ 46 %	~ 46 %	~ 43 %	~ 42 %	~ 41 %
Umsatzerlöse	in TEUR	16.378	16.572	16.717	17.029	17.590
Instandhaltungskosten	in TEUR	6.445	5.695	5.316	6.637	7.160
Abschreibungen	in TEUR	2.089	2.302	2.442	2.558	2.917
Jahresüberschuss	in TEUR	1.748	2.313	2.694	1.439	1.095
Cash flow	in TEUR	3.817	4.606	5.180	4.046	3.507
Wohnungen	WE	2.286	2.306	2.308	2.308	2.380
Fluktuationsquote	in %	~ 5,9 %	~ 6,5 %	~ 6,9 %	~ 6,9 %	~ 8,7 %
Leerstandsquote	in %	~ 1,4 %	~ 1,3 %	~ 1,3 %	~ 1,3 %	~ 2,7 %
Leerstandsquote ohne modernisierungsbedingten Leerstand:	in %	~ 0,2 %	~ 0,6 %	~ 0,4 %	~ 0,8 %	~ 1,5 %
<u>Mitarbeiter/innen</u>						
Vollzeit	Anzahl	14	14	16	16	18
Teilzeit	Anzahl	2	2	2	2	1
Auszubildende	Anzahl	3	3	3	3	3
Gründung	21. März 1899					
Handelsregister	Amtsgericht Köln Nr. 624					
Gemeinnützig mit Wirkung zum Aufhebung durch Steuerreformgesetz zum	15. August 1932 1. Januar 1990					
Status	Vermietungsgenossenschaft					
Aktuelle Satzung vom Eingetragen im Genossenschaftsregister am	24. Juni 2019 16. August 2019					
Zweck der Genossenschaft	Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.					
Geschäftsjahr	Kalenderjahr					
Sitz der Genossenschaft	Zollstockgürtel 33b 50969 Köln					



INHALTSVERZEICHNIS

Zahlen Daten Fakten	2	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	
		Bilanz zum 31. Dezember 2023	22
Vorwort	4	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	24
		Anhang für das Geschäftsjahr 2023	25
Lagebericht 2023			
Grundlagen des Unternehmens	5	Nachhaltige Klimaneutralität	33
Allgemeine wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	6		
Geschäftsverlauf	7	Bericht des Aufsichtsrates	35
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	11		
Rentabilitätskennzahlen	11	Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	36
Vermögens- und Finanzlage	12		
Ertragslage	14	Die Beschäftigten der Genossenschaft	37
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	17		
Risikobericht	17		
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	19		

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Stefan Hofius
Vorstand



René Oelschläger
Vorstand

„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“ – dieses Zitat, welches u. a. Mark Twain zugeschrieben wird, verdeutlicht die Problematik konjunktureller Voraussagen.

Während sowohl verschiedene Wirtschaftsforschungsinstitute als auch die Wirtschaftsweisen im März 2023 von einem geringfügigen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) der Bundesrepublik im Jahr 2023 ausgingen, hat sich das BIP tatsächlich preisbereinigt im Jahr 2023 um -0,3 % entwickelt. Ursächlich dafür waren die hohe Inflationsrate, hohe Energiekosten, die geringe Konsumnachfrage der privaten Haushalte und sinkende Exporte.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen können wir uns über einen positiven Verlauf des Geschäftsjahres 2023 freuen, denn mit der Fertigstellung von 72 geförderten Wohnungen in den Häusern Raderthalgürtel 4-4c und Marienhof 1 in Zollstock konnten die Wohnungen ab Juni 2023 an die neuen Bewohner übergeben werden.

Durch die von der Bundesregierung eingerichteten Preisbremsen für den Bezug von Gas, Fernwärme und Strom wurden Preisobergrenzen definiert, die bis zum 31. Dezember 2023 wirkten. Daher sind die Heizkostenabrechnungen für viele unserer Mieterinnen und Mieter deutlich geringer ausgefallen, als noch zu Beginn des Jahres 2023 zu befürchten war.

Mit Hilfe einer Kooperation mit mehr als 50 anderen Wohnungsunternehmen, welche in der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen sind, konnten wir durch die Bündelung von Abnahmemengen günstige Preise für den Bezug von Gas und Allgemiestrom für die Jahre 2024 und 2025 einkaufen und damit sicherstellen, dass die Kosten für den Bezug dieser Energiearten zumindest für die nächsten 1-2 Jahre für sehr viele unserer Mieterinnen und Mieter auf einem erschwinglichen Niveau bleiben. Allerdings ist damit zu rechnen, dass mittel- und langfristig die Kosten für den Bezug von nicht erneuerbaren Energien deutlich ansteigen werden.

Bei der Thematik der Klimaneutralität haben wir Fortschritte gemacht. Im Zuge der energetischen Modernisierung unserer Häuser Höninger Weg 368-372 ist die erste Photovoltaikanlage in unserer Wohnungsgenossenschaft fertiggestellt worden. Die Anlage liefert Strom für die Wärmepumpe sowie für den Allgemiestrom der drei Häuser.

Eine weitere Photovoltaikanlage für unsere Häuser Höninger Weg 239-247 ist im Rahmen eines Vollcontracting-Modells bereits beauftragt und wird nach derzeitigem Stand im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt.

Im Februar 2024 wurde mit dem Um- und Ausbau der Häuser Willigisstraße 2-6 begonnen. Bei diesem Projekt entstehen durch Aufstockung 12 neue Wohnungen und gleichzeitig durch Umbau 14 barrierearme und seniorengerechte Wohnungen. Dadurch können wir den Bestand an barrierearmen Wohnungen ausbauen und unseren Mieterinnen und Mietern ein lebenslanges Wohnen anbieten.

Mit einigem Stolz können wir auf unser 125-jähriges Jubiläum in diesem Jahr blicken. Obgleich es verschiedene Möglichkeiten gibt, dieses Jubiläum zu feiern, ist in den Gremien Aufsichtsrat und Vorstand die Idee entstanden, alle Genossenschaftsmitglieder durch die Ausschüttung einer verdoppelten Dividende an diesem Jubiläum teilhaben zu lassen. Dieser Vorschlag wird der diesjährigen Vertreterversammlung zur Verabschiedung unterbreitet.

Liebe Leserinnen und Leser, wir laden Sie nun zur Lektüre des Geschäftsberichtes ein und wünschen Ihnen Zuversicht, Wohlergehen und natürlich Gesundheit.

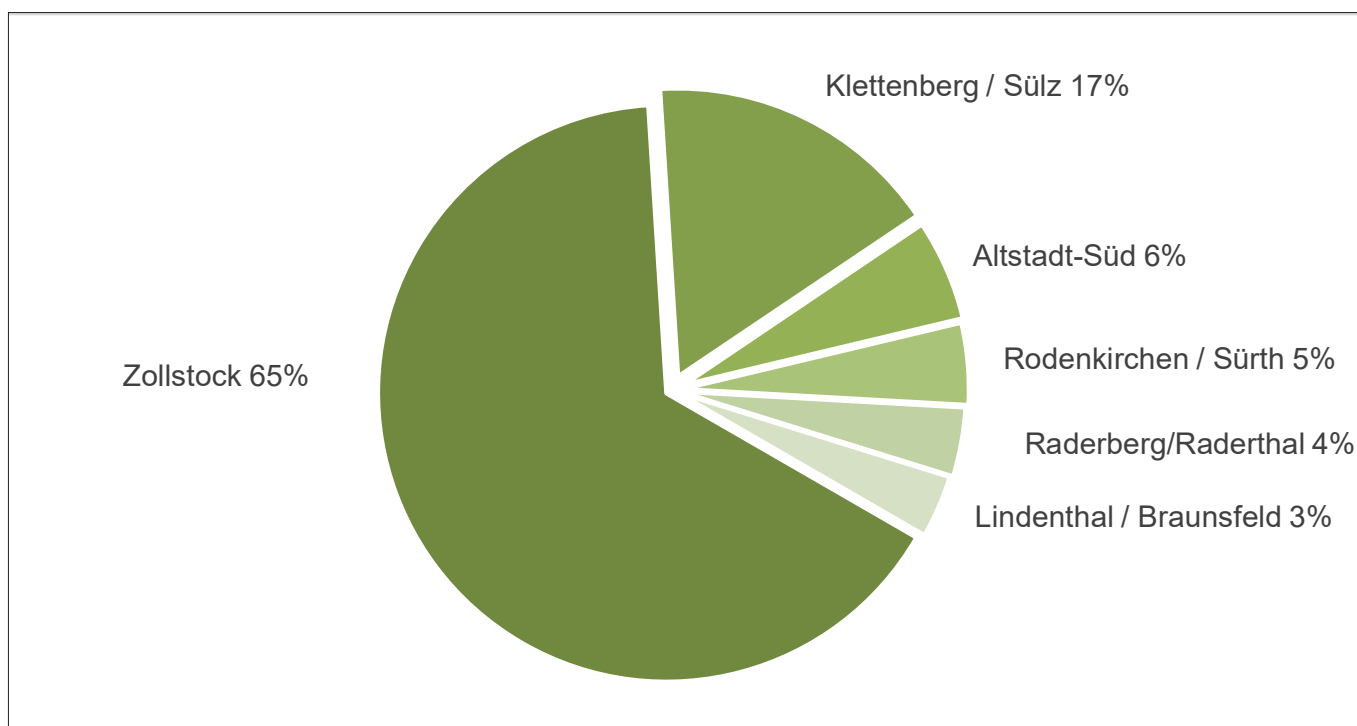
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Das Geschäftsfeld der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG mit Firmensitz in Köln liegt satzungsgemäß in der Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zur Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen durch sozial verantwortbare Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft verfügte am 31. Dezember 2023 über 2.380 Wohnungen (davon 176 preisgebundene Wohnungen (= rd. 7,4 %), 52 Gewerbeeinheiten und 520 Garagen /Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 162.045 qm (Vorjahr: 156.787 qm). Der Wohnungsbestand verteilt sich auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	Gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.551	46	374
Klettenberg/Sülz	402	1	64
Altstadt-Süd	135	4	49
Rodenkirchen/Sürth	112	0	32
Raderberg/Raderthal	94	1	0
Lindenthal/Braunsfeld	86	0	1
	2.380	52	520

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Verteilung des Wohnungsbestandes am 31. Dezember 2023 auf die verschiedenen Kölner Stadtteile:



ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“ – dieses Zitat, welches u. a. Mark Twain zugeschrieben wird, verdeutlicht die Problematik konjunktureller Voraussagen. Im März 2023 gingen sowohl der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Wirtschaftsweise) als auch verschiedene Wirtschaftsforschungsinstitute davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 geringfügig mit etwa 0,2 % wachsen könnte. Der Internationale Währungsfonds (IWF) war weniger optimistisch und prognostizierte im März 2023 für die Bundesrepublik im Kalenderjahr 2023 einen Rückgang des BIP von etwa -0,1 %.

Diese Prognosen waren tatsächlich noch zu optimistisch, denn nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) ist das BIP preisbereinigt im Jahr 2023 um -0,3 % gesunken.

Wie auch im Vorjahr verlief die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Während die Bruttowertschöpfung in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei gegenüber dem Vorjahr mit +4,9 % und auch die Informations- und Kommunikationsbranche mit +2,6 % jeweils deutliche Zuwächse gegenüber dem Vorjahr verzeichnen konnten, waren Rückgänge der Wirtschaftsleistung im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) sowie dem Produzierenden Gewerbe ohne Baugewerbe (-2,0 %) festzustellen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete im Jahr 2023 einen Wachstumszuwachs von +1,0 % und erreichte einen Bruttowertschöpfungsanteil von etwa 10,0 %. Da sowohl das Branchenwachstum als auch der Bruttowertschöpfungsanteil exakt die gleichen Werte wie im Vorjahr 2022 erreichten, zeigt sich die stabilisierende Wirkung der Branche, die gewöhnlich nur geringen Schwankungen unterworfen ist.

Bei der Betrachtung der Verwendung des realen Bruttoinlandsproduktes ist festzustellen, dass sich im Jahr 2023 ausnahmslos alle Bereiche negativ gegenüber dem Vorjahr entwickelt haben. Die privaten Haushalte waren aufgrund der hohen Preissteigerungsraten mit Reallohnverlusten konfrontiert, die letztlich zu einem Rückgang des privaten Konsums um -0,8 % gegenüber dem Vorjahr führten. Der Staat reduzierte erstmals seit 20 Jahren seine Konsumausgaben um -1,7 % und die Exporte sanken um -1,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die anhaltend ungünstigen Rahmenbedingungen wie hohe Baukosten, hohen Zinsen und schlechte Finanzierungsbedingungen führten zu einer preisbereinigten Reduzierung der Bauinvestitionen im Jahr 2023 um -2,1 %.

Dazu trug auch das Verhalten der Bundesregierung bei, die nach mehreren abrupten Förderstopps das Vertrauen der Investoren in verlässliche Rahmenbedingungen untergrub. Daher sanken die Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2023 mit -2,8 % noch deutlicher als die Bauinvestitionen insgesamt.

Das Finanzierungsdefizit des Staates lag im Jahr 2023 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bei 87,4 Milliarden Euro. Im Verhältnis zum BIP errechnet sich eine Defizitquote von -2,1 %. Damit wäre der Referenzwert des europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt, welcher eine Höchstverschuldung von 3 % pro Jahr annimmt, auch im Jahr 2023 eingehalten worden.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) gab bekannt, dass die Anzahl der Baugenehmigungen in der Bundesrepublik im abgelaufenen Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um -27 % auf etwa 260.000 gesunken ist.

Diese Entwicklung ist nicht allein auf die bereits beschriebenen ungünstigen Rahmenbedingungen zurückzuführen, sondern wesentlich auch auf die hohen staatlichen Anforderungen für den Bau von Wohnungen. Zwar hat selbst die Bundesbauministerin Frau Geywitz in einem Interview mit der Leipziger Volkszeitung eingeräumt, dass aufgrund der vielen DIN-Normen beim Wohnungsbau oft ein Mercedes gebaut würde, doch eine kurzfristige Reduzierung von Bauvorschriften und Baustandards ist nicht in Sicht.

Nach Ansicht des GdW sank die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr auf voraussichtlich etwa 255.000 Wohneinheiten. Für die Jahre 2024 und 2025 wird aufgrund der weiterhin ungünstigen Rahmenbedingungen sowie aufgrund der stark gesunkenen Baugenehmigungen mit nur noch 208.000 bzw. 200.000 fertiggestellten Wohneinheiten gerechnet.

Die reale Entwicklung der Wohnungsbaufertigstellungen entfernt sich damit immer weiter von dem Ziel der Bundesregierung, jährlich etwa 400.000 Wohnungen (davon 100.000 geförderte Wohnungen) zu errichten.

Vor dem Hintergrund wachsender Einwohnerzahlen, steigender Wohnungsbedarfe und steigender Wohnungsmieten sollte auch die sozialpolitischen Auswirkungen dieser Entwicklung beachtet werden, denn unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist für die nähere Zukunft keine Entlastung durch ein höheres Wohnungsangebot zu erwarten.

Für das laufende Jahr 2024 sieht die Bundesregierung Licht am Horizont. Wie Bundeswirtschaftsminister Habeck am 24. April 2024 mitteilte, erwartet die Bundesregierung im laufenden Jahr ein Wachstum des BIP von +0,3 % und eine durchschnittliche Preissteigerungsrate von 2,4 %.

Deutlich steigende Reallöhne könnten zu einer Belebung des privaten Konsums führen und darüber hinaus könnte eine Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Jahresmitte die Investitionsneigung erhöhen. Aufgrund einer weiterhin etwas schleppenden Weltwirtschaft bleiben die Aussichten für eine Erholung des Exportes derzeit allerdings eingetrübt.

Die fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute teilen selbst diesen vorsichtigen Optimismus nicht. In ihrem Frühjahrsgutachten vom 27. März 2024 revidieren sie ihre Prognose für einen Zuwachs des BIP im Jahr 2024 auf lediglich +0,1 %.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf hat sich für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Jahr 2023 im Rahmen der geplanten Annahmen insgesamt zufriedenstellend entwickelt. In der nachfolgenden Tabelle lässt sich die Entwicklung durch einen Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose für 2023 ablesen.

	Plan 2023 TEUR	Ist 2023 TEUR	Ist 2022 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	14.138	14.472	14.020
Instandhaltungskosten	7.130	7.160	6.637
Zinsen u. ä. Aufwendungen	762	806	818
Jahresüberschuss	809	1.095	1.439

Die Umsatzerlöse aus Mieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023 aufgrund des Erstbezuges von 72 Wohnungen des Neubauprojektes Vorgebirgsgärten sowie aufgrund von Modernisierungen und Mieterwechseln gegenüber dem Vorjahr um TEUR 452. Für die Instandhaltung der genossenschaftlichen Wohnanlagen wurden in 2023 TEUR 7.160 aufgewandt, dies waren 44,20 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche. Trotz des im Berichtsjahr festzustellenden erhöhten Zinsniveaus konnte im Geschäftsjahr 2023 erneut ein Rückgang der Zinsaufwendungen erreicht werden. Der Jahresüberschuss verringerte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der deutlich erhöhten Instandhaltungskosten.

Eine vergleichende Einordnung der Instandhaltungsaufwendungen mit den Angaben von anderen Wohnungsunternehmen wird durch den Betriebsvergleich 2021, Stand 16. September 2022, des VdW Rheinland Westfalen e V., Düsseldorf, möglich. Da der Mittelwert der verausgabten Instandhaltungskosten von Wohnungsunternehmen im Rheinland 21,70 EUR/qm betrug, wird deutlich, dass die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Berichtsjahr mehr als doppelt so hohe Instandhaltungsaufwendungen getätigt hat.

Investitionstätigkeit

Neubau:

Bei dem im Sommer 2020 gemeinsam mit drei Nachbargenossenschaften begonnenen Gemeinschaftsprojekt zur weiteren Bebauung der Vorgebirgs-gärten in Köln-Zollstock konnten die Wohnungen ab Juni 2023 an die neuen Mieter übergeben werden. Die sehr lange Bauzeit war ab dem vierten Quartal 2021 geprägt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie, durch unterbrochene Lieferketten, fehlende Baumaterialien und Arbeitsausfälle. Schließlich wurden die Verzögerungen im Bauablauf nach dem kriegerischen Überfall auf die Ukraine nochmals verstärkt.

In den Häusern Raderthalgürtel 4-4c und Marienhof 1 sind insgesamt 72 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden, welche an Mieter der Einkommensgruppe B vermietet werden können. Ausgehend von dem ursprünglich geplanten Investitionsvolumen in Höhe von etwa TEUR 19.200 waren am Bilanzstichtag 2023 insgesamt TEUR 19.464 aufgewandt. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 sind für Restarbeiten des Neubauprojektes Investitionen in Höhe von etwa TEUR 162 geplant. Zur Finanzierung des Projektes wurden öffentliche Mittel (38 %), Kapitalmarktmittel (33 %) sowie Eigenmittel (29 %) verwendet.

Energetische Sanierung, Um- und Ausbau, Modernisierung:

Die über einen langen Zeitraum angelegten energetischen Sanierungen in den Zollstock-Karrees wurden auch im Berichtsjahr 2023 planmäßig fortgesetzt.

Dies betraf insbesondere die Fertigstellung der energetischen Modernisierung der Liegenschaften Höninger Weg 241-247 und Zollstocksweg 28-30 (4. Bauabschnitt) sowie die Fertigstellung des ersten Teils des 5. Bauabschnitts (Zollstocksweg 26 und Willigisstraße 2-8). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2023 in den diversen Bauabschnitten der Zollstock-Karrees aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von TEUR 3.727 getätigt.

Im laufenden Geschäftsjahr 2024 sind für die Fortsetzung der baulichen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees Investitionen in Höhe von TEUR 6.450 geplant.

Die im Berichtsjahr 2023 begonnene energetische Modernisierung der Liegenschaften Höninger Weg 368-372 war zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen und wurde im Frühjahr 2024 beendet. Die insgesamt 18 Wohnungen dieses Liegenschaftsverbundes wurden nach den Berechnungen eines Energieberaters und nach Vorgaben eines KfW-Programms umfassend energetisch ertüchtigt, mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, einer Photovoltaikanlage sowie überwiegend mit Balkonen ausgestattet.

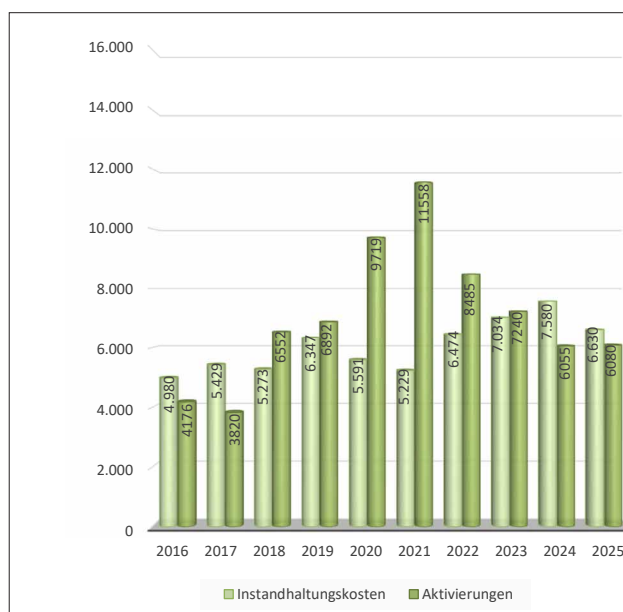
Durch diese Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf je Gebäude von etwa 96 kWh/m²/Jahr im Ist-Zustand auf 30 kWh/m²/Jahr und es erschließt sich ein Einsparpotential von etwa 70 %. Bis zum Bilanzstichtag 2023 wurden aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von TEUR 991 getätigt. Der mit der Modernisierung der Liegenschaften zu KfW-Effizienzhäusern verbundene Tilgungszuschuss in Höhe von etwa TEUR 382 wird nach erfolgter Abrechnung entsprechend den Bilanzierungsrichtlinien als Abgang von den Herstellkosten erfasst.

Instandhaltung:

Neben deutlich erhöhten Aufwendungen für laufende Instandhaltungen und für die nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen bei der Einzelmodernisierung von Wohnungen haben sich die begleitenden Instandhaltungsaufwendungen für die diversen Bauabschnitte in den Zollstock-Karrees im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsschäden) in Höhe von TEUR 7.034 verausgabt.

Für die Jahre 2024 bis 2025 sind Instandhaltungsbudgets von TEUR 7.580 und TEUR 6.630 geplant.

Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung der Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsschäden) und der Aktivierungen (Neu-, Um- und Ausbauten, energetische Modernisierungen sowie Wohnungsmodernisierungen) im Zeitraum von 2016 bis 2025:



Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 208 (Vorjahr: 160) Wohnungskündigungen zu verzeichnen – davon betrafen 10 Kündigungen preisgebundenen Wohnraum. In 32 Fällen sind Mieter innerhalb des Bestandes in die bezugsfertigen Neubauwohnungen des Projektes Vorgebirgsgärten umgezogen. Die Anzahl der neu vermieteten Wohnungen betrug 252.

Von den freigewordenen Wohnungen sind 34 (Vorjahr: 32) Einheiten umfassend modernisiert worden. Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen handelt es sich um Badmodernisierungen, Heizungseinbauten, Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen, Grundrissänderungen sowie Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

Die Mieteinnahmen der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 14.472 (Vorjahr: TEUR 14.020) angestiegen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,48 EUR (Vorjahr: 7,50 EUR) je qm Wohnfläche.

Die geringfügige Senkung der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete um 0,02 EUR im Jahr 2023 ist auf Erstbezüge der geförderten Wohnungen des Projektes Vorgebirgsgärten zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 10.942 (Vorjahr: TEUR 9.978) bilden den weitaus größten Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2023 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebskosten		3.619		3.262	357
Instandhaltungskosten	7.034		6.475		559
zzgl. Aufwendung für Versicherungsschäden	126	7.160	162	6.637	-36
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		163		79	84
		10.942		9.978	964

Die Betriebskosten der Genossenschaft haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 357 erhöht. Etwa ein Drittel davon entfiel auf Erhöhungen bei den Heizkosten (TEUR 126), welche aufgrund von Preissteigerungen bei den Energiekosten und des Betriebs weiterer Zentralheizungsanlagen anstiegen.

Ferner waren teilweise deutliche Erhöhungen bei den Kosten der Gebäudeversicherung (TEUR +50), den Hausreinigungskosten (TEUR +26), den Beleuchtungskosten (TEUR +25), den Kehrgebühren der Schornsteinfeger (TEUR +23), den Kosten der Wasserversorgung (TEUR +15), den Aufzugskosten (TEUR +13) sowie bei den Kosten der Hauswarte (TEUR +11) zu verzeichnen.

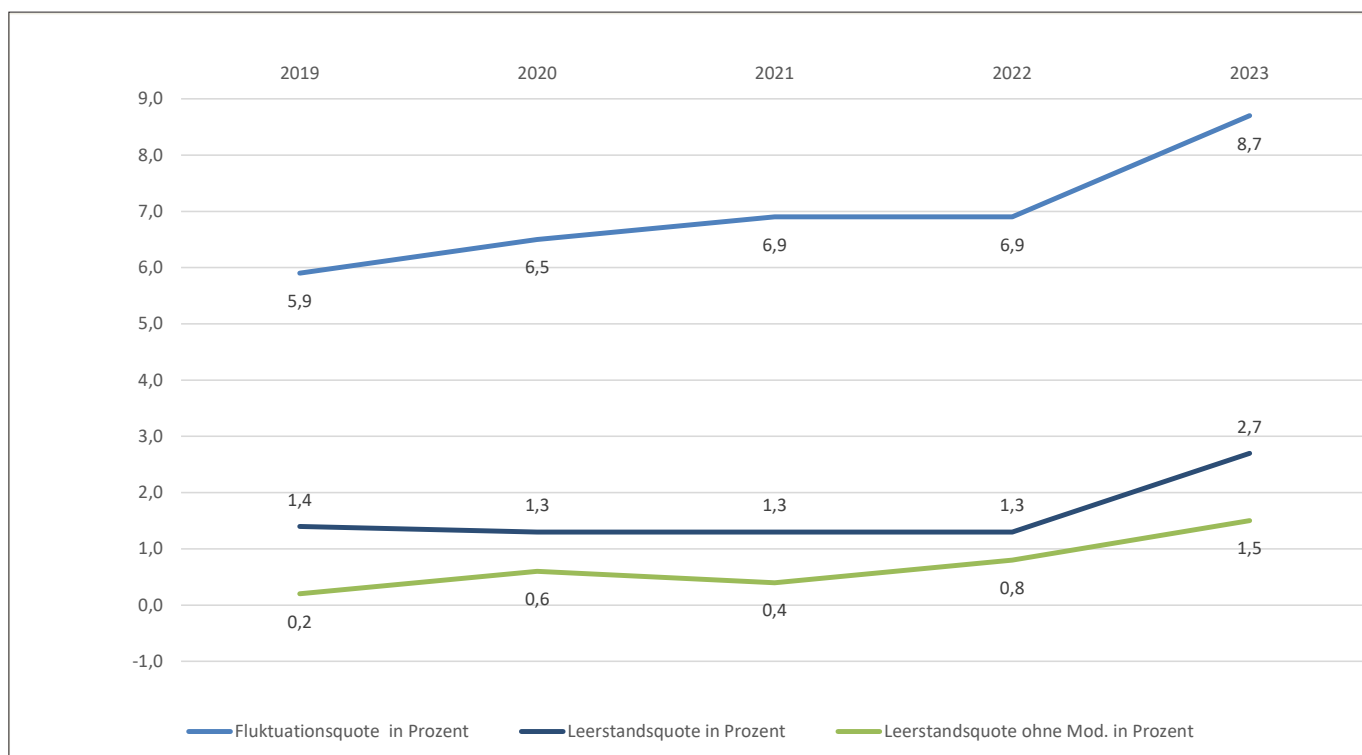
Einschließlich der Grundsteuer belaufen sich die Betriebskosten auf monatlich 2,03 EUR (Vorjahr: 1,91 EUR) je qm Wohnfläche. Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 24) sind branchenbezogen als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

Am Bilanzstichtag standen 63 (Vorjahr: 29) Wohnungen leer, davon 28 (Vorjahr: 11) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,7 % (Vorjahr: 1,3 %).

Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 1,5 % (Vorjahr: 0,8 %). Der Anstieg der modernisierungsbedingten Wohnungsleerstände basiert im Wesentlichen auf der baulichen Umsetzung der Um- und Ausbaurbeiten im 5. Bauabschnitt der Zollstock-Karrees.

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 208 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 160) - daraus ergibt sich eine Fluktuationsrate von 8,7 % (Vorjahr: 6,9 %).

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquoten im Zeitraum von 2019 bis 2023:



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Rentabilitätskennzahlen

Die Gesamtkapitalrentabilität bringt die Ertragskraft des Unternehmens unabhängig von der Kapitalstruktur zum Ausdruck. Das Jahresergebnis vor Ertragsteuern wird dabei um die Fremdkapitalzinsen erhöht und zum Gesamtkapital (Bilanzsumme am 31. Dezember) in Beziehung gesetzt.

Die Eigenkapitalrentabilität, die das Jahresergebnis ins Verhältnis zu den Eigenmitteln (Eigenkapital am 31. Dezember laut Bilanz) stellt, gibt darüber Auskunft, inwieweit die Eigenmittel durch das Jahresergebnis verzinst werden.

In den Jahren 2019 bis 2023 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Während sich die Eigenkapitalrentabilität im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 0,9 % auf 2,5 % verringert hat, ist die Gesamtkapitalrentabilität um 0,5 % auf 1,7 % gesunken.

Die Ursache dafür sind die bereits seit dem Jahr 2022 zu beobachtenden deutlichen Kostenerhöhungen für Bauleistungen sowie die damit verbundenen Erhöhungen der Kosten für Instandhaltungen und für bestandserhöhende Investitionen, die zu einer ebenso deutlichen Verringerung des Jahresüberschusses im Berichtsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr geführt haben. Gemäß der Jahresstatistik des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Stand November 2023) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Wohnungsgesellschaften bei der Eigenkapitalrentabilität 4,3 % und bei der Gesamtkapitalrentabilität 2,5 %.

Vermögens- und Finanzlage

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Aktiva			
Anlagevermögen	98.426	93.991	4.435
Umlaufvermögen	10.480	9.626	854
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	11	11	0
	108.917	103.628	5.289
Passiva			
Eigenkapital	44.880	43.858	1.022
Rückstellungen	1.459	1.929	-470
Verbindlichkeiten	60.750	57.841	2.909
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	1.828	0	1.828
	108.917	103.628	5.289

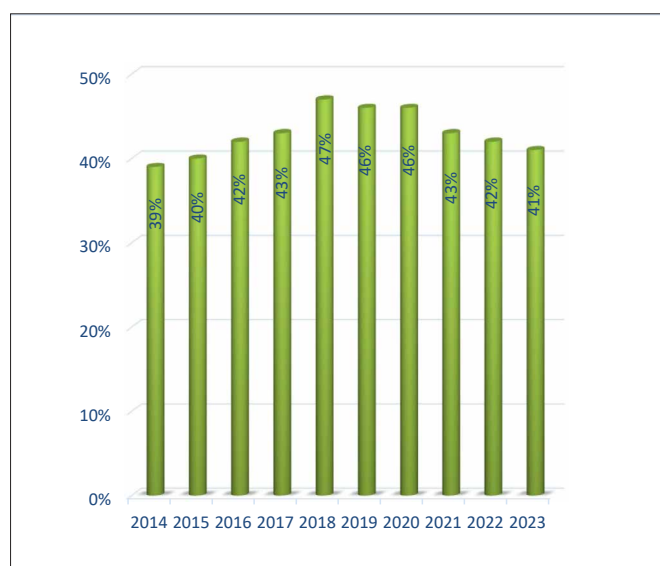
Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.289 auf TEUR 108.917. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die umfangreiche Bautätigkeit im Berichtsjahr 2023.

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.435 und beläuft sich auf TEUR 98.426 (Vorjahr: TEUR 93.991). Dies entspricht etwa 90,4 % (Vorjahr: rd. 90,7 %) der Bilanzsumme.

Den Investitionen von TEUR 7.359 standen Abschreibungen von TEUR 2.917 und Abgänge von TEUR 7 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 7.359) betrafen mit TEUR 5.230 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 2.016 Neubaulösungen und mit TEUR 113 andere Zugänge des Anlagevermögens.

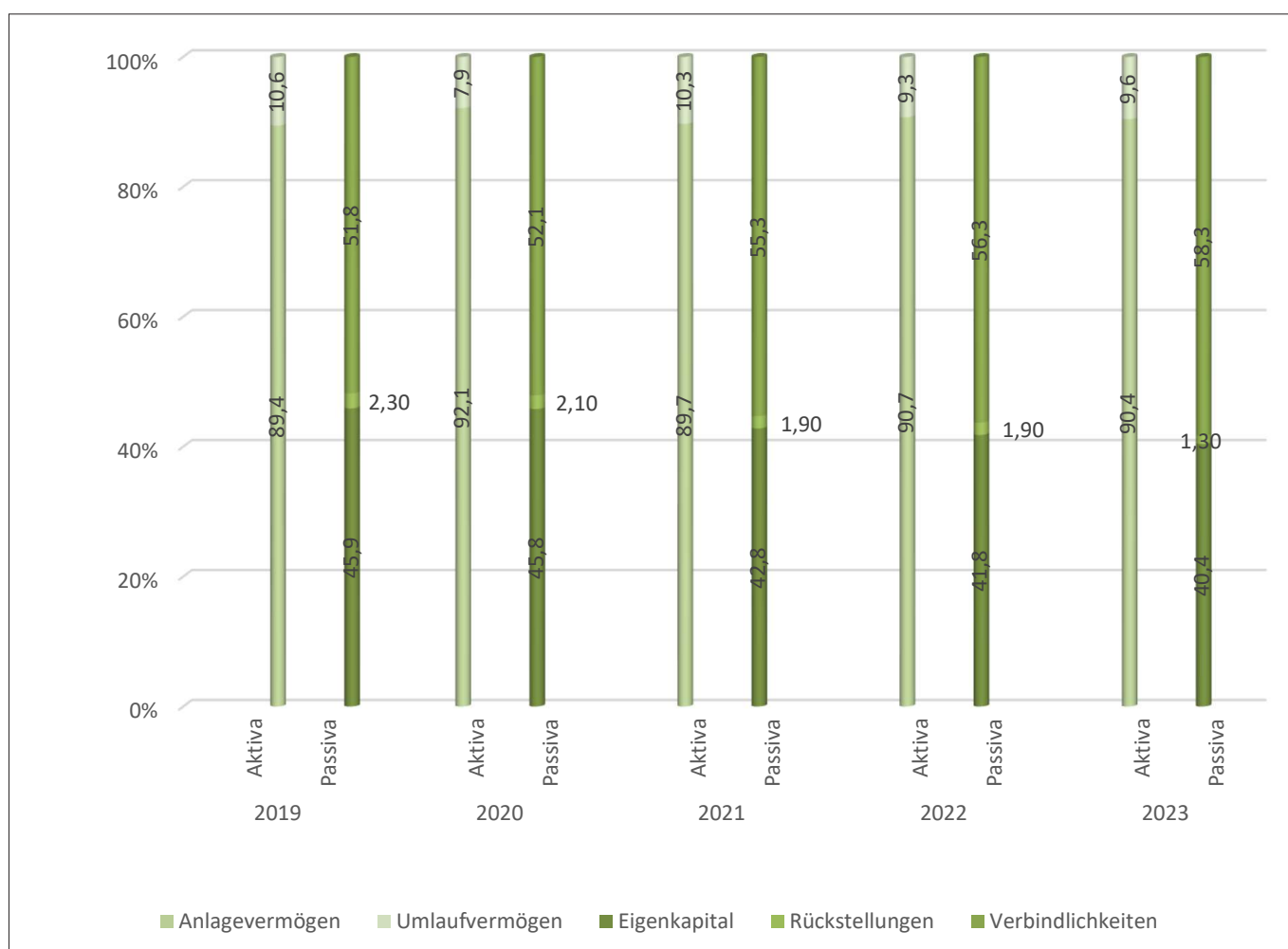
Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten hat einen Umfang von TEUR 10.491 (Vorjahr: TEUR 9.637); dies sind im Berichtsjahr rd. 9,6 % (Vorjahr: rd. 9,3 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2023 rd. 41,0 %. Im Zeitraum von 2014 bis 2023 hat sich die Eigenkapitalquote wie folgt entwickelt:



Um die Aussagekraft dieser Daten einordnen zu können, bietet sich ein Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen an. Gemäß der vorgenannten Jahresstatistik des GdW beträgt die durchschnittliche Eigenkapitalquote aller im GdW organisierten Wohnungsunternehmen 39,5 % (Vorjahr: 40,1 %). Damit wird deutlich, dass die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft über dem Durchschnitt der Wohnungsunternehmen liegt.

Aufgrund von deutlich gesunkenen Pensionsrückstellungen verringerten sich die Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 470 auf TEUR 1.459. Der langfristige Fremdkapitalanteil erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 52.777 auf TEUR 55.305. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 50,8 % und 50,9 % der Bilanzsumme. Die nachfolgende Grafik zeigt auf, wie sich die gesamte Bilanzstruktur über die vergangenen fünf Jahre hinweg verändert hat:



Die langfristig angelegten Vermögenswerte (insbesondere Sach- und Finanzanlagevermögen) sind durch Eigenkapital und langfristig verfügbare Fremdmittel voll gedeckt. Zum Bilanzstichtag 2023 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 3.274 (Vorjahr: TEUR 3.261); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin fundiert, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Die Finanzlage der Genossenschaft ist nachhaltig gesichert. Sie ist, wie in den Vorjahren, durch einen Finanzierungsüberschuss im langfristigen Bereich geprägt.

Der Cashflow gibt als wichtige finanzwirtschaftliche Kennziffer den im Berichtsjahr erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss wieder. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlung des Cashflows im Berichtsjahr 2023:

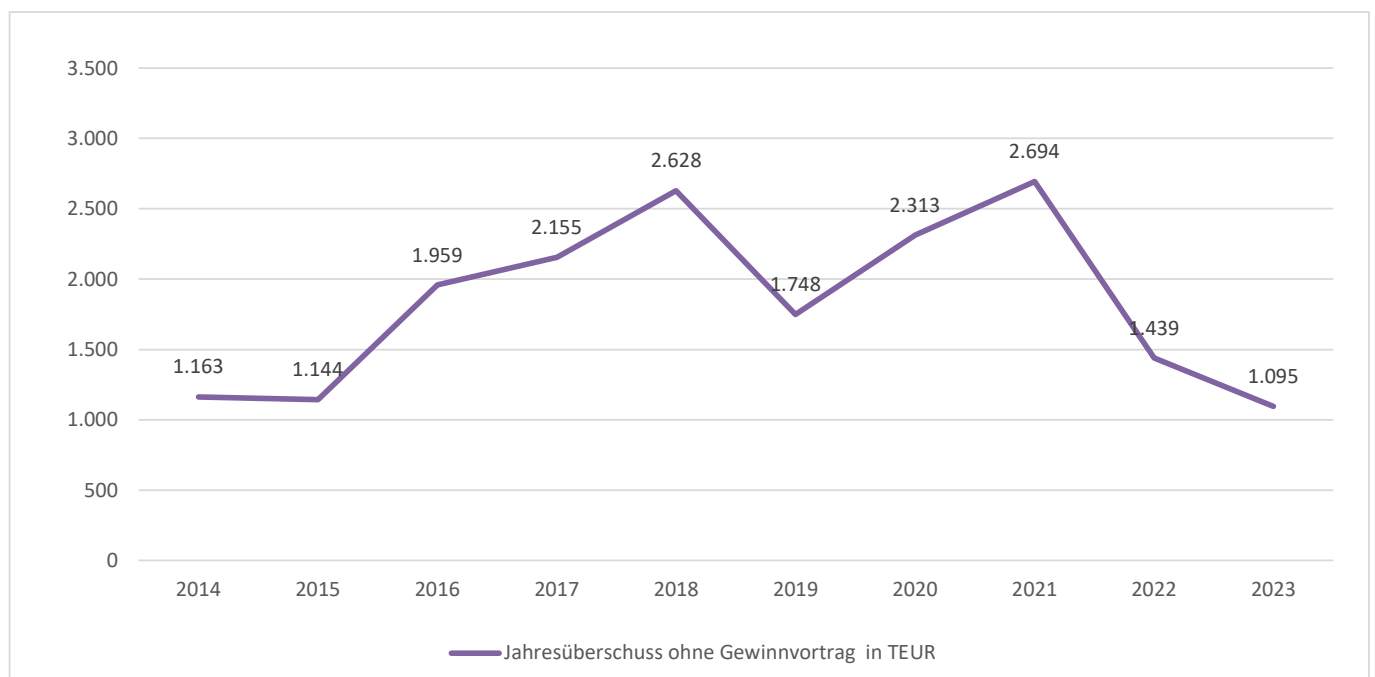
	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.095	1.439	-344
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.917	2.558	359
Abnahme / Zunahme langfristiger Rückstellungen	-505	68	-573
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	-19	19
Cashflow	3.507	4.046	-539

Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, wie in den vergangenen Jahren branchenüblich, partiell mit Fremdkapital, zum Teil auch mit öffentlichen Mitteln, sowie mit eigenen disponiblen Mitteln und den in den kommenden Jahren zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2023 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet

Ertragslage

Die nachfolgende Grafik zeigt die konstante Entwicklung der Jahresergebnisse im Zeitraum von 2014 bis 2023:



Wie die Grafik verdeutlicht, hat sich der Jahresüberschuss im Berichtsjahr um TEUR 344 auf TEUR 1.095 verringert. Das Jahresergebnis gliedert sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrages wie folgt auf:

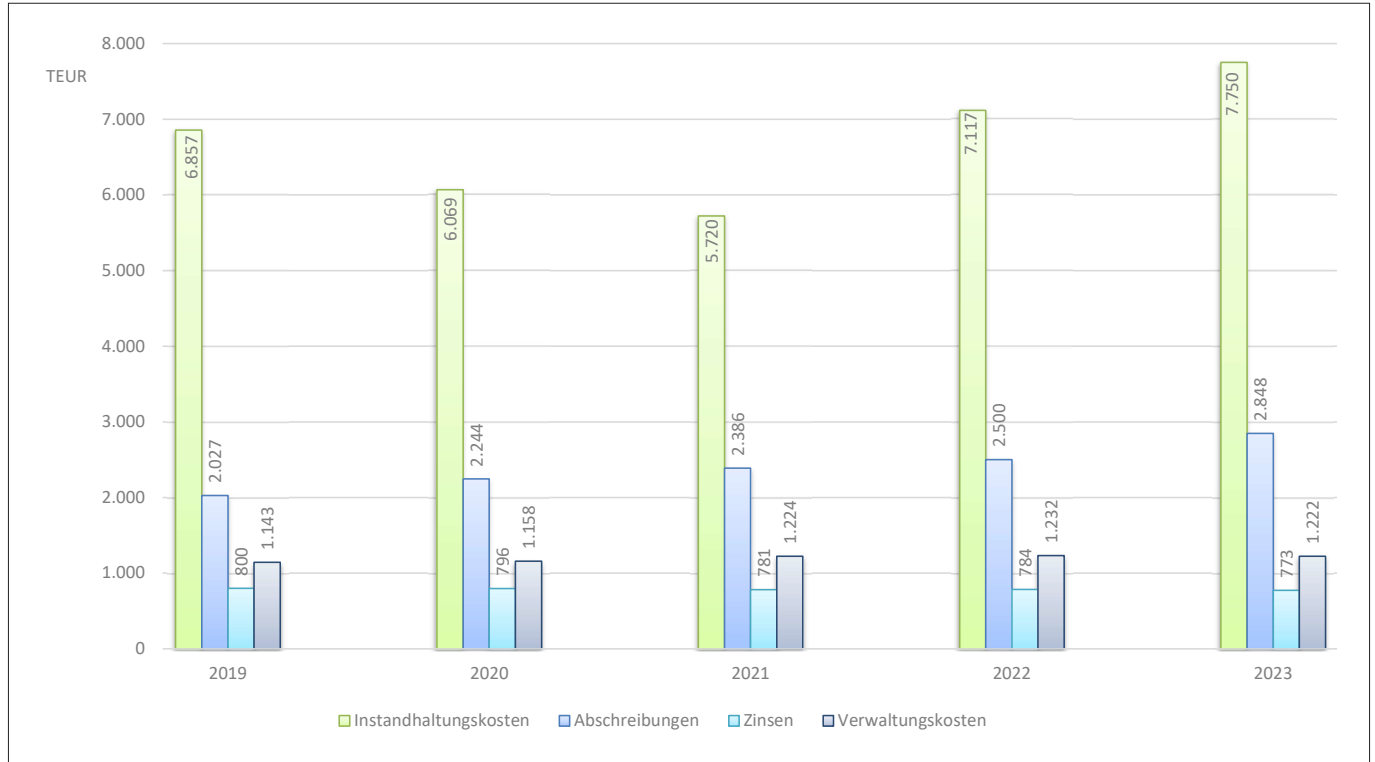
	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	632	1.427	-795
Beteiligungs- und Finanzergebnis	8	-42	50
Neutrales Ergebnis	457	33	424
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.097	1.418	-321
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2	21	-23
Jahresüberschuss	1.095	1.439	-344
Gewinnvortrag	1	1	0
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	1.096	1.440	-344

Das Betriebsergebnis, welches wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet ist, hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 795 verringert. Das Ergebnis wurde erzielt bei Umsatzerlösen von TEUR 17.590.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert ausschließlich aus dem Saldo von Zinserträgen und Zinsaufwendungen und schließt im Berichtsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 8 ab. Dies begründet sich mit den im Berichtsjahr wieder vorhandenen Habenzinsen und mit dem Liquiditätsmanagement unserer Genossenschaft. Das neutrale Ergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen auf TEUR 457.

Die weitaus größte Aufwandsposition im Hausbewirtschaftungsbereich stellen wie in den Vorjahren die Instandhaltungskosten dar. In den vergangenen fünf Jahren bewegten sich die Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten gemäß BAB) auf einem Niveau zwischen 36,50 EUR/qm und 47,80 EUR/qm. Diese überdurchschnittlich hohen Aufwendungen erhalten und verbessern nachhaltig die Substanz unseres Wohnungsbestandes und kommen somit unmittelbar unseren Mitgliedern und Mietern zugute.

Die Entwicklung der für die Genossenschaft bedeutsamsten Aufwandsposten im Hausbewirtschaftungsbereich in den Jahren 2019 bis 2023 veranschaulicht die nachfolgende Grafik:



Die Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Instandhaltungskosten in den vergangenen fünf Jahren und zeigt den im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich hohen Aufwand in diesem Bereich. Aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit ist außerdem ein kontinuierlicher Anstieg der Abschreibungen ersichtlich. Die Verwaltungskosten verzeichneten in den vergangenen Jahren eine relative Konstanz. Die Entwicklung des Zinsaufwandes zeigt trotz des starken Anstieges des Zinsniveaus in den letzten beiden Jahren eine leicht fallende Tendenz.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2023 trotz der aktuell hohen Baukosten und des bereits im Vorjahr deutlich angestiegenen Zinsniveaus insgesamt positiv. Die Instandhaltung, aber auch die Sanierung und Modernisierung des Liegenschaftsbestandes wurde im Berichtsjahr gemäß der langjährigen Investitions- und Wirtschaftsplanung auf unverändert hohem Niveau fortgesetzt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2024 und 2025 werden erneut angemessene positive Jahresüberschüsse (TEUR 609 bzw. TEUR 1.444) erwartet. Aus den mehrjährigen Instandhaltungsplänen, die in einer mehrjährigen Ertragsplanung berücksichtigt werden, lässt sich ableiten, dass die Ertragslage der Genossenschaft mindestens für die nächsten beiden Jahre gesichert ist.

Ergänzende Angaben nach § 289 HGB

Risikobericht

Besondere Risiken, die das durch den Jahresabschluss 2023 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten, sind nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung für das folgende und für das übernächste Jahr keine wesentlichen Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens oder die Ertragslage gefährden könnten, erkennbar.

Risikomanagement

Ein bedeutender Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung und -planung ist das Risikomanagementsystem. Es beinhaltet ein Frühwarnsystem, das auf die Früherkennung bestandsgefährdender Entwicklungen ausgerichtet ist. Das spezielle Informationssystem wurde implementiert, um latente Gefahren und Risiken durch Frühwarnindikatoren (Frühwarnsignale) zu identifizieren und zu analysieren. Insbesondere soll es die dauerhafte Zahlungsbereitschaft sicherstellen und die weitere Stärkung des Eigenkapitals gewährleisten.

Der Vorstand der Genossenschaft beobachtet kontinuierlich die Entwicklungstrends an den Wohnungsmärkten, insbesondere am Standort Köln. Der Risikominimierung dient, dass die Genossenschaft auch zukünftig ihre geschäftlichen Aktivitäten im Interesse der angemessenen Wohnversorgung ihrer Mitglieder nachdrücklich und konstant auf die Erweiterung, Erhaltung, Pflege und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände richten wird. Zu den Instrumentarien, die der Kontrolle der eigenen unternehmerischen Entscheidungen dienen, gehören unter anderem die permanente Zustandskontrolle des Wohnungs- und Gebäudebesitzes, mehrjährige Instandhaltungs- und Investitionspläne sowie die Wirtschaftsplanung, die die mehrjährige Finanz- und Ertragsplanung umfasst und laufend, in der Regel vierteljährlich, fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zeitnah zur Kenntnis gebracht wird.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat im Zeitraum von 2000 bis 2023 Investitionen für energetische Modernisierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau in Höhe von etwa 113 Mio. EUR und darüber hinaus Instandhaltungsaufwendungen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 118 Mio. EUR für ihren Wohnungsbestand getätigt. Diese Aufwendungen, die der Wertverbesserung, der Bestandsentwicklung und dem Bestandserhalt dienen, werden eine langfristige Vermietbarkeit von zeitgemäßen Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen. Zudem erhebt die Genossenschaft eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,48 EUR/qm/Monat, welche in der Stadt Köln als bezahlbar und vergleichsweise günstig einzuordnen ist. Daher schätzen wir das Leerstandsrisiko sowohl kurz- als auch mittelfristig als sehr gering ein.

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetz zur CO₂-Bepreisung festgelegt, dass jeder CO₂-Ausstoß mit zukünftig steigenden Kosten je Tonne bepreist wird und darüber hinaus die Kosten in einem Stufenmodell zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt werden. Das Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Um dieses Ziel

europaweit zu forcieren und weil dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle mit Lenkungswirkung bei der Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft zukommen soll, hat die EU-Kommission ein Klassifikationssystem für „grüne“ Finanzierungen etabliert. Die Wohnungswirtschaft wird in Zukunft auch durch weitere EU-Konzepte wie dem Green Deal oder der ESG-Taxonomie neuen Herausforderungen ausgesetzt sein. Die Risiken bestehen insbesondere in der Abwertung des Immobilienbestands, in dem zusätzlichen Aufwand zur Umsetzung der gesetzlichen Ansprüche und in der Verschlechterung der Finanzierungskonditionen.

Für uns stellt die Erreichung der Klimaneutralität eine zentrale Aufgabenstellung dar. Wir begegnen diesem Umstand mit der Erstellung eines Pfades zur Dekarbonisierung unseres Liegenschaftsbestandes, welcher bis zum Ende des laufenden Jahres abgeschlossen wird.

Aufgrund der im Berichtsjahr schwierigen Wirtschaftslage sind die Mietrückstände sowie die Einzelwertberichtigungen im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Wir begegnen diesem Problem dadurch, dass wir bei sich abzeichnenden Zahlungsschwierigkeiten eine unterstützende, kostenlose Mieterberatung über den Caritasverband Köln anbieten. Daher erwarten wir kurz- und mittelfristig keine erhöhten Mietausfälle.

Von in den letzten beiden Jahren aufgetretenen starken Preiserhöhungen für Baumaterial, dem deutlich gestiegenen Zinsniveau und den damit verbundenen starken Baukostensteigerungen ist auch unsere Genossenschaft bei der Durchführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen. Wir begegnen dieser Problematik einerseits mit einem laufenden Baukostencontrolling sowie andererseits mit der Suche nach günstigeren technischen Ausführungsalternativen. Neuen Gesetzesvorgaben treten wir mit der Suche nach möglichst langfristigen Lösungen offensiv gegenüber.

Chancen der künftigen Entwicklung

Gemäß der Statistik der Stadt Köln hatten am 31. Dezember 2023 insgesamt 1.095.520 Personen ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. Damit ist die Bevölkerung Kölns gegenüber dem Vorjahr erneut gewachsen. Die Attraktivität der Stadt Köln wird auch durch Studien zur künftigen Bevölkerungsentwicklung manifestiert. Die Studie „Wegweiser Kommunen“ der Bertelsmann Stiftung, welche am 9. April 2024 veröffentlicht wurde, sagt für die

Stadt Köln ein Wachstum der Bevölkerung um 5,1 % auf 1,14 Mio. Menschen bis zum Jahr 2040 voraus. Damit habe die größte Stadt in NRW den stärksten Anstieg zu erwarten.

Zu ähnlich positiven Ergebnissen kommt der Landesbetrieb IT NRW, welcher in seiner Veröffentlichung Nr. 72/22 vom 4. März 2022 von einem Bevölkerungswachstum der Stadt Köln von 5 % bis zum Jahr 2050 ausgeht.

Da gleichzeitig immer weniger Wohnungen fertiggestellt werden, führt diese Datenlage aus unserer Sicht zu einer Fortsetzung der hohen Wohnungsnachfrage und tendenziell zu weiter steigenden Mieten.

Die Genossenschaft profitiert aufgrund der bereits getätigten und geplanten Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand sowie aufgrund der günstigen Standorte unserer Liegenschaften in den südlichen linksrheinischen Kölner Stadtteilen auch zukünftig von der hohen Wohnungsnachfrage und wird auch weiterhin in der Lage sein, den wirtschaftlichen Erfolg und den Erhalt des genossenschaftlichen Vermögens zu sichern.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist durch langfristige, vollständig dinglich gesicherte Annuitätendarlehen finanziert. Die Zinsbindungsfristen betragen zwischen 10 und 20 Jahre und gehen mit Tilgungssätzen zwischen 2 % und 4 % einher. Bedingt durch das bis zum Jahr 2021 sehr günstige Zinsniveau haben wir Umschuldungen vorgenommen, die in Verbindung mit verstärkten Rückzahlungen von Restvaluten und einer günstigen Neuaufnahme von Darlehensmitteln den Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel trotz hoher Investitionen in den Liegenschaftsbestand immer weiter reduzierten. Im Berichtsjahr 2023 ist der Zinsaufwand im Vergleich zum Vorjahr erneut gesunken. Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen im Verhältnis zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung beträgt lediglich 4,6 % (Vorjahr: 4,8 %).

Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsänderungsrisiken wurden bereits in den Vorjahren Forward-Darlehensabschlüsse getätigt, mit denen eine langfristige Sicherung der Zinsaufwendungen möglich ist. Dies führt dazu, dass bis einschließlich 2026 kein Zinsrisiko besteht.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Risikomanagementsystems der Kapitalmarkt bzw. die Zinsentwicklung konstant beobachtet. Derivate oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Die im Berichtsjahr 2023 begonnene umfassende energetische Modernisierung unserer Liegenschaften Höninger Weg 368-372 wird aller Voraussicht nach im Frühjahr 2024 abgeschlossen. Darüber hinaus wird die bauliche Umsetzung der energetischen Modernisierung der Häuser Höninger Weg 356-358 im Juni 2024 beginnen und voraussichtlich bis Ende 2024 abgeschlossen. Alle Liegenschaften werden hinsichtlich der Beheizung auf Luft-Wasser-Wärmepumpen und insoweit auf eine zukünftig CO₂ freie Beheizung umgestellt.

Die umfangreichen energetischen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees (Baubeginn 2018), deren komplette Abwicklung bis zum Ende dieses Jahrzehnts andauern wird, werden planmäßig fortgesetzt. Im Rahmen der baulichen Umsetzung des 5. Bauabschnitts beginnen im laufenden Jahr 2024 die Arbeiten zur Aufstockung der Häuser Willigisstraße 2-6 und dem Bau von 12 neuen Wohnungen. Durch den Einbau eines Aufzuges im Haus Willigisstraße 2 werden darüber hinaus barrierearme Wohnungen entstehen – damit erhalten unsere Mitglieder die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnens in der Genossenschaft.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG wird auch zukünftig die umfangreichen energetischen Maßnahmen sowie die umfassende Modernisierung und Instandhaltung des Liegenschaftsbestandes planmäßig fortsetzen. Insoweit wird der Schwerpunkt der Tätigkeiten in der Bewirtschaftung der eigenen Bestände liegen.

Ausgehend von dem vorliegenden Geschäftsbericht planen wir die zukünftigen Aktivitäten anhand eines 5-jährigen Investitionsplanes sowie eines mehrjährigen Wirtschaftsplanes und einer Finanzplanung. Unter der Berücksichtigung einer notwendigen kaufmännischen Vorsicht erwartet der Vorstand in den nächsten beiden Jahren unverändert eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Prognose für die nächsten beiden Geschäftsjahre ist in der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

	Ist 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	14.472	14.810	15.098
Instandhaltungskosten	7.160	7.680	6.730
Bauinvestition (vor Afa)	7.359	6.055	6.080
Jahresüberschuss	1.095	609	1.444

Der weiterhin bestehende Wohnungsnachfrageüberhang wird auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation zur Folge haben. Durch die im Vergleich zu vielen Marktteilnehmern bezahlbaren Mieten und durch die kontinuierlichen Investitionen in den Bestand verbessern wir die Wohnverhältnisse nachhaltig.

Köln, den 17. Mai 2024

Der Vorstand

Stefan Hofius

René Oelschläger





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

1 Bilanz zum 31. Dezember 2023

2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2023

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR 624 Amtsgericht Köln

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.636.956,64		76.190.331,55
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	42.492,59		50.990,59
Technische Anlagen und Maschinen	175,93		703,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	230.862,46		187.483,79
Anlagen im Bau	0,00		17.448.217,84
Bauvorbereitungskosten	<u>489.709,58</u>	98.400.197,20	87.900,77
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Andere Finanzanlagen	<u>1.570,00</u>	<u>25.490,00</u>	<u>1.570,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		98.425.687,20	93.991.118,47
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.652.005,87		3.367.181,87
Andere Vorräte	<u>185.545,03</u>	3.837.550,90	171.467,46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.274,00		23.734,43
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>641.750,43</u>	671.024,43	218.018,65
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.121.478,27		4.173.103,15
Bausparguthaben	<u>1.849.954,75</u>	5.971.433,02	1.672.140,78
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.515,23	11.181,36
Bilanzsumme		<u>108.917.210,78</u>	<u>103.627.946,17</u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	182.850,99		174.265,62
der verbleibenden Mitglieder	8.517.124,31		8.279.315,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.600,00</u>	8.703.575,30	3.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	594.475,69 EUR		(649.619,24)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.590.000,00		5.470.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	120.000,00 EUR		(150.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	17.750.000,00		17.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	50.000,00 EUR		(200.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>11.960.000,00</u>	35.300.000,00	11.340.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	50.000,00 EUR		(200.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	570.000,00 EUR		(1.090.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.280,74		1.474,12
Jahresüberschuss	1.094.710,20		1.439.137,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>220.000,00</u>	875.990,94	<u>550.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		44.879.566,24	43.857.792,58
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.369.895,00		1.874.420,00
Sonstige Rückstellungen	<u>88.950,71</u>	1.458.845,71	54.900,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.649.520,00		49.060.504,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.655.001,58		3.716.942,54
Erhaltene Anzahlungen	4.511.547,96		3.694.983,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.297,44		68.522,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	796.615,98		1.228.237,06
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>71.445,45</u>	60.750.428,41	71.644,48
davon aus Steuern:	31.274,83 EUR		(25.239,02)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.828.370,42	0,00
Bilanzsumme		<u>108.917.210,78</u>	<u>103.627.946,17</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR 624 Amtsgericht Köln

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		17.590.323,73	17.029.327,10
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		284.824,00	109.415,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		290.748,30	325.142,84
Sonstige betriebliche Erträge		672.468,97	275.748,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.941.615,08	9.977.602,20
Rohergebnis		7.896.749,92	7.762.032,34
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.622.319,02		1.459.819,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	409.957,02	2.032.276,04	558.575,41
davon für Altersversorgung	80.792,13 EUR		(271.762,31)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.917.088,90	2.557.908,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		760.141,96	636.173,36
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	1.002,50		1.003,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.937,76	41.940,26	6.810,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		806.030,94	817.500,45
davon aus der Aufzinsung	33.365,00 EUR		(33.776,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.797,20	-21.241,72
Ergebnis nach Steuern		1.421.355,14	1.761.111,71
Sonstige Steuern		326.644,94	321.974,01
Jahresüberschuss		1.094.710,20	1.439.137,70
Gewinnvortrag		1.280,74	1.474,12
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		220.000,00	550.000,00
Bilanzgewinn		875.990,94	890.611,82

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist unter der Nr. 624 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nicht verändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Für die Sachanlagenzugänge des Berichtsjahres bei den Wohngebäuden sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für eigene technische und kaufmännische Leistungen angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Kosten für die Modernisierung wurden, soweit es sich um Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB handelt, aktiviert; begleitende Instandhaltungsmaßnahmen sind unter den laufenden Aufwendungen erfasst. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Absatz 3 HGB wurden auch im Geschäftsjahr 2023 nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf die Gebäudewerte wurden planmäßig vorgenommen; sie sind entsprechend der Restnutzungsdauer bemessen. Ihnen liegen die Restbuchwerte zuzüglich nachträglich aktivierter Modernisierungskosten zugrunde. Die Restnutzungsdauer geht beim Althausbesitz von einer Gesamtnutzungsdauer für Wiederaufbauten und für nicht umfassend modernisierte Wohnbauten von 80 Jahren abzüglich bisheriger Nutzungsdauer aus. Für umfassend modernisierte bzw. um- und ausgebaute Altbauten verlängert sich die Nutzungsdauer um bzw. auf 30 Jahre. Die Abschreibung von Neubauten erfolgt auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Abweichend davon werden die im Jahr 2017 fertiggestellten Neubauten Vochemer Straße 11-13 in 50969 Köln über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden abgeschrieben mit Sätzen zwischen 4 % und 33,3 % jährlich. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von weniger als 800,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer werden über die Jahre der Nutzung mit den oben angeführten Abschreibungssätzen abgeschrieben.

Finanzanlagen

Aktien und Geschäftsguthaben aus Mitgliedschaften bei Genossenschaften sind mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nominalwert angesetzt.

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen; sie sind zu den Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Andere Vorräte

Die Heizölvorräte sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Es wurde das Fifo-Verfahren angewendet.

Forderungen aus Vermietung und Sonstige Vermögensgegenstände

Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen in ausreichender Höhe Rechnung getragen.

Rückstellungen

Rechnungsgrundlagen zum 31. Dezember 2023 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 1,82 % (31. Dezember 2022: 1,78 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

Für 2023 wurde ein Rententrend in Höhe von 2,0 % berücksichtigt.

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2023 auf Basis eines Rechnungszinses, der gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bei sonst gleichen Voraussetzungen mit sieben statt zehn Geschäftsjahren abzuzinsen wäre, dieser so vorgeschriebene Rechnungszins wurde von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht und beträgt zum 31. Dezember 2023 1,74 % (Vorjahr: 1,44 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2023 auf Basis des Rechnungszinses von 1,82 %. Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf 8.666,00 EUR (Vorjahr: 48.050,00 EUR). In Höhe dieses Unterschiedsbetrages besteht eine Gewinnausschüttungssperre.

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Berichtsjahr bei einem Versorgungsempfänger eine Reduzierung der Versorgungsleistung um -34 TEUR eingetreten. Darüber hinaus führte der Tod einer Versorgungsempfängerin zu einer Auflösung der betreffenden Rückstellung in Höhe von -406 TEUR.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausschließlich gemäß § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, sind ausreichend bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Bei der Rückstellungsbewertung wurden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Tz. 7 dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten angesetzt.
3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2023, wie im Vorjahr, nicht auszuweisen.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Rückstellungen für:		
Jahresabschluss	50.800,00	48.900,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	15.500,00	6.000,00
CO ² -Bepreisung	17.150,71	
Hydraulischer Abgleich bei Zentralheizungen	5.500,00	
	88.950,71	54.900,00

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. In der Position Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Tilgungsnachlass als Ausgleich für geringere Mieten gemäß Gruppe B für die geförderten Neubauten Raderthalgürtel 4-4c und Marienhof 1 in 50968 Köln in Höhe von 1.883.300,00 EUR enthalten, welcher über einen Zeitraum von 20 Jahren erfolgswirksam aufgelöst wird.

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	1. Jan. 2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	EUR	des Geschäftsjahres EUR	des Geschäftsjahres EUR	(+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.627,19	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten..	139.283.927,48	4.821.137,37	6.604,50	19.471.474,92
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	29.395,93	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	615.904,97	112.862,73	803,86	0,00
Anlagen im Bau	17.448.217,84	2.015.813,38	0,00	-19.464.031,22
Bauvorbereitungskosten.....	87.900,77	409.252,51	0,00	-7.443,70
	157.848.445,36	7.359.065,99	7.408,36	0,00
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen.....	1.570,00	0,00	0,00	0,00
	25.490,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	157.889.562,55	7.359.065,99	7.408,36	0,00

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.a. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt		unter 1 Jahr	
	EUR	Vorjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	52.649.520,00	49.060.504,07	2.472.349,01	2.385.002,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	2.655.001,58	3.716.942,54	85.867,86	118.664,11
Erhaltene Anzahlungen.....	4.511.547,96	3.694.983,02	4.511.547,96	3.694.983,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	66.297,44	68.522,42	66.297,44	68.522,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	796.615,98	1.228.237,06	796.615,98	1.228.237,06
Sonstige Verbindlichkeiten.....	71.445,45	71.644,48	71.445,45	71.644,48
Gesamtbetrag.....	60.750.428,41	57.840.833,59	8.004.123,70	7.567.053,48

31. Dez. 2023 EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am	Buchwert am
	1. Jan. 2023 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2022 EUR
15.627,19	15.627,19	0,00	0,00	15.627,19	0,00	0,00
163.569.935,27	63.093.595,93	2.839.382,70	0,00	65.932.978,63	97.636.956,64	76.190.331,55
383.098,37	332.107,78	8.498,00	0,00	340.605,78	42.492,59	50.990,59
29.395,93	28.692,00	528,00	0,00	29.220,00	175,93	703,93
727.963,84	428.421,18	68.680,20	0,00	497.101,38	230.862,46	187.483,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.448.217,84
489.709,58	0,00	0,00	0,00	0,00	489.709,58	87.900,77
165.200.102,99	63.882.816,89	2.917.088,90	0,00	66.799.905,79	98.400.197,20	93.965.628,47
23.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.920,00	23.920,00
1.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570,00	1.570,00
25.490,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.490,00	25.490,00
165.241.220,18	63.898.444,08	2.917.088,90	0,00	66.815.532,98	98.425.687,20	93.991.118,47

über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
50.177.170,99	46.675.501,68	8.246.500,30	41.930.670,69	52.649.520,00	Grundpfandrecht
2.569.133,72	3.598.278,43	370.793,14	2.198.340,58	2.655.001,58	Grundpfandrecht
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	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
52.746.304,71	50.273.780,11	8.617.293,44	44.129.011,27	55.304.521,58	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Mit dem Tod einer Versorgungsempfängerin wurde die betreffende Pensionsrückstellung im Geschäftsjahr in Höhe von -406 TEUR aufgelöst. Darüber hinaus ist bei einem weiteren Versorgungsempfänger eine Reduzierung der Versorgungsleistung um -34 TEUR eingetreten.

Weitere periodenfremde Erträge sind durch Erträge früherer Jahre (TEUR 18) und durch die Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 45) entstanden.

Weitere wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sowie Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind nicht angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziffer 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:
 - Am 31. Dezember 2023 bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 10.791 für Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere aufgrund von Neubau-, Modernisierungs- sowie Um- und Ausbaumaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel und im Übrigen mit Eigenmitteln. Für die erforderlichen Eigenfinanzierungsanteile stehen in ausreichender Höhe Liquiditätsreserven und erwartete geldrechnungsmäßige Überschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.
 - Kosten für zukünftige Bauinstandhaltungen werden unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr (bzw. Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2023	2022	2023	2022
Kaufmännische Mitarbeiter	11,25	11,25	1,75	2,00
Technische Mitarbeiter	6,00	5,00	0,00	0,00
Gesamt	17,25	16,25	1,75	2,00

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	3.135
Korrektur für Tote früherer Jahre	-9
Stand nach Korrektur	3.126
Zugänge 2023	174
Abgänge 2023	-88
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3.212

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 237.809,17 EUR (Vorjahr: 296.055,91 EUR) erhöht.

Im Verlauf des Berichtsjahres erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Anteile um 174 auf 7.593.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 nicht eingetreten.

7. Ergebnisverwendung gemäß § 285 Nr. 34 HGB

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.094.710,20 EUR, im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 120.000,00 EUR gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung einen Betrag von 50.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage sowie einen Betrag von 50.000,00 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung am 27. Juni 2024 vorgeschlagen.

Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 1.280,74 EUR ergebenden (vorläufigen) Bilanzgewinns in Höhe von 875.990,94 EUR vor:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 8,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2023	661.963,00
Einstellung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“	200.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	14.027,94
Bilanzgewinn	875.990,94

8. Mitglieder des Vorstandes:

- Stefan Hofius (Dipl.-Kaufmann)
Vorsitzender
- René Oelschläger (B.A. Real Estate) ab 1. Januar 2023
- Horst Werner (Dipl.-Betriebswirt) bis 31. Oktober 2023

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Achim Reinknecht (Rechtsanwalt)
Vorsitzender
- Stefan Klinkhammer (Wirtschaftsprüfer)
Stellv. Vorsitzender
- Gabriele Happ (Dipl.-Pädagogin)
- Birgit Morawetz (Kaufm. Angestellte)
- Josef Schulz (Dipl.-Verwaltungswirt a. D.)
- Rüdiger Veith (Dipl.-Betriebswirt)

10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Köln, den 17. Mai 2024

Der Vorstand

Stefan Hofius

René Oelschläger

Das Thema Nachhaltigkeit hatte bei der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG schon immer einen hohen Stellenwert, da wir energetische Modernisierungen mit dem Ziel von nachhaltigen Energieeinsparungen schon seit vielen Jahren durchführen.

Für eine Wohnungsgenossenschaft, die in diesem Jahr ihr 125-jähriges Jubiläum feiert und die Erträge unter anderem mit annähernd ebenso alten Bestän-

den erwirtschaftet, ist dies auch naheliegend. Jedoch gewinnt Nachhaltigkeit als Basis für unternehmerisches Handeln immer mehr an Bedeutung, da die Herausforderungen aufgrund des Ressourcenverbrauchs zunehmen.

Um einen besseren Einblick in diesen umfassenden Themenbereich der Nachhaltigkeit zu erhalten, hat sich der Begriff ESG als Norm etabliert.



Die Buchstaben beschreiben drei Bereiche unternehmerischen Handelns, die sich auf Nachhaltigkeit beziehen:

„**E**“ steht für **Environment, bzw. Umwelt**. Themen wie Energieeffizienz, Umweltverschmutzung oder -gefährdung sowie Treibhausgasemissionen gehören dazu.

„**S**“ steht für **Social, bzw. Soziales oder Gesellschaft**. Es umfasst Themen wie Sicherheit am Arbeitsplatz, Gesundheitsschutz, Vielfalt und gesellschaftliche Beteiligung.

„**G**“ steht für **Governance, bzw. Unternehmensführung**. Unter diese Themen fallen Werte des Unternehmens, Prozesse der Steuerung und Kontrolle, Compliance und Transparenz.

Die Nachhaltigkeit stellt eine zentrale Herausforderung sowohl für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG als auch für die gesamte Wohnungswirtschaft dar. Das Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

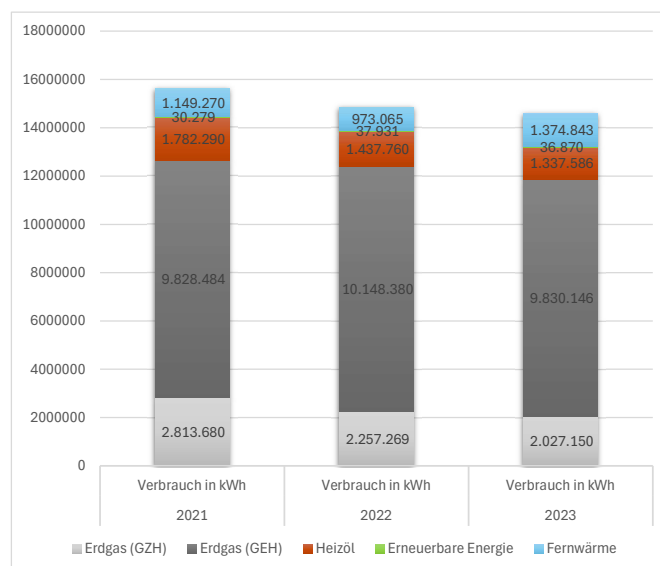
Darüber hinaus hat die Stadt Köln im Juni 2019 den Klimanotstand ausgerufen und sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu sein. Auch wir wollen uns diesen ambitionierten Zielen anschließen und eine gut durchdachte Klimastrategie entwickeln.

Dafür arbeiten wir seit Anfang 2024 mit einem Dienstleister erfolgreich zusammen. Wir sammeln sämtliche Gebäudedaten sowie Gebäudekennwerte und führen eine akribische Portfolioanalyse unseres gesamten Bestandes

durch. Unser Ziel ist die Erstellung einer Klimastrategie (Klimaroadmap) für unseren gesamten Liegenschaftsbestand bis zum Jahresende 2024. Grundsätzlich beschäftigen wir uns schon seit vielen Jahren mit der energetischen Ertüchtigung unserer Gebäude.

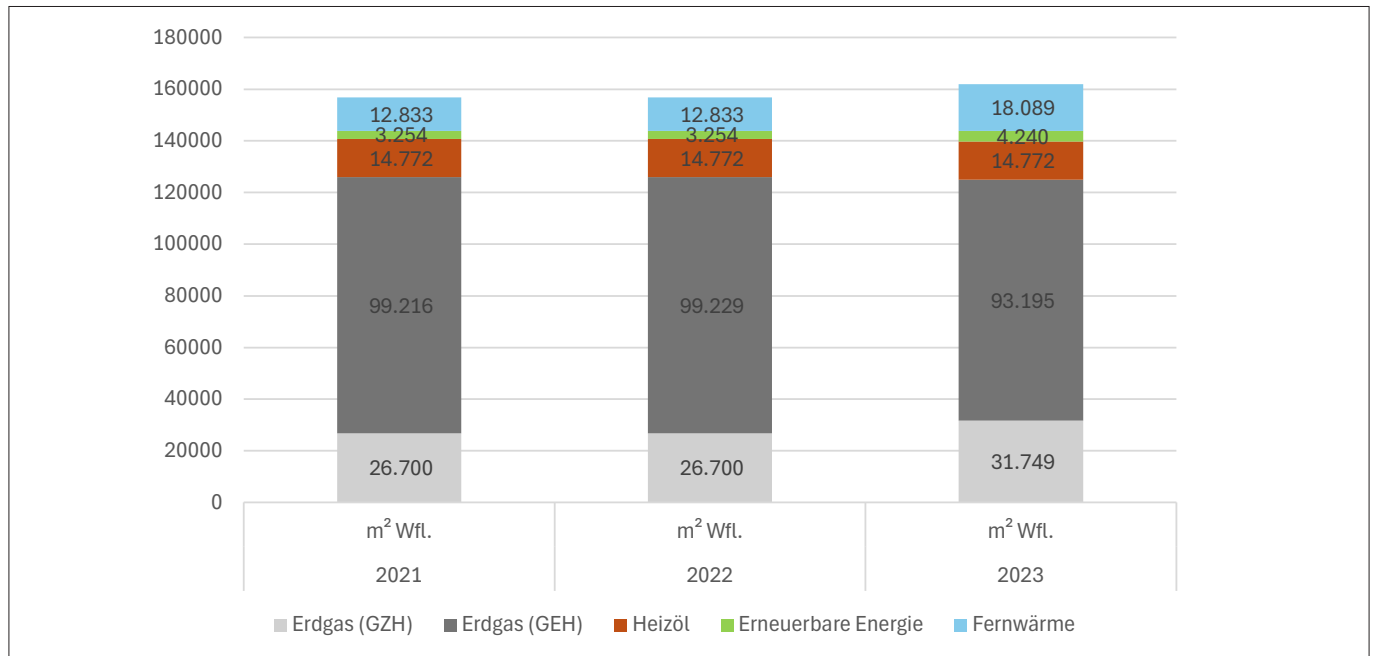
Wir haben Verbrauchsdaten unseres Bestandes für die Jahre 2021 bis 2023 rückwirkend ermittelt und zusammengestellt. Diese Diagramme zeigen bereits deutliche positive Tendenzen, die wir nachfolgend gerne erläutern möchten.

Die Diagramme weisen die Aufteilung der jeweiligen Hei-



zungsarten, deren Verbräuche sowie deren beheizte Wohnfläche aus unserem gesamten Liegenschaftsbestand für die Jahre 2021 bis 2023 aus.

Die beheizte Wohnfläche ist in den Jahren 2021 und 2022 nahezu identisch. Dennoch hat sich der Gesamtenergieverbrauch von 15.604.000 kWh (3.310 Tonnen CO₂) um rund 5% auf 14.854.000 kWh (3.127 Tonnen CO₂) reduziert.



Während der Energieverbrauch der mit Gasetagenheizungen (GEH) beheizten Wohnungen nutzerbedingt um etwa 3% anstieg, verringerten sich die Verbräuche der über Zentralheizungen (ZH) beheizten Wohnungen deutlich.

Für eine Erhöhung oder Reduzierung des Gesamtenergieverbrauches gibt es somit viele Einflüsse und Gründe. Ein Grund für die Reduzierung des Energieverbrauchs bei den ZH war unser Engagement im Spätsommer 2022, als wir unsere verantwortlichen Heizungsfirmen mit zusätzlichen Einstellungsanpassungen bei allen Zentralheizungen beauftragten.

Ein weiterer wichtiger Baustein sind unsere seit Jahren investierten Instandhaltungsaufwendungen und die energetischen Ertüchtigungen unserer Objekte. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Reduzierung des Verbrauches der Gaszentralheizung der Objekte Gottesweg 19 und 21. Die energetische Sanierung des 3. Bauabschnitts in den Zollstock-Karrees (unter anderem Gottesweg 19-21) ist im Jahr 2021 abgeschlossen worden. Die Gaszentralheizung im Gottesweg 19-21 verbrauchte im Jahr 2021 rund 308.000 kWh. Dieser Verbrauch reduzierte sich im Jahr 2022 um 35% auf circa 200.000 kWh.

Im Jahr 2023 ist unser Neubau in den Vorgebirgsgärten Baufeld 2.2 fertiggestellt und bezogen worden und erhöhte unsere beheizte Wohnfläche auf circa 162.000 m².

Trotzdem reduzierte sich unser Gesamtenergieverbrauch im Jahr 2023 von 14.854.000 kWh (3.127 Tonnen CO₂) um rund 2% auf 14.610.000 kWh (3.090 Tonnen CO₂).

Bei genauerer Betrachtung des Diagrammes der beheizten Wohnfläche können zusätzlich zur Erhöhung des Fernwärmeanteils aufgrund des Bezuges des Neubaus noch weitere Verschiebungen festgestellt werden.

Die durch Gasetagenheizungen beheizte Wohnfläche reduzierte sich um etwa 6.000 m². Grund dafür sind die Änderungen der Heizungsarten während der energetischen Sanierungen im 4. Bauabschnitt in den Zollstock-Karrees (Höninger Weg 241-247 und Zollstocksweg 28-30) und im Höninger Weg 368-372.

Der 4. Bauabschnitt wurde zu Beginn des Jahres 2023 auf eine Gaszentralheizung umgestellt. Aufgrund der energetischen Ertüchtigung und der Zentralisierung der Heizanlage reduzierte sich dort der Verbrauch um rund 30% von 300.000 kWh auf 210.000 kWh. Der Höninger Weg 368-372 wurde zum Ende des Jahres 2023 auf eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Unterstützung einer PV-Anlage umgestellt.

Hierzu gibt es noch keine aussagekräftigen Verbrauchsdaten, erklärt aber die Erhöhung der beheizten Wohnfläche bei den erneuerbaren Energien.



Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben im Berichtsjahr erfüllt, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist durch den Vorstand zeitnah über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge sowie die Lage der Genossenschaft laufend mündlich, der Aufsichtsrat in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ausführlich, unterrichtet worden. Bei der Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes haben die Ausschüsse des Aufsichtsrates (Bau-, Personal- und Rechnungsprüfungsausschuss) mitgewirkt. In verschiedenen internen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den zukünftigen und den laufenden Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wie z. B. mit der energetischen Modernisierung des 4. Bauabschnittes in den Zollstock-Karrees, mit dem im 5. Bauabschnitt durch Aufstockung der bestehenden Gebäude geplanten Neubau von Wohnungen, mit der Baumaßnahme Höniger Weg 368-372 sowie mit dem Neubauprojekt Vorgebirgsgärten Baufeld 2.2, welches ab Juni 2023 bezugsfertig war. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- Den Jahresabschluss 2023 festzustellen.
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2023 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2023 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit. Die hohen Investitionen im Liegenschaftsbestand haben nicht nur das Erscheinungsbild unserer Objekte und Wohnungen erheblich verbessert, sondern tragen auch dazu bei, dass der Liegenschaftsbestand zukünftigen Anforderungen entspricht. Des Weiteren ist festzuhalten, dass bei all den zuvor genannten Tätigkeiten auch im Jahr 2023 erneut ein positives Ergebnis erzielt werden konnte.

Nicht zuletzt gilt unser Dank den Vertretern und allen Mitgliedern, die durch sachdienliche und konstruktive, auch kritische Zusammenarbeit mit Vorstand und Aufsichtsrat, die Aufgabenstellungen der Genossenschaft gefördert und unterstützt haben.

Köln, den 17. Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Achim Reinknecht

UNTERNEHMENSLEITBILD DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KÖLN-SÜD EG

Präambel

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ist unter verschiedenen Namen seit 1899 überwiegend im Stadtgebiet Köln tätig. Das satzungsmäßige Ziel der Genossenschaft war und ist im Wesentlichen unverändert - die Errichtung von Wohnungen und deren Überlassung an ihre Mitglieder zu angemessenen Preisen. Über viele Jahre, bis zum Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31. Dezember 1989, bestimmten die Vorschriften dieses Gesetzes zu einem wesentlichen Teil Inhalt und Form der Arbeit der Genossenschaft. Die seitdem von allen Organen der Genossenschaft verfolgten Ziele der Geschäftstätigkeit sollen in diesem Leitbild zusammengefasst und als Vorgabe für die Arbeit aller Organe gelten.

Leitlinien für die Organe der Genossenschaft

- Allen Organen der Genossenschaft ist die Bedeutung humanen Wohnens für den Einzelnen und die Gemeinschaft bewusst. Sie sind davon überzeugt, dass gerade Genossenschaften als „die demokratische Unternehmensform“ schlechthin ein solches Wohnen ermöglichen können. Die nach demokratischen Kriterien gewählte Vertreterversammlung wird zusammen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand das satzungsmäßige Ziel, die Schaffung zeitgemäßen Standards entsprechender Wohnungen, zu angemessenen Mieten zur Verfügung zu stellen, verfolgen. Der Unterschied zwischen genossenschaftlichem Wohnen und dem Wohnen nach rein privatwirtschaftlichen Aspekten soll auch nach außen hin deutlich werden.
- Die Genossenschaft ist nach wirtschaftlichen Grundsätzen so zu führen, dass kontinuierlich ausreichende Mittel für
 - die Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen der Genossenschaft,
 - den Neubau und den Ausbau von Gebäuden,
 - die Zahlung einer angemessenen Dividende auf die Geschäftsanteile, zur Verfügung stehen.
- Die Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie ggf. Serviceleistungen für die Mitglieder im sozialen Bereich und etwaige Kooperationen mit Dritten zu diesem Zweck, haben sich an den für die Wohnungswirtschaft maßgeblichen Parametern, unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze, auszurichten.
- Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Er überwacht und berät den Vorstand u. a. bei der Umsetzung dieses Leitbildes.
- Der Vorstand gewährleistet über eine ständige Marktbeobachtung und mit Hilfe einer kontinuierlich fortzuschreibenden, mehrjährigen Investitions- und Finanzplanung, dass verändernde Marktstrukturen frühzeitig erkannt werden und in diese Pläne einfließen.

Der Vorstand trägt Sorge, dass

- das für die Erledigung dieser Ziele notwendige Personal zur Verfügung steht und ständig fortgebildet wird,
- die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen durch qualifizierte, motivierte und kundenorientierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbracht werden,
- die Organisationsstrukturen, das Risikomanagementsystem und die Dienst- und Handlungsanweisungen transparent in einem internen Unternehmenshandbuch dargestellt werden und ihre Einhaltung überwacht wird,
- mindestens einmal jährlich alle Mitglieder über alle wesentlichen Ereignisse, die die Genossenschaft betreffen, informiert werden.

Darüber hinaus sollen

- die Mieten unterhalb der rechtlich zulässigen Mieten im Stadtgebiet Köln bleiben,
- nicht alle zulässigerweise umlegbaren Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden,
- auf die rechtlich mögliche Überwälzung der Kosten von kleineren Unterhaltungsmaßnahmen verzichtet werden und
- gleichartige Wohnungen den Mitgliedern zu gleichen Mieten überlassen werden.



Schweidweiler Str. 95-99

Am 31. Dezember 2023 beschäftigte die Genossenschaft 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon eine Mitarbeiterin in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
	2023	2023
Kaufmännische Mitarbeiter	12	1
Technische Mitarbeiter	6	0
Gesamt	18	1

Darüber hinaus bestehen weiterhin drei Ausbildungsverhältnisse. Die sich ergebende Ausbildungsquote von etwa 14 % (Anteil der Auszubildenden in Prozent dividiert durch die Gesamtzahl der Beschäftigten einschließlich der Auszubildenden) verdeutlicht nicht nur den hohen Stellenwert, den wir auf das Thema Ausbildung legen. Darüber hinaus wollen wir den zukünftigen demografischen Veränderungen bereits frühzeitig begegnen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete gute Arbeit, die stets von einer großen Einsatzbereitschaft und einer hohen Motivation bei der Bewältigung der immer neuen Herausforderungen begleitet wurde.

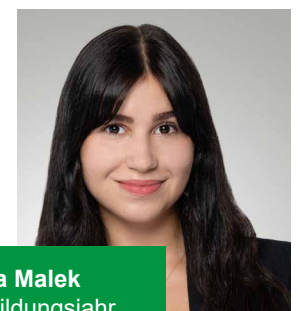
Die aktuellen Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG:



Angela Imgrund
3. Ausbildungsjahr



Tom Roeske
2. Ausbildungsjahr



Viktoria Malek
1. Ausbildungsjahr



Neubau Marienhof 1, Raderthalgürtel 4-4c



Höninger Weg 241-247 (4. Bauabschnitt Zollstock-Karrees)

IMPRESSUM

Mai 2024

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Redaktion und Layout:

Stefan Hofius
René Oelschläger
Marc Bothe

Druck:



inpuncto:asmuth
druck + medien gmbh

Fotos:

www.badurina.de



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Telefon: 0221 / 340 911 - 60
Telefax: 0221 / 340 911 - 70

info@koeln-sued.de
www.koeln-sued.de

Termine: Nach Vereinbarung



