



Wohnungsgenossenschaft  
am Vorgebirgspark eG

## Inhaltsverzeichnis

Einladung	3
Daten und Fakten	4
Mitgliederinformation	
Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis	5
Finanzielle Leistungsindikatoren	7
Ertragslage	7
Vermögens- und Finanzlage	8
Risikobericht	8
Prognosebericht	10
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis für das Jahr 2021	11
Bericht des Aufsichtsrates	13
Jahresabschluss	
1. Bilanz	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung	16
3. Anhang	17



# Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG

50935 Köln, Euskirchener Str. 66

Köln, 03.04.2023

## Einladung zur 96. ordentlichen Mitgliederversammlung

am Mittwoch, dem 17. Mai 2023, 19.00 Uhr,

im Pfarrsaal St. Pius, Gottesweg 12 - 14, 50969 Köln  
(Eingang links neben dem Kircheneingang)

### Tagesordnung

1. Vortrag von Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland-Westfalen e.V. zum Thema: Klimaneutralität 2045
2. Vorlage des Jahresabschlusses 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) durch den Vorstand
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2021
5. Genehmigung des Jahresabschlusses 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
7. Entlastung:       a) des Vorstandes  
                          b) des Aufsichtsrates.
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
9. Verschiedenes.

Die Unterlagen zum Jahresabschluss können in diesem Jahr nur nach Voranmeldung in unserer Geschäftsstelle eingesehen werden.

Als Anlagen sind beigefügt:                   a) Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang  
  b) Bericht des Aufsichtsrates  
  c) Bericht der gesetzlichen Prüfung

**Aus organisatorischen Gründen melden Sie sich bitte mit der Anzahl der teilnehmenden Personen (Genossinnen und Genossen plus Gäste) per Mail oder telefonisch bis 10.05.23 in der Geschäftsstelle an.**

**Der Aufsichtsratsvorsitzende**

**Robert Kilp**

## Daten und Fakten

Sitz der Genossenschaft	Euskirchener Str. 66, 50935 Köln Telefon (02 21) 2 83 98-0 Telefax (02 21) 2 83 98-15 E-Mail info@wgav.koeln
Registergericht	Amtsgericht Köln GnR 669
Gründungsdatum	07. Juli 1920
Mitgliedschaften	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf köln ag Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V., Köln Marketinginitiative „Typisch Genossenschaften“, Köln Volksbank Köln Bonn eG iwp Institut für Wirtschaftspolitik, Köln Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln hdak, haus der architektur köln Bürgerverein Zollstock, Köln

### **Ausgewählte Unternehmensdaten 2022 / (2021)**

Zahl der Wohnungen	863 / (863)
Zahl der Mitglieder	950 / (947)
Geschäftsguthaben	EUR 1.226.975,00 / (1.223.150,00)
Bilanzsumme	EUR 41.989.353,44 / (34.200.623,12)
Eigenkapitalquote	37,93 % / (41,95 %)
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche	70.575 m <sup>2</sup> / (70.430 m <sup>2</sup> )
Sollmieten	EUR 4.507.101,73 / (4.250.690,66)
Vermietungsquote	98,26 % / (97,68 %)
Cashflow	EUR 2.185.000,00 / (1.637.000,00)
Aufwendungen für Instandhaltung (ohne eigene Personalkosten)	EUR 1.265.190,03 / (1.645.770,86)
• in % der Nettoumsatzerlöse	28,07 % / (38,72 %)
• bezogen auf Wohn-/Nutzfläche	EUR 17,93/m <sup>2</sup> / (23,37/m <sup>2</sup> )
Durchschnittsnutzungsgebühr	EUR 5,49/m <sup>2</sup> / ( 5,23/m <sup>2</sup> )

## Mitgliederinformation

### Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Unser Wohnungs- bzw. Gesamtbestand verteilt sich auf die Kölner Stadtteile wie folgt:

	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer	Gesamt	Gewerbe	Häuser	Garagen TG-Plätze
Zollstock	28	191	221	71	1	0	512	4	50	245
Sülz	16	56	84	21	10	4	191	4	23	67
Klettenberg	0	4	25	43	13	10	95	0	13	21
Lindenthal	0	2	9	1	1	0	13	1	4	3
Müngersdorf	0	0	27	3	0	0	30	0	10	3
Mülheim	0	6	16	0	0	0	22	0	3	21
Gesamt	44	259	382	139	25	14	863	9	103	360

Zusätzlich sind 42 oberirdische Stellplätze vermietet.

Die Wohnungsbauleistungen stellen sich, nach Baujahren gegliedert, wie folgt dar:

Baujahr	Anzahl	Stadtteile
1920 - 1948	384	Zollstock, Sülz, Klettenberg, Lindenthal, Müngersdorf
1949 - 1959	61	Zollstock, Sülz, Lindenthal
1960 - 1970	111	Zollstock, Sülz
1971 - 1980	93	Zollstock
1981 - 1990	101	Zollstock
1991 - 2000	40	Zollstock, Mülheim
2001 - 2010	20	Zollstock
2011 - 2019	53	Zollstock
Gesamt	863	

Das Berichtsjahr stand ganz im Zeichen des am 24.02.22 begonnenen Ukrainekrieges. Die durch Covid 19 bereits verursachten Einschränkungen haben durch weitere Materiallieferengpässe und ungeahnte Material- und Energiepreissteigerungen auch zu weiteren Verzögerungen des Neubaus Schwalbacher Str. 55 – 57 geführt. Die für Ende des Jahres 2021 vorgesehene Fertigstellung des Rohbaus verzögerte sich bis Ende Mai 2022, so dass auch der im letzten Bericht genannte Fertigstellungstermin Ende April 2023 nicht eingehalten werden konnte. Die Fertigstellung ist jetzt für Ende Juni für den Park- und Straßenriegel respektive Ende Juli für die Eckerhöhung avisiert. Im Berichtsjahr sind Baukosten in Höhe von TEUR 4.414 angefallen und in der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ verbucht, so dass dieser Posten TEUR 7.445 ausweist. Für 2023 rechnen wir trotz bereits avisierter Kostensteigerungen wegen Materialmangels, den gestiegenen Energiekosten und den Verzögerungen von mittlerweile mehr als einem ¼ Jahr weiterhin mit den ursprünglich geplanten Baukosten von TEUR 3.680.

Auch die Sanierung der Vorgebirgstr. 241 verzögerte sich, so dass die acht Bestandswohnungen erst zum 01.06.22 und die beiden Dachgeschosswohnungen zum 01.09.22 bezogen werden konnten. Aufgrund von Baumängeln an der Wärmedämmung der straßenseitigen Fassade wird diese voraussichtlich erst kurz vor der diesjährigen Mitgliederversammlung endgültig fertiggestellt sein. Im Berichtsjahr wurden weitere TEUR 991 aktiviert. Damit wurde das Budget um 25 % überschritten, dafür wurden aber auch acht und nicht drei Bestandswohnungen modernisiert und der Energiekennwert Effizienzhaus 55 (EH 55) im Vergleich zum Referenzgebäude mit 29,9 kWh/m<sup>2</sup>a Primärenergiebedarf erreicht.

Mit der Energiesprong-Sanierung Schwalbacher Str. 24/26 konnte Anfang April begonnen werden. Der im Jahr 2019 abgeschlossene Interreg-Vertrag mit der Vorgabe der Fertigstellung der Gebäudehülle und Beginn des Monitorings für die NetZero-Bilanzierung mit dem Beginn der Heizperiode 2022/2023 konnte mit einer Punktlandung erfüllt werden. Seit 30.09.22 nachmittags produziert die Solaranlage Strom, bis 31.03.23, also in der dunkleren Jahreshälfte bereits mehr als 11 MWh. Lt. den Berechnungen des Energiebüros müssen wir mindestens 50 MWh/a Strom produzieren, um die NetZero-Bilanz einzuhalten.

Wir hoffen daher auf einen schönen Sommer. Allerdings kam es auch hier zu deutlichen Verzögerungen gerade für die kleinteiligen Nacharbeiten, so dass mit der Fertigstellung im Mai 2023 gerechnet wird. Gemäß des Pareto-Prinzips haben wir für 80 % der Arbeiten genauso lange gebraucht, wie für die restlichen 20 %, nämlich jeweils ½ Jahr. Daher hat sich der Vorteil der Schnelligkeit und kurzen Bauzeit für die Energiesprong-Sanierung bei diesem Projekt noch nicht erfüllt. Für die Sanierung haben wir TEUR 2.420 aktiviert.

Die Überlegungen zu der in der letzten Mitgliederversammlung vorgestellten Studie „Zukunft Zollstock“ sind intensiv fortgeführt worden. Wegen der durch den Ukrainekrieg stark gestiegenen Baukosten sowie der Verdreifachung der Zinssätze für Fremdkapital wird der Neubau so teuer, dass wir die Bebauung des Garagenhofes zunächst zurückstellen und uns auf die Sanierung der Gebäude in der Vorgebirgstr. konzentrieren, um diese bis 2045 klimaneutral entwickeln zu können. Die gleichen Planungen müssen wir auch für alle unsere Bestände in Sülz, Klettenberg, Lindenthal, Müngersdorf und Mülheim anstellen, um zeitnah einen Sanierungsfahrplan für den gesamten Wohnungsbestand der WGaV erstellen zu können.

Der Wohnungsbestand beläuft sich per 31.12.22 auf unverändert 863 Wohnungen in 103 Häusern. Durch den Dachgeschossausbau Vorgebirgstr. 241 erhöhte sich die Gesamtwohnfläche um 145 m<sup>2</sup> auf 64.437 m<sup>2</sup>.

Im Berichtsjahr haben wir 16 Wohnungen (Vorjahr 19 Wohnungen) zum Großteil mit sehr hohem Aufwand modernisiert. Hierfür sind insgesamt TEUR 578 (Vorjahr TEUR 800) angefallen, die nicht aktivierbar waren und somit gänzlich den Aufwand erhöhten.

Die Umsatzerlöse ohne Umlagen haben sich im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 257 auf TEUR 4.507 (Vorjahr TEUR 4.250) erhöht. Dies resultiert insbesondere mit TEUR 124 aus der Erhöhung der Nutzungsgebühren von € 0,20/m<sup>2</sup> zum 01.01.22, den Erhöhungen der Garagen- und Stellplatzmieten mit TEUR 37, den ganzjährigen Auswirkungen der Erhöhungen aus Anpassungen bei Neuvermietungen im Jahr 2021 mit TEUR 17 (Vorjahr TEUR 28), der Verringerung der Erlösschmälerungen durch Leerstand von TEUR 8 und mit TEUR 71 (Vorjahr TEUR 4) aus aktuellen Anpassungen bei Neuverträgen. Insgesamt steigt die durchschnittliche Nutzungsgebühr für unsere Wohnungen (ohne Erlösschmälerungen) auf 5,49 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,23 EUR/m<sup>2</sup>) bei einer Spanne von 2,81 EUR/m<sup>2</sup> bis 11,00 EUR/m<sup>2</sup> und für die Gewerbe gleichbleibend 6,62 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,62 EUR/m<sup>2</sup>) bei einer Spanne von 4,60 EUR/m<sup>2</sup> bis 18,48 EUR/m<sup>2</sup>. Die in der köln ag zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften haben insgesamt eine Durchschnittsmiete von 7,19 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,00 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Position „Instandhaltungskosten“ beläuft sich auf TEUR 1.399 (Vorjahr TEUR 1.760), dies entspricht 31 % (Vorjahr 41 %) der Nettoumsatzerlöse, und setzt sich aus TEUR 536 (TEUR 700) lfd. Instandhaltung, TEUR 663 (TEUR 859) Modernisierung, TEUR 66 (TEUR 43) Versicherungsschäden und TEUR 134 (TEUR 158) Regiebetriebskosten zusammen. In diesen Kosten enthalten sind z. B. die Herrichtung der Gartenfläche Breibergstr./Klettenberggürtel mit TEUR 18 sowie die Erneuerung von fünf Kombithermen mit Kosten von TEUR 26, vier Gasdurchlauferhitzer mit TEUR 3 und 20 Elektrodurchlauferhitzern, davon zwei aus dem Lagerbestand, mit Kosten von TEUR 13, die jeweils in bestehenden Nutzungsverhältnissen erneuert wurden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 46 Wohnungen (Vorjahr 60 Wohnungen) gekündigt. Dies entspricht 5,33 % (Vorjahr 6,95 %) des Gesamtbestandes. Die Übergabe dieser Wohnungen an die neuen Nutzer wurde zumeist nach erfolgter Modernisierung entsprechend zeitnah ausgeführt. Hierbei konnten insgesamt 15 (Vorjahr 18) Tauschinteressenten berücksichtigt werden. 60 % der gekündigten Wohnungen waren Drei - bis Vierzimmerwohnungen, die bis zu 50 Jahre genutzt waren. Das Risiko aus dem Modernisierungstau bei derart langjährigen Nutzungsverhältnissen und die damit verbundenen hohen Investitionen vor Übergabe der Wohnungen haben sich im Berichtsjahr erneut gezeigt. Zum 31.12.22 standen 15 Wohnungen modernisierungsbedingt leer.

Wie im Vorjahr sponsern wir Druckausgaben des Kölner Stadt-Anzeigers und der Kinderzeitung Duda für die Förderschule Redwitzstraße mit TEUR 1. Für die Marketingmaßnahme „Typisch Genossenschaften“ sind im Berichtsjahr wieder verschiedene Maßnahmen initiiert worden, wobei der Veedels-Cup

coronabedingt erneut abgesagt werden musste. Hierzu zählten weiterhin Schaltungen der Radiowerbespots in WDR 2, Radio Köln und anderen Lokalsendern sowie Kinospots und Buswerbungen. Im Geschäftsjahr haben wir uns wiederum mit TEUR 5 an diesen Maßnahmen beteiligt. Am 07.03.23 haben wir über die Marketinginitiative einen Leseclub in der GGS Rosenzweigweg eröffnet.

Trotz der weiterhin hohen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erwirtschaftete die Genossenschaft 2022 einen Jahresüberschuss von TEUR 1.564 (Vorjahr TEUR 718). Hiervon wurden satzungsgemäß 10 % oder TEUR 157 (Vorjahr TEUR 72) in die gesetzliche Rücklage und weitere TEUR 703 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt (Vorjahr TEUR 323), so dass für das Jahr 2022 ein Bilanzgewinn von TEUR 756 (Vorjahr TEUR 374) ausgewiesen wird.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2022	2021
Eigenkapital	TEUR	15.925	14.347
Eigenkapitalquote	%	37,92	41,95
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,47	2,84
Eigenkapitalrentabilität	%	9,83	5,01
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	5,49	5,23
Vermietungsquote	%	98,26	97,68
Fluktuationsquote	%	5,33	6,95
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	17,93	23,37
Cashflow	TEUR	2.185	1.637
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/m <sup>2</sup>	343,40	267,06
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude und Grundstücke	EUR/m <sup>2</sup>	441,64	426,42
Mietenmultiplikator	Zahl	6,92	6,72

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.564 (Vorjahr TEUR 718) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellung von TEUR 157 in die gesetzliche Rücklage (Vorjahr TEUR 72) und TEUR 703 in die Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr TEUR 323) sowie des Gewinnvortrags von TEUR 51 (Vorjahr TEUR 51) verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 756 (Vorjahr TEUR 374).

	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	5.800	5.460	340
Andere aktivierte Eigenleistungen	96	46	50
<b>Gesamtleistung</b>	<b>5.896</b>	<b>5.506</b>	<b>390</b>
Sonstige betriebliche Erträge	326	158	168
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.222</b>	<b>5.664</b>	<b>558</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.478	2.813	- 335
Personalaufwand	648	687	- 39
Abschreibungen	867	814	53
Andere betriebliche Aufwendungen	198	229	- 31
Zinsaufwand	314	254	60
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5	0	5
Sonstige Steuern	149	149	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>4.659</b>	<b>4.946</b>	<b>- 287</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.563</b>	<b>717</b>	<b>846</b>
Neutrales Ergebnis	1	1	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.564</b>	<b>718</b>	<b>846</b>

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage ergibt sich aus folgender Strukturbilanz:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5	0,1	7	0,1	- 2
Sachanlagen	38.667	92,0	31.706	92,5	6.961
Finanzanlagen	5	0,1	5	0,1	0
	<b>38.677</b>	<b>92,2</b>	<b>31.719</b>	<b>92,7</b>	<b>6.958</b>
Umlaufvermögen					
<u>langfristig</u>					
Forderungen mit Restlaufzeit > 1 Jahr	35	0,1	23	0,1	12
<u>kurzfristig</u>					
Unfertige Leistungen	1.220	2,9	1.160	3,4	60
Flüssige Mittel	1.979	4,7	1.198	3,5	781
Übrige Aktiva	78	0,1	100	0,3	- 22
	<b>3.277</b>	<b>7,7</b>	<b>2.458</b>	<b>7,2</b>	<b>819</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>41.989</b>	<b>100</b>	<b>34.200</b>	<b>100</b>	<b>7.789</b>

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.227	2,9	1.223	3,5	4
Ergebnisrücklagen	13.905	33,1	12.722	37,2	1.183
Bilanzgewinn	756	1,8	374	1,0	382
	<b>15.888</b>	<b>37,8</b>	<b>14.319</b>	<b>41,7</b>	<b>1.569</b>
Fremdkapital					
<u>langfristig</u>					
Rückstellungen	1.605	3,8	1.737	5,1	- 132
Verbindlichkeiten und RAP	22.431	53,4	16.377	47,9	6.054
	<b>24.036</b>	<b>57,2</b>	<b>18.114</b>	<b>53,0</b>	<b>5.922</b>
<u>kurzfristig</u>					
Geschäftsguthaben	37	0,1	28	0,1	9
Steuer- und sonstige Rückstellungen	195	0,5	110	0,3	85
Erhaltene Anzahlungen	1.255	3,0	1.205	3,5	50
übrige Verbindlichkeiten	578	1,4	424	1,2	154
	<b>2.065</b>	<b>5,0</b>	<b>1.767</b>	<b>5,1</b>	<b>298</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>41.989</b>	<b>100</b>	<b>34.200</b>	<b>100</b>	<b>7.789</b>

## Risikobericht

### Risiko der künftigen Entwicklung

Im Rahmen unternehmerischen Handelns ist die WGaV ständig mit Chancen und Risiken konfrontiert. Dabei gilt es, mit Risiken verantwortungsvoll umzugehen, sie möglichst zu minimieren und gleichzeitig Chancen zu nutzen. Dies gelingt nur, wenn man die Risiken kontinuierlich identifiziert, bewertet und überwacht. In den verschiedenen Beobachtungsbereichen werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern. Mit den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplänen verfügt die



Genossenschaft über etablierte Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme, die darauf gerichtet sind, die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherzustellen.

Aufgrund des umfassenden Risikomanagementsystems kann festgehalten werden, dass wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken derzeit, d. h. innerhalb der nächsten zwei Jahre, nicht erkennbar sind. Allerdings wirken sich die extremen Materialpreissteigerungen und die mehr als verdreifachten Fremdkapitalkosten mittlerweile spürbar auf Unternehmensentscheidungen, insbesondere auf die Neubaumaßnahmen, aber auch auf die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus. Die Preise für Baumaterialien sind nochmals stark gestiegen, teilweise sind diese auch gar nicht lieferbar. Verzögerungen in der Neubaufertigstellung und bei Modernisierungsmaßnahmen führen zu höheren Preisen als auch zu später wirksamen Umsatzerlösen.

Zur Sicherung der dauerhaften Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes muss ein Sanierungsfahrplan bis 2045 für die Klimaneutralität des gesamten Bestands der WGaV aufgestellt werden. Kurz- und mittelfristig sind vermehrte und erhöhte Aufwendungen für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Objekte als in den vergangenen Jahren erforderlich. Die Verpflichtung zur Nutzung eines 65%-Anteils regenerativer Energien bei der Heizungsmodernisierung und dem Neubau verpflichtet zum Umdenken und zu Neuentwicklungen. Einzelmodernisierungen sind möglicherweise nur noch erschwert realisierbar. Durch die jahrzehntelange Wohndauer entsprechen freiwerdende Wohnungen nicht mehr den technischen Sicherheitsvorschriften sowie der aktuellen Nachfrage, was sich erneut im Berichtsjahr gezeigt hatte. Zudem befinden sich im Bestand 19 (Vorjahr 22) Wohnungen, die nicht mit einer Gasetagenheizung oder dergleichen ausgestattet sind. Nahwärmekonzepte und dergleichen müssen entwickelt werden. Die Ertragslage der Genossenschaft wird somit weiterhin durch die hohen Kosten der gesamten Bestandspflege belastet. Das Beispiel „Zukunft Zollstock“ zeigt, dass die Planungsschritte peu à peu und nacheinander gesetzt werden müssen. Hier ist ein Schnellschuss kontraproduktiv. Diese Anstrengungen zur Optimierung des Wohnungsbestandes gewährleisten langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft im Sinne einer nachhaltigen Geschäftspolitik. Allerdings zeigt sich, dass die Zuverlässigkeit und Kontinuität der Förderpolitik wichtig für die Entscheidungen der WGaV ist.

Die im Vorfeld von neu abzuschließenden Dauernutzungsverträgen durchgeführten Bonitätsprüfungen sowie ein straffes Forderungsmanagement gewährleisten, dass größere Forderungsausfälle bzw. Wertberichtigungen auf Mietforderungen derzeit nicht erkennbar sind. Dabei machen sich ansonsten die geringeren Einkommensentwicklungen der letzten Jahre, in Bezug auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, immer stärker bemerkbar.

### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Die Genossenschaft räumt der energetischen Sanierung weiterhin eine große Bedeutung ein. Durch die seit Jahrzehnten in den Werterhalt der Bestände vorgenommenen Investitionen sind wir in der Lage, Modernisierungen und auch größere Sanierungen mit Eigenkapital sowie mit zinsgünstigen Fördermitteln oder Zuschüssen zu unterlegen. Die Mitgliederförderung ist satzungsgemäß unser oberstes Gebot. Die WGaV ist auch künftig bestrebt, den Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu preiswerten Konditionen zur Verfügung zu stellen. Zeitgemäße Grundrisse und möglichst barrierefreie Bauweise sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes.

### **Finanzinstrumente**

Besondere Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Bei den aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen.

Durch die gestiegenen Fremdkapitalzinsen rückt das Thema Bausparen wieder in den Fokus. Außerdem sind die Förderkonditionen für den geförderten Wohnungsbau ggf. für das eine oder andere Sanierungs- oder Ersatzneubaukonzept interessant.

## Prognosebericht

Unser Ziel, den Mitgliedern dauerhaft zeitgemäße, moderne und zukunftsorientierte Wohnungen zu einem attraktiven Preis zu überlassen, ist unsere Maxime. Daher investieren wir weiterhin umfassend in unseren Wohnungsbestand.

Die Fertigstellung für „Zukunft Wohnen“, Schwalbacher Str. 55 + 57 mit 39 WE und 33 TG-Stellplätzen ist für Ende Juni bzw. Juli avisiert. Nach aktuellem Kostenstand werden für das Neubauvorhaben keine Budgetüberschreitungen erwartet, so dass das Investitionsvolumen insgesamt bei TEUR 11.125 liegt.

Für das Energiesprongprojekt Schwalbacher Str. 24 und 26 lag das Budget bei TEUR 1.900. Durch den erst im Planungsprozess notwendig gewordenen Austausch sämtlicher Heizkörper, eine aufwendigere Alufassade und zusätzliche Badmodernisierungen hat sich die Investitionssumme um 25 % erhöht.

In der Investitionsplanung für die nächsten fünf Jahre sind weiterhin Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von jährlich ca. TEUR 2.500 – 3.000 vorgesehen, wobei die Maßnahmen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten überprüft werden. Bei Investitionen von ca. TEUR 1.500 je Haus werden wir den Bestand bis 2045 klimaneutral saniert haben müssen. Dabei werden wir jeweils Erweiterungsmöglichkeiten überprüfen und ggf. unter wirtschaftlichen Aspekten entsprechend beplanen. Sofern die Maßnahmen aktiviert werden können, belasten diese nicht über den Aufwand das Jahresergebnis und führen zu einer Stärkung des Eigenkapitals.

Genauso agieren wir derzeit bei der Machbarkeitsstudie „Zukunft Zollstock“. Hier werden wir in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln eine weitere energetische Quartiersentwicklung für die Vorgebirgstr. und ggf. auch die Schwalbacher Str. prüfen, wobei eine Garagenhofbebauung, wie in der Studie vorgestellt, aufgrund der gesamten Marktlage nicht in Betracht kommt.

Unsere Mitglieder wohnen gerne bei uns. Die Nutzungsverhältnisse sind unbefristet abgeschlossen und dauern zum größten Teil jahrzehntelang, teilweise über 50 Jahre, an. In die dann freiwerdenden Wohnungen müssen große Summen investiert werden, um den aktuellen Wohnansprüchen zu genügen. Allerdings werden gerade für die nicht zentral beheizten Wohnungen Lösungen zur gesetzeskonformen Beheizung mit regenerativen Energien gefunden werden müssen. Daher geht der Vorstand von einer weiterhin angespannten Ertragslage aus, wobei auch wieder im Jahr 2023 mit hohen Investitionen in den Altbaubestand zu rechnen ist.

Auf dieser Basis ergibt sich für das Jahr 2023 der folgende Wirtschaftsplan:

	wirtschaftlich TEUR	geldrechnungsmässi g TEUR
Sollmieten	4.600	4.600
Umlagen (inkl. Bestandsveränderung)	1.300	1.300
Aktivierete Eigenleistungen	50	0
Betriebliche Erträge.	150	150
<b>Erträge/Einnahmen</b>	<b>6.100</b>	<b>6.050</b>
Abschreibungen	900	0
Verwaltungskosten (Personal-/Sachkosten)	800	800
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	1.500	1.500
Instandhaltungskosten	2.000	2.000
Kapitalkosten	400	400
<b>Aufwendungen/Ausgaben</b>	<b>5.600</b>	<b>4.700</b>
Jahresüberschuss/Cashflow	<b>500</b>	1.350
Tilgungen (planmäßig)		600
Geldrechnungsmäßiger Zufluss nach Abzug der Tilgungen		<b>750</b>

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiter\*innen sowie dem Aufsichtsrat und den Mitgliedern für ihr hohes Engagement und ihren Einsatz für unsere Genossenschaft.

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis für das Jahr 2021

**VdW Rheinland Westfalen**

RW-91418-0101-2021

- 19 -

### **F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

---

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 103 Häuser mit 863 Wohnungen, 10 gewerblichen Einheiten sowie 360 Garagen/Tiefgaragenplätze neben 42 Stellplätzen bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 718 (Vorjahr: TEUR 523) erwirtschaftet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

Düsseldorf, 20. Dezember 2022

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

QUALIFIZIERTE  
ELEKTRONISCHE  
SIGNATUR

QUALIFIZIERTE  
ELEKTRONISCHE  
SIGNATUR

Meier  
Wirtschaftsprüfer

Linke  
Wirtschaftsprüferin

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Düsseldorf

GESETZL.  
PRÜFUNGS-  
VERBAND

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Satzung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend überwacht.

In zwölf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, davon drei online, sowie einer Aufsichtsratssitzung wurde über die Belange der Genossenschaft beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die ordnungsgemäß protokolliert wurden. Daneben fanden sechs Bauausschusssitzungen statt, in denen insbesondere der Neubau Schwalbacher Str. 55 – 57, die Sanierung und der DG-Ausbau Vorgebirgstr. 241 und die Energiesprong-Sanierung Schwalbacher Str. 24 + 26 thematisiert wurden.

Dabei muss erwähnt werden, dass der Aufsichtsrat mehrfach gemeinsame Sitzungen zu Einzelberatungen und Meinungsbildungen nutzte, um so aus Gründen der Zweckmäßigkeit die gemeinsam zu fassenden Beschlüsse vorzubereiten.

Bedeutende Geschäftsvorfälle wurden von den vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschussmitgliedern im Einzelnen, andere Geschäftsvorfälle stichprobenweise geprüft, protokolliert und mit dem Vorstand erörtert. Buch- und Kassenprüfungen, letztere meist unvermutet, erfolgten mehrfach. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurde mit dem Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung vom 03. April 2023 erörtert und genehmigt. Der Jahresabschluss wurde von den beauftragten Aufsichtsratsmitgliedern am 25.02.23 überprüft. Die Bücher sind ordnungsgemäß geführt. Es gab keinen Grund für Beanstandungen.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2022 beträgt 1.564.764,15 €. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 03.04.23 wurde einstimmig beschlossen, dass vom Jahresüberschuss

- 10% d. h. 157.000 € in die gesetzliche Rücklage und
- 703.000 € in die Bauerneuerungsrücklage

eingestellt werden.

Der Bilanzgewinn 2022 beträgt 755.958,77 € inklusive des Gewinnvortrags von 51.194,62 €, über den entsprechend der gesetzlichen bzw. satzungsgemäßen Regeln die Mitgliederversammlung entscheidet.

In Übereinstimmung mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2022 aufgrund der hohen Instandhaltungskosten und der zahlreichen anstehenden Sanierungsmaßnahmen in allen Stadtteilen, insbesondere aber in Zollstock und Sülz keine Dividende auszuschütten.

Der Aufsichtsrat schlägt daher der Mitgliederversammlung am 17.05.23 vor, vom Bilanzgewinn

- 705.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und
- 50.958,77 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Mit der abschließenden Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf wird voraussichtlich Ende September zu rechnen sein.

Köln, den 03. April 2023

### DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE



**Robert Kilp**

Bilanz zum

**Aktiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.247,85	7.164,94
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.123.402,50		28.567.783,32
Grundstücke mit anderen Bauten	43.144,34		43.144,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.711,75		23.530,86
Anlagen im Bau	7.445.497,13		3.031.209,85
Bauvorbereitungskosten	<u>40.969,54</u>	38.666.725,26	40.969,54
<b>Finanzanlagen</b>			
andere Finanzanlagen		5.000,00	5.000,00
<hr/>			
Anlagevermögen insgesamt		38.676.973,11	31.718.802,85
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.220.009,05		1.156.368,76
andere Vorräte	<u>3.626,31</u>	1.223.635,36	4.173,71
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	57.193,28		31.004,12
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>52.782,72</u>	109.976,00	91.716,24
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.010.862,76		380.817,46
Bausparguthaben	<u>967.906,21</u>	1.978.768,97	817.739,98
<hr/>			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.989.353,44</b>	<b>34.200.623,12</b>

31.Dezember 2022

**Passiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.975,00		28.050,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.226.975,00</u>	1.263.950,00	<u>1.223.150,00</u>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.936.000,00		1.779.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.069.000,00		9.043.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.900.000,00</u>	13.905.000,00	1.900.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	51.194,62		50.959,54
Jahresüberschuss	1.564.764,15		718.235,08
Einstellung in Rücklagen	860.000,00	<u>755.958,77</u>	<u>395.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		15.924.908,77	14.347.394,62
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.605.328,00		1.737.099,00
Steuerrückstellungen	4.899,42		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>190.576,80</u>	1.800.804,22	109.771,22
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.349.253,80		15.999.375,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.582,31		346.963,99
Erhaltene Anzahlungen	1.255.061,81		1.205.083,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	192.571,26		196.760,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.788,28		223.732,57
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.728,70</u>	24.233.986,16	3.778,70
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>29.654,29</u>	<u>30.663,51</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.989.353,44</b>	<b>34.200.623,12</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.736.998,85	5.454.293,53
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		63.640,29	5.776,62
Andere aktivierte Eigenleistungen		96.500,00	46.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		326.575,69	157.742,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.478.176,37</u>	<u>2.812.650,04</u>
<b>Rohergebnis</b>		3.745.538,46	2.851.162,20
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	467.200,93		437.547,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>180.908,77</u>	648.109,70	249.392,29
davon für Altersversorgung 87.164,24 EUR			{160.217,21}
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		867.451,51	813.759,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		198.048,22	229.405,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		967,16	810,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		313.927,09	254.328,04
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>4.899,42</u>	<u>0,00</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.714.069,68	867.539,57
Sonstige Steuern		<u>149.305,53</u>	<u>149.304,49</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		1.564.764,15	718.235,08
Gewinnvortrag		51.194,62	50.959,54
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>860.000,00</u>	<u>395.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>755.958,77</u></u>	<u><u>374.194,62</u></u>



## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 669 beim Amtsgericht Köln eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20 % bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich vorgenommener Abschreibungen bewertet, wobei wohnwertverbessernde Maßnahmen bei Wohngebäuden nach § 255 HGB aktiviert werden. Die hierbei erbrachten Eigenleistungen werden zu den Vollkosten angesetzt. Fremdkapitalkosten werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Gebäudewerte des Alt- und Neubaubestandes sind auf die Restnutzungsdauer (RND) abgestellt. Bei den Altbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre, bei den Neubauten 80 Jahre. Die separat erfassten Garagen werden linear mit 5 %, die Tiefgarage Raumerstr. mit 2 %, die Rampe zum Garagenhof Schwalbacher Str. über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Bei Sanierungsobjekten wird die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden jährlich mit 20 %, geringwertige Wirtschaftsgüter bis EUR 250,00 (netto) Anschaffungskosten in voller Höhe abgeschrieben.

In der Position Finanzanlagen ist unsere Mitgliedschaft bei der Volksbank Köln Bonn eG mit 200 Geschäftsanteilen dargestellt.

Unter unfertige Leistungen sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs-, Wasser-, Heiz- und Aufzugskosten ohne auf Leerstände entfallende Teilbeträge ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu den Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken am Bilanzstichtag sind berücksichtigt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen nach § 249 HGB für in der Höhe ungewisse Verbindlichkeiten sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Pensionsrückstellungen sind gemäß § 253 HGB aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens der aus der internationalen Rechnungslegung bekannten Projected Unit Credit Method, der Anwartschaftsbarwertmethode, und den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 1,78 % (Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie einem Gehaltstrend von 2 % und Rentenanpassungen von 2 % gebildet worden. Bei analoger Berücksichtigung des Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in Höhe von 1,43 % ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 65.661 EUR (Vorjahr 114.865 EUR), der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht gebildet worden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausgezahlte Erträge für ein erteiltes Wegerecht für die Tiefgarage Böckingstraße, welche in 80 Jahren rätierlich sowie eine Förderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, die über vier Jahre aufgelöst werden.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 1.220.009,05 (Vorjahr EUR 1.156.368,76) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben folgende Forderungen eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	35.533,05	20.884,35
Sonstige Vermögensgegenstände	1.879,43	1.798,50
Gesamtbetrag	37.412,48	22.682,85

Die Rücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen					
gesetzliche Rücklage	1.779.000,00	0,00	157.000,00	0,00	1.936.000,00
(Vorjahr)	(1.707.000,00)		(72.000,00)		(1.779.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.043.000,00	0,00	1.026.000,00	0,00	10.069.000,00
(Vorjahr)	(8.720.000,00)		(323.000,00)		(9.043.000,00)
andere Ergebnisrücklagen	1.900.000,00	0,00	0,00	0,00	1.900.000,00

Für Verbindlichkeiten aus vor dem 01.01.1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 28.821,00 (Vorjahr EUR 37.516,00) entstanden.

Die Steuerrückstellungen beziehen sich auf EUR 4.644,00 (Vorjahr EUR 0,00) Rückstellungen für Körperschaftsteuer und EUR 255,42 (Vorjahr EUR 0,00) Rückstellungen für Solidaritätszuschlag.

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

Prüfungskosten	41.737,88 EUR
Jahresabschlusskosten	10.000,00 EUR
Steuerberatung	7.977,40 EUR
Urlaubsansprüche	34.431,52 EUR
Rückstellung für RheinEnergie	6.140,00 EUR
Rückstellung für TG Raumerstr.	10.000,00 EUR
Rückstellungen für Heizkostenabrechnungen	19.600,00 EUR
Rückstellung für Rohbaukosten	60.690,00 EUR
	<u>190.576,80 EUR</u>

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt, die Vorjahreszahlen wurden für Korrekturen angepasst:

	31.12.22 (Vorjahr) EUR	<= 1 Jahr (Vorjahr) EUR	> 1 Jahr (Vorjahr) EUR	davon 1 - 5 Jahre EUR	davon > 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.349.253,80	560.785,19	21.788.468,61	3.201.222,78	18.587.245,83	22.349.253,80	Grundpfandrecht
Vorjahr	15.999.375,97	412.924,65	15.586.451,32	2.309.781,74	13.276.669,58	15.999.375,97	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.582,31	706,60	50.875,71	3.553,00	47.322,71	51.582,31	Grundpfandrecht
Vorjahr	346.963,99	24.432,99	322.531,00	105.925,88	216.605,12	346.963,99	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.255.061,81	1.255.061,81					
Vorjahr	1.205.083,26	1.205.083,26					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	192.571,26	51.151,70	141.419,56	117.820,00	23.599,56		
Vorjahr	196.760,28	47.522,28	149.238,00	109.188,00	40.050,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.788,28	378.788,28					
Vorjahr	223.732,57	223.732,57					
sonstige Verbindlichkeiten	6.728,70	6.728,70					
Vorjahr	3.778,70	3.778,70					
Gesamtbetrag	24.233.986,16	2.253.222,28	21.980.763,88	3.322.595,78	18.658.168,10		
Vorjahr	17.975.694,77	1.917.474,45	16.058.220,32	2.524.895,62	13.533.324,70		

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der GuV sind keine nennenswerten periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten.

### D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht. Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen für den Neubau Schwalbacher Str. 55 und 57 ist in Höhe von EUR 3,68 Mio. mit Fremdkapital gedeckt.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,5	0
Technische Mitarbeiter	1	1
Gesamt	4,5	1

### Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.21	947	mit 2.878 Anteilen
Zugänge 2022	43	mit 129 Anteilen
Abgänge 2022	40	mit 120 Anteilen
Mitgliederbestand Ende 2022	950	mit 2.887 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 3.825,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich im Geschäftsjahr um ebenfalls EUR 3.825,00 auf EUR 1.211.250,00 erhöht.

Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage beeinflussen.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.564.764,15 ab. Hiervon wurden satzungsgemäß EUR 157.000,00 in die gesetzliche Rücklage und weitere EUR 703.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von EUR 51.194,62 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 755.958,77.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Thomas Meißner	BA Immobilienmanagement	geschäftsführender Vorstand
Markus Kalscheuer	Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt	nebenamtlicher Vorstand
Rainer Pabst	Dipl. Betriebswirt	nebenamtlicher Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Robert Kilp	Pensionär	Vorsitzender
Reinhold Herrmann	Rentner	stellvertretender Vorsitzender (bis 25.05.22)
Axel Dahlhausen	Sozialversicherungsfachangestellter	
Herbert Führ	Bankkaufmann	
Dr. Stefania Schrag-Slavu	Rechtsanwältin	stellvertretende Vorsitzende (seit 23.06.22)
Ingo Heiming	kfm. Angestellter	stellvertretender Schriftführer
Thomas Radecke	Brandschutzingenieur	Schriftführer (seit 25.05.22)

Am Bilanzstichtag haben keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestanden.

Köln, 03.04.23

Thomas Meißner

Rainer Pabst

Markus Kalscheuer



**Wohnungsgenossenschaft  
am Vorgebirgspark eG**