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		9
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis für das Jahr 2022		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, 08.04.2024

Einladung
zur
97. ordentlichen Mitgliederversammlung

am Mittwoch, dem 08. Mai 2024, 19.00 Uhr,

im Brunosaal, Klettenberggürtel 65, 50935 Köln

Tagesordnung

1. Vorlage des Jahresabschlusses 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) durch den Vorstand
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2022
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung: a) des Vorstandes
   b) des Aufsichtsrates.
7. Wahlen zum Aufsichtsrat
8. 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 03.05.24 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
	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	**2023 / (2022)**
Zahl der Wohnungen	902 / (863)
Zahl der Mitglieder	970 / (950)
Geschäftsguthaben	EUR 1.252.475,00 / (1.226.975,00)
Bilanzsumme	EUR 46.809.987,57 / (41.989.353,44)
Eigenkapitalquote	35,61 % / (37,93 %)
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche	74.095 m² / (70.575 m²)
Sollmieten	EUR 4.718.748,32 / (4.507.101,73)
Vermietungsquote	97,34 % / (98,26 %)
Cashflow	EUR 1.655.000,00 / (2.185.000,00)
Aufwendungen für Instandhaltung (ohne eigene Personalkosten)	EUR 1.966.186,05 / (1.265.190,03)
• in % der Nettoumsatzerlöse	41,67 % / (28,07 %)
• bezogen auf Wohn-/Nutzfläche	EUR 26,54/m² / (17,93/m²)
Durchschnittsnutzungsgebühr	EUR 5,57/m² / (5,49/m²)

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	201	231	83	6	2	551	4	53	276
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	269	392	151	30	16	902	9	106	391

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
2020 -	39	Zollstock
Gesamt	902	

Das Berichtsjahr stand weiterhin im Zeichen des Ukrainekrieges. In der Folge kam es zu weiteren Bauverzögerungen in der Schwalbacher Str. 55 – 57, so dass die Wohnungen erst zum 01.09.23 bzw. 01.10.23 bezogen werden konnten.

Im Berichtsjahr sind weitere Baukosten in Höhe von TEUR 4.278 angefallen. Nach Bezug der Wohnungen wurden diese Kosten in der Bilanzposition „Gebäudekosten Neubauten“ aktiviert und die TEUR 7.445 aus der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ umgebucht.

Die Beseitigung der Baumängel an der Wärmedämmung der straßenseitigen Fassade in der Vorgebirgstr. 241 verzögerte sich über das Berichtsjahr hinaus noch einmal weiter und wird voraussichtlich kurz vor der diesjährigen Mitgliederversammlung endgültig fertiggestellt sein. Im Berichtsjahr wurden weitere TEUR 173 aktiviert. Im November bestätigte die KfW nach Prüfung des Verwendungsnachweises die Gewährung des Tilgungszuschusses in Höhe von TEUR 480 mit Valuta 29.02.24. Der Zuschuss wurde als Forderung eingebucht; zum Fälligkeitstermin mindert sich die Darlehensschuld entsprechend.

Das erste, am 01.10.22 begonnene, Monitoringjahr der Energiesprong-Sanierung Schwalbacher Str. 24/26 endete am 30.09.23. Per Saldo ergab sich über das Jahr gesehen ein Energieüberschuss von 19 %, d. h. es wurden rund 45,5 MWh Energie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom verbraucht und 55 MWh Strom über die Solaranlage produziert. Die im Interreg-Vertrag von 2019 zugesagte Förderung in Höhe von TEUR 222 wurde im Dezember 2023 ausgezahlt. Nach der Saldierung wurden TEUR 121 aktiviert.

In der Machbarkeitsstudie für die energetische Sanierung der Schwalbacher Str. 49 – 53 nach dem Energiesprongprinzip und einem Vergleich mit einer herkömmlichen Sanierung kamen die beauftragten Architekten zu dem Ergebnis, dass eine serielle Sanierung auf den Standard Effizienzhaus 40 EE unter Berücksichtigung der Förderung und einer kürzeren Bauzeit vor Ort die nachhaltigste der vier untersuchten

Varianten darstellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, die serielle Sanierung dieser drei fünfgeschossigen Häuser auf den EH 40 EE-Standard durchzuführen.

Mit der Stadt Köln ist der unter „Zukunft Zollstock“ lautende Weiterleitungsvertrag zur energetischen Quartiersentwicklung in der Vorgebirgstr. und Schwalbacher Str. abgeschlossen worden. Hier soll die Schaffung eines nachhaltigen, klimaneutralen Quartiers untersucht werden. Insbesondere die Ermittlung von Sanierungsbedarfen/-möglichkeiten der Bestandsbauten sowie Aufstockungspotentiale, Ersatzneu- und Ergänzungsbauten, um dieses Quartier bis 2045 klimaneutral entwickeln zu können. Die Ergebnisse sollen dann als Blaupause für unsere Bestände in Sülz, Lindenthal, Müngersdorf und Mülheim dienen, um zeitnah einen Sanierungsfahrplan bis 2045 für den gesamten Wohnungsbestand der WGaV erstellen zu können.

Durch den Neubau hat sich der Wohnungsbestand per 31.12.23 um 39 Wohnungen mit 3.520 m² und 33 Tiefgaragenstellplätzen auf 902 Wohnungen in 106 Häusern mit einer Gesamtwohnfläche von 67.957 m² erhöht.

Im Berichtsjahr haben wir 13 Wohnungen (Vorjahr 16 Wohnungen) zum Großteil mit sehr hohem Aufwand modernisiert. Hierfür sind insgesamt TEUR 899 (Vorjahr TEUR 578) angefallen, die nicht aktivierbar waren und somit gänzlich den Aufwand erhöhten.

Die Umsatzerlöse ohne Umlagen haben sich im Geschäftsjahr 2023 um TEUR 212 auf TEUR 4.719 (Vorjahr TEUR 4.507) erhöht. Dies resultiert insbesondere mit TEUR 130 aus dem Erstbezug des Neubaus, den ganzjährigen Auswirkungen der Erhöhungen aus Anpassungen bei Neuvermietungen im Jahr 2022 mit TEUR 63 (Vorjahr TEUR 17), der Erhöhung der Erlösschmälerungen durch Leerstand von TEUR 35 und mit TEUR 54 (Vorjahr TEUR 71) aus aktuellen Anpassungen bei Neuverträgen. Insgesamt steigt die durchschnittliche Nutzungsgebühr für unsere Wohnungen (ohne Erlösschmälerungen) auf 5,57 EUR/m² (Vorjahr 5,49 EUR/m²) bei einer Spanne von < 3,00 EUR/m² (ohne Heizung) bis 11,00 EUR/m² und für die Gewerbe gleichbleibend 6,62 EUR/m² bei einer Spanne von 4,90 EUR/m² bis 18,48 EUR/m². Die in der köln ag zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften haben insgesamt eine Durchschnittsmiete von 7,44 EUR/m² (Vorjahr 7,19 EUR/m²).

Die Bundesregierung hat Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen mit den Strom- und Gaspreisbremsen von den stark gestiegenen Energiekosten entlastet. Diese im Herbst 2022 eingeführten Energiepreisbremsen sind zum 31. Dezember 2023 ausgelaufen. Die Entlastungsbeträge summieren sich auf > TEUR 350, so dass sich die abzurechnenden Heizkosten mit TEUR 303 nicht wie vermutet verdoppelt haben (Vorjahr TEUR 248). Nach Wegfall der Preisbremsen und der Erhöhung der USt von 7 % auf 19 % ab 01. April 2024 werden für das Jahr 2024 höhere Heizkosten abzurechnen sein.

Die Position „Instandhaltungskosten“ beläuft sich auf TEUR 2.073 (Vorjahr TEUR 1.399), dies entspricht 44 % (Vorjahr 31 %) der Nettoumsatzerlöse, und setzt sich aus TEUR 614 (TEUR 536) lfd. Instandhaltung, TEUR 1.255 (TEUR 663) Modernisierung, TEUR 75 (TEUR 66) Versicherungsschäden und TEUR 129 (TEUR 134) Regiebetriebskosten zusammen. In diesen Kosten enthalten sind z. B. auch die Erneuerung des Aufzuges Türnicher Str. 26 b mit TEUR 99, die Machbarkeitsstudie Schwalbacher Str. 49 – 53 nach Saldierung eines Zuschusses des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle von TEUR 85 mit TEUR 83, sowie die Erneuerung von zehn Kombithermen mit Kosten von TEUR 55, drei Hauswasserstationen mit TEUR 15 und 22 Elektrodurchlauferhitzern mit Kosten von TEUR 15, die jeweils in bestehenden Nutzungsverhältnissen erneuert wurden.

Bei der Vermietung der 39 Neubauwohnungen konnten 16 Tauschinteressenten berücksichtigt werden. Daher wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 79 Wohnungen mehr gekündigt als im Vorjahr (46). Dies entspricht 8,75 % (Vorjahr 5,33 %) des Gesamtbestandes. Die Übergabe dieser Wohnungen an die neuen Nutzer wurde zumeist nach erfolgter Modernisierung zeitnah ausgeführt. Hierbei konnten insgesamt 24 (Vorjahr 15) Tauschinteressenten berücksichtigt werden. 50 % der gekündigten Wohnungen waren Drei - bis Vierzimmerwohnungen, die durch die vorherigen Mitglieder bis zu 50 Jahre genutzt wurden. Das Risiko aus dem Modernisierungsstau bei derart langjährigen Nutzungsverhältnissen und damit verbundene hohe

Investitionen vor Übergabe der Wohnungen haben sich im Berichtsjahr erneut gezeigt. Zum 31.12.23 standen 20 Wohnungen modernisierungsbedingt leer.

Am 07.03.23 haben wir über die Marketinginitiative „Typisch Genossenschaften“ einen Leseclub in der GGS Rosenzweigweg eröffnet. Für diese Imagekampagne sind im Berichtsjahr erneut verschiedene Maßnahmen wie der Veedels-Cup, Radio- und Kinospots sowie Buswerbungen initiiert worden. Im Geschäftsjahr haben wir uns mit TEUR 5 an diesen Maßnahmen beteiligt.

Trotz der weiterhin hohen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erwirtschaftete die Genossenschaft 2023 einen Jahresüberschuss von TEUR 719 (Vorjahr TEUR 1.564). Hiervon wurden satzungsgemäß 10 % oder TEUR 72 (Vorjahr TEUR 157) in die gesetzliche Rücklage und weitere TEUR 323 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt (Vorjahr TEUR 703), so dass für das Jahr 2023 ein Bilanzgewinn von TEUR 375 (Vorjahr TEUR 756) ausgewiesen wird.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2023	2022
Eigenkapital	TEUR	16.667	15.925
Eigenkapitalquote	%	35,61	37,92
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,22	4,47
Eigenkapitalrentabilität	%	4,31	9,83
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	EUR/m²/mtl.	5,57	5,49
Vermietungsquote	%	97,34	98,26
Fluktuationsquote	%	8,75	5,33
Instandhaltungskosten	EUR/m²	26,54	17,93
Cashflow	TEUR	1.655	2.185
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/m²	406,8	343,4
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude und Grundstücke	EUR/m²	561,90	441,64
Mietenmultiplikator	Zahl	7,05	6,92

Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 719 (Vorjahr TEUR 1.564) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellung von TEUR 72 in die gesetzliche Rücklage (Vorjahr TEUR 157) und TEUR 323 in die Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr TEUR 703) sowie des Gewinnvortrags von TEUR 51 (Vorjahr TEUR 51) verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 375 (Vorjahr TEUR 756).

	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	6.172	5.800	372
Andere aktivierte Eigenleistungen	72	96	- 24
Gesamtleistung	**6.244**	**5.896**	**348**
Sonstige betriebliche Erträge	227	326	- 99
Betriebsleistung	**6.471**	**6.222**	**249**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.412	2.478	934
Personalaufwand	552	648	-96
Abschreibungen	1.080	867	213
Andere betriebliche Aufwendungen	224	198	26
Zinsaufwand	323	314	9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13	5	8
Sonstige Steuern	149	149	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**5.753**	**4.659**	**1.094**
Betriebsergebnis	**718**	**1.563**	**- 845**
Neutrales Ergebnis	1	1	0
Jahresüberschuss	**719**	**1.564**	**- 845**

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage ergibt sich aus folgender Strukturbilanz:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7	0,1	5	0,1	2
Sachanlagen	41.693	89,0	38.667	92,0	3.026
Finanzanlagen	5	0,1	5	0,1	0
	41.705	89,2	38.677	92,2	3.028
Umlaufvermögen					
langfristig					
Forderungen mit Restlaufzeit > 1 Jahr	45	0,1	35	0,1	10
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	1.408	3,0	1.220	2,9	188
Flüssige Mittel	2.589	5,5	1.979	4,7	610
Übrige Aktiva	1.062	2,2	78	0,1	984
	5.059	10,7	3.277	7,5	1.782
Gesamtvermögen	**46.809**	**100**	**41.989**	**100**	**4.820**

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.252	2,6	1.227	2,9	25
Ergebnisrücklagen	15.005	32,1	13.905	33,1	1.100
Bilanzgewinn	375	0,8	756	1,8	- 381
	16.632	35,5	15.888	37,8	744
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	1.533	3,2	1.605	3,8	- 72
Verbindlichkeiten und RAP	26.294	56,2	22.431	53,4	3.863
	27.827	59,4	24.036	57,2	3.791
kurzfristig					
Geschäftsguthaben	34	0,1	37	0,1	- 3
Steuer- und sonstige Rückstellungen	241	0,5	195	0,5	46
Erhaltene Anzahlungen	1.455	3,1	1.255	3,0	200
übrige Verbindlichkeiten	620	1,4	578	1,4	42
	2.350	5,1	2.065	5,0	285
Gesamtkapital	**46.809**	**100**	**41.989**	**100**	**4.820**

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 hohen Materialpreise und das Zinsniveau spürbar auf die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus. Um eine Kostendeckelung zu erwirken, sind Standardisierungen im Bereich der vorgenannten Maßnahmen erforderlich. Im Weiteren müssen Modernisierungszeiten verkürzt werden, um Erlösschmälerungen verringern und früher Umsatzerlöse generieren zu können.

Zur Sicherung der dauerhaften Marktfähigkeit muss ein Sanierungsfahrplan für die Erreichung der Klimaziele 2045 für den gesamten Bestand 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 Auflage 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 dem zeitgemäßen Standard. Zudem befinden sich im Bestand weiterhin 19 Wohnungen, die nicht mit einer Gasetagenheizung oder Ähnlichem ausgestattet sind. Nahwärmekonzepte und dergleichen müssen entwickelt werden. Die Ertragslage der Genossenschaft wird somit weiterhin durch die hohen Kosten der gesamten Bestandspflege belastet. Die energetische Quartiersentwicklung „Zukunft Zollstock“ wird einen Leitfaden für die Optimierung des Wohnungsbestandes liefern, langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft im Sinne einer nachhaltigen Geschäftspolitik zu gewährleisten. Allerdings zeigt sich erneut, dass die Zuverlässigkeit und Kontinuität der Förderpolitik wichtig für die Entscheidungen der WGaV sind.

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.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft räumt der energetischen Sanierung zur Erreichung der Klimaziele 2045 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 fairen 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 fairen Preis zu überlassen, ist unsere Maxime. Daher investieren wir weiterhin umfassend in unseren Wohnungsbestand.

Das Energiesprongprojekt Schwalbacher Str. 49 - 53 wird derzeit mit TEUR 4.600 veranschlagt. Der weitere Planungsprozess wird diese Zahlen konkretisieren, damit der Förderantrag gestellt werden kann. Für die energetische Quartiersentwicklung muss die WGaV zunächst mit TEUR 240 in Vorlage treten, erhalten nach Prüfung des Verwendungsnachweises 75 % von der Stadt Köln zurück.

Seit Mai 2023 hat das Mommsenbad keinen Pächter mehr. Die geplante Nachnutzung konnte nicht realisiert werden. Derzeit werden die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, ggf. der Umzug der Geschäftsstelle, untersucht.

In der Investitionsplanung für die nächsten fünf Jahre werden jährlich TEUR 4.000 – 6.000 für Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingestellt, um den Bestand bis 2045 annähernd klimaneutral zu entwickeln. Hier zeigt sich bereits das Dilemma der Unvereinbarkeit von Investitionsvolumen und Finanzierbarkeit. Die jährlichen Investitionen betragen > 100 % der Umsatzerlöse, ohne dass andere Kosten beglichen wären. Bis 2045 müsste mehr als das Dreifache der jetzigen Bilanzsumme aufgewendet werden. Infolgedessen hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Erhöhung der Nutzungsgebühren zu Januar 2025 beschlossen.

Satzgemäß werden die Nutzungsverhältnisse 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 weiterhin im Jahr 2024 mit hohen Investitionen in den Altbaubestand zu rechnen ist.

Auf dieser Basis ergibt sich für das Jahr 2024 der folgende Wirtschaftsplan:

	wirtschaftlich TEUR	geldrechnungsmäßig TEUR
Sollmieten	4.900	4.900
Umlagen (inkl. Bestandsveränderung)	1.300	1.300
Aktivierte Eigenleistungen	0	0
Betriebliche Erträge.	160	160
Erträge/Einnahmen	**6.360**	**6.360**
Abschreibungen	1.150	0
Verwaltungskosten (Personal-/Sachkosten)	845	845
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	1.775	1.775
Instandhaltungskosten	2.150	2.150
Kapitalkosten	400	400
Aufwendungen/Ausgaben	**6.320**	**5.170**
Jahresüberschuss/Cashflow	**40**	1.190
Tilgungen (planmäßig)		850
Geldrechnungsmäßiger Zufluss nach Abzug der Tilgungen		**340**

Seit März 2024 hat die WGaV ein flexibleres und moderneres Arbeitszeitmodell mit angepassten Öffnungszeiten der Geschäftsstelle eingeführt. Durch diese Neuerung verspricht sich die WGaV eine Erhöhung der Attraktivität im Hinblick auf Personalerhaltung und -gewinnung.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Aufsichtsrat und den Mitgliedern für ihr hohes Engagement und ihren Einsatz für unsere Genossenschaft.

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG, Köln, durchgeführt. 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.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

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.

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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.565 (Vorjahr: TEUR 718). Dabei wurde im Kerngeschäftsbereich Hausbewirtschaftung bei Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 19,30 je m² Wohn-/Nutzfläche im Jahr 2022 (Vorjahr: EUR 25,06) ein Überschuss in Höhe von TEUR 1.428 (Vorjahr: TEUR 740) erzielt.

In der Berichtszeit wurden vereinzelt von nur einem Vorstandsmitglied im Namen der Genossenschaft Rechtsgeschäfte abgeschlossen bzw. Willenserklärungen abgegeben. Die Geschäftsordnung und die Satzung sehen vor, dass 2 Vorstandsmitglieder beteiligt sind. Die Vorgänge wurden daraufhin aufgearbeitet und Geschäftsabläufe optimiert. Darüber hinaus wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit nach dem Ergebnis unserer Prüfung ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 15. Januar 2024

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

QUALIFIZIERTE ELEKTRONISCHE SIGNATUR

QUALIFIZIERTE ELEKTRONISCHE SIGNATUR

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. • Düsseldorf •
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND

Ralf Meier
Wirtschaftsprüfer

Ramona Linke
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Satzung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend überwacht.

In zehn gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, sowie einer Aufsichtsratssitzung wurde über die Belange der Genossenschaft beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die ordnungsgemäß protokolliert wurden. Daneben fanden fünf Bauausschusssitzungen statt, in denen insbesondere der Neubau Schwalbacher Str. 55 – 57, die Sanierung und der DG-Ausbau Vorgebirgstr. 241, die Energiesprong-Sanierungen Schwalbacher Str. 24 + 26 sowie 49 – 53 und die energetische Quartiersentwicklung in Zollstock 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.

Am 19.02.2024 wurde mit der Prüferin des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. der Prüfbericht zum Jahresabschluss 2022 kritisch diskutiert.

Der Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurde mit dem Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung vom 11. März 2024 erörtert und genehmigt. Der Jahresabschluss wurde von den beauftragten Aufsichtsratsmitgliedern am 09.03.24 überprüft. Die Bücher sind ordnungsgemäß geführt. Es gab keinen Grund für Beanstandungen.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2023 beträgt 719.037,92 €. In der Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 11.03.24 wurde einstimmig beschlossen, dass vom Jahresüberschuss

- 10 %, d. h. 72.000 € in die gesetzliche Rücklage und
- 323.000 € in die Bauerneuerungsrücklage

eingestellt werden.

Der Bilanzgewinn 2023 beträgt 374.996,69 € inklusive des Gewinnvortrags von 50.958,77 €, 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 2023 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 08.05.24 vor, vom Bilanzgewinn

9. 323.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und
10. 51.996,69 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 08. April 2024
DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE

Robert Kilp

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.011,83	5.247,85
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	41.590.734,74		31.123.402,50
Grundstücke mit anderen Bauten	43.144,34		43.144,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.533,66		13.711,75
Anlagen im Bau	0,00		7.445.497,13
Bauvorbereitungskosten	40.969,54	41.693.382,28	40.969,54
Finanzanlagen			
andere Finanzanlagen		5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		41.705.394,11	38.676.973,11
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.404.679,16		1.220.009,05
andere Vorräte	3.626,31	1.408.305,47	3.626,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	72.579,17		57.193,28
Sonstige Vermögensgegenstände	1.034.028,26	1.106.607,43	52.782,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.471.457,89		1.010.862,76
Bausparguthaben	1.118.222,67	2.589.680,56	967.906,21
Bilanzsumme		**46.809.987,57**	**41.989.353,44**

31.Dezember 2023

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.425,00		36.975,00
der verbleibenden Mitglieder	1.252.475,00	1.286.900,00	1.226.975,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.008.000,00		1.936.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.097.000,00		10.069.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.900.000,00	15.005.000,00	1.900.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	50.958,77		51.194,62
Jahresüberschuss	719.037,92		1.564.764,15
Einstellung in Rücklagen	395.000,00	374.996,69	860.000,00
Eigenkapital insgesamt		16.666.896,69	15.924.908,77
Fremdkapital			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.533.527,00		1.605.328,00
Steuerrückstellungen	14.124,42		4.899,42
Sonstige Rückstellungen	226.687,65	1.774.339,07	190.576,80
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.214.142,81		22.349.253,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.875,71		51.582,31
Erhaltene Anzahlungen	1.455.051,77		1.255.061,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	199.881,26		192.571,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.601,49		378.788,28
Sonstige Verbindlichkeiten	10.553,70	28.340.106,74	6.728,70
Rechnungsabgrenzungsposten		28.645,07	29.654,29
Bilanzsumme		**46.809.987,57**	**41.989.353,44**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.988.494,88	5.736.998,85
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		184.670,11	63.640,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		72.000,00	96.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		227.158,48	326.575,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.412.158,99	2.478.176,37
Rohergebnis		3.060.164,48	3.745.538,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	456.192,30		467.200,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	96.053,64	552.245,94	180.908,77
davon für Altersversorgung 1828,30 EUR			{87164,24}
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.080.094,08	867.451,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		223.948,11	198.048,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.121,03	967,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		323.339,75	313.927,09
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.314,18	4.899,42
Ergebnis nach Steuern		868.343,45	1.718.969,10
Sonstige Steuern		149.305,53	149.305,53
Jahresüberschuss		719.037,92	1.569.663,57
Gewinnvortrag		50.958,77	51.194,62
Einstellung in Ergebnisrücklagen		395.000,00	860.000,00
Bilanzgewinn		374.996,69	760.858,19

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 1,74 % ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 13.568 EUR (Vorjahr 65.661 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 ratierlich 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 1.404.679,16 (Vorjahr EUR 1.220.009,05) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind mit TEUR 480 der im November 2023 zugesagte Tilgungszuschuss der KfW mit Wertstellung 29.02.24 sowie mit TEUR 440 Forderungen an die RheinEnergie AG, insbesondere aus den Gutschriften der Energiepreisbremsen, enthalten; ansonsten keine Beträge, 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	26.288,71	35.533,05
Sonstige Vermögensgegenstände	1.964,00	1.879,43
Gesamtbetrag	28.252,71	37.412,48

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	1.936.000,00	0,00	72.000,00	0,00	2.008.000,00
(Vorjahr)	(1.779.000,00)		(157.000,00)		(1.936.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.069.000,00	705.000,00	323.000,00	0,00	11.097.000,00
(Vorjahr)	(9.043.000,00)	(323.000,00)	(703.000,00)		(10.069.000,00)
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 28.206,00 (Vorjahr EUR 28.821,00) entstanden.

Die Steuerrückstellungen beziehen sich auf EUR 11.938,00 (Vorjahr EUR 4.644,00) Rückstellungen für Körperschaftsteuer, EUR 656,42 (Vorjahr EUR 255,42) Rückstellungen für Solidaritätszuschlag und EUR 1.530,00 Rückstellungen für Gewerbesteuer.

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

Prüfungskosten	43.926,77 EUR
Jahresabschlusskosten	10.000,00 EUR
Steuerberatung	4.593,65 EUR
Urlaubsansprüche	12.667,23 EUR
Rückstellung für TG Raumerstr.	10.000,00 EUR
Rückstellungen für Heizkostenabrechnungen	27.900,00 EUR
Rückstellung für Instandhaltungen	117.600,00 EUR
	226.687,65 EUR

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 Verbindlichkeitenspiegel dargestellt, die Vorjahreszahlen wurden für Korrekturen angepasst:

	31.12.23 (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	26.214.142,81	891.049,79	25.323.093,02	3.713.390,97	21.609.702,05	26.214.142,81	Grundpfandrecht
Vorjahr	22.349.253,80	560.519,39	21.788.734,41	3.200.222,71	18.588.511,70	22.349.253,80	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.875,71	706,60	50.169,11	2.826,40	47.342,71	50.875,71	Grundpfandrecht
Vorjahr	51.582,31	706,60	50.875,71	2.826,40	48.049,31	51.582,31	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.455.051,77	1.455.051,77					
Vorjahr	1.255.061,81	1.205.083,26					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	199.881,26	69.153,26	130.728,00	99.728,00	31.000,00		
Vorjahr	192.571,26	53.151,70	139.419,56	103.283,00	36.136,56		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.601,49	409.601,49					
Vorjahr	378.788,28	378.788,28					
sonstige Verbindlichkeiten	10.553,70	10.553,70					
Vorjahr	6.728,70	3.778,70					
Gesamtbetrag	28.340.106,74	2.836.116,61	25.503.990,13	3.815.945,37	21.688.044,76		
Vorjahr	24.233.986,16	2.202.027,93	21.979.029,68	3.306.332,11	18.672.697,57		

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.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	1	1
Gesamt	3	3

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.22	950	mit 2.887 Anteilen
Zugänge 2023	56	mit 168 Anteilen
Abgänge 2022	36	mit 108 Anteilen
Mitgliederbestand Ende 2022	970	mit 2.947 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 25.500,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich im Geschäftsjahr um ebenfalls EUR 25.500,00 auf EUR 1.236.750,00 erhöht.

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

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 719.037,92 ab. Hiervon wurden satzungsgemäß EUR 72.000,00 in die gesetzliche Rücklage und weitere EUR 323.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von EUR 50.958,77 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 374.996,69.

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
Axel Dahlhausen	Sozialversicherungsfachangestellter	
Herbert Führ	Bankkaufmann	
Dr. Stefania Schrag-Slavu	Rechtsanwältin	stellvertretende Vorsitzende
Ingo Heiming	kfm. Angestellter	stellvertretender Schriftführer
Thomas Radecke	Brandschutzingenieur	Schriftführer

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

Köln, 08.04.24

Thomas Meißner Rainer Pabst Markus Kalscheuer

Wohnungsgenossenschaft
am Vorgebirgspark eG