



GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2023



Inhalt

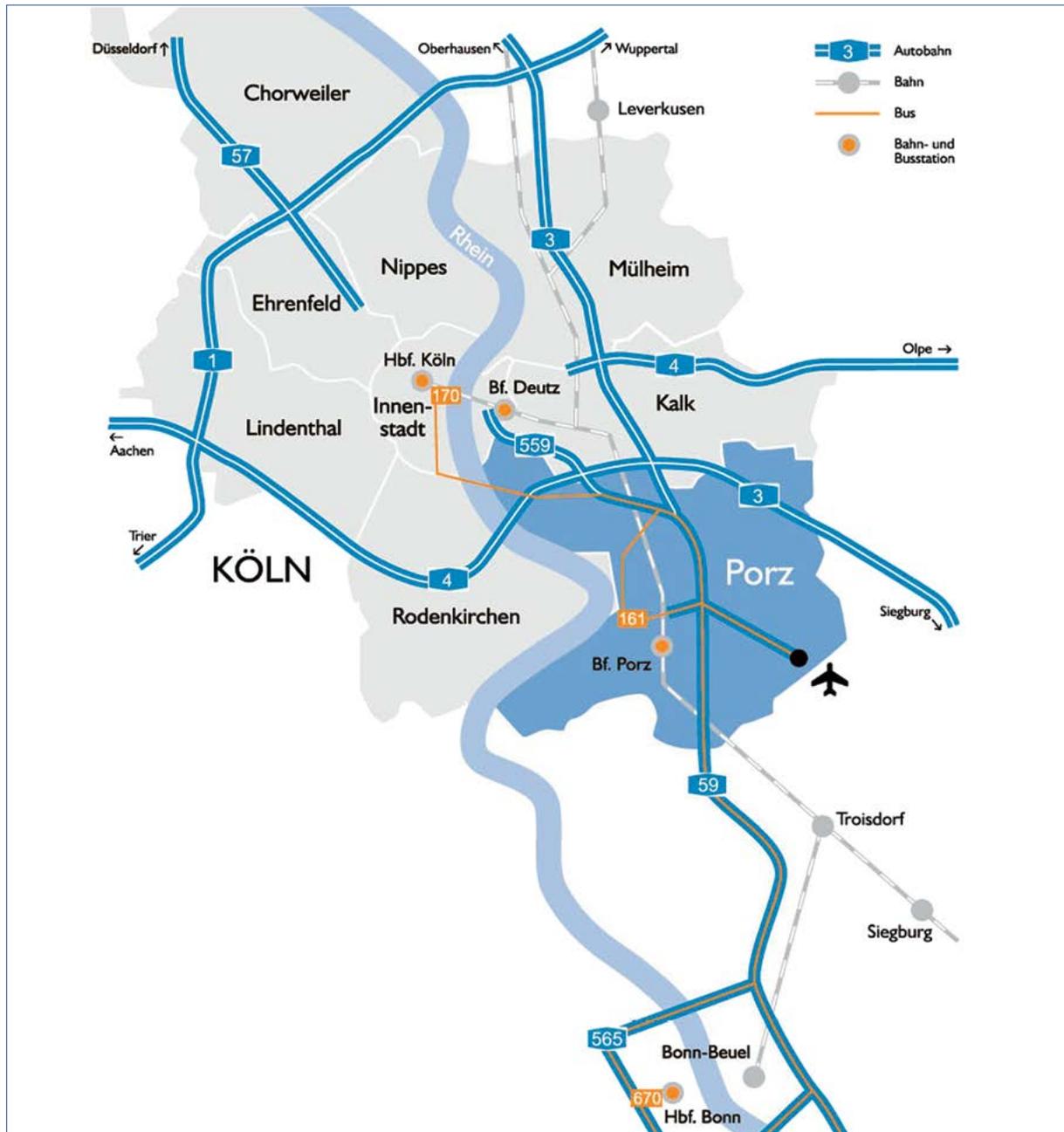
Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023	6
Lagebericht 2023	9
Bilanz zum 31.12.2023	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	34
Anhang 2023	36
DANKE / Veränderungen im Vorstand	44
Mitglieder der Vertreterversammlung	45
DESWOS	46

Es handelt sich nicht um eine gesetzliche Form der Veröffentlichung des Jahresberichtes.

Titel: Neubau „Physikersiedlung“

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kaiserstraße 11, 51145 Köln
Telefon: 0 22 03/57 05-0
www.gewog-porz.de

Unserer Umwelt zuliebe ist das Papier für diesen Geschäftsbericht aus 100% Recyclingpapier hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sowie mit dem EU Ecolabel ausgezeichnet sind.



Mitgliedschaften:

VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. • köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V. • VHW – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. • DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. • KAV NW, Kommunaler Arbeitgeberverband Nordrhein-Westfalen • Gesellschaft für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft Köln e.V. • Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V. • TÜV Rheinland Berlin Brandenburg Pfalz e.V. • Geschichts- und Heimatverein Rechtsrheinisches Köln E.V. • Förderverein NRW Stiftung e.V.

Gründung: 12. Februar 1937



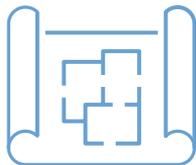
439

Wohn- und Geschäftshäuser



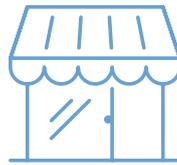
2.943

Wohnungen



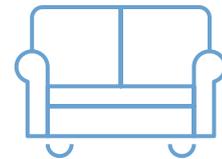
394.638,00 m²

Grundstücksfläche



15

Gewerbliche Einheiten
(Läden, Büros, Praxen)



193.203,94 m²

Wohn- und Nutzfläche



3.545

Genossenschaftmitglieder
per 31.12.2023

8.754

mit Geschäftsanteilen
(Anzahl) per 31.12.2023



145

Garagen



€ 8.732.000,-

Geschäftsguthaben
(verbleibende Mitglieder)
per 31.12.2023

1.255

Einstell- und
Außenstellplätze

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



Aufsichtsrat

Jürgen Hollstein	Privatier Vorsitzender	bis 29.11.2023
Wolfgang Mombaur	Dipl.-Kaufmann Vorsitzender	ab 29.11.2023
Götz Oliver Broichheuser	Dipl.-Ing. Architekt	
Gabriele Enste	Rentnerin	bis 16.05.2023
Michael Evert	Rechtsanwalt	
Gabriele Giese	Architektin	
Michael Püchner	Dipl. Kaufmann stellv. Vorsitzender	
Mark Ricken	Kaufmann für Bürokommunikation	ab 16.05.2023
Pia Schmitz	Verwaltungsfachwirtin	
Axel Scholle	Dipl.-Ingenieur	



Ausschüsse des Aufsichtsrates

Technischer Ausschuss

Prüfungsausschuss

Vorstand

Uwe Seibel

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Astrid Schinz

ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Hans-Dieter Jungmann

ehrenamtliches Vorstandsmitglied

bis 31.12.2023

Jürgen Hollstein

ehrenamtliches Vorstandsmitglied

ab 01.01.2024

Handlungsbevollmächtigte nach § 54 HGB

Frank Fieberg

für die Abteilung Technik

Rüdiger Matzke

für die Abteilung Wohnungswirtschaft

Michael Stockhausen

für die Abteilung Rechnungswesen

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2023 vom 01.01 bis 31.12. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam im krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 0,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Hohe Preise in allen Bereichen, steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland führten dazu, dass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht fortgesetzt hat. Das Baugewerbe erreichte 2023 preisbereinigt nur ein kleines Plus von 0,2 Prozent. Neben den hohen Baupreisen, Material- und Fachkräftemangel wirkten sich zunehmend die schlechteren Finanzierungsbedingungen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Köln bestätigt, dass die Stadt im kommenden Jahrzehnt deutlich auf voraussichtlich rund 1,15 Millionen Einwohner wachsen wird; für Porz wird mit einer Zunahme von rund 3.300 Menschen gerechnet. Neue Wohnungen bzw. Wohngebiete zu sozial verträglichen Mieten lassen sich in Köln nur durch zielorientiertes Handeln der Akteure der Kölner Wohnungswirtschaft, der Verbände und der Stadt Köln realisieren. Die wohnungspolitischen Themen in der Stadt Köln bleiben bezahlbarer Wohnraum und klimagerechtes Bauen.

Die GEWOG - Porz eG zeigte sich auch 2023 stabil und hat sich weiterhin positiv entwickelt. Durch Neubauprojekte und Sanierungen unserer Wohnanlagen haben wir weitere Schritte zur langfristigen Sicherung des Gesamtportfolios unternommen.

Der Aufsichtsrat hat satzungsgemäß den Vorstand überwacht und diesen bei der Erfüllung seiner Aufgaben unterstützt. Über die Risiken der künftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG hat der Aufsichtsrat sich angemessen unterrichtet.

Mit der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung 2022 war der VdW-Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, beauftragt. In der gemeinsamen Sitzung am 29.11.2023 ließ sich der Aufsichtsrat durch den Verbandsprüfer eingehend und umfassend über das Ergebnis dieser Prüfung berichten. Es wurde festgestellt, dass sich zum Jahresabschluss 2022 keine prüfungsrelevanten

Beanstandungen ergaben.

Im Berichtsjahr 2023 informierte sich der Aufsichtsrat und die von ihm eingesetzten Ausschüsse, Prüfungs- und Technischer Ausschuss, regelmäßig und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung umfassend in Kenntnis gesetzt.

In fünf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung, die Geschäftspolitik und das Investitionsprogramm der Genossenschaft regelmäßige Punkte der Tagesordnung. In diesen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat anhand von Vorlagen, durch Einsicht in Unterlagen und durch weitere Berichte des Vorstandes eingehend über die Geschäftsführung durch den Vorstand informiert.

Aufgrund des altersbedingten Ausscheidens des Geschäftsführenden Vorstandes Uwe Seibel zum 31.05.2024 hat der Aufsichtsrat nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens in der Sitzung 03/23 am 30.08.2023 einstimmig als Nachfolgerin Laura Henke zum Geschäftsführenden Vorstand ab 01.06.2024 bestellt.

Der Technische Ausschuss hat in zwei Sitzungen die Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Investitionsplan 2023 vorbereitet. Neubauprojekte, energetische Sanierungen und die Vergabe von größeren Bauaufträgen wurden eingehend beraten und entsprechende Empfehlungen ausgesprochen.

Der Prüfungsausschuss hat in zwei Sitzungen an Prüfungen des Jahresabschlusses mitgewirkt und u.a. den Finanzmittelbestand der Genossenschaft geprüft. Es gab keine prüfungsrelevanten Beanstandungen. Die Bilanz 2023, der Lagebericht des Vorstandes und die Verwendung des Jahresüberschusses 2023 wurden nach sorgfältiger Prüfung für in Ordnung befunden.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst. Der Aufsichtsrat billigt nach Ei-

genprüfung den vorgelegten Jahresabschluss 2023 nebst Lagebericht des Vorstandes zum 31.12.2023.

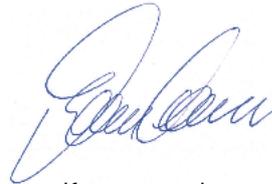
Aufgrund der intensiven Beratungen empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) durch entsprechende Beschlussfassung festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 343.000,00 € für das Geschäftsjahr 2023 vorschlagsgemäß zu verteilen.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Jahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Für 2024 bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund des andauernden Kriegs in der Ukraine, dem schwelenden Nahostkonflikt, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Energiepreise. Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die Entwicklung der Wohnquartiere, insbesondere die bauliche Entwicklung der Objekte im Hinblick auf effektiven Klimaschutz, richten und den Marktentwicklungen anpassen.

Herzlichen Dank den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOG - Porz eG. Durch ihre erfolgreiche Arbeit und ihren engagierten Einsatz haben sie zu dem guten Jahresabschluss 2023 maßgeblich beigetragen. Ihr Einsatz ermöglicht eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder. Ebenfalls ein „Herzliches Danke schön“ an alle Vertreterinnen und Vertreter sowie allen Mitgliedern unserer Genossenschaft für ihr Engagement und ihre Anregungen, die zur Sicherung der hohen Wohnqualität beigetragen haben.

Köln-Porz, 24.04.2024



Wolfgang Mombaur
Vorsitzender des Aufsichtsrates
GEWOG - Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG



Neubau „Physikersiedlung“, VI. und VII. BA

LAGEBERICHT 2023

Inhalt

A	Unternehmen und Rahmenbedingungen	9
1.	Gegenstand des Unternehmens	9
2.	Geschäftsverlauf	9
2.1	Rahmenbedingungen	9
2.2	Geschäftstätigkeit	11
B	Darstellung der Lage	21
1.	Ertragslage	21
2.	Vermögenslage	23
3.	Finanzlage	24
4.	Finanzielle Leistungsindikatoren	24
C	Risiko- und Chancenbericht	26
1.	Risiken der künftigen Entwicklung	26
2.	Chancen der künftigen Entwicklung	27
D	Prognosebericht	28

A Unternehmen und Rahmenbedingungen

1. Gegenstand des Unternehmens

Die GEWOG - Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 12.02.1937 gegründet und ist im Genossenschaftsregister Köln unter der Nr. 666 eingetragen. Der Sitz der Genossenschaft ist Köln. Die rechtlichen Verhältnisse regelt die Satzung in der zuletzt am 26.01.2009 eingetragenen Fassung.

Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft (§ 2 der Satzung). Der Geschäftskreis richtet sich auf die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG aus.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Deutschland

Die konjunkturelle Entwicklung wurde weiterhin durch außergewöhnliche Ereignisse wie die Corona-Pandemie und den Krieg in der Ukraine beeinflusst. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam im krisengeprägten Umfeld ins Stocken und ist im vergangenen Jahr geschrumpft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 0,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Hohe Preise in allen Bereichen, steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland führten dazu, dass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht fortgesetzt hat. Die Bruttowertschöpfung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Das produzierende Gewerbe verzeichnete ein Minus von zwei Prozent und der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe ein Minus von einem Prozent, während der Bereich Information und Kommunikation um 2,6 Prozent zulegte. Der private Konsum nahm im Jahr 2023 aufgrund der hohen Verbraucherpreise um 0,8 Prozent gegen-

über dem Vorjahr ab und entfernte sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 Prozent). Auch der Staat reduzierte erstmals seit 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 Prozent); vor allem durch den Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Das Baugewerbe erreichte 2023 preisbereinigt nur ein kleines Plus von 0,2 Prozent. Neben den hohen Baupreisen, Material- und Fachkräftemangel wirkten sich zunehmend die schlechteren Finanzierungsbedingungen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Im Wirtschaftssektor Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stieg die Bruttowertschöpfung um ein Prozent. In einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld wies die Branche damit erneut eine stabile Wachstumsrate auf. Mit 376 Milliarden Euro wurden rund zehn Prozent zur Wirtschaftsleistung beigetragen.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2023 nach Angaben von Destatis mit einem Finanzierungsdefizit von 82,7 Milliarden Euro (Vorjahr 96,6). Gemessen am nominalen BIP errechnete sich für den Staat im Jahr 2023 eine Defizitquote von zwei Prozent, die damit deutlich niedriger war als in den drei vorangegangenen Jahren und den europäischen Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspakts von drei Prozent eingehalten hat. Im Jahr 2023 erfolgten umfangreiche Zahlungen für die Gas- und Strompreisbremse, es entfielen aber größtenteils die Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, zum Beispiel für Tests und Impfstoffe. Die anhaltende finanzielle Belastung durch die große Zahl an Geflüchteten machte sich vor allem bei den gestiegenen Ausgaben der Gemeinden bemerkbar, die das Jahr ebenfalls mit einem Defizit abschlossen.

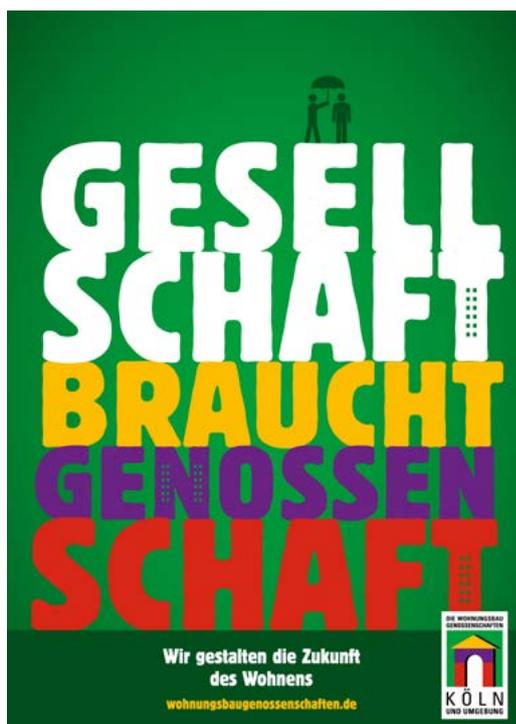
Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr, wie Destatis mitteilte. Die Teuerung wurde weiterhin von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst, die die Preisentwicklung auf allen Wirtschaftsstufen prägte. Für Haushaltsenergie erhöhten sich die Preise um 14,0 Prozent, Nahrungsmittel verteuerten sich um 12,4 Prozent. Dagegen lag die Preisentwicklung im öffentlichen Personennahverkehr deutlich unter dem Jahresdurch-

LAGEBERICHT 2023

schnitt 2023 (+2,5 Prozent), hier wirkte sich insbesondere die Einführung des Deutschlandtickets aus. Die Nettokaltmieten stiegen 2023 nur um 2,0 Prozent (Vorjahr +1,8) und dämpften aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte die Gesamtteuerung spürbar.

Die Wirtschaftsleistung wurde nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit und Destatis im Jahresdurchschnitt 2023 von 45,9 Millionen Erwerbstätigen (Vorjahr 45,6) erbracht. Die positiven Effekte einer gesteigerten Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote 2023 stieg im Jahresdurchschnitt um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent.

Im Vergleich zum Vorjahr blieben auch 2023 in Nordrhein-Westfalen die Disparitäten zwischen der Rheinschiene mit ihren positiven Rahmenbedingungen gegenüber den strukturschwächeren Städten und ländlicheren Regionen bestehen. Als attraktiver Wohn- und Investitionsstandort ist die Metropolregion entlang des Rheins sehr wettbewerbsstark.



Köln

„Köln und Umgebung“ ist eine Region, für die auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird. 2023 lebten in Köln rund 1,1 Millionen Einwohner in über 560 Tausend Haushalten. Die Stadt Köln bietet daher ein sehr gutes Umfeld für den Mietwohnungsbau.

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln bestätigt, dass die Stadt im kommenden Jahrzehnt wachsen wird, auf voraussichtlich rund 1,15 Millionen Einwohner. Alle neun Kölner Stadtbezirke sollen mehr Einwohner verzeichnen; für Porz wird mit einer Zunahme von rund 3.300 Menschen gerechnet. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen, die angemessen mit Wohnraum zu versorgen sind. In Köln ist, wie in den meisten Städten, der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in den vergangenen Jahren weiter geschrumpft, weil die Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgelaufen sind. Obwohl seit längerem bekannt ist, dass deutlich zu wenig gebaut wird, hat sich die Situation im Berichtszeitraum nicht verbessert. Darin sind sich die Vertreter der Immobilienwirtschaft, des Haus- und Grundbesitzervereins und der Mieterverein Köln einig. Die politisch beschlossenen Zwangsmittel (u.a. kooperatives Baulandmodell, Mietpreisbremse, Wohnraumschutzsatzung) konnten nach Angaben der Stadt Köln bisher nicht zu einer spürbaren Entspannung des Kölner Wohnungsmarktes beitragen. Durch die prognostizierten Zuwächse aller Haushaltsgrößen wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen bzw. bezahlbaren Wohnungsbestandes verstärken (Stadt Köln, „Wohnen in Köln“, Oktober 2019).

Genossenschaften, deren Idee seit Ende 2016 immaterielles Weltkulturerbe ist, sind stabile und stabilisierende Unternehmen, die mit ihrem Förderauftrag ihren Mitgliedern verpflichtet sind.

2.2 Geschäftstätigkeit

Organe

Im Geschäftsjahr 2023 fanden 14 Sitzungen des Vorstandes statt, der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse traten zu insgesamt neun Sitzungen zusammen.

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 fand in Präsenz am 16.05.2023 im Leonardo Hotel am Flughafen Köln/Bonn statt. Die anwesenden Vertreter nahmen den Bericht des Vorstandes nebst Erläuterungen zum Jahresabschluss 2022 und den Bericht des Aufsichtsrates entgegen. Alle erforderlichen Beschlüsse zur Bilanz 2022, den vorgelegten Berichten, der Verwendung des Bilanzgewinns (Ausschüttung der Dividende in Höhe von vier Prozent) sowie zur Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden gefasst.

Der Bericht des VdW-Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 Nr. RW-91430-0101-2022, wurde am 22.09.2023 erstellt und enthält keine wesentlichen Bemerkungen.

Die Sollmieten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 17.606 T€. Dies bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 410 T€ (+2,4 Prozent). Mieterhöhungen nach § 558 BGB und Neuvermietungen im Verlaufe des Jahres 2023 trugen zur Erhöhung mit 102 T€ bei, die Erhöhung durch den unterjährigen Erstbezug des Neubaus Planckstraße

2-8 betrug 191 T€. Die Auswirkungen durch Mietanpassungen und Neuvermietungen aus dem vorherigen Geschäftsjahr schlagen mit 114 T€ zu Buche. Als partiell steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft wurden die Sollmieten zum größten Teil im Bereich der Wohnraumvermietung (16.879 T€) erzielt. Aus der Vermietung von Garagen und Stellplätzen (646 T€) sowie von gewerblichen Einheiten (81 T€) wurden 727 T€ erzielt.

Die Durchschnittsmiete im Unternehmen „über alles“ (Gewerbe, Stellplätze, Wohnungen) pro m² Wohn- und Nutzfläche erhöhte sich von 7,67 auf 7,70 €/mtl. Die durchschnittliche Netto-Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche monatlich erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 7,41 € auf 7,42 €.

Die Gesamtzahl der Kündigungen von Wohnraumnutzungsverhältnissen addierte sich im Geschäftsjahr auf 173; die Fluktuationsquote ist mit sechs Prozent im Vergleich zum Vorjahr (6,4 Prozent) leicht gesunken. 49 Mitglieder (28,3 Prozent) sind innerhalb des Bestandes der GEWOG umgezogen, 20 in die im vergangenen Jahr fertig gestellten Neubauprojekte. Im Berichtszeitraum wurden 202 (Vorjahr 180) neue Dauernutzungsverträge abgeschlossen.

Leerstandzeiten entstanden in der Regel durch Instandhaltungsmaßnahmen vor Neuvermietung, die den Wohnwert erhöhen bzw. wiederherstellen und eine zeitgemäße Vermietbarkeit der Wohnungen sicherstellen.

Bestandsbewirtschaftung

Die GEWOG bewirtschaftete 2023 zum Ende des Geschäftsjahres 2.909 Wohnungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

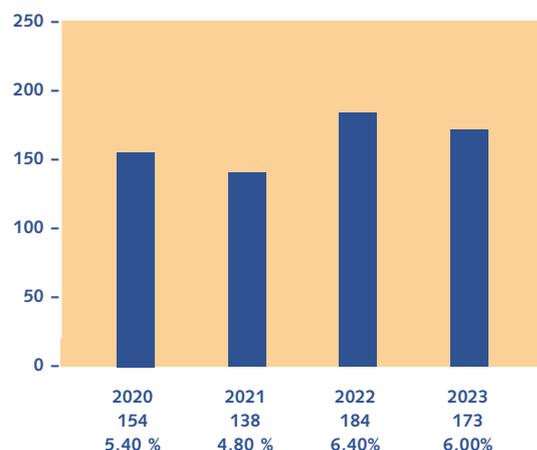
Öffentlich geförderte Wohnungen	_____	23
Freifinanzierte bzw. nicht mehr der öffentlichen Bindung unterliegende Wohnungen	_____	2.886

Die Anzahl der Gewerbeeinheiten, Garagen, Tiefgaragenplätze und Außenstellplätze belief sich auf insgesamt 1.380 Einheiten (15 Gewerbeeinheiten, 1.365 Garagen/Stellplätze).

Zum 31.12.2023 betrug die Wohn- und Nutzfläche 190.536,91 m².

LAGEBERICHT 2023

Fluktuation im Wohnungsbestand der letzten 4 Jahre



Ausfälle an Nutzungsgebühren auf Sollmieten, abgerechneten Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen und Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen addierten sich auf rund 222 T€. Der Anteil des Ausfalles an Sollmieten und abgerechneten Umlagen ist im vergangenen Geschäftsjahr mit 1,0 Prozent nahezu unverändert.

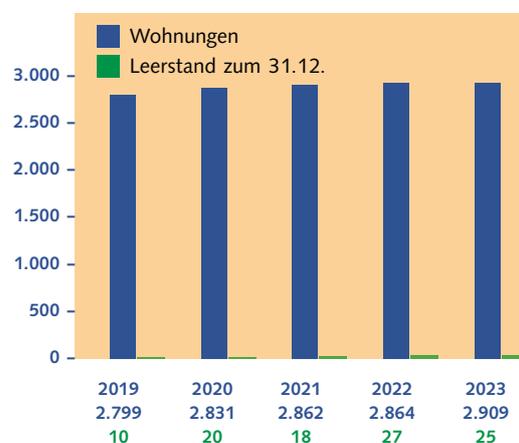
Die Erlösschmälerungen (inklusive Eigennutzung) im Bereich der Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2023 147.120,21 € und sind im Vergleich zum Vorjahr (135.117,41 €) gestiegen.

Es treten keine lagebedingten Vermietungsschwierigkeiten auf.

Der Leerstand am Bilanzstichtag von 25 Wohnungen mit einer Fläche von 1.453,29 m² (0,8 Prozent des Gesamtbestandes) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Am Stichtag wurden in den leerstehenden Wohnungen umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die sich im Jahr 2024 fortsetzten. Für 14 leerstehende Wohnungen waren bereits bei Bilanzaufstellung 2023 neue Dauernutzungsverträge abgeschlossen.

Während des Geschäftsjahres 2023 standen 40 (Vorjahr 59) der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten bis zu einem Monat zur Vermietung frei, zwischen zwei

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Leerstände per 31.12.



Die Erlösschmälerungen der Sollmieten teilen sich wie folgt auf:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
wegen fehlender direkter Anschlussvermietung	73.930,10 €	79.073,15 €
wegen Eigennutzung	3.997,08 €	3.997,08 €
wegen Erstbezug Neubau	1.200,00 €	0,00 €
wegen Ausbau / Modernisierung / Renovierung	52.281,22 €	47.051,70 €
wegen Abbruch / Mängel	10.587,66 €	0,00 €
aus sonstigen Gründen	5.124,15 €	4.995,48 €

und sechs Monaten waren 82 Einheiten (Vorjahr 76) nicht vermietet. Fünf der leer stehenden Wohnungen (Vorjahr 4) werden aufgrund der geplanten Neubauprojekte zukünftig nicht mehr am Markt angeboten.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen beliefen sich auf 15 T€ und sind im Vergleich zu 2022 um 4 T€ gesunken. Die Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 20 T€. Diesen Posten standen Erträge aus erstatteten Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 9 T€ gegenüber.

Die Kosten zur Herrichtung von nicht im vertragsgemäßen Zustand zurückgegebener Wohnungen, die den ehemaligen Mietern in Rechnung gestellt wur-

den, beliefen sich auf rund 54 T€. Das Geschäftsguthaben der Genossenschaftsanteile der betroffenen Mietverhältnisse reichte in einigen Fällen nicht aus, die Kosten zu decken.

Die Forderungen aus Vermietungen korrigiert um Wertberichtigungen und Abschreibungen betragen zum Bilanzstichtag rund 82 T€. Bereinigt um die gestundeten Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen und zukünftigen Verrechnungen mit Geschäftsguthaben betrug der Forderungsbestand rund 36 T€. Dies entspricht 1,7 Prozent (Vorjahr 1,38) der Sollmieten und Vorauszahlungen aus Dezember 2023 bzw. 0,16 Prozent der Erlöse aus Sollmieten und Umlagenabrechnungen des Geschäftsjahres 2023.



LAGEBERICHT 2023

Instandhaltungen / Sanierungen / Modernisierungen

Ziel der GEWOG ist und bleibt es, ihren Mitgliedern Wohnungen und ein Wohnumfeld mit zeitgemäßem Standard zur Verfügung zu stellen und damit eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung zu gewährleisten (§ 2 unserer Satzung).

Das Investitionsvolumen 2023, bestehend aus Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, betrug rund 15.506 T€ (inklusive verrechneter interner Aufwand von 889 T€).

Das Aufwandsvolumen für umfangreiche Modernisierungen und Instandhaltungen an den GEWOG-Immobilien sowie im Bereich des Wohnumfeldes betrug 6.798 T€ (Fremdkosten) im Geschäftsjahr 2023. Die Fremdkosten für die Planung und Erstellung von Neubauprojekten beliefen sich auf 7.819 T€.

Für die Renovierung von Treppenhäusern, Fällungen und Ersatzpflanzungen sowie allgemeine Wohnumfeldverbesserungen wurden rund 185 T€ aufgewandt.

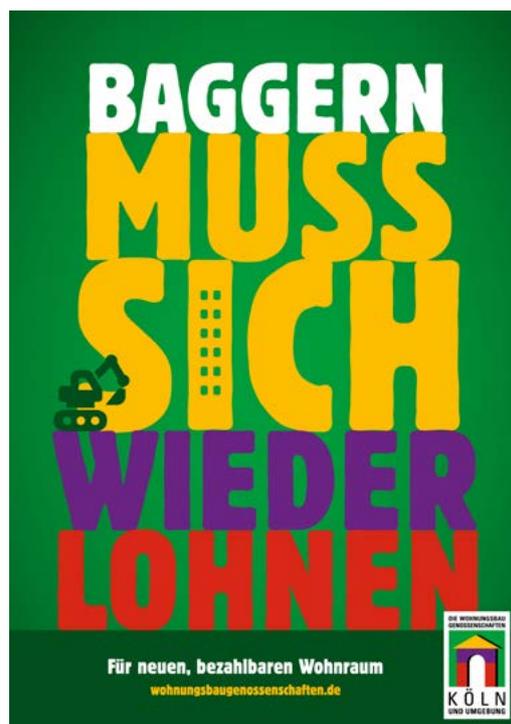
Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung unseres Immobilienbestandes (inklusive Versicherungsschäden) in Höhe von 1.707 T€ (Vorjahr 1.575 T€) und die mietwirksamen Aufwendungen vor Neuvermietung in Höhe von 1.623 T€ (Vorjahr 1.326 T€) an und in unseren Häusern bzw. Wohnungen addierten sich im Geschäftsjahr 2023 auf 3.330 T€.

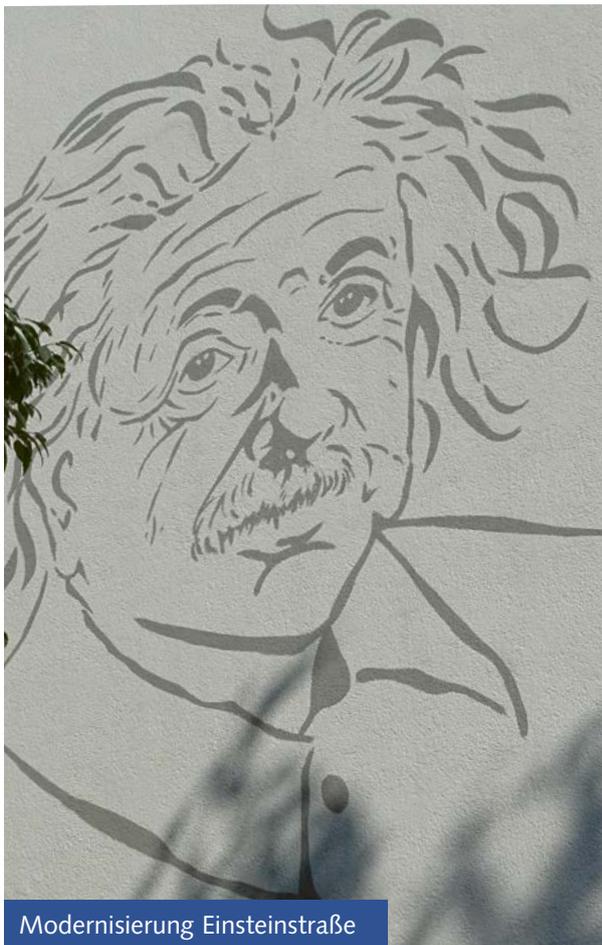
Die Sanierung von freigewordenen Wohnungen vor Neuvermietung in den Bereichen Sanitär, Fußboden und Elektro, um die Wohnungen auf einen heutigen Standard zu setzen, wurden im Geschäftsjahr 2023 fortgesetzt.

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand der Genossenschaft, bestehend aus laufender Instandhaltung, Großmaßnahmen, modernisierungsbegleitender Instandhaltung, wertverbessernder Maßnahmen, verrechnetem sächlichen Aufwand und Personalaufwand, abzüglich der Erstattungen durch Versicherungen und Mitgliedern, betrug 7.514 T€ und damit 39,44 € pro m² Wohn- und Nutzfläche; das entspricht bei Sollmieten von 17,6 Mio. € einem Anteil von 42,7 Prozent. Das Engagement der vergangenen Jahre,

unsere Wohnungen und Häuser auf einem zeitgemäßen Stand zu halten bzw. zu verbessern, blieb auch im Geschäftsjahr 2023 hoch.

Entwicklung der Instandhaltungskosten in EURO je m² Nutzfläche





Modernisierung Einsteinstraße



Besonders zu erwähnen sind folgende Maßnahmen:

WIE 27, Einsteinstraße 1-11

Überarbeitung der Fassaden und Anstrich der Gebäude T€ 122

WIE 30, Dorotheenstraße 8/10

energetische Sanierung T€ 471

Einbau „Zentrale Schließanlage“ T€ 125

Erneuerung von Zentral-Heizungsanlagen einschl. Einbau von Wärmepumpenanlagen (Hybrid) und hydraulischem Abgleich T€ 2.566





LAGEBERICHT 2023

Neubautätigkeit

Das Jahr 2023 war geprägt von unseren Neubauprojekten in der „Physikersiedlung“, VI. und VII. Bauabschnitt, in Porz-Mitte. Die fünf Gebäude entlang der Siemens- und Planckstraße, mit deren Bau im Oktober 2021 begonnen wurde, konnten Ende des Jahres planmäßig fertiggestellt werden. Im VII. Bauabschnitt (WIE 89, Planckstr. 2, 4 und 6/8) entstanden drei energieeffiziente Wohngebäude, ein Winkel und zwei Zeilen, jeweils mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie zweier Tiefgaragen. Die 45 Wohnungen wurden vom beauftragten Bauträger Wilma Wohnen Köln-Bonn GmbH planmäßig fertiggestellt und mit Mietbeginn 01.09.2023 an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Der VI. Bauabschnitt (WIE 88, Siemensstr. 7 und 7a/b) wurde planmäßig zum Ende des Jahres fertiggestellt. Es wurden in gleicher Bauqualität ein weiteres Winkel- und ein Zeilengebäude sowie eine Tiefgarage errichtet. Die 34 Wohnungen wurden mit Mietbeginn 01.01.2024 an die Mitglieder vermietet. Insgesamt entstanden im VI. und VII. Bauabschnitt 79 Wohnungen mit rund 6.535 m² Wohnfläche; Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen von ca. 53 bis 123 m² sowie 84 Stellplätze in den Tiefgaragen. Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und Parkett ausgestattet, die Winkelgebäude und ein Zeilengebäude verfügen über einen

Aufzug. Das Energiekonzept sieht Luft-Wasserwärmepumpenanlagen in Kombination mit Gas-Brennwertkesseln im bivalenten Betrieb vor. Die Ausgaben im Geschäftsjahr 2023 betragen insgesamt rund 7,6 Mio. Euro. Das Investitionsvolumen für die Bauabschnitte VI und VII betrug insgesamt 19,9 Mio. Euro, branchenüblich durch Eigenmittel der Genossenschaft und Hypothekendarlehen finanziert. Bei Mieten von 10,50 bis 11,30 €/m² mtl. und dem Ansatz der üblichen Bewirtschaftungskosten ergibt sich eine Rendite von rund drei Prozent.

Die kontinuierlich in den letzten Jahren in insgesamt sieben Bauabschnitten realisierte neue „Physikersiedlung“ mit 17 Gebäuden, 9 Tiefgaragen und 271 Wohnungen mit rd. 21.700 m² Wohnfläche ist fertiggestellt. Das gesamte Investitionsvolumen einschließlich der privaten Hertzstraße und dem großen öffentlich gewidmetem Spielplatz betrug 57,6 Mio. Euro.

Für unsere Grundstücke Am Rheinbrauhaus in Porz-Mitte wurde auf die im letzten Jahr eingereichte Bauvoranfrage zu einer möglichen Neubebauung des Areals auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans im August 2023 der Vor- und Befreiungsbescheid durch die Stadt Köln erteilt. Für unser Grundstück Stettiner Str. 17-27 wurde die Baugenehmigung für Ersatzneubauten im September 2023





LAGEBERICHT 2023

erteilt; geplant sind 31 Wohnungen mit rund 2.300 m² Wohnfläche in zwei Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage. Mit der sozialverträglichen Umsetzung der Mitglieder in den 12 Wohnungen des Altbestandes wurde begonnen. Die Ausgaben für diese zukünftigen Projekte betragen im Geschäftsjahr rund 224 T€.

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich im Mitgliederbestand und in der Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile nachfolgend dargestellte Entwicklungen ergeben:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2023	3.468	8.5610
Zugänge 2023	+ 196	+ 423
Abgänge 2023		
- durch Kündigung	78	161
- durch Übertragung	4	10
- durch Tod	36	106
- durch Ausschluss	1	2
- durch Anteilkündigung	./ . 119	./ . 279
Stand 31.12.2023	3.545	8.754

Auf das gezeichnete Kapital waren zum 31.12.2023

Einzahlungen in Höhe von 99,8 Prozent erfolgt.

Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2023 schloss zum 31.12. mit einem Jahresüberschuss von 4.675.114,48 €. Der Überschuss wurde, wie in den vergangenen Jahren, im Wesentlichen im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Im Rahmen der Vorwegzuweisung auf der Grundlage der Satzung verbleibt nach Einstellung von 500.000,00 € in die gesetzliche, 2.500.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 1.332.114,48 € in die freie Rücklage ein Bilanzgewinn von 343.000,00 € zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende in Höhe von 4 Prozent für das Geschäftsjahr 2023.

Der im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierte Überschuss von 4.280 T€ wurde um insgesamt 395 T€ übertroffen; im Wesentlichen aufgrund von höheren Sollmieten (+156 T€) und sonstiger betrieblicher Erträge (+93 T€), sowie geringeren Ausgaben im Bereich der Instandhaltung (203 T€) und höheren Zinsaufwendungen (47 T€) gegenüber den geplanten bzw. budgetierten Ansätzen.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zum Jahresabschluss 2023 (Ergebniskomponenten, Vermögens- und Kapitalstruktur) wird auf B – Darstellung der Lage, Ziffer 1-4, verwiesen.



B Darstellung der Lage

1. Ertragslage

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 4.675 T€ ab. Im Rahmen der Vorwegzuweisung auf der Grundlage der Satzung verbleibt nach Einstellung von 4.332 T€ in die gesetzliche, Bauerneuerungs- und freie Rücklagen ein Bilanzgewinn von 343.000,00 € zur Aus-

schüttung der Bruttodividende von 4 Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2023 in Höhe von 8.575 T€.

Der Jahresüberschuss von 4.675 T€ wurde im Wesentlichen im Bereich Hausbewirtschaftung erzielt.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2023		2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderung (Gesamtleistung)	25.312	99,3	22.325	99,3	+	2.987
Andere betriebliche Erträge	182	0,7	163	0,7	+	19
Betriebsleistung	25.494	100,0	22.488	100,0	+	3.006
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.160	55,5	12.483	55,5	+	1.677
Personalaufwand	1.617	6,3	1.499	6,7	+	118
Abschreibungen	2.533	9,9	2.453	10,9	+	80
Andere betriebliche Aufwendungen	762	3,0	742	3,3	+	20
Zinsaufwand	1.197	4,7	1.072	4,8	+	125
Gewinnunabhängige Steuern	546	2,1	546	2,4		0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.815	81,5	18.795	83,6	+	2.220
Betriebsergebnis	4.679	18,5	3.693	16,4	+	986
Finanzergebnis	0		0			0
Neutrales Ergebnis	37		81		./.	44
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	4.716		3.774		+	942
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./.	41	./.	61	+	20
Jahresüberschuss	4.675		3.713		+	962

Das Betriebsergebnis beträgt 4.679 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dem Mehrertrag bei der Betriebsleistung von 3.006 T€ stehen höhere Aufwendungen von 2.220 T€ gegenüber. Die Ver-

besserung des Betriebsergebnisses resultiert aus erhöhten Sollmieten aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen.

LAGEBERICHT 2023



Die Hausbewirtschaftung trägt mit einem Überschuss von 4.881 T€ zum Betriebsergebnis bei.

Die Gesamterträge von 25.421 T€ werden hauptsächlich von den Umsatzerlösen aus Sollmieten und Umlagenabrechnung (25.239 €) bestimmt. Die Steigerung in diesem Teilbereich um 2.980 T€ resultiert aus den 2022 und 2023 durchgeführten Mietanpas-

sungen bei Neuvermietungen, moderaten Mieterhöhungen in Teilbereichen unseres Bestandes, dem Erstbezug des Neubaus Planckstraße 2-8 und erhöhter Bestandsveränderung im Bereich der Umlagen aufgrund des gestiegenen Gaspreises.

Die Gesamtaufwendungen in Höhe von 20.540 T€ wurden durch Instandhaltung (6.797 T€), Betriebskosten (7.313 T€), Abschreibungen (2.553 T€), Zinsaufwand (1.197 T€) und Personalkosten (1.617 T€) bestimmt. Bei den Betriebskosten beträgt die Steigerung 2.614 T€ im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch den hohen Gaspreis im vergangenen Geschäftsjahr.

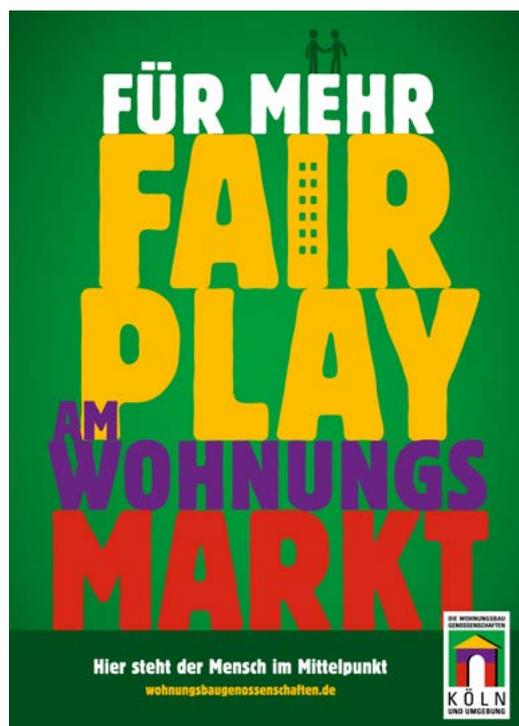
Mit Hilfe einer internen Betriebsabrechnung (BAB) wurden Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) von 314,68 € (Vorjahr 301,98 €) je Bewirtschaftungseinheit ermittelt

Der sonstige betriebliche Bereich belastet das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2023 negativ mit 202 T€ (Vorjahr 203 T€). Durch die Bautätigkeit wird dieser Bereich auch zukünftig negativ abschließen, da den ermittelten Kosten für die Bau- und Modernisierungstätigkeit keine aktivierten Eigenleistungen gegenübergestellt werden.

Das neutrale Ergebnis schloss im Geschäftsjahr 2023 positiv mit 37 T€ (Vorjahr 81 T€) ab. Der Bereich wird das Betriebsergebnis weiterhin positiv beeinflussen.

Trotz des steigenden Zinsniveaus auf dem Geldmarkt wird das Finanzergebnis untergeordnet bleiben.

Die Ertragslage wird auch künftig weiterhin im Wesentlichen von der Bewirtschaftung unseres Bestandes bestimmt. Der Wirtschaftsplan 2024 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.635 T€ vor. Unter Einbeziehung der Wirtschafts- und Finanzplanung ist die Ertragslage weiterhin gesichert.



2. Vermögenslage

In der nachfolgenden Aufstellung werden die Positionen zur Vermögens- und Kapitalstruktur den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Anlagevermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	70	0,1	93	0,1	./.	23
Sachanlagen	122.085	89,7	116.765	90,5	+	5.320
Finanzanlagen	4.005	2,9	4.005	3,1		0
Umlaufvermögen						
Langfristig	18	0,0	18	0,0		0
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen	7.679	5,6	5.065	3,9	+	2.614
Flüssige Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.998	1,5	2.872	2,3	./.	874
Übrige Aktiva	298	0,2	129	0,1	+	169
Bilanzsumme	136.153	100,0	128.947	100,0	+	7.206
KAPITALSTRUKTUR						
Eigenkapital						
Langfristig						
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	8.732	6,4	8.554	6,6	+	178
Ergebnisrücklagen	62.470	45,9	58.138	45,1	+	4.332
	71.202	52,3	66.692	51,7	+	4.510
Kurzfristig						
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	250	0,2	305	0,2	./.	55
Bilanzgewinn	343	0,3	339	0,3	+	4
	71.795	52,8	67.336	52,2	+	4.459
Fremdkapital						
Langfristig						
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	53.643	39,4	52.170	40,5	+	1.473
Kurzfristig						
Rückstellungen	997	0,7	661	0,5	+	336
erhaltene Anzahlungen	7.570	5,6	5.781	4,5	+	1.789
übrige Verbindlichkeiten	2.148	1,5	2.999	2,3	./.	851
	10.715	7,8	9.441	7,3	+	1.274
Bilanzsumme	136.153	100,0	128.947	100,0	+	7.206

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 7.206 T€ (+5,6 Prozent) gestiegen.

LAGEBERICHT 2023

Das Sachanlagevermögen ist um 5.320 T€ gestiegen. Die Veränderungen beruhen auf den jährlichen Abschreibungen, denen Zugänge aus den Neubauten der letzten beiden Bauabschnitte der Physikersiedlung VI und VII (WIE 88 und 89) gegenüberstehen.

Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag 1.998 T€. Der Anteil des Umlaufvermögens beträgt 7,3 Prozent des Gesamtvermögens.

Die Eigenkapitalquote 2023 ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 auf 52,3 Prozent gestiegen (+0,6 Prozentpunkte). Dies resultiert aus der Zuführung des Jahresüberschusses in die Rücklagen bei gleichzeitiger Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten. Aufgrund zukünftigen Neubauprojekte wird die Eigenkapitalquote in Zukunft wegen des damit verbundenen Bedarfs an Fremdkapital voraussichtlich moderat sinken.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen (-3.232 T€) und der Auszahlung von Darlehen (+5.000 T€) um 1.473 T€ erhöht. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital beträgt 39,4 Prozent.

Das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von 10.715 T€ (7,8 Prozent des Gesamtkapitals) ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.274 T€ gestiegen.

3. Finanzlage

Zum 31.12.2023 sind die langfristigen Vermögenswerte (126.178 T€) zu 99,0 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (zusammen 124.845 T€) gedeckt.

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2023 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war gegeben.

Der im Jahr 2023 erwirtschaftete Cashflow (Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen der langfristigen Rückstellungen) betrug 7.208 T€ (Vorjahr 6.166 T€).

Ausgehend von der Stichtagsliquidität in Höhe von

./. 1.333 T€ ist unter Berücksichtigung des für 2024 erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschusses von 3.135 T€ die Liquidität im Geschäftsjahr 2024 gesichert.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Durch den Jahresabschluss zum 31.12.2023 wird weiterhin ein positives Bild der Genossenschaft aufgezeigt, wie die nachfolgend ausgewählten Kennzahlen verdeutlichen und erläutern.

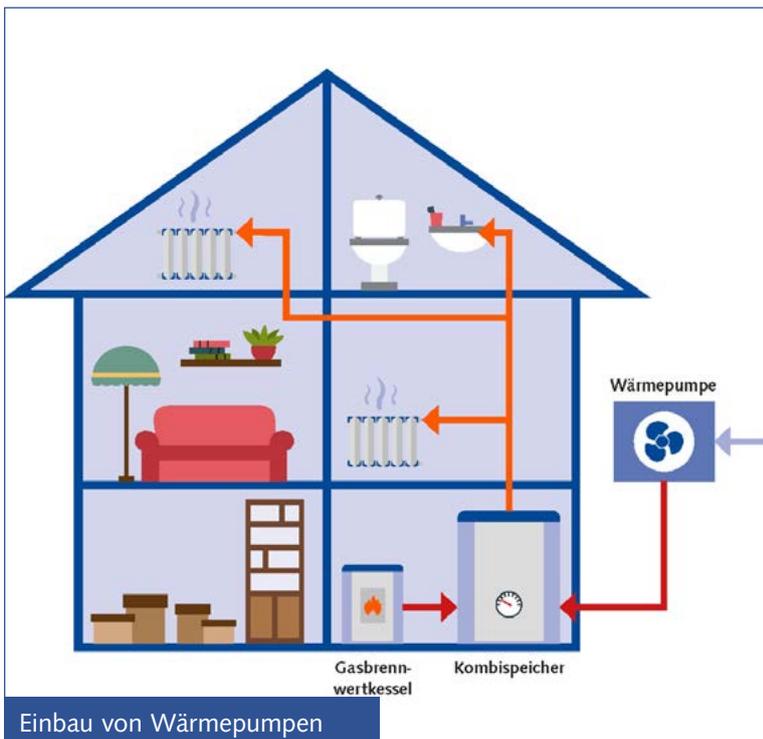
Die Gesamtkapitalrentabilität, das Verhältnis von Jahresüberschuss zzgl. Fremdkapitalzinsen und Ertragssteuern zur Bilanzsumme am 31.12.2023, betrug im Geschäftsjahr 4,34 Prozent (Vorjahr 3,76). Die Eigenkapitalquote ist auf 52,3 Prozent gestiegen.

Die durchschnittliche Sollmiete pro m² Wohn- und Nutzfläche (190.536,91 m²) betrug 7,70 €/mtl. Die Leerstandsquote, das Verhältnis der am Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen zum Gesamtbestand, ist mit 0,8 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau.

Instandhaltungskosten von 7.514 T€ (Fremdkosten zzgl. verrechnetem Personal- und Sachaufwand, abzgl. Erstattungen von Versicherungen und Mitgliedern) bedeuteten bei 190.536,91 m² Wohn-/Nutzfläche 39,44 €/p.a. bzw. 3,29 € pro m² monatlich und entspricht einem Anteil von 42,7 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete.

Die durchschnittlichen Buchwerte der bebauten Grundstücke betragen 596,70 € je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 557,64). Dies bedeutet eine Steigerung um 39,06 € je m² oder 7,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch den Zugang des Neubauprojektes Planckstraße 2-8 abzüglich der jährlichen Regelabschreibung. Der Abnutzungsgrad des Sachanlagevermögens betrug 33,9 Prozent.

Die Verschuldung beträgt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen sowie der Auszahlung von Darlehen für die Neubauten im Geschäftsjahr 282,59 € pro m² Wohn-/Nutzfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent gestiegen.



C Risiko- und Chancenbericht

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) sind geeignete Maßnahmen im Unternehmen getroffen, damit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, früh erkannt werden. Es besteht ein auf die Unternehmensgröße abgestimmtes internes Überwachungssystem mit Risikomanagement im Sinne des KonTraG für die Tätigkeitsfelder der Genossenschaft. Anhand von regelmäßigen Vergleichen des Wirtschaftsplans mit den fortgeschriebenen Einnahmen/Ausgaben unter Verwendung der Angaben aus dem Rechnungswesen wird die Entwicklung dargestellt. Der Aufsichtsrat wird über die Erwartungen und bestehenden Geschäftsrisiken regelmäßig informiert.

Das Management und die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes sowie Neubautätigkeiten bleiben Schwerpunkte unserer Tätigkeit. Daher kommen den Entwicklungen und Risiken in diesen Betätigungsfeldern größere Bedeutung zu. Die Herausforderungen aufgrund des Klimawandels haben die Bewirtschaftung von Immobilien (u.a. Instandhaltung und Modernisierung) sowie den Wohnungsneubau deutlich verteuert. Hinzu kommt, dass hohe Kosten für Bauleistungen auf deutlich gestiegene Kreditzinsen treffen.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirken sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Wohnanlagen und Häuser aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung unseres Bestandes, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren und wahrscheinlich auch darüber hinaus keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter und Mitglieder. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes zu beobachten, so dass auch in Zukunft eine stabile und gefestigte Struktur innerhalb der Wohnanlagen der Genossenschaft zu erwarten ist.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht potenziell im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch entsprechende Verträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des Abstands zum ortsüblichen Mietpreis-

niveau (Kölner Mietspiegel, Fassung April 2023) nicht; unsere aktuellen Mieten bieten kurz- und mittelfristig Erhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen und der weiterhin starken Wohnungsnachfrage im gesamten Stadtgebiet von Köln wird das Risiko aus freierwerdenden und neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet. Durch die Corona-Pandemie waren keine signifikanten Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Auch für 2024 ist mit hohen Kosten für die Energieversorgung zu rechnen, die die Mieter belasten.

Durch den Krieg in der Ukraine und den Auseinandersetzungen im Nahen Osten ist mit weiteren Flüchtlingen zu rechnen, wodurch der angespannte Wohnungsmarkt zusätzlich belastet wird.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen nachfragegerecht angepasst und verbessert. Dazu gehören energetische Modernisierungen und Grundrissanpassungen im Bestand. Realisierte und geplante Neubauprojekte dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen in den Siedlungen und Häusern.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Es ist für uns als Genossen-

schaft wichtig, dass hinter den reinen Fertigstellungszahlen abwechslungsreiche und zukunftsfähige Quartiere mit qualitativ hochwertigen Wohnungen stehen.

Des Weiteren wird es auch zukünftig bei uns im Bestand Grundstücke mit Häusern und Wohnanlagen geben, wo es abzuwägen gilt, ob nicht Abriss und Neubau die bessere Alternative ist, um ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnungsangebot zu schaffen. Wenn Gebäude unter städtebaulichen, wohnungs- und sozialpolitischen Gesichtspunkten wirtschaftlich nicht saniert werden können, führen Ersatzneubauten zu einer Aufwertung des Gesamtportfolios der Genossenschaft.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungen und ein Nachbarschaftstreff werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Beständen weiter erhöhen und ausgewogene Bewohnerstrukturen unterstützen. Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft bietet grundsätzlich weiterhin Mieterhöhungspotentiale gemessen am aktuellen Mietspiegel der Stadt Köln (Fassung April 2023).

Für Köln ist nach allen Prognosen (u.a. Stadt Köln) weiterhin ein Bevölkerungswachstum anzunehmen, daher werden wir mit unserer vorausschauenden genossenschaftlich orientierten Unternehmenspolitik nach ökologischen, generationengerechten und energetischen Maßstäben die Marktposition der GEWOG - Porz eG behaupten.



D Prognosebericht

Als Genossenschaft mit Tradition und Zukunft stellen wir die hohe Qualität des Produktes „Wohnen“ für unsere Mitglieder durch kontinuierliche Instandhaltung, energetische Modernisierung und Neubauten sicher.

Wir werden unseren Mitgliedern auf der Grundlage der Satzung weiterhin sicheres Wohnen, Service, Solidarität in gelebten Nachbarschaften und Mitbestimmung bieten; nicht die Wohnung soll das Produkt sein, sondern „das Wohnen“ und Wohnen ist Leben.

Auch zukünftig werden wir uns weiter aktiv an der Imagekampagne „Typisch Genossenschaften“ innerhalb der „Köln ag“, Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V., beteiligen. Gemeinsames Ziel ist es, das Wohnen und Leben in Genossenschaften als moderne und eigenständige Wohnform der Öffentlichkeit zu kommunizieren. Besonders gefördert werden der „Veedels-Cup“, ein jährlich stattfindendes Jugendfußballturnier, und die Einrichtung von „Leseclubs“ an Schulen in Köln und Umgebung. Die Auseinandersetzung mit der Entwicklung einer Wohnanlage, eines Quartiers, eines Stadtteils ist „Typisch Genossenschaft“, denn wir bleiben am Standort und haben deshalb allen Grund, die Bestände mit Blick in die Zukunft weiterzuentwickeln und marktfähig zu halten.

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die Entwicklung der Wohnquartiere, insbesondere die bauliche Entwicklung der Objekte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und den Marktgegebenheiten und -entwicklungen anpassen. Als Basis dient die fortgeschriebene Portfolioanalyse 2021. Mit zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die verschiedenen Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen und damit die starke Position im Wettbewerb langfristig ausgebaut.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden weiterhin Neubaumaßnahmen durchgeführt. Das Projekt „Physikersiedlung“ in Porz-Mitte wurde auf eigenen Grundstücken in den

letzten Jahren realisiert. Die letzten Bauabschnitte VI und VII (79 Wohnungen in fünf Gebäuden) wurden Ende 2023 fertiggestellt. Es entstand die neue „Physikersiedlung“ mit insgesamt 271 Wohnungen in 17 Gebäuden.

Für unsere Grundstücke Am Rheinbrauhaus in Porz-Mitte wurde auf die im letzten Jahr eingereichte Bauvoranfrage zu einer möglichen Neubebauung des Areals auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans im August der Vor- und Befreiungsbescheid durch die Stadt Köln erteilt.

Für unser Grundstück Stettiner Str. 17-27 wurde die Baugenehmigung für Ersatzneubauten im September erteilt; geplant sind 31 Wohnungen mit rund 2.300 m² Wohnfläche in zwei Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage. Mit der sozialverträglichen Umsetzung der Mitglieder in den 12 Wohnungen des Altbestandes wurde begonnen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Für den Stadtbezirk Porz bleibt auch 2024 das Großprojekt „Porzer Mitte“ besonders wichtig; das Areal am Friedrich-Ebert-Platz rund um das abgerissene ehemalige Hertie Gebäude wurde städtebaulich neu geordnet. Die ersten Gebäude konnten 2022 bezogen werden, hier finden Einzelhandels- und Gastronomieangebote sowie gemeinnützige Funktionen Platz und es ist neuer Wohnraum entstanden – unter anderem öffentlich gefördert. Mit der Revitalisierung des Platzes entsteht die neue „Porzer Mitte“.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Köln, unserer guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit im Bereich Modernisierung/Instandhaltung und Neubau geht der Vorstand von einer weiterhin positiven Entwicklung der Genossenschaft aus. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Ergebnis von rund 3,6 Millionen Euro erwartet. Umsatzerlösen und sonstigen Erträgen in Höhe von rund 26,4 Millionen Euro werden Aufwendungen u.a. für Instandhaltung, Abschreibung, Zinsen und Personal in Höhe von rund 22,8 Millionen Euro gegenüberstehen. Die

präventive altersbedingte Erneuerung von Zentral-Heizungsanlagen einschließlich des Einbaus von Wärmepumpenanlagen als Hybridlösung bildet den Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen im nächsten Jahr. Des Weiteren erfolgen Einzelmaßnahmen zur energetischen und baulichen Verbesserung von Gebäuden. Die Ausgaben wurden mit 7,8 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2024 budgetiert.

Die Konjunkturprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute (u.a. IfW, Sachverständigenrat, Destatis, ifo, DIW) für 2024 reichen von 0,5 Prozent Rückgang des BIP bis zu einem Wachstum von rund einem Prozent. Die Bundesregierung traut Deutschland nur noch 0,2 Prozent Wachstum zu. 2025 soll das BIP dann zwischen 1,0 und 1,5 Prozent wachsen. Für 2024 bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund der geopolitischen Lage (Krieg in der Ukraine und schwelender Nahostkonflikt), der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Energiepreise. Hinzu kommt, dass es dem Bund aufgrund des Verfassungsgerichtsurteils vom November 2023 verwehrt ist, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und dadurch die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse einzuhalten. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die damit einhergehende Unsicherheit wird das Wachstum 2024 schmälern. Die Bundesregierung rechnet für 2024 mit einem Anstieg des Verbraucherpreisniveaus um 2,6 Prozent gegenüber vergangenem Jahr, da im Laufe des neuen Jahres vielfach Angebot und Nachfrage wieder besser ins Gleichgewicht kommen, wodurch der Preisdruck nachlässt.

Die Investitionen in Wohnbauten dürften den Prognosen der Institute zufolge 2024 deutlich zurückgehen; es wird ein Minus von 3,7 bis 4,2 Prozent erwartet. Mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten ist aufgrund einer Verlagerung von Investitionsmitteln hin zur energetischen Sanierung des Bestandes zur Erreichung der postulierten Ziele des Klimaschutzes zu rechnen. Die aktuelle Gemengelage für den Wohnungsbau ist schwierig, weiterhin hohe Preise bei den Bauleistungen treffen auf gestiegene Kreditzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen.

Die Marktsituation in Köln-Porz wird sich in den nächsten zwei Jahren nicht wesentlich verändern, größere Mietsteigerungen/-sprünge sind nicht zu erwarten. Die Nachfrage nach den von der GEWOG angebotenen Wohnungen, Neubau und Bestand, wird steigen. Gründe hierfür sind das gute Preis-/Leistungsverhältnis, Investitionen in den Bestand sowie die gute Infrastruktur des Stadtteils Köln-Porz. Mit einer weiterhin vorausschauenden Investitionspolitik nach ökologischen, generationengerechten und energetischen Maßstäben werden wir die Marktposition unserer Genossenschaft zukünftig gut behaupten.

Genossenschaften haben eine starke Tradition; Gutes und Bewährtes hält sich – auch in Zukunft. Bei der GEWOG - Porz eG wird das Wohnen bezahlbar bleiben!

Köln-Porz, den 19.03.2024

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -



Jürgen Hollstein



Astrid Schinz



Uwe Seibel

ERGEBNISVERWENDUNG ZUM 31. DEZEMBER 2023

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen,
vom Jahresüberschuss in Höhe von _____ 4.675.114,48 €
im Rahmen der Vorwegzuweisung

in die gesetzliche Rücklage _____ 500.000,00 €

in die Bauerneuerungsrücklage _____ 2.500.000,00 €

und in die freie Rücklage _____ 1.332.114,48 €
einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der
Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von _____ **343.000,00 €**
zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende von 4 % auf das
dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2023 in Höhe von _____ **8.575.000,00 €**
zu verwenden

Die in der Satzung festgelegte Obergrenze der Bruttodividende beträgt 4 %.

Köln-Porz, den 19.03.2024

**GEWOG - Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG**



GEWOG

GEWOG - Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

...wohnen in Porz am Rhein!

02203 / 5705 0
info@gewog-porz.de
www.gewog-porz.de

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr EURO		Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		70.012,20	93.185,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.567.765,65		103.947.896,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	126.251,31		145.667,31
Grundstücke ohne Bauten	9.150,01		9.150,01
Technische Anlagen und Maschinen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.880,52		133.898,33
Anlagen im Bau	7.846.281,01		12.331.853,61
Bauvorbereitungskosten	419.763,84		196.207,32
Geleistete Anzahlungen	0,00	122.085.092,34	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.000.000,00		4.000.000,00
Andere Finanzanlagen	5.148,00	4.005.148,00	5.148,00
Anlagevermögen insgesamt		126.160.252,54	120.863.007,52
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.664.094,78		5.040.302,50
Andere Vorräte	14.829,13	7.678.923,91	24.249,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	81.701,19		64.137,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.352,23		7.146,82
Sonstige Vermögensgegenstände	218.071,00	312.124,42	70.694,43
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.998.046,19	2.872.195,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.790,21	5.176,79
Bilanzsumme		136.153.137,27	128.946.910,81
Bilanzvermerk			
Treuhandvermögen aus Mietkautionen:		3.347,17	3.345,11

PASSIVA

Geschäftsjahr
EURO

Vorjahr
EURO

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	250.000,00		300.000,00
der verbleibenden Mitglieder	8.732.000,00		8.554.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	8.982.000,00	5.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(16.000,00)		(20.000,00)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage	12.800.000,00		12.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(500.000,00)		(400.000,00)

Bauerneuerungsrücklage

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	18.000.000,00		15.500.000,00
	(2.500.000,00)		(1.500.000,00)

Andere Ergebnisrücklagen

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	31.670.068,81		30.337.954,33
	(1.332.114,48)	62.470.068,81	(1.473.157,08)

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	4.675.114,48		3.712.637,08
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.332.114,48	343.000,00	-3.373.157,08

Eigenkapital insgesamt

71.795.068,81 67.336.434,33

Rückstellungen

Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	997.338,00	997.338,00	660.788,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.613.641,22		35.582.483,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.230.157,01		16.708.094,13
Erhaltene Anzahlungen	7.569.631,68		5.780.677,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.235,63		61.093,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.789.096,47		2.741.951,59
Sonstige Verbindlichkeiten	79.968,45	63.360.730,46	75.388,86
davon aus Steuern:	(751,34)		(203,91)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(0,00)		(0,00)

Bilanzsumme

136.153.137,27 128.286.122,81

Bilanzvermerk

Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen:		3.347,17	3.345,11
--	--	----------	----------

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

UMSATZERLÖSE	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.621.900,40	22.178.086,16
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.925,70	22.687.826,10
		60.678,16
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.623.792,28
		86.574,59
Sonstige betriebliche Erträge		233.386,79
		256.594,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.159.982,70
		12.482.697,65
Rohergebnis		11.385.022,47
		10.099.236,10
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.280.456,50	1.178.956,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	336.300,30	1.616.756,80
davon für Altersversorgung	89.957,04	320.357,19
		86.521,42
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.532.838,09
		2.453.126,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		775.647,26
		755.207,42
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51,48	51,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	51,48
		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.197.289,68
		1.072.025,19
Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.035,45
		60.501,07
Ergebnis nach Steuern		5.221.506,67
		4.259.113,66
Sonstige Steuern		546.392,19
		546.476,58
Jahresüberschuss		4.675.114,48
		3.712.637,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.332.114,48
		3.373.157,08
Bilanzgewinn		343.000,00
		339.480,00

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Köln und ist eingetragen beim Genossenschaftsregister Köln unter der Nummer 666.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Erhaltene Zuschüsse werden aktivisch abgesetzt. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Der planmäßigen Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und Geschäftsbauten liegt die lineare Abschreibungsmethode zu Grunde. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden grundsätzlich auf eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren verteilt. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Wohnanlage Einsteinstraße 1–11 (WIE 27) wird mit 3 % p. a. abgeschrieben, separate Garagenobjekte mit 4 % p. a. Das in 2004 erworbene Objekt Wattstraße 1-17 (WIE 13; Baujahr 1966) wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben (2,5 % p. a.). Der im Jahr 2018 ausgebaute Privatweg „Hertzstraße“ ist dem ebenfalls im Jahr 2018 fertig gestellten Objekt Hertzstraße 8/10, Planckstraße 5/7 (WIE 92) zugeordnet und wird über 30 Jahre abgeschrieben. Der im Jahr 2018 fertiggestellte Spielplatz zur Neubausiedlung Physikersiedlung (WIE 97) wird über zehn Jahre abgeschrieben.

Die Gegenstände der technischen Anlagen, der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit den AfA-Sätzen für allgemein verwendbare Anlagegüter unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in drei bis neunzehn Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 800,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und als Zu- und Abgang im Anlagespiegel dargestellt.

Finanzanlagen

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH, Kaiserstraße 11 eingetragen beim Amtsgericht Köln unter der Nr. HRB 20955. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt unverändert 4.000.000,00 €. Im Geschäftsjahr 2023 betrug der Jahresüberschuss 238.516,02 €, das Eigenkapital zum Ende des Geschäftsjahres 2023 7.791.817,83 €.

Unter den Anderen Finanzanlagen wird die Mitgliedschaft bei der Sparda-Bank Nürnberg eG mit 99 Anteilen zu einem Gesamtwert von 5.148,00 € ausgewiesen. Die Nachschusspflicht ist auf die Haftsumme von 52,00 € je Anteil beschränkt.



Grünes Wohnumfeld



Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Sie enthalten neben den bezogenen Lieferungen und Leistungen, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, Leistungen der Hauswarte, die zu Herstellungskosten bewertet sind. Für Leerstandszeiten sind aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen vorgenommen worden. In der Bilanz werden 7.603.160,97 € ausgewiesen.

Ebenfalls unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Kosten der Geschäftsbesorgung für die GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH in Höhe von 60.933,81 € ausgewiesen, die zu Herstellungskosten bewertet sind.

Die anderen Vorräte werden nach der FIFO-Methode bewertet.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 12.352,23 € aus der Umsatzsteuerorganschaft und noch zu erstattender Hauswartkosten (im Vorjahr: 7.146,82 €).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe der voraussichtlich realisierbaren Beträge bilanziert, nachdem bei Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen auf ausfallgefährdeten Posten in angemessenem Umfang Abschreibungen oder aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen vorgenommen worden sind.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei den bebauten Grundstücken, bestehen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Im Hinblick auf die nach der Steuerplanung nicht eintretende Steuerentlastung im steuerpflichtigen Bereich ist ein Ansatz aktiver latenter Steuern nicht erfolgt.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	81.701,19 €	17.621,57 €	18.438,84 €

ANHANG

Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2023 Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2023 Euro
		Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände	129.976,26	334,69	0,00	0,00	130.310,95
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.392.548,19	5.722,19	0,00	12.075.233,50	175.473.503,88
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	376.116,62	0,00	0,00	0,00	376.116,62
Grundstücke ohne Bauten	9.150,01	0,00	0,00	0,00	9.150,01
Technische Anlagen und Maschinen	22.413,52	0,00	0,00	0,00	22.413,52
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.318,34	10.808,81	0,00	0,00	469.127,15
Anlagen im Bau	12.331.853,61	7.589.660,90	0,00	./.. 12.075.233,50	7.846.281,01
Bauvorbereitungskosten	196.207,32	223.556,52	0,00	0,00	419.763,84
	176.786.607,61	7.829.748,42	0,00	./.. 12.075.233,50 12.075.233,50	184.616.356,03
Finanzanlagen					
Anteile an verbunden Unternehmen	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00
Wertpapiere	5.148,00	0,00	0,00	0,00	5.148,00
	4.005.148,00	0,00	0,00	0,00	4.005.148,00
Anlagevermögen insgesamt	180.921.731,87	7.830.083,11	0,00	./.. 12.075.233,50 12.075.233,50	188.751.814,98



Buchwerte		kumuliert	Abschreibungen		
01.01.2023	31.12.2023	01.01.2023	Zugang 2023	Abgang 2023	31.12.2023
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
93.185,98	70.012,20	36.790,28	23.508,47	0,00	60.298,75
103.947.896,96	113.567.765,65	59.444.651,23	2.461.087,00	0,00	61.905.738,23
145.667,31	126.251,31	230.449,31	19.416,00	0,00	249.865,31
9.150,01	9.150,01	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	22.413,52	0,00	0,00	22.413,52
133.898,33	115.880,52	324.420,01	28.826,62	0,00	353.246,63
12.331.853,61	7.846.281,01	0,00	0,00	0,00	0,00
196.207,32	419.763,84	0,00	0,00	0,00	0,00
116.764.673,64	122.085.092,34	60.021.934,07	2.509.329,62	0,00	62.531.263,69
4.000.000,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.148,00	5.148,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.005.148,00	4.005.148,00	0,00	0,00	0,00	0,00
120.863.007,52	126.160.252,54	60.058.724,35	2.532.838,09	0,00	62.591.562,44



ANHANG

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen stellen sich wie folgt dar:

	01.01.2023	Zuführung	31.12.2023
Gesetzliche Rücklagen	12.300.000,00 €	500.000,00 €	12.800.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	15.500.000,00 €	2.500.000,00 €	18.000.000,00 €
Andere Ergebnismrücklagen	30.337.954,33 €	1.332.114,48 €	31.670.068,81 €
Rücklagen insgesamt	58.137.954,33 €	4.332.114,48 €	62.470.068,81 €

Steuer- und sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. In

Übereinstimmung mit § 249 HGB sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sowie für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, soweit die Instandhaltungen innerhalb von drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 nachgeholt werden.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (innerhalb von 3 Monaten nachzuholen)	626.500,00 €
Rückstellung für Kanalsanierungen	266.000,00 €
Rückstellung für Ausgleichszahlungen Baumfällungen	16.788,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten des Jahres 2023	30.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	8.200,00 €
Rückstellung für interne Abschlusskosten	31.000,00 €
Rückstellung für Kosten der Veröffentlichung	10.000,00 €
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	1.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	7.850,00 €
	997.338,00 €

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 53.843.798,23 € sind über Grundpfandrechte abgesichert.

Zum 31.12.2023 bestanden Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen und Vertragserfüllungseinhalten in Höhe von 863.759,54 € (Vorjahr:

1.450.433,70 €), die in der Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind.

Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen bestehen zum 31.12.2023 nicht.

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

Ein Aufwendungsdarlehen wurde gemäß Wahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WohnbauG in Vorjahren in voller Höhe passiviert.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2023	Davon Restlaufzeit		Hiervon
	EURO	unter 1 Jahr EURO	über 1 Jahr EURO	über 5 Jahre EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.613.641,22 (35.582.483,28)	2.280.414,95 (2.107.542,19)	36.333.226,27 (33.474.941,09)	27.417.704,89 (25.141.255,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.230.157,01 (16.708.094,13)	1.111.298,08 (1.236.559,99)	14.118.858,93 (15.471.534,14)	5.495.653,74 (6.096.204,15)
Erhaltene Anzahlungen	7.569.631,68 (5.780.677,06)	7.569.631,68 (5.780.677,06)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.235,63 (61.093,56)	78.235,63 (61.093,56)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.789.096,47 (2.741.951,59)	1.789.096,47 (2.741.951,59)		
Sonstige Verbindlichkeiten	79.968,45 (75.388,86)	79.968,45 (75.388,86)		
Insgesamt	63.360.730,46 (60.949.688,48)	12.908.645,26 (12.003.213,25)	50.452.085,20 (48.946.475,23)	32.913.358,63 (31.237.459,55)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Kostenerstattungen von Miet- und Räumungsklagen früherer Jahre	3.498,58 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	31.202,46 €
Sonstige Erträge frühere Jahre	517,75 €

Außergewöhnliche Erträge sind nicht enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

Bauwesenversicherung	2.275,49 €
----------------------	------------

Außergewöhnliche Aufwendungen sind nicht enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen im Sachanlagevermögen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

In den sonstigen Zinsen und Erträgen und in den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind keine Beträge an verbundene Unternehmen und aus der Ab- bzw. Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das geplante Investitionsvolumen im Jahr 2024 für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand beträgt 7,8 Mio. € und für Planungskosten von Neubauvorhaben 1,3 Mio. €, insgesamt 9,1 Mio. €.

Als Treuhandverbindlichkeit werden Kautionskonten in Höhe von 3.345,17 € ausgewiesen.

Für die Mitarbeiter besteht eine betriebliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK). Die Rentenberechnung erfolgt bei der RZVK nach einem Punktesystem. Neben dem Beitragssatz von 4,25 % wird ein Sanierungszuschlag in Höhe von 3,5 % vom Zusatzversorgungspflichtigen Entgelt erhoben. Der Aufwand im Geschäftsjahr 2023 betrug 90 T€. Es wird erwartet, dass der Beitragssatz und der Sanierungszuschlag zukünftig steigen werden.

Sonstige nicht in der Bilanz oder dem Anhang ausgewiesene oder nicht vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen können mit Eigenmitteln finanziert werden. Zukünftige Neubauten und Modernisierungen werden branchenüblich eigen- und fremdfinanziert.

Arbeitnehmer

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4
Technische Mitarbeiter	2	1
Hauswarte	5	0
	16	5

Außerdem wurden ganzjährig zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2023		3.468
Zugang 2023	+	196
Abgang 2023	./.	119
Stand 31.12.2023		3.545

Die Mitglieder waren im Geschäftsjahr mit 8.754 Geschäftsanteilen zu je 1.000,00 € beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um 178.000,00 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht gem. § 18 der Satzung nicht.

Gesamtbezüge

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrates. Vorschüsse und Kredite wurden nicht gewährt.

Mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden in 2023 Geschäfte mit einem Gesamtwert von 267.453,26 € (Vorjahr 245.871,57 €) zu marktüblichen Konditionen getätigt. Die Geschäfte betreffen die Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaft, die Mieten für die Geschäftsräume der Genossenschaft und die Nutzungsgebühren für angemietete Flächen von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft.

Abschlussprüfer

VdW-Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2023 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können.

Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf Grundlage der Satzungsregelungen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.675.114,48 € im Rahmen der Vorwegzuweisung 500.000,00 € in die gesetzliche, 2.500.000,00 € in die Bauerneuerungs- und 1.332.114,48 € in die freie Rücklage einzustellen. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zu Grunde. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 343.000,00 € zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende von 4 % zu verwenden.

Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Astrid Schinz,
ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Jürgen Hollstein,
ehrenamtliches Vorstandsmitglied, ab 01.01.2024

Hans-Dieter Jungmann,
ehrenamtliches Vorstandsmitglied, bis 31.12.2023

Uwe Seibel,
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jürgen Hollstein, Privatier
Vorsitzender, bis 29.11.2023

Wolfgang Mombaur, Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender, ab 29.11.2023

Götz Oliver Broichheuser, Architekt

Gabriele Enste, Rentnerin, bis 16.05.2023

Michael Evert, Rechtsanwalt

Gabriele Giese, Architektin

Michael Püchner, Dipl.-Kaufmann
stellv. Vorsitzender, ab 29.11.2023

Mark Ricken,
Kaufmann für Bürokommunikation, ab 16.05.2023

Pia Schmitz, Verwaltungsfachwirtin

Axel Scholle, Dipl.-Ingenieur

Köln-Porz, den 19.03.2024

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -

Jürgen Hollstein Astrid Schinz Uwe Seibel

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Herzlichen Dank all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2023 zum Wohle der Genossenschaft.

Herzlichen Dank allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften vor Ort, insbesondere den gewählten Vertreterinnen und Vertretern in den jeweiligen Wohngebieten, für ihre unermüdliche persönliche Initiative, ihre für uns sehr hilfreichen Anregungen und ihr Vertrauen.

Herzlichen Dank an die Mitglieder des Aufsichtsrates für die auch im Geschäftsjahr 2023 gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Erreichen der gemeinsam vereinbarten Ziele der GEWOG - Porz eG.

Wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!

Köln-Porz, den 19.03.2024

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -

Jürgen Hollstein Astrid Schinz Uwe Seibel

Veränderungen im Vorstand

Aufgrund altersbedingten Ausscheidens haben sich innerhalb unseres Vorstandes folgende personelle Veränderungen ergeben:

Hans-Dieter Jungmann ist zum 31.12.2023 ausgeschieden.

Für ihn wurde Jürgen Hollstein ab 01.01.2024 zum ehrenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

Uwe Seibel scheidet zum 31.05.2024 aus. Als Nachfolgerin wurde mit Wirkung vom 01.06.2024 Laura Henke zum Geschäftsführenden Vorstandsmitglied bestellt.



Uwe Seibel, Laura Henke



Jürgen Hollstein, Laura Henke, Astrid Schinz

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

WAHLBEZIRK 1

Baum, Michael
Becker, Nicole
Dietl, Jörg
Felsch, William Julien
Heuschen, Dietmar
Kalinowski, Mareike
Kott, Ines
Polotzek, Wolfgang
Rieke, Claudia Maria
Schneider, Bruno
Thomas, Helmut

WAHLBEZIRK 2

Görs, Angelika
Haekes, Peter
Kummer, Ron
Löbus, Kerstin Manuela
Nitsche, Helga
Porz, Irene

WAHLBEZIRK 3

Acar, Hilmi
Blöck, Klaus
Jung, Sebastian
Lapeus, Bettina Theresa
Lauer, Roland
Mühlbauer, Marina
Schmitz, Ingrid
Spaude, Magdalena
Winterscheid, Manuela

WAHLBEZIRK 4

Gottschling, Pascal
Hilgers, Claudia
Hillnhütter, Elena
Lindenau, Nicole
Schmidt, Petra
Schmitz, Rolf
Skibbe, Michael

WAHLBEZIRK 5

Blem, Eva
Brückner, Brigitte
Fitzner, Marwin Tillmann
Jülich, Tamara
Kurscheid, Friedhelm
Päffgen, Natascha
Päffgen, Oliver
Tönnies, Marcus

WAHLBEZIRK 6

Beck, Regina
Bensberg, Ulrike
Gorb, Vanessa
Jahn, Philipp
Jordan, Dieter
Konitzer, Juliet
Kühlem, Kenneth
Löttker, Dieter
Manz, Anja
Wagenknecht, Sandra

WAHLBEZIRK 7

Czymmek, Michael
Hübner, Nicole
Ipek, Mijgan
Keil-Harig, Denise
Kreyenmeier, Anna
Manzke, Janina
Milz, Peter
Paesch, Kerstin



DESWOS

Entwicklungszusammenarbeit ist für alle ein Gewinn

Klimawandel, Kriege, Terrorismus und Pandemien sind keine abstrakten Probleme weit entfernter Länder, sondern auch Alltag der Menschen in Europa. Diese globalen Probleme wirken grenzüberschreitend – und lassen sich daher auch nur grenzüberschreitend lösen.

Entwicklungszusammenarbeit setzt genau da an. Sie verfolgt in einer ökonomisch, ökologisch und sozial eng verzahnten Welt konsequenterweise einen mehrgleisigen Ansatz, ein „nicht nur hier“ - „sondern auch weltweit“.

Deshalb fördern wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft, als Mitglied. Damit leisten wir einen Beitrag zu menschenwürdigem Wohnraum für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichere Existenzen!

DESWOS-Projekte in 2023 – ermöglicht auch dank unserer Hilfe!



TANSANIA: Lebensbedingungen in Mwanza verbessert

Hilfsprojekte
in 2023

In den Dörfern am Ufer des Victoria-Sees leben viele Familien in dunklen, feuchten Lehmhütten und in extremer Armut. Als Fischer und Kleinbauern sind sie finanziell nicht in der Lage, ihre Situation selbstständig zu verbessern. Die DESWOS und die lokale Partnerorganisation Caritas Mwanza haben ein Projekt realisiert, um die Wohn- und Lebensverhältnisse der in Armut lebenden Familien zu verbessern. Rund 7.000 Menschen konnten wir im Bezirk Bugogwa insge-

samt fördern: Durch die Gründung und Schulung von 50 Spargruppen mit jeweils etwa 140 Mitgliedern, durch den Bau von zehn einfachen Häusern mit einer Wohnfläche von rund 48 m², Trockentrenntoiletten und Waschmöglichkeiten und durch die Ausbildung von 30 jungen Frauen und Männern in Bauberufen. Das ist wichtig als Alternative zu der wenig aussichtsreichen Fischerei und Landwirtschaft.

Das alles ist nur möglich, dank unserer Spenden.
Die DESWOS sagt Danke!





INDIEN: Ausgegrenzten Menschen ein Zuhause und eine Existenz ermöglicht

Sie sind alleinerziehend, haben körperliche Beeinträchtigungen, oder gehören der marginalisierten Volksgruppe der Dalits an – 50 Familien in Villupuram im Südosten Indiens. Mit ihren Familien leben sie unter menschenunwürdigen Bedingungen in einfachen Hütten. Gemeinsam mit der langjährigen indischen Partnerorganisation REAL hat die DESWOS deshalb im Juli 2023 in fünf Dörfern ein neues Projekt gestartet, um die Wohn- und Einkommenssituation dieser besonders bedürftigen Menschen zu verbessern. Im Einzelnen erfolgt der Bau von 50 Häusern mit einer Wohnfläche von 25 m² inklusive Toiletten und Waschmöglichkeiten. DESWOS fördert ferner den Aufbau von Spargruppen und kleinen Business-Aktivitäten. Ein Großteil der Arbeiten konnte in 2023 bereits umgesetzt werden. Wenn das Projekt in 2024 abgeschlossen sein wird, haben etwa 300 Menschen deutlich bessere Perspektiven für die Zukunft!



NICARAGUA: Grüneren und sicheren Lebensraum geschaffen

In La Concordia werden die Schulkinder in Zukunft hoffentlich keinen Müll mehr achtlos in die Natur werfen, sondern die neuen, über das Projekt angeschafften Mülleimer zur Abfalltrennung nutzen. Die Kinder waren tief beeindruckt, dass nach einer Sammelaktion dieser Ball aus Müll entstand. Zur Belohnung für ihr Umwelt-Engagement erhielten sie Setzlinge für Obstbäume. Insgesamt 6.600 Setzlinge pflanzte die Dorfbevölkerung zur Wiederaufforstung. Diese Aktion ist Teil eines umfassenden Projekts der Partnerorganisation Grupo Sofonias Nicaragua: Dazu gehörte auch der Bau eines Wasserspeichers und von 15 Stahlbetontanks für eine bessere Wasserversorgung im Dorf sowie Erste-Hilfe-Kurse nach Naturkatastrophen. Gleichzeitig förderten wir den Bau erdbebenresistenter Häuser für 55 Familien sowie die duale Ausbildung von acht Jugendlichen zu Maurern.

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:
 DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
 für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
 Astrid Meinicke
 Innere Kanalstr. 69
 50823 Köln
 Tel.: 0221 57 989 37
 astrid.meinicke@deswos.de
 www.deswos.de



DESWOS e. V. Spendenkonto
 IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
 Sparkasse KölnBonn SWIFT-BIC COLSDE33



Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.

IMPRESSUM

Fotos:

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Köln

de larchitekten, Köln

DESWOS e.V., Köln

Herstellung:

Kreativ Druck und Medienagentur GmbH, Neumünster



GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kaiserstraße 11, 51145 Köln
Telefon 0 22 03/57 05-0
www.gewog-porz.de