



GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2024

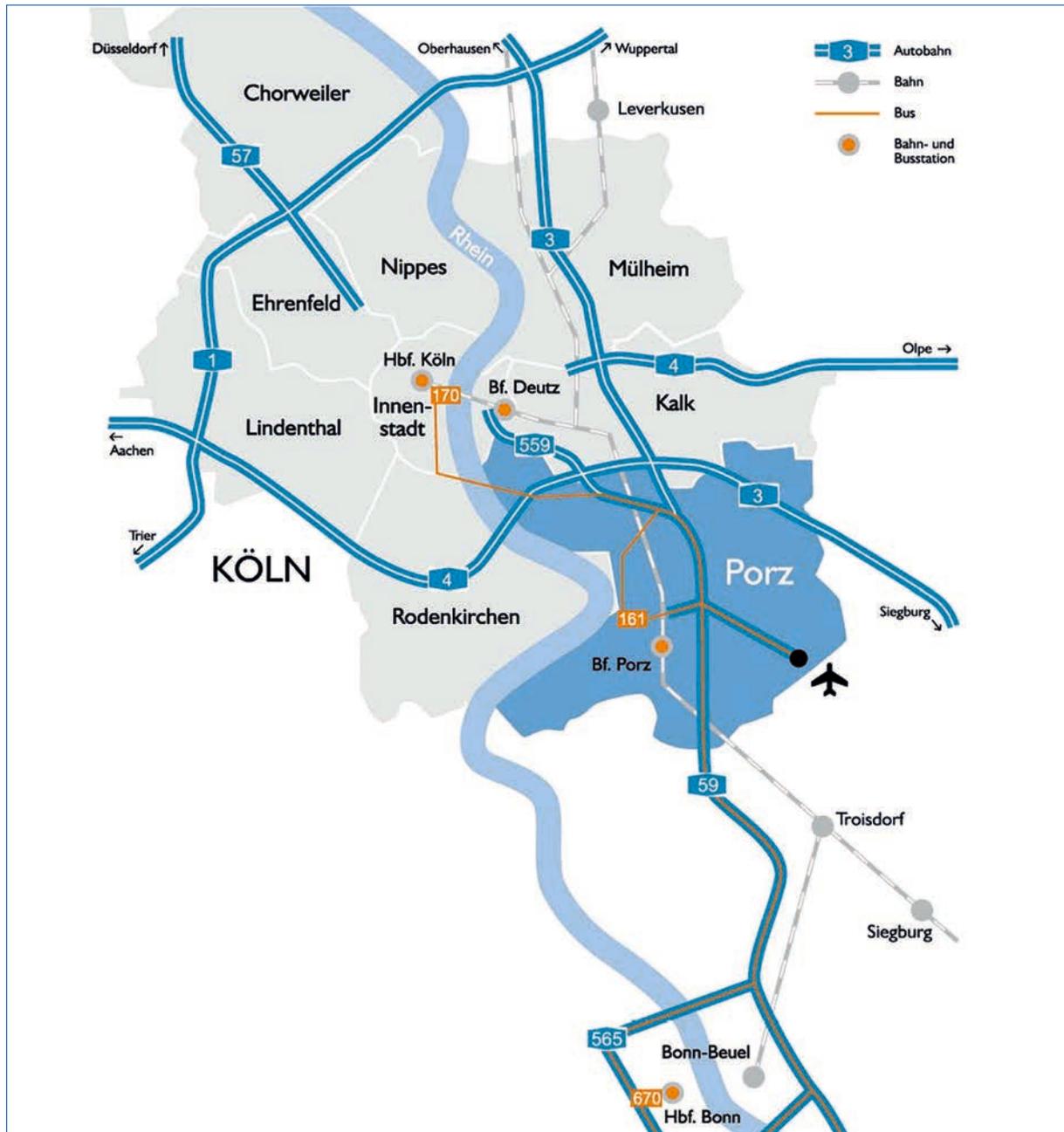


Inhalt

Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024	6
Lagebericht 2024	9
Bilanz zum 31.12.2024	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	34
Anhang 2024	36
DANKE	44
Mitglieder der Vertreterversammlung	45
DESWOS	46

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

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:

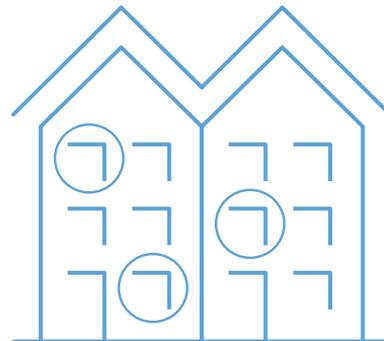
VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. • köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V. • VHW – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. • DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. • KAV NW, Kommunaler 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



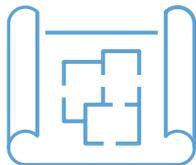
439

Wohn- und Geschäftshäuser



2.943

Wohnungen



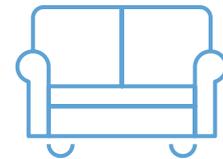
394.638,00 m²

Grundstücksfläche



15

Gewerbliche Einheiten
(Läden, Büros, Praxen)



193.209,94 m²

Wohn- und Nutzfläche

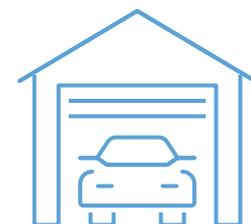


3.537

Genossenschaftmitglieder
per 31.12.2024

8.738

mit Geschäftsanteilen
(Anzahl) per 31.12.2024



145

Garagen



€ 8.675.000,-

Geschäftsguthaben
(verbleibende Mitglieder)
per 31.12.2024

1.253

Einstell- und
Außenstellplätze

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



Aufsichtsrat

Wolfgang Mombaur

Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender

Michael Püchner

Dipl.-Kaufmann
stellv. Vorsitzender

Götz Oliver Broichheuser

Dipl.-Ing. Architekt

Michael Evert

Rechtsanwalt

Gabriele Giese

Architektin

Mark Ricken

Kaufmann für Bürokommunikation

Pia Schmitz

Verwaltungsfachwirtin

Axel Scholle

Dipl.-Ingenieur

Magdalena Spaude

Dr. Erziehungswissenschaft ab 15.05.2024



Ausschüsse des Aufsichtsrates

Technischer Ausschuss

Prüfungsausschuss

Vorstand

Laura Henke

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied ab 01.06.2024

Astrid Schinz

ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Jürgen Hollstein

ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Uwe Seibel

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied bis 31.05.2024

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 2024

Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2024 vom 01.01 bis 31.12. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam im krisengeprägten Umfeld ins Stocken und ist auch im vergangenen Jahr geschrumpft. So fiel im Jahr 2024 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent geringer aus als im Vorjahr (Destatis).

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. Das Baugewerbe stellte mit einem Rückgang von 3,8 Prozent die stärkste Abnahme der Wertschöpfung im Vergleich zum Vorjahresquartal dar. Die starken Rückgänge im Hochbau und im Ausbaugewerbe standen einem geringen Zuwachs im Tiefbau entgegen. Neben den hohen Baupreisen, Material- und Fachkräftemangel wirkten sich zunehmend die schlechteren Finanzierungsbedingungen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln bestätigt, dass die Stadt im kommenden Jahrzehnt wachsen wird, auf voraussichtlich rund 1,15 Millionen Einwohner (Stadt Köln). Alle neun Kölner Stadtbezirke sollen mehr Einwohner verzeichnen; für Porz wird bis 2030 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 2024 stabil und hat sich weiterhin positiv entwickelt. Durch 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 2023 war der VdW - Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, beauftragt. In der gemeinsamen Sitzung am 20.11.2024 ließ sich der Aufsichtsrat durch den Verbandsprüfer eingehend und umfassend über das Ergebnis dieser Prüfung berichten. Es wurde festgestellt, dass sich zum Jahresabschluss 2023 keine prüfungsrelevanten Beanstandungen ergaben.

Im Berichtsjahr 2024 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 drei 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. Der Technische Ausschuss hat in fünf Sitzungen die Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Investitionsplan 2024 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 2024, der Lagebericht des Vorstandes und die Verwendung des Jahresüberschusses 2024 wurden nach sorgfältiger Prüfung für in Ordnung befunden.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst. Der Aufsichtsrat billigt nach Eigenprüfung den vorgelegten Jahresabschluss 2024 nebst Lagebericht des Vorstandes zum 31.12.2024.

Aufgrund der intensiven Beratungen empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) durch entsprechende Beschlussfassung festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 349.360,00 € für das Geschäftsjahr 2024 vorschlagsgemäß zu verteilen.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Für 2025 bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund des andauernden Kriegs in der Ukraine, dem Nahostkonflikt, dem Ausgang der Wahlen in den USA sowie der Neuwahlen in Deutschland am 23.02.2025. Hinzu kommen die schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklungen sowie die Entwicklung der 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 2024 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, 07.04.2025



Wolfgang Mombaur
Vorsitzender des Aufsichtsrates
GEWOG - Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG



Aktueller Aufsichtsrat: Götz Oliver Broichheuser, Michael Püchner, Pia Schmitz, Gabriele Giese, Axel Scholle, Magdalena Spaude, Wolfgang Mombaur, Mark Ricken, Michael Evert

LAGEBERICHT 2024

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 die Nachwirkungen der außergewöhnlichen Ereignisse wie der Corona-Pandemie, dem Krieg in der Ukraine und der Eskalation des Nah-Ost-Konfliktes beeinflusst. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam im krisengeprägten Umfeld ins Stocken und ist im vergangenen Jahr geschrumpft.

Im Jahr 2024 fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent geringer aus als im Vorjahr (Destatis).

Auch kalenderbereinigt betrug der Rückgang 0,2 Prozent, da konjunkturelle und strukturelle Belastungen im Berichtsjahr einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung entgegenstanden. Hierzu zählen eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, die hohen Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten. In

diesem Umfeld schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 erneut (Destatis).

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 Prozent zurück und verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich.

Der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stagnierte und die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt lediglich um 0,3 Prozent. Der Bereich Information und Kommunikation setzte seinen Wachstumskurs fort und wies ein Plus von 2,5 Prozent auf (Destatis).

Das produzierende Gewerbe hingegen verzeichnete ein Minus von 3,0 Prozent und das Baugewerbe stellte mit einem Rückgang von 3,8 Prozent die stärkste Abnahme der Wertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr dar (Destatis). Die starken Rückgänge im Hochbau und im Ausbaugewerbe standen einem geringen Zuwachs im Tiefbau entgegen.

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 1,0 Prozent. In einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld wies die Branche damit erneut eine stabile Wachstumsrate auf. Mit 386 Milliarden Euro wurden knapp zehn Prozent zur Wirtschaftsleistung beigetragen (GdW).

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2024 nach Angaben von Destatis mit einem Finanzierungsdefizit von 113 Milliarden Euro, dies waren im Vergleich zum Vorjahr 5,5 Milliarden Euro mehr. Gemessen am nominalen BIP errechnete sich für den Staat im Jahr 2024 eine Defizitquote von 2,6 Prozent, welche damit so hoch wie im Vorjahr war und den europäischen Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspakts von drei Prozent eingehalten hat (Destatis). 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.

LAGEBERICHT 2024

Die Verbraucherpreise haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 Prozent gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren (Destatis). Die Teuerung wurde weiterhin von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst, die die Preisentwicklung auf allen Wirtschaftsstufen prägte. Für Nahrungsmittel verteuerten sich die Preise um 1,4 Prozent. Für Haushaltsenergie hingegen sanken die Preise um 3,2 Prozent.

Die für die Preisentwicklung bedeutsamen Nettokaltmieten verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 1,6 Prozent und lagen somit unterhalb der Gesamtteuerung (IT NRW).

Die Wirtschaftsleistung wurde nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit sowie von Destatis im Jahresdurchschnitt 2024 von 46,1 Millionen Erwerbstätigen (Vorjahr 45,9) 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 2024 stieg im Jahresdurchschnitt erneut um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent (Destatis).

Im Vergleich zum Vorjahr blieben auch 2024 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. Im Jahr 2024 lebten in Köln rund 1,1 Millionen Einwohner in über 570 Tausend Haushalten (Stadt Köln). 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 Einwohnerinnen und Einwohner (Stadt Köln). Alle neun Kölner Stadtbezirke sollen mehr Einwohner verzeichnen; für Porz wird bis 2030 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 Vertreterinnen und 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 2024).

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 2024 fanden 21 Sitzungen des Vorstandes statt, der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse traten zu insgesamt elf Sitzungen zusammen.

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 fand in Präsenz am 15.05.2024 im Leonardo Hotel am Flughafen Köln/Bonn statt. Die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter nahmen den Bericht des Vorstandes nebst Erläuterungen zum Jahresabschluss 2023 und den Bericht des Aufsichtsrates entgegen. Alle erforderlichen Beschlüsse zur Bilanz 2023, 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 2023 Nr. RW-91430-0101-2023, wurde am 13.09.2024 erstellt und enthält keine wesentlichen Bemerkungen.

Die Sollmieten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 18.580 T€. Dies bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 974 T€ (+5,5 Prozent). Mieterhöhungen nach § 558 BGB und Neuvermietungen im Laufe des Jahres 2024 trugen zur Erhöhung mit 112 T€ bei, die Erhöhung durch den Erstbezug des Neubaus Siemensstraße 7, 7 a/b betrug 365 T€. Die Auswirkungen durch Mietanpas-

sungen, Neuvermietungen und dem unterjährigen Zugang des Neubaus Planckstraße 2-8 aus dem vorherigen Geschäftsjahr schlagen mit 497 T€ zu Buche. Als partiell steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft wurden die Sollmieten zum größten Teil im Bereich der Wohnraumvermietung (17.798 T€) erzielt. Aus der Vermietung von Garagen und Stellplätzen (698 T€) sowie von gewerblichen Einheiten (84 T€) wurden 782 T€ erzielt.

Die Durchschnittsmiete im Unternehmen „über alles“ (Gewerbe, Stellplätze, Wohnungen) pro m² Wohn- und Nutzfläche erhöhte sich von 7,70 auf 8,01 €/mtl. Die durchschnittliche Netto-Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche monatlich erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 7,42 € auf 7,72 €.

Die Gesamtzahl der Kündigungen von Wohnraumnutzungsverhältnissen addierte sich im Geschäftsjahr auf 172; die Fluktuationsquote ist mit sechs Prozent im Vergleich zum Vorjahr unverändert. 33 Mitglieder (19,2 Prozent) sind innerhalb des Bestandes der GEWOG umgezogen, vier in das im vergangenen Jahr fertig gestellte Neubauprojekt. Im Berichtszeitraum wurden 195 (Vorjahr 202) 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 2024 zum Ende des Geschäftsjahres 2.943 Wohnungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

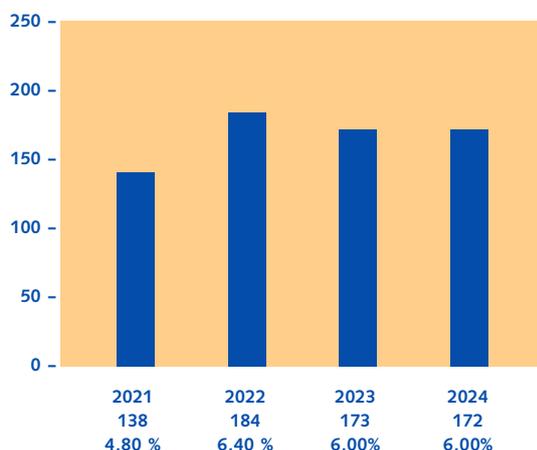
Öffentlich geförderte Wohnungen _____ 23
Freifinanzierte bzw. nicht mehr der öffentlichen Bindung unterliegende Wohnungen _____ 2.920

Die Anzahl der Gewerbeeinheiten, Garagen, Tiefgaragenplätze und Außenstellplätze belief sich auf insgesamt 1.412 Einheiten (15 Gewerbeeinheiten, 1.397 Garagen/Stellplätze).

Zum 31.12.2024 betrug die Wohn- und Nutzfläche 193.209,94 m².

LAGEBERICHT 2024

Fluktuation im Wohnungsbestand der letzten 4 Jahre



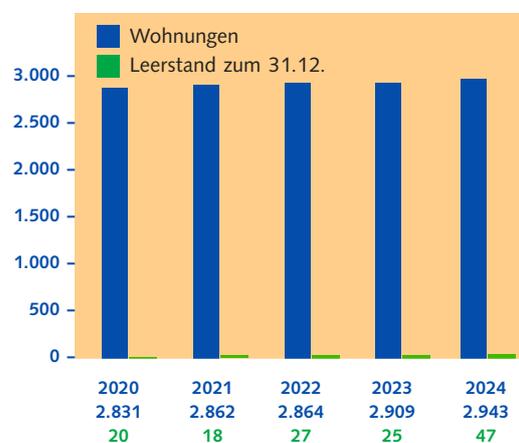
Ausfälle an Nutzungsgebühren auf Sollmieten, abgerechneten Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen und Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen addierten sich auf rund 293 T€. Der Anteil des Ausfalls an Sollmieten und abgerechneten Umlagen ist im vergangenen Geschäftsjahr mit 1,2 Prozent leicht gestiegen.

Die Erlösschmälerungen (inklusive Eigennutzung) im Bereich der Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2024 176.604,85 € und sind im Vergleich zum Vorjahr (147.120,21 €) gestiegen.

Der Leerstand am Bilanzstichtag von 47 Wohnungen mit einer Fläche von 2.686,39 m² (1,4 Prozent des Gesamtbestandes) ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies resultiert aus der fehlenden Neuvermietung von Einheiten, die in den nächsten Jahren für geplante Neubauprojekte aus dem Bestand genommen werden. Bereinigt um diese Einheiten beläuft sich der Leerstand am Bilanzstichtag auf 27 Wohnungen. Dies entspricht dem Wert des Vorjahres.

Am Stichtag wurden in den leerstehenden Wohnungen umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die sich im Jahr 2025 fortsetzen. Für 13 leerstehende Wohnungen waren bereits bei Bilanzaufstellung 2024 neue Dauernutzungsverträge abgeschlossen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Leerstände per 31.12.



Die Erlösschmälerungen der Sollmieten teilen sich wie folgt auf:

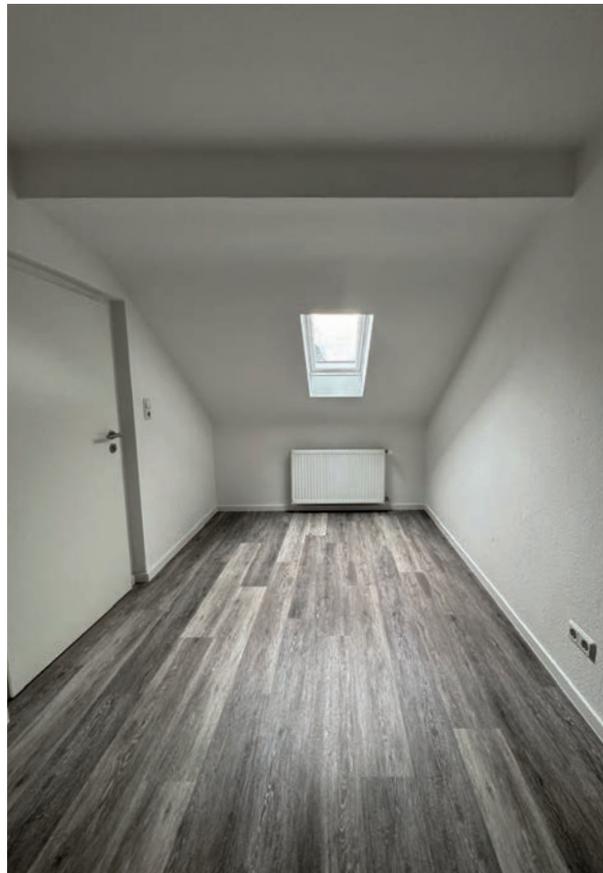
	Geschäftsjahr	Vorjahr
wegen fehlender direkter Anschlussvermietung	86.236,15 €	73.930,10 €
wegen Eigennutzung	3.997,08 €	3.997,08 €
wegen Erstbezug Neubau	225,00 €	1.200,00 €
wegen Ausbau / Modernisierung / Renovierung	68.430,13 €	52.281,22 €
wegen Abbruch / Mängel / sonstiges	17.716,49 €	15.711,81 €

Während des Geschäftsjahres 2024 standen 52 (Vorjahr 40) der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten bis zu einem Monat zur Vermietung frei, zwischen zwei und sechs Monaten waren 74 Einheiten (Vorjahr 82) nicht vermietet. Länger als sechs Monate waren 23 Einheiten im Geschäftsjahr nicht vermietet. 20 der leerstehenden Wohnungen (Vorjahr fünf) werden aufgrund der geplanten Neubauprojekte zukünftig nicht mehr am Markt angeboten.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen beliefen sich auf 23 T€ und sind im Vergleich zu 2023 um 7 T€ gestiegen. Die Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 47 T€. Diesen Posten standen Erträge aus erstatteten Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 13 T€ gegenüber.

Die Kosten zur Herrichtung von nicht im vertragsgemäßen Zustand zurückgegebener Wohnungen, die den ehemaligen Mitgliedern in Rechnung gestellt wurden, 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 104 T€. Bereinigt um die gestundeten Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen und zukünftigen Verrechnungen mit Geschäftsguthaben betrug der Forderungsbestand rund 56 T€. Dies entspricht 2,6 Prozent (Vorjahr 1,7) der Sollmieten und Vorauszahlungen aus Dezember 2024 bzw. 0,22 Prozent der Erlöse aus Sollmieten und Umlagenabrechnungen des Geschäftsjahres 2024.



LAGEBERICHT 2024

Instandhaltungen / Sanierungen / Modernisierungen

Besonders zu erwähnen sind folgende Maßnahmen:	
Wattstraße 1, 7, 13	
Betonsanierung	T€ 347
Pfaffenpad 15, Stralsunder Straße 42	
Laubengangsanierung	T€ 185
Marienplatz 3	
Flachdachsanierung	T€ 248
Am Urbacher Wall 57-61	
Flachdachsanierung	T€ 508
Am Urbacher Wall 57-61	
Brandschutzsanierung	T€ 209
Erneuerung von Zentral-Heizungsanlagen einschl. Einbau von Wärmepumpenanlagen (Hybrid) und hydraulischem Abgleich	T€ 1.365
Zentrale Schließenlagensysteme	T€ 88
Maßnahmen zur Verkehrssicherung der Objekte	T€ 180

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

Das Investitionsvolumen 2024, bestehend aus Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, betrug rund 8.626 T€ (inklusive verrechneter interner Aufwand von 928 T€).

Das Aufwandsvolumen für umfangreiche Modernisierungen und Instandhaltungen an den GEWOG-Immobilien sowie im Bereich des Wohnumfeldes betrug 7.269 T€ (Fremdkosten) im Geschäftsjahr 2024. Die Fremdkosten für die Planung von Neubauprojekten beliefen sich auf 429 T€.



Betonsanierung und Fassadengestaltung Wattstraße



LAGEBERICHT 2024

Für die Renovierung von Treppenhäusern, Fällungen und Ersatzpflanzungen sowie allgemeine Wohnumfeldverbesserungen wurden rund 359 T€ aufgewandt.

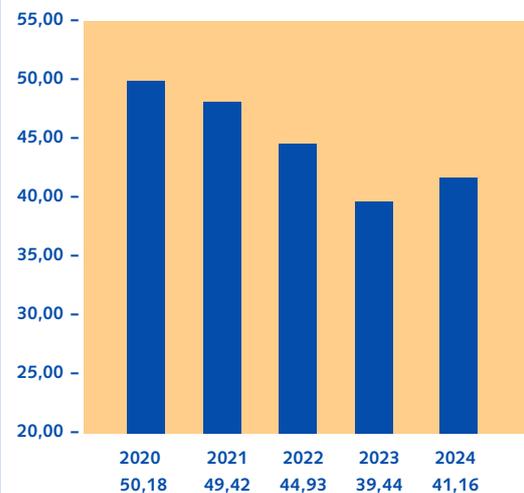
Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung unseres Immobilienbestandes (inklusive Versicherungsschäden) in Höhe von 2.220 T€ (Vorjahr 1.707 T€) und die mietwirksamen Aufwendungen vor Neuvermietung in Höhe von 1.560 T€ (Vorjahr 1.623 T€) an und in unseren Häusern bzw. Wohnungen addierten sich im Geschäftsjahr 2024 auf 3.780 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 2024 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 7.953 T€ und damit

41,16 € pro m² Wohn- und Nutzfläche; das entspricht bei Sollmieten von 18,6 Mio. € einem Anteil von 42,8 Prozent. Das Engagement der vergangenen Jahre, unsere Wohnungen und Häuser auf einem zeitgemäßen Stand zu halten bzw. zu verbessern, blieb auch im Geschäftsjahr 2024 hoch.

Entwicklung der Instandhaltungskosten in EURO je m² Nutzfläche



Ersatzpflanzung Akazienweg



Heizungsmodernisierung

LAGEBERICHT 2024

Neubautätigkeit

Die kontinuierlich in den letzten Jahren in insgesamt sieben Bauabschnitten realisierte neue „Physikersiedlung“ mit 17 Gebäuden, neun Tiefgaragen und 271 Wohnungen mit rd. 21.700 m² Wohnfläche wurde 2023 fertiggestellt. Zum 01.01.2024 wurden die letzten fertiggestellten 34 Wohnungen an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Das gesamte Investitionsvolumen einschließlich der privaten Hertzstraße und dem großen öffentlich gewidmetem Spielplatz betrug 57,6 Mio. Euro.

Die Realisierung unseres Neubauprojekts Stettiner Str. 17+19 schritt weiter voran. Auf einer Fläche von 2.294 m² entstehen 31 neue barrierefreie Wohnungen, verteilt auf zwei Häuser mit 17 und 14 Wohneinheiten. Hier schaffen wir für unsere Mitglieder einen Wohnungsmix, welcher sich auf drei Einzimmer-, drei Zweizimmer-, 22 Dreizimmer- und drei

Vierzimmerwohnungen, mit Wohnungsgrößen zwischen 30 m² und 100 m² verteilt. Jedes Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet und in der gemeinsamen Tiefgarage werden 26 Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung stehen. Die Mitglieder der Bestandshäuser haben bereits in anderen Wohnungen unserer Genossenschaft ein neues Zuhause gefunden und so werden wir mit den Abbrucharbeiten im 2. Quartal 2025 beginnen. Dem schließt sich die Bauphase an.

Für unsere Grundstücke Am Rheinbrauhaus in Porz-Mitte wurde auf der Grundlage der erteilten Bauvoranfrage aus August 2023 die Planung fortgeführt.

Im Zuge der Schaffung von Wohnraum in Köln wurde für die nicht mehr sanierungswürdigen Bestandsbauten Ohmstraße 64-78 (32 WE) eine Bauvoranfrage für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit ca. 62 WE und 2 gemeinsamen Tiefgaragen gestellt. Die Ausgaben für diese zukünftigen Projekte betragen im Geschäftsjahr rund 342 T€.





Neubau „Physikersiedlung“

LAGEBERICHT 2024

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich im Mitgliederbestand und in der Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile nachfolgend dargestellte Entwicklungen ergeben:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2024	3.545	8.754
Zugänge 2024	+ 155	+ 357
Abgänge 2024		
- durch Übertragung	6	12
- durch Tod	54	151
- durch Auflösung	1	4
- durch Ausschluss	8	16
- durch Anteilsündigung	94	188
- Teilkündigung	./. 163	2 ././. 373
Stand 31.12.2024	3.537	8.738

Auf das gezeichnete Kapital waren zum 31.12.2024 Einzahlungen in Höhe von 99,3 Prozent erfolgt.

Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2024 schloss zum 31.12. mit einem Jahresüberschuss von 4.669.142,84 €. 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 Rücklage, 2.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 1.819.782,84 € in die freie Rücklage ein Bilanzgewinn von 349.360,00 € zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende in Höhe von 4 Prozent für das Geschäftsjahr 2024.

Der im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierte Überschuss von 2.635 T€ wurde um insgesamt 2.034 T€ übertroffen; im Wesentlichen aufgrund von höheren Sollmieten (+403 T€), sonstiger betrieblicher Erträge (+133 T€) und Zinserträgen (63 T€), sowie geringeren Ausgaben im Bereich der Instandhaltung (1.531 T€) und Personalkosten (40 T€) sowie erhöhtem sonstigem betrieblichen Aufwand (+150 T€) gegenüber den geplanten bzw. budgetierten Ansätzen.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zum Jahresabschluss 2024 (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 2024 mit einem Jahresüberschuss von 4.669 T€ ab. Im Rahmen der Vorwegzuweisung auf der Grundlage der Satzung verbleibt nach Einstellung von 4.320 T€ in die gesetzliche, Bauerneuerungs- und freie Rücklagen ein Bilanzgewinn von 349.360,00 € zur Aus-

schüttung der Bruttodividende von 4 Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2024 in Höhe von 8.734 T€.

Der Jahresüberschuss von 4.669 T€ wurde im Wesentlichen im Bereich Hausbewirtschaftung erzielt.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2024		2023		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderung (Gesamtleistung)	23.693	98,9	25.311	99,3	./.	1.618
Andere betriebliche Erträge	255	1,1	182	0,7	+	73
Betriebsleistung	23.948	100,0	24.493	100,0	./.	1.545
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.234	51,1	14.160	55,5	./.	1.926
Personalaufwand	1.710	7,1	1.617	6,3	+	93
Abschreibungen	2.749	11,5	2.533	9,9	+	216
Andere betriebliche Aufwendungen	811	3,4	761	3,0	+	50
Zinsaufwand	1.163	4,9	1.197	4,7	./.	34
Gewinnunabhängige Steuern	546	2,3	546	2,1		0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	19.213	80,3	20.814	81,5	./.	1.601
Betriebsergebnis	4.735	19,7	4.679	18,5	+	56
Finanzergebnis	62		0		+	62
Neutrales Ergebnis	-110		37		./.	147
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	4.687		4.716		./.	29
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./.	18	./.	41	+	2320
Jahresüberschuss	4.669		4.675		./.	6

Das Betriebsergebnis beträgt 4.735 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Dem Minderertrag bei der Betriebsleistung von 1.545 T€ stehen niedrigere Aufwendungen von 1.601 T€ gegenüber. Die Verbesserung des Betriebsergebnisses resultiert aus erhöhten Sollmieten aus den Neu-

bauten, Neuvermietungen und Mieterhöhungen und gesunkenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, insbesondere durch die großen Rückzahlungen aus Gasabrechnung 2023, die erst nach Bilanzerstellung 2023 erfolgten und entsprechend die Aufwendungen 2024 reduzierten.

LAGEBERICHT 2024



Die Hausbewirtschaftung trägt mit einem Überschuss von 4.956 T€ zum Betriebsergebnis bei.

Die Gesamterträge von 23.867 T€ werden hauptsächlich von den Umsatzerlösen aus Sollmieten und Umlagenabrechnung (23.612 T€) bestimmt. Die Änderung in diesem Teilbereich um ./ 1.624 T€ resultiert aus den 2023 und 2024 durchgeführten Mietanpassungen bei Neuvermietungen, moderaten Mieterhöhungen in Teilbereichen unseres Bestandes, dem Erstbezug des Neubaus Siemensstraße 7, 7 a/b und verminderter Erlöse im Bereich der Umlagen aufgrund des gesunkenen Gaspreises und der Gaspreisbremse nach dem Hoch in 2023.

Die Gesamtaufwendungen in Höhe von 18.911 T€ wurden durch Instandhaltung (7.269 T€), Betriebskosten (4.886 T€), Abschreibungen (2.749 T€), Zinsaufwand (1.163 T€) und Personalkosten (1.710 T€) bestimmt. Bei den Betriebskosten beträgt die Senkung 2.427 T€ im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch die Erstellung der Gasabrechnungen 2023, die erst nach Bilanzerstellung 2023 erfolgte. Die daraus resultierenden hohen Erstattungen aufgrund der Gaspreisbremse flossen erst im Geschäftsjahr 2024 zu.

Mit Hilfe einer internen Betriebsabrechnung (BAB) wurden Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) von 326,26 € (Vorjahr 314,68 €) je Bewirtschaftungseinheit ermittelt.

Der sonstige betriebliche Bereich belastet das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2024 negativ mit 221 T€ (Vorjahr 201 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 2024 negativ mit 110 T€ (Vorjahr 37 T€) ab. Hier wurden Kosten für den Abschluss neuer Darlehen durch Umfinanzierungen verrechnet.

Trotz des steigenden Zinsniveaus auf dem Geldmarkt wird das Finanzergebnis untergeordnet bleiben. Hier konnte erstmals seit Jahren wieder ein positives Ergebnis von 62 T€ erzielt werden.

Die Ertragslage wird auch künftig weiterhin im Wesentlichen von der Bewirtschaftung unseres Bestandes bestimmt. Der Wirtschaftsplan 2025 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.150 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:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Anlagevermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	69	0,1	70	0,1	./.	1
Sachanlagen	119.840	87,7	122.085	89,7	./.	2.245
Finanzanlagen	4.005	2,9	4.005	2,9		0
Umlaufvermögen						
Langfristig	14	0,0	18	0,0		4
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen	6.273	4,6	7.679	5,6	./.	1.406
Flüssige Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens	6.097	4,5	1.998	1,53	+	4.099
Übrige Aktiva	272	0,2	298	0,2	./.	26
Bilanzsumme	136.570	100,0	136.153	100,0	+	417
KAPITALSTRUKTUR						
Eigenkapital						
Langfristig						
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	8.675	6,4	8.732	6,4	./.	57
Ergebnisrücklagen	66.790	48,9	62.470	45,9	+	4.320
	75.465	55,3	71.202	52,3	+	4.263
Kurzfristig						
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	351	0,3	250	0,2	+	101
Bilanzgewinn	349	0,3	343	0,3	+	6
	76.165	55,9	71.795	52,8	+	4.370
Fremdkapital						
Langfristig						
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	50.368	36,9	53.643	39,4	./.	3.275
Kurzfristig						
Rückstellungen	680	0,5	997	0,7	./.	317
erhaltene Anzahlungen	7.408	5,4	7.570	5,6	./.	162
übrige Verbindlichkeiten	1.949	1,3	2.148	1,5	./.	199
	10.037	7,2	10.715	7,8	./.	678
Bilanzsumme	136.570	100,0	136.153	100,0	+	417

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 417 T€ (+0,3 Prozent) gestiegen.

LAGEBERICHT 2024

Das Sachanlagevermögen ist um 2.245 T€ gesunken. Die Veränderungen beruhen auf den jährlichen Abschreibungen, denen Zugänge aus den Planungen zukünftiger Neubauprojekte gegenüberstehen.

Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag 6.097 T€. Der Anteil des Umlaufvermögens beträgt 9,3 Prozent des Gesamtvermögens.

Die Eigenkapitalquote 2024 ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 auf 55,3 Prozent gestiegen (+ 3 Prozentpunkte). Dies resultiert aus der Zuführung des Jahresüberschusses in die Rücklagen und gleichzeitiger Tilgung 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 (-3.275 T€) verringert. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital beträgt 36,9 Prozent.

Das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von 10.037 T€ (7,2 Prozent des Gesamtkapitals) ist im Vergleich zum Vorjahr um 678 T€ gesunken.

3. Finanzlage

Zum 31.12.2024 sind die langfristigen Vermögenswerte (123.928 T€) zu 101,5 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (zusammen 125.833 T€) gedeckt.

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2024 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Der im Jahr 2024 erwirtschaftete Cashflow (Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen der langfristigen Rückstellungen) betrug 7.418 T€ (Vorjahr 7.208 T€).

Ausgehend von der Stichtagsliquidität in Höhe von 1.905 T€ ist unter Berücksichtigung des für 2025 erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschusses

von 1.300 T€ die Liquidität im Geschäftsjahr 2025 gesichert.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Durch den Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 31.12.2024, betrug im Geschäftsjahr 4,28 Prozent (Vorjahr 4,34). Die Eigenkapitalquote ist auf 55,3 Prozent gestiegen.

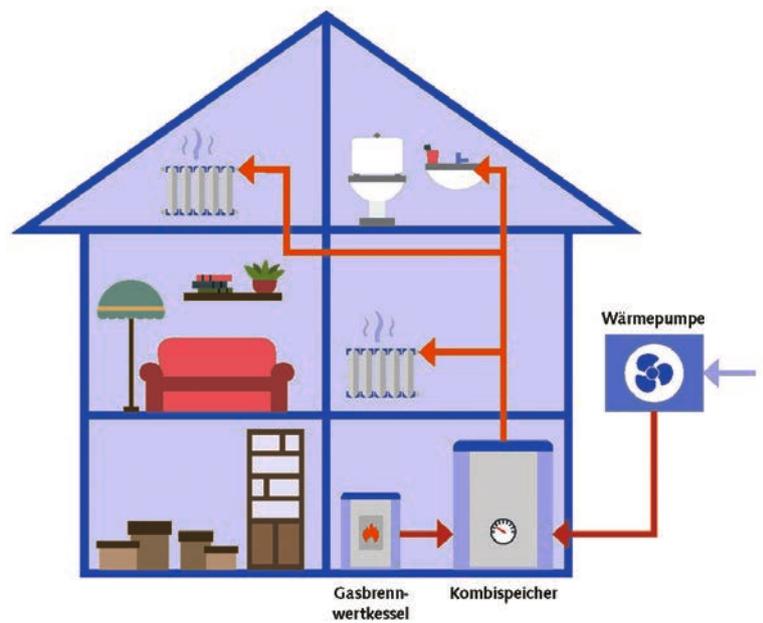
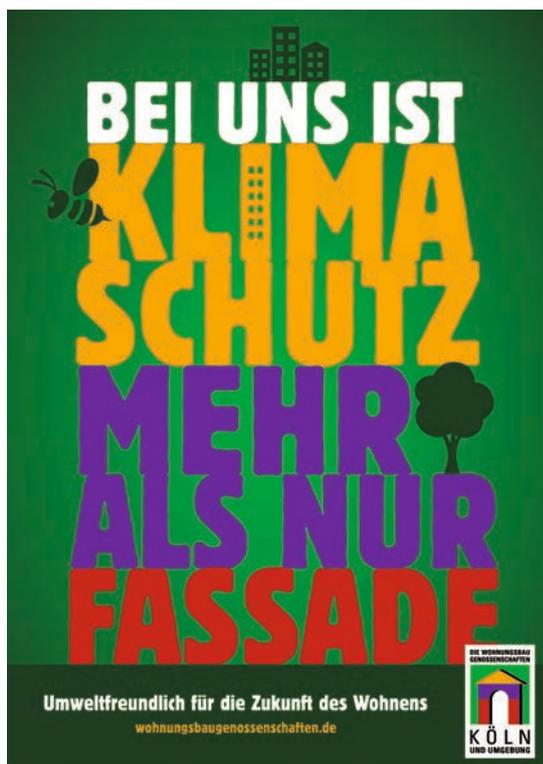
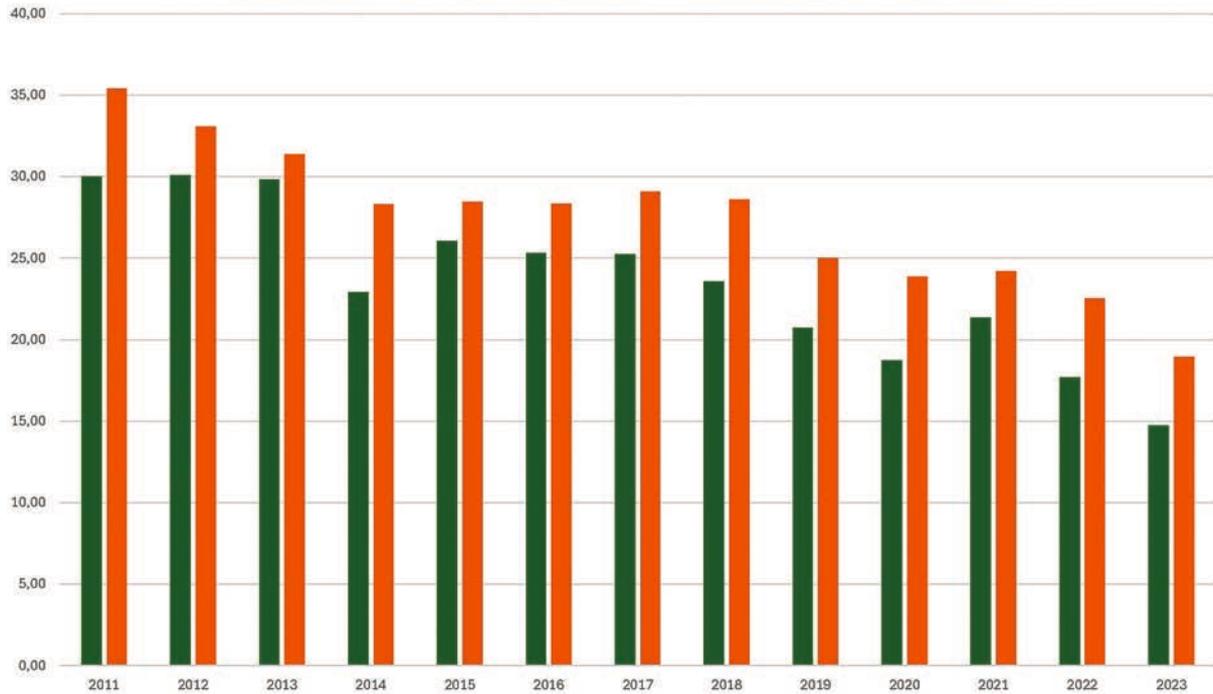
Die durchschnittliche Sollmiete pro m² Wohn- und Nutzfläche (193.209,94 m²) betrug 8,01 €/mtl. Die Leerstandsquote, das Verhältnis der am Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen zum Gesamtbestand, ist mit 1,6 Prozent auf einem niedrigen Niveau. Hierin enthalten sind die nicht mehr vermieteten Einheiten, die durch zukünftige Neubauten ersetzt werden. Dies sind 20 der 47 zum Ende des Geschäftsjahres nicht vermieteten Einheiten.

Instandhaltungskosten von 7.953 T€ (Fremdkosten zzgl. verrechnetem Personal- und Sachaufwand, abzgl. Erstattungen von Versicherungen und Mitgliedern) bedeuteten bei 193.209,94 m² Wohn-/Nutzfläche 41,16 €/p.a. bzw. 3,43 € pro m² monatlich und entspricht einem Anteil von 42,8 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete.

Die durchschnittlichen Buchwerte der bebauten Grundstücke betragen 615,25 € je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 596,70). Dies bedeutet eine Steigerung um 18,55 € je m² oder 3,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch den Zugang des Neubauprojektes Siemensstraße 7, 7a/b abzüglich der jährlichen Regelabschreibung. Der Abnutzungsgrad des Sachanlagevermögens betrug 34,0 Prozent.

Die Verschuldung beträgt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen im Geschäftsjahr 261,44 € pro m² Wohn-/Nutzfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Prozent gesunken.

CO2 Ausstoß in kg je m² Wohn- und Nutzfläche - real und klimabereinigt 2011 - 2023



Einbau von Wärmepumpen

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 Mieterinnen und Mieter sowie Mitglieder. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Betreuung der Bestandmieterinnen und -mieter, sichert die Genossenschaft langfristige Dauernutzungsverhältnisse. 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 Mietpreinsniveau (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 freiwerdenden und neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet. Auch im Berichtsjahr waren durch die Nachklänge der Corona-Pandemie keine signifikanten Mieterückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Zwar sind die Energiekosten im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken, liegen jedoch auch weiterhin weitaus höher als 2022, sodass diese – neben den gestiegenen Betriebskosten - die Mieterinnen und Mieter zusätzlich belasten. Diese Entwicklung wird wohl auch in Zukunft vorzufinden sein.

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

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich an 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 Häusern und Quartieren. Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Es ist für uns als Genossenschaft 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, bzw. zu erhalten. 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. Neben der Präsenz unseres Bauklötzchen-Logos auf Bussen, Autos und Bandenwerbung bei Viktoria Köln, fördern wir den „Veedels-Cup“, ein jährlich stattfindendes Jugendfußballturnier. Anlässlich des diesjährigen Internationalen Jahres der Genossenschaften werden wir als Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung am Kölner CSD 2025 teilnehmen, um zu verdeutlichen, dass wir für Menschenrechte eintreten.

Die Auseinandersetzung mit der Entwicklung einer Wohnanlage, eines Quartiers, eines Stadtteils und der dort lebenden bunten Gesellschaft ist eben „Typisch Genossenschaft“. Wir bleiben am Standort und haben deshalb allen Grund, die Bestände mit Blick in die Zukunft weiterzuentwickeln, marktfähig zu halten und uns für unsere Mitglieder einzusetzen.

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 ge-

schaffen 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 zu Beginn des Berichtsjahres abgeschlossen und die fertiggestellten Wohnungen bezogen. Für unsere Grundstücke Am Rheinbrauhaus in Porz-Mitte wird der Bauantrag für 64 Wohnungen mit zwei Tiefgaragen eingereicht. Auf Grundlage der Baugenehmigung für Ersatzneubauten in der Stettiner Straße 17-27 wird in 2025 mit dem Neubau begonnen. Die Mitglieder in den zwölf Wohnungen des Altbestandes wurden innerhalb unserer Genossenschaft mit neuem Wohnraum versorgt.

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

Für den Stadtbezirk Porz bleibt auch 2025 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 2025 wird ein Ergebnis von rund 1,9 Millionen Euro erwartet. Umsatzerlösen und sonstigen Erträgen in Höhe von rund 26,3 Millionen Euro werden Aufwendungen u.a. für Instandhaltung, Abschreibung, Zinsen und Personal in Höhe von rund 24,4 Millionen Euro gegenüberstehen. Die Planung und anschließende Erneuerung von Zentralheizungsanlagen einschließlich des Einbaus von Wärmepumpenanlagen als Hybridlösung bilden auch in diesem Jahr den Schwerpunkt der Instandhaltungs-

maßnahmen. Des Weiteren erfolgen Einzelmaßnahmen zur energetischen und baulichen Verbesserung von Gebäuden und Außenanlagen. Die Ausgaben wurden mit 9,8 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2025 budgetiert.

Die Konjunkturprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute (u.a. IfW, Sachverständigenrat, Destatis, ifo, DIW) für 2025 reichen von 0,1 Prozent Rückgang des BIP bis zu einem Wachstum von rund 0,4 Prozent. Die Bundesregierung prognostiziert für Deutschland ein Wachstum von 0,3 Prozent. 2026 soll das BIP zwischen 1,0 und 1,5 Prozent wachsen.

Große Unsicherheiten für das Jahr 2025 bestehen auch weiterhin aufgrund der geopolitischen Zeitenwende sowie einer Weltwirtschaft, welche mit immer konfrontativeren Handelspraktiken die offene deutsche Volkswirtschaft vor strukturelle Herausforderungen stellt. Erschwerend kommt die unklare Ausrichtung unserer Bundesregierung hinzu, welche sich aufgrund des Streits in der Koalition im ersten Quartal 2025, nach der Bundestagswahl am 23.02.2025, neu zusammenfinden muss. Dem Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung zufolge soll im Rahmen von zehn Handlungsfeldern eine neue wirtschaftliche Dynamik entstehen.

Für das Jahr 2025 wird mit einem Anstieg der Verbraucherpreise gerechnet. Diese dürften bei 2,2 Prozent liegen. Die Energiekosten konnten weiter gesenkt werden und der Ausbau der erneuerbaren Energien und der Stromleitungen verzeichnet Rekordwerte.

Die Investitionen in Wohnbauten dürften den Prognosen der Institute zufolge 2025 weiter zurückgehen; es wird ein Minus von 5 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 auch zukünftig stärken.

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 18.03.2025

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -



Laura Henke



Jürgen Hollstein



Astrid Schinz

ERGEBNISVERWENDUNG ZUM 31. DEZEMBER 2024

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf Grundlage der Satzungsregelungen,
vom Jahresüberschuss in Höhe von _____ 4.669.142,84 €
im Rahmen der Vorwegzuweisung

in die gesetzliche Rücklage _____ 500.000,00 €

in die Bauerneuerungsrücklage _____ 2.000.000,00 €

und in die freie Rücklage _____ 1.819.782,84 €
einzustellen.

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

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von _____ **349.360,00 €**
zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende von 4 % auf das
dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2024 in Höhe von _____ **8.734.000,00 €**
zu verwenden

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

Köln-Porz, den 18.03.2025

GEWOG - Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr EURO		Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		69.032,29	70.012,20
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.766.028,40		113.567.765,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	106.835,31		126.251,31
Grundstücke ohne Bauten	9.150,01		9.150,01
Technische Anlagen und Maschinen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.314,50		115.880,52
Anlagen im Bau	0,00		7.846.281,01
Bauvorbereitungskosten	824.699,07	119.840.027,29	419.763,84
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		123.914.207,58	126.160.252,54
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.265.429,66		7.664.094,78
Andere Vorräte	7.157,34	6.272.587,00	14.829,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	103.576,84		81.701,19
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.700,21		12.352,23
Sonstige Vermögensgegenstände	168.093,00	282.370,05	218.071,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.097.402,70	1.998.046,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.903,90	3.790,21
Bilanzsumme		136.570.471,23	136.153.137,27
Bilanzvermerk			
Treuhandvermögen aus Mietkautionen:		3.350,87	3.347,17

PASSIVA

EIGENKAPITAL

	Geschäftsjahr EURO		Vorjahr EURO
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	349.000,00		250.000,00
der verbleibenden Mitglieder	8.675.000,00		8.732.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.000,00	9.026.000,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(21.000,00)		(16.000,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	13.300.000,00		12.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(500.000,00)		(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	20.000.000,00		18.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(2.000.000,00)		(2.500.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	33.489.851,65		31.670.068,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	<u>(1.819.782,84)</u>	66.789.851,65	(1.332.114,48)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.669.142,84		4.675.114,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-4.319.782,84</u>	349.360,00	<u>-4.332.114,48</u>
Eigenkapital insgesamt		76.165.211,65	71.795.068,81
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	<u>680.438,00</u>	680.438,00	997.338,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.208.085,22		38.613.641,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.305.623,73		15.230.157,01
Erhaltene Anzahlungen	7.407.988,11		7.569.631,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.585,68		78.235,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.595.091,82		1.789.096,47
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>77.447,02</u>	59.724.821,58	79.968,45
davon aus Steuern:	(0,00)		(751,34)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(0,00)		(0,00)
Bilanzsumme		<u>136.570.471,23</u>	<u>136.153.137,27</u>
Bilanzvermerk			
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen:		3.350,87	3.347,17

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

UMSATZERLÖSE	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.017.390,98	22.621.900,40
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.776,85	25.091.167,83
		65.925,70
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-1.398.665,12
		2.623.792,28
Sonstige betriebliche Erträge		283.490,42
		233.386,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.233.507,07
		14.159.982,7
Rohergebnis		11.742.486,06
		11.385.022,47
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.344.389,78	1.280.456,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	365.564,84	1.709.954,62
davon für Altersversorgung	98.308,72	336.300,30
		89.957,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.749.157,03
		2.532.838,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		949.641,27
		775.647,26
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	77,22	51,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.439,85	62.517,07
		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.162.722,07
		1.197.289,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.156,73
		41.035,45
Ergebnis nach Steuern		5.215.371,41
		5.221.506,67
Sonstige Steuern		546.228,57
		546.392,19
Jahresüberschuss		4.669.142,84
		4.675.114,48
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.319.782,84
		4.332.114,48
Bilanzgewinn		349.360,00
		343.000,00

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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 über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), 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 2024 betrug der Jahresüberschuss 242.260,22 €, das Eigenkapital zum Ende des Geschäftsjahres 2024 8.034.078,05 €.

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.



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 6.196.946,12 € ausgewiesen.

Ebenfalls unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Kosten der Geschäftsbesorgung für die GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH in Höhe von 68.483,54 € 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 10.700,21 € aus der Umsatzsteuerorganschaft und noch zu erstattender Hauswartkosten (im Vorjahr: 12.352,23 €).

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	103.576,84 €	14.306,71 €	17.621,57 €

ANHANG

Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2024	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2024
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	130.310,95	22.008,81	3.636,34	0,00	148.683,42
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	175.473.503,88	24.449,74	0,00	7.846.281,01	183.344.234,63
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	469.127,15	51.718,29	14.417,47	0,00	506.427,97
Anlagen im Bau	7.846.281,01	0,00	0,00	./. 7.846.281,01	0,00
Bauvorbereitungskosten	419.763,84	404.935,23	0,00	0,00	824.699,07
	184.616.356,03	481.103,26	14.417,47	./. 7.846.281,01 7.846.281,01	185.083.041,82
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen 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	188.751.814,98	503.112,07	18.053,81	./. 7.846.281,01 7.846.281,01	189.236.873,24

Buchwerte		kumuliert	Abschreibungen		
01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	Zugang 2024	Abgang 2024	31.12.2024
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
70.012,20	69.032,29	60.298,75	22.988,72	3.636,34	79.651,13
113.567.765,65	118.766.028,40	61.905.738,23	2.672.468,00	0,00	64.578.206,23
126.251,31	106.835,31	249.865,31	19.416,00	0,00	269.281,31
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
115.880,52	133.314,50	353.246,63	34.284,31	14.417,47	373.113,47
7.846.281,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
419.763,84	824.699,07	0,00	0,00	0,00	0,00
122.085.092,34	119.840.027,29	62.531.263,69	2.726.168,31	14.417,47	65.243.014,53
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
126.160.252,54	123.914.207,58	62.591.562,44	2.749.157,03	18.053,81	65.322.665,66

ANHANG

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen stellen sich wie folgt dar:

	01.01.2024	Zuführung	31.12.2024
Gesetzliche Rücklagen	12.800.000,00 €	500.000,00 €	13.300.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	18.000.000,00 €	2.000.000,00 €	20.000.000,00 €
Andere Ergebnismrücklagen	31.670.068,81 €	1.819.782,84 €	33.489.851,65 €
Rücklagen insgesamt	62.470.068,81 €	4.319.782,84 €	66.789.851,65 €

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 2025 nachgeholt werden.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (innerhalb von 3 Monaten nachzuholen)	300.180,00 €
Rückstellung für Kanalsanierungen	266.000,00 €
Rückstellung für Ausgleichszahlungen Baumfällungen	16.788,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten des Jahres 2024	34.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	7.700,00 €
Rückstellung für interne Abschlusskosten	30.000,00 €
Rückstellung für Kosten der Veröffentlichung	11.000,00 €
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	2.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	12.770,00 €
	680.438,00 €

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 50.513.708,95 € sind Grundpfandrechte abgesichert.

Zum 31.12.2024 bestanden Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen und Vertragserfüllungseinhalten in Höhe von 86.824,61 € (Vorjahr:

863.759,54 €), die in der Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind.

Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen bestehen zum 31.12.2024 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:

	31.12.2024	Davon Restlaufzeit		Hiervon
	EURO	unter 1 Jahr EURO	über 1 Jahr EURO	über 5 Jahre EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.208.085,22	2.949.743,54	41.258.341,68	29.498.557,68
	(38.613.641,22)	(2.280.414,95)	(36.333.226,27)	(27.417.704,89)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.305.623,73	839.700,59	5.465.923,14	3.778.352,72
	(15.230.157,01)	(1.111.298,08)	(14.118.858,93)	(5.495.653,74)
Erhaltene Anzahlungen	7.407.988,11	7.407.988,11		
	(7.569.631,68)	(7.569.631,68)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.585,68	130.585,68		
	(78.235,63)	(78.235,63)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.595.091,82	1.595.091,82		
	(1.789.096,47)	(1.789.096,47)		
Sonstige Verbindlichkeiten	77.447,02	77.447,02		
	(79.968,45)	(79.968,45)		
Insgesamt	59.724.821,58	13.000.556,76	46.724.264,82	33.276.910,40
	(63.360.730,46)	(12.908.645,26)	(50.452.085,20)	(32.913.358,63)

(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	5.732,53 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9.313,60 €
Sonstige Erträge frühere Jahre	1.785,00 €

Außergewöhnliche Erträge sind nicht enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine periodenfremden Aufwendungen enthalten.

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 2025 für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand beträgt 9,78 Mio. € und für Planungskosten von Neubauvorhaben bzw. für die Erstellung von Neubauten 4,45 Mio. €, insgesamt 14,23 Mio. €.

Als Treuhandverbindlichkeit werden Kautionskonten in Höhe von 3.350,87 € ausgewiesen.

Für die Mitarbeitenden 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 2024 betrug 98 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	8	4
Technische Mitarbeiter	2	1
Hauswarte	5	0
	16	5

Außerdem wurden ganzjährig zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2024		3.545
Zugang 2024	+	155
Abgang 2024	./.	163
Stand 31.12.2024		3.537

Die Mitglieder waren im Geschäftsjahr mit 8.738 Geschäftsanteilen zu je 1.000,00 € beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2024 um 57.000,00 € vermindert. 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 2024 Geschäfte mit einem Gesamtwert von 256.985,43 € (Vorjahr 267.453,26 €) 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 31.12.2024 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 4.669.142,84 € im Rahmen der Vorwegzuweisung 500.000,00 € in die gesetzliche, 2.000.000,00 € in die Bauerneuerungs- und 1.819.782,84 € in die freie Rücklage einzustellen. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zu Grunde. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 349.360,00 € zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende von 4 % zu verwenden.

Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Laura Henke,
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied,
ab 01.06.2024

Jürgen Hollstein,
ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Astrid Schinz,
ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Uwe Seibel,
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied,
bis 31.05.2024

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Mombaur, Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender

Michael Püchner, Dipl.-Kaufmann
Stellv. Vorsitzender

Götz Oliver Broichheuser, Architekt

Michael Evert, Rechtsanwalt

Gabriele Giese, Architektin

Mark Ricken, Kaufmann für Bürokommunikation

Pia Schmitz, Verwaltungsfachwirtin

Axel Scholle, Dipl.-Ingenieur

Magdalena Spaude, Dr. Erziehungswissenschaft
ab 15.05.2024

Köln-Porz, den 18.03.2025

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -

Laura Henke Jürgen Hollstein Astrid Schinz

Dank für Mitwirkung und Mithilfe im Geschäftsjahr 2024

Wir sagen herzlichen Dank an alle Beteiligten, die uns bei der Realisierung unserer Ziele unterstützt haben und uns mit Lob und konstruktiver Kritik zur Seite standen.

Ein besonderer Dank gilt all unseren Mitarbeitenden! Durch ihre Motivation, ihre Kompetenz und ihr unermüdliches Engagement, stellen sie dankenswerterweise auch zukünftig Jahr für Jahr die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft dar.

Unserem Aufsichtsrat danken wir für die auch im Geschäftsjahr 2024 gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Erreichen der gemeinsam vereinbarten Ziele der GEWOG - Porz eG.

Schließlich gilt ein sehr großes Dankeschön allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften vor Ort, insbeson-

dere den gewählten Vertreterinnen und Vertretern in den jeweiligen Wohngebieten, für ihre unermüdliche persönliche Initiative, ihre für uns sehr hilfreichen Anregungen und ihr Vertrauen.

Wir sind positiv gestimmt und sehen schließlich auch weiterhin mit Freude einer lobenswerten Entwicklung unserer Genossenschaft entgegen.

Es ist schön, dass Sie alle ein Teil davon sind, und wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!

Köln-Porz, den 18.03.2025

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -

Laura Henke Jürgen Hollstein Astrid Schinz



Astrid Schinz, Laura Henke, Jürgen Hollstein

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 Therese
Lauer, Roland
Mühlbauer, Marina
Schmitz, Ingrid
Sprengler, Wilia
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

Das vergangene Jahr war von Unsicherheit, Krisen und Kriegen geprägt, die auch die Arbeit der DESWOS e.V., unserer wohnungswirtschaftlichen Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit, vor große Herausforderungen gestellt hat.

Zum Glück überwiegt das Positive! Denn insgesamt konnte die DESWOS 19 Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika durchführen.

Auch dank unserer Hilfe!



NEPAL: Medizinische Grundversorgung in Himalaya-Bergen ausgeweitet

Die neue Gesundheitsstation im Ort Keemalung in den Himalaya-Bergen ist ein Segen für die Menschen! Das abgelegene Bergdorf in 1.800 Metern Höhe ist ein zentral gelegener Ort für etwa 6.000 Menschen aus den umliegenden Bergdörfern. Brauchten sie bisher zwei Tagesmärsche, um das nächste Krankenhaus zu erreichen, finden sie nun medizinische Hilfe im neuen Gesundheitszentrum in Keemalung. Es ist inzwischen das 3. Zentrum, das die DESWOS gemeinsam mit GECOTEC e.V. förderte. Auf einer Grundfläche von rund 100 m² bietet es zwei Behandlungszimmer, einen Entbindungsraum, ein Wartezimmer, eine Küche sowie einen Wohnraum für die Krankenschwester, Toiletten und eine Dusche. Seit April 2024 werden dort jeden Tag zahlreiche Kranke medizinisch versorgt, Schwangere betreut, Schulkinder erstmals geimpft, Menschen mit Verletzungen notfallversorgt und Familien hygienisch beraten.



NICARAGUA: Mehr Schutz und Resilienz für Menschen in Rio Grande geschaffen

Sichtbar stolz durchtrennte diese Familie – links im Bild – das blaue Band zur Einweihung ihres Hauses im Projektort Rio Grande im November 2024. Wo vorher baufällige Wohnhütten standen wurden 40 schützende Häuser neu errichtet, umfangreich saniert oder mit einem Anbau erweitert. Neun Lehrlinge schlossen ihre duale Berufsausbildung erfolgreich ab. Sie waren in die Bauarbeiten an den Häusern und Toiletten, an Brunnen und an 35 Holz sparenden Kochstellen aktiv eingebunden. Vier Brunnen versorgen heute mehrere Hundert Menschen mit sauberem Trinkwasser und tragen damit zur Gesundheit der Landbevölkerung bei. 21.000 gepflanzte Wald- und Obstbäume schützen vor Dürre oder Überschwemmungen und verhindern die Boden-erosion. All diese Maßnahmen sind ein wichtiger Beitrag zur Resilienz der Menschen gegen die Folgen der zunehmenden Wetterextreme und des fortschreitenden Klimawandels in Nicaragua.



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



SÜDSUDAN: Weitere Grundschule in Juba fertiggestellt

In wenigen Tagen werden 200 Kinder diese neuen Klassenräume mit Leben füllen! Die St. Joseph Grundschule ist das 6. Schulbauprojekt in der Landeshauptstadt Juba, das die Partnerorganisation Daughters of Mary Immaculate (DMI), die Christian C. D. Ludwig Foundation und die DESWOS gemeinsam gefördert haben. Die Kinder im Alter von 4 bis 10 Jahren stammen überwiegend aus Familien Binnengefluchteter. Sie werden an den Bildungsprogrammen der DMI für die Vor- und

Grundschule teilnehmen. Das Gebäude bietet fünf Klassenzimmer für den Kindergarten und die Grundschule, einen Arbeitsraum und eine Bibliothek sowie Toiletten mit Waschmöglichkeiten. Die Schule wird im Februar 2025 eröffnet, mit dem Beginn des akademischen Jahres im Südsudan. Dann stehen für die Schulkinder von 8 bis 16 Uhr Fächer wie Englisch, Mathematik, Religion und Staatsbürgerkunde auf dem Lernplan.

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

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