



GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2022



Inhalt

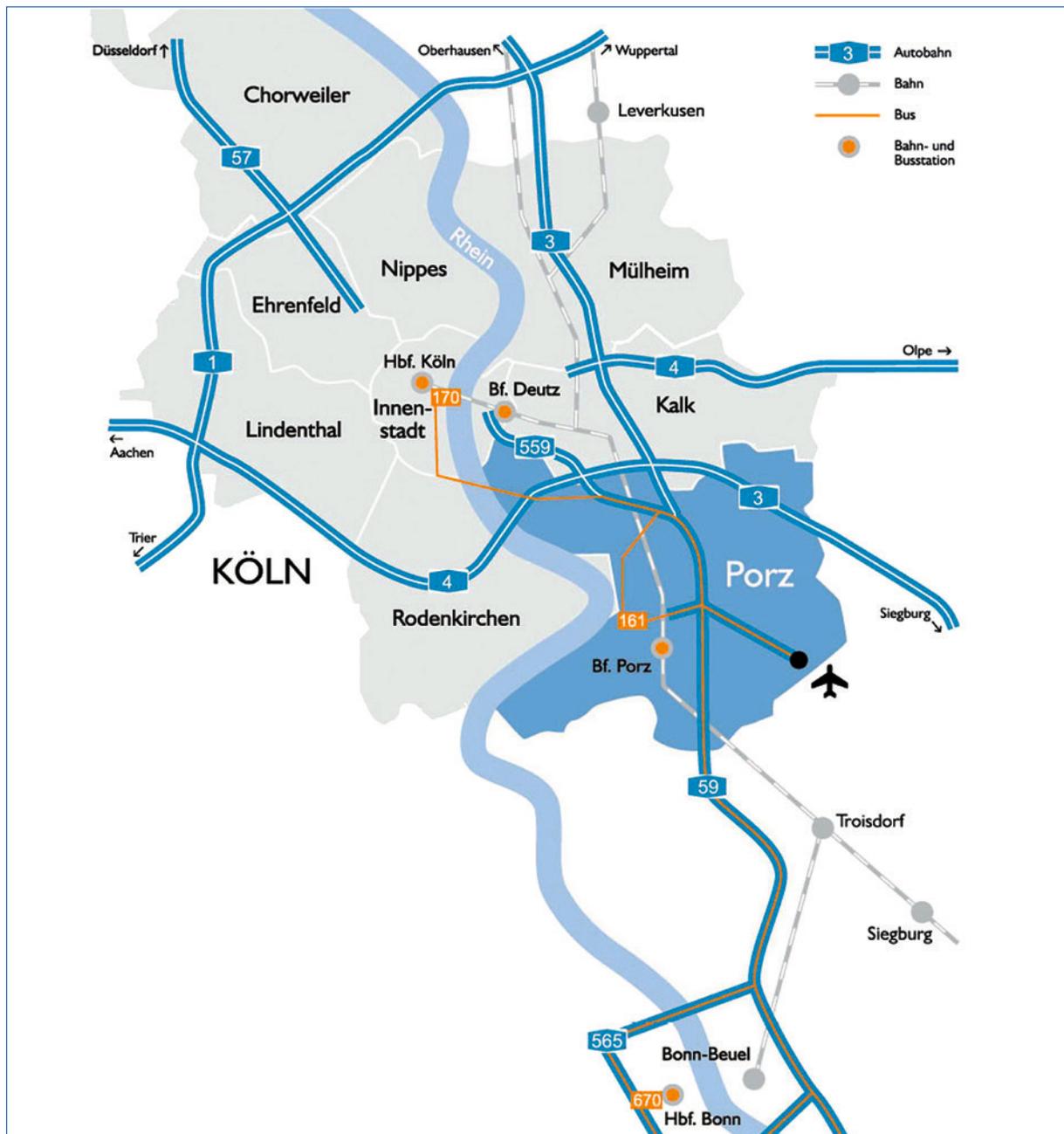
Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022	6
Lagebericht 2022	9
Bilanz zum 31.12.2022	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	34
Anhang 2022	36
DANKE	44
Mitglieder der Vertreterversammlung	45
DESWOS	46

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



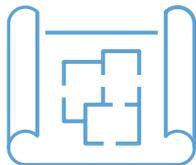
432

Wohn- und Geschäftshäuser



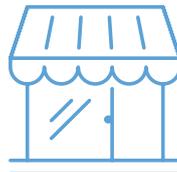
2.864

Wohnungen



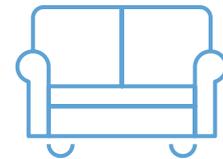
394.638,00 m²

Grundstücksfläche



15

Gewerbliche Einheiten
(Läden, Büros, Praxen)



186.668,91 m²

Wohn- und Nutzfläche

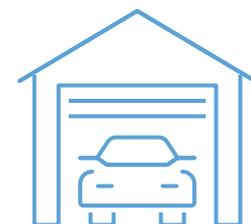


3.468

Genossenschaftmitglieder
per 31.12.2022

8.610

mit Geschäftsanteilen
(Anzahl) per 31.12.2022



145

Garagen



€ 8.554.000,-

Geschäftsguthaben
(verbleibende Mitglieder)
per 31.12.2022

1.171

Einstell- und
Außenstellplätze

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



Aufsichtsrat

Jürgen Hollstein

Privatier
Vorsitzender

Wolfgang Mombaur

Dipl.-Kaufmann
stellv. Vorsitzender

Götz Oliver Broichheuser

Dipl.-Ing. Architekt

Gabriele Enste

Rentnerin bis 16.05.2023

Michael Evert

Rechtsanwalt

Gabriele Giese

Architektin

Michael Püchner

Dipl. Kaufmann

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

Hans-Dieter Jungmann

Astrid Schinz

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

ehrenamtliches Vorstandsmitglied

ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Handlungsbevollmächtigte nach § 54 HGB

Frank Fieberg

Rüdiger Matzke

Michael Stockhausen

für die Abteilung Technik

für die Abteilung Wohnungswirtschaft

für die Abteilung Rechnungswesen

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2022 vom 01.01 bis 31.12. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde neben dem Corona-Infektionsgeschehen vom russischen Angriff auf die Ukraine geprägt. Die kriegerische Auseinandersetzung, die im Februar begann, markierte eine Zeitenwende. Trotz einer andauernden Pandemiesituation, verschärften Material- und Lieferengpässen sowie massiv steigender Preise konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten, das Bruttoinlandprodukt stieg um 1,9 Prozent. Ukrainekrieg und Energiekrise verhinderten einen kräftigeren Aufschwung. Durch politisches Handeln (u.a. drei Entlastungspakete für Wirtschaft und Verbraucher) wurde die Krise beherrschbar gemacht. Im Baugewerbe führten Material- und Fachkräftemangel und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung (minus 2,3 Prozent). 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 zeigt sich auch 2022 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 2021 war der VdW-Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, beauftragt. In

der gemeinsamen Sitzung am 19.10.2022 ließ sich der Aufsichtsrat durch den Verbandsprüfer eingehend und umfassend über das Ergebnis dieser Prüfung berichten. Es wurde festgestellt, dass sich zum Jahresabschluss 2021 keine prüfungsrelevanten Beanstandungen ergaben.

Im Berichtsjahr 2022 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 vier 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 vier Sitzungen die Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Investitionsplan 2022 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 2022, der Lagebericht des Vorstandes und die Verwendung des Jahresüberschusses 2022 wurden nach sorgfältiger Prüfung für in Ordnung befunden.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst. Der Aufsichtsrat billigt nach Eigenprüfung den vorgelegten Jahresabschluss 2022 nebst Lagebericht des Vorstandes zum 31.12.2022.

Aufgrund der intensiven Beratungen empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) durch entsprechende Beschlussfassung festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 339.480,00 € für das Geschäftsjahr 2022 vorschlagsgemäß zu verteilen.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Jahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Für 2023 bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund des andauernden Kriegs in der Ukraine, 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 2022 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, 04.04.2023

Jürgen Hollstein
Vorsitzender des Aufsichtsrates
GEWOG - Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG



LAGEBERICHT 2022

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 neben dem Corona-Infektionsgeschehen vom russischen Angriff auf die Ukraine geprägt. Die kriegerische Auseinandersetzung, die am 24.02.2022 begann, markierte eine Zeitenwende, die Folgen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht nur in Deutschland hat. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Ukrainekrieg und Energiekrise verhinderten einen kräftigeren Aufschwung. Trotz einer andauernden Pandemiesituation, verschärften Material- und Lieferengpässen, massiv steigender Preise (insbesondere für Energie) sowie des Fachkräftemangels konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im vergangenen Jahr wurde durch politisches Handeln (u.a. drei Entlastungspakete für Wirtschaft und Verbraucher) die Krise beherrschbar gemacht. Die privaten Konsumausgaben waren 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft und stiegen preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vor-

jahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich moderat um 1,1 Prozent. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus für die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der im Jahresverlauf nachlassenden Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreiche Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. Der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe profitierte nach der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten und verzeichnete ein Plus von vier Prozent. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung (minus 2,3 Prozent). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im vergangenen Jahr einen Anteil von rund zehn Prozent und bewies ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft; nominal wurde eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro erzielt.

Die staatlichen Haushalte beendeten nach Angaben von Destatis das Jahr mit einem Finanzierungsdefizit von 101,6 Milliarden Euro (Vorjahr 134,3). Gemessen am nominalen BIP errechnete sich für den Staat im Jahr 2022 eine Defizitquote von 2,6 Prozent, die damit deutlich niedriger war als in den beiden vorangegangenen Jahren und den europäischen Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspakts von drei Prozent wieder eingehalten hat. Entlastungen des Staatshaushaltes aufgrund der auslaufenden Corona-Maßnahmen wurden von neuen Belastungen durch die Energiekrise infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine überlagert. Die Bundesregierung brachte u.a. drei Entlastungspakete auf den Weg, um den stark steigenden Energiekosten entgegenzuwirken sowie Wirtschaft und Verbraucher zu unterstützen.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 6,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr, wie Destatis mitteilte. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und

LAGEBERICHT 2022

beeinflussen die Inflationsrate erheblich. Im Dezember wirkte sich die einmalige Übernahme des Monatsabschlages für Gas und Wärme durch den Bund preissenkend aus. Die Nettokaltmieten stiegen 2022 nur um 1,8 Prozent und dämpften, gerade auch 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 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen (Vorjahr 44,9) erbracht. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote betrug 2022 im Jahresdurchschnitt 5,3 Prozent.

Im Vergleich zum Vorjahr blieben auch 2022 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. 2022 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 2022 fanden 18 Sitzungen des Vorstandes statt, der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse traten zu insgesamt zehn Sitzungen zusammen.

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 fand in Präsenz am 12.05.2022 im Leonardo Hotel am Flughafen Köln/Bonn statt. Die anwesenden Vertreter nahmen den Bericht des Vorstandes nebst Erläuterungen zum Jahresabschluss 2021 und den Bericht des Aufsichtsrates entgegen. Alle erforderlichen Beschlüsse zur Bilanz 2021, 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 2021 Nr. RW-91430-0101-2021, wurde am 15.08.2022 erstellt und enthält keine wesentlichen Bemerkungen.

Die Sollmieten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 17.196 T€. Dies bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 344 T€ (+2,0 Prozent). Mieterhöhungen nach § 558 BGB und Neuvermietungen im Verlaufe des Jahres 2022 trugen zur Erhöhung mit 168 T€ bei, durch Mieterhöhungen im Bereich der Garagen, Tiefgaragen- und Außenstell-

plätzen konnten 82 T€ zusätzlich erzielt werden. Als partiell steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft wurden die Sollmieten zum größten Teil im Bereich der Wohnraumvermietung (16.494 T€) erzielt. Aus der Vermietung von Garagen und Stellplätzen (621 T€) sowie von gewerblichen Einheiten (81 T€) wurden 702 T€ erzielt.

Die Durchschnittsmiete im Unternehmen „über alles“ (Gewerbe, Stellplätze, Wohnungen) pro m² Wohn- und Nutzfläche erhöhte sich von 7,53 auf 7,68 €/mtl. Die durchschnittliche Netto-Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche monatlich erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 7,30 € auf 7,41 €.

Die Gesamtzahl der Kündigungen von Wohnraumnutzungsverhältnissen addierte sich im Geschäftsjahr auf 184; die Fluktuationsquote ist mit 6,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (4,8 Prozent) gestiegen. 15 Mitglieder (8,2 Prozent) sind innerhalb des Bestandes der GEWOG umgezogen. Im Berichtszeitraum wurden 180 (Vorjahr 200) 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.

Ausfälle an Nutzungsgebühren auf Sollmieten, abgerechneten Umlagen sowie Abschreibungen auf Mieterforderungen und Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Zahlungseingänge auf

Bestandsbewirtschaftung

Die GEWOG bewirtschaftete 2022 zum Ende des Geschäftsjahres 2.864 Wohnungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

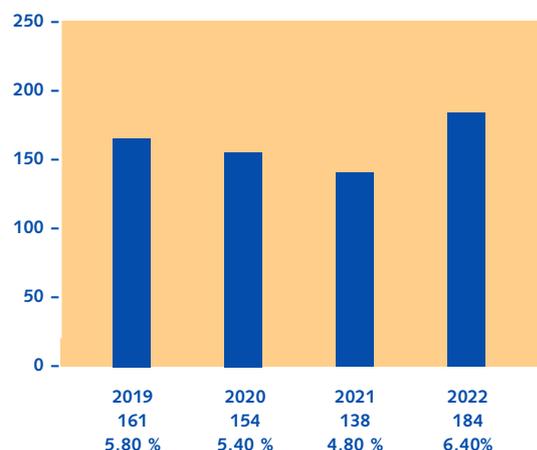
Öffentlich geförderte Wohnungen	_____	23
Freifinanzierte bzw. nicht mehr der öffentlichen Bindung unterliegende Wohnungen	_____	2.841

Die Anzahl der Gewerbeeinheiten, Garagen, Tiefgaragenplätze und Außenstellplätze belief sich auf insgesamt 1.331 Einheiten (15 Gewerbeeinheiten, 1.316 Garagen/Stellplätze).

Zum 31.12.2022 betrug die Wohn- und Nutzfläche 186.669,91 m².

LAGEBERICHT 2022

Fluktuation im Wohnungsbestand der letzten 4 Jahre



abgeschriebene Forderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen addierten sich auf rund 213 T€. Der Anteil des Ausfalles an Sollmieten und abgerechneten Umlagen ist im vergangenen Geschäftsjahr auf 1,3 Prozent gestiegen.

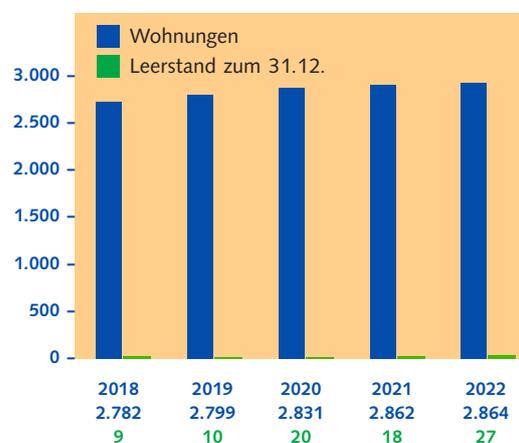
Die Erlösschmälerungen (inklusive Eigennutzung) im Bereich der Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2022 135.117,41 € und sind im Vergleich zum Vorjahr (123.813,00 €) gestiegen.

Es treten keine lagebedingten Vermietungsschwierigkeiten auf.

Der Leerstand am Bilanzstichtag von 27 Wohnungen mit einer Fläche von 11.523,48 m² (0,9 Prozent des Gesamtbestandes) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Am Stichtag wurden in den leerstehenden Wohnungen umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die sich im Jahr 2023 fortsetzten. Für 21 leerstehende Wohnungen waren bereits bei Bilanzaufstellung 2022 neue Dauernutzungsverträge abgeschlossen.

Während des Geschäftsjahres 2022 standen 59 (Vorjahr 41) der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten bis zu einem Monat zur Vermietung frei, zwischen zwei und sechs Monaten waren 76 Einheiten (Vorjahr 72) nicht vermietet. Vier Wohnungen (Vorjahr 3) standen aufgrund umfangreicher Modernisierungen mehr als sechs Monate leer.

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Leerstände per 31.12.



Die Erlösschmälerungen der Sollmieten teilen sich wie folgt auf:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
wegen fehlender direkter Anschlussvermietung	79.073,15 €	48.646,17 €
wegen Eigennutzung	3.997,08 €	3.997,08 €
wegen Ausbau / Modernisierung / Renovierung	47.051,70 €	65.618,06 €
wegen Abbruch/Mängel	0,00	240,00 €
aus sonstigen Gründen	4.995,48 €	5.311,69 €

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen beliefen sich auf 19 T€ und sind im Vergleich zu 2021 um 14 T€ gestiegen. Die Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 22 T€. Diesen Posten standen Erträge aus erstatteten Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 5 T€ gegenüber.

Die Kosten zur Herrichtung von nicht im vertragsgemäßen Zustand zurückgegebener Wohnungen, die den ehemaligen Mietern in Rechnung gestellt wurden, beliefen sich auf rund 45 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 64 T€. Bereinigt um die gestundeten Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen und zukünftigen Verrechnungen mit Geschäftsguthaben betrug der Forderungsbestand rund 25 T€. Dies entspricht 1,3 Prozent (Vorjahr 0,8) der Sollmieten und Vorauszahlungen aus Dezember 2022 bzw. 0,11 Prozent der Erlöse aus Sollmieten und Umlagenabrechnungen des Geschäftsjahres 2022.



Sanierung und Ausbau Dachgeschoss Eichendorffstraße 9

LAGEBERICHT 2022

Instandhaltungen / Sanierungen / Modernisierungen

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

Das Investitionsvolumen 2022, bestehend aus Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, betrug rund 19.452 T€ (inklusive verrechneter interner Aufwand von 813 T€).

Das Aufwandsvolumen für umfangreiche Modernisierungen und Instandhaltungen an den GEWOG-Immobilien sowie im Bereich des Wohnumfeldes betrug 7.729 T€ (Fremdkosten) im Geschäftsjahr 2022. Die Fremdkosten für die Planung und Erstellung von Neubauprojekten beliefen sich auf 10.910 T€.

Für die Renovierung von Treppenhäusern, Fällungen und Ersatzpflanzungen sowie allgemeine Wohnumfeldverbesserungen wurden rund 245 T€ aufgewandt.

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung unseres Immobilienbestandes (inklusive Versicherungsschäden) in Höhe von 1.575 T€ (Vorjahr 1.501 T€) und die mietwirksamen Aufwendungen vor Neuvermietung in Höhe von 1.326 T€ (Vorjahr 1.391 T€) an und in unseren Häusern bzw. Wohnungen addierten sich im Geschäftsjahr 2022 auf 2.901 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 2022 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 8.387 T€ und damit 44,93 € pro m² Wohn- und Nutzfläche; das entspricht bei Sollmieten von 17,2 Mo. € einem Anteil

Entwicklung der Instandhaltungskosten in EURO je m² Nutzfläche



von 48,8 Prozent. Das Engagement der vergangenen Jahre, unsere Wohnungen und Häuser auf einem zeitgemäßen Stand zu halten bzw. zu verbessern, blieb auch im Geschäftsjahr 2022 sehr hoch.



Neue Zentral-Heizungsanlagen



Besonders zu erwähnen sind folgende Maßnahmen:

WIE 65, Eichendorffstraße 9

Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen im Rahmen der energetischen Sanierung T€ 379

WIE 52, 53, 57, Meisen-, Elster-, Lerchen- und Starenweg

Erneuerung der Dächer mit Speicherbodendämmung T€ 1.150

WIE 72, Hermann-Löns-Str. 110-120

energetische Sanierung, Fertigstellung der Maßnahme aus 2021 T€ 755

WIE 6, 19, 20, 22, 62, 77, Berger-, Josef-, Röntgen-, Humboldtstraße sowie Westfeldgasse

Überarbeitung der Fassaden und Anstrich der Gebäude T€ 724

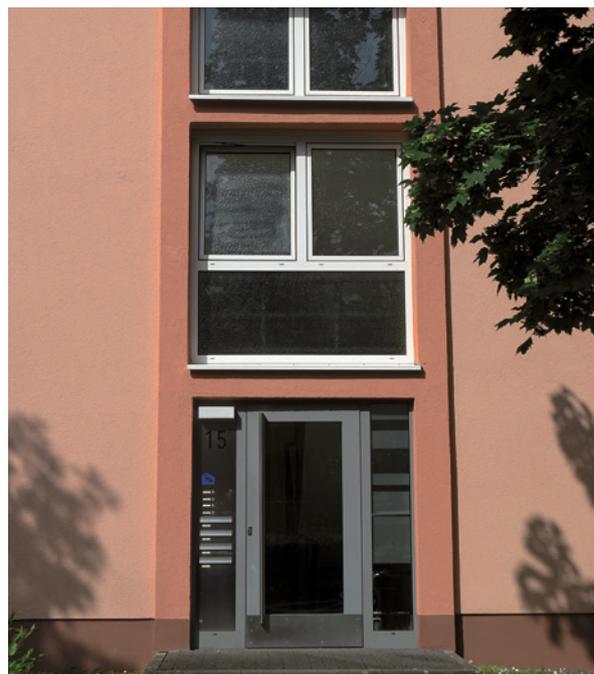
Erneuerung von Zentral-Heizungsanlagen
präventiver Austausch von Heizkesseln einschl. hydraulischem Abgleich T€ 1.956



Erneuerung der Dächer mit Speicherbodendämmung,
Meisen-, Elster-, Lerchen- und Starenweg



Überarbeitung der Fassaden div. Objekte



LAGEBERICHT 2022

Neubautätigkeit

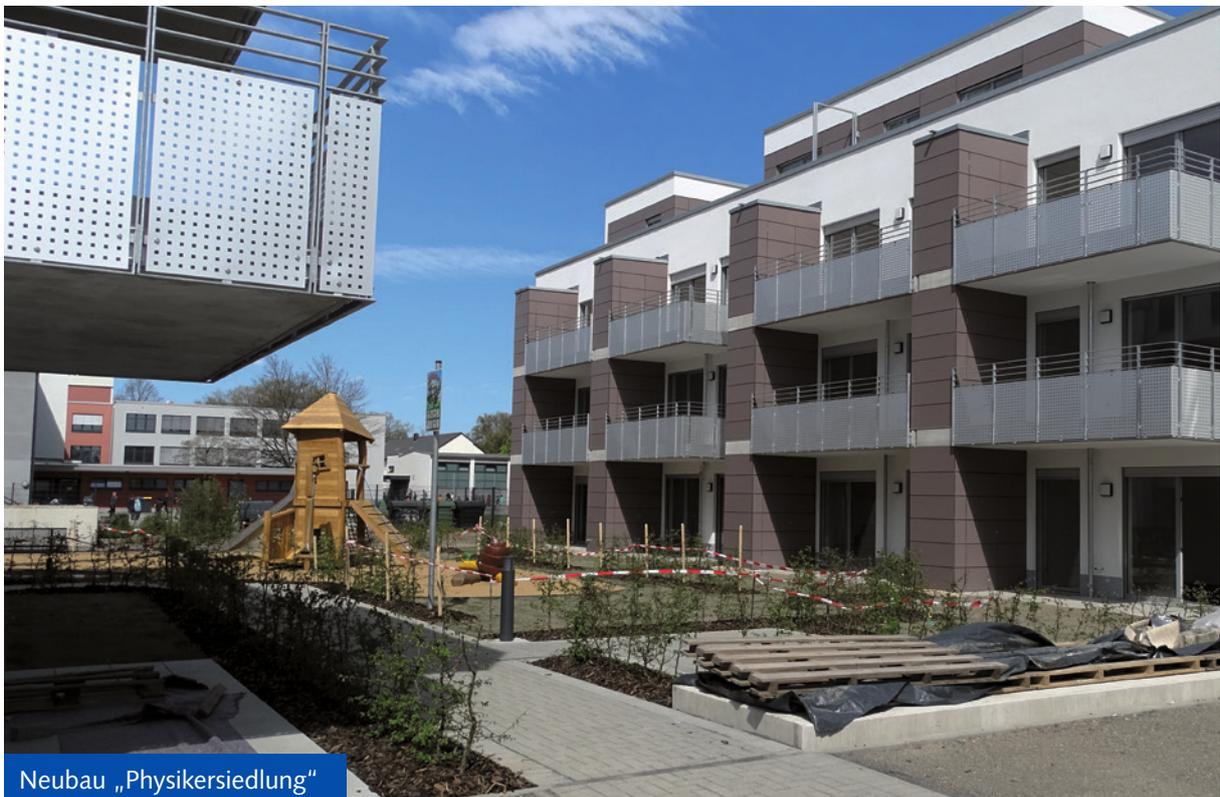
Das im Oktober 2021 begonnene Neubauprojekt, der Bau der letzten beiden Abschnitte unserer neuen „Physikersiedlung“ in Porz-Mitte, wurde fortgesetzt. Mit den Bauabschnitten VI und VII entstehen weitere fünf Gebäude (zwei Winkel und drei Zeilen) und drei Tiefgaragen mit 79 Wohnungen, die vom beauftragten Bauträger Wilma Wohnen Köln-Bonn GmbH aus Ratingen errichtet werden. Die Fertigstellung wird getaktet im Laufe des Jahres 2023 erfolgen. Das Investitionsvolumen wurde mit rund 20 Millionen Euro kalkuliert, 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 nach Fertigstellung eine Rendite von rund drei Prozent.

Gebaut werden im VI. Bauabschnitt ein Winkel- und ein Zeilengebäude (WIE 88, Siemensstr. 7 und 7 a/b) jeweils mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage. Der VII. Bauabschnitt besteht aus einem Winkel- und zwei Zeilengebäuden (WIE 89, Planckstr. 2, 4 und 6/8) ebenfalls jeweils mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie zweier Tiefgaragen. Insgesamt entstehen 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 werden 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. Gegen Ende des Jahres waren die Rohbauten der fünf Gebäude errichtet, Dachflächen und Fassaden nahezu fertiggestellt. Die Ausbaugewerke, u.a. die Installationsarbeiten der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, befanden sich in vollem Gange. Der Baufortschritt entsprach dem abgestimmten Bauzeitenplan. Die Ausgaben im Geschäftsjahr 2022 betragen insgesamt rund 10,3 Millionen Euro.

Für unsere Grundstücke Am Rheinbrauhaus in Porz-Mitte wurde auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans im Oktober eine Bauvoranfrage für eine mögliche Neubebauung des Areals bei der Stadt Köln eingereicht. Im Dezember des Geschäftsjahres wurde für ein Grundstück in Porz-Urbach an der Stettiner Straße der Bauantrag für eine Neubebauung mit zwei Gebäuden und gemeinsamer Tiefgarage bei der Stadt Köln eingereicht; geplant sind 31 Wohnungen mit rund 2.300 m² Wohnfläche. Die Ausgaben für diese zukünftigen Projekte betragen im Geschäftsjahr rund 185 Tausend Euro.





LAGEBERICHT 2022

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich im Mitgliederbestand und in der Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile nachfolgend dargestellte Entwicklungen ergeben:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2022	3.421	8.501
Zugänge 2022	+ 194	+ 456
Abgänge 2022		
- durch Kündigung	89	187
- durch Übertragung	8	22
- durch Tod	45	123
- durch Ausschluss	5	10
- durch Anteilsündigung	./ . 147	5 ./ . 347
Stand 31.12.2022	3.468	8.610

Auf das gezeichnete Kapital waren zum 31.12.2022 Einzahlungen in Höhe von 99,4 Prozent erfolgt.

Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2022 schloss zum 31.12. mit einem Jahresüberschuss von 3.712.637,08 €. 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 400.000,00 € in die gesetzliche, 1.500.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage, 200.000,00 € in die Rücklage Mietausfall- und 1.273.157,08 € in die freie Rücklage ein Bilanzgewinn von 339.480,00 € zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende in Höhe von 4 Prozent für das Geschäftsjahr 2022.

Der im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierte Überschuss von 2.770 T€ wurde um insgesamt 943 T€ übertroffen; im Wesentlichen aufgrund von höheren Sollmieten (+111 T€) und sonstiger betrieblicher Erträge (+117 T€), sowie geringeren Ausgaben im Bereich der Instandhaltung (771 T€) und der Zinsaufwendungen (88 T€) gegenüber den geplanten bzw. budgetierten Ansätzen.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zum Jahresabschluss 2022 (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 2022 mit einem Jahresüberschuss von 3.713 T€ ab. Im Rahmen der Vorwegzuweisung auf der Grundlage der Satzung verbleibt nach Einstellung von 3.373 T€ in die gesetzliche, Bauerneuerungs- und freie Rücklagen ein Bilanzgewinn von 339.480,00 €. zur Aus-

schüttung der Bruttodividende von 4 Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2022 in Höhe von 8.487 T€.

Der Jahresüberschuss von 3.713 T€ wurde im Wesentlichen im Bereich Hausbewirtschaftung erzielt.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

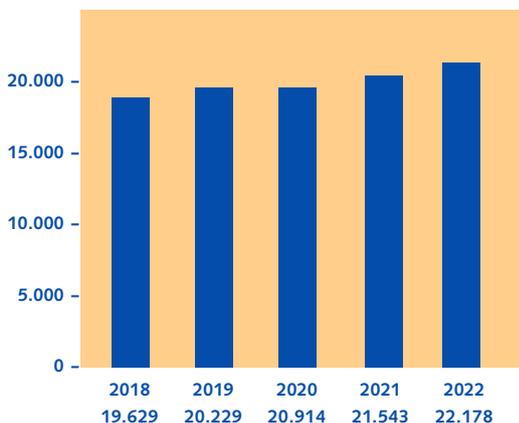
	2022		2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%		T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderung (Gesamtleistung)	22.325	99,3	21.816	99,5	+	509
Andere betriebliche Erträge	163	0,7	104	0,5	+	59
Betriebsleistung	22.488	100,0	21.920	100,0	+	568
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.483	55,5	13.124	59,9	./.	641
Personalaufwand	1.499	6,7	1.445	6,6	+	54
Abschreibungen	2.453	10,9	2.428	11,1	+	25
Andere betriebliche Aufwendungen	742	3,3	665	3,0	+	77
Zinsaufwand	1.072	4,8	1.170	5,3	./.	98
Gewinnunabhängige Steuern	546	2,4	546	2,5		0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	18.795	83,6	19.378	88,4	./.	583
Betriebsergebnis	3.693	16,4	2.542	11,6	+	1.151
Finanzergebnis	0		1		./.	1
Neutrales Ergebnis	81		71		+	10
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	3.774		2.614		+	1.160
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./.	61	./.	39	./.	22
Jahresüberschuss	3.713		2.575		+	1.138

Das Betriebsergebnis beträgt 3.693 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dem Mehrertrag bei der Betriebsleistung von 568 T€ stehen gesunkene Aufwendungen von 583 T€ gegenüber. Die

Verbesserung des Betriebsergebnisses resultiert aus erhöhten Sollmieten aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen und gesunkener Aufwendungen in der Instandhaltung und Zinsaufwendungen.

LAGEBERICHT 2022

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€



Die Hausbewirtschaftung trägt mit einem Überschuss von 3.896 T€ zum Betriebsergebnis bei.

Die Gesamterträge von 22.423 T€ werden hauptsächlich von den Umsatzerlösen aus Sollmieten und Umlagenabrechnungen (22.261 €) bestimmt. Die Steigerung in diesem Teilbereich um 563 T€ resultiert aus den 2021 und 2022 durchgeführten Mietanpassungen bei Neuvermietungen, moderaten Mieterhöhungen in Teilbereichen unseres Bestandes und gestiegener Erlöse aus den Umlagenabrechnungen.

Die Gesamtaufwendungen in Höhe von 18.527 T€ wurden durch Instandhaltung (7.729 T€), Betriebs-

kosten (4.699 T€), Abschreibungen (2.453 T€), Zinsaufwand (1.072 T€) und Personalkosten (1.499 T€) bestimmt.

Mit Hilfe einer internen Betriebsabrechnung (BAB) wurden Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) von 301,98 € (Vorjahr 294,09 €) je Bewirtschaftungseinheit ermittelt

Der sonstige betriebliche Bereich belastet das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2022 negativ mit 203 T€ (Vorjahr 195 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 2022 positiv mit 81 T€ (Vorjahr 71 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 2023 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.280 T€ vor. Unter Einbeziehung der Wirtschafts- und Finanzplanung ist die Ertragslage weiterhin gesichert.

Hier baut

...wohnen in Porz am Rhein!

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

GEWOG - Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

BEI UNS IST
KLIMA
SCHUTZ
MEHR
ALS NUR
FASSADE

Umweltfreundlich für die Zukunft des Wohnens

2. Vermögenslage

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Anlagevermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	93	0,1	56	0,0	+	37
Sachanlagen	116.765	90,6	108.223	88,4	+	8.542
Finanzanlagen	4.005	3,1	4.005	3,3		0
Umlaufvermögen						
Langfristig	25	0,0	10	0,0	+	15
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen	5.065	3,9	4.960	4,1	+	105
Flüssige Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.872	2,2	5.023	4,1	./.	2.151
Übrige Aktiva	122	0,1	80	0,1	+	42
Bilanzsumme	128.947	100,0	122.357	100,0	+	6.590
KAPITALSTRUKTUR						
Eigenkapital						
Langfristig						
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	8.554	6,6	8.461	6,9	+	93
Ergebnisrücklagen	58.138	45,1	54.765	44,8	+	3.373
	66.692	51,7	63.226	51,7	+	3.466
Kurzfristig						
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	305	0,2	264	0,2	+	41
Bilanzgewinn	339	0,3	333	0,3	+	6
	67.336	52,2	63.823	52,2	+	3.513
Fremdkapital						
Langfristig						
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	52.170	40,5	49.334	40,3	+	2.836
Kurzfristig						
Rückstellungen	661	0,5	1.173	1,0	./.	512
erhaltene Anzahlungen	5.781	4,5	5.483	4,5	+	298
übrige Verbindlichkeiten	2.999	2,3	2.544	2,0	+	455
	9.441	7,3	9.200	7,5	+	241
Bilanzsumme	128.947	100,0	122.357	100,0	+	6.590

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 6.590 T€ (+5,4 Prozent) gestiegen.

LAGEBERICHT 2022

Das Sachanlagevermögen ist um 8.542 T€ gestiegen. Die Veränderungen beruhen auf den jährlichen Abschreibungen, denen Zugänge aus den im Bau befindlichen Objekt der letzten beiden Bauabschnitte der Physikersiedlung VI und VII (WIE 88 und 89) gegenüberstehen.

Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag 2.872 T€. Der Anteil des Umlaufvermögens beträgt 6,2 Prozent des Gesamtvermögens.

Die Eigenkapitalquote 2022 ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 unverändert bei 51,7 Prozent geblieben. Dies resultiert aus der Zuführung des Jahresüberschusses in die Rücklagen bei gleichzeitiger Erhöhung der lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten. Aufgrund der aktuellen und 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 (-3.139 T€) und der Auszahlung von Darlehen (+6.000 T€) um 2.836 T€ erhöht. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital beträgt 40,5 Prozent.

Das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von 9.441 T€ (7,3 Prozent des Gesamtkapitals) ist im Vergleich zum Vorjahr um 241 T€ gestiegen.

3. Finanzlage

Zum 31.12.2022 sind die langfristigen Vermögenswerte (120.888 T€) zu 98,33 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (zusammen 118.862 T€) gedeckt.

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2022 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war gegeben.

Der im Jahr 2022 erwirtschaftete Cashflow (Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen der langfristigen Rückstellungen) betrug 6.166 T€ (Vorjahr 5.003 T€).

Ausgehend von der Stichtagsliquidität in Höhe von ./ 2.026 T€ ist, unter Berücksichtigung des für 2023

erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschusses von 3.530 T€ und der Neuaufnahme von Darlehen für die Bauabschnitte VI und VII der Physikersiedlung, die Liquidität im Geschäftsjahr 2023 gesichert.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Durch den Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 31.12.2022, betrug im Geschäftsjahr 3,76 Prozent (Vorjahr 3,09). Die Eigenkapitalquote liegt unverändert bei 51,7 Prozent.

Die durchschnittliche Sollmiete pro m² Wohn- und Nutzfläche (186.668,91 m²) betrug 7,68 €/mtl. Die Leerstandsquote, das Verhältnis der am Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen zum Gesamtbestand, ist mit 0,8 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau.

Instandhaltungskosten von 8.387 T€ (Fremdkosten zzgl. verrechnetem Personal- und Sachaufwand, abzgl. Erstattungen von Versicherungen und Mitgliedern) bedeuteten bei 186.668,91 m² Wohn-/Nutzfläche 44,93 €/p.a. bzw. 3,74 € pro m² monatlich und entspricht einem Anteil von 48,8 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete.

Die durchschnittlichen Buchwerte der bebauten Grundstücke betragen 557,64 € je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 568,50). Dies bedeutet eine Reduzierung um 10,86 € je m² oder 1,91 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch den Zugang des Dachgeschoßausbaues in der Eichendorffstraße (WIE 65) abzüglich der jährlichen Regelabschreibung. Der Abnutzungsgrad des Sachanlagevermögens betrug 34,0 Prozent.

Die Verschuldung beträgt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen sowie der Auszahlung von Darlehen für die Neubauten im Geschäftsjahr 280,12 € pro m² Wohn-/Nutzfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 5,9 Prozent gestiegen.



Neugestaltung des Wohnumfeldes, Spielplätze in Porz-Mitte und Ensen

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 verstärkte Neubautätigkeiten bleiben Schwerpunkte unserer Tätigkeit. Daher kommen den Entwicklungen und Risiken in diesen Betätigungsfeldern größere Bedeutung zu. Die zunehmende Verknappung von Baumaterialien und die Herausforderungen aufgrund des Klimawandels haben die Bewirtschaftung von Immobilien (u.a. Instandhaltung und Modernisierung) sowie den Wohnungsneubau deutlich verteuert. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des russischen Angriffs auf die Ukraine führten zu weiteren Belastungen.

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 Januar 2021) 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 sind bisher keine signifikanten Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Auch wenn für 2023 durch staatliche Energiepreisbremsen für Gas und Strom die drastischen Preissteigerungen abgemildert wurden, ist zukünftig mit hohen Kosten für die Energieversorgung zu rechnen, die die Mieter weiter belasten werden.

Durch den im Vorjahr begonnenen und noch nicht beendeten russischen Angriff auf die Ukraine ist mit einer weiteren Zunahme von Flüchtlingen nach Deutschland zu rechnen, die den angespannten Wohnungsmarkt zusätzlich belasten.

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 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. 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 Januar 2021).

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, das aufgrund der Corona-Pandemie auch 2022 ausgefallen ist, 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. Auf der Grundlage des

Bebauungsplanes für das rund 2,3 Hektar große Gebiet der „Physikersiedlung“ in Porz-Mitte wird hier auf eigenen Grundstücken seit Ende 2013 kontinuierlich gebaut. Die letzten beiden Bauabschnitten VI und VII (79 Wohnungen in fünf Gebäuden) werden bis Ende 2023 fertiggestellt. Es entsteht die neue „Physikersiedlung“ mit insgesamt 271 Wohnungen in 17 Gebäuden.

Für unsere Grundstücke Am Rheinbrauhaus in Porz-Mitte wurde auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans im Oktober eine Bauvoranfrage für eine mögliche Neubebauung des Areals bei der Stadt Köln eingereicht. Im Dezember des Geschäftsjahres wurde für ein Grundstück in Porz-Urbach an der Stettiner Straße der Bauantrag für eine Neubebauung mit zwei Gebäuden und gemeinsamer Tiefgarage bei der Stadt Köln eingereicht; geplant sind 31 Wohnungen mit rund 2.300 m² Wohnfläche.

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

Für den Stadtbezirk Porz bleibt auch 2023 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 2023 wird ein Ergebnis von rund 4,3 Millionen Euro erwartet. Umsatzerlösen und sonstigen Erträgen in Höhe von rund 25,4 Millionen Euro werden Aufwendungen u.a. für Instandhaltung, Abschreibung, Zinsen und Personal in Höhe von rund 21,1 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 Verbesserung von Gebäuden und Fassadenüberarbeitungen. Im Bereich Neubau werden in der „Physikersiedlung“ die Bauabschnitte VI und VII (WIE 88 und 89) fertiggestellt; die Ausgaben im Geschäftsjahr 2023 wurden mit 8,0 Millionen Euro budgetiert.

Jüngste Konjunkturprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute (u.a. IfW, Sachverständigenrat, Destatis) gehen von einem Rückgang des BIP von weniger als einem Prozent 2023 aus. Weil der Staat Privathaushalte und Unternehmen mit Milliardensummen entlastet, erwarten die ersten Institute und die Bundesregierung sogar ein leichtes Wirtschaftswachstum in Deutschland im laufenden Jahr. 2024 soll das BIP dann um 1,8 Prozent steigen. Für 2023 bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund des Kriegs in der Ukraine, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Energiepreise. Auch die Produktions- und Lieferengpässe werden länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen. Die Bundesregierung rechnet für 2023 mit einem geringeren Anstieg des Verbraucherpreisniveaus um sechs Prozent gegenüber vergangenem Jahr. Um Wohlstand und Wettbewerbsfähigkeit weiter zu sichern, wird nach Angaben der Bundesregierung geplant, dass die wirtschaftliche Entwicklung zugleich mit effektivem Klimaschutz und nachhaltigem Fortschritt einhergeht. Diese Transformation hin zu einer klimaneutralen und sozial nachhaltigen innovationsgetriebenen Wirtschaft erfährt durch die Folgen des Kriegs in der Ukraine eine deutlich größere Dynamik. 2023 wird das sog. Bürgergeld eingeführt und das letzte Atomkraftwerk in Deutschland abgeschaltet.

Die Investitionen in Wohnbauten dürften den Prognosen der Institute zufolge 2023 deutlich einbrechen. Es ist mit einem verstärkten Rückgang der Neubauten und einer Verlagerung von Investitionsmitteln hin zu Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden zu rechnen. Die aktuelle Gemengelage für den Wohnungsbau ist dramatisch, ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf

stark gestiegene Bauzinsen 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 31.03.2023

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -

Hans-Dieter Jungmann Astrid Schinz Uwe Seibel



ERGEBNISVERWENDUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von _____	3.712.637,08 €
im Rahmen der Vorwegzuweisung	
in die gesetzliche Rücklage _____	400.000,00 €
in die Bauerneuerungsrücklage _____	1.500.000,00 €
In die Rücklage Mietausfall _____	200.000,00 €
und in die freie Rücklage _____ einzustellen.	1.273.157,08 €

Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zu Grunde.

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

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von _____	339.480,00 €
zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2022 in Höhe von _____	8.487.000,00 €
zu verwenden	

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

Köln-Porz, den 31.03.2023

**GEWOG - Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG**

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr EURO		Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		93.185,98	55.576,05
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.947.896,96		105.863.468,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	145.667,31		165.083,31
Grundstücke ohne Bauten	9.150,01		9.150,01
Technische Anlagen und Maschinen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.898,33		91.314,02
Anlagen im Bau	12.331.853,61		2.079.090,90
Bauvorbereitungskosten	196.207,32		14.751,98
Geleistete Anzahlungen	0,00	116.764.673,54	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		120.863.007,52	112.283.582,63
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.040.302,50		4.953.727,91
Andere Vorräte	24.249,60	5.064.552,10	6.065,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	64.137,75		35.488,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.146,82		10.030,48
Sonstige Vermögensgegenstände	70.694,43	141.979,00	40.497,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.872.195,40	5.023.184,26
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.176,79	4.076,91
Bilanzsumme		128.946.910,81	122.356.653,51
Bilanzvermerk			
Treuhandvermögen aus Mietkautionen:		3.345,11	4.750,96

PASSIVA

Geschäftsjahr
EURO

Vorjahr
EURO

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	300.000,00		262.000,00
der verbleibenden Mitglieder	8.554.000,00		8.461.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.000,00	8.859.000,00	2.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(20.000,00)		(4.000,00)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage	12.300.00,00		11.900.00,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(400.000,00)		(300.000,00 €)
Bauerneuerungsrücklage	15.500.000,00		14.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(1.500.000,00)		(1.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	30.337.954,33		28.864.797,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(1.473.157,08)	58.137.954,33	(942.016,12)

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	3.712.637,08		2.574.617,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.373.157,08	339.480,00	-2.242.016,12

Eigenkapital insgesamt

67.336.434,33 63.822.399,05

Rückstellungen

Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	660.788,00	660.788,00	1.173.518,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.582.483,28		35.450.066,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.708.094,13		13.983.102,18
Erhaltene Anzahlungen	5.780.677,06		5.482.891,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.093,56		56.764,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.741.951,59		2.288.286,23
Sonstige Verbindlichkeiten	75.388,86	60.949.688,48	99.625,12
davon aus Steuern:	(203,91)		(30.178,12)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(0,00)		(0,00)

Bilanzsumme

128.946.910,81 122.356.653,51

Bilanzvermerk

Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen:		3.345,11	4.749,21
--	--	----------	----------

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

UMSATZERLÖSE	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.178.086,16	21.543.392,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.678,16	22.238.764,32
		62.008,69
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		86.574,59
		211.119,05
Sonstige betriebliche Erträge		256.594,84
		194.692,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.482.697,65
		13.123.852,72
Rohergebnis		10.099.236,10
		8.887.359,72
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.178.956,78	1.136.665,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	320.357,19	1.499.313,97
davon für Altersversorgung	86.521,42	308.303,00
		83.312,84
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.453.126,27
		2.427.705,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		755.207,42
		684.632,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51,48	51,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	51,48
		473,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.072.025,19
		1.170.382,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag		60.501,07
		39.051,32
Ergebnis nach Steuern		4.259.113,66
		3.121.144,72
Sonstige Steuern		546.476,58
		546.526,80
Jahresüberschuss		3.712.637,08
		2.574.617,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.373.157,08
		2.242.016,12
Bilanzgewinn		339.480,00
		332.601,80

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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 fertig 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 2022 betrug der Bilanzgewinn 350.835,79 €, das Eigenkapital zum Ende des Geschäftsjahres 2022 7.553.301,81 €.

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.



Spielgeräte „Physikersiedlung“



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 4.986.085,54 € ausgewiesen.

Ebenfalls unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Kosten der Geschäftsbesorgung für die GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH in Höhe von 54.216,96 € 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 7.146,82 € aus der Umsatzsteuerorganschaft und noch zu erstattender Hauswartkosten (im Vorjahr: 10.030,48 €).

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	64.137,75 €	18.438,84 €	10.029,71 €

ANHANG

Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2022 Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2022 Euro
		Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände	89.521,20	52.560,93	12.105,87	0,00	129.976,26
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.916.751,59	34.577,57	0,00	441.219,03	163.392.548,19
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	413.789,68	69.975,58	25.446,92	0,00	458.318,34
Anlagen im Bau	2.079.090,90	10.693.981,74	0,00	./.. 441.219,03	12.331.853,61
Bauvorbereitungskosten	14.751,98	181.455,34	0,00	0,00	196.207,32
	165.832.064,30	10.979.990,23	25.446,92	./.. 441.219,03 441.219,03	176.786.607,61
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	169.926.733,50	11.032.551,16	37.552,79	./.. 441.219,03 441.219,03	180.921.731,87



Neubau Physikersiedlung

Buchwerte		kumuliert	Abschreibungen		
01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022	Zugang 2022	Abgang 2022	31.12.2022
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
55.576,05	93.185,98	33.945,15	14.951,00	12.105,87	36.790,28
105.863.468,36	103.947.896,96	57.053.283,23	2.391.368,00	0,00	59.444.651,23
165.083,31	145.667,31	211.033,31	19.416,00	0,00	230.449,31
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
91.314,02	133.898,33	322.475,66	27.391,27	25.446,92	324.420,01
2.079.090,90	12.331.853,61	0,00	0,00	0,00	0,00
14.751,98	196.207,32	0,00	0,00	0,00	0,00
108.222.858,58	116.764.673,54	57.609.205,72	2.438.175,27	25.446,92	60.021.934,07
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
112.283.582,63	120.863.007,52	57.643.150,87	2.453.126,27	37.552,79	60.058.724,35



ANHANG

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen stellen sich wie folgt dar:

	01.01.2022	Zuführung	31.12.2022
Gesetzliche Rücklagen	11.900.000,00 €	400.000,00 €	12.300.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	14.000.000,00 €	1.500.000,00 €	15.500.000,00 €
Andere Ergebnismrücklagen	28.864.797,25 €	1.473.157,08 €	30.337.954,33 €
Rücklagen insgesamt	54.764.797,25 €	3.373.157,08 €	58.137.954,33 €

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 2023 nachgeholt werden.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (innerhalb von 3 Monaten nachzuholen)	286.400,00 €
Rückstellung für Kanalsanierungen	266.000,00 €
Rückstellung für Ausgleichszahlungen Baumfällungen	16.788,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten des Jahres 2021	29.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	7.700,00 €
Rückstellung für interne Abschlusskosten	31.000,00 €
Rückstellung für Kosten der Veröffentlichung	9.000,00 €
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	200,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	14.700,00 €
	660.788,00 €

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in voller Höhe über Grundpfandrechte abgesichert.

Zum 31.12.2022 bestanden Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen und Vertragserfüllungseinhalten in Höhe von 1.450.433,70 € (Vorjahr:

424.285,44 €), die in der Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind.

Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen bestehen zum 31.12.2022 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:

	31.12.2022	Davon Restlaufzeit		Hiervon
	EURO	unter 1 Jahr EURO	über 1 Jahr EURO	über 5 Jahre EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.582.483,28 € (35.450.066,83 €)	2.107.542,19 € (1.973.440,99 €)	33.474.941,09 € (33.476.625,84 €)	25.141.255,40 € (25.295.799,89 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.708.094,13 € (13.983.102,18 €)	1.236.559,99 € (1.289.579,87 €)	15.471.534,14 € (12.693.522,31 €)	6.096.204,15 € (8.584.959,28 €)
Erhaltene Anzahlungen	5.780.677,06 € (5.482.891,75 €)	5.780.677,06 € (5.482.891,75 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.093,56 € (56.764,35 €)	61.093,56 € (56.764,35 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.741.951,59 € (2.288.286,23 €)	2.741.951,59 € (2.288.286,23 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	75.388,86 € (99.625,12 €)	75.388,86 € (99.625,12 €)		
Insgesamt	60.949.688,48 € (57.360.736,46 €)	12.003.213,25 € (11.190.588,31 €)	48.946.475,23 € (46.170.148,15 €)	31.237.459,55 € (33.880.759,17 €)

(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	4.717,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	79.530,94 €
Sonstige Erträge frühere Jahre	1.122,66 €

Außergewöhnliche Erträge sind nicht enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine periodenfremde 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

Für die Erstellung des VI. und VII. Bauabschnittes in der „Physikersiedlung“ (fünf Häuser) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen bis Anfang 2024 von rund 20,0 Mio. € wurde ein GU-Vertrag mit der WILMA Wohnen Köln-Bonn GmbH abgeschlossen. Baubeginn war im IV. Quartal 2021. Die geplanten Ausgaben in 2023 betragen 8,0 Mio. €.

Das geplante Investitionsvolumen im Jahr 2023 für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand beträgt rund 7,0 Mio.

Als Treuhandverbindlichkeit werden Kautionskonten in Höhe von 3.345,11 € 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 2022 betrug 87 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	3
Technische Mitarbeiter	2	1
Hauswarte	5	0
	16	4

Außerdem wurden bis Juni 2022 zwei Auszubildende und ab August 2022 ein Auszubildender beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2022		3.421
Zugang 2022	+	194
Abgang 2022	./.	147
Stand 31.12.2022		3.468

Die Mitglieder waren im Geschäftsjahr mit 8.610 Geschäftsanteilen zu je 1.000,00 € beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um 93.000,00 € 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 nahestehenden Unternehmen und Personen wurden in 2022 Geschäfte mit einem Gesamtwert von 245.871,57 € (Vorjahr 248.524,05 €) 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 31.12.2022 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können.

Durch den im Vorjahr begonnenen und noch nicht beendeten russischen Angriff auf die Ukraine ist mit einer weiteren Zunahme von Flüchtlingen nach Deutschland zu rechnen, die den angespannten Wohnungsmarkt zusätzlich belasten. Im Bereich der Neubau- und Instandhaltungskosten werden durch Lieferengpässe sowie durch das gestiegene Zinsniveau höhere Kosten erwartet. Auch wenn für 2023 durch staatliche Energiepreisbremsen für Gas und Strom die drastischen Preissteigerungen abgemildert wurden, ist zukünftig mit hohen Kosten für die Energieversorgung zu rechnen.

Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.712.637,08 € im Rahmen der Vorwegzuweisung 400.000,00 € in die gesetzliche, 1.500.000,00 € in die Bauerneuerungs-, 200.000,00 € in die Rücklage für Mietausfall und 1.273.157,08 € in die freie Rücklage einzustellen. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zu Grunde. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 339.480,00 € zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende von 4 % zu verwenden.

Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Astrid Schinz,
ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Hans-Dieter Jungmann,
ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Uwe Seibel,
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jürgen Hollstein, Privatier
Vorsitzender

Wolfgang Mombaur, Dipl.-Kaufmann
stellv. Vorsitzender

Götz Oliver Broichheuser, Architekt

Gabriele Enste, Rentnerin

Michael Evert, Rechtsanwalt

Gabriele Giese, Architektin

Michael Püchner, Dipl.-Kaufmann

Pia Schmitz, Verwaltungsfachwirtin

Axel Scholle, Dipl.-Ingenieur

Köln-Porz, den 31.03.2023

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -

Hans-Dieter Jungmann Astrid Schinz Uwe Seibel



Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Herzlichen Dank allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 31.03.2023

GEWOG – Porzer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Vorstand -

Hans-Dieter Jungmann Astrid Schinz Uwe Seibel



MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Stand: Mai 2023

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
 Päßgen, Natascha
 Päßgen, Oliver
 Tönnies, Marcus

WAHLBEZIRK 6

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

WAHLBEZIRK 7

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





DESWOS

Wir kämpfen für das Menschenrecht auf Wohnen – weltweit!

Seit 44 Jahren unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft. Die DESWOS schafft seit über 53 Jahren menschenwürdigen Wohnraum

für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, ermöglichen ihnen Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichert ihre Existenzen!



NEPAL: Gesundheitsversorgung für Dorfbevölkerung verbessert

Nach einem halben Jahr Bauzeit konnte im April 2022 im entlegenen Bergdorf Gope in Nepal die Einweihung der neuen Gesundheitsstation gefeiert werden. Wo erkrankte Menschen vorher einen zweitägigen Fußmarsch zurücklegen mussten, um das nächstgelegene Krankenhaus zu erreichen, hat sich die medizinische Grund- und Notfallversorgung für etwa 6.000 Menschen deutlich verbessert. Nicht nur Menschen mit Verletzungen oder Durchfallerkrankungen suchen die neue

Gesundheitsstation auf. Das Gebäude verfügt auch über einen Entbindungsraum, in dem im Jahr 2022 bereits 23 Kinder das Licht der Welt erblickt haben – gesund und medizinisch gut versorgt. Die Gesundheitsstation ist bereits die zweite, die die DESWOS gemeinsam mit dem deutschen Verein GECOTEC in Nepal erfolgreich realisiert hat. Und dieser Erfolg motiviert: Der Bau einer dritten Station, diesmal im Bergdorf Keemalung, steht bereits in den Startlöchern.



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



TANSANIA: Straßenkindern ein Zuhause geschaffen

Die Kinder im Wohnheim in der Stadt Iringa haben – trotz ihres jungen Alters – bereits traurige Lebensgeschichten hinter sich und sind oftmals traumatisiert. Ein Großteil von ihnen wurde von den Eltern als Haushaltshilfen „verkauft“ und auch sexuell missbraucht. Einige sind Waisenkinder, andere bereits HIV-positiv erkrankt. Viele liefen weg und landeten auf der Straße. Sozialarbeiter brachten sie in das Wohnheim für Straßen- und Waisenkinder der evangelischen Diözese in Iringa. Das bestehende Wohnheim war mit 84 Kindern im Alter bis zu 18 Jahren völlig überfüllt. Die DESWOS förderte den Bau eines weiteren Gebäudes mit sechs Schlafräumen für 22 Kinder und einem Krankenzimmer. Die neuen Räume sind Licht durchflutet, wirken freundlich und sauber. Hier finden die Kinder ein Zuhause, bekommen zu essen, medizinische und psychologische Betreuung, sie können die Schule besuchen – und dürfen Kind sein.



EL SALVADOR: Familien für Folgen der Klimakrise gewappnet

52 Familien haben sich mit großem Einsatz beteiligt und in der Gemeinde Cinquera ein neues, Katastrophen resistentes Zuhause erhalten. In dem integralen Projekt wurden in Zusammenarbeit mit der Partnerorganisation ACAMS die vielen Herausforderungen, vor denen Menschen durch die Klimakrise stehen, berücksichtigt. Denn Wirbelstürme und Starkregen zerstören zunehmend ganze Ernten, Häuser, Schulen, Gesundheitsstationen und Dörfer. Der Bau, Umbau und die Sanierung der Häuser hat auch während der Pandemie enorm zum Schutz der Familien beigetragen. 47 Familien erhielten eine Toilette mit Waschmöglichkeit und 21 einen sicheren Kochherd, der Brennholz spart. Der Aufbau und die Förderung von Ökotourismus kommen der ganzen Gemeinde zu Gute. So konnten die Lebensgrundlagen in der 1.500 Seelengemeinde deutlich verbessert und für die Zukunft gestärkt werden.

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

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



KÖLN
UND UMGEBUNG



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