



Wohnungsgenossenschaft  
am Vorgebirgspark eG

## Inhaltsverzeichnis

Einladung	3
Daten und Fakten	4
<u>Mitgliederinformation</u>	
Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis	5
Finanzielle Leistungsindikatoren	7
Ertragslage	7
Vermögens- und Finanzlage	8
Risikobericht	8
Prognosebericht	9
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis für das Jahr 2023	11
Bericht des Aufsichtsrates	13
<u>Jahresabschluss</u>	
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17



# Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG

50935 Köln, Euskirchener Str. 66

Köln, 14.04.2025

## Einladung zur 98. ordentlichen Mitgliederversammlung

am Mittwoch, dem 28. Mai 2025, 19.00 Uhr,

im Brunosaal, Klettenberggürtel 65, 50935 Köln

### Tagesordnung

1. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) durch den Vorstand
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2023
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung:       a) des Vorstandes  
                          b) des Aufsichtsrates
7. Wahlen zum Aufsichtsrat
8. Verschiedenes

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

Als Anlagen sind beigefügt:

- a) Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang
- b) Bericht des Aufsichtsrates
- c) Bericht der gesetzlichen Prüfung

**Bitte melden Sie sich aus organisatorischen Gründen mit der Anzahl der teilnehmenden Personen (Mitglieder und Gäste) per Mail an [info@wgav.koeln](mailto:info@wgav.koeln) oder telefonisch (0221-283980) bis 26.05.25 in der Geschäftsstelle an.**

**Der Aufsichtsratsvorsitzende**

**Ingo Heiming**



# Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG

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

## **Ausgewählte Unternehmensdaten 2024 (2023)**

Zahl der Wohnungen	902 (902)
Zahl der Mitglieder	986 (970)
Geschäftsguthaben	EUR 1.299.650,00 ( 1.252.475,00)
Bilanzsumme	EUR 48.808.457,89 (46.809.987,57)
Eigenkapitalquote	35,02 % (35,61 %)
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche	67.957 m <sup>2</sup> (67.957 m <sup>2</sup> ) / 73.737 m <sup>2</sup> (74.095 m <sup>2</sup> )
Sollmieten	EUR 5.165.096,21 (4.718.748,32)
Vermietungsquote	97,18 % (97,34 %)
Cashflow	EUR 1.702.000,00 (1.655.000,00)
Aufwendungen für Instandhaltung (ohne eigene Personalkosten)	EUR 2.417.584,26 (1.966.186,05)
• in % der Nettoumsatzerlöse	46,81 % (41,67 %)
• bezogen auf Wohn-/Nutzfläche	EUR 32,63/m <sup>2</sup> (26,54/m <sup>2</sup> )
Ø-Nutzungsgebühr der Wohnungen	EUR 6,01/m <sup>2</sup> ( 5,57/m <sup>2</sup> )

## Mitgliederinformation

### Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Im Berichtsjahr haben wir weiterhin die Wirrungen des Ukrainekrieges und die Folgen der Präsidentenwahl in den USA zu spüren bekommen.

Für den Neubau Schwalbacher Str. 55 – 57 sind im Berichtsjahr 20 TEUR Zuschüsse aus dem städtischen Programm Grün<sup>3</sup> geflossen und wir haben nachträgliche Baukosten in Höhe von 156 TEUR aktiviert. Wegen diverser Nacharbeiten hat der Metallbauer noch keine Schlussrechnung gestellt; daher können die Architekten ebenfalls noch nicht schlussrechnen. Bis 31.12.24 haben wir insgesamt 11.881 TEUR aktiviert, davon 11.738 TEUR Baukosten, 128 TEUR Eigenleistungen und 15 TEUR für das Grundstück.

Die Beseitigung der Baumängel an der Wärmedämmung der straßenseitigen Fassade in der Vorgebirgstr. 241 ist weiterhin strittig und verzögert sich über das Berichtsjahr hinaus noch einmal weiter; auch die Nacharbeiten entsprachen nicht der von uns geforderten Qualität.

Das zweite Jahr des Monitorings der Energiesprong-Sanierung Schwalbacher Str. 24/26 war ebenfalls erfolgreich. Trotz weniger Sonnenstunden als im Vorjahr und etwas höherem Verbrauch haben wir das NetZero-Ziel erreicht; per Saldo ergab sich über das Jahr 2024 ein Energieüberschuss von 8 %, d. h. es wurden rund 53,3 MWh Strom über die Solaranlage produziert und nur 49,2 MWh Energie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom verbraucht. Am 26.03.24 erhielten wir vom Passivhausinstitut die Auszeichnung „Zertifiziertes Passivhaus Plus“ für das erste in dieser Qualität sanierte Bestandsobjekt in Deutschland. Mit Schreiben vom 18.04.24 bestätigte uns die KfW auch die Einhaltung der Qualitätskriterien der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Wohngebäudeprogramm 461, und am 30.04.24 erhielten wir den avisierten Zuschuss in Höhe von 873.269,50 EUR, der bestandsmindernd verbucht wurde. Für den Betrieb der Wärmepumpen haben wir im Jahr 2024 weniger als 3.000,00 EUR an Stromkosten gezahlt, so dass wir die Heizkosten mit < 3,00 EUR/m<sup>2</sup> und Jahr abrechnen können.

Am 30.07.24 wurden die Bauanträge für die energetische Sanierung der Schwalbacher Str. 49 – 53 nach dem Energiesprongprinzip eingereicht. Die KfW-Mittel 40 EE, serielle Sanierung wurden im August bewilligt und am 01.11.24 erhielt das Projekt von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen die Auszeichnung KlimaQuartier.NRW. Die Baugenehmigungen haben wir am 08.04.25 zunächst mündlich und im Nachgang auch schriftlich erhalten, so dass die energetischen Maßnahmen fristgerecht im Juni 2025 starten werden.

Die Abschlusspräsentation bei der Stadt Köln für die energetische Quartiersentwicklung „Zukunft Zollstock“ fand am 12.03.25 statt, so dass jetzt der Verwendungsnachweis von den Architekten erstellt und bei der Stadt Köln zur Prüfung eingereicht werden kann. Für das Berichtsjahr wurden 151 TEUR (= 75 % der Architektenkosten) als Forderung aus dem mit der Stadt Köln abgeschlossenen Weiterleitungsvertrag (KfW-Programm 432) eingebucht. Es hat sich herauskristallisiert, dass wir mehrere Häuser in der Vorgebirgstr. energetisch sanieren können, für andere aber nur ein Ersatzneubau in Frage kommt, damit dieses Quartier bis 2045 klimaneutral entwickelt werden kann. Die Ergebnisse sollen als Expertise für unsere Bestände in Sülz, Lindenthal und Mülheim dienen, um den Sanierungsfahrplan für den gesamten Wohnungsbestand der WGaV zur Klimaneutralität bis 2045 erstellen zu können.

Der Wohnungsbestand beläuft sich per 31.12.24 weiterhin auf 902 Wohnungen in 106 Häusern mit einer Gesamtwohnfläche von 67.957 m<sup>2</sup>. Die Gewerbefläche hat sich durch die Umwidmung des Mommsenbades um 358 m<sup>2</sup> auf 756 m<sup>2</sup> vermindert.

Im Berichtsjahr haben wir 19 Wohnungen (Vorjahr 13 Wohnungen) zum Großteil mit sehr hohem Aufwand modernisiert. Hierfür sind insgesamt 1.403 TEUR (Vorjahr 899 TEUR) angefallen, die nicht aktivierbar waren und somit gänzlich den Aufwand erhöhten.

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

	1- Zimmer	2- Zimmer	3- Zimmer	4- Zimmer	5- Zimmer	6- Zimmer	Gesamt	Gewerbe	Häuser	Garagen TG- Plätze
Zollstock	28	201	231	83	6	2	551	4	53	276
Sülz	16	56	84	21	10	4	191	4	23	67
Klettenberg	0	4	25	43	13	10	95	0	13	21
Lindenthal	0	2	9	1	1	0	13	1	4	3
Müngersdorf	0	0	27	3	0	0	30	0	10	3
Mülheim	0	6	16	0	0	0	22	0	3	21
Gesamt	44	269	392	151	30	16	902	9	106	391

Zusätzlich sind 42 oberirdische Stellplätze vermietet.

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

Baujahr	Anzahl	Stadtteile
1920 - 1948	384	Zollstock, Sülz, Klettenberg, Lindenthal, Müngersdorf
1949 - 1959	61	Zollstock, Sülz, Lindenthal
1960 - 1970	111	Zollstock, Sülz
1971 - 1980	93	Zollstock
1981 - 1990	101	Zollstock
1991 - 2000	40	Zollstock, Mülheim
2001 - 2010	20	Zollstock
2011 - 2019	53	Zollstock
2020 -	39	Zollstock
Gesamt	902	

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich ohne Umlagen im Geschäftsjahr 2024 um 446 TEUR auf 5.165 TEUR (Vorjahr 4.719 TEUR) erhöht. Dies resultiert insbesondere aus den ganzjährigen Auswirkungen der Neubauwohnungen sowie der Erhöhungen bei Neuvermietungen im Jahr 2023 mit TEUR 376 (Vorjahr 193 TEUR), der Erhöhungen bei Neuvermietungen im Jahr 2024 mit TEUR 41 (Vorjahr 54 TEUR), der Minderung der Erlösschmälerungen durch Leerstand von 26 TEUR und mit 28 TEUR der Umwidmung des Mommsenbades. Insgesamt steigt die durchschnittliche Nutzungsgebühr für unsere Wohnungen (ohne Erlösschmälerungen) auf 6,01 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,57 EUR/m<sup>2</sup>) bei einer Spanne von < 3,00 EUR/m<sup>2</sup> (ohne Heizung) bis 11,50 EUR/m<sup>2</sup> und für die Gewerbe 6,81 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,62 EUR/m<sup>2</sup>). Die in der köln ag zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften haben eine Durchschnittsmiete von 7,66 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,44 EUR/m<sup>2</sup>). Die Umlagen haben sich um 165 TEUR auf 1.435 TEUR (Vorjahr 1.270 TEUR) erhöht.

Die Position „Instandhaltungskosten“ beläuft sich auf 2.556 TEUR (Vorjahr 2.073 TEUR), dies entspricht 49,5 % (Vorjahr 44 %) der Nettoumsatzerlöse, und setzt sich aus 831 TEUR (614 TEUR) lfd. Instandhaltung, 1.516 TEUR (1.255 TEUR) Modernisierung, 73 TEUR (75 TEUR) Versicherungsschäden und 136 TEUR (129 TEUR) Regiebetriebskosten zusammen. In diesen Kosten enthalten sind z. B. mit 50 TEUR 25 % der Kosten für die energetische Quartiersentwicklung in Zollstock, 22 TEUR Planungskosten für das Mommsenbad, diverse Keller- und Treppenhauselektroinstallationen in Zollstock, Klettenberg und Sülz mit 89 TEUR, der Einbau von 13 Brandschutztüren in Zollstock mit 43 TEUR sowie die Erneuerung von zwölf Elektrodurchlauferhitzern mit Kosten von 7 TEUR, die in laufenden Nutzungsverhältnissen erneuert wurden.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 54 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 79). Dies entspricht einer Fluktuation von 6,26 % (Vorjahr 8,75 %) des Gesamtbestandes. Die Übergabe dieser Wohnungen an die neuen Nutzer wurde zumeist nach erfolgter Modernisierung zeitnah ausgeführt. Hierbei konnten insgesamt 18 (Vorjahr 24) Tauschinteressenten berücksichtigt werden. 55 % der gekündigten Wohnungen waren Drei- bis Vierzimmerwohnungen, die durch die vorherigen Mitglieder teilweise bis zu 50 Jahre genutzt wurden. Das Risiko aus dem Modernisierungstau bei derart langjährigen Nutzungsverhältnissen und damit verbundene

hohe Investitionen vor Übergabe der Wohnungen haben sich im Berichtsjahr erneut gezeigt. Zum 31.12.24 standen 26 Wohnungen modernisierungsbedingt leer.

Für die Marketinginitiative „Typisch Genossenschaften“ sind im Berichtsjahr erneut verschiedene Maßnahmen wie Radio- und Kinospots sowie Buswerbungen initiiert worden. Im Geschäftsjahr haben wir uns mit 5 TEUR an diesen Maßnahmen beteiligt.

Trotz der weiterhin hohen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erwirtschaftete die Genossenschaft 2024 einen Jahresüberschuss von 414 TEUR (Vorjahr 719 TEUR). Hiervon wurden satzungsgemäß 10 % oder 42 TEUR (Vorjahr 72 TEUR) in die gesetzliche Rücklage und weitere 186 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt (Vorjahr 323 TEUR), so dass für das Jahr 2024 ein Bilanzgewinn von 238 TEUR (Vorjahr 375 TEUR) ausgewiesen wird.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2024	2023
Eigenkapital	TEUR	17.094	16.667
Eigenkapitalquote	%	35,02	35,61
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,47	2,22
Eigenkapitalrentabilität	%	2,49	4,31
Durchschnittliche Nutzungsgebühr Wohnungen	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	6,01	5,57
Vermietungsquote	%	97,18	97,34
Fluktuationsquote	%	6,26	8,75
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	32,64	26,54
Cashflow	TEUR	1.702	1.655
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/m <sup>2</sup>	430,1	406,8
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude und Grundstücke	EUR/m <sup>2</sup>	534,51	561,90
Mietenmultiplikator	Zahl	7,63	7,05

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 414 TEUR (Vorjahr 719 TEUR) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellung von 42 TEUR in die gesetzliche Rücklage (Vorjahr 72 TEUR) und 186 TEUR in die Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr 323 TEUR) sowie des Gewinnvortrags von 52 TEUR (Vorjahr 51 TEUR) verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 238 TEUR (Vorjahr 375 TEUR).

	2024	2023	Veränderung
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	6.796	6.172	624
Andere aktivierte Eigenleistungen	7	72	-65
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.803</b>	<b>6.244</b>	<b>559</b>
Sonstige betriebliche Erträge	166	227	-61
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.969</b>	<b>6.471</b>	<b>498</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.039	3.412	627
Personalaufwand	691	552	139
Abschreibungen	1.116	1.080	36
Andere betriebliche Aufwendungen	265	224	41
Zinsaufwand	305	323	-18
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	47	13	34
Sonstige Steuern	165	149	16
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>6.628</b>	<b>5.753</b>	<b>875</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>341</b>	<b>718</b>	<b>-377</b>
Neutrales Ergebnis	73	1	72
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>414</b>	<b>719</b>	<b>-305</b>

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage ergibt sich aus folgender Strukturbilanz:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5	0,1	7	0,1	- 2
Sachanlagen	39.413	80,7	41.693	89,0	- 2.280
Finanzanlagen	5	0,1	5	0,1	0
	<b>39.423</b>	<b>80,9</b>	<b>41.705</b>	<b>89,2</b>	<b>- 2.282</b>
Umlaufvermögen					
<u>langfristig</u>					
Forderungen mit Restlaufzeit > 1 Jahr	21	0,1	45	0,1	- 24
<u>kurzfristig</u>					
Unfertige Leistungen	1.602	3,2	1.408	3,0	194
Flüssige Mittel	7.364	15,0	2.589	5,5	4.775
Übrige Aktiva	398	0,8	1.062	2,2	- 664
	<b>9.364</b>	<b>19,0</b>	<b>3.277</b>	<b>10,7</b>	<b>4.305</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>48.808</b>	<b>100</b>	<b>46.809</b>	<b>100</b>	<b>1.999</b>

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.273	2,6	1.252	2,6	21
Ergebnisrücklagen	15.556	31,9	15.005	32,1	551
Bilanzgewinn	238	0,5	375	0,8	- 137
	<b>17.067</b>	<b>35,0</b>	<b>16.632</b>	<b>35,5</b>	<b>435</b>
Fremdkapital					
<u>langfristig</u>					
Rückstellungen	1.557	3,2	1.533	3,2	24
Verbindlichkeiten und RAP	27.715	56,8	26.294	56,2	1.421
	<b>29.272</b>	<b>60,0</b>	<b>27.827</b>	<b>59,4</b>	<b>1.445</b>
<u>kurzfristig</u>					
Geschäftsguthaben	27	0,1	34	0,1	- 7
Steuer- und sonstige Rückstellungen	249	0,5	241	0,5	8
Erhaltene Anzahlungen	1.545	3,1	1.455	3,1	90
übrige Verbindlichkeiten	648	1,3	620	1,4	28
	<b>2.469</b>	<b>5,0</b>	<b>2.350</b>	<b>5,1</b>	<b>119</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>48.808</b>	<b>100</b>	<b>46.809</b>	<b>100</b>	<b>1.999</b>

## Risikobericht

### Risiko der künftigen Entwicklung

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

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

Aufgrund des Risikomanagementsystems kann festgehalten werden, dass wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken derzeit, d. h. innerhalb der nächsten zwei Jahre, nicht erkennbar sind. Allerdings wirken sich die hohen Materialpreise und das Zinsniveau spürbar auf die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus. Um eine Kostendeckelung zu erwirken, wurden Standardisierungen im Bereich der vorgenannten Maßnahmen erforderlich. Im Weiteren müssen Modernisierungszeiten verkürzt werden, um Erlösschmälerungen zu verringern und früher Umsatzerlöse generieren zu können.

Zur Sicherung der dauerhaften Marktfähigkeit muss ein Sanierungsfahrplan für die Erreichung der Klimaziele 2045 für den gesamten Bestand der WGaV aufgestellt werden. Kurz- und mittelfristig sind vermehrte und erhöhte Aufwendungen für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Objekte als in den vergangenen Jahren erforderlich. Die Auflagen zur Nutzung eines 65%-Anteils regenerativer Energien bei der Heizungsmodernisierung und dem Neubau verpflichten zum Umdenken und zu Neuentwicklungen. Einzelmodernisierungen sind möglicherweise nur noch erschwert realisierbar. Durch die jahrzehntelange Wohndauer entsprechen freiwerdende Wohnungen nicht mehr den technischen Sicherheitsvorschriften sowie dem zeitgemäßen Standard. Zudem befinden sich im Bestand weiterhin 19 Wohnungen, die nicht mit einer Gasetagenheizung oder Ähnlichem ausgestattet sind. Nahwärmekonzepte und dergleichen müssen entwickelt werden. Die Ertragslage der Genossenschaft wird somit weiterhin durch die hohen Kosten der gesamten Bestandspflege belastet, so dass periodische Erhöhungen der Nutzungsgebühren nicht auszuschließen sind. Die energetische Quartiersentwicklung „Zukunft Zollstock“ liefert einen Leitfaden für die Optimierung des Wohnungsbestandes, der ausgewertet und angegangen wird, um langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft im Sinne einer nachhaltigen Geschäftspolitik zu gewährleisten. Es zeigt sich erneut, dass die Zuverlässigkeit und Kontinuität der Förderpolitik wichtig für die Entscheidungen der WGaV sind.

Die im Vorfeld von neu abzuschließenden Dauernutzungsverträgen durchgeführten Bonitätsprüfungen sowie ein straffes Forderungsmanagement gewährleisten, dass größere Forderungsausfälle bzw. Wertberichtigungen auf Mietforderungen derzeit nicht erkennbar sind.

### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Die Genossenschaft räumt der energetischen Sanierung und der Minimierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Erreichung der Klimaziele 2045 große Bedeutung ein. Durch die seit Jahrzehnten in den Werterhalt der Bestände vorgenommenen Investitionen sind wir in der Lage, Modernisierungen und auch größere Sanierungen mit Eigenkapital sowie mit zinsgünstigen Fördermitteln oder Zuschüssen zu unterlegen. Die Mitgliederförderung ist satzungsgemäß unser oberstes Gebot. Die WGaV ist auch künftig bestrebt, den Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Zeitgemäße Grundrisse und möglichst barrierefreie Bauweise sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes.

### **Finanzinstrumente**

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

Für die anstehenden Investitionen ist eine gute Förderkulisse ausschlaggebend; ggf. ist eine öffentliche Förderung für das eine oder andere Sanierungs- oder Ersatzneubaukonzept interessant.

### **Prognosebericht**

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

Das Energiesprongprojekt Schwalbacher Str. 49 - 53 ist mit 5.450 TEUR veranschlagt und wird Anfang Juni 2025 umgesetzt. Daneben werden die ersten Maßnahmen aus dem energetischen Quartierskonzept in Zollstock konkretisiert und im Bestand sind ebenfalls weitere Maßnahmen zur Klimaneutralität eingeplant.

Seit Mai 2023 hat das Mommsenbad keinen Pächter mehr. Die geplante Umnutzung zur Geschäftsstelle der WGaV ist weiterhin im Stadium der Vorplanung.

In der Investitionsplanung für die nächsten fünf Jahre werden jährlich TEUR 4.000 – 6.000 für Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingestellt, um den Bestand bis 2045 annähernd klimaneutral zu entwickeln. Hier zeigt sich weiterhin das Dilemma der Unvereinbarkeit von Investitionsvolumen und Finanzierbarkeit. Allein die jährlichen Investitionen betragen 100 % der Umsatzerlöse, ohne dass andere Kosten beglichen wären. Die Erhöhung der Nutzungsgebühren zum 01.01.2025 führte dazu, dass sich die Beleihungsfähigkeit der Grundstücke zwar verbessert hat; trotzdem muss in den nächsten 20 Jahren mehr als das Doppelte der Bilanzsumme investiert werden, so dass kontinuierliche Erhöhungen der Nutzungsgebühren in den nächsten Jahren nicht ausgeschlossen werden können.

Satzungsgemäß werden die Nutzungsverhältnisse unbefristet abgeschlossen und dauern zum größten Teil jahrzehntelang, teilweise über 50 Jahre, an. In die dann freiwerdenden Wohnungen müssen große Summen investiert werden, um den aktuellen Wohnansprüchen zu genügen. Bei den dezentral beheizten Gebäuden prüfen wir derzeit Lösungen zur gesetzeskonformen Beheizung mit regenerativen Energien, z. B. Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen und dezentralen Frischwasserstationen. Daher geht der Vorstand von einer weiterhin angespannten Ertragslage aus, wobei auch für das Jahr 2025 fortfolgend mit hohen Investitionen in den Altbaubestand zu rechnen ist.

Auf dieser Basis ergibt sich für das Jahr 2025 der folgende Wirtschaftsplan:

	wirtschaftlich TEUR	geldrechnungsmäßig TEUR
Sollmieten	5.500	5.500
Umlagen (inkl. Bestandsveränderung)	1.400	1.400
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
Betriebliche Erträge.	160	160
<b>Erträge/Einnahmen</b>	<b>7.060</b>	<b>7.060</b>
Abschreibungen	1.150	0
Verwaltungskosten (Personal-/Sachkosten)	950	950
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	1.800	1.800
Instandhaltungskosten	2.350	2.350
Kapitalkosten	400	400
<b>Aufwendungen/Ausgaben</b>	<b>6.650</b>	<b>5.500</b>
Jahresüberschuss/Cashflow	<b>410</b>	1.560
Tilgungen (planmäßig)		910
Geldrechnungsmäßiger Zufluss nach Abzug der Tilgungen		<b>650</b>

Seit März 2024 hat die WGaV ein flexibleres und moderneres Arbeitszeitmodell mit angepassten Öffnungszeiten der Geschäftsstelle eingeführt. Das Modell hat sich bewährt.

Gleichzeitig mit der Erstellung dieses Berichts ist der Relaunch der Homepage mit einem modernen Auftritt online gegangen.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitenden für den engagierten Einsatz sowie dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit; den Mitgliedern gebührt der Dank für das Vertrauen.

### F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

---

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG, Köln, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

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

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 106 Häuser mit 902 Wohnungen, 10 gewerblichen Einheiten sowie 393 Garagen/Tiefgaragenplätze neben 42 Stellplätzen bewirtschaftet.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 719 (Vorjahr: TEUR 1.565). Dabei wurde im Kerngeschäftsbereich Hausbewirtschaftung bei Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 27,64 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im Jahr 2023 (Vorjahr: EUR 19,30) ein Überschuss in Höhe von TEUR 731 (Vorjahr: TEUR 1.428) erzielt.

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

Düsseldorf, 27. November 2024

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



QUALIFIZIERTE  
ELEKTRONISCHE  
SIGNATUR

QUALIFIZIERTE  
ELEKTRONISCHE  
SIGNATUR

Ralf Meier  
Wirtschaftsprüfer

Ramona Linke  
Wirtschaftsprüferin

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
GESETZL.  
PRÜFUNGS-  
VERBAND  
Düsseldorf • 1918

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Satzung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend überwacht.

In elf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie einer Aufsichtsratssitzung wurden über die Belange der Genossenschaft beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die ordnungsgemäß protokolliert wurden. Daneben fanden vier Bauausschusssitzungen statt, in denen insbesondere die Energiesprong-Sanierung Schwalbacher Str. 49 – 53 und die energetische Quartiersentwicklung „Zukunft Zollstock“ thematisiert wurden.

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

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

Der Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 wurde mit dem Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung vom 14. April 2025 erörtert und genehmigt. Der Jahresabschluss wurde von den beauftragten Aufsichtsratsmitgliedern am 31.03.25 überprüft. Die Bücher sind ordnungsgemäß geführt. Es gab keinen Grund für Beanstandungen.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2024 beträgt 414.376,29 €. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 14.04.25 wurde einstimmig beschlossen, dass vom Jahresüberschuss

- 10 %, d. h. 42.000 € in die gesetzliche Rücklage und
- 186.000 € in die Bauerneuerungsrücklage

eingestellt werden.

Der Bilanzgewinn 2024 beträgt 238.372,98 € inklusive des Gewinnvortrags von 51.996,69 €, über den entsprechend der gesetzlichen bzw. satzungsgemäßen Regeln die Mitgliederversammlung entscheidet.

In Übereinstimmung mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2024 aufgrund der hohen Instandhaltungskosten und der zahlreichen anstehenden Sanierungsmaßnahmen in allen Stadtteilen, insbesondere aber in Zollstock und Sülz keine Dividende auszuschütten.

Der Aufsichtsrat schlägt daher der Mitgliederversammlung am 28.05.25 vor, vom Bilanzgewinn

- 186.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und
- 52.372,98 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Köln, den 14. April 2025

**DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE**



**Ingo Heiming**

Aktiva	Geschäftsjahr		Bilanz zum
	EUR	EUR	Vorjahr
			EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Lizenzen		4.973,35	7.011,83
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	39.358.602,05		41.590.734,74
Grundstücke mit anderen Bauten	43.144,34		43.144,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.338,89		18.533,66
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	39.413.085,28	40.969,54
<b>Finanzanlagen</b>			
andere Finanzanlagen		5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		39.423.058,63	41.705.394,11
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.600.524,46		1.404.679,16
andere Vorräte	1.915,90	1.602.440,36	3.626,31
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	54.245,85		72.579,17
Sonstige Vermögensgegenstände	364.970,73	419.216,58	1.034.028,26
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.095.052,84		1.471.457,89
Bausparguthaben	1.268.689,48	7.363.742,32	1.118.222,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b>48.808.457,89</b>	<b>46.809.987,57</b>

31. Dezember 2024

**Passiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.775,00		34.425,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.272.875,00</u>	1.299.650,00	<u>1.252.475,00</u>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.050.000,00		2.008.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.606.000,00		11.097.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.900.000,00</u>	15.556.000,00	1.900.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	51.996,69		50.958,77
Jahresüberschuss	414.376,29		719.037,92
Einstellung in Rücklagen	228.000,00	<u>238.372,98</u>	<u>395.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		17.094.022,98	16.666.896,69
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.557.176,00		1.533.527,00
Steuerrückstellungen	38.072,42		14.124,42
Sonstige Rückstellungen	<u>211.329,48</u>	1.806.577,90	226.687,65
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.636.815,52		26.214.142,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.169,11		50.875,71
Erhaltene Anzahlungen	1.544.574,80		1.455.051,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.956,86		199.881,26
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	472.136,12		409.601,49
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.100,00</u>	29.879.752,41	10.553,70
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>28.104,60</u>	<u>28.645,07</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>48.808.457,89</u></b>	<b><u>46.809.987,57</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		6.600.254,46	5.988.494,88
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		195.845,30	184.670,11
Andere aktivierte Eigenleistungen		7.500,00	72.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		165.765,74	227.158,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>4.039.479,41</u>	<u>3.412.158,99</u>
<b>Rohergebnis</b>		2.929.886,09	3.060.164,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	493.796,61		456.192,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>197.240,26</u>	691.036,87	96.053,64
davon für Altersversorgung 94.342,42 EUR			{1.828,30}
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.115.611,68	1.080.094,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		264.733,46	223.948,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		72.755,18	1.121,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		305.105,67	323.339,75
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>47.030,17</u>	<u>13.314,18</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		579.123,42	868.343,45
Sonstige Steuern		<u>164.747,13</u>	<u>149.305,53</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		414.376,29	719.037,92
Gewinnvortrag		51.996,69	50.958,77
Einstellung in Ergebnismrücklagen		<u>228.000,00</u>	<u>395.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>238.372,98</u></u>	<u><u>374.996,69</u></u>

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 6, § 268 Abs. 1 bzw. § 337 Abs. 1 – 3 HGB erweitert bzw. angepasst.

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

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

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich vorgenommener Abschreibungen bewertet, wobei wohnwertverbessernde Maßnahmen bei Wohngebäuden nach § 255 HGB aktiviert werden. Die hierbei erbrachten Eigenleistungen werden analog zu den prozentualen Ansätzen der Verwaltungskosten in den Baunebenkosten nach § 8 II. BV bewertet. Fremdkapitalkosten werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Gebäudewerte des Alt- und Neubaubestandes sind auf die Restnutzungsdauer (RND) abgestellt. Bei den Altbauten (Baujahr bis 20.06.1948) beträgt die Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre, bei den Neubauten (Baujahr ab 21.06.1948) 80 Jahre. Die separat erfassten Garagen werden linear mit 5 %, die Tiefgarage Raumerstr. mit 2 %, die Rampe zum Garagenhof Schwalbacher Str. über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Bei Sanierungsobjekten wird die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden jährlich mit 20 %, geringwertige Wirtschaftsgüter bis EUR 250,00 (netto) Anschaffungskosten in voller Höhe abgeschrieben.

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

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

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

Passivierungspflichtige Rückstellungen nach § 249 HGB für in der Höhe ungewisse Verbindlichkeiten sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Pensionsrückstellungen sind gemäß § 253 HGB aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens der aus der internationalen Rechnungslegung bekannten Projected Unit Credit Method, der Anwartschaftsbarwertmethode, und den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 1,90 % (Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie einem Gehaltstrend von 2 % und Rentenanpassungen von 2 % gebildet worden. Bei analoger Berücksichtigung des Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in Höhe von 1,96 % ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 9.849 EUR (Vorjahr 13.568 EUR), der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

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

#### 1. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.600.524,46 EUR (Vorjahr 1.404.679,16 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist mit 151 TEUR der anteilige KfW 432 - Zuschuss der Stadt Köln für die energetische Quartiersentwicklung „Zukunft Zollstock“ enthalten; ansonsten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	20.642,53	26.288,71
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	1.964,00
Gesamtbetrag	20.642,53	28.252,71

Die Rücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen					
gesetzliche Rücklage	2.008.000,00	0,00	42.000,00	0,00	2.050.000,00
(Vorjahr)	(1.936.000,00)		(72.000,00)		(2.008.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	11.097.000,00	323.000,00	186.000,00	0,00	11.606.000,00
(Vorjahr)	(10.069.000,00)	(705.000,00)	(323.000,00)		(11.097.000,00)
andere Ergebnisrücklagen	1.900.000,00	0,00	0,00	0,00	1.900.000,00

Für vor dem 01.01.1987 zugesagte Pensionen und Betriebsrenten sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 29.918,00 (Vorjahr EUR 28.206,00) entstanden.

Die Steuerrückstellungen beziehen sich auf EUR 17.960,00 (Vorjahr EUR 11.938,00) Rückstellungen für Körperschaftsteuer, EUR 989,00 (Vorjahr EUR 656,42) Rückstellungen für Solidaritätszuschlag und EUR 17.338,00 (Vorjahr EUR 1.530,00) Rückstellungen für Gewerbesteuer.

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

Prüfungskosten	48.691,03 EUR
Jahresabschlusskosten	10.000,00 EUR
Steuerberatung	9.434,19 EUR
Urlaubsansprüche	15.321,90 EUR
Rückstellung für TG Raumerstr.	12.300,00 EUR
Rückstellungen für Heizkostenabrechnungen	29.300,00 EUR
Rückstellung für Instandhaltungen	86.282,36 EUR
	<u>211.329,48 EUR</u>

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

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

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

### D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	1	1
Gesamt	<u>3</u>	<u>3</u>

## Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.23	970	mit 2.947 Anteilen
Zugänge 2024	45	mit 135 Anteilen
Abgänge 2024	29	mit 87 Anteilen
Mitgliederbestand Ende 2024	986	mit 2.995 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 20.400,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich im Geschäftsjahr um ebenfalls EUR 20.400,00 auf EUR 1.257.150,00 erhöht.

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

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 414.376,29 ab. Hiervon wurden satzungsgemäß EUR 42.000,00 in die gesetzliche Rücklage und weitere EUR 186.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von EUR 51.996,69 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 238.372,98.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Mitglieder des Vorstandes:

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

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Robert Kilp	Pensionär	Vorsitzender (bis 08.05.24)
Axel Dahlhausen	Sozialversicherungsfachangestellter	
Herbert Führ	Bankkaufmann	
Dr. Stefania Schrag-Slavu	Rechtsanwältin	stellvertretende Vorsitzende
Ingo Heiming	kfm. Angestellter	Vorsitzender (seit 08.05.24)
Thomas Radecke	Brandschutzingenieur	
Harald Jäger	Elektrotechniker	(seit 08.05.24)

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

Köln, 14.04.25



Thomas Meißner



Rainer Pabst



Markus Kalscheuer



**Wohnungsgenossenschaft  
am Vorgebirgspark eG**