

Bericht des Vorstandes

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

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

	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer	Gesamt	Gewerbe	Häuser	Garagen TG-Plätze
Zollstock	28	191	223	69	1	0	512	4	50	245
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	259	384	137	25	14	863	9	103	360

Zusätzlich sind 45 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
Gesamt	863	

Das Haus Böckingstr. 74 in Mülheim ist mit acht Wohnungen das einzige öffentlich geförderte Objekt und unterliegt den Preis- und Belegungsbindungen des II. Wohnungsbaugesetzes.

Das Berichtsjahr sollte ganz im Zeichen des 100jährigen Bestehens unserer Wohnungsgenossenschaft etwas Besonderes werden, doch Covid-19 hat vieles unmöglich gemacht. Die für den Gründungstag, dem 07.07.20, vorgesehene Mitgliederversammlung musste abgesagt werden. Dafür haben wir bei strahlendem Sonnenschein im Beisein von Frau Oberbürgermeisterin Henriette Reker, Frau Ministerin Ina Scharrenbach, MHKBG-NW, sowie den Spitzen von GdW und VdW den Startschuss für das Energiesprongprojekt Schwalbacher Str. 24 und 26 gefeiert. Da das beauftragte Unternehmen zwei Wochen nach der Veranstaltung den vereinbarten Festpreis nicht einhalten konnte und einen Aufschlag von 70 % forderte, wurde im September ein Auflösungsvertrag geschlossen, 424 TEUR Anzahlung zurückerstattet und buchmäßig wertberichtigt. Aufgrund der bereits durchgeführten Arbeiten sind wir jetzt Eigentümer der ersten Luft-Wärme-Pumpe, die aber noch nicht in Betrieb ist. Die Planungen für die weitere Vorgehensweise sind aktuell noch nicht abgeschlossen, die Verhandlungen mit einem weiteren Unternehmen stehen kurz vor dem Abschluss. Für 2021 rechnen wir mit aktivierungsfähigen Kosten von 1.300 TEUR.

Mitte des Jahres konnte die Rampe zum Garagenhof in der Schwalbacher Str. freigegeben werden, womit der Neubau Vorgebirgstr. 205 bis 209 endgültig fertiggestellt ist. Wir haben im Berichtsjahr hierfür weitere Baukosten von 241 TEUR aktiviert. Der Wohnungsbestand beläuft sich per 31.12.20 auf unverändert 863 Wohnungen in 103 Häusern mit einer Gesamtwohnfläche von 64.292 m².

In der Vorgebirgstr. 233 haben wir die hofseitige Fassade gedämmt, die Fenster erneuert und drei Balkone vorgeständert. Hierfür haben wir weitere 114 TEUR aktiviert.

In den Häusern Sülzgürtel 50 und 52 haben wir die letzten beiden Speicherböden und Wohnungen modernisiert und hierfür weitere 454 TEUR aktiviert.

Die Baugenehmigungen für den Neubau Schwalbacher Str. 55 – 57 für die 39 Wohnungen und 33 Tiefgaragenplätze sowie für den Dachgeschossausbau Vorgebirgstr. 241 sind im Februar 2020 eingegangen, so dass hier die Ausführungsplanungen gestartet werden konnten. Weitere Planungskosten in Höhe von 904 TEUR als Bauvorbereitungskosten aktiviert.

Im Berichtsjahr haben wir 18 Wohnungen (Vorjahr 22 Wohnungen) zum Großteil mit sehr hohem Aufwand modernisiert, wobei teilweise auch die Elektroinstallation des gesamten Hauses erneuert werden mussten. Hierfür sind insgesamt 947 TEUR (Vorjahr 864 TEUR) angefallen, die nicht aktivierbar waren und somit gänzlich den Aufwand erhöhten. Die Sanierung der Treppenhausfenster und der Fassade im Klettenberggürtel, mit dem Anstrich der Fenster und den Dachdeckerarbeiten belastet das Ergebnis mit 365 TEUR.

Die Umsatzerlöse ohne Umlagen haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 87 TEUR auf 4.260 TEUR (Vorjahr 4.173 TEUR) erhöht. Dies resultiert mit 55 TEUR (Vorjahr 86 TEUR) als ganzjährige Auswirkungen der Erhöhungen aus Anpassungen bei Neuvermietungen im Jahr 2019 und mit 31 TEUR (Vorjahr 215 TEUR) aus aktuellen Anpassungen bei Neuverträgen bzw. Bezug des Neubaus Vorgebirgstr. 209. Hierdurch ergibt sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr für unsere Wohnungen von 5,18 EUR/m² (Vorjahr 5,03 EUR/m²) bei einer Spanne von 1,97 EUR/m² bis 11,00 EUR/m² und für die Gewerbe gleichbleibend 6,62 EUR/m² (Vorjahr 6,62 EUR/m²) bei einer Spanne von 1,69 EUR/m² bis 18,48 EUR/m². Die in der Köln AG zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften haben insgesamt eine Durchschnittsmiete von 6,93 EUR/m² (Vorjahr 6,82 EUR/m²).

Die Position „Instandhaltungskosten“ beläuft sich auf 2.123 TEUR (Vorjahr 2.344 TEUR), dies entspricht 50 % (Vorjahr 56 %) der Nettoumsatzerlöse, und setzt sich aus 505 TEUR (556 TEUR) lfd. Instandhaltung, 1.312 TEUR (1.386 TEUR) Modernisierung, 76 TEUR (78 TEUR) Versicherungsschäden und 230 TEUR (324 TEUR) Regiebetriebskosten zusammen. In diesen Kosten enthalten sind z. B. die Erneuerung des Heizkessels Vorgebirgstr. 197 mit 33 TEUR, die Erneuerung von sechs Kombithermen mit Kosten von 27 TEUR, die in bestehenden Nutzungsverhältnissen erneuert wurden, aber auch die Erneuerung von 15 Elektrodurchlauferhitzern mit 4 TEUR zzgl. Einbaukosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 34 Wohnungen (Vorjahr 54 Wohnungen) gekündigt. Dies entspricht 3,82 % (Vorjahr 6,26 %) des Gesamtbestandes. Die Übergabe dieser Wohnungen an die neuen Nutzer wurde zumeist nach erfolgter Modernisierung entsprechend zeitnah ausgeführt. Hierbei konnten insgesamt 11 (Vorjahr 14) Tauschinteressenten berücksichtigt werden. 50 % der gekündigten Wohnungen waren Drei - bis Vierzimmerwohnungen, die bis zu 50 Jahre genutzt waren. Das Risiko aus dem Modernisierungsstau bei derart langjährigen Nutzungsverhältnissen und die damit verbundenen hohen Investitionen vor Übergabe der Wohnungen haben sich im Berichtsjahr erneut gezeigt. Zum 31.12.20 standen 15 Wohnungen modernisierungsbedingt leer.

Für die Marketingmaßnahme „Typisch Genossenschaften“ sind auch im Berichtsjahr wieder verschiedene Maßnahmen initiiert worden, wobei der Veedels-Cup coronabedingt abgesagt werden musste. Hierzu zählten erneute Schaltungen der Radiowerbespots in WDR 2, Radio Köln und anderen Lokalsendern sowie Kinospots und Buswerbungen. Im Geschäftsjahr haben wir uns erneut mit 5 TEUR an diesen Maßnahmen beteiligt.

Trotz der weiterhin hohen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erwirtschaftete die Genossenschaft 2020 einen Jahresüberschuss von 523 TEUR (Vorjahr 276 TEUR). Hiervon werden satzungsgemäß 10 % oder 53 TEUR (Vorjahr 28 TEUR) in die gesetzliche Rücklage und weitere 470 TEUR in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt (Vorjahr 248 TEUR), so dass für das Geschäftsjahr wieder ein Bilanzgewinn von 51 TEUR (Vorjahr 51 TEUR) ausgewiesen wird.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2020	2019
Eigenkapital	TEUR	13.616	13.080
Eigenkapitalquote	%	43,56	42,16
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,62	1,86
Eigenkapitalrentabilität	%	3,84	2,16
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	EUR/m ² /mt l.	5,18	5,03
Vermietungsquote	%	98,26	98,61
Fluktuationsquote	%	3,82	6,26
Instandhaltungskosten	EUR/m ²	30,28	30,28
Cashflow	TEUR	1.344	1.037
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/m ²	250,50	254,82
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude und Grundstücke	EUR/m ²	413,10	404,12
Mietenmultiplikator	Zahl	6,23	6,85

Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 523 TEUR (Vorjahr 276 TEUR) ab. Unter Berücksichtigung der Einstellung von 53 TEUR in die gesetzliche Rücklage (Vorjahr 28 TEUR) und 470 TEUR in die Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr 248 TEUR) sowie eines Gewinnvortrags von 51 TEUR (Vorjahr 50 TEUR) verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 51 TEUR (Vorjahr 51 TEUR).

	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	5.468	5.297	171
Andere aktivierte Eigenleistungen	33	55	- 22
Gesamtleistung	5.501	5.352	149
Sonstige betriebliche Erträge	189	146	43
Betriebsleistung	5.690	5.498	192
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.040	3.140	- 100
Personalaufwand	686	748	- 62
Abschreibungen	767	627	140
Andere betriebliche Aufwendungen	229	262	- 33
Zinsaufwand	297	301	- 4
Sonstige Steuern	149	145	4
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.168	5.223	- 55
Betriebsergebnis	522	275	247
Neutrales Ergebnis	1	1	0
Jahresüberschuss	523	276	247

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage ergibt sich aus folgender Strukturbilanz:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7	0,1	1	0,1	6
Sachanlagen	29.095	92,9	28.462	91,6	633
Finanzanlagen	5	0,1	5	0,1	0
	29.107	93,1	28.468	91,8	639
Umlaufvermögen					
<u>langfristig</u>					
Forderungen mit Restlaufzeit > 1 Jahr	25	0,1	24	0,1	1
<u>kurzfristig</u>					
Unfertige Leistungen	1.158	3,7	1.121	3,6	37
Flüssige Mittel	839	2,7	1.278	4,1	- 439
Übrige Aktiva	129	0,4	135	0,4	- 6
	2.126	6,8	2.534	8,1	-408
Gesamtvermögen	31.258	100	31.026	100	232

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.197	3,8	1.195	3,8	2
Ergebnisrücklagen	12.327	39,5	11.804	38,1	523
Bilanzgewinn	51	0,2	51	0,2	0
	13.575	43,5	13.050	42,1	525
Fremdkapital					
<u>langfristig</u>					
Rückstellungen	1.632	5,2	1.564	5,0	68
Verbindlichkeiten und RAP	14.198	45,4	14.735	47,5	- 537
	15.830	50,6	16.299	52,5	- 469
<u>kurzfristig</u>					
Geschäftsguthaben	41	0,1	29	0,1	12
Steuer- und sonstige Rückstellungen	78	0,3	125	0,4	- 47
Erhaltene Anzahlungen	1.195	3,8	1.181	3,8	14
übrige Verbindlichkeiten	539	1,7	342	1,1	197
	1.853	5,9	1.677	5,4	176
Gesamtkapital	31.258	100,0	31.026	100,0	232

Risikobericht

Risiko der künftigen Entwicklung

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

Aufgrund des umfassenden Risikomanagementsystems kann festgehalten werden, dass wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken derzeit, d. h. innerhalb der nächsten zwei Jahre, nicht erkennbar sind.

Zur Sicherung der dauerhaften Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes sind kurz- und mittelfristig wie in den vergangenen Jahren erhöhte Aufwendungen für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Objekte erforderlich. Durch die jahrzehntelange Wohndauer entsprechen freiwerdende Wohnungen nicht mehr den technischen Sicherheitsvorschriften sowie der aktuellen Nachfrage, was sich erneut im Berichtsjahr gezeigt hatte. Außerdem befinden sich im Bestand weiterhin 24 (Vorjahr 26) Wohnungen, die nicht mit einer Gasetagenheizung oder dergleichen ausgestattet sind. Die Ertragslage der Genossenschaft wird somit weiterhin durch die hohen Kosten der gesamten Bestandspflege belastet. Diese Anstrengungen zur Optimierung des Wohnungsbestandes gewährleisten langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft im Sinne einer nachhaltigen Geschäftspolitik.

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. Dabei machen sich weiterhin die geringen Einkommensentwicklungen der letzten Jahre, in Bezug auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, immer stärker bemerkbar.

Seit März 2020 wirkt sich das weltweit ausbreitende Coronavirus (COVID-19) auch auf die Geschäfte der WGaV aus. Da die Einschnitte im sozialen als auch im Wirtschaftsleben weiter fortbestehen und wir uns derzeit in der dritten Welle an Infektionen befinden, ist weiterhin mit Risiken im zukünftigen Geschäftsverlauf der WGaV zu rechnen. Diese Risiken bestehen u. a. aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und damit verbundenen Preissteigerungen, einem Anstieg von Mietausfällen und einer möglichen Erhöhung des Wohnungsleerstandes.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft räumt der energetischen Sanierung weiterhin eine große Bedeutung bei. Durch die seit Jahrzehnten in den Werterhalt der Bestände vorgenommenen Investitionen sind wir in der Lage, Modernisierungen und auch größere Sanierungen mit Eigenkapital sowie zinsgünstigen Fördermitteln oder Zuschüssen zu unterlegen. Die Mitgliederförderung ist satzungsgemäß unser oberstes Gebot. Die Genossenschaft ist auch künftig bestrebt, den Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu preiswerten 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.

Die niedrige Zinssituation wird für die nächsten Investitionsvorhaben und im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Bei zukünftigen Kreditneuaufnahmen werden wir langfristige Zinsbindungszeiträume von 20 bis 30 Jahren nutzen und ggf. auch sog. „Volltilger“ abschließen. Momentan günstig erscheinende kürzere Zinsbindungsspannen bleiben wegen der Ungewissheit über die dann herrschende Zinssituation unberücksichtigt.

Die für 2021 und 2022 anstehenden Prolongationen wurden aufgrund des guten Angebots der Kreissparkasse Köln vorgezogen. Drei Darlehen mit einem Volumen von 3.900 TEUR wurden zu einem Zinssatz von 0,46 % p. a. prolongiert.

Prognosebericht

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

Nachdem im Februar 2021 die Erdarbeiten für „Zukunft Wohnen“, Schwalbacher Str. 55 + 57 mit 39 WE und 33 TG-Stellplätzen begonnen haben und im März 2021 ausgesetzt werden mussten, sollen diese kurzfristig mit dem Beginn der Verbauarbeiten wieder aufgenommen werden. Der Start der Sanierung Vorgebirgstr. 241 ist ebenfalls für Anfang Mai 2021 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 13.000 TEUR.

In Kürze treffen wir die Entscheidung zur Sanierung der beiden Objekte Schwalbacher Str. 24 und 26, für die unter dem Label „Energiesprung“ u. a. EU-Fördermittel aus dem Programm Interreg NWE, Mustbe0, bewilligt sind. Die Umsetzung soll 2021 geschehen.

In der Investitionsplanung für die nächsten fünf Jahre sind weiterhin Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von jährlich ca. TEUR 1.500 – 2.000 vorgesehen, wobei die Maßnahmen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten überprüft werden. Außerdem werden wir den Bestand stets auf Erweiterungsmöglichkeiten überprüfen und ggf. unter wirtschaftlichen Aspekten entsprechend beplanen.

Unsere Mitglieder wohnen gerne bei uns. Die Nutzungsverhältnisse sind 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. Daher geht der Vorstand von einer weiterhin angespannten Ertragslage aus, wobei auch wieder im Jahr 2021 mit hohen Investitionen in den Altbaubestand zu rechnen ist.

Im Zuge der Neubauplanungen haben wir über einen Dienstleister eine Analyse unseres Darlehens- und Sicherheitenportfolios vornehmen lassen. Dieser kommt u. a. zu der Erkenntnis, dass die teilweise sehr niedrigen Nutzungsgebühren (< 5,00 EUR/m²) und das hohe Baualter (fiktive Restnutzungsdauer < 20 Jahre) dazu führen, dass ca. ¼ des Bestandes für Kreditinstitute nicht beleihungsfähig seien. Der VdW Rheinland Westfalen e.V. reklamiert zu geringe Nutzungsgebühren im Verhältnis zu den hohen Instandhaltungsaufwendungen in seinem jährlichen Prüfungsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich daher entschieden, die Nutzungsgebühr für die Wohnungen moderat zu erhöhen, sowie die Garagen- und Stellplatzmieten anzupassen. Es hat einen längeren Entscheidungsprozess gegeben und wir haben eine Erhöhung von einheitlich 0,20 EUR/m² Wohnfläche und ca. 5,00 bis 15,00 EUR/Garage bzw. Stellplatz im Herbst 2021 (letzte Anpassung zum 01.01.13) beschlossen.

Die coronabedingten Einschränkungen werden die Geschäfte der WGaV weiterhin treffen. Die Mitgliederversammlung wird daher ausnahmsweise am 31.05.21 erstmalig als virtuelle Versammlung im schriftlichen Verfahren stattfinden. Die Mitgliederrechte werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Auf dieser Basis ergibt sich für das Jahr 2021 der folgende Wirtschaftsplan:

	wirtschaftlich TEUR	geldrechnungsmäßig TEUR
Sollmieten	4.330	4.330
Umlagen (inkl. Bestandsveränderung)	1.100	1.100
Aktivierete Eigenleistungen	50	0
Kapitalerträge u. a.	170	170
Erträge/Einnahmen	5.650	5.600
Abschreibungen	750	0
Verwaltungskosten (Personal-/Sachkosten)	800	800
Betriebskosten (inkl. Grundsteuern)	1.200	1.200
Instandhaltungskosten	2.000	2.000
Kapitalkosten	400	400
Aufwendungen/Ausgaben	5.150	4.400
Jahresüberschuss/Cashflow	500	1.200
Tilgungen (planmäßig)		400
Geldrechnungsmäßiger Zufluss nach Abzug der Tilgungen		800

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiter*innen, dem Aufsichtsrat und den Mitgliedern für ihr hohes Engagement, gerade in dieser schwierigen Zeit, im Sinne der Genossenschaft.

Bleiben Sie bitte zuversichtlich und gesund.