



**WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT**
KÖLN-SÜLZ eG

GESCHÄFTSBERICHT
2025



“

NACHHALTIGE
ARCHITEKTUR
BEGINNT MIT DER
WERTSCHÄTZUNG
VON MENSCH
UND UMWELT.

GLENN MURCUTT ARCHITEKT

”



GESCHÄFTSBERICHT 2025

ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Verteilung des Wohnungsbestands	8
Mieterfluktuation	9
Kleinstandhaltung und Versicherungsschäden	9
Wohnungsmodernisierungen	9
Bauen im Bestand und Neubaumaßnahmen	12
Personalbestand	18
Mitgliedschaften	19

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT 2025

LAGEBERICHT

Gegenstand des Unternehmens	22
-----------------------------	----

GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen	22
Bestandsbewirtschaftung	23
Mietenentwicklung	23
Bauinvestitionen	24
Fremdverwaltung / Tochterunternehmen	25

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage	26
Vermögenslage	27
Finanzlage	28
Finanzielle Leistungsindikatoren	29

RISIKOBERICHT

Risikomanagement	30
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	30

PROGNOSEBERICHT

	32
--	----

BILANZ ZUM 31.12.2025

Aktiva	34
Passiva	35

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	36
--	----

ANHANG

A. Allgemeine Angaben	37
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	38
Aktiva	38
Passiva	39
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
Verbindlichkeitspiegel	41
Forderungen	41
Entwicklung des Anlagevermögens	42
D. Sonstige Angaben	44
Mitgliederbewegung	45
Prüfungsverband	45
Vorstand	45
Aufsichtsrat	45
E. Nachtragsbericht	46
F. Gewinnverwendung	46

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

	47
--	----

MP48 „Mittendrin in Alt-Sülz“ wurde ausgezeichnet – als „vorbildliches urbanes Wohnensemble“. Hier wurden innovatives Bauen, modernes Zusammenleben und die Idee einer neuen urbanen Wohnkultur in genossenschaftlicher Gemeinschaft beispielhaft umgesetzt. Ein echtes Aushängeschild für zeitgemäßes Wohnen!



Zur Jury-
Begründung.



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat 2025 die Talsohle nur langsam verlassen. Nach einem schwierigen Vorjahr wuchs die Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 0,2 % (kalenderbereinigt 0,3 %). Den Ausschlag gaben mehr Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates; Exporte und Investitionen blieben dagegen schwach. In der Summe bewegte sich Deutschland damit abermals im internationalen Schlussfeld. Die Forschungsinstitute erwarten für 2026 rund 1,0 % Wachstum.

In der realen Wertschöpfung setzte sich die Spreizung fort: Während das Baugewerbe einen erneuten Rückgang von -3,6 % verzeichnete, stabilisierte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft die Gesamtwirtschaft mit +0,5 % und einem Anteil von nahe 10 % (nominal 392 Mrd. EUR).

Am Arbeitsmarkt stagnierte die Erwerbstätigkeit bei 46,0 Mio. Personen. Zuwächse entstanden allein in den Dienstleistungen (+0,5 %), während das Verarbeitende Gewerbe (-2,2 %) und der Bau (-0,9 %) Beschäftigung verloren. Die Arbeitslosigkeit stieg auf 2,9 Mio. bzw. 6,3 %. Zugleich fiel die Nettozuwanderung mit ~270.000 Personen geringer aus als in den Vorjahren.

Die Teuerung normalisierte sich weiter, ohne die Baukosten spürbar zu entlasten. Im Dezember 2025 lag die Inflationsrate bei 1,8 % (Jahresdurchschnitt 2,2 %). Demgegenüber verteuerten sich Bauleistungen überproportional: +3,2 % im Neubau von Wohngebäuden (Q4 ggü. Vorjahr), getrieben von Ausbaurbeiten (+3,8 %). Besonders dynamisch waren Heiz- und Warmwasseranlagen (+4,4 %), Elektro-/Sicherheits-/IT-Anlagen (+5,4 %) und WDVS (+3,5 %).

Im Wohnungsbau ist der Weg aus dem Abschwung noch holprig. Real gingen die Bauinvestitionen insgesamt um 0,9 % zurück, im Wohnungsbau um -2,4 %. Gleichzeitig drehten die Genehmigungen 2025 auf ~239.000 (+11 %) ins Plus. Die Fertigstellungen sanken jedoch weiter auf ~218.000 (-14 %); für 2026 werden ~200.000 (-8 %) erwartet. Insgesamt flossen 272 Mrd. EUR in Neubau und Modernisierung.

Für unsere Genossenschaft bedeutet dies die Notwendigkeit, Investitionen dort zu priorisieren, wo sozialer Nutzen, energetische Wirkung und Finanzierbarkeit zusammenpassen. Die Prognosen für 2026 deuten auf leichte Entspannung hin (Bauinvestitionen gesamt +1,7 %, Wohnungsbau +0,5 %).

Berichterstattung nach Stichtag: Die ab 28.02.2026 eskalierte Lage im Nahen Osten wird als Ereignis nach dem Abschlussstichtag eingestuft. Für den Jahresabschluss 2025 sind daher keine Anpassungen vorzunehmen; jedoch sind Nachtragsangaben und Risikoberichterstattung zu prüfen.

Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG zeichnet sich durch einen diversifizierten Immobilienbestand von Neubauten, Nachkriegsbauten der 1950er bis Ende der 1990er sowie aus den 1920er und 1930er Jahren aus.

Für eine nachhaltige Bewirtschaftung ist eine Planung und Priorisierung unterschiedlicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Hinzu tritt die laufende Transformation hin zu einem klimaverträglicheren Wohnungsbestand entlang unseres Klimapfades. Die laufende Bewirtschaftung ist allerdings meist geprägt von der sogenannten Kleininstandhaltung – von der kaputten Glühbirne bis hin zum großen Brand- oder Wasserschaden.

Wohnungsmodernisierungen 2025

Eine weitere Säule für eine nachhaltige Bewirtschaftung stellen die sogenannten Wohnungsmodernisierungen dar.

Auf Grund der genossenschaftlich üblichen, sehr langen Mietverhältnisse, werden die Wohnungen, welche in die Neuvermietung kommen, vor der Weitervermietung modernisiert.

Dies geschieht durch sogenannte Einzelmodernisierungen. Die meisten Wohnungen, welche nach ca. 50-60 Jahren erstmalig wieder modernisiert werden, werden oftmals bis auf die Rohmauern entkernt und vollständig neu aufgebaut, sodass die Technik, wie auch die Oberflächen nahezu einen Neubaustandard aufweisen.

In den vergangenen Jahren sind im Mittel jeweils ca. 40-60 Wohneinheiten im Jahresverlauf in dieser Weise modernisiert worden. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 47 Wohnungen zurückgenommen und der Modernisierung zugeführt, um auch zukünftig eine nachhaltige Neuvermietung zu gewährleisten.

Den insgesamt **47 modernisierten Wohnungen** stehen Ausgaben von ca. 2.621 T€ entgegen.

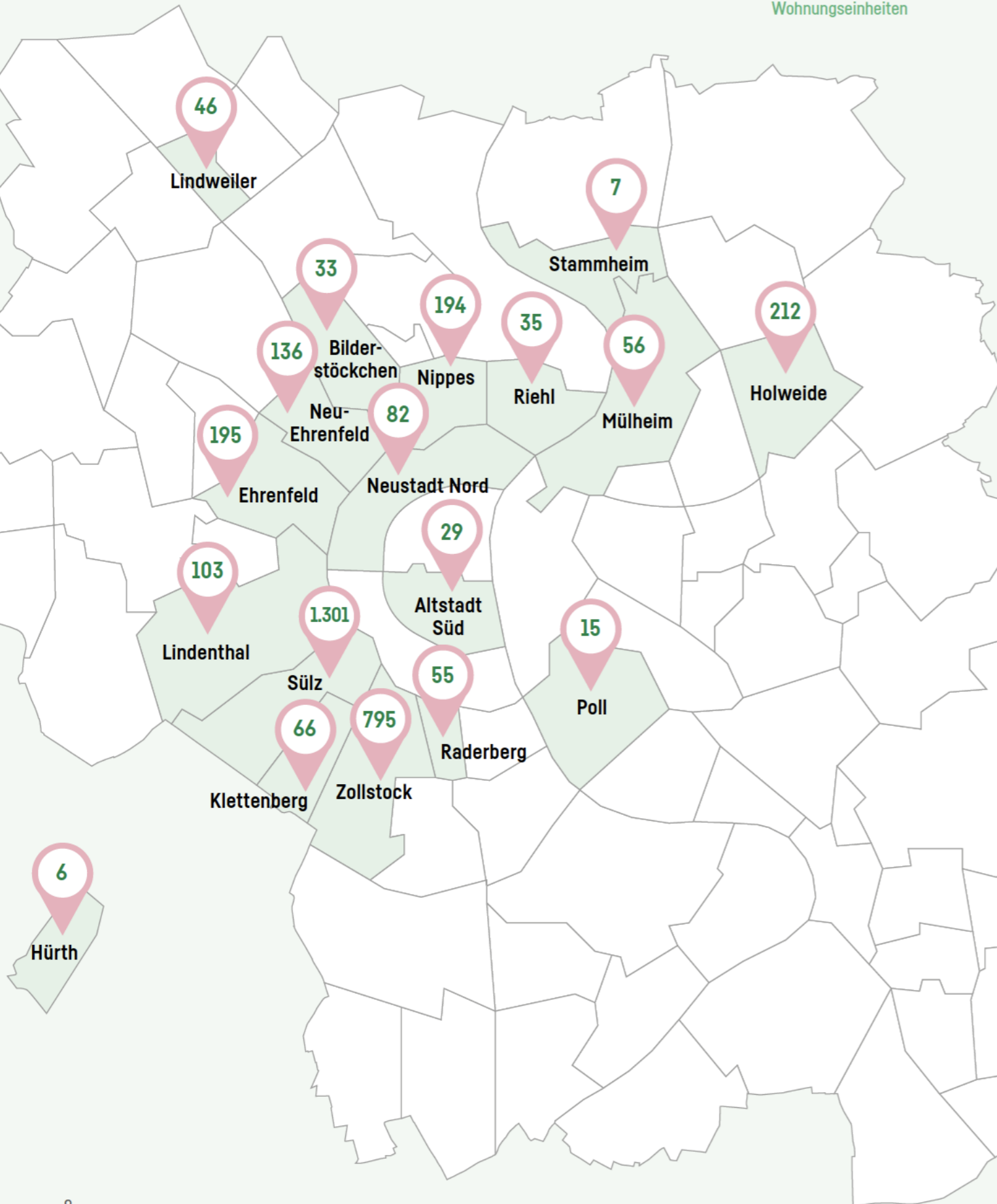


47

Verteilung des Wohnungsbestands

3.366 WE

Wohnungseinheiten



Mieterfluktuation

Das Interesse an Mietwohnungen ist in Köln weiterhin stark ausgeprägt. Unsere Wohnungen werden in mehr als ausreichendem Maße vor allem von unseren Mitgliedern nachgefragt. Notwendige und sehr moderate Mietanpassungen bei Neuvermietungen und bei laufenden Mietverhältnissen können bei unseren Interessenten und Mitgliedern weitgehend durchgesetzt werden.

Zudem erleben wir eine weitergehende Bereitschaft innerhalb der Genossenschaft die eigene Wohnung dem jeweiligen Bedarf anzupassen. Große Wohnungen werden häufig wieder für Familien mit Kindern freigemacht. Der Trend zu Homeoffice sowie gestiegene Ansprüche insbesondere von Einzelpersonen an den eigenen Platzbedarf führt gegenläufig zu mehr Flächenbedarf pro Person. Die Mieterfluktuation erhöhte sich entsprechend im Jahr 2025 auf einem niedrigen Niveau auf einen Wert von 5,73 %.

Anzahl der Kündigungen	2025	2024	2023	2022	2021	2020
	196	177	241	198	185	144
Gesamt in %	5,82	5,27	7,18	6,08	5,68	4,4

Bestandserhalt und Modernisierungen

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG zeichnet sich durch einen diversifizierten Immobilienbestand unterschiedlicher Altersstruktur aus. So sind die Gebäude in unterschiedlichen Jahrzehnten in den letzten 100 Jahren erstellt und bewirtschaftet worden.

Für eine nachhaltige Bewirtschaftung ist eine Planung und Priorisierung unterschiedlicher Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, welche durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im technischen Außen- und Innendienst gewährleistet ist.

Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten tagtäglich diverse Aufträge im Bereich der Kleininstandhaltung, sowie im Bereich der Versicherungsschäden ab, um unseren Mieterinnen und Mietern zeitnah zu helfen und für ein wohnliches Umfeld zu sorgen.

Diese Leistungen werden selbstverständlich immer im Zusammenspiel mit unterschiedlichen beteiligten Handwerksunternehmen aus Köln und dem Umland bearbeitet. Jährlich werden ca. **5.800 Aufträge** mit einem Abrechnungsvolumen von ca. 3.995 T€ digital vergeben und durch die entsprechenden Partnerfirmen abgearbeitet.

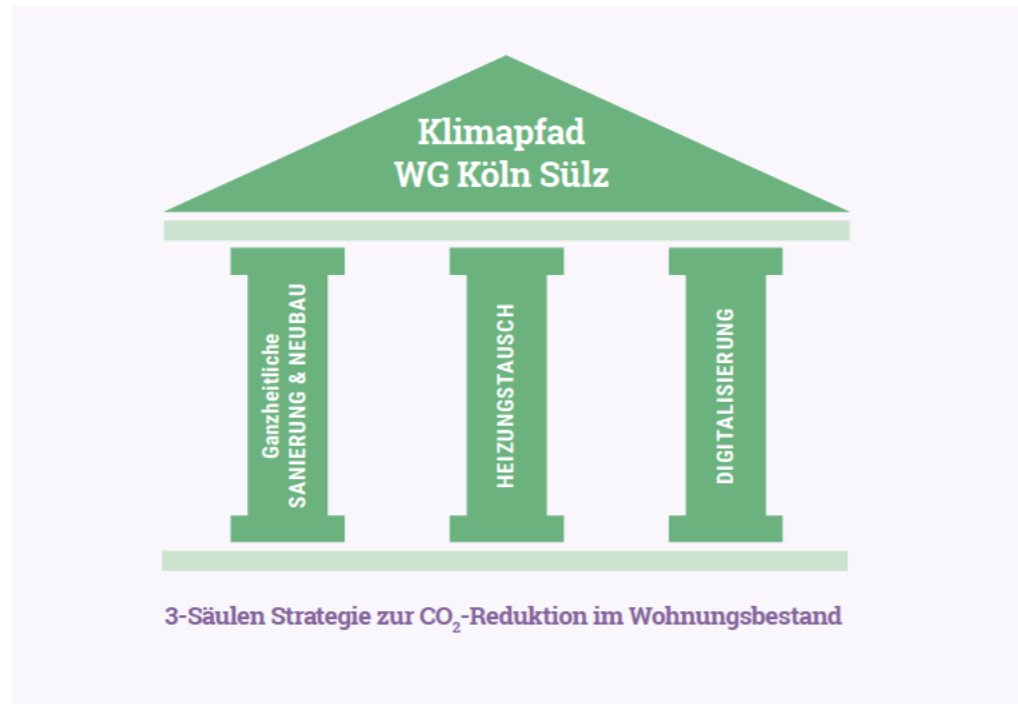
Die Kleininstandhaltung stellt somit eine von 3 Säulen der nachhaltigen Bewirtschaftung des Immobilienbestands dar.

5.800

Im Juni nahmen wir anlässlich des internationalen Genossenschaftsjahres an der Kampagne unter dem bundesweiten Motto „Gemeinsam mehr beWIRken“ teil und setzten ein sichtbares Zeichen – für das, was Genossenschaften tagtäglich leisten – Menschen verbinden, bezahlbaren Wohnraum schaffen, lebenswerte Lebensräume gestalten.



Zum Imagefilm der deutschlandweiten Projektionsaktion.



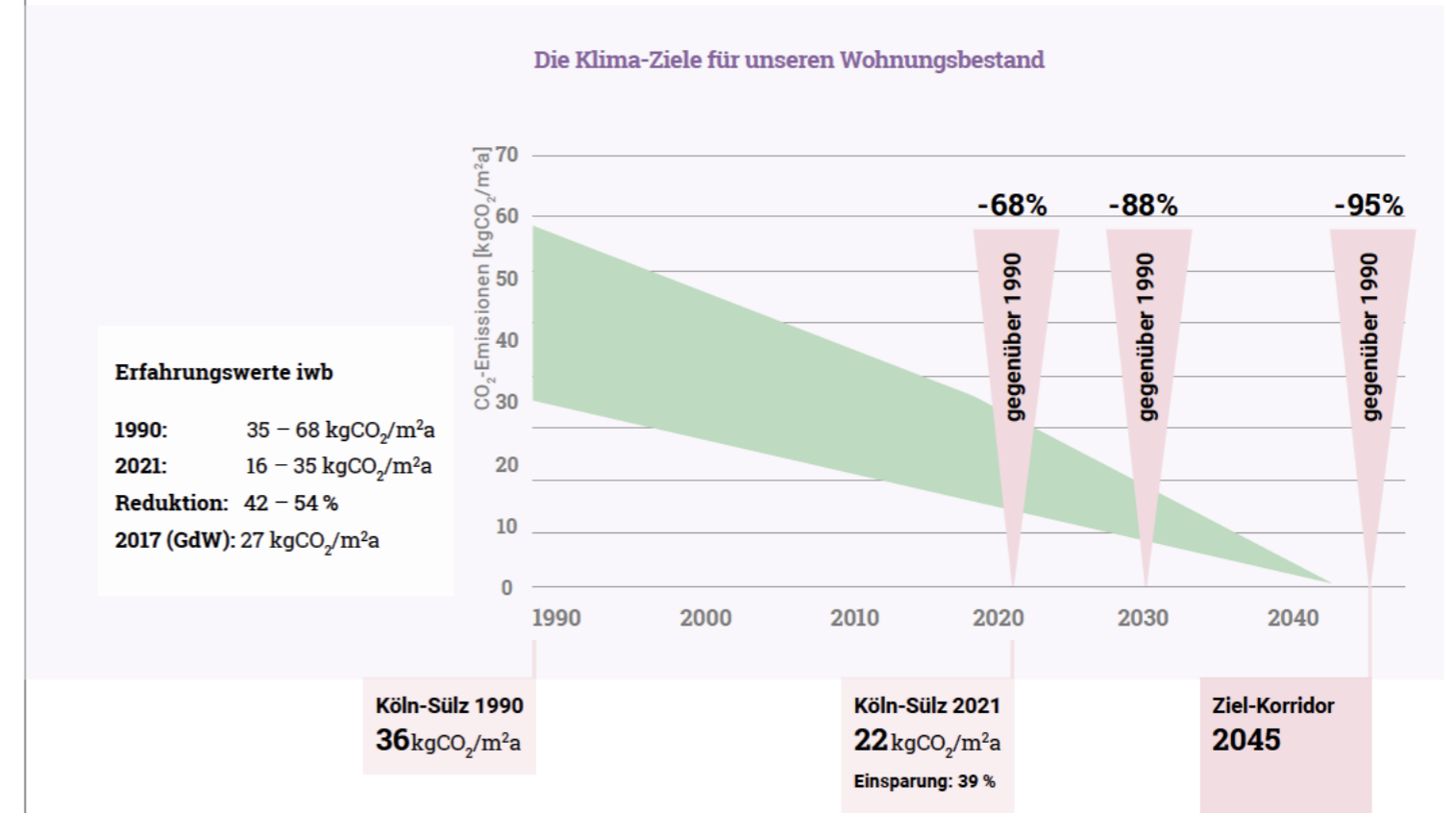
Bestandserweiterung und Neubau

Ein weiterer zentraler Bestandteil der langfristigen Strategie unserer Wohnungsgenossenschaft ist der Neubau, bzw. die Erweiterung von Wohnraum. Dies stellt die 3.Säule der nachhaltigen Wohnraumbewirtschaftung dar.

Auf Grund des gestiegenen Zinsumfeldes, sowie auf Grund gestiegener Baupreise werden derzeit nur im geringen Umfang Tätigkeiten in diesem Bereich ausgeführt.

Hierzu zählen beispielsweise die Aufstockung an der Ottostraße.

Des Weiteren wurden diverse Grundstücke bezüglich möglicher Ausbau- und Nachverdichtungspotenziale überprüft. Der Neubau, bzw. die Bestandserweiterung auf neuen, anzukaufenden Grundstücken gestaltet sich derzeit schwierig. Es wurden ca. 30 Ankaufsobjekte im Jahr 2025 geprüft und wirtschaftlich bewertet, mit dem Ergebnis, dass nur an einem Objekt eine Wirtschaftlichkeit gegeben war.



Finanzierung

Die Finanzierung der Neubauten, sowie der Bestandserweiterungen und energetischen Sanierungen erfolgt in Zusammenarbeit mit diversen Energieberatern und Fachingenieuren, welche unterstützend bei der Beantragung von Fördermitteln tätig sind.

Lediglich eine gute Mischung aus **Eigenmitteln, Bankdarlehen und Fördermitteln** macht eine intensive energetische Sanierung des Bestands, sowie eine nachhaltige Erweiterung des Wohnungsbestands möglich. Dies wird nach derzeitigem Kenntnisstand in Zukunft nicht anders sein, zumal die Vorgaben aus den Klimaschutzzielen, die energetische Modernisierung weiter forcieren wird. Hier wird für die Zukunft die Hauptaufgabe bei den Baumaßnahmen sein.

Die Neubau- und Bestandserweiterungsmaßnahmen unserer Wohnungsgenossenschaft in den vorhergehenden und auch im Jahr 2025 haben wesentlich zur Verbesserung der Wohnsituation unserer Mitglieder beigetragen.

Mit einer kontinuierlichen energetischen Modernisierung soll für die Mieterinnen und Mieter auch in Zukunft bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND BESTANDSERHALT

Die durch die Europäischen Union vorgegebenen Klimaschutzziele sind auch für die Genossenschaft verbindlich und somit umzusetzen. Die dadurch erforderliche intensiviertere Umsetzung von energetischen Sanierungen zur nachhaltigen Einsparung von Energie betrifft unterschiedliche Objekte des Wohnungsbestands.

Energetische Sanierungen gehören heute zu den wichtigsten Aufgaben einer Wohnungsgesellschaft. Sie sichern nicht nur den Werterhalt unserer Gebäude, sondern leisten auch einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz und zu dauerhaft bezahlbarem Wohnen.

Energetische Sanierungen steigern den Wert der Gebäude und sichern langfristig stabile Betriebskosten. Energetisch sanierte Häuser verbrauchen weniger Energie und stoßen weniger schädliches CO₂ aus.

Dies ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern schont auch die Nebenkosten unserer Mieter. Nachfolgende Projekte sind hierfür beispielhaft.



FERTIGSTELLUNG ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IN HOLWEIDE

BUSCHFELDSTR. 73-95, WILHELM-DAVID-STR. 1-7 UND 2-8 UND ZILLESTR. 2-24

Die energetische Sanierung "Holweide" konnte im Frühjahr 2025 zuerst mit der Fertigstellung der letzten Gebäudeblöcke in dieser Siedlung und im Nachgang bis Dezember 2025 mit der Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen werden.

Das gesamte Quartier konnte unter Einbeziehung von Fördermitteln nachhaltig energetisch saniert werden und wird den Mieterinnen und Mietern für die nächsten Jahrzehnte ein adäquates Zuhause bieten. Der Einsatz von Wärmepumpen mit einem Gasspitzenlastkessel bringt ein behagliches Wohnen.

Die durch Vorstellbalkone vergrößerten Freisitze geben den Mietern die Möglichkeit sich auch im Freien aufzuhalten. Ergänzt durch die weitläufigen und neu gestalteten Außenanlagen ist diese Modernisierung ein Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Insgesamt wurden mehr als 20 Mio. € im Zuge der Sanierung verbaut.



Das haben wir geschafft!

Um 75% weniger Endenergiebedarf.

Von Energieklasse D auf jetzt Energieklasse A+.



MODERNISIERUNG
KÖLN-HOLWEIDE
BUSCHFELDSTRASSE 73-95,
WILHELM-DAVID-STRASSE
1-7 UND 2-8 UND
ZILLESTRASSE 2-24



ENERGET. MODERNISIERUNG
UND AUFSTOCKUNG
OTTO-STRASSE
KÖLN-SÜLZ



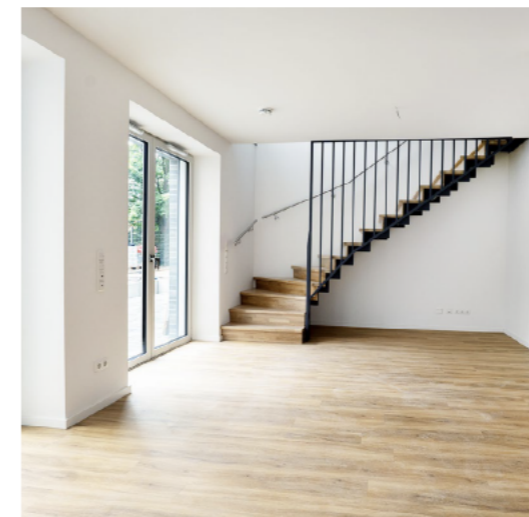
ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND AUFSTOCKUNG EHRENFELD

OTTO-STRASSE NR. 14-16

Ähnlich dem Umbau und der Aufstockung an der Anton-Antweiler-Straße wird auch in Neuhrenfeld umgebaut und erweitert. Das Bestandsgebäude mit Satteldach wurde zu Beginn des Jahres 2025 eingerüstet. Im Anschluss erfolgte zügig der Rückbau der vorhandenen Dachfläche, sowie der Abbruch der Balkone.

Der ursprüngliche Dachboden wird durch neu geschaffene Wohnräume umgenutzt. Es entstehen insgesamt 4 neue Wohneinheiten, wobei 2 Wohneinheiten als Mansardenwohnungen ausgeführt werden. Alle Bestandswohnungen werden im Zuge dieser Maßnahme energetisch saniert und erhalten neue, vergrößerte Vorstellbalkone. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Gasspitzenlastkessel.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für den Herbst 2026 geplant. Zusätzlich zur energetischen Modernisierung werden 5 Bestandswohnungen saniert.



FERTIGSTELLUNG UMBAU UND AUFSTOCKUNG SÜLZ

ANTON-ANTWEILER-STRASSE

Im Jahr 2025 konnte die Baumaßnahme an der Anton-Antweiler-Straße 1 fertiggestellt werden.

Hier wurden ab Juni 2025 insgesamt 10 Wohneinheiten an die neuen Mieter übergeben, sodass zwischenzeitlich 10 Familien ein neues Zuhause gefunden haben.

Das Projekt ist ein gutes Beispiel für die Umnutzung von Gewerbeflächen in Mietwohnungsflächen, verbunden mit einer Flächenerweiterung durch Aufstockung des Bestandsgebäudes.



Unser Klimaschutz-Beitrag:

Um 75% weniger Endenergiebedarf.
Von Energieklasse D auf jetzt Energieklasse A+.



UMBAU UND
AUFSTOCKUNG
ANTON-ANTWEILER-STR. 1
KÖLN-SÜLZ



Fotos S. 17: Ellen Bornkessel

Personalbestand zum 31.12.2025





Der stichtagsbezogen im Vergleich zum Jahr 2024 leicht erhöhte Personalstamm begründet sich im Wesentlichen durch fluktuationsbedingte vorzeitige Nachbesetzungen. Mittelfristig werden die vielfältigen und teils neuen Aufgaben der Genossenschaft nur mit mehr qualifiziertem Personal bewältigt werden können. Zudem führt ein deutlicher Anteil von mehr Teilzeitbeschäftigten zu einer erhöhten Anzahl von Mitarbeitenden.

Dank unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren Einsatz- und Leistungsbereitschaft konnten wir die vielfältigen Aufgaben gut meistern.

Die Genossenschaft fördert aktiv die Aus- und Weiterbildung Ihrer Mitarbeitenden. Im Jahr 2025 schlossen 2 Mitarbeiterinnen sehr erfolgreich Ihre Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin ab. Eine Mitarbeiterin wurde nach Ihrer Ausbildung als Werkstudentin übernommen und die Finanzierung eines technischen Studiums übernommen. Darüber hinaus haben zahlreiche Mitarbeitende an Fachveranstaltungen teilgenommen.



Mitgliedschaften

 <p>Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs- unternehmen e. V.</p>	 <p>Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.</p>	 <p>Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e. V.</p>
 <p>Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.</p>	 <p>Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.</p>	 <p>Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) - gesetzl. Prüfungsverband -</p>
 <p>digiwoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e. V.</p>		

Gegenstand des Unternehmens

Gemäß der Satzung (Stand 19.06.2023) ist Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen sind zulässig.

GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

Das Jahr 2025 war weiterhin von globalen politischen Veränderungen und wirtschaftlichen Unsicherheiten vor allem bei den globalen Handelsbeziehungen geprägt.

Die Auswirkungen zeigten sich unter anderem in weiter hohen Instandhaltungskosten, anhaltenden Kostensteigerungen sowie einem Zinsänderungs- und Beleihungswertisiko bei Neuabschlüssen von Darlehen.

Gleichzeitig erreichen wir bei der Warmmiete vieler Wohnungsnutzenden spürbar Belastungsgrenzen. Der wirtschaftliche Rückgang wirkt zunehmend in alle Bevölkerungsschichten hinein, ist jedoch noch nicht überall vollständig angekommen. Durch die unterschiedlichen Bewohnergruppen in unseren Beständen bleibt die Risikoverteilung dabei grundsätzlich stabil, sodass keine wesentlichen Klumpenrisiken bei unseren Forderungen zu erwarten sind.

Dennoch spüren wir bei der Nachfrage von Wohnungen im Ballungsraum Köln weiterhin eine stabile, hohe Nachfrage. Insbesondere in unseren Kernbeständen Köln-Sülz und Köln-Zollstock ist eine schnelle Nachvermietung von Wohnungen gewährleistet.

Energetische Maßnahmen und Erweiterungen des Bestandes bleiben im Fokus und stärken die Qualität unseres Portfolios. Der Klimapfad bindet in 2025/2026 zunehmend finanzielle und personelle Kapazitäten und erfordert eine konsequente Priorisierung unserer Maßnahmen.

Parallel dazu passen wir seit 2025 die IT-Infrastruktur, unsere Prozesse sowie die Cybersicherheit an die Bedarfe von Kundinnen und Kunden und an regulatorische Anforderungen an. Die bereits angestoßenen organisatorischen Weiterentwicklungen unterstützen diese Ausrichtung.

Ergänzend entwickeln wir das Klimamanagement einschließlich Berichtswesen und interner Steuerung weiter und richten es fortlaufend an den sich ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen aus.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsentwicklung im Jahre 2025	Zugang 2025	Abgang 2025	Bestand am 31.12.2025	Bestand am 31.12.2024
Wohn- und Geschäftshäuser	1		363	362
Wohnungen	10		3.366	3.356
Garagen- und Einstellplätze	7		1.134	1.127
Gewerbliche Einheiten			45	45
Kindergarten			3	3
Wohn- und Nutzfläche m ²	980,64	88,40	238.714	237.822
Grundstücksfläche m ²	0	0	207.525	207.525

Der erhöhte Bestand ergibt sich im wesentlichen durch die Fertigstellung des Neubaus Anton-Antweiler-Straße.

Ca. 8,2% des Wohnungsbestands unterliegen der öffentlichen Preisbindung, die restlichen Objekte sind freifinanziert.

Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Miete – ohne Zuschläge und Umlagen – beläuft sich auf 8,19€ je qm monatlich gegenüber 7,84€ je qm monatlich im Vorjahr. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der den gesamten Bestand betreffenden Mieterhöhung.




Die Erlösschmälerungen sind mit rd. 448T€ gegenüber rd. 400T€ im Vorjahr gestiegen.

Zuzüglich Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Erstattung von Kosten und Eingängen auf abgeschriebene Forderungen betragen die gesamten Ertragsausfälle rd. 492T€ gegenüber rd. 433T€ im Vorjahr. Mit 1,6% (Vorjahr 1,5%) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Monatliche Durchschnittsmiete Wohn- und Gewerbliche Einheiten	2025	2024	2023
Nettokaltmiete	572,39 €	547,79 €	524,90 €
Kalte Betriebskosten	114,84 €	108,09 €	103,86 €
Bruttokaltmiete	687,23 €	655,88 €	628,76 €

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und Monat	2025	2024	2023
Nettokaltmiete	8,19 €	7,84 €	7,35 €
Kalte Betriebskosten	1,64 €	1,55 €	1,46 €
Bruttokaltmiete	9,83 €	9,39 €	8,81 €

Bauinvestitionen

	2026 (Plan)	2025	2025 (Plan)	2024	2023	2022	2021	2020
Modernisierung in T€ 	11.371	1.729	12.761	14.928	10.356	5.165	3.553	5.170
Instandhaltung in T€ 	10.138	6.616	8.934	5.992	5.547	4.735	5.036	4.224
Neubau in T€ 	565	3.391	900	2.137	7.115	7.730	9.642	10.726

Die Bauinvestitionen der Genossenschaft ist in 2025 mit rd. 11.736 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Im Bereich der Neubauten wurden insgesamt 3.391 T€ investiert. Dies betrifft mit 1.695 T€ den Neubau Anton-Antweiler-Str. und mit 1.650 T€ die Ottostr. 14-16. Nachtragskosten von 176 T€ wurden in den Objekten VGG 2.2, MP 48 und K41 aktiviert.

Zusätzlich wurde beim Projekt MP 48 eine Vertragserfüllungsbürgschaft i.H.v. 130 T€ Baukostenmindernd erfasst.

Die aktivierten Modernisierungskosten von 1.729 T€ betreffen nachträgliche Aktivierung (Zollstock 1 und 2, sowie Franz-Hitze 5-7, Peter-Dedenbach 6-8) i.H.v. 496 T€.

946 T€ entfielen auf das Projekt Holweide und 748 T€ auf die Annastraße. Weitere Baukosten von 932 T€ entfallen auf 10 weitere Objekte. Baukostenmindernd wurden Zuschüsse i.H.v. 1.393 T€ erfasst. Dies betrifft im wesentlichen die Franz-Hitze-Straße 5-7 und Peter-Dedenbach-Straße 6-8 mit 1.164 T€.

Aufwendungen von 6.616 T€ wurden mit rd. 2.621 T€ für die Wohnungsmodernisierungen und rd. 3.995 T€ für die Instandhaltung ertragsmindernd in den Aufwendungen im Rahmen der Bewirtschaftungstätigkeit erfasst.

Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG verwaltet für die Kirchengemeinde St. Nikolaus & Karl Borromäus in Köln-Sülz 90 Wohneinheiten und 11 Gewerbeeinheiten.

Tochterunternehmen

Sülzer Heintelmännchen GmbH

Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der „Sülzer Heintelmännchen GmbH“, die mit Eintragung vom 02.06.2005 in das Handelsregister ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen hat. Aufgabe dieser Gesellschaft ist die Erbringung von objekt- und wohnbegleitenden Dienstleistungen.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die bereits akquirierten Hausmeisterleistungen und Reinigungsdienste für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG fortgeführt und zusätzliche Objekte in die Betreuung genommen werden. Das im Außendienst eingesetzte Personal bestand in 2025 aus 6 Vollzeitmitarbeitern und 13 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist in 2024 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresüberschuß von 21.021,81 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 441.410,49 €. Der Jahresabschluss 2025 wird aktuell noch erstellt.

Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH

Weiterhin beteiligte sich die Genossenschaft in 2006 mit 50% an dem Erwerb einer weiteren GmbH. Gemeinsam mit der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG wird die EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH – betrieben. Zweck dieser Gesellschaft ist die Abwicklung von Grundstücksangelegenheiten wie Erwerb, Entwicklung, Bebauung, Weiterveräußerung von Bauten sowie Bestandshaltung eigenen Vermögens.

Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 4.560,84 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 271.692,11 €. Der Jahresabschluss 2025 wird derzeit noch erstellt.

Lebensfäden gGmbH

Im Rahmen des 100-jährigen Jubiläums hat die Genossenschaft ein weiteres Tochterunternehmen gegründet. Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der Lebensfäden gGmbH.

Diese Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke i.S.v. §52 Abs. 2 Ziff. 4 und 7 AO (Abgabenordnung). Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresüberschuß von 8.131,57 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 11.932,49 €. Der Jahresabschluss 2025 wird aktuell noch erstellt.



DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 3.881 T€ gegenüber rd. 4.580 T€ im Jahr 2024. Der im Geschäftsjahr 2025 gesunkene Überschuss beträgt rd. 699 T€. Den um rd. 916 T€ gestiegenen Erträgen aus der Bewirtschaftungstätigkeit stehen gestiegene Aufwendungen von rd. 1.372 T€ im Bereich der Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen, Abschreibung, Andere betriebliche Aufwendungen und Zinsaufwand entgegen. Zusätzlich ist das neutrale Ergebnis um rd. 323 T€ gesunken.

Ertragslage	2025 T€	2024 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	30.014	29.098	916
Andere aktivierte Eigenleistungen	3	4	-1
Betreuungstätigkeit	69	74	-5
Gesamtleistung	30.086	29.176	910
Andere betriebliche Erträge	431	478	-47
Betriebsleistung	30.517	29.654	863
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.815	13.354	461
Personalaufwand	2.419	2.471	-52
Abschreibungen	5.674	5.185	489
Andere betriebliche Aufwendungen	1.431	1.289	142
Zinsaufwand	2.985	2.705	280
Sonstige Steuern	503	543	-40
Aufwendungen für die Betriebsleistung	26.827	25.547	1.280
Betriebsergebnis	3.690	4.107	-417
Finanzergebnis	-69	-77	8
Neutrales Ergebnis	219	542	-323
Gesamtergebnis vor EE-Steuern	3.840	4.572	-732
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-41	-8	-33
Jahresüberschuss	3.881	4.580	-699

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Bewirtschaftungstätigkeit	4.009	4.642	-633
Bau- und Betreuungstätigkeit	-319	-535	216
	3.690	4.107	-417

Das positive Betriebsergebnis verminderte sich um 417 T€. Den um 863 T€ gestiegenen Erträgen der Betriebsleistung steht eine Steigerung der Aufwendungen aus der Betriebsleistung von 1.280 T€ gegenüber.

Die Senkung des neutralen Ergebnisses von 323 T€ ergibt sich im wesentlichen um rd. 233 T€ niedrigeren Auflösungen von Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr.

Auch wenn ab 2026 für die Kosten des Klimapfades enorme Aufwendungen nötig sind, plant das Unternehmen dennoch mit Überschüssen. Der Wirtschaftsplan für 2026 sieht einen Jahresüberschuss von rd. 1.434 T€ vor.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	2025 T€	2024 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	31	-11
Sachanlagen	237.592	238.119	-527
Finanzanlagen	169	169	0
	237.781	238.319	-538
Umlaufvermögen und RAP			
Langfristig	13	15	-2
Kurzfristig	14.985	12.331	2.654
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	252.779	250.665	2.114

Kapitalstruktur	2025 T€	2024 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
EIGENKAPITAL			
Langfristig			
Geschäftsguthaben	21.270	20.873	397
Ergebnisrücklagen	65.301	62.262	3.039
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	27	20	7
	86.598	83.155	3.443
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener / Mitglieder / gekündigte Geschäftsanteile	601	625	-24
Vorgesehene Dividende	835	832	3
	1.436	1.457	-21
FREMDKAPITAL			
Langfristig			
Rückstellungen	5.063	5.347	-284
Verbindlichkeiten	142.208	141.070	1.138
Rechnungsabgrenzungsposten	1.613	1.729	-116
	148.884	148.146	738
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	525	635	-110
Übrige Verbindlichkeiten	15.336	17.272	-1.936
	15.861	17.907	-2.046
Gesamtkapital / Bilanzsumme	252.779	250.665	2.114

Im Geschäftsjahr 2025 stieg die Bilanzsumme um 2.114 T€. Im wesentlichen betrifft dies die Steigerung der liquiden Mittel um 2.840 T€ und eine Verminderung des Anlagevermögens von 538 T€; welche sich aus Zugängen von 6.660 T€, Abgängen von 1.524 T€ und Anschreibungen von 5.674 T€ ergibt.

Das Eigenkapital stieg um 3.443 T€, die Rückstellungen verminderten sich um 394 T€, die Verbindlichkeiten verminderten sich um 798 T€.

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Tilgungsnachlässe, welche um 116 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr termingerecht nachzukommen.

Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2026 gesichert. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Erwirtschaftung der gemäß Satzung höchstmöglichen Dividende von 4% weitere Liquidität geschöpft wird. Hierdurch entstehen ausreichende Eigenmittel für die Bauinvestitionen in den Wohnungsbestand, insbesondere den energetischen Modernisierungen und den Abschluß der begonnenen Neubaumaßnahmen.

Über die in Anspruch genommenen Darlehen hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kontokorrent-Kreditlinien in Höhe von 2.556 T€.

Die langfristigen Darlehen stiegen um 1.288 T€. Für Neubautätigkeiten und Ablösungen wurden im Geschäftsjahr 8.591 T€ abgerufen; sowie Rückzahlungen und Tilgungen von 7.303 T€ geleistet.

Anlagezinsen konnten im Geschäftsjahr 2025 in geringem Umfang generiert werden.

Finanzlage	2025 T€	2024 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	237.794	238.333	-539
Finanzierungsmittel	235.451	231.301	4.150
Überdeckung	-2.343	-7.032	4.689
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	7.387	4.546	2.841
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.598	7.786	-188
	14.985	12.332	2.653
Kurzfristige Verpflichtungen	17.328	19.364	-2.036
Stichtagsliquidität	-2.343	-7.032	4.689

Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	Plan 2026	Plan 2025	2025	2024
Eigenkapitalquote	33,7%	33,3%	34,3%	33,2%
Eigenkapitalrentabilität	1,44%	1,83%	4,36%	5,40%
Cashflow	7.621	7.672	9.182	9.306
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	8,37 €	8,01 €	8,19 €	7,84 €
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	42,47 €	37,57 €	27,72 €	25,20 €
Durchschnittliche Verwaltungskosten	544,32 €	504,36 €	481,90 €	540,55 €
Fluktuationsquote	6,1%	5,7%	5,8%	5,3%
Leerstandsquote	1,12%	0,97%	1,28%	1,13%
Investitionen (aktivierbar) in den Bestand pro m ²	50,00 €	57,44 €	27,90 €	74,63 €

Die Unterschiede der Ist-Zahlen 2025 zu den Planzahlen 2025 (insbesondere: EK-Rentabilität, Cashflow, Durchschnittliche Instandhaltungskosten und Investition in den Bestand) begründet sich im wesentlichen mit nicht durchgeführten Investitionen. Diese werden aber im Laufe des Jahres 2026 im Wesentlichen nachgeholt.

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem übergreifenden und abteilungsinternen Controlling.

Dieses Controlling ist ein auf die Größe und Risikostruktur abgestimmtes Informationssystem zur Steuerung und frühzeitigen Identifizierung latenter Gefahren Risiken und Chancen.

Dabei werden als externe Beobachtungsbereiche insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, damit durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Durch Quartalsberichte werden laufende Analysen vorgenommen und dem Aufsichtsrat berichtet. Weiterhin wird ein besonderes Augenmerk auf die Mietrückstandsbeurteilung gelegt.

Eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Datenstrukturen des Unternehmens sichern die Grundlagen für die weitere Investitionstätigkeit und die Erfüllung und Fortschreibung des Klimapfades. Zudem sichert die kontinuierliche Datenpflege eine Basis für die Weiterentwicklung des Berichtswesens und der Frühwarnsysteme.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die weltweite Entwicklung hin zu mehr Protektionismus, eine unsichere Sicherheitslage in der Welt, die Störungen des freien Welthandels sowie die damit einhergehende Erodierung von gewohnten Rahmenbedingungen beeinflussen vor allem die Zinsen und somit die finanziellen Rahmenbedingungen. Zudem zeigen Sie deutlich den Reformstau für die staatlichen Haushalte, die sozialen Sicherungssysteme und das Investitionsklima in Deutschland auf.

Auch wenn die Energiekosten in 2025 weiter gesunken sind, stabilisieren sie sich vor allem durch staatliche Eingriffe und Aufschläge auf hohem Niveau. Die Lohnsteigerungen – vielfach hervorgerufen durch die gesetzlichen Anpassungen des Mindestlohns und hohe Tarifabschlüsse – in allen Gewerke führen zu wesentlichen Erhöhungen auch der Nebenkosten für die Wohnungsnutzenden. Vor allem die Gaskosten für das Jahr 2027 werden durch den in 2026 begonnenen Irankrieg zu einer deutlichen Kostensteigerung bei der Gasversorgung führen.

Die Mieten haben sich im vergangenen Jahr bei unserer Genossenschaft durch eine erstmals seit 2017 durchgeführte generelle Anhebung der Bestandsmieten moderat entwickelt. Auch in Zukunft müssen steigende Kosten und die Maßnahmen des Klimapfades zu weiteren moderaten Erhöhungen der Mieten im Bestand führen. Belastungsgrenzen der Wohnungsnutzenden werden dabei vielfach schon jetzt erreicht.

Die Fluktuations- sowie Leerstandsquoten bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Nachfrage nach Gewerbe und vor allem Büroraum ist weiterhin verhalten. Gerade im Gewerbebereich ist daher der Zahlungsfluss der Mietzahlungen ständig zu beobachten, um zeitnah Maßnahmen zu ergreifen. Mietsteigerungen lassen sich hier auf breiter Front ohne Leerstandsrisiko kaum noch durchsetzen. Eine größere Anzahl von Leerständen bei Wohnungen erwarten wir aufgrund der stabilen Wohnungsnachfrage in Köln nicht.

Die Auslastung von Firmen für unsere Bau- und Modernisierungsarbeiten zeigt ein gewerkebezogen differenziertes Bild. Die Bau-/Leerstandszeiten sind somit von Baustelle zu Baustelle unterschiedlich. Es bleibt eine Chance durch Standardisierungen und (digitale) Prozessanpassungen insbeson-

dere die Leerstandszeiten bei Wohnungsmodernisierungen zu reduzieren. Mit einer gezielten Erweiterung des Firmen-Pools, dem weiteren Abschluss von Rahmenvereinbarungen und einer verstärkten Digitalisierung von Prozessabläufen arbeiten wir damit diesen Bau-/ Leerstandszeiten entgegen.

Der deutliche Anstieg der durchschnittlichen Instandhaltungskosten und die Investitionen in den Bestand zeigen die Notwendigkeit die Kosten in diesem Bereich mit den ergriffenen Maßnahmen zu senken oder zumindest zu stabilisieren. Dabei spielt auch eine Rolle, dass zu den erheblichen Investitionen in die Klimatransformation gleichzeitig erhebliche Instandhaltungsbedarfe geplant und ungeplant auftreten. Insbesondere der planmäßige Austausch von bereits bestehenden Heizanlagen am Ende ihrer technischen Lebensdauer helfen zwar unsere Klimabilanz zu verbessern, es werden jedoch bei jeder Maßnahme noch eine Vielzahl weiterer Schäden erstmals zusätzlich entdeckt.

Die Genossenschaft möchte daher Ihre Energieautarkie und die zunehmende Umstellung auf Wärmepumpen nutzen und prüft die Einführung von Mieterstromprojekten. Diese können sowohl die Stromkosten für die Wohnungsnutzenden stabilisieren als auch die Einnahmen der Genossenschaft steigern.

Die zukünftigen Investitionen für den klimagerechten Bestandsumbau werden aber ohne zusätzliche Kreditaufnahmen nicht durchgeführt werden können. Steigende Kreditzinsen werden und tun es bereits, Baumaßnahmen zusätzlich verteuern. Staatliche Zuschüsse werden zwar soweit möglich genutzt und eigene Kompetenz in diesem Bereich ausgebaut, allerdings werden die staatlichen Förderungen zunehmend zurückgefahren oder auf besondere Sachverhalte fokussiert. Entsprechend steigen unsere Zinsaufwendungen. Tagesgeldanlagen, die ein kleines Äquivalent zu den steigenden Zinsen bieten, verharren hingegen auf niedrigem Niveau. Auch hier führt der Irankrieg mittelfristig zu einer Erhöhung des Zinsniveaus in Europa und Deutschland.

Die Verwaltungskosten werden weiterhin steigen, da einerseits mit höheren Tarifabschlüssen gerechnet und andererseits der Personalbedarf durch steigende Anforderungen – gerade zum Beispiel hinsichtlich der Klimastrategie – zunehmen wird. Zudem sind und werden die Anforderungen an die Digitalisierung der Arbeitsumgebung sowie der Cybersicherheit weiter steigen und ständige Aktualisierungen erfordern. Der zunehmende Trend zu Lizenzbezogenen-Abonnements und Cloudmodellen der Softwareanbieter führen auch hier zu Kostensteigerungen.

Die Genossenschaft wurde auf einem Grundstücksareal zu einer dauerhaften Beobachtung von Altlasten öffentlich-rechtlich verpflichtet. Dafür wurde bereits in 2015 eine Untersuchungsstudie erstellt und laufend aktualisiert. Im Jahresabschluss findet sich eine entsprechende Rückstellung (siehe auch Hinweis im Anhang unter B. Passiva).

Im Jahr 2025 konnten entgegen der Planung nicht so viele Maßnahmen des Klimapfades begonnen werden, wie geplant. Gründe hierfür waren vor allem fehlende Baugenehmigungs- und Kapazitätsengpässen sowohl bei Firmen als auch interne. Die Investitionen werden sich somit in die kommenden Jahre verschieben. Dabei wollen wir die bereits in der Vergangenheit begonnene Strategie, gesamte Blöcke energetisch zu sanieren, hin zu einer größtmöglichen CO₂-Einsparung fortsetzen. Dies hat vor allem finanzielle Gründe, da so die Mietstrukturen, als auch die Investitionskosten in einem leistbaren Rahmen gehalten werden können. Zudem können die Aufwendungen für den Verbrauch fossiler Brennstoffe und die Kosten des CO₂-Verbrauchs gesenkt werden.

Dem Abfluss von Mitgliedereinlagen z.B. durch Sterbefälle wirkt die Aufnahme von jüngeren Mitgliedern aktiv entgegen. Durch Verschlechterung der Jahresergebnisse in Folge der Aufwendungen und Investitionen für den Klimapfad, könnte sich zudem die Dividendenzahlung verringern. Dadurch könnten vermehrt Mitgliedsanteile zusätzlich gekündigt werden.

PROGNOSEBERICHT

Rahmenbedingungen im Wandel.

Der gesamtwirtschaftliche und geopolitische Kontext ist auch weiterhin von globalen Unsicherheiten geprägt. Der Krieg zwischen USA, Israel und Iran hat sich auch auf die hiesige Wohnungswirtschaft ausgewirkt. Die ausgelösten Turbulenzen auf den internationalen Energiemärkten beeinflussen die weltweite Wirtschaft nachhaltig.

Angesichts der Vielzahl der internationalen Konflikte werden die Energiepreise und in der Folge auch die Preise tendenziell steigen. Das herausfordernde Umfeld an den Finanzmärkten zwingt zu einer langfristigen Planung, die wirtschaftliche Stabilität sichert.

Die geplante Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes beinhaltet erneut eine Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Gebäudesektor. Trotz einer erwarteten Lockerung der gesetzlichen Vorgaben bleibt die Ausrichtung des Wohnungsbestands auf nachhaltige Standards ein zentrales Ziel.

Strengere Bedingungen der Finanzierungsinstitute, insbesondere erhöhte Beleihungskriterien und gestiegene Anforderungen an Objekt- und Bonitätsbewertungen, beeinflussen weiterhin die Liquiditätsbeschaffung der Genossenschaft. Es wird nach einer stabilen Zinsentwicklung der letzten Monate angenommen, dass die Zinsen wieder auf ein höheres Niveau steigen, und somit hat dies auch Auswirkungen auf die Finanzierungsmöglichkeiten.

Es wird auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, einerseits begingt durch die attraktive Lage im Stadtgebiet Köln und andererseits der Stagnation der Neubautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt, bestehen.

Ein nachhaltiger und zukunftsgerichteter Wohnungsbestand ist der zentrale Fokus der Genossenschaft, welcher eine hohe Investition in die Bestandssanierung erfordert. Auch die Integrierung einer möglichen Photovoltaik-Strategie wird geprüft, um damit eine Stabilisierung der Energiepreise für die Mitglieder zu verbinden.

Eine am Bedarf der Mitglieder ausgerichtete Bewirtschaftung trägt wesentlich zur Stabilität der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG bei. In diesem Kontext gewinnen auch Themen wie die altersgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und stabile nachbarschaftliche Strukturen weiter an Bedeutung.

Die Umnutzung der ehemaligen Geschäftsstelle zu Wohnraum wurde erfolgreich abgeschlossen und trägt zur Erweiterung des Wohnungsbestandes bei. Auch künftig wird die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG im Rahmen ihrer Möglichkeiten weiteren Wohnraum schaffen und bestehende Potenziale im Bestand zu nutzen.

Die anstehenden hohen Aufwendungen für einen klimaschonenden Wohnungsbestand werden auch in Zukunft maßvolle Erhöhungen der Mieten nach sich ziehen.

Auch die internen Anforderungen an Organisation, IT-Struktur und Prozessabläufe nehmen weiter zu. Digitalisierung und Prozessoptimierung sind fester Bestandteil des Arbeitsalltags geworden. Die Genossenschaft Köln-Sülz eG investiert weiter gezielt in die Entwicklung der IT-Systeme, Schulungen und in die Standardisierung von Arbeitsabläufen. Auch der unterstützende Einsatz KI-basierter Anwendungen gewinnt an Bedeutung, insbesondere zur Entlastung bei administrativen und wiederkehrenden Aufgaben.

Die enge Bindung zwischen Genossenschaft und Mitgliedern schafft eine verlässliche Grundlage und damit Vertrauen in das Handeln der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für ihre

Mitglieder. Die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnmodells zeigt sich vor allem in unseren herausfordernden Zeiten.

Im Hinblick auf die strategische Ausrichtung sieht sich die Genossenschaft gut aufgestellt. Risiken, die die Fortführung der Geschäftstätigkeit innerhalb der nächsten 12 Monate wesentlich beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Köln, 18.05.2026

Der Vorstand

Jochen Mauel

Daniel Kuhn

Hans-Jürgen Schmitz



HANS-JÜRGEN SCHMITZ
Nebenamtlicher Vorstand

DANIEL KUHN
Technischer Vorstand

JOCHEN MAUEL
Geschäftsführender Vorstand

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		20.303,00	31.378,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.195.232,99		201.957.260,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.089.519,16		12.267.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	24.502,00		29.103,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.917,00		338.505,00
Anlagen im Bau	2.296.848,78		23.262.780,87
Bauvorbereitungskosten	716.094,26	237.592.114,19	264.317,45
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Beteiligungen	103.750,00		103.750,00
Sonstige Ausleihungen	10.000,00		10.000,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	168.750,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		237.781.167,19	238.319.314,47
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.768.584,06		6.811.777,77
Andere Vorräte	39.245,97	6.807.830,03	55.373,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	153.008,71		136.980,03
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	58.562,90		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	591.945,16	803.516,77	796.146,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.386.590,67	4.545.753,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme		252.779.104,66	250.665.344,92

Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	250.480,00		240.250,00
der verbleibenden Mitglieder	21.269.994,94		20.872.785,28
aus gekündigten Geschäftsanteilen	350.920,00		385.020,00
		21.871.394,94	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			[0,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.046.000,00		7.657.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 389.000,00 €			[458.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 €			[0,00]
Andere Ergebnisrücklagen	54.800.000,00	65.301.000,00	52.150.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 2.650.000,00 €			[3.300.000,00]
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	19.943,70		30.605,41
Jahresüberschuss	3.881.468,95		4.579.606,96
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.039.000,00		-3.758.000,00
Bilanzgewinn		862.412,65	
Eigenkapital insgesamt		88.034.807,59	84.612.267,65
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.354.831,00		4.628.188,00
Steuerrückstellungen	5.056,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.228.275,30	5.588.162,30	1.353.912,89
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.161.208,30		114.051.264,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.360.073,97		33.182.196,49
Erhaltene Anzahlungen	7.265.232,60		7.558.638,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	284.154,43		226.958,95
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.154.480,25		2.881.887,09
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon 40 T € aus L+L und 88 T € aus Sonst. Verbindlichkeiten)	128.337,30		140.337,23 (32 T € aus L+L und 108 T € aus Sonst. Verbindl.)
Sonstige Verbindlichkeiten	190.056,84	157.543.543,69	300.939,13
davon aus Steuern: 46.497,63 €			[78.467,52]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.235,93 €			[3.063,86]
Rechnungsabgrenzungsposten		1.612.591,08	1.728.754,51
Bilanzsumme		252.779.104,66	250.665.344,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.057.116,95		28.534.972,80
b) aus Betreuungstätigkeit	68.771,46	30.125.888,41	73.518,29
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-43.193,71	562.658,54
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.923,93	3.939,55
Sonstige betriebliche Erträge		764.456,21	1.181.593,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	13.815.458,32	13.815.458,32	13.354.155,83
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.027.550,42		2.092.368,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 3.071,25	391.047,82	2.418.598,24	378.648,62 [1.091,85]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.674.281,39	5.185.306,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.546.001,59	1.450.030,17
Erträge aus anderen Finanzanlagen	156,45		156,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.393,82	17.550,27	13.586,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.070.775,63	2.795.722,54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-41.280,27	-8.256,500
Ergebnis nach Steuern		4.383.790,21	5.122.449,86
Sonstige Steuern		502.321,26	542.842,90
Jahresüberschuss		3.881.468,95	4.579.606,96
Gewinnvortrag		19.943,70	30.605,41
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.039.000,00	-3.758.000,00
Bilanzgewinn		862.412,65	852.212,37

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG mit Sitz in Köln ist beim Amtsgericht Köln unter Nummer 635 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und der Satzung 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.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Soweit Angaben oder Vermerke wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzugeben sind, werden diese im Wesentlichen im Anhang aufgeführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Auswahlwahlrechte wurden wie im Vorjahr angewandt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

AKTIVA

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibung.

Zugänge

Für Sachanlagezugänge in 2025 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden gem. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet, das Wahlrecht des § 255 Abs. 2 HGB wurde wertansatzmäßig nicht ausgeübt.

Abschreibungen

Altbauten, Wiederaufbauten und Neubauten (Wohngebäude) werden unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer planmäßig linear mit 2% jährlich von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. den DM-Eröffnungsbilanzwerten abgeschrieben. Die Objekte des Neubaugebiets Vorgebirgsgärten, des Kindergartens Neuenhöfer Allee 35 sowie dem Objekt „anton + elisabeth“ werden abweichend mit 1,5% abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten und Kosten des Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnzwecken werden ab Zugang ebenfalls mit 2% abgeschrieben. Garagengebäude und separate Garagen werden mit 4% jährlich abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 7% und 33% der Anschaffungskosten jährlich abgeschrieben; der gesetzlichen Änderung bei der Abschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern wurde in Form von entsprechender Bildung von Abschreibungspools Rechnung getragen.

Finanzanlagen

Hierunter sind die Tochterunternehmen „Sülzer Heinzelmännchen GmbH“ und „Lebensfäden gGmbH“ sowie die 50%ige Beteiligung der „EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH“ und Geschäftsanteile der Volksbank Köln Bonn eG erfasst.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Vorräte

Die Heizölbestände werden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert ausgewiesen. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen wurden als Abschreibungen aktivisch bei den Forderungen abgesetzt. Uneinbringliche Forderungen wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung voll abgeschrieben.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert umgesetzt.

PASSIVA

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein stichtagsbezogener Abzinsungssatz der Deutschen Bundesbank von 2,06% (Vorjahr 1,90%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von 2% (Vorjahr 2%) und ein Rententrend von 1,5% (Vorjahr 1,5%) teilweise 2% (Vorjahr 2%) zugrunde gelegt.

Zur Abmilderung der Belastung von Altersversorgungsverpflichtungen durch die aktuelle Niedrigzinsphase sieht § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB die Verlängerung des Ermittlungszeitraums für den durchschnittlichen Marktzinssatz von 7 auf 10 Jahre vor. Der Unterschiedsbetrag zu einer Betrachtung über 7 Jahre beträgt -80.973,00 €, gegenüber -33.655,00 € im Vorjahr.

Rückstellungen

Es sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Mit insgesamt 923 T € ist eine Rückstellung für die Altlastsanierung Nikolausstrasse gebildet worden. Die Minderung von rd. 11 T € ergibt sich aus der Inanspruchnahme von 47 T €, der Zuführung von 47 T €, sowie einer Abzinsung von 11 T €.

Langfristige Rückstellungen werden gemäß § 253 II, 1 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Betrag in Höhe von 1.612.591,08 € betrifft vollumfänglich Tilgungsnachlässe der NRW Bank, welche über 20 Jahre ertragswirksam aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.768 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
 - a) Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Urlaubsrückstellungen gesamt 115 T€
 - b) Ungewisse Verbindlichkeiten 1.113 T€, dies betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 923 T€ für Sanierungsarbeiten und 130 T€ ungewisse Betriebskosten. Ferner sind Rückstellungen von 60 T€ für Gaskosten gebildet.
4. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten werden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Liefer- und Leistungsverkehr.
6. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 86 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung (Vorjahr 91 T€) von Rückstellungen.
7. Die Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet rd. 11 T€ (Vorjahr rd. 13 T€) für die Abzinsung von Rückstellungen.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon Restlaufzeit				gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	davon 1 bis 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro		
a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.161.208,30	5.634.052,63	111.527.155,67	22.019.469,65	89.507.686,02	117.161.208,30	GPR
(Vorjahr)	[114.051.264,73]	[5.423.146,87]	[108.628.117,86]	[21.394.165,19]	[87.233.952,57]	[114.051.264,73]	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.360.073,97	679.958,49	30.680.115,48	2.927.072,76	27.753.042,72	31.360.073,97	GPR
(Vorjahr)	[33.182.196,49]	[740.106,64]	[32.442.089,85]	[3.006.980,35]	[29.435.109,50]	[33.182.196,49]	
c) Erhaltene Anzahlungen	7.265.232,60	7.265.232,60					
(Vorjahr)	[7.558.638,25]	[7.558.638,25]					
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung	284.154,43	284.154,43					
(Vorjahr)	[226.958,95]	[226.958,95]					
e) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.154.480,25	1.154.480,25					
(Vorjahr)	[2.881.887,09]	[2.881.887,09]					
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	128.337,30	128.337,30					
(Vorjahr)	[140.337,23]	[140.337,23]					
g) Sonstige Verbindlichkeiten	190.056,84	190.056,84					
(Vorjahr)	[300.939,13]	[300.939,13]					
Gesamtbetrag	157.543.543,69	15.336.272,54	142.207.271,15	24.946.542,41	117.260.728,74	148.521.282,27	GPR
(Vorjahr)	[158.342.221,87]	[17.272.014,16]	[141.070.207,61]	[24.401.145,54]	[116.669.062,07]	[147.233.461,22]	

GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Insgesamt Euro	Von mehr als 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	153.008,71	12.864,32	14.657,89
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	58.562,90	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	591.945,16	-	-

Entwicklung des Anlagevermögen

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2025 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen [+/-] Euro	Zuschreibungen	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2025		Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2025	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025 Euro	Buchwert am 31.12.2024 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	139.366,94					139.366,94		-107.988,94				-11.075,00	-119.063,94	20.303,00	31.378,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	305.139.925,14	671.653,62	-1.293.826,98	26.490.757,49		331.008.509,27		-103.182.664,15		-235.363,09		-5.395.249,04	-108.813.276,28	222.195.232,99	201.957.260,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.230.655,31					16.230.655,31		-3.963.436,15				-177.700,00	-4.141.136,15	12.089.519,16	12.267.219,16
Technische Anlagen und Maschinen	131.049,92					131.049,92		-101.946,92				-4.601,00	-106.547,92	24.502,00	29.103,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	699.720,15	17.068,35	-993,65			715.794,85		-361.215,15	993,65			-85.656,35	-445.877,85	269.917,00	338.505,00
Anlagen im Bau	23.498.143,96	3.525.167,98	-228.827,00	-24.497.636,16		2.296.848,78		-235.363,09		235.363,09				2.296.848,78	23.262.780,87
Bauvorbereitungskosten	264.317,45	2.445.480,35	-582,21	-1.993.121,33		716.094,26								716.094,26	264.317,45
	345.963.811,93	6.659.370,30	-1.524.229,84			351.098.952,39		-107.844.625,46	993,65			-5.663.206,39	-113.506.838,20	237.592.114,19	238.119.186,47
Finanzanlagen															
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00					50.000,00								50.000,00	50.000,00
Beteiligungen	103.750,00					103.750,00								103.750,00	103.750,00
Sonstige Ausleihungen	135.000,00					135.000,00		-125.000,00					-125.000,00	10.000,00	10.000,00
andere Finanzanlagen	5.000,00					5.000,00								5.000,00	5.000,00
Summe	293.750,00					293.750,00		-125.000,00					-125.000,00	168.750,00	168.750,00
Insgesamt	346.396.928,87	6.659.370,30	-1.524.229,84	0,00	0,00	351.532.069,33		-108.077.614,40	993,65	0,00	0,00	-5.674.281,39	-113.750.902,14	237.781.167,19	238.319.314,47

D. Sonstige Angaben

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 86 T€ (Vorjahr 91 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3. Nr. 3a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

1. Zum Abschlussstichtag bestanden Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von 469.364,00 €. Es handelt sich hierbei um eine Zahlungsbürgschaft. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, weil die entsprechenden Zahlungen Vertragskonform erfolgt sind und werden.
2. Das Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen des Anlagevermögens beträgt 3.037 T€ per 31.12.2025. Dies wird unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus Jahresüberschüssen und mit noch aufzunehmenden Fremdmitteln finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.
3. Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der **Sülzer Heinzelmännchen GmbH**, mit Sitz in Köln. Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresüberschuss von 21.021,81 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 441.410,49 €. Der Jahresabschluss 2025 wird aktuell noch erstellt.

Ebenfalls ist die Genossenschaft 100%-ige Gesellschafterin der **Lebensfäden gGmbH**. Die Geschäftstätigkeit wurde in 2021 aufgenommen. Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresüberschuss von 8.131,57 €, sowie einem Eigenkapital in Höhe von 11.932,49 €. Der Jahresabschluss 2025 wird aktuell noch erstellt.

Weiterhin ist die Genossenschaft mit 50 % an der **EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH**, Köln, beteiligt. Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 4.560,84 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 271.692,11 €. Der Jahresabschluss 2025 wird aktuell noch erstellt.
4. Im Durchschnitt betrug der **Personalstamm** 26 Mitarbeiter.
5. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.

6. Geschäfte mit nahe stehenden Personen wurden nur im Rahmen marktüblicher Konditionen getätigt.
7. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind 47 T€ Sanierungsrückstellung abzügl. 11 T€ Abzinsung für die Nikolausstraße in Köln-Sülz angefallen.
8. Es bestehen keine Forderungen gegen Vorstände und Aufsichtsrat.

Mitgliederbewegung

Anfang	2025	6.575 Mitglieder	mit	67.334 Anteilen
Zugang	2025	234 Mitglieder	mit	3.857 Anteilen
Abgang	2025	125 Mitglieder	mit	2.568 Anteilen
Ende	2025	6.684 Mitglieder	mit	68.623 Anteilen

Im Abgang 2025 sind enthalten:

- 61 Kündigungen
- 9 Abgänge Sterbefälle Vorjahr
- 12 Übertragungen
- 40 Sterbefälle im Geschäftsjahr
- 3 Ausschlüsse/Löschungen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	397.209,66 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	21.269.994,94 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	33.790,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	2.072.040,00 €
Die Haftsumme je Mitglied entspricht der Höhe eines Geschäftsanteiles i. H. v.	310,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstands (VOR- UND ZUNAME)

Martin Frysch bis 31.03.2025
Hans-Jürgen Schmitz
Daniel Kuhn
Jochen Mauel, seit 01.04.2025

Mitglieder des Aufsichtsrats (VOR- UND ZUNAME)

Wolfgang Roßmar, Vorsitzender
Sonia Engmann, stellvertr. Vorsitzende
Dr. Eva Bürgermeister
Norman Gentges
Andrea Hoffmann
Thomas Römer
Stephan Porsch
Martin Wirz
Manfred Kampermann bis 30.04.2025

E. Nachtragsbericht

Ergänzende Angaben nach § 285, Nr. 33 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Die anhaltenden globalen Spannungen insbesondere durch den Krieg in Nahost wird sich voraussichtlich auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland und die Preise für Energie und daraus folgend alle anderen Güter und Dienstleistungen auswirken. Die Genossenschaft konnte die durch frühzeitige Bestellung niedrige Gasversorgungspreise bis 2029 sichern. Alle anderen Kostenänderungen werden in der laufenden Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

F. Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird die Billigung der Vorwegzuweisung in die sonstigen Rücklagen in Höhe von 2.650.000,00 € zusätzlich zu der Einstellung von 389.000,00 € in die gesetzliche Rücklage vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 wie folgt zu verwenden:

1. Dividende 4% auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 20.873.405,25 € Die Dividende wird am 02.07.2026 ausgezahlt	834.936,21 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	27.476,44 €
Bilanzgewinn	862.412,65 €

Köln, 18.05.2026

Der Vorstand

Jochen Mael

Daniel Kuhn

Hans-Jürgen Schmitz



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Mehr Raum für Miteinander.

Wir, die Wohnungsgenossenschaft Köln Sülz eG ist wie schon in unserem Namen erwähnt ein genossenschaftliches Unternehmen. Im ursprünglichen Gedanken der Gründer der genossenschaftlichen Gesellschaftsform war der tragende Leitsatz:

Was einer nicht schafft, das schaffen viele gemeinsam.

Diese genossenschaftliche Idee, die Kraft der Gemeinschaft ist in der heutigen Zeit Grundlage einer nachhaltig wirtschaftlichen und sozialverträglichen Gesellschaftsform. Die Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung die Klimapfade wirtschaftlich und gleichzeitig sozialverträglich umzusetzen. Um dieses Ziel zu erreichen ist ein enges Miteinander unserer Wohnungsgenossenschaft und unseren Mietern unumgänglich. Gemeinsames und gegenseitiges Verständnis, ein Miteinander an der Zielerreichung zu arbeiten wird die nachhaltige Aufgabe der nächsten Jahre sein.



WOLFGANG ROBMAR
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit und ohne Vorstand in 6 ordentlichen Sitzungen die Lage der Wohnungsgenossenschaft erörtert, darüber hinaus fanden eine Klausurtagung des Aufsichtsrats mit Vorstand sowie 2 Sitzungen des Bauausschusses mit dem Vorstand statt. Der Prüfungsausschuss hat plangemäß die anstehenden jährlichen Prüfungen des Aufsichtsrates durchgeführt. Die Prüfung führte zu keinen Beanstandungen. Beratend und prüfend stand der Aufsichtsrat dem Vorstand zur Seite.

Erforderliche Beschlüsse und Entscheidungen wurden nach offenen Aussprachen im Rahmen unseres genossenschaftlichen Gedankens getroffen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat fortlaufend und umfassend über die Geschäftsentwicklung informiert. Sitzungsgemäß haben Vorstand und Aufsichtsrat Angelegenheiten gemeinsam beraten und in getrennten Abstimmungen beschlossen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets auf offener, vertrauensvoller und konstruktiver Basis gegeben. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

Der Jahresabschluss und das Rechnungswesen 2024 wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und des Vorstands mit den Abschlussprüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. eingehend besprochen.

Der Jahresabschluss 2025, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung gefunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für die im Jahr 2025 geleistete Arbeit. Darüber hinaus gilt ein herzliches Dankeschön den Mitgliedern, Vertreterinnen und Vertretern und allen Geschäftspartnern der Genossenschaft für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Danke an alle Beteiligten, die auch wieder zu dem guten Geschäftsergebnis beigetragen und auf Dauer unsere Wohnungsgenossenschaft gestärkt haben.

Köln, im April 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Wolfgang Robmar

“



MITEINANDER
GESTALTEN
WIR DIE ZUKUNFT
DER SÜLZER.

www.diesuelzer.koeln

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG | Elisabeth-von-Mumm-Platz 1 | 50937 Köln
www.diesuelzer.koeln

Fotos: Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Ellen Bornkessel, HGEsch Fotografie,
Grafik Seite 18: Design by freepik.com

Layout: Andrea Wilhelmi



”



WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG



WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

GESCHÄFTSBERICHT
2025

