



**WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT**
KÖLN-SÜLZ eG



NACHHALTIGKEITS-
BERICHT

2025

MITEINANDER DIE ZUKUNFT DER SÜLZER GESTALTEN.

Liebe Leserinnen und Leser,

dieser Gedanke begleitet uns als Genossenschaft von Anfang an. Verantwortung gemeinsam zu tragen, langfristig zu denken und Entscheidungen zum Wohle der Gemeinschaft zu treffen, ist die Grundlage unseres genossenschaftlichen Handelns.

Mit diesem Nachhaltigkeitsbericht möchten wir, die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG – oder auch liebevoll „die Sülzer“ genannt – einen Einblick geben, wie wir diese Verantwortung annehmen. Dabei geht es uns um einen bewussten und ehrlichen Umgang mit den Themen, die uns als Wohnungsgenossenschaft betreffen. Dazu zählen der Erhalt und die Weiterentwicklung unserer Bestände, soziale Fragen und auch der Umgang mit Energie und Klimaschutz.

Nachhaltigkeit verstehen wir dabei ganzheitlich. Sie zeigt sich im täglichen Handeln ebenso wie in langfristigen Entscheidungen. Als Genossenschaft setzen wir nicht auf kurzfristige Effekte, sondern auf beständige Lösungen.

Unser erster Nachhaltigkeitsbericht zeigt, wo wir auf dem Weg hin zu mehr Klimapositivität stehen, womit wir uns auf diesem Weg aktuell beschäftigen und welche Herausforderungen wir noch meistern müssen. Somit ist der Bericht auch zugleich ein Ausgangspunkt für das, was vor uns liegt. Denn nachhaltige Entwicklung ist ein gemeinsamer Prozess, der vom Austausch, vom Mitdenken und vom Miteinander lebt.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern, Kolleginnen, Kollegen und Partnern, die diesen Weg mitgestalten. Gemeinsam setzen wir uns dafür ein, die Zukunft der Sülzer verantwortungsvoll und lebenswert weiterzugestalten.



JOCHEN MAUEL
kaufmännischer Vorstand



SVENJA TIRTEY
Vorstandsreferentin

Fotos: Ellen Bornkessel (links)



INHALT

1. ALLGEMEINES – ÜBER DIE SÜLZER

1.1 Die Sülzer im Überblick – VSME B1	4
1.2 Unser Leitbild – VSME E1	6
1.3 Unser Beitrag für eine nachhaltige Zukunft – VSME B2, C1, C2	8

2. UMWELT – ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG BEI DEN SÜLZERN

2.1 THG-Bilanz: Datengrundlage und Einordnung – VSME B3, C3	10
2.2 Die Sülzer auf dem Weg. Unser Weg zur CO ₂ -Neutralität – VSME C3, B3, B5, B7, B6	12
2.3 Ganzheitliche Sanierung als Baustein unserer Klimastrategie: Quartier Holweide	14
2.4 Landespreis NRW 2025: Auszeichnung für nachhaltige Wohnprojekte	18

3. SOZIALES – DIE MENSCHEN BEI DEN SÜLZERN

3.1 Die Sülzer und die Menschen dahinter – VSME B8	20
3.2 Arbeiten bei den Sülzern – VSME B9, B10 / C6, C7	24
3.3 Wohnen bei den Sülzern	28

4. GOVERNANCE UND COMPLIANCE

4.1 Die Sülzer leben verantwortungsvolle Unternehmensführung – VSME B11, C8	32
---	----

VSME B1

1.1 Die Sülzer im Überblick

FIRMA: Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG
SITZ: Elisabeth-von-Mumm-Platz 1, 50937 Köln
KOORDINATEN: 50°54'53.8"N 6°55'07.1"E
RECHTSFORM: eingetragene Genossenschaft eG
NACE SEKTORENCODES: L68.10 / L68.20 / F41.20



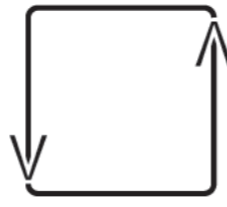
3.366

WOHNEINHEITEN



45

GEWERBEEINHEITEN



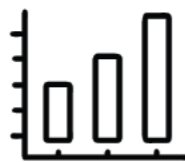
238.714 qm

WOHN-/GEWERBEFLÄCHE



8,19

DURCHSCHNITTSMIETE
IN EURO /QM/MONAT



252.779 EUR

BILANZSUMME IN T EURO



30.617

GESAMTUMSATZ IN T EURO



KÖLN

UNTERNEHMENSSTANDORT



33

GESAMTBELEGSCHAFT

Erster Nachhaltigkeitsbericht

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht legt die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG erstmals offen, wie sie Nachhaltigkeit versteht und welche Aktivitäten und Entwicklungen damit verbunden sind. Der Bericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2025 und ist der erste Nachhaltigkeitsbericht der Genossenschaft.

Die Berichterstattung erfolgt freiwillig und in Anlehnung an den Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed small and medium-sized enterprises (VSME). Für den vorliegenden Bericht wird das Basismodul des VSME-Standards angewendet und punktuell um ausgewählte Inhalte des Erweiterungsmoduls ergänzt, soweit diese für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG bereits darstellbar sind.

Zusätzlich ermöglicht der VSME-Standard, branchentypische qualitative und quantitative Informationen aufzunehmen, um die besonderen Rahmenbedingungen der Branche besser verständlich zu machen. Diese Möglichkeit wird genutzt, um die spezifischen Besonderheiten und Schwerpunkte der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG verständlich darzustellen. Die Berichterstattung konzentriert sich dabei auf die für die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG wesentlichen und zutreffenden Inhalte.

Der Nachhaltigkeitsbericht wird auf Ebene der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG erstellt. Die Tochtergesellschaften Sülzer Heinzelmännchen GmbH und die Lebensfäden gGmbH sowie die Beteiligungsgesellschaft EGW-Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH werden nicht in den vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht einbezogen. Eine Konsolidierung dieser Gesellschaften findet nicht statt. Der Berichtsrahmen entspricht damit ausschließlich der eigenständigen Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG.

Inhaltlich und strukturell orientiert sich der Nachhaltigkeitsbericht an der bestehenden Berichterstattung der Genossenschaft, insbesondere am Geschäftsbericht. Bereits vorhandene Daten, Kennzahlen und Erläuterungen werden, soweit sinnvoll, genutzt oder durch Verweise ergänzt.

Da es sich um den ersten Nachhaltigkeitsbericht der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG handelt, liegt der Fokus auf den wesentlichen Themen und den aktuell verfügbaren Informationen.

Einzelne im VSME-Standard vorgesehene Angaben und Kennzahlen werden aktuell noch nicht erhoben und sind daher im vorliegenden Bericht nicht enthalten. Dies betrifft insbesondere detaillierte Angaben zu klimabezogenen Risiken und Szenarioanalysen, zu Aspekten der Kreislaufwirtschaft sowie zu weiteren indirekten Treibhausgasemissionen (Scope 3), deren Erhebung derzeit nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich wäre.

Die Auslassung dieser Angaben erfolgt im Einklang mit dem Anwendbarkeits- und Wesentlichkeitsprinzip, dem sogenannten If-applicable-Prinzip, des VSME-Standards. Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG beabsichtigt, die Datengrundlagen und die Inhalte der Nachhaltigkeitsberichterstattung in den kommenden Jahren schrittweise weiterzuentwickeln und, soweit angemessen und umsetzbar, zusätzliche Kennzahlen und Informationen zu integrieren.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist daher als Einstieg in einen kontinuierlichen Berichts- und Entwicklungsprozess zu verstehen, der künftig weiter vertieft, präzisiert und ausgebaut werden soll.

VSME E1

1.2 Leitbild, Werte und gemeinsames Verständnis

Die grundlegenden Werte und Prinzipien sind in der Satzung und im Leitbild der Sülzer dargelegt. Seit über 100 Jahren steht die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für sicheres und bezahlbares Wohnen.

Im Mittelpunkt des Handelns stehen die Mitglieder, damals wie auch heute. Wohnen ist entsprechend mehr als ein wirtschaftliches Gut. Es ist ein Zuhause, ein Ort der Sicherheit, der Gemeinschaft und des täglichen Lebens.

Die genossenschaftlichen Werte prägen das Selbstverständnis: ein ehrlicher und fairer Umgang miteinander, Verlässlichkeit, Transparenz und gegenseitiges Vertrauen. Diese Haltung verbindet Mitglieder, Mitarbeitende, Vorstand und Aufsichtsrat. Sie gibt Orientierung im Alltag und ist handlungsleitend für alle, die Verantwortung in der Genossenschaft tragen.

Die Sülzer verstehen sich als Gemeinschaft, in der Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen ihren Platz finden. Junge und ältere Menschen, Alleinstehende, Familien, Mitglieder mit verschiedenen Bedürfnissen und Einkommen. Der Anspruch ist es, Wohnraum verantwortungsvoll zu entwickeln, zu erhalten und zukunftsfähig zu gestalten. Dabei denken wir langfristig, wirtschaftlich solide und stets im Sinne unserer Mitglieder.

Auch unsere Mitarbeitenden sind ein zentraler Teil dieser Gemeinschaft. Ihre Erfahrung, ihr Engagement und ihre Motivation tragen maßgeblich zum Erfolg der Genossenschaft bei. Zusammenarbeit auf Augenhöhe, Eigenverantwortung, offener Austausch und gegenseitige Unterstützung prägen die Arbeitskultur der Sülzer und die Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden ihrer Tochtergesellschaften.

Ein Leitbild ist nichts Unveränderliches. Es muss mit der Zeit gehen, Fragen zulassen und weitergedacht werden. Deshalb befinden sich die Sülzer aktuell in einem bewussten Weiterentwicklungsprozess des Leitbildes. Mitarbeitende, Vorstand und Aufsichtsrat sind aktiv eingebunden. Über eine Mitgliederbefragung wurden auch die Perspektiven der Mitglieder in diesen Prozess aufgenommen.

Ziel ist es, das Leitbild gemeinsam zu schärfen und weiterzuentwickeln. Als verlässliche Orientierung für das tägliche Handeln und als Ausdruck dessen, wofür die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG heute und morgen steht. Im nächsten Bericht für das Jahr 2026 wird das weiterentwickelte Leitbild und das Ergebnis dieses gemeinsamen Prozesses vorgestellt werden.



44

NACHHALTIGE
ARCHITEKTUR
BEGINNT MIT DER
WERTSCHÄTZUNG
VON MENSCH
UND UMWELT.

GLENN MURCUTT ARCHITEKT

”



VSME B2, C1, C2

1.3 Unser Beitrag: nachhaltig bewirtschaften, verantwortungsvoll weiterentwickeln

Da im Gebäudesektor viel Energie verbraucht wird und ein erheblicher Teil der Treibhausgasemissionen entsteht, kommt der Wohnungswirtschaft eine besondere Verantwortung zu, Klimaschutz im Rahmen der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands aktiv mitzugestalten.

Vor diesem Hintergrund hat die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG einen Klimapfad erarbeitet, der die schrittweise Reduzierung der energiebedingten Treibhausgasemissionen im Wohnungsbestand beschreibt.

Der Klimapfad ist fester Bestandteil der strategischen Planung und wird fortlaufend an gesetzliche Rahmenbedingungen sowie an neue fachliche und technische Entwicklungen und die operative Leistungsfähigkeit angepasst. Er bildet die Grundlage für Entscheidungen zu Modernisierungen, zur Weiterentwicklung der Wärmeversorgung und zu weiteren Maßnahmen im Bestand.

Der Klimapfad fußt dabei grundsätzlich auf drei Säulen, die die Kernelemente der operativen Maßnahmen im Gebäudebestand darstellen.

Im praktisch umgesetzten Klimapfad unterscheiden wir zwei Arten von Maßnahmen: Maßnahmen zur Energieeinsparung und Maßnahmen zur schrittweisen Umstellung der Energieversorgung.

Zu den zentralen Schritten gehören umfangreiche energetische Modernisierungen und Sanierungen, etwa an Gebäudehülle und technischer Ausstattung, sowie die Weiterentwicklung der Heizungs- und Warmwasserversorgung mit dem schrittweisen Ausstieg aus fossilen Energieträgern.

Wo es möglich ist, wird die Umstellung auf klimafreundlichere Versorgungsarten wie Fernwärme, Wärmepumpenlösungen oder alternative Energiekonzepte durchgeführt. Ergänzend kommen digitale Steuerungskonzepte zum Einsatz, um den Energieverbrauch im laufenden Betrieb besser zu überwachen, zu steuern und zu optimieren.

Nach heutigem Stand des Klimapfads wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2045 Investitionen von rund 400 Mio. Euro in den Wohnungsbestand notwendig sind, um einen Rest-Emissionswert von etwa 7 kg CO₂ pro qm und Jahr zu erreichen.



Die Grafik zeigt die drei zentralen Handlungsfelder des Klimapfads der Sülzer.

Da das Nutzungsverhalten der Mietenden einen wichtigen Einfluss auf den tatsächlichen Energieverbrauch hat, werden Modernisierungsmaßnahmen durch Information und Begleitung unterstützt.

Nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen werden – so weit wie möglich – durch eine engmaschige Begleitung und fachlich fundierte Nebenkostenabrechnungen Fehlereinstellungen oder verbrauchserhöhendes Nutzerverhalten identifiziert.

Das zentrale soziale Ziel der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen bereitzustellen. Dazu gehört auch, Bestände so zu erhalten und weiterzuentwickeln, dass Wohnqualität Sicherheit und langfristige Nutzbarkeit gewährleistet bleiben. Modernisierungen werden so geplant, dass die Interessen der Mietenden berücksichtigt werden und die Wohn- und Nebenkosten individuell leistbar bleiben.

Auch innerhalb der eigenen Mitarbeiterschaft wird großer Wert auf soziale und gesellschaftliche Nachhaltigkeit gelegt. Dies zeigt sich unter anderem in der guten Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Flexible Arbeitszeitmodelle, moderne flexible IT-Ausstattung und eine neue Home-Office-Regelung unterstützen die Mitarbeitenden dabei.



VSME B3, C3

2.1 THG-Bilanz: Datengrundlage und Einordnung

Treibhausgasbilanz – häufig als „CO₂-Bilanz“ bezeichnet

Die Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) erfasst die klimarelevanten Emissionen der Sülzer. Sie umfasst neben den Emissionen aus dem Gebäudebestand, bei diesen insbesondere aus Heizung, Warmwasser und Strom, auch weitere treibhausgasrelevante Emissionen, die durch die Tätigkeit der Genossenschaft entstehen.

Diese werden mithilfe anerkannter Emissionsfaktoren in CO₂-Äquivalente umgerechnet, sodass alle relevanten Treibhausgase einheitlich berücksichtigt werden. Die THG-Bilanz macht Emissionen nachvollziehbar und zeigt, wie sie sich im Zeitverlauf entwickeln. Sie bildet damit eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes und die Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten.

Um nachvollziehbar darzustellen, welche klimarelevanten Emissionen entstehen, erstellt die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG eine Treibhausgasbilanz, welche gemäß der Arbeitshilfe 85 des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft in Deutschland e.V. (GdW) erstellt wurde. Die Treibhausgasbilanz macht sichtbar, wo Emissionen anfallen und wie sie sich im Zeitverlauf entwickeln.

Im Fokus stehen die Emissionen aus dem Wohnungsbestand. Gewerbeeinheiten wurden mitberücksichtigt, sofern sie weniger als 50 % der Objektflächen ausmachen. Reine Gewerbeobjekte sind derzeit nicht Bestandteil der Bilanz, sollen aber künftig einbezogen werden. Emissionen aus Verwaltungstätigkeiten werden gesondert ausgewiesen.

Gesamter Energieverbrauch 2025 (Gebäudebestand)

Energiequelle	Gesamtverbrauch (mit TWW) kWh	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Wohnfläche qm
Gas	18.690.830,77	2730	180.804,44
BHKW	396.548,00	54	5.095,00
Heizöl	587.210,00	80	4.722,00
Pellets	251.056,00	48	3.120,00
Fernwärme	3.638.945,21	490	41.957,33
Gesamt	23.564.589,98		

Berichtet werden die direkten Emissionen aus dem Einsatz von Energieträgern im Gebäudebestand (Scope 1) sowie die indirekten Emissionen aus bezogenem Strom und Fernwärme (Scope 2). Weitere indirekte Emissionen (Scope 3) werden derzeit noch nicht berichtet und werden schrittweise erarbeitet.

Grundlage der Berechnungen sind die Energieverbräuche der Gebäude aus den Verbrauchs- und Lieferabrechnungen der jeweiligen Versorger. Wo diese nicht vollständig vorliegen, werden Angaben aus Energieausweisen herangezogen.

Für Strom wird ein sogenannter location-basierter Ansatz auf Grundlage des deutschen Strommixes verwendet. Bei der Fernwärme werden die vom jeweiligen Versorger bereitgestellten emissionsbezogenen Kennwerte zugrunde gelegt. Die ausgewiesenen Emissionen sind nicht klimabereinigt.

Für die Bewertung der Treibhausgasintensität bezieht sich die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG bewusst auf die Quadratmeter Wohnfläche (qm). Dieser Flächenbezug ist in der Wohnungswirtschaft die gängige und aussagekräftigere Kennzahl, da er die Emissionen direkt mit dem bewirtschafteten Gebäudebestand verknüpft.

Im Basisjahr 1990 lagen die spezifischen Emissionen des Bestandes bei rund 36 kg CO₂-Äquivalenten/m²a. Bis 2021 konnten diese bereits auf 22 kg CO₂-Äquivalente/m²a gesenkt werden, was einer Reduktion von rund 39 % entspricht.

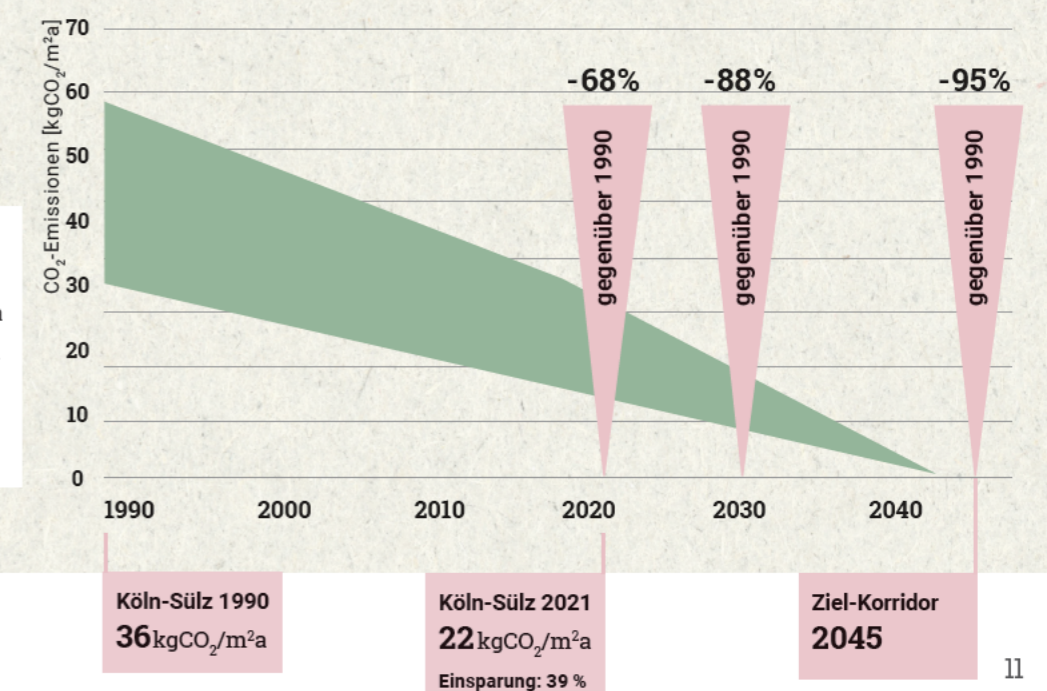
Langfristiges Ziel bis 2045 ist es, den Wohnungsbestand schrittweise in einen emissionsarmen Zielkorridor mit nur schwer vermeidbaren Restemissionen zu überführen. Die Klimapositivität des Bestandes über dieses erste Ziel hinaus, bleibt im Fokus, ist aber derzeit als konkretes Ziel noch unrealistisch.

Die wesentlichen Maßnahmen zur Umsetzung sind im Abschnitt „Energetische Sanierung und Maßnahmen im Bestand“ (vgl. Abschnitt B2) beschrieben. Die THG-Bilanz bildet dabei die Grundlage, um Zielerreichung und Fortschritte im Zeitverlauf nachvollziehbar zu steuern.

THG-Bilanz Scope 1 und 2	
Scope 1 [tCO ₂ -e]	3.919.249
Scope 2 [tCO ₂ -e]	389.157
Gesamt	4.308.406
Treibhausgasintensität	
Kg/CO ₂ -e/m ² a*	18,18

Die Grafik bildet den Stand und geplanten Pfad der CO₂-Reduktion im Gebäudebestand ab.

Die Klima-Ziele für unseren Wohnungsbestand



Erfahrungswerte iwB	
1990:	35 – 68 kgCO ₂ /m ² a
2021:	16 – 35 kgCO ₂ /m ² a
Reduktion:	42 – 54 %
2017 (GdW):	27 kgCO ₂ /m ² a

VSME C3, B3, B5, B7, B6

2.2 Die Sülzer auf dem Weg zur CO₂-Neutralität

Digitalisierung als Säule der Klimastrategie

Die Heizungsdigitalisierung greift dort, wo bauliche Maßnahmen kurzfristig nicht oder nur mit hohem Aufwand umsetzbar sind, und kann schnell wirksame Beiträge zur CO₂-Reduktion leisten. Gleichzeitig schafft sie Transparenz über den tatsächlichen Energieeinsatz im Bestand und bildet eine wichtige Grundlage für weitere Schritte im Klimapfad, etwa für den Heizungstausch oder die Integration erneuerbarer Energien.

Im Berichtsjahr wurden erstmals Maßnahmen zur Heizungsdigitalisierung im Wohnungsbestand umgesetzt. Diese bilden die dritte Säule des Klimapfads der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG neben baulichen Maßnahmen und dem Heizungstausch. Durch die Digitalisierung bestehender und neuer Heizungsanlagen soll eine intelligentere und datenbasierte Betriebsführung ermöglicht werden, um den Energieverbrauch zu senken, Treibhausgasemissionen zu reduzieren, Fehlstellungen der Anlagen zu erkennen und gleichzeitig den Wohnkomfort zu sichern.

Pilotprojekte

Siedlung Holweide (Bild oben und rechte Seite):

System ImmoHeatIQ der BRUNATA-METRONA GmbH

Boltensterstraße 14a-d sowie Nikolausstraße 80-86 (Bild unten):

Gateway-Heizungssteuerungssystem der Green Fusion GmbH

Beide Systeme verfolgen das Ziel, den Heizungsbetrieb bedarfsgerecht und datenbasiert zu steuern. Mithilfe von Sensorik und digitaler Auswertung wird der tatsächliche Wärmebedarf im Gebäude erfasst, um Erzeugung und Verteilung der Wärme laufend anzupassen. Auf diese Weise kann die Effizienz des Anlagenbetriebs verbessert werden, ohne tiefe Eingriffe in die bestehende Bausubstanz oder Anlagentechnik vornehmen zu müssen.

Verbrauch Verwaltungsbetrieb 2025

Ergänzend zum Gebäudebestand werden nachfolgend ausgewählte Umweltkennzahlen der Geschäftsstelle dargestellt, um Transparenz zum Ressourcenverbrauch zu schaffen. Zudem wird das Abfallaufkommen betrachtet.

Da die Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG in einem kleinen Büro in einem denkmalgeschützten Gebäude untergebracht ist, ergeben sich insgesamt nur begrenzte absolute Verbräuche. Aufgrund der besonderen Gebäudestruktur sind diese zudem nur bedingt beeinflussbar.

Darüber hinaus beziehen sich die Angaben ausschließlich auf den Verwaltungsbetrieb der Genossenschaft. Angaben zu Baustellenabfällen, Materialflüssen sowie zur Kreislaufwirtschaft können derzeit nicht gemacht werden, da hierfür keine systematische Datenerfassung erfolgt.

Ergänzend wird die Kennzahl der Betriebskosten in Höhe von 20,09 €/qm betrachtet, um die Auswirkungen auf die Nebenkosten für unsere Mietenden transparent nachzuvollziehen.



Kennzahl	Einheit	2024	2025
Wasserverbrauch	cbm	316	361
Stromverbrauch	kWh	39.816	36.904
Restmüll	Behälter grau	2 x 120 L	2 x 120 L
Mülltrennung	-	ja	ja
Papierverbrauch	Anzahl Pakete Kopierpapier	240 P. á 500 Blatt	210 P. á 500 Blatt
Betriebskosten	€/qm	-	20,09 €/qm

PV-Strategie

Unabhängig von gesetzlichen Vorgaben sprechen weitere Gründe für die Entwicklung einer Photovoltaikstrategie. Der Strombedarf in unseren Wohngebäuden steigt kontinuierlich, insbesondere durch den zunehmenden Einsatz von Wärmepumpen, komplexer Gebäudetechnik und perspektivisch auch durch Ladeinfrastruktur. Diese Entwicklung wirkt sich auch direkt auf Nebenkosten für die Mietenden und die langfristige Wirtschaftlichkeit des Bestands aus.

Gleichzeitig werden vorhandene wirtschaftliche Potenziale bisher nur teilweise genutzt, etwa durch eine sehr geringe Eigenstromnutzung oder eine nicht systematisch gebündelte Nutzung geeigneter Dachflächen. Eine Photovoltaikstrategie schafft hier Orientierung und unterstützt eine strukturierte Planung und Priorisierung von Maßnahmen.

Ziel ist es, künftig einen wachsenden Teil des Strombedarfs aus erneuerbaren Quellen im eigenen Bestand zu decken und so zur Stabilisierung der Nebenkosten für die Mietenden, zur Versorgungssicherheit und zur Erreichung der Klimaziele der Genossenschaft beizutragen.

Im Herbst 2025 hat die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG daher begonnen, sich mit der Entwicklung einer Photovoltaikstrategie zu befassen. Der Gebäudebestand wurde erstmals einheitlich betrachtet und Dachflächen anhand grundlegender Kriterien grob bewertet. Ergänzend wurden unterschiedliche Betreibermodelle sowie rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen geprüft. Auf dieser Basis wurde eine Meilensteinplanung erarbeitet.

In den nächsten Schritten wird geprüft, in welchen Objekten eine Umsetzung sinnvoll ist. Geplante Pilotprojekte sollen dabei helfen, praktische Erfahrungen zu sammeln und fundierte Entscheidungsgrundlagen für den weiteren Ausbau zu schaffen. Gleichzeitig werden die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, die wirtschaftlichen Potenziale für die Genossenschaft zu heben.

VSME C3, B3, B5, B7, B6

2.3 Ganzheitliche Sanierung als Baustein unserer Klimastrategie

Quartier Köln-Holweide: Zillestraße, Buschfeldstraße, Piccoloministraße, Wilhelm-David-Straße

Mit der umfassenden energetischen Sanierung des Quartiers Köln-Holweide haben die Sülzer einen wichtigen Schritt in Richtung Klimaschutz und langfristig bezahlbares Wohnen gemacht. Die Quartiersmaßnahme ist ein wesentlicher Baustein des langfristigen Klimapfads im Bestand und verbindet ökologische Verantwortung mit sozialer Stabilität und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Im Zuge der energetischen Quartierssanierung wurden die Gebäudehüllen umfassend energetisch ertüchtigt, um Wärmeverluste dauerhaft zu reduzieren. Parallel wurde die Wärmeversorgung zukunftsfähig neu ausgerichtet und auf ein System aus Wärmepumpen mit ergänzendem Gasspitzenlastkessel umgestellt.

Neben den energetischen Maßnahmen wurde auch die Wohnqualität gezielt verbessert. Durch den Anbau großzügiger Balkone erhielten viele Wohnungen zusätzliche private Freiräume.

Zudem wurden die Außenanlagen des Quartiers neu gestaltet und aufgewertet. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Aufenthaltsqualität im Quartier zu erhöhen und das Wohnumfeld langfristig zu stärken. Insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender klimatischer Belastungen im urbanen Raum ist das eine Schlüsselmaßnahme zum Erhalt des Mikroklimas.

Ergänzend zur Wärmeerzeugung wurden auf den Dachflächen des Quartiers Photovoltaikanlagen installiert und in Betrieb genommen. Die Anlagen werden im Rahmen eines Dachpacht- und Mieterstrommodells betrieben. Der erzeugte Solarstrom wird überwiegend direkt im Quartier genutzt, unter anderem für den Alltagsstrom, die Wärmeerzeugung sowie für teilnehmende Haushalte. Nicht vor Ort verbrauchter Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Auf diese Weise leistet das Quartier Holweide auch einen Beitrag zur dezentralen Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien

Diese Lösung stellt eine zukunftsfähige und flexible Wärme- und Stromversorgung sicher und reduziert den Einsatz fossiler Energieträger erheblich. Zudem werden die Nebenkosten für die Mieter aus der Wärmeversorgung reduziert werden.

Am Mieterstrom teilnehmende Mietparteien profitieren zudem von einem garantierten Strompreis unterhalb der örtlichen Grundversorger. Die Maßnahme wurde im laufenden Bestand umgesetzt und eng mit den Bewohnerinnen und Bewohnern begleitet. Die Arbeiten erfolgten abschnittsweise, um Belastungen möglichst gering zu halten.



GANZHEITLICHE SANIERUNG



Quartier Köln-Holweide



Gebäudetyp:	MFH
Baujahr:	ca. 1960
Maßnahmen:	Energetische Sanierung und Umstellung Wärmeversorgung
Heizung:	Wärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel
Sonstiges:	Anbau großzügiger Balkone
Fassade & Dach:	Dämmung & Austausch Fenster
Zeitraum:	2023–2025
Klimapfadbeitrag:	Reduzierung CO ₂ -Emission
Umsetzungsstand:	abgeschlossen
EEK:	A+
CO₂-Verbrauch in kg / m²:	16,79



Das haben wir geschafft!

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



Steckbriefe Bau- und Modernisierungsprojekte 2025

BESTANDSERWEITERUNG UND NEUBAU

Anton-Antweiler-Straße 1 KÖLN-SÜLZ



Gebäudetyp:	MFH
Baujahr:	2026
Maßnahme:	Aufstockung / Umbau im Bestand
Heizung:	Fernwärme
Sonstiges:	mehr/neuer Wohnraum
Fassade & Dach:	Dämmung & Austausch Fenster
Zeitraum:	seit 2022
Klimapfadbeitrag:	Reduzierung CO ₂ -Emission
Umsetzungsstand:	Bezug 2025
EEK:	B
CO₂-Verbrauch in kg / m²:	3,2

GANZHEIT. SANIERUNG IM BESTAND

Annastraße 73 – 77 KÖLN-RADERBERG



Gebäudetyp:	MFH
Baujahr:	1936
Maßnahme:	Energetische Sanierung
Heizung:	Wärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel
Sonstiges:	Außenanlagen erneuert
Fassade & Dach:	Dämmung & Austausch Fenster
Zeitraum:	2023–2025
Klimapfadbeitrag:	Reduzierung CO ₂ -Emission
Umsetzungsstand:	abgeschlossen
EEK:	A
CO₂-Verbrauch in kg / m²:	21,84

GANZHEIT. SANIERUNG IM BESTAND
(MIT DACHAUFSTOCKUNG)

Ottostraße 14 – 16 KÖLN-EHRENFELD



Gebäudetyp:	MFH
Baujahr:	1954
Maßnahme:	Aufstockung, Dämmung, Fenstertausch
Heizung:	Wärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel
Sonstiges:	PV-Anlage, mehr/neuer Wohnraum
Fassade & Dach:	Dämmung & Austausch Fenster
Zeitraum:	seit 2025
Klimapfadbeitrag:	Reduzierung CO ₂ -Emission
Umsetzungsstand:	Im Bau, Fertig Mitte 2026
EEK:	Energieausweis liegt noch nicht vor
CO₂-Verbrauch in kg / m²:	20,71

ENERGETISCHE SANIERUNG
(MIT HEIZUNGSTAUSCH)

Krankenhausstr. 90 HÜRTH-EFFEREN



Gebäudetyp:	MFH
Baujahr:	1977
Maßnahme:	Energetische Sanierung
Heizung:	Wärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel
Sonstiges:	Balkonsanierung
Fassade & Dach:	Dämmung & Austausch Fenster
Zeitraum:	seit 2024
Klimapfadbeitrag:	Reduzierung CO ₂ -Emission
Umsetzungsstand:	Heizungsaustausch in 2026
EEK:	Energieausweis liegt noch nicht vor
CO₂-Verbrauch in kg / m²:	17,79

MFH = Mehrfamilienhaus
EEK= Energieeffizienzklasse



2.4 Landespreis NRW 2025 – Auszeichnung für nachhaltige Wohnprojekte

Im Jahr 2025 wurden zwei Bauprojekte der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG mit dem Landespreis „Vorbildliche Bauten in Nordrhein-Westfalen“ ausgezeichnet. Der Preis wird alle fünf Jahre vom Land Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer NRW vergeben und würdigt Bauwerke, die sich durch architektonische Qualität, soziale Aspekte und einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen auszeichnen.

Die Auszeichnung beider Projekte bestätigt den genossenschaftlichen Ansatz der Köln-Sülz eG, nachhaltigen, sozialen und langfristig nutzbaren Wohnraum im urbanen Umfeld zu schaffen. Sie zeigt, dass ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte bereits in Planung und Umsetzung der Bauvorhaben gemeinsam betrachtet werden.

Vorgebirggärten

Das Quartier Vorgebirggärten, das gemeinsam mit drei weiteren Partnergenossenschaften realisiert wurde, wurde von der Jury als Projekt gewürdigt, das „Maßstäbe im sozialen Wohnungsbau setzt“. Das Vorhaben verbindet energieeffizientes Bauen mit einer klaren städtebaulichen Struktur, großzügigen Grün- und Freiflächen sowie einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur.

Hervorgehoben wurde insbesondere das Zusammenspiel aus nachhaltiger Bauweise, guter Aufenthaltsqualität und dem Ziel, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Vorgebirggärten zeigen, wie Wohnungsbau ökologische und soziale Anforderungen miteinander verbinden kann und zugleich zur Stärkung von Nachbarschaft und Quartiersleben beiträgt.



Foto: Ellen Bomkessel



Foto: Ingo Lammert

MP48 – Mittendrin in Alt-Sülz

Ebenfalls ausgezeichnet wurde das Projekt MP48 "Mittendrin in Alt-Sülz". Die Jury bezeichnete das Projekt als „vorbildliches urbanes Wohnensemble“. Es steht für eine zeitgemäße Form des innerstädtischen Wohnens, bei der neue Baukonzepte, gemeinschaftliches Zusammenleben und die Weiterentwicklung eines bestehenden Stadtquartiers miteinander verbunden wurden.

Dabei wird Nachhaltigkeit nicht auf einzelne technische Maßnahmen reduziert, sondern als ganzheitlicher Ansatz verstanden. Dazu zählen ökologische Bauweisen, soziale Verantwortung, langfristige Wirtschaftlichkeit sowie eine durchdachte architektonische Gestaltung.

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.



Foto: Ellen Bomkessel

VSME B8

3. Soziales: Menschen in der Genossenschaft

3.1 Die Sülzer und die Menschen dahinter

Die Sülzer sind geprägt von den Menschen, die ihre Arbeit täglich engagiert und verantwortungsbewusst gestalten. Die Mitarbeitenden prägen nicht nur die Arbeit der Genossenschaft, sondern auch das Miteinander im Arbeitsalltag und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur verlässlichen Erfüllung der genossenschaftlichen Aufgaben.

Die Belegschaft der Sülzer ist durch überwiegend langfristige Beschäftigungsverhältnisse geprägt. Es wird bewusst auf feste Anstellungen gesetzt und auf den Einsatz von Leiharbeit, Zeitarbeit oder externen Selbstständigen verzichtet. Diese Ausrichtung unterstützt eine insgesamt stabile Belegschaftsstruktur und fördert Kontinuität in den Arbeitsprozessen sowie den langfristigen Erhalt von Wissen und Erfahrung im Unternehmen.

Zur Sicherung fairer Arbeitsverhältnisse unterwirft sich die Genossenschaft der Tarifbindung. Die Entlohnung der Mitarbeitenden erfolgt somit in der Regel nach dem Vergütungstarifvertrag für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Seit 2025 profitieren auch alle außertariflich entlohnten Mitarbeitenden von den tariflichen Sonderzahlungen sowie allen sonstigen Regelungen des Manteltarifvertrages für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft auch die Tarifverträge zum **Fahrradleasing** umgesetzt und trägt durch freiwillige Gewährung der vermögenswirksamen Leistungen an alle Mitarbeitenden zur Vermögensbildung bei. Durch übertariflich freiwillige Beiträge zum „**Deutschlandticket**“ und die besondere **Förderung von E-Fahrzeugen** bei der Gewährung von Dienstwagen, möchte sie eine nachhaltige Mobilität ihrer Mitarbeitenden sichern.



33

MITARBEITENDE



22

DAVON WEIBLICH



11

DAVON MÄNNLICH



0

DAVON DIVERS



33

UNBEFRISTETER ARBEITSVERTRAG



0

BEFRISTETER ARBEITSVERTRAG



5,73

FLUKTUATIONSRATE STICHTAG 31.12.2025



WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

Ein zentrales Anliegen der Sülzer ist auch die Gestaltung eines flexiblen Arbeitsumfelds, das den unterschiedlichen Lebensphasen der Mitarbeitenden gerecht wird. Verschiedene Arbeitszeitmodelle und flexible Gleitzeitregelungen unterstützen die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Die Vollzeitätigkeit ist dabei für alle Mitarbeitenden tariflich auf eine 37-Stunden-Woche ausgelegt und bildet die Grundlage für ein ausgewogenes und gesundheitsorientiertes Arbeiten. Vertrauen, Eigenverantwortung und eine flexible Arbeitsorganisation sind feste Bestandteile der gemeinsamen Arbeitskultur.

Vielfalt in der Belegschaft wird bei den Sülzern bewusst gefördert und als Stärke verstanden. Mitarbeitende mit unterschiedlichen Lebenssituationen, beruflichen Hintergründen und Arbeitszeitumfängen bringen ihre Perspektiven in die tägliche Arbeit ein. Die Sülzer legen großen Wert auf gleiche Chancen für alle und auf ein respektvolles, wertschätzendes und faires Miteinander. Diskriminierung wird unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft, Glauben, sexueller Identität oder politischer Haltung nicht toleriert.

Auch die Ausbildung junger Menschen ist fester Bestandteil der sozialen Verantwortung der Sülzer. Mit der Beschäftigung von zwei Auszubildenden und einer Werkstudentin wird gezielt der Nachwuchs gefördert und ein Einstieg in die Wohnungswirtschaft ermöglicht. Auf diese Weise tragen die Sülzer zur eigenen Zukunftsfähigkeit bei und leisten zugleich einen Beitrag zur langfristigen Sicherung von Fachkräften in der Branche.

Der **VORLETZERDONNERSTAGIMMONAT** steht bei den Sülzern ganz im Zeichen des MITEINANDERS. Beim gemeinsamen Zusammenkommen haben alle Mitarbeitenden die Gelegenheit, sich auszutauschen und miteinander ins Gespräch zu kommen. Der Vorstand lädt dazu regelmäßig mit Getränken und Snacks ein. Der Abend stärkt den Zusammenhalt und das Wir-Gefühl in der Belegschaft.



VSME B9, B10 / C6, C7

3.2 Arbeiten bei den Sülzern – Arbeitsumfeld und Entwicklung

Faire Arbeitsbedingungen, transparente Vergütung und die kontinuierliche Entwicklung der Mitarbeitenden sind zentrale Bestandteile der Personalarbeit bei den Sülzern. Ziel ist es, langfristige Perspektiven zu bieten und ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem Leistung anerkannt, Verantwortung übernommen und persönliches Wachstum ermöglicht wird.

Die Vergütung der Mitarbeitenden orientiert sich am Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, der die gesetzlichen Mindestlohnanforderungen übererfüllt. Eine Differenzierung der Entlohnung nach Geschlecht findet nicht statt.

Die Vergütung ergibt sich aus der Eingruppierung in die jeweiligen Gehalts- und Lohngruppen, die sich aus den Tätigkeitsmerkmalen ableiten. Zusätzlich fließen die Anzahl der Berufsjahre sowie die Betriebszugehörigkeit in die Vergütungsentwicklung ein.

Die Genossenschaft unterwirft seit 2025 alle Beschäftigten, inklusive des Prokuristen, unter die Bestimmungen des geltenden Manteltarifvertrags. Auch alle außertariflichen Mitarbeitenden mit individuellen Vereinbarungen orientieren sich seitdem an den Vorgaben der tariflichen Bindung. Spätestens nach mehreren Jahren Betriebszugehörigkeit werden tarifliche zusätzliche Sonderzahlungen oder Freistellungstage gewährt.

Die Förderung und Qualifizierung der Mitarbeitenden haben bei den Sülzern einen hohen Stellenwert. Personalentwicklung wird als kontinuierlicher Prozess verstanden, der laufend weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst wird. Mitarbeitende nehmen regelmäßig an Arbeitskreisen und Austauschformaten des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. sowie der köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V. sowie weiterer Verbände und Institutionen teil.

Diese Formate ermöglichen den fachlichen Austausch zu unterschiedlichsten Themen der Wohnungswirtschaft und tragen dazu bei, neue Impulse in die tägliche Arbeit einzubringen.

Zur Einbindung der Mitarbeitenden und zur Förderung des internen Austauschs finden regelmäßig Mitarbeiterbefragungen statt, um das Stimmungsbild in der Belegschaft zu erfassen. Ergänzend kommen die Mitarbeitenden mehrmals im Jahr in Mitarbeiterversammlungen zusammen, in denen informiert, diskutiert und gemeinsam Perspektiven entwickelt werden. Mindestens einmal jährlich finden Entwicklungsgespräche statt, die der individuellen Begleitung, Rückmeldung und gemeinsamen Weiterentwicklung dienen.



ARBEITSUNFÄLLE
2025



TODESFÄLLE
2025

Derzeit wird noch nicht systematisch erfasst, wie viele Weiterbildungsstunden einzelne Mitarbeitende absolvieren. Um Qualifizierungsmaßnahmen künftig besser sichtbar zu machen, wird aktuell ein Konzept erarbeitet und eine neue Personalverwaltungssoftware implementiert, welche eine strukturierte Erfassung, Dokumentation und Auswertung von Weiterbildungen ermöglichen soll. Ziel ist es, Qualifizierung langfristig transparenter und noch gezielter gestalten zu können.

Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit sind fester Bestandteil der Arbeitsorganisation. Alle Beschäftigten sind nach den Vorgaben der deutschen Sozialversicherungssysteme abgesichert und erhalten Schutz bei Krankheit, Pflegebedürftigkeit, Arbeitslosigkeit, Invalidität, Arbeitsunfällen und im Ruhestand. Damit ist ein umfassender sozialer Schutz bei zentralen Lebensereignissen gewährleistet. Zusätzlich hat die Genossenschaft eine betriebliche Unfallversicherung mit Basisschutz für die Belegschaft abgeschlossen.

Zur Prävention und Stärkung der Sicherheit am Arbeitsplatz wurden im Berichtsjahr Ausbildungen zum Erst- und Brandschutzhelferinnen und -helfern für die Mitarbeitenden durchgeführt.

Darüber hinaus wird ein betriebliches Gesundheitsmanagement schrittweise aufgebaut und in den kommenden Jahren weiterentwickelt. Erste Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, darunter die Möglichkeit zur Teilnahme am Firmenfitness-Sportangebot Urban Sports Club und ein Fahrrad-Leasingangebot über die Jobrad GmbH. Außerdem wurde für den ortsnahen Außendienst, die Dienstfahrradflotte erneuert.

Auch das soziale Engagement der Mitarbeitenden wird aktiv unterstützt. Mitarbeitende der Sülzer haben am DESWOS-Spendenlauf (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) teilgenommen, einem gemeinnützigen Lauf, bei dem sportliche Aktivität mit sozialem Engagement verbunden wird.

Verhaltenskodex | VSME C6, C7

Bei der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG spielen ein respektvoller, fairer und diskriminierungsfreier Umgang miteinander eine wichtige Rolle. Diese Werte sind bereits in unserem Leitbild festgehalten und prägen den Arbeitsalltag und das tägliche Miteinander.

Wir halten uns an die geltenden gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Menschenrechte und zur Arbeitssicherheit. Schwerwiegende Vorfälle wie Zwangsarbeit, Menschenhandel oder Kinderarbeit sind im Rahmen unserer Tätigkeit nicht bekannt.

Aktuell arbeiten wir an einem einfachen Verhaltenskodex, um diese gemeinsamen Werte und Erwartungen künftig auch schriftlich klar und verständlich festzuhalten.



Mitarbeiter-Jubiläen – 25 Jahre Engagement & Herzblut.



„Info Digitalisierung“ – ein zweiwöchentliches Update-Meeting für alle Mitarbeitenden zu aktuellen Themen im Digitalisierungsprozess.



Neue digitale Arbeitstools sorgen für Vorfreude.



Viele (interne) Schulungen helfen die neuen digitalen Werkzeuge kennenzulernen und mit ihnen zu arbeiten.



Weiberfastnacht wird gemeinsam gefeiert.



Brandschutzschulung bei der Feuerwehr in Köln.



Teamausflug zur Zeche Zollverein mit Teambuilding-Elementen



Mitarbeiterversammlung im Ventana.



Ersthelferschulung – gut gerüstet für den Notfall!



Die Weihnachtsfeier 2025 führte in den Kölner Weihnachtszirkus.



Sportlich für den guten Zweck – der DESWOS-Marathon

VSME B9, B10 / C6, C7

3.3 Wohnen bei den Sülzern – Das Miteinander im Quartier

Das soziale Miteinander in den Quartieren ist ein zentrales Element der genossenschaftlichen Idee der Sülzer. Nachbarschaftliche Begegnungen und gemeinschaftliche Aktivitäten werden aktiv unterstützt, etwa durch die Bereitstellung von Bierzeltgarnituren und Zelten für Mieterfeste. Ergänzend wird für solche Anlässe eine Getränkepende zur Verfügung gestellt. Dies ist ein Zeichen der Wertschätzung und fördert den Austausch untereinander.

Auch im Quartier engagieren sich die Sülzer: Für die Nachbarschaft in Zollstock wird jährlich ein Weihnachtsbaum gespendet. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Imagekampagne der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland ein kleines Nachbarschaftsfest in Sülz organisiert, das Begegnung und Austausch im Stadtteil gefördert hat.

Im Objekt MP48 steht der Mieterschaft ein gemeinschaftlich genutzter Raum zur Verfügung, der durch die Mietenden selbst organisiert wird. Hier kommen Nachbarinnen und Nachbarn zusammen, feiern Geburtstage und verbringen Zeit miteinander. Der Gemeinschaftsraum ist bewusst als Ort der Begegnung gedacht und stärkt das nachbarschaftliche Miteinander im Alltag.

Mitgliederbefragung – Weiterempfehlungsquote: 98%

Ein wichtiger Baustein des Dialogs mit der Mieterschaft ist die Mitgliederbefragung, die im Jahr 2025 nach 3 Jahren Pause wieder durchgeführt wurde. Durch eine zukünftige regelmäßige Durchführung sollen die Ergebnisse verstärkt Grundlage für die operative Bewirtschaftung und die Mitgliederarbeit werden.

Durch die hohe Beteiligung der wohnenden und nicht wohnenden Mitglieder konnte ein aussagekräftiges Stimmungsbild eingeholt werden. Die Rückmeldungen zeigen eine starke Identifikation mit der Genossenschaft, ein ausgeprägtes Wohlbefinden in der Nachbarschaft und zugleich konkrete Hinweise, wo Verbesserungen gewünscht werden. Die Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage, um das Zusammenleben in den Quartieren weiterzuentwickeln. Die Rückmeldungen aus der Mitgliederbefragung dienen als Grundlage, um konkretere Maßnahmen abzuleiten und gezielt umzusetzen. Ziel ist es, das Miteinander und die Lebensqualität in den Quartieren kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG legt großen Wert auf einen fairen und diskriminierungsfreien Wohnungsvergabeprozess. Die Vergabe von Wohnungen erfolgt nach transparenten und nachvollziehbaren Kriterien und unabhängig von persönlichen Merkmalen wie Herkunft, Geschlecht, Alter oder Religion. Damit möchten wir Chancengleichheit fördern und einen respektvollen Umgang mit allen Wohnungssuchenden sicherstellen. Teil der Transparenz ist es, dass die in der Unternehmensform angelegte Mitgliederorientierung in der Regel das erste Kriterium der Vergabe ist.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG unterstützt ihre Mieterinnen und Mieter auch bei sozialen und finanziellen Fragestellungen. Im Rahmen einer Kooperation mit dem Caritasverband der Stadt Köln e. V. bietet eine externe Beraterin vertrauliche und kostenfreie Unterstützung, insbesondere bei Anträgen, finanziellen Belastungen und sozialen Anliegen. Koordiniert wird diese Kooperation seit dem Jahr 2021 über unsere gemeinwohlorientierte Tochtergesellschaft Lebensfäden gGmbH. Ziel ist es, frühzeitig zu entlasten und stabile Wohnverhältnisse zu sichern.



Foto: Christophphotom

44

GEMEINSAM
BAUEN WIR
NICHT NUR HÄUSER,
SONDERN AUCH
LEBENSÄRÄUME.

u. V.

77



50 Jahre Mitgliedschaft – 50 Jahre gelebtes Miteinander



Frau Badea von der Caritas berät unsere Mieter kostenlos



Alaaf für uns Pänz! – Die Karnevals-Feier für die ganze Familien – da kann es auch mal eng werden mit den Kinderwägen.



Bei Kölsch, Häppchen und einer besonderen Lichtinstallation auf unserer Geschäftsstelle haben wir gefeiert, was uns als Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG ausmacht: Solidarität, Miteinander und Verantwortung.



Das Sülzer Weihnachtsdorf sorgt für eine stimmungsvolle Kulisse und nachbarschaftliche Geselligkeit in der Vorweihnachtszeit



Hoffeste im Quartier – Zeiten nachbarschaftlicher Begegnung und des persönlichen Austausches.



VSME B11 / C8

4 Gute Unternehmensführung

4.1 Menschenrechte & faire Arbeitsbedingungen bei den Sülzern

Nachhaltigkeit bedeutet für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG auch verantwortungsvolles Handeln und eine transparente Unternehmensführung. Klare Zuständigkeiten, die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie ein faires und regelkonformes Miteinander prägen unsere Organisation und unser tägliches Arbeiten.

Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung

| VSME B11

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG handelt im Einklang mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften und internen Regelungen. Korruption und Bestechung werden in keiner Form toleriert.

Im Berichtszeitraum gab es keine bekannt gewordenen Verurteilungen oder Geldstrafen im Zusammenhang mit Korruption oder Bestechung. Die Einhaltung rechtlicher Vorgaben sowie ein verantwortungsvolles Handeln sind fester Bestandteil unserer Organisations- und Unternehmenskultur.

Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss von den EU-Referenzbenchmarks | VSME C8

Die Tätigkeiten der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG beschränken sich auf die Bewirtschaftung, Entwicklung und den Erhalt von Wohnraum im genossenschaftlichen Kontext.

Eine Tätigkeit in den in den EU-Referenzwerten genannten sensiblen oder kontroversen Sektoren findet nicht statt. Die entsprechenden Angaben sind für unsere Geschäftstätigkeit daher nicht relevant.



0

VERURTEILUNGEN BZGL.
KORRUPTION & BESTECHUNG



0

GELDSTRAFEN BZGL.
KORRUPTION & BESTECHUNG



IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Elisabeth-von-Mumm-Platz 1 | 50937 Köln | www.diesuelzer.koeln

Fotos: Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Ellen Bornkessel,
Weitere Illustrationen: freepik.com

Texte: Svenja Tirtel | Layout: Andrea Wilhelmi

Verantwortlich: Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

