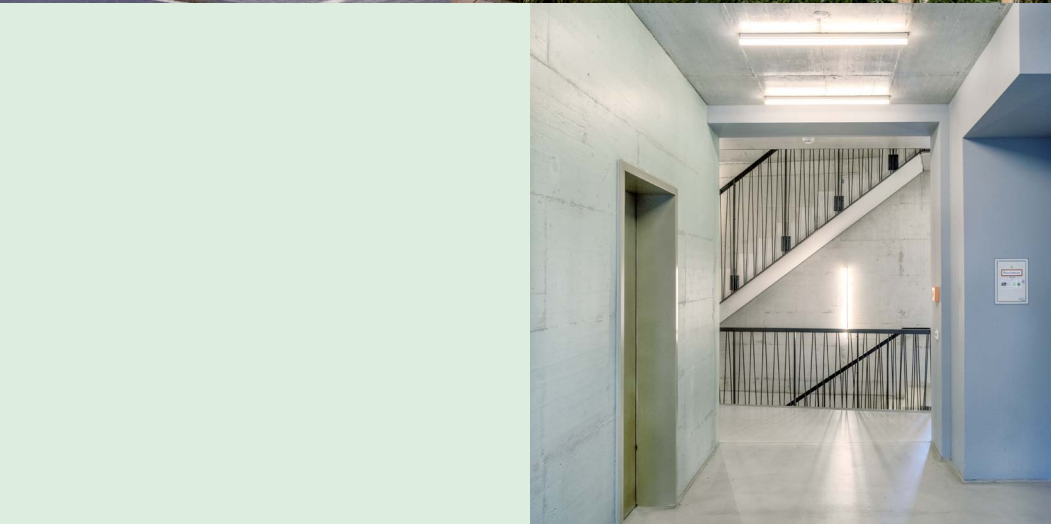
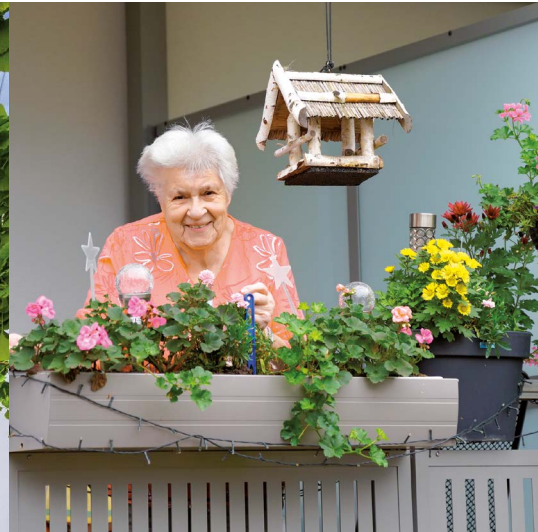


WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG



GESCHÄFTSBERICHT
2024

“



GESCHÄFTSBERICHT 2024

ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Verteilung des Wohnungsbestands	8
Mieterfluktuation	9
Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden	9
Wohnungsmodernisierungen	9
Bauen im Bestand und Neubaumaßnahmen	10
Personalbestand	16
Mitgliedschaften	17

JAHRESABSCHLUSS 2024

LAGEBERICHT

Gegenstand des Unternehmens	20
GESCHÄFTSVERLAUF	
Rahmenbedingungen / Bestandsbewirtschaftung	20
Mietenentwicklung	21
Bauinvestitionen	22
Fremdverwaltung / Tochterunternehmen	23

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage	24
Vermögenslage	25
Finanzlage	26
Finanzielle Leistungsindikatoren	27

RISIKOBERICHT

Risikomanagement	28
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	28

PROGNOSEBERICHT	30
-----------------	----

BILANZ ZUM 31.12.2024

Aktiva	32
Passiva	33

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	34
--	----

ANHANG

A. Allgemeine Angaben	35
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	36
Aktiva	36
Passiva	37
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	38
Verbindlichkeitspiegel	39
Forderungen	39
Entwicklung des Anlagevermögens	40
D. Sonstige Angaben	42
Mitgliederbewegung	43
Prüfungsverband	43
Vorstand	43
Aufsichtsrat	43
E. Nachtragsbericht	44
F. Gewinnverwendung	44

BERICHT DES AUFSICHTSRATS	45
---------------------------	----

WAS EINER
NICHT SCHAFFT,
DAS SCHAFFEN
VIELE.

FRIEDRICH WILHELM RAIFFEISEN SOZIALREFORMER

”



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verharrte im Jahr 2024 in einer Phase der Stagnation. Die Inflation hat mit einer Rate von nur noch 2,2% im Dezember 2024 deutlich nachgelassen. Das BIP hat sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% verringert und trotz der gesteigerten Lohneinkommen kommt der private Konsum weiterhin nicht in Fahrt. Das durch die starke Inflation der vergangenen Jahre erreichte hohe Preisniveau, dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich. Die Erholung der deutschen Wirtschaft setzte sich nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2024 preisbereinigt nur um 0,3% höher, als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit deutlich zu gering für ein stabiles Wachstum.

Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Sollte es angesichts der erfolgten Maßnahmen des amerikanischen Protektionismus weiterhin vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen, besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung weiter angespannt bleibt. Die angekündigten Investitionsprogramme einer neuen Bundesregierung werden eher mittelfristige Wirkungen entfalten.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes für das Jahr 2025 bewegen sich in einer Spannweite von 0,0% bis +0,8%. Die deutsche Wirtschaft dürfte folglich im Jahresmittel 2025 erneut nur um 0,4% wachsen.

Im Baugewerbe machten sich die weiterhin hohen Baukosten, der zunehmende Fachkräftemangel, das Zinsumfeld und die unstete Förderlandschaft bemerkbar. Dies führte insgesamt zu weniger Wohnungsbau (-5,0%). Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, erzeugte im Jahr 2024 aber wieder knapp 10% (ca. 386 Milliarden EUR) der gesamten Bruttowertschöpfung.

In einem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen robust und wuchs im Jahr 2024 um 0,2% auf 46,1 Millionen Beschäftigte. Das waren aber nur noch 72.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Ausschließlich die Dienstleistungsbereiche trugen zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4%). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wies ebenfalls nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7% mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3% zu und belief sich 2024 auf 6,0%.

Der Fachkräftemangel bleibt in Deutschland ein flächendeckendes Problem. Auch die gute Nettozuwanderung (2024: ca. 380.000 Personen, konnte den Mangel in nahezu allen Wirtschaftsbereichen und Regionen nicht lindern. So ermittelte das ifo-Institut im August 2024, dass bei knapp 34% (2023: 42%) der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit weiterhin vom Fachkräftemangel behindert wird. Arbeitskräfteknappheit dürfte auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2024 weiter deutlich zurück gegangen, erreichte im Dezember eine Rate von 2,2% (Jahresmittel 2023: 5,9%). Inflationsbedingte Reallohnverluste und steigende Verbraucherpreise der vergangenen Jahre konnten auch durch eine weitergehende Reallohnsteigerung im Jahr 2024 – insbesondere auch durch die Steigerung bei Mindestlöhnen und den Renten – bei weitem nicht ausgeglichen werden. Entsprechend verhalten entwickelte sich auch im Jahr 2024 der private Konsum, der aber der bedeutendste Sektor der Nachfrageseite ist (53%).

Trotz der realen Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte

deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4%). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8%). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1%).

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6% die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen (z.B. für Krankenhausbehandlungen, Medikamente, Pflege, Personal).

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten deutlich nach unten gedrückt – das Preisniveau bleibt aber hoch. Dies erschwert auf lange Sicht sowohl den Neubau, als auch die energetische Transformation der vorhandenen Gebäudesubstanz nach den Vorgaben von EU und GEG. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 um 3,1% gegenüber 2023.

Insbesondere erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9%. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0%. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen nahmen sie um 6,3% zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3%. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6% weiterhin stärker zu, als die allgemeine Preissteigerung.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2024 mit -5,0% sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0%). Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen (-18,8%) ist entsprechend weiter niedrig, auch wenn sie sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum (2023: -27%) leicht erholt hat. In Summe wurden nur noch ca. 213.000 Genehmigungen erteilt (2023: 259.639). Auch die Wohnungsunternehmen im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft haben auf die Rahmenbedingungen reagieren müssen und werden 2025 ca. 12.000 Neubauwohnungen erneut nicht realisieren.

Bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. So wurden 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 Modernisierungen in Wohngebäuden nur ca. 75.000 vollständig umgesetzt, bei 21.000 Wohnungen wurde die Maßnahmentiefe deutlich reduziert. 14.000 Wohnungen wurden 2024 zurückgestellt und erstmal nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen werden ca. 16% storniert, und 20% finden in vermindertem Umfang statt. Soziale Verantwortung und bezahlbare Mieten stehen hier oft dem Wunsch nach schnellstmöglicher Klimaneutralität entgegen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 somit insgesamt nur noch rund 284 Mrd. EUR. Es wurden nur noch 245.000 Wohnungen (2023: 255.000) fertiggestellt und die Investition werden in 2025 um ca. 1,1-1,4% zurückgehen. Erst für das Jahr 2026 rechnen die Institute wieder mit einem Zuwachs von 2,2% bis 2,4%.

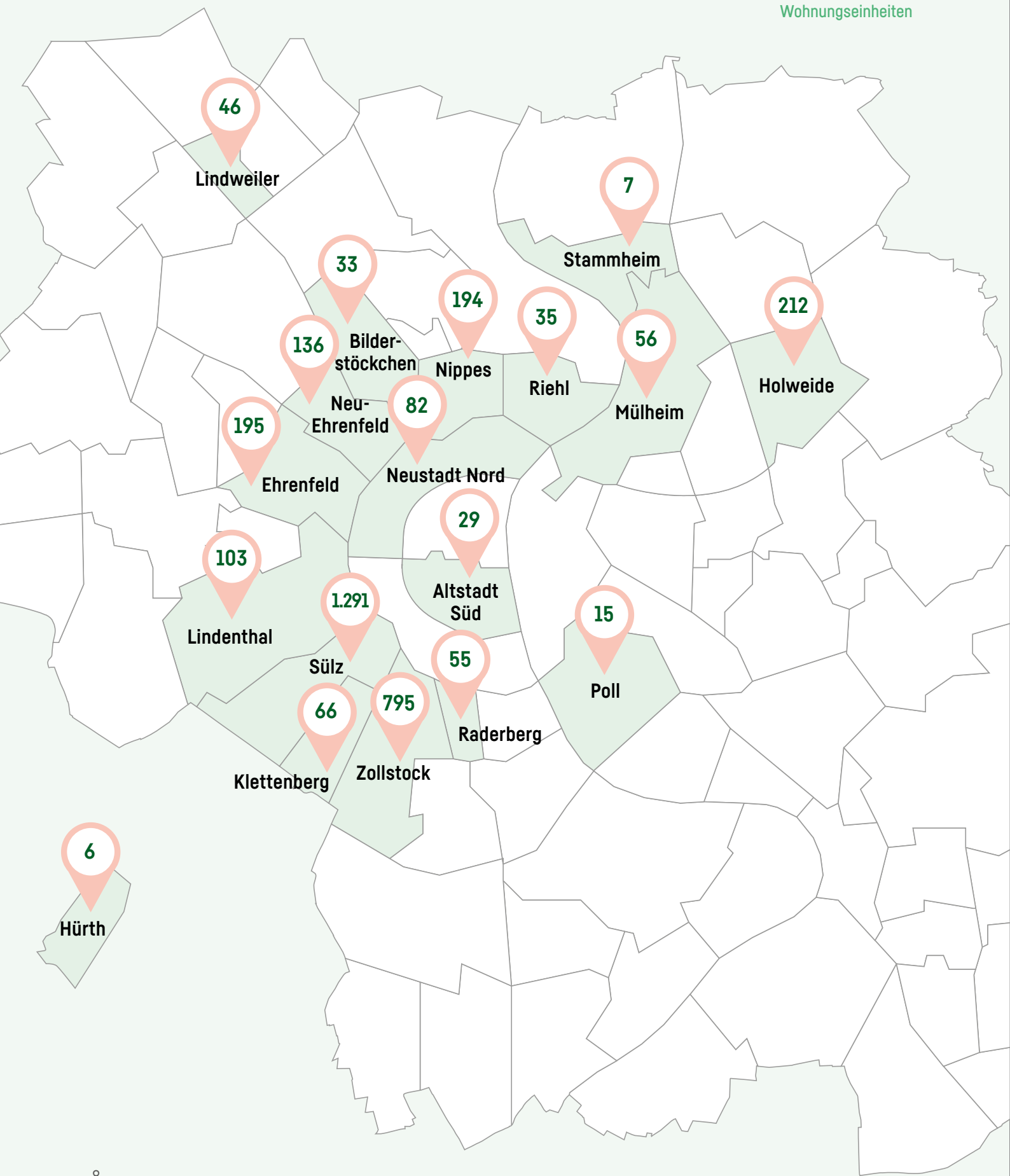
Eine leichte Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen hat. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel in den Städten zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.



Verteilung des Wohnungsbestands

3.356 WE

Wohnungseinheiten



Mieterfluktuation

Das Interesse an Mietwohnungen ist in Köln weiterhin stark ausgeprägt. Unsere Wohnungen werden in mehr als ausreichendem Maße nachgefragt. Mietanpassungen bei Neuvermietungen und laufenden Mietverhältnissen – die gegenüber Anpassungen auf dem freien Wohnungsmarkt als ausgesprochen moderat zu bezeichnen sind – können bei unseren Interessenten und Mitgliedern platziert werden.

Die Mieterfluktuation bewegte sich im Jahr 2024 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und lag bei 5,27%.

Anzahl der Kündigungen	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	177	241	198	185	144	194
Gesamt in %	5,27	7,18	6,08	5,68	4,4	6,0

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. Mit Leidenschaft und Einsatz werden sowohl kleinere Instandhaltungsmaßnahmen vom „tropfenden Wasserhahn“ bis zu größeren Maßnahmen im Zuge der Wohnungsmodernisierungen ausgeführt.

Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden

Im Berichtsjahr 2024 wurden für die Kleinreparaturen einschließlich Versicherungsschäden rd. **6.100 Aufträge** und Rechnungen bearbeitet. Dies entspricht Ausgaben in Höhe von 3.858 T€. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres hat sich dieser Betrag um rd. 445 T€ erhöht.

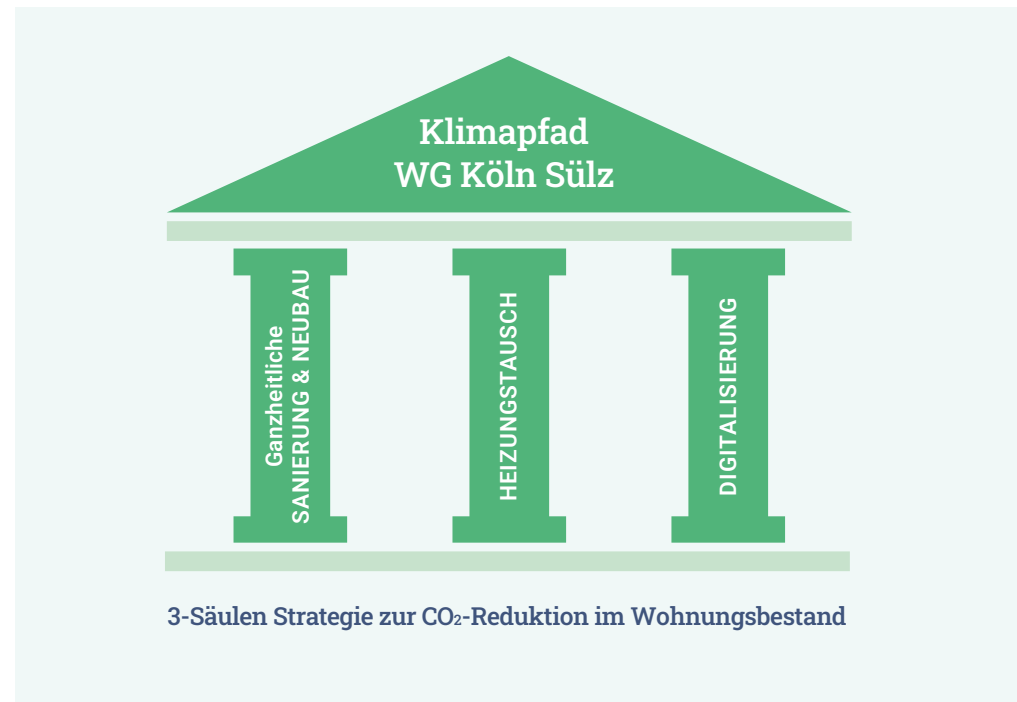
Die Bearbeitung von Kleinreparaturen und Versicherungsschäden bindet nach wie vor beachtliche Arbeitskapazitäten. Durch zunehmend hohe technische Anforderungen erhöht sich die Zahl der Kleinaufträge. Zudem steigt die Zahl der Versicherungsschäden. Die Kostenerhöhungen im Baubereich wirken dabei verstärkend und steigern die Ausgaben für diesen Etatbereich.

Wohnungsmodernisierungen 2024

Eine weitere Säule für eine nachhaltige Bewirtschaftung stellen die sogenannten Wohnungsmodernisierungen dar. Diese werden jeweils als Einzelmodernisierung ausgeführt. Auf Grund der genossenschaftlich üblichen langen Mietverhältnisse ist es nicht unüblich, dass Wohnungen oftmals erst 50-60 Jahre nach dem Einzug der Mietparteien frei und modernisiert werden können. Demzufolge lässt sich eine genaue Anzahl über das Wirtschaftsjahr hinweg nicht konkret planen. Erfahrungsgemäß werden im Jahresverlauf ca. 40-60 Wohneinheiten modernisiert. In 2024 wurden insgesamt 49 Wohnungen zurückgenommen und der Modernisierung zugeführt. Hierbei werden die Wohnungen üblicherweise auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und erhalten neue, moderne Wand- und Bodenbeläge für eine nachhaltige Neuvermietung. Den insgesamt **49 modernisierten Wohnungen** stehen Ausgaben von rd. 2.500 T€ entgegen.

6.100

49



Bestandserweiterung und Neubau

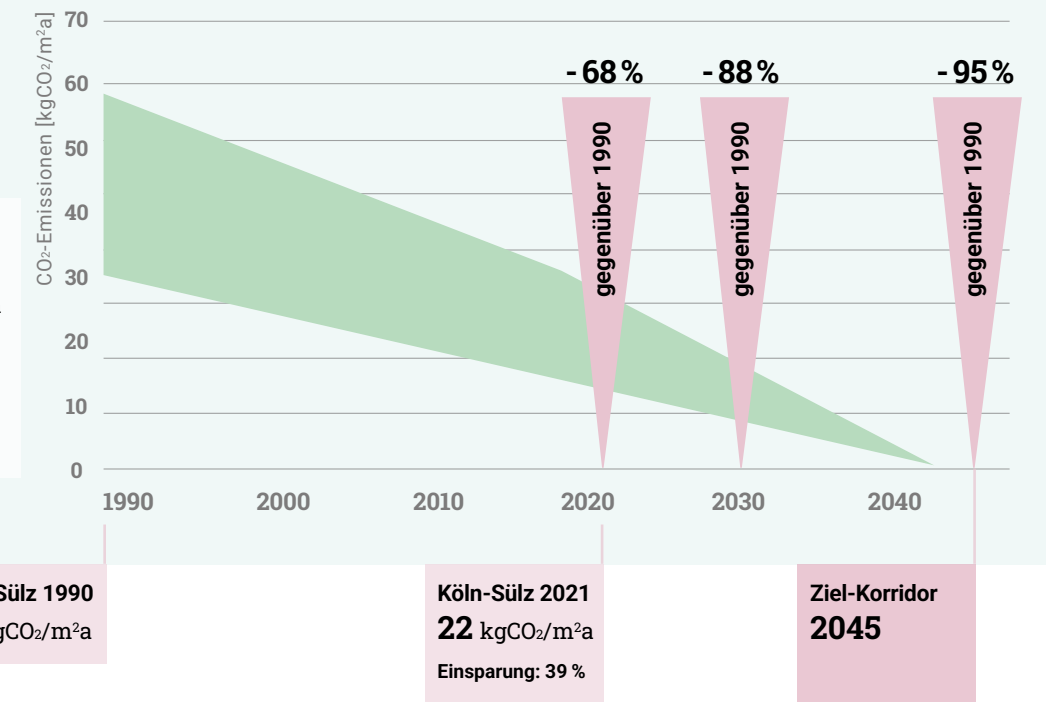
Der Neubau von Wohnraum ist der Dritte zentraler Bestandteil der langfristigen Strategie unserer Wohnungsgenossenschaft, um den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken und die Lebensqualität in der Region zu verbessern. In den Jahren 2010 bis 2024 haben wir kontinuierlich in den Neubau und die Bestandserweiterung investiert, um unseren Mitgliederbestand zu erweitern und die gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen. Der Neubau umfasst hier auch das Themenfeld „Bestandserweiterung durch Aufstockung“, bzw. „Dachgeschossausbau“.

Die eigentlichen Neubautätigkeiten auf unbebauten, bzw. mit Abrissgebäuden versehenen Grundstücken wurden im Jahr 2024 auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gekennzeichnet durch hohe Zinsen und hohe Baukosten zwar weiter ausgeführt, es wurde jedoch weniger Wohnraum geschaffen, als in den Vorjahren.

Erfahrungswerte iwB

1990: 35 – 68 kgCO₂/m²a
2021: 16 – 35 kgCO₂/m²a
Reduktion: 42 – 54 %
2017 (GdW): 27 kgCO₂/m²a

Die Klima-Ziele für unseren Wohnungsbestand



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 2024 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
SANIERUNG UND NEUE
WOHNUNGEN
PETER-DEDENBACH-
STRASSE UND
FRANZ-HITZE-STRASSE



UMBAU UND AUFSTOCKUNG

PETER-DEDENBACH-STRASSE UND FRANZ-HITZE-STRASSE

Ein weiteres Objekt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums wurde im Sommer 2024 fertiggestellt. An der Peter-Dedenbach- und der Franz-Hitze-Straße wurden die Bestandsgebäude im **Dachgeschoss zur Wohnnutzung** umgebaut und noch in 2023 bezogen. In diesem Zuge fand eine gesamtheitliche energetische Modernisierung durch Einbau neuer Fenster und Dämmung der Dach- und Fassadenflächen statt. Im Zuge der energetischen Sanierung konnte erstmalig eine **Holz-Pellet-Heizung** im Bestand verbaut werden.

Durch diese Maßnahmen konnten die Gebäude entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz zukunftsfähig für die Klimaschutzziele der Europäischen Union gemacht werden.

Der Bezug der Wohnungseinheiten erfolgte noch in 2023.



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IN HOLWEIDE

BUSCHFELDSTRASSE 73-95, WILHELM-DAVID-STRASSE 1-7 UND 2-8 UND

ZILLESTRASSE 2-24

Die seitens der Europäischen Union vorgegebenen Klimaschutzziele führen zu einer intensivierten energetischen Modernisierung der Bestandsobjekte, welche eventuell erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen verhältnismäßig früher mit aufnimmt. Durch diese frühzeitigen Maßnahmen an beispielsweise **Fassaden und Dachflächen**, aber auch an den **Heizungsanlagen** sind höhere Kostenfaktoren in der Wirtschaftsplanung zu berücksichtigen, als dies im „normalen“ Instandhaltungsrhythmus der Fall wäre.

Für eine möglichst schnelle Reduzierung des CO₂-Ausstoßes wurde deshalb in 2023 mit der Sanierung der Bestandsobjekte in Holweide gestartet. Auf Grund der Größe und Komplexität, sowie des umfangreichen Leistungsumfangs der Modernisierung, werden im Frühjahr 2025 zuerst die Gebäude fertiggestellt werden und gegen Jahresende 2025 nachlaufend die Außenanlagen.



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



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



UMBAU UND AUFSTOCKUNG KÖLN-SÜLZ

ANTON-ANTWEILER-STRASSE

Ein weiteres Objekt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird im Jahr 2025 fertiggestellt werden. Hierbei handelt es sich um die Anton-Antweiler-Straße.

Diese Maßnahme ist gekennzeichnet durch den Umbau und die Aufstockung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Genossenschaft, verbunden mit einer Umnutzung von Gewerbe in Wohnraum. Die Bruttogeschossfläche, sowie die Baumasse wird hierdurch wesentlich vergrößert und wird, wenn die Arbeiten fertiggestellt sind, **10 Familien ein neues Zuhause** bieten.

Die Übergabe der Wohnungen an die neuen Mieterinnen und Mieter wird im Juni 2025 erfolgen.



FERTIGSTELLUNG NEUBAU VORBERGIRSGÄRTEN 2.2

UND BEZUG DER WOHNUNGEN AM RADERTHALGÜRTEL

Die Neubauten auf unbebauten Grundstücken spiegeln sich im Bauvorhaben Vorgebirgs-gärten wider, welches im Frühjahr 2024 an die Mieterinnen und Mieter übergeben wurde.

Dieses Vorhaben, bezeichnet als VGG2.2 stellt den Abschluss eines erfolgreichen Gesamt-projektes mit insgesamt **188 Wohnungen** für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz dar. Stellplätze mit Ladestation für E-Mobilität erhalten.

Der Bezug und Zugang der Wohnungseinheiten erfolgte noch in 2023.



NEUER BAUABSCHNITT
IN DEN VORBERGIRGS-
GÄRTEN (VGG2.2)
IN KÖLN-ZOLLSTOCK
BEEENDET.



Personalbestand zum 31.12.2024



Der, im Vergleich zu 2023, leicht erhöhte Personalstamm begründet sich durch den Übergang beim Wechsel im Vorstand.

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



Mitgliedschaften

 Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs- unternehmen e.V.	 Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.	 Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e. V.
Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs- unternehmen e. V.	Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.	
 DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND	 www.deswos.de Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.	 Mitglied der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.	Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) – gesetzl. Prüfungsverband –

JAHRESABSCHLUSS

ZUM GESCHÄFTSJAHR
VOM 01.01.2024 BIS ZUM 31.12.2024



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 2024 war durch weltweite Krisenherde stark betroffen. Dies wirkte sich weiterhin in hohen Baukosten, Lieferkettenschwierigkeiten und hohen Energiepreisen aus.

Der sich durch alle Branchen ziehende Fachkräftemangel hat zudem die Verfügbarkeit von Handwerker-Potenzialen stark eingeschränkt. Dies scheint sich in absehbarer Zeit auch nicht zu verändern, sondern wird eher deutlich zunehmen. Die Auswirkungen auf die Bautätigkeiten bleiben abzuwarten.

Die großen energetischen Baumaßnahmen in Köln-Holweide, Neustadt-Nord und Köln-Zollstock haben das Portfolio nicht nur mengenmäßig, sondern auch hinsichtlich der energetischen Qualität deutlich verbessert.

Durch die unterschiedlichen Bewohnergruppen in unseren Beständen haben wir eine gute Ausgangslage, damit sich bestehende Risiken auf verschiedene Altersgruppen und Berufszweige verteilen und somit keine Klumpenrisiken zu erwarten sind.

Die den wachsenden Anforderungen der Mieterschaft gerecht werdenden, bereits im Jahr 2022 gestarteten, Veränderungen in der Organisationsstruktur und einer Aktualisierung der wohnungswirtschaftlichen Software werden weiterhin große Bedeutung zukommen, um den Bedürfnissen der Mitgliederschaft gerecht werden zu können.

Eine erhebliche Aufgabe wird die Fortschreibung der seit 2021 entwickelten Klimastrategie und der Aufbau eines Berichtswesens darüber. Die wechselnden gesetzlichen Rahmenbedingungen dazu beobachten wir dabei laufend.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsentwicklung im Jahre 2024	Zugang 2024	Abgang 2024	Bestand am 31.12.2024	Bestand am 31.12.2023
Wohn- und Geschäftshäuser	3		362	359
Wohnungen	1		3.356	3.355
Garagen- und Einstellplätze		11	1.127	1.138
Gewerbliche Einheiten			45	45
Kindergarten			3	3
Wohn- und Nutzfläche m²	473	5.514	237.822	242.863
Grundstücksfläche m²	0	0	207.525	207.525

Die verminderte Wohn- und Nutzfläche sowie der Zugang von 2 Wohnhäusern ergibt sich aus einer sehr umfangreich vorgenommen Stammdatenkorrektur.

Ca. 8,2 % des Wohnungsbestands unterliegen der öffentlichen Preisbindung, die restlichen Objekte sind freifinanziert. Der gesunkene prozentuale Anteil begründet sich in der Gesamtanzahl der Wohneinheiten, bei welcher die 2023 unterjährig fertig gestellten Wohnungen die Gesamtzahl entsprechend erhöhen.

Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Miete – ohne Zuschläge und Umlagen – beläuft sich auf 7,84 € je qm monatlich gegenüber 7,35 € je qm monatlich im Vorjahr. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Vollauswirkung von den in 2023 unterjährig fertig gestellten Objekten.

Die Erlösschmälerungen sind mit rd. 400 T € gegenüber rd. 419 T € im Vorjahr gesunken..

Zuzüglich Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Erstattung von Kosten und Eingängen auf abgeschriebene Forderungen betragen die gesamten Ertragsausfälle rd. 433 T € gegenüber rd. 467 T € im Vorjahr. Mit 1,5 % (Vorjahr 1,7 %) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Monatliche Durchschnittsmiete Wohn- und Gewerbliche Einheiten	2024	2023	2022
Nettokaltmiete	547,79 €	524,90 €	528,35 €
Kalte Beriebskosten	108,09 €	103,86 €	102,70 €
Bruttokaltmiete	655,88 €	628,76 €	631,05 €

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und Monat	2024	2023	2022
Nettokaltmiete	7,84 €	7,35 €	7,24 €
Kalte Beriebskosten	1,55 €	1,46 €	1,45 €
Bruttokaltmiete	9,39 €	8,81 €	8,69 €

Bauinvestitionen

		2025 (Plan)	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Modernisierung in T€		12.761	14.928	10.356	5.165	3.553	5.170	2.291	740
Instandhaltung in T€		8.934	5.992	5.547	4.735	5.036	4.224	4.792	5.563
Neubau in T€		900	2.137	7.115	7.730	9.642	10.726	10.753	11.082

Die Bauinvestitionen der Genossenschaft haben sich auch in 2024 mit rd. 23.057T€ auf hohem Niveau bewegt.

Im Bereich der Neubauten wurden insgesamt 2.137T€ investiert. Der Gesamtbetrag von 2.137 T€ setzt sich aus 1.448 T€ für das Bauvorhaben Anton-Antweiler-Str. 1 und 689 T€ Nachtragskosten der Bauvorhaben Vorgebirgsgärten BF 2.2 und MP 48 zusammen.

Der wesentliche Faktor bei den aktivierten Modernisierungskosten von 14.928 T€ ist das Projekt Holweide mit Baukosten von 12.368 T€. Weitere Baukosten von 3.120 T€ entfallen auf weitere 11 Objekte. Beim Projekt Zollstock 2 wurden Fördermittel von 560 T€ als Baukostenminderung erfasst.

Aufwendungen von 5.992T€ wurden mit rd. 2.500T€ für die Wohnungsmodernisierungen und rd. 3.492T€ für die Instandhaltung ertragsmindernd in den Aufwendungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung erfasst.

Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG verwaltet für die Kirchengemeinde St. Nikolaus & Karl Borromäus in Köln-Sülz 103 Wohneinheiten und 13 Gewerbeeinheiten.

Tochterunternehmen

Sülzer Heintzelmannen GmbH

Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der „Sülzer Heintzelmannen 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 2024 aus 6 Vollzeitmitarbeitern und 13 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist in 2023 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Das Geschäftsjahr 2023 endete mit einem Jahresüberschuß von 14.902,34 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 420.388,68 €. Der Jahresabschluss 2024 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 2023 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 5.968,08 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 276.252,95 €. Der Jahresabschluss 2024 wird derzeit noch erstellt. Das zusätzlich, zum Jahresfehlbetrag, gesunkene Eigenkapital begründet sich mit einer Kapitalrückführung i.H.v. 200 T€.

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 2023 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 20.489,94 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 3.800,92 €. Der Jahresabschluss 2024 wird aktuell noch erstellt.

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 4.580 T€ gegenüber rd. 4.003 T€ im Jahr 2023. Der im Geschäftsjahr 2024 gestiegene Überschuss liegt im Wesentlichen an gestiegenen Sollmieten (hier insbesondere die Vollausswirkung in den Objekten MP 48 und VGG BF 2.2); sowie gestiegenen Aufwand für die Betriebsleistung und dem gestiegenen Neutralen Ergebnis.

Ertragslage	2024 T€	2023 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	29.098	27.546	1.552
Andere aktivierte Eigenleistungen	4	3	1
Betreuungstätigkeit	74	55	19
Gesamtleistung	29.176	27.604	1.572
Andere betriebliche Erträge	478	351	127
Betriebsleistung	29.654	27.955	1.699
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.354	12.325	1.029
Personalaufwand	2.471	2.337	134
Abschreibungen	5.185	4.911	274
Andere betriebliche Aufwendungen	1.289	935	354
Zinsaufwand	2.705	2.563	142
Sonstige Steuern	543	598	-55
Aufwendungen für die Betriebsleistung	25.547	23.669	1.878
Betriebsergebnis	4.107	4.286	-179
Finanzergebnis	-77	-55	-22
Neutrales Ergebnis	542	-149	691
Gesamtergebnis vor EE-Steuern	4.572	4.082	490
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-8	79	-87
Jahresüberschuss	4.580	4.003	577

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Hausbewirtschaftung	4.642	4.918	-276
Bau- und Betreuungstätigkeit	-535	-632	97
	4.107	4.286	-179

Das positive Betriebsergebnis verminderte sich um 179 T€. Dies begründet sich im wesentlich durch um 1.572 T€ gestiegene Umsatzerlöse, abzüglich 1.029 T€ gestiegene Aufwendungen im Bereich Betriebskosten und Instandhaltung; gestiegene Aufwendung von rd. 550 T€ im Bereich des Personalaufwandes, der Zinsaufwendungen und der Abschreibungen.

Das um 691 T€ gestiegene Neutrale Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus 490 T€ Auflösung von Rückstellungen und rd. 112 T€ Ausbuchung alter Verbindlichkeiten.

Auch wenn ab 2025 für die Kosten des Klimapfades enorme Aufwendungen nötig sind, plant das Unternehmen dennoch mit Überschüssen. Der Wirtschaftsplan für 2025 sieht einen Jahresüberschuss von rd. 1.485 T€ vor.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	2024 T€	2023 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	31	0	31
Sachanlagen	238.119	226.196	11.923
Finanzanlagen	169	169	0
	238.319	226.365	11.954
Umlaufvermögen und RAP			
Langfristig	15	2	13
Kurzfristig	12.331	14.856	-2.525
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	250.665	241.223	9.442

Kapitalstruktur	2024 T€	2023 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
EIGENKAPITAL			
Langfristig			
Geschäftsguthaben	20.873	20.783	90
Ergebnisrücklagen	62.262	58.504	3.758
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	20	31	-11
	83.155	79.318	3.837
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener / Mitglieder / gekündigte Geschäftsanteile	625	573	52
Vorgesehene Dividende	832	827	5
	1.457	1.400	57
FREMDKAPITAL			
Langfristig			
Rückstellungen	5.347	5.711	-364
Verbindlichkeiten	141.070	137.041	13.898
Rechnungsbagrenzungsposten	1.729	1.845	-116
	148.146	144.597	13.418
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	635	916	-281
Übrige Verbindlichkeiten	17.272	14.992	-7.589
	17.907	15.908	-7.870
Gesamtkapital / Bilanzsumme	250.665	241.223	9.442

Im Geschäftsjahr 2024 stieg die Bilanzsumme um 9.442 T€. Die wesentlichen Faktoren betreffen das Anlagevermögen mit einer Steigerung von 11.954 T€; welche sich aus Zugängen von 17.749 T€, Abgängen von 611 T€ und Abschreibungen von 5.184 T€ zusammensetzt; sowie einer Senkung der liquiden Mittel von 2.512 T€

Das Eigenkapital stieg um 3.894 T€, die Rückstellungen verminderten sich um 644 T€ und die Verbindlichkeiten stiegen um 6.309 T€.

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Tilgungsnachlässe.

Finanzlage

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

Dieser Verpflichtung ist die Genossenschaft im Jahr 2024 jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2025 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 5.603 T€. Für Neubautätigkeiten und Ablösungen wurden im Geschäftsjahr 21.734 T€ abgerufen; sowie Rückzahlungen und Tilgungen von 16.131 T€ geleistet.

Anlagezinsen konnten im Geschäftsjahr 2024 in geringem Umfang generiert werden.

Finanzlage	2024 T€	2023 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	238.333	226.368	11.965
Finanzierungsmittel	231.301	214.046	17.255
Überdeckung	-7.032	-12.322	5.304
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	4.546	7.912	-3.366
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.786	6.944	842
	12.332	14.856	-2.524
Kurzfristige Verpflichtungen	19.364	27.178	-7.814
Stichtagsliquidität	-7.032	-12.322	5.290

Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	Plan 2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	33,3%	33,2%	32,9%
Eigenkapitalrentabilität	1,83%	5,40%	5,06%
Cashflow	7.672	9.306	9.018
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	8,01 €	7,84 €	7,35 €
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	37,57 €	25,20 €	22,84 €
Durchschnittliche Verwaltungskosten	504,36 €	480,46 €	436,74 €
Fluktuationsquote	5,7%	5,3%	7,2%
Leerstandsquote	0,97%	1,13%	0,95%
Investitionen (aktivierbar) in den Bestand pro m²	57,44 €	74,63 €	74,81 €

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 ganz besonderes Augenmerk auf die Mietrückstandsbetrachtung gelegt.

Durch eine Bestandsanalyse in 2024 bereitet die Genossenschaft gerade die Bauplanung der kommenden Jahre vor, um sich mit seinem Bestandsportfolio den gesetzlichen Vorgaben entsprechend zur Klimaneutralität zu bringen.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die weltweite Entwicklung hin zu mehr Protektionismus und die Erodierung von gewohnten Rahmenbedingungen – ausgehend von den Entscheidungen der USA – sowie die erhöhten Ausgabenprogramme v.a. in Rüstungsgüter und Infrastruktur, beeinflussen vor allem die Zinsen und somit die finanziellen Rahmenbedingungen.

Auch wenn die Energiekosten in 2024 wieder gesunken sind, stabilisieren sie sich auf hohem Niveau. Dies zeigen auch die Beschaffungsergebnisse für die Jahre 2025 und 2026. Durch die hohen Energiepreise und die Lohnsteigerungen in allen Gewerken erhöhen sich ebenfalls die Betriebskosten für die Wohnungsnutzer.

Die Mieten haben sich im vergangenen Jahr bei unserer Genossenschaft nur durch Anhebung bei Neuvermietung und Modernisierungsmaßnahmen nochmals moderat entwickelt. Um die gestiegenen Kosten abzufangen und die Maßnahmen des Klimapfades im Bestand durchführen zu können, wird die Genossenschaft jedoch auch regelmäßige moderate Mieterhöhungen im Bestand durchführen müssen.

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 und zeitnah Maßnahmen zu ergreifen.

Bei den Leerständen erwarten wir auch aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Köln zukünftig keine Änderungen. Aufgrund der Auslastung von Firmen besonders im Baugewerbe, sind die Bau-/Leerstandszeiten jedoch gestiegen. Mit einer gezielten Erweiterung des Firmen-Pools und einer verstärkten Digitalisierung von Prozessabläufen arbeiten wir damit diesen Bau-/ Leerstandszeiten entgegen.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten und die Investitionen in den Bestand sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin auf hohem Niveau.

Die zukünftigen Investitionen für den klimagerechten Bestandsumbau werden ohne zusätzliche Kreditaufnahmen nicht durchgeführt werden können. Steigende Kreditzinsen werden Baumaßnahmen zusätzlich verteuern. Bereits im Jahr 2024 sind die Zinsaufwendungen entsprechend gestiegen. Tagesgeldanlagen, die ein kleines Äquivalent zu den steigenden Zinsen bieten, verharren hingegen auf niedrigem Niveau.

Die Verwaltungskosten werden weiterhin steigen, da einerseits mit höheren Tarifaabschlüssen gerechnet und andererseits der Personalbedarf durch steigende Anforderungen – gerade zum Beispiel hinsichtlich der Klimastrategie zunehmen wird.

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).

Die bereits in der Vergangenheit begonnene Strategie gesamte Blöcke energetisch zu sanieren wird sich verändern hin zu einer größtmöglichen CO₂-Einsparung. 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.

Ein Risiko liegt auch in der Altersstruktur und Zusammensetzung der Mitgliedschaft. Durch vermehrte Sterbefälle, könnte in den kommenden Jahren die Mittelabflüsse durch ausscheidende Mitglieder enorm zunehmen. Durch Verschlechterung der Jahresergebnisse in Folge der Aufwendungen und Investitionen für den Klimapfad, könnte sich zudem die Dividendenzahlung verringern. Dadurch könnten vermehrt Mitgliedsanteile gekündigt werden. Die starke Nachfrage nach Wohnraum bietet jedoch die Chance, mehr Neumitglieder zu gewinnen.

PROGNOSEBERICHT

Die Welt ist im Umbruch. Nach dem Amtsantritt des amerikanischen Präsidenten haben sich die Krisen verstärkt, jahrzehntealte Beziehungen werden überdacht und die Prioritäten der Staatshaushalte verschieben sich. Nicht zuletzt hat Deutschland eine neue Bundesregierung. Es bleibt abzuwarten, wie die angekündigten Maßnahmen in Gesetze umgesetzt werden.

War vor einigen Jahren die Klimadebatte noch das beherrschende Thema, so prägen jetzt andere Themen die Schlagzeilen. Damit einhergegangen ist eine Versachlichung der Debatte und realistischere Vorgaben, die die Menschen und Unternehmen versucht, mehr mitzunehmen. Was bleibt, sind allerdings die gesetzlichen Unsicherheiten vor allem in Bezug auf mögliche Fördermittel.

Die angekündigte Verschuldung Deutschlands und anderer Länder und die Auswirkungen der zunehmend protektionistischen Politik halten die Zinsen weiter auf einem hohen Niveau. Zudem wenden die Finanzierungsinstitute ihre Beleihungskriterien konsequenter an. Die Bedeutung von „ESG-Kriterien“ hat sich zwar verlangsamt, sie sind aber weiterhin ein wichtiger Indikator für die Beleihungsfähigkeit eines Objektes. Dies führt weiterhin zu einer erschwerten Beschaffung der notwendigen Liquidität.

Daher ist es unabdingbar, den CO₂-Ausstoß des Bestandes weiter konsequent zu reduzieren. Es sind erhebliche Aufwendungen in den kommenden Jahren notwendig, die ohne moderate Anpassungen der Mieten – also Stärkung der Einnahmeseite – für unsere Genossenschaft nicht zu leisten sein werden.

So sind allein im kommenden Geschäftsjahr Investitionen von 12,7 Mio. EUR für die Modernisierung und 8,9 Mio. EUR für die Instandhaltung geplant. Die Maßnahmen sollen den Endenergieverbrauch und die Emissionen wesentlich reduzieren. Nach unseren Schätzungen müssen bis zum Jahr 2045 rund 400 Mio. EUR in den Bestand investiert werden, um einen CO₂-Austausch von ca. 7 kg/CO₂/m²/a zu erreichen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG wird hoch bleiben, zumal sich ein Großteil unserer Bestände in den attraktivsten Lagen der Stadt befinden. Der Fokus auf Bestandssanierungen und die hohen Bau- und Grundstückskosten haben zu einer Stagnation des Wohnungsneubaus geführt. Erst langsam werden Erholungen sichtbar. Der vorhandene Bestand muss also noch mehr Nachfrage bewältigen, was die Angebotsmieten im Markt zusätzlich erhöht.

Durch langfristige Einkaufsstrategien können die Beschaffungskosten für 2025 und 2026 von Gas und Strom auf einem gleichbleibenden Niveau gehalten werden. Die Bruttopreise sind im Vergleich zu den Jahren vor 2022 aber weiter hoch.

Die im Risikobericht dargestellte Altlasten-Problematik ist durch eine Rückstellung abgesichert. Über das Vorhergesagte hinaus sind keine besonderen Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden könnten, zu erkennen.

Auch die Genossenschaft selbst ist nach dem Vorstandswechsel im Umbruch. Der neue Vorstand hat neben der Bestandssanierung die Aufgabe, die Digitalisierung weiter voranzutreiben. Dabei muss und soll die persönliche Beziehung zu den Mitgliedern gewahrt bleiben. Die stetige Weiterentwicklung der IT wird die Verwaltungskosten in den kommenden Jahren erhöhen.

Mit all diesen Maßnahmen ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für die Zukunft gut gewappnet. Insofern bestehen keine besonderen Risiken, die die Fortführung der Ge-

schäftstätigkeit für die nächsten 12 Monate wesentlich einschränken werden.

Köln, den 11.06.2025

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 2024

Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		31.378,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	201.957.260,99		201.929.148,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.267.219,16		12.444.919,16
Technische Anlagen und Maschinen	29.103,00		25.798,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.505,00		386.496,00
Anlagen im Bau	23.262.780,87		11.297.775,64
Bauvorbereitungskosten	264.317,45	238.119.186,47	111.947,55
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		238.319.314,47	226.364.835,34
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.811.777,77		6.249.119,23
Andere Vorräte	55.373,09	6.867.150,86	43.256,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	136.980,03		125.683,16
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	796.146,37	933.126,40	529.507,22
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.545.753,19	7.911.484,43
Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme		250.665.344,92	241.223.886,23

Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	240.250,00		285.200,00
der verbleibenden Mitglieder	20.872.785,28		20.783.225,36
aus gekündigten Geschäftsanteilen	385.020,00		287.370,00
		21.498.055,28	21.355.795,36
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			[0,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.657.000,00		7.199.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 458.000,00 €			[401.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 €			[0,00]
Andere Ergebnisrücklagen	52.150.000,00	62.262.000,00	48.850.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 3.300.000 €			[2.800.000,00]
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	30.605,41		56.064,13
Jahresüberschuss	4.579.606,96		4.003.232,75
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.758.000,00		-3.201.000,00
Bilanzgewinn		852.212,37	858.296,88
Eigenkapital insgesamt		84.612.267,65	80.718.092,24
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.628.188,00		4.978.910,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.353.912,89	5.982.100,89	1.648.214,62
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.051.264,73		127.793.172,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.182.196,49		13.836.556,27
Erhaltene Anzahlungen	7.558.638,25		7.180.175,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.958,95		226.063,31
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.881.887,09		2.655.879,84
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon 32 T€ aus L+L und 108 T€ aus sonstige)	140.337,23		31.193,20
Sonstige Verbindlichkeiten	300.939,13	158.342.221,87	310.711,01
davon aus Steuern: 78.467,52 €			[76.976,04]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.063,86 €			[4.929,97]
Rechnungsabgrenzungsposten		1.728.754,51	1.844.917,94
Bilanzsumme		250.665.344,92	241.223.886,23

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	28.534.972,80		26.639.404,13
b) aus Betreuungstätigkeit	73.518,29	28.608.491,09	55.158,12
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		562.658,54	907.195,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.939,55	3.304,57
Sonstige betriebliche Erträge		1.181.593,46	563.819,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	13.354.155,83	13.354.155,83	12.325.640,09
Rohergebnis		17.002.526,81	15.843.241,18
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.092.368,80		1.696.075,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 1.091,85	378.648,62	2.471.017,42	640.979,08 [314.951,90]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.185.306,50	4.911.667,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.450.030,17	1.238.729,90
Erträge aus anderen Finanzanlagen	156,45		125,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.586,73	13.743,18	30.228,87
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	57.500,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.795.722,54	2.647.810,80
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8.256,50	78.703,00
Ergebnis nach Steuern		5.122.449,86	4.602.128,45
Sonstige Steuern		542.842,90	598.895,70
Jahresüberschuss		4.579.606,96	4.003.232,75
Gewinnvortrag		30.605,41	56.064,13
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.758.000,00	-3.201.000,00
Bilanzgewinn		852.212,37	858.296,88

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 für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), 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.

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 2024 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden gem. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet.

Abschreibungen

Altbauten, Wiederaufbauten und Neubauten (Wohngebäude) werden 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 Heintzelmännchen 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 – bewertet.

Vorräte

Die Heizölbestände werden 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 1,90 % (Vorjahr 1,82 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von 2 % (Vorjahr 2 %) und ein Rententrend von 1,5 % (Vorjahr 1,5 %) 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 -33.655,00 €, gegenüber 49.913,00 im Vorjahr.

Sonstige Rückstellungen

Es sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Mit insgesamt 934 T € ist eine Rückstellung für die Altlastsanierung Nikolausstrasse gebildet worden. Die Minderung von rd. 13 T € ergibt sich aus der Inanspruchnahme von 29 T €, der Zuführung von 29 T €; sowie einer Abzinsung von 13 T €.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Betrag in Höhe von 1.728.754,51 € 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 6.812 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 118 T€
 - b) Ungewisse Verbindlichkeiten 1.236 T€, dies betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 934 T€ für Sanierungsarbeiten und 242 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 91 T € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
- 7. Die Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet rd. 13 T € für die Abzinsung von Rückstellungen.

Verbindlichkeitspiegel

		Davon Restlaufzeit					
Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	davon 1 bis 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung
a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.051.264,73	5.423.146,87	108.628.117,76	21.394.165,19	87.233.952,57	114.051.264,73	GPR
(Vorjahr)	[127.793.172,08]	[14.021.732,82]	[113.771.799,26]	[21.047.938,49]	[92.723.860,77]	[127.793.172,08]	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.182.196,49	740.106,64	32.442.089,85	3.006.980,35	29.435.109,50	33.182.196,49	GPR
(Vorjahr)	[13.836.556,27]	[436.668,56]	[13.399.887,71]	[1.588.217,74]	[11.811.669,97]	[13.836.556,27]	
c) Erhaltene Anzahlungen	7.558.638,25	7.558.638,25	0,00				
(Vorjahr)	[7.180.175,75]	[7.180.175,75]					
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.958,95	226.958,95	0,00				
(Vorjahr)	[226.063,31]	[226.063,31]					
e) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.881.887,09	2.881.887,09	0,00				
(Vorjahr)	[2.655.879,84]	[2.655.879,84]					
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.337,23	140.337,23	0,00				
(Vorjahr)	[31.193,20]	[31.193,20]					
g) Sonstige Verbindlichkeiten	300.939,13	300.939,13	0,00	0,00			
(Vorjahr)	[310.711,01]	[310.711,01]		[0,00]			
Gesamtbetrag	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
(Vorjahr)	[152.033.751,43]	[24.862.064,46]	[127.171.686,97]	[22.636.156,23]	[104.533.530,74]	[141.629.728,35]	

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	136.980,03	14.657,89	2.708,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	796.146,37	-	-

Entwicklung des Anlagevermögen

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2024 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen [+/-] Euro	Zuschreibungen	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2024		Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2024	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024 Euro	Buchwert am 31.12.2023 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	106.142,14	33.224,80	0,00	0,00	0,00	139.366,94		-106.142,14	0,00	0,00	0,00	-1.846,80	-107.988,94	31.378,00	0,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	300.192.200,90	1.735.274,85	-1.428,00	3.213.877,39		305.139.925,14		-98.263.051,91	0,00	0,00	0,00	-4.919.612,24	-103.182.664,15	201.957.260,99	201.929.148,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.230.655,31	0,00	0,00	0,00	0,00	16.230.655,31		-3.785.736,15				-177.700,00	-3.963.436,15	12.267.219,16	12.444.919,16
Technische Anlagen und Maschinen	123.153,76	7.896,16	0,00	0,00	0,00	131.049,92		-97.355,76	0,00			-4.591,16	-101.946,92	29.103,00	25.798,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.342,41	61.206,12	-29.828,38	0,00	0,00	699.720,15		-281.846,41	2.187,56			-81.556,30	-361.215,15	338.505,00	386.496,00
Anlagen im Bau	11.533.138,73	15.470.266,02	-579.910,00	-2.925.350,79	0,00	23.498.143,96		-235.363,09					-235.363,09	23.262.780,87	11.297.775,64
Bauvorbereitungskosten	111.947,55	440.896,50	0,00	-288.526,60	0,00	264.317,45		0,00	0,00			0,00	0,00	264.317,45	111.947,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								0,00	0,00
	328.859.438,66	17.715.539,65	-611.166,38	0,00	0,00	345.963.811,93		-102.663.353,32	2.187,56	0,00	0,00	-5.183.459,70	-107.844.625,46	238.119.186,47	226.196.085,34
Finanzanlagen	0,00														
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	0,00	0,00	0,00		293.750,00		-125.000,00				0,00	-125.000,00	168.750,00	168.750,00
Insgesamt	329.259.330,80	17.748.764,45	-611.166,38	0,00	0,00	346.396.928,87		-102.894.495,46	2.187,56	0,00	0,00	-5.185.306,50	-108.077.614,40	238.319.314,47	226.364.835,34

D. Sonstige Angaben

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 91 T€ (Vorjahr 85 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3 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 2.171 T€ per 31.12.2024. 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 2023 endete mit einem Jahresüberschuss von 14.902,34 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 420.388,68 €. Der Jahresabschluss 2024 wird aktuell noch erstellt.

Ebenfalls ist die Genossenschaft 100%-ige Gesellschafterin der **Lebensfäden gGmbH**. Die Geschäftstätigkeit wurde in 2021 aufgenommen. Das Geschäftsjahr 2023 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 20.489,94 T€, sowie einem Eigenkapital in Höhe von 3.800,92 €. Der Jahresabschluss 2024 wird aktuell noch erstellt.

Weiterhin ist die Genossenschaft mit 50 % an der **EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH**, Köln, beteiligt. Das Geschäftsjahr 2023 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 5.968,08 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 276.252,95 €. Der Jahresabschluss 2024 wird aktuell noch erstellt.

Das zusätzlich, zum Jahresfehlbetrag, gesunkene Eigenkapital begründet sich mit einer Kapitalrückführung i.H.v. 200 T€.

- 4. Im durchschnitt betrug der **Personalstamm** 31 Mitarbeiter. Dies teilt sich auf in:
4 Vorstände (darunter 1 Nebenamtlicher)
16 Kaufmännische Angestellte (darunter 4 Teilzeitkräfte)
8 Technische angestellte (darunter 2 Teilzeitkräfte und 1 x Minijob)
2 Auszubildende
1 Studentische Aushilfskraft
- 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 29 T€ Sanierungsrückstellung abzügl. 13 T€ Abzinsung für die Nikolausstraße in Köln-Sülz angefallen.
- 8. Es bestehen keine Forderungen gegen Vorstände und Aufsichtsrat.

Mitgliederbewegung

Anfang	2024	6.519 Mitglieder	mit	67.120 Anteilen
Zugang	2024	183 Mitglieder	mit	2.645 Anteilen
Abgang	2024	127 Mitglieder	mit	2.431 Anteilen
Ende	2024	6.575 Mitglieder	mit	67.334 Anteilen

Im Abgang 2024 sind enthalten:

- 42 Kündigungen
 - 33 Abgänge Sterbefälle Vorjahr
 - 3 Übertragungen
- 45 Sterbefälle im Geschäftsjahr
 - 4 Ausschlüsse/Löschungen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	89.559,92 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	20.872.785,28 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	17.300 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	2.038.250,00 €
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 Heinz-Günter Boos, bis 31.12.2024 Hans-Jürgen Schmitz Daniel Kuhn, seit 01.04.2024
Mitglieder des Aufsichtsrats [VOR- UND ZUNAME]	Manfred Kampermann, Vorsitzender bis 17.06.2024 Wolfgang Roßmar, stellv. Vorsitzender bis 17.06.2024, Vorsitzender ab 18.06.2024 Sonia Engmann, stellv. Vorsitzende ab 18.06.2024 Dr. Eva Bürgermeister Norman Gentges Andrea Hoffmann Thomas Römer Stephan Porsch Martin Wirz

E. Nachtragsbericht

Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB

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

Der Aufsichtsrat hat zum 01.04.2025 Herrn Jochen Mauel als weiteren Vorstand bestellt.

F. Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird die Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von 3.758.000,00 € vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 wie folgt zu verwenden:

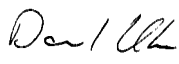
1. Dividende 4% auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 20.806.716,70 € Die Dividende wird am 10.07.2025 ausgezahlt	832.268,67 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	19.943,70 €
Bilanzgewinn	852.212,37 €

Köln, 11.06.2025

Der Vorstand



Jochen Mauel



Daniel Kuhn



Hans-Jürgen Schmitz



WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

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 Verständnis und das gemeinsame Arbeiten an diesem Ziel werden in den nächsten Jahren eine nachhaltige und wichtige Aufgabe sein.



WOLFGANG ROßMAR
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit und ohne Vorstand in 5 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. Satzungsgemäß 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 2023 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 2024, 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 2024 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für die im Jahr 2024 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 Mai 2025



Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Wolfgang Roßmar



44

DIE BESTE
ARCHITEKTUR
IST DIE,
DIE DAS LEBEN
DER MENSCHEN
VERBESSERT.

SHIGERUN BAN ARCHITEKT

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 16: Design by freepik.com

Layout: KDAW Design, Andrea Wilhelmi, Meckenheim

Druck: Warlich Druck RheinAhr

Papier: Auf umweltfreundliches Recycling-Papier gedruckt, das mit dem Blauen Engel zertifiziert ist.

