

**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**  
KÖLN-SÜLZ eG



GESCHÄFTSBERICHT  
**2022**



# GESCHÄFTSBERICHT 2022

## ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

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

## JAHRESABSCHLUSS 2022

### 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 31.12.2022

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 Anlagevermögen	40
D. Sonstige Angaben	42
Mitgliederbewegung	43
Prüfungsverband	43
Vorstand	43
Aufsichtsrat	43
E. Nachtragsbericht	44
F. Gewinnverwendung	44

### BERICHT DES AUFSICHTSRATS

	45
--	----

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG

## Allgemeines



Die Genossenschaft wurde am 25. April 1920 **gegründet**.

**1920**



Eine weitere **Verschmelzung 1970 durch Übernahme** der Gemeinnützige Eigenheim- und Wohnungsbaugenossenschaft **Kölner Heizelmännchen eGmbH**

**1970**

Gründung der Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH **EGW mbH**

**2006**

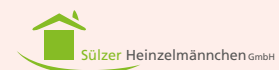
**1943**

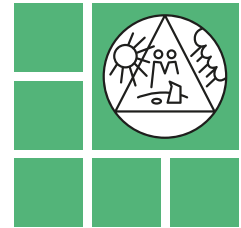
Im Jahre 1943 erfolgte eine **Verschmelzung durch Übernahme** der

1. Gemeinnützige Siedlung **Deutsche Heim** eGmbH
2. **Kölner** gemeinnützige Siedlungsvereinigung eGmbH
3. Gemeinnützige Baugenossenschaft **Deutz** eGmbH
4. Gemeinnützige Baugenossenschaft **Raderberg** eGmbH

**2005**

Gründung der **Sülzer Heizelmännchen GmbH**





Die damit verbundene **Umfirmierung zur Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG** erfolgte zum 15.02.2019 durch Eintragung in das Genossenschaftsregister.

## 2019

## 2018

Anlässlich der Reform des Genossenschaftsgesetzes wurde die **Satzung der GWG Köln-Sülz eG überarbeitet**. Die Vertreterversammlung hat diese Anpassung in 2018 verabschiedet.



## 2020

**100 Jahre Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG**. Gründung der **Lebensfäden gGmbH**

*Lebensfäden*  
füreinander x miteinander



**100** JAHRE  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
KÖLN-SÜLZ EG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
KÖLN-SÜLZ eG 

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Energiepreise werden vermutlich weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung 2022 deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau.

Die Zahl der Arbeitslosen ist im Jahresdurchschnitt 2022 entsprechend um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote betrug 5, %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Der Fachkräftemangel in Deutschland ist trotz der Zuwanderung allerdings immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.





Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4% einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9% erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1% gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4%. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1% ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6%.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2% sogar spürbar stärker ab, als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen.

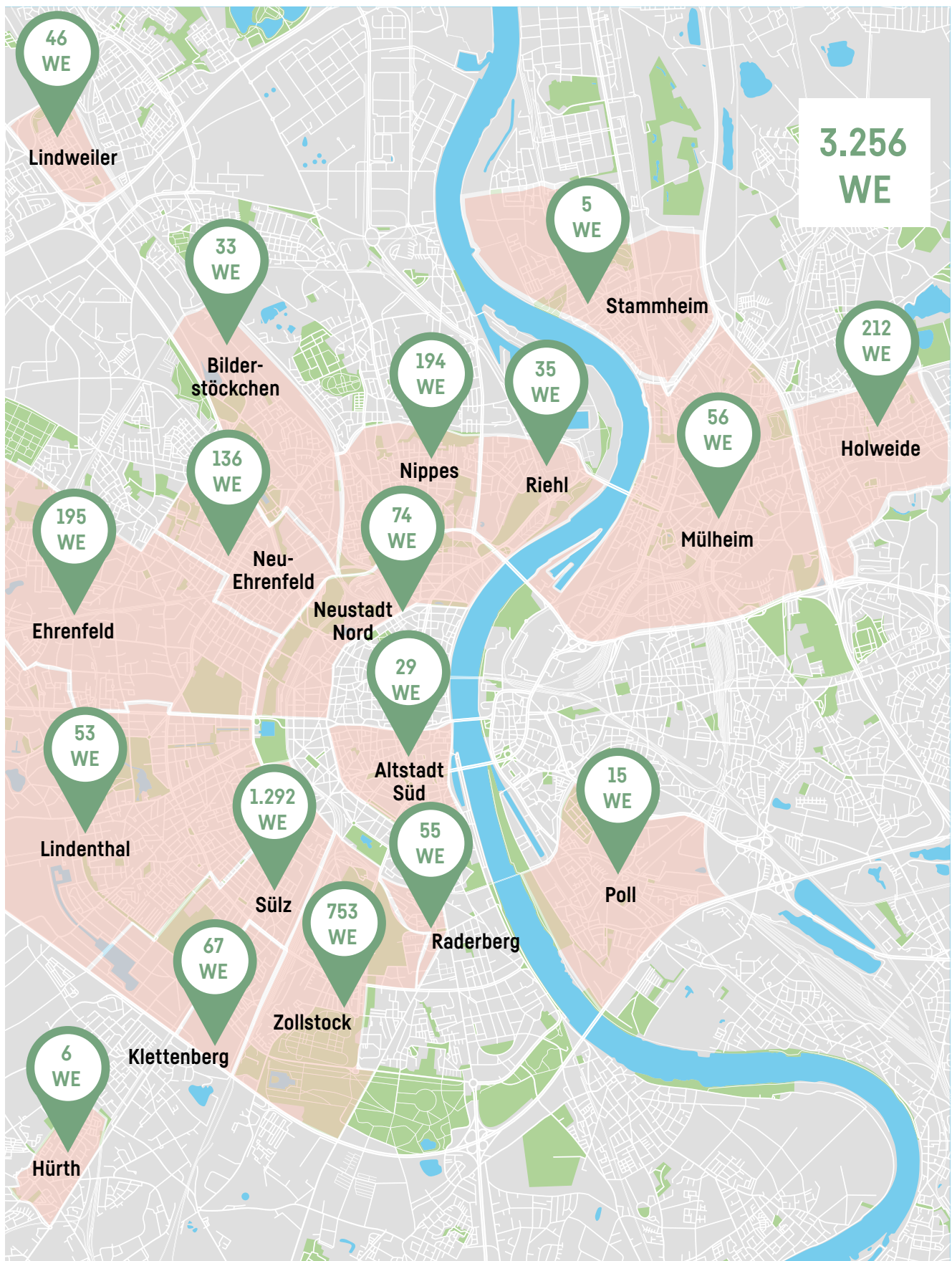
Im Jahr 2023 werden die Investitionen in Wohnbauten daher voraussichtlich weiter zurückgehen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen 8,1% weniger Wohnungen bewilligt worden sein, als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatisch: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen.

Auch der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, setzte sich leicht verstärkt fort (2022: -4,6%). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten. Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19%) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können.

## Verteilung des Wohnungsbestands





## 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 2022 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und lag bei 6,08%.

Anzahl der Kündigungen	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	198	185	144	194	184	180
Gesamt in %	6,08	5,68	4,4	6,0	5,6	5,6

## Kleinstandhaltung und Versicherungsschäden

Im Berichtsjahr 2022 wurden für Kleinreparaturen einschließlich Versicherungsschäden rd. 5.600 Aufträge und Rechnungen bearbeitet. Dies entspricht Ausgaben in Höhe von 2.450 T€. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres hat sich dieser Betrag leicht um rd. 130 T€ erhöht.

Die Bearbeitung von Kleinreparaturen und Versicherungsschäden bindet nach wie vor beträchtliche Arbeitskapazitäten. Durch Großmodernisierungen und umfassende Instandhaltungsmaßnahmen reduziert sich die Anzahl der Kleinreparaturen stetig. Die Kostenerhöhungen im Baubereich wirken allerdings entgegengesetzt und steigern die Ausgaben für diesen Etatbereich.

## Wohnungsmodernisierungen 2022

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen von Mieterwechseln in insgesamt 40 Wohnungen umfangreiche Modernisierungsarbeiten ausgeführt. Dazu gehört regelmäßig die Erneuerung der Bäder einschließlich Sanitär-Steigestränge, Heizung, Elektroinstallation, Fußböden und Türen. In 2022 beliefen sich die Ausgaben für diese Etatposition auf rd. 1.537 T€. Dies entspricht einer Investition von rd. 610 € pro Quadratmeter Wohnfläche.



NEUBAU IN KÖLN-SÜLZ:  
MARSILIUSSTRASSE /  
PALANTERSTRASSE MP48



## Bauen im Bestand und Neubaumaßnahmen

### FERTIGSTELLUNG DES NEUBAUPROJEKTES MP48 MARSILIUSSTRASSE 48-54 / PALANTER STRASSE 36-38

Im Mai 2023 werden die ersten drei Häuser unseres Bauprojektes MP48 in der Marsiliusstraße 48-54 / Palanter Straße 36-38 mit 36 Wohneinheiten bezogen. Weitere 14 Wohnungen und die Gewerbeeinheit im vierten Haus werden ab Juni an die Mieter übergeben werden können.

Wir freuen uns, dass wir uns nun in der Fertigstellung dieses großen Bauprojektes befinden, bei dem es einige nicht vorhersehbare Verzögerungen gab. Derzeit sind wir mit den Arbeiten an den Außenanlagen beschäftigt, die je nach Witterung beim Bezug der Wohnungen ebenfalls fertig sein werden.

Unter dem Projektnamen MP48 wurde eine der ältesten Wohnanlagen im Bestand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG im Jahr 2019 abgerissen, um an dieser Stelle das Neubauprojekt umzusetzen. Eine Sanierung der in den 20iger Jahren des letzten Jahrhunderts erbauten Häuser war aufgrund der Bodenverhältnisse und der schlechten Bausubstanz nicht zu rechtfertigen.

Die zukünftigen Mieterinnen und Mieter erwartet eine Wohnanlage, die auf Gemeinschaft und Kommunikation setzt. Neben Single-Appartements mit gemeinsamem Raum als Treffpunkt, gibt es Familienwohnungen, zu denen es auch sogenannte Zuschaltwohnungen gibt, aber auch Wohnungen mit integriertem Arbeitszimmer. Ein inklusives Treffpunktcafé wird die Wohnanlage ergänzen.

Beim ersten Besichtigungstermin im Januar zeigten sich die Mietinteressenten – meist Familien mit Kindern – begeistert über die Grundrisse der lichtdurchfluteten Wohnungen mit großen Fenstern. Die Vermietung aller Wohnungen konnte mittlerweile abgeschlossen werden. Wir freuen uns über diese hervorragende Resonanz aus der Mitgliederschaft. Bei der Vorstellung im Fachpublikum war das Feedback ebenfalls durchweg positiv.





NEUER BAUABSCHNITT  
IN DEN VORBERGSGÄRTEN (VGG2.2)  
IN KÖLN-ZOLLSTOCK



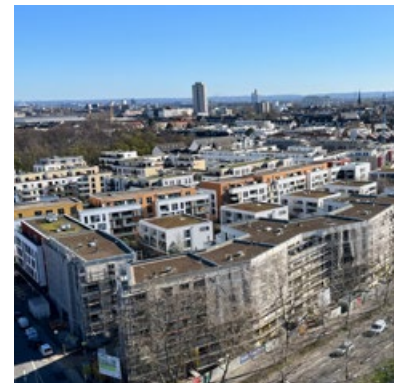
## NEUBAU VORBERGSGÄRTEN 2.2 | AM RADERTHALGÜRTEL

Mit den Vorgebirggärten direkt am Vorgebirgspark in Köln-Zollstock entstand seit 2011 – in Kooperation mit drei anderen Kölner Genossenschaften – ein hochmodernes Viertel mit verschiedenen Quartiersplätzen und Innenhöfen, welche die sozialen Kontakte und nachbarschaftlichen Beziehungen der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne genossenschaftlichen Wohnens fördern. In den Baufeldern 1 und 2 wurden bis zum Jahr 2012 insgesamt 308 Wohnungen fertiggestellt. 2013 waren weitere 49 Wohnungen sowie ein sechspruppiger Kindergarten in den Baufeldern 3 und 4 bezugsfertig.

Im Sommer 2023 erfolgt nun zusammen mit den drei Partnern unter dem Projektnamen VGG 2.2 (Vorgebirggärten 2.2) die Fertigstellung eines weiteren Neubaus mit 206 energiesparenden Ein- bis Fünfstückerwohnungen mit barrierefreiem Zugang sowie Balkon oder Terrasse (davon 72 öffentlich gefördert) auf einem angrenzenden Baugrundstück entlang des Raderthalgürtels. Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG erstellt hier 42 Wohnungen in drei Häusern für den eigenen Bestand. Auch hier sind bereits die Wohnungen vermietet.

Die ursprünglich als Gewerbestandstück geplante Fläche konnte vor fünf Jahren erworben werden. Nach der Änderung der Bauleitplanung von Gewerbe- auf Wohnbebauung wurde 2021 mit dem Neubau begonnen. Auch hier mussten wir, bedingt durch die Pandemie und den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, Verzögerungen durch Lieferkettenprobleme und Preisunsicherheiten in vielen Bereichen in Kauf nehmen. Dies alles hatte zudem eine deutliche Baukostensteigerung zur Folge.

Das gesamte Objekt wird mit Fernwärme beheizt. Neben hochwertigen und anspruchsvollen Außenanlagen mit großer Spielfläche wird es die Tiefgarage neben normalen Stellplätzen 10–12 Stellplätze mit Ladestation für E-Mobilität erhalten.







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



## ENERGETISCHE SANIERUNG UND NEUE WOHNUNGEN

### PETER-DEDENBACH-STRASSE UND FRANZ-HITZE-STRASSE

In zentraler Lage in Köln, in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof und dem inneren Grüngürtel, befindet sich das Gebäudeensemble Franz-Hitze-Strasse 5 und 7 und Peter-Dedenbach-Strasse 4, 6 und 8. Sehr gut im Zeitplan liegen wir hier mit einer energetischen Sanierung mit Außenwanddämmung, Fensteraustausch und Erneuerung der zentralen Heizungsanlage. Erstmals werden wir hier als Wohnungsgenossenschaft eine Pellet-Zentralheizung installieren.

Darüber hinaus werden im Dachgeschoss acht attraktive Wohnungen mit Anbindung an die schon vorhandenen Aufzugsanlagen, die im Rahmen der Gesamtmaßnahmen ebenfalls modernisiert werden, erstellt. Dazu haben wir auf die bisher fünf Geschosse ein weiteres Dachgeschoss aufgesetzt. Die alten Dachstühle wurden aufgrund des schlechten Zustandes der Ziegeleindeckung abgerissen. Die energetische Sanierung der Bestandsbauten und der Dachgeschoßausbauten werden im Rahmen der Bundesförderung für Effizienzhäuser bezuschusst. Mit den Bauarbeiten haben wir im April 2022 begonnen.

Die ersten beiden Dachgeschosswohnungen wurden im April 2023 bezogen. Die Fertigstellung erwarten wir im Sommer 2023.





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



## MODERNISIERUNG IN KÖLN-HOLWEIDE

### **BUSCHFELDSTRASSE 73-95, WILHELM-DAVID-STRASSE 1-7 UND 2-8 UND ZILLESTRASSE 2-24**

Auf die ursprünglich geplante Erweiterung und Verdichtung unseres Wohnungsbestandes in Köln-Holweide mit Neubau und Anbauten haben wir aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet. Ausgeführt wird eine umfassende energetische Sanierung aller Häuser. Die gesamte Wohnanlage in klassischer Siedlungsbauweise aus den 60er Jahren hat die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG zusammen mit der WBG Mieterschutz eG im Jahr 2004 erworben. Von den insgesamt 420 Wohnungen in 15 Gebäudeblöcken gehören unserer Genossenschaft 212. Nach einer intensiven Planungs- und Ausschreibungsphase im 2. Halbjahr 2022 hat ein von uns beauftragtes Generalunternehmen Ende Februar 2023 mit der Modernisierung der ersten beiden Gebäudeblöcke begonnen. Bis Ende des Jahres sollen die Arbeiten an diesen beiden Gebäudezeilen abgeschlossen sein.

Bis Ende 2025 soll sukzessive die gesamte Wohnanlage saniert werden. Die Sanierung beinhaltet eine Erneuerung des Wärmeverbundsystems, den Einbau neuer Fenster sowie die Ersetzung der bestehenden Balkone durch größere vorgestellte Balkone.

Außerdem werden die Dächer neu eingedeckt und großflächig mit Photovoltaikanlagen versehen. Die Heizung wird auf elektrisch betriebene Luft/Wasser-Wärmepumpen umgestellt. Ein Gaskessel ist dann nur noch als Unterstützung an sehr kalten Wintertagen notwendig.

Ein wichtiger Schritt zur Reduzierung unserer CO<sup>2</sup>-Emissionen und damit zum Klimaschutz!





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



## UMNUTZUNG UND AUFSTOCKUNG KÖLN-SÜLZ

### ANTON-ANTWEILER-STRASSE 1

Aus der ehemaligen Geschäftsstelle sollen neun Zwei- bis Fünfstückerwohnungen entstehen. Mit der Gebäudeentkernung und Abbrucharbeiten haben wir im Oktober 2022 begonnen. Aktuell beginnen die Rohbauarbeiten. Mit der Fertigstellung ist im Frühsommer 2024 zu rechnen.

## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG ZOLLSTOCK I -

### BAUERBANKSTRASSE 2-6, HERTHASTRASSE 13-15 UND THEOPANOSTRASSE 2

Bei einem Hoffest am 26. April 2023 feierten Mieterinnen und Mieter die Fertigstellung der energetischen Sanierung Zollstock I. Neben der Umstellung auf Gaszentralheizung, die bereits 2021 abgeschlossen wurde, erhielten alle Wohnungen dreifach verglaste Fenster, eine 16cm Fassadendämmung sowie Kellerdeckendämmung und große vorgestellte Balkone. Der mit Rasen begrünte Innenhof als zentraler Ort der nachbarschaftlichen Begegnung ist jetzt mit Spielgeräten für Kinder ausgestattet und bietet mit vier "Urban Gardening"-Flächen Hobbygärtnerinnen und -gärtnern die Möglichkeit Obst, Kräuter, Gemüse oder Blumen anzupflanzen.







ENERGETISCHE  
MODERNISIERUNG  
ZOLLSTOCK I  
BAUERBANKSTR. 2-6,  
HERTHASTR. 13-15,  
THEOPHANOSTR. 2



## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG ZOLLSTOCK II –

### **BAUERBANKSTRASSE 8-14, IRMGARDSTRASSE 6 UND THEOPANOSTRASSE 1**

Bei unserem Projekt Zollstock II setzen wir ebenfalls eine umfassende energetische Sanierung mit Wärmedämmverbundsystem, Fenstertausch, Balkonen und dem Einbau einer Zentralheizung um. Mit der Fertigstellung rechnen wir im Sommer 2023.



ENERGETISCHE  
MODERNISIERUNG  
ZOLLSTOCK II



## Personalbestand zum 31.12.2022



Der Personalstand hat sich zum Vorjahr bei den kaufmännischen Angestellten durch eine Kündigung um eine Person reduziert. Die Arbeitsbedingungen 2022 waren etwas gelockerter als im Jahr zuvor, durch die Pandemie aber weiterhin noch eingeschränkt in Bezug auf Kundenkontakte.

Dank unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren Einsatz- und Leistungsbereitschaft konnten wir diese Einschränkungen jedoch gut meistern.



## Mitgliedschaften



Arbeitsgemeinschaft  
Kölner  
Wohnungsunternehmen e. V.



Arbeitgeberverband  
der Deutschen  
Immobilienwirtschaft e. V.



Förderverein für die  
Aus- und Fortbildung  
im EBZ e. V.



Marketinginitiative der  
Wohnungsbaugenossenschaften  
Deutschland e.V.



DESWOS  
Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e. V.



Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft Rheinland  
Westfalen e. V.  
[gesetzl. Prüfungsverband]



**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**  
KÖLN-SÜLZ eG



# JAHRESABSCHLUSS

ZUM GESCHÄFTSJAHR

VOM 01.01.2022 BIS ZUM 31.12.2022



## Gegenstand des Unternehmens

Gemäß der Satzung (Stand 11.06.2018) 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 Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen sind zulässig.

## GESCHÄFTSVERLAUF

### Rahmenbedingungen

Auch das Jahr 2022 war noch durch die weltweite Pandemielage stark geprägt. Auch wenn es wie in den Vorjahren, nicht zu nennenswerten Ausfällen im Bereich der Mieteinnahmen geführt hat, haben gestörte Lieferketten und enorme Baukostensteigerungen das Bauen verteuert und verzögert. Diese Baukostensteigerungen nahmen durch die einsetzende Inflation noch einmal deutlich zu.

Die Pandemie scheint überwunden, aber durch die nicht abschätzbare Weiterentwicklung des Kriegsgeschehens in Europa, sind Prognosen sehr schwer. Insbesondere kann man aber davon ausgehen, dass das Bauen deutlich teurer bleibt, obwohl einerseits ein großer Bedarf an Wohnraum, speziell in einer Großstadt wie Köln, herrscht und darüber hinaus aus klimatechnischen Überlegungen Baumaßnahmen im energetischen Bereich dringend geboten sind.

Dazu kommen die stark gestiegenen Zinsen, die die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen beeinträchtigen werden.

Durch die unterschiedlichen Bewohnergruppen in unseren Beständen haben wir jedoch eine gute Ausgangslage, da sich die Risiken auf verschiedene Altersgruppen und Berufszweige verteilt.

Die projektierten und im Bau befindlichen Maßnahmen bei der energetischen Modernisierung konnten in 2022 weitestgehend planmäßig durchgeführt werden; die Neubaumaßnahmen haben sich dagegen deutlich verzögert und lassen nur einen deutlich nach hinten verschobenen Bezug der Wohnungen zu.

Den wachsenden Anforderungen der Mieterschaft wurde im Jahr 2022 mit einer geänderten Organisationsstruktur und einer Aktualisierung der wohnungswirtschaftlichen Software begegnet.

## Bestandsbewirtschaftung

Bestandsentwicklung im Jahre 2022	Zugang 2022	Abgang 2022	Bestand am 31.12.2022	Bestand am 31.12.2021
Wohn- und Geschäftshäuser	0	0	<b>353</b>	353
Wohnungen	0	0	<b>3.256</b>	3.256
Garagen- und Einstellplätze	0	0	<b>1.071</b>	1.071
Gewerbliche Einheiten	1		<b>43</b>	42
Kindergarten			<b>3</b>	3
Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup>	8	71	<b>234.622</b>	234.685
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	0	147	<b>207.525</b>	207.672

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt im Kölner Stadtgebiet. Lediglich sechs WE befinden sich außerhalb von Köln in der unmittelbar an Köln angrenzenden Stadt Hürth. Ca. 8,6% des Wohnungsbestands unterliegen der öffentlichen Preisbindung, die restlichen Objekte sind freifinanziert.

## Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Miete – ohne Zuschläge und Umlagen – beläuft sich auf 7,24 € je qm monatlich gegenüber 7,17 € je qm monatlich im Vorjahr. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus Mieterhöhungen.

Die Erlösschmälerungen sind mit rd. 280 T € gegenüber rd. 294 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. 334 T € gegenüber rd. 312 T € im Vorjahr. Mit 1,3% (Vorjahr 1,2%) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Monatliche Durchschnittsmiete Wohn- und Gewerbliche Einheiten	2022	2021	2020
Nettokaltmiete	528,35 €	509,53 €	501,93 €
Kalte Betriebskosten	102,70 €	100,18 €	99,01 €
Bruttokaltmiete	631,05 €	609,71 €	600,94 €

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und Monat	2022	2021	2020
Nettokaltmiete	7,24 €	7,17 €	7,07 €
Kalte Betriebskosten	1,45 €	1,41 €	1,39 €
Bruttokaltmiete	8,69 €	8,58 €	8,46 €

## Bauinvestitionen

		2023 [Plan]	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Modernisierung in T€		8.304	5.165	3.553	5.170	2.291	740	1.145	2.358
Instandhaltung in T€		5.250	4.735	5.036	4.224	4.792	5.563	4.126	4.490
Neubau in T€		10.500	7.730	9.642	10.726	10.753	11.082	17.057	14.710

Die Bauinvestitionen der Genossenschaft haben sich auch in 2022 mit rd. 17.630 T€ auf hohem Niveau bewegt.

Im Bereich der Neubauten wurden insgesamt 7.730 T€ investiert, dieser Investitionsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

PROJEKTE	Gesamtinvestition in T€	davon 2022 in T€	Bauzeit	Maßnahmen
Vorgebirgsgärten BF 2.2	11.000	2447	2020-2023	Erstellung 42 WE mit TG
MP 48	19.000	4.924	2019-2023	Erstellung 49 WE, 1 Gewerbe mit TG
„anton+elisabeth“	65.507	231	2015-2022	Erstellung 155 WE, 13 Gewerbe mit TG und Sanierung 3 denkmal- geschützter Gebäude
Anton-Antweiler-Str. 1	2.500	128	2022-2024	Komplettentkernung und Aufstockung – 9 WE

Die wesentlichen Faktoren in den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen sind das Projekt Franz-Hitze/Peter-Dedenbachstr. mit rd. 1.698 T€, Zollstock I mit rd. 1.546 T€, sowie Zollstock II mit rd. 1.398.

Insgesamt fielen im Geschäftsjahr 2022 somit 12.895 T€ aktivierungsfähige Kosten an.

Aufwendungen von 4.735 T€ wurden mit rd. 1.538 T€ für die Wohnungsmodernisierungen und rd. 3.197 T€ 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 90 Wohneinheiten und 11 Gewerbeeinheiten.

## Tochterunternehmen

### Sülzer Heintelmännchen GmbH

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die bereits akquirierten Hausmeisterleistungen und Reinigungsdienste für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG fortgeführt und zusätzliche Objekte in die Betreuung genommen werden. Das im Außendienst eingesetzte Personal bestand in 2022 aus 6 Vollzeitmitarbeitern und 12 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist in 2021 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Das Geschäftsjahr 2021 endete mit einem Jahresüberschuß von 28.383,69 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 367.779,18 €. Der Jahresabschluss 2022 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 2021 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 43.103,42 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 490.114,33 €. Der Jahresabschluss 2022 wird aktuell noch erstellt.

### Lebensfäden gGmbH

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

Diese Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke i.S.v. §52 Abs. 2 Ziff. 4 und Ziff. 7.

Das Geschäftsjahr 2021 endete mit einem Jahresüberschuß von 26.591,99 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 50.352,14 €. Der Jahresabschluss 2022 wird aktuell noch erstellt.



# DARSTELLUNG DER LAGE

## Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 4.140 T€ gegenüber rd. 3.782 T€ im Jahr 2021. Der im Geschäftsjahr 2022 gestiegene Überschuss summiert sich aus dem gestiegenen, positiven Betriebsergebnis, dem gestiegenen, negativen Neutralem Ergebnis; sowie den EE-Steuern.

Ertragslage	2022 T€	2021 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung [inkl. Bestandsveränderung]	25.658	25.461	197
Andere aktivierte Eigenleistungen	2	1	1
Betreuungstätigkeit	42	62	-20
<b>Gesamtleistung</b>	<b>25.702</b>	<b>25.524</b>	178
Andere betriebliche Erträge	545	366	179
<b>Betriebsleistung</b>	<b>26.247</b>	<b>25.890</b>	357
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.347	10.445	-98
Personalaufwand	1.979	2.616	-637
Abschreibungen	4.535	4.461	74
Andere betriebliche Aufwendungen	887	815	72
Zinsaufwand	2.831	3.126	-295
Sonstige Steuern	552	534	18
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>21.131</b>	<b>21.997</b>	-866
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.116</b>	<b>3.893</b>	1.223
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-83</b>	<b>-83</b>	0
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-1.029</b>	<b>-40</b>	-989
<b>Gesamtergebnis vor EE-Steuern</b>	<b>4.004</b>	<b>3.770</b>	234
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-136	-12	-124
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.140</b>	<b>3.782</b>	<b>358</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Hausbewirtschaftung	5.982	4.701	1.223
Bau- und Betreuungstätigkeit	-866	-808	0
	<b>5.116</b>	<b>3.893</b>	<b>1.223</b>

Das positive Betriebsergebnis stieg um 1.223 T€. Dies begründet sich im Wesentlichen in um rd. 197 T€ gestiegenen Umsatzerlösen und rd. 295 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen; sowie verminderter Personalaufwand von 637 T€.

Der verminderte Personalaufwand begründet sich in der gesunkenen Zuführung zur Pensionsrückstellung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021.

Das um 989 T€ gestiegene, negative Neutrale Ergebnis begründet sich im Wesentlichen in den Abgangskosten eines Bauprojektes von rd. 825 T€, sowie der Abschreibung in den Finanzanlagen von rd. 68 T€

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 deutet auch für das Jahr 2023 auf eine weiterhin positive Entwicklung hin. Der Wirtschaftsplan für 2023 sieht wieder einen deutlichen Jahresüberschuss von 3.727 T€ vor.

## Vermögenslage

Vermögensstruktur	2022 T€	2021 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	16	-15
Sachanlagen	213.537	205.986	7.551
Finanzanlagen	327	394	-67
	<b>213.865</b>	<b>206.396</b>	<b>7.469</b>
<b>Umlaufvermögen und RAP</b>			
Langfristig	7	11	-4
Kurzfristig	9.918	14.918	-5.000
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>223.790</b>	<b>221.325</b>	<b>2.465</b>

Kapitalstruktur	2022 T€	2021 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben	20.663	19.910	753
Ergebnisrücklagen	55.303	51.988	3.315
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	56	27	29
	<b>76.022</b>	<b>71.925</b>	<b>4.097</b>
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener / Mitglieder / gekündigte Geschäftsanteile	289	280	9
Vorgesehene Dividende	797	725	72
	<b>1.086</b>	<b>1.005</b>	<b>81</b>
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rückstellungen	5.520	5.642	-122
Verbindlichkeiten	129.688	132.890	-3.202
Rechnungsbagrenzungsposten	1.961	2.077	-116
	<b>137.169</b>	<b>140.609</b>	<b>-3.440</b>
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	525	291	234
Übrige Verbindlichkeiten	8.988	7.495	1.493
	<b>9.513</b>	<b>7.786</b>	<b>1.727</b>
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>223.790</b>	<b>221.325</b>	<b>2.465</b>

Im Geschäftsjahr 2022 stieg die Bilanzsumme um 2.465 T€. Die wesentlichen Faktoren betreffen das Sachanlagevermögen mit einer Steigerung von 7.551 T€, welche sich aus Zugängen von 12.905 T€, Abgängen von 843 T€ und Änderung der kumulierten Abschreibungen von 4.511 T€ zusammensetzt sowie einer Senkung der liquiden Mittel von rd. 5.382 T€.

Dem gestiegenen Eigenkapital von rd. 4.177 T€ (im wesentlichen der Jahresüberschuss von 4.140 T€) stehen Senkungen der Verbindlichkeiten von rd. 1.709 T€ entgegen.

Die langfristigen Rechnungs-abgrenzungsposten 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 2022 jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2023 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 konnten durch Rückzahlungen und Tilgungen um rund 6.478 T€ vermindert werden.

Für die Neubautätigkeit und Ablösung von Darlehen zur Zinssenkung wurden im Geschäftsjahr 2022 Auszahlungen in Höhe von 3.268 T€ abgerufen.

Anlagezinsen konnten auch im Geschäftsjahr 2022 nicht generiert werden.

Finanzlage	2022 T€	2021 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	213.871	206.407	7.464
Finanzierungsmittel	213.191	212.534	657
<b>Überdeckung</b>	<b>-680</b>	<b>6.127</b>	<b>-6.807</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	3.638	9.019	-5.381
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.281	5.899	382
	9.919	14.918	-4.999
Kurzfristige Verpflichtungen	10.599	8.791	1.808
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>-680</b>	<b>6.127</b>	<b>-6.807</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	34,0%	32,5%	32,1%
Eigenkapitalrentabilität	5,19%	5,17%	6,69%
Cashflow	8.464	8.889	3.960
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	7,24€	7,17€	7,07 €
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	20,18€	21,46€	18,06 €
Durchschnittliche Verwaltungskosten	351,92€	484,71€	401,49 €
Fluktuationsquote	6,1%	5,7%	4,4%
Leerstandsquote	0,83%	0,86%	1,07%
Investitionen in den Bestand pro m <sup>2</sup>	55,01€	56,40€	69,59€

# RISIKOBERICHT

## Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem übergreifenden und abteilungsinternen Controlling.

Daneben 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.

Aufgrund der durch die Corona-Pandemie teilweise eingetretenen Zahlungsschwierigkeiten unserer Mieter wird seit dem Frühjahr 2020 ein ganz besonderes Augenmerk auf die Mietrückstandsbetrachtung gelegt, welche noch einmal an Bedeutung gewinnen wird.

Weiterhin werden die Baumaßnahmen besonders unter dem Fokus der Klimaneutralität betrachtet und Maßnahmen entsprechend angepasst. Ebenso wird der Umfang der neu zu startenden Bauprojekten unter Berücksichtigung der Baukostensteigerungen und Lieferkettenproblematik beobachtet und ggf. neu bewertet.

## Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie sind deutlich zurückgegangen. Dennoch wirken die Lockdowns und Einschränkungen der vergangenen zwei Jahre nun langfristig nach. Einzelne Gewerbebereiche wie z. B. die Gastronomie leiden stark und können teilweise ihre Geschäftsbetriebe nicht mehr aufrechterhalten. Gerade im Gewerbebereich ist daher der Zahlungsfluss der Mietzahlungen ständig zu beobachten und zeitnah Maßnahmen zu ergreifen.

Neben den schon existierenden Lieferkettenproblemen sind seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs die Baukosten noch einmal deutlich gestiegen. Dies macht die Durchführung von Bauvorhaben schwierig und unkalkulierbar. Festpreise bei den Baukosten sind auf dem Markt nicht zu finden. Dennoch muss versucht werden, diese Risiken zu begrenzen, z. B. durch Abschluss von Generalunternehmer-Verträgen bzw. Reduzierung der Bauleistung hinsichtlich Ausstattung.

Weiterhin hat die Energiebeschaffung für 2023 gezeigt, dass die Energiekosten explodieren. Selbst mit den angekündigten Gas- und Strompreisbremsen sind hier Belastungen der Haushalte zu befürchten, die zu Zahlungsausfällen führen können. Insofern ist auch hier eine intensive und zeitnahe Kontrolle der Zahlungsflüsse zu beobachten.

Die Mieten haben sich im vergangenen Jahr weiter moderat entwickelt. Dies insbesondere durch Anhebung der Mieten bei Neuvermietung und Mietanpassungen bei Modernisierungsmaßnahmen. Die oben geschilderten Belastungen der Haushalte durch die Energiekosten werden großflächige Mieterhöhungen im Bestand allerdings nicht in dem Maße umsetzen lassen, wie ursprünglich geplant.

Dennoch ergeben die gesamten Mietsteigerungen ein ausreichendes Potenzial, die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft aufrecht zu erhalten.

Die Fluktuations- sowie Leerstandsquoten bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Leerstände finden nahezu ausschließlich modernisierungsbedingt statt. Hier erwarten wir auch aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Köln zukünftig keine Änderungen.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten und die Investitionen in dem Bestand sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin auf hohem Niveau. Dies sichert einen gesunden Gebäudebestand. Dennoch müssen neu beginnende Baumaßnahmen unter dem Aspekt der Klimaneutralität neu betrachtet und entsprechend ausgerichtet werden.

Der Cash-Flow ermöglicht im abgelaufenen Geschäftsjahr die laufende Instandhaltung und Wohnungsmodernisierungen ohne Fremdfinanzierungen durchführen zu müssen. Künftig ist allerdings damit zu rechnen, dass die Liquidität der Genossenschaft belastet wird durch Verauslagung von Energiekosten, die nur bedingt durch Anpassung der Vorauszahlungen bei den Mietern gegenfinanziert werden können. Auch hier bleibt abzuwarten, ob daraus auch Forderungsausfälle erwachsen.

Die Verwaltungskosten werden künftig steigen, da inflationsbedingt mit höheren Tarifabschlüssen, sowie anderen Kostensteigerungen, Erhöhungen bei den Personalkosten eintreten werden. Darüber hinaus wird der Personalbedarf durch die steigenden Anforderungen, gerade hinsichtlich der Klimaneutralität, aber auch bezüglich Aufklärungspflichten gegenüber der Mieterschaft, zunehmen.

Aufgrund der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung wurde die Genossenschaft auf einem Grundstücksareal zu einer Untersuchung hinsichtlich Altlasten aufgefordert. Für diese Untersuchung wurde bereits in 2015 eine Untersuchungsstudie durchgeführt und zwischenzeitlich abgestimmt. Daraus ergibt sich die im Jahresabschluss näher beschriebene Rückstellung (siehe auch Hinweis im Anhang unter B. Passiva).

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir durch frühzeitige Prolongationen einen deutlichen Rückgang der Zinsaufwendungen verbuchen können. Dies trotz der notwendigen Neuaufnahmen von Krediten. Auch für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir einen vergleichbaren Effekt, da wir noch in 2021 weit im Voraus prolongiert haben.

Die aber deutlich gestiegenen Zinsen werden die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen künftig deutlich beeinflussen und sind daher ständig zu beobachten.

Dagegen gibt es aktuell wieder sichere Tagesgeldanlagen, die ein kleines Äquivalent zu den steigenden Zinsen bieten.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten und Ballungsgebieten wird auch künftig ungebrochen bleiben. Hinzu kommt Wohnraumbedarf durch die Flüchtlingsbewegung aufgrund des Kriegs-Ausbruch in Europa.

Dies wird dazu führen, dass die Leerstände bei der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG sich weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen werden.

Die bereits in der Vergangenheit begonnene Strategie - gesamte Blöcke energetisch zu sanieren - machen den Wohnraum der Genossenschaft für die Mieter attraktiv, da mit deutlich sinkenden Heizkostenverbräuchen gerechnet werden kann. Dennoch sind natürlich enorme Anstrengungen zur Entwicklung der Bestände, hin zu Klimaneutralität, erforderlich.

Auch wenn die Mobilitätswende noch etwas auf sich warten lassen wird, sind die ersten Neubauten bzw. werden die ersten Neubauten mit entsprechenden Elektroanschlüssen ausgerüstet, um E-Mobilität zu ermöglichen. Dieses Konzept wird auch für großflächige Modernisierungsmaßnahmen verfolgt. Die Attraktivität der Bestände und das entsprechende Angebot an die Mieterschaft sind dadurch auf einem guten Weg.



## PROGNOSEBERICHT

Die Corona-Pandemie, die sich bis Anfang 2023 ausgewirkt hat, scheint überwunden zu sein. Dennoch werden wir die Nachwirkungen, die sich aus den bisherigen Einschränkungen ergeben haben, noch einige Zeit spüren.

Zunächst befürchtete Mietausfälle durch steigende Arbeitslosigkeit, haben sich bislang nicht eingestellt. Und es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass durch den breiten Bewohnermix unserer Genossenschaft hier keine besonderen Ausfälle zu erwarten sind.

Dem gegenüber sind allerdings die Gewerbebetriebe deutlich betroffener und es bleibt abzuwarten, wie sich die Gewerbevermietungen entwickeln. Bei unserer Genossenschaft sind allerdings nur wenige kritische Branchen bei den Gewerbevermietungen vertreten, sodass auch hier keine größeren Ausfälle zu erwarten sind.

Wann sich die Lieferkettenprobleme und die durch den Ukraine-Konflikt ausgelösten enormen Baukostensteigerungen beruhigen und inwieweit sich die allgemeine Inflation beruhigt, ist ungewiss. Das Bauen ist derzeit durch diese Effekte aber deutlich teurer und unvorhersehbarer.

Dem stehen aber die gesetzlichen Verpflichtungen zur Umwandlung des Bestandes, hin zu einem klimaneutralen Bestand, bis zum Jahr 2045 entgegen.

Neben der Hoffnung auf begleitende Fördermaßnahmen, wird die Herausforderung darin liegen, die Bauleistungen so anzupassen, dass entsprechende Maßnahmen dennoch wirtschaftlich darstellbar sind.

Erschwert wird diese Entwicklung zum klimaneutralen Bestand zudem durch die massiv steigenden Zinsen. Wenn auch in der Vergangenheit durch Zinsprolongationen langfristig Finanzierungsmittel auf niedrigem Kostenniveau gesichert werden konnten, werden Neuaufnahmen von entsprechenden Baudarlehen die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen deutlich belasten. Auch wenn es aktuell immer wieder Zinsschwankungen gibt, muss damit gerechnet werden, dass das derzeitige Niveau von 4 % mittelfristig erhalten bleibt.

Die Frage nach Wohnraum bei der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG wird hoch bleiben, zumal sich unsere Bestände in einer prosperierenden Stadt befinden. Darüber hinaus wird der Wohnraumbedarf auch durch steigende Flüchtlingsbewegungen weiterhin hoch bleiben. Somit wird die starke Nachfrage das Geschäftsfeld der Genossenschaft weiterhin sichern.

Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtumstände für die Bevölkerung wird die Fluktuationsquote weiterhin auf niedrigem Stand bleiben, was wiederum dazu führt, dass auch die Leerstände überwiegend aus modernisierungsbedingten Maßnahmen bei Mieterwechsel erwachsen.

Mit der Fertigstellung der Neubauten in Alt-Sülz und Köln-Zollstock wird der Bestand um energetisch wertvolle Neubauobjekte erweitert, was insgesamt zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität unseres Wohnraumangebotes führt.

Den Anforderungen an die Genossenschaft bezüglich Informationspflichten an die Mieterschaft wird im Rahmen der Möglichkeiten entsprochen. Insbesondere mit einer aktualisierten wohnungswirtschaftlichen Software wurden die technischen Voraussetzungen geschaffen, die die Einbindung von entsprechenden CRM-Produkten und damit eine verbesserte Mieterkommunikation ermöglicht. Die Umset-

zung der Softwareumstellung ist im letzten Quartal 2022 erfolgt und die daraus erwachsenden Möglichkeiten werden in 2023 sukzessive genutzt werden können.

Das durch die Pandemie erzwungene mobile Arbeiten wird auch künftig die Arbeitswelt prägen. Dadurch sind die eingeführten digitalen Prozesse hilfreich und für die Zukunft zwingend erforderlich und förderlich.

Mit der EDV-technischen und arbeitstechnischen Umstellung ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG hierfür gut gewappnet.

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.

Insofern bestehen keine besonderen Risiken, die die Fortführung der Geschäftstätigkeit für die nächsten 12 Monate wesentlich einschränken werden.

Köln, den 17.05.2023

Der Vorstand

Martin Frysch

Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz



## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

### Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1.253,00	16.327,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.558.193,11		170.404.928,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.616.233,16		12.649.080,03
Technische Anlagen und Maschinen	28.240,00		33.753,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	344.508,00		389.533,00
Anlagen im Bau	30.215.086,19		20.913.739,30
Bauvorbereitungskosten	774.870,47	213.537.130,93	1.594.651,97
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Beteiligungen	203.750,00		203.750,00
Sonstige Ausleihungen	67.500,00		135.000,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	326.250,00	5.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>213.864.633,93</b>	<b>206.395.763,16</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	5.341.923,87		5.343.758,72
Andere Vorräte	76.420,72	5.418.344,59	60.623,45
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	113.219,39		126.488,55
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.924,25		686,06
Sonstige Vermögensgegenstände	748.580,15	869.723,79	378.518,86
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.637.511,69	9.019.814,04
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>223.790.214,00</b>	<b>221.325.652,84</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	215.450,00		144.150,00
der verbleibenden Mitglieder	20.662.854,90		19.909.475,81
aus gekündigten Geschäftsanteilen	73.160,00		135.780,00
		20.951.464,90	20.189.405,81
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00€			[0,00]
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	6.798.000,00		6.383.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 414.000,00€			[379.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00€			[0,00]
Andere Ergebnisrücklagen	46.050.000,00	55.303.000,00	43.150.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 2.900.000,00€			[2.700.000,00]
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	27.135,86		49.593,11
Jahresüberschuss	4.140.666,19		3.781.967,55
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.315.000,00		-3.079.000,00
Bilanzgewinn		852.802,05	752.560,66
Eigenkapital insgesamt		77.107.266,95	72.929.966,47
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.773.733,00		4.765.279,00
Steuerrückstellungen	0,00		48.571,00
Sonstige Rückstellungen	1.271.097,48	6.044.830,48	1.118.534,71
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.401.058,80		122.985.220,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.539.379,26		10.165.469,41
Erhaltene Anzahlungen	6.184.782,17		5.656.215,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.576,62		111.147,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.940.737,91		1.149.920,13
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.703,92		6.934,85
Sonstige Verbindlichkeiten	476.796,52	138.677.035,20	311.148,69
davon aus Steuern: 183.982,71€			[67.477,95]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.336,15€			[4.600,30]
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.961.081,37	2.077.244,80
<b>Bilanzsumme</b>		<b>223.790.214,00</b>	<b>221.325.652,84</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.659.647,08		25.097.732,42
b) aus Betreuungstätigkeit	42.157,43	25.701.804,51	61.663,76
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-1.834,85	363.111,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.393,51	831,38
Sonstige betriebliche Erträge		628.566,29	467.989,26
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.346.818,39	10.346.818,39	10.445.134,59
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.984.111,07</b>	<b>15.546.194,04</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.570.592,34		1.594.159,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 106.080,45	408.531,27	1.979.123,61	1.021.895,99 [712.397,72]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.534.928,58	4.461.426,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.932.326,61	958.419,40
Erträge aus anderen Finanzanlagen	100,00		100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.981,61	4.081,61	12.395,81
Abschreibungen auf Finanzanlagen		67.500,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.918.870,93	3.221.132,02
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-135.774,00	-12.606,66
Ergebnis nach Steuern		4.691.216,95	4.314.262,63
Sonstige Steuern		550.550,76	532.295,08
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.140.666,19</b>	<b>3.781.967,55</b>
Gewinnvortrag		27.135,86	49.593,11
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.315.000,00	-3.079.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>852.802,05</b>	<b>752.560,66</b>





# ANHANG

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG mit Sitz in Köln ist beim Amtsgericht Köln unter Nummer GnR 635 eingetragen. Die Neufirmierung wurde am 15.02.2019 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs 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.

## 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 2022 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden gem. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet, das Wahlrecht des § 255 Abs. 2 HGB wurde wertansatzmäßig nicht ausgeübt.

#### Abschreibungen

Altbauten, Wiederaufbauten und Neubauten (Wohngebäude) werden 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. Garangengebäude 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 Heizelmännchen GmbH“ und „Lebensfäden gGmbH“ sowie die 50%ige Beteiligung an dem weiteren Tochterunternehmen „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 – ausgewiesen.

#### Vorräte

Die Heizöllbestände 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 1,87 % (Vorjahr 1,87%) 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 219.256,00 €.

## Sonstige Rückstellungen

Es sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Mit insgesamt 962 T € ist eine Rückstellung für die Altlastsanierung Nikolausstrasse gebildet worden. Die Erhöhung mit rd. 36 T € ergibt sich aus einer Inanspruchnahme von 28 T €, einer Zuführung von 68 T € sowie einer Abzinsung von 4 T €. Ferner ist eine Rückstellung von rd. 98 T € für kommende Abgänge aus den Bauvorbereitungskosten gebildet worden.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Betrag in Höhe von 1.961.081,37 € 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 5.342 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 111 T€
  - b) Ungewisse Verbindlichkeiten 1.160 T€, dies betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 962 T€ für Sanierungsarbeiten und 98 T€ für kommende Abgänge Bauvorbereitungskosten.
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 88 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
7. Die Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet rd. 4 T€ für die Abzinsung von Rückstellungen.
8. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind 825 T€ aus dem Abgang Sachanlagevermögen enthalten.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon Restlaufzeit				gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	davon 1 bis 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro		
a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.401.058,80	5.210.238,10	114.190.820,70	21.058.035,67	93.132.785,03	119.401.058,80	GPR
(Vorjahr)	[122.985.220,39]	[4.760.718,34]	[118.224.502,05]	[20.038.624,41]	[98.185.877,64]	[122.985.220,39]	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.539.379,26	304.576,60	10.234.802,66	1.253.915,38	8.980.887,28	10.539.379,26	GPR
(Vorjahr)	[10.165.469,41]	[288.442,97]	[9.877.026,44]	[1.160.035,90]	[8.716.990,54]	[10.165.469,41]	
c) Erhaltene Anzahlungen	6.184.782,17	6.184.782,17	0,00				
(Vorjahr)	[5.656.215,59]	[5.656.215,59]					
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.576,62	100.576,62	0,00				
(Vorjahr)	[111.147,80]	[111.147,80]					
e) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.940.737,91	1.940.737,91	0,00				
(Vorjahr)	[1.149.920,13]	[1.149.920,13]					
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.703,92	33.703,92	0,00				
(Vorjahr)	[6.934,85]	[6.934,85]					
g) Sonstige Verbindlichkeiten	476.796,52	476.796,52	0,00	0,00			
(Vorjahr)	[311.149,69]	[311.149,69]		[0,00]			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>138.677.035,20</b>	<b>14.251.141,84</b>	<b>124.425.623,36</b>	<b>22.311.951,05</b>	<b>102.113.672,31</b>	<b>129.940.438,06</b>	<b>GPR</b>
(Vorjahr)	[140.386.056,86]	[12.284.528,37]	[128.101.528,49]	[21.198.660,31]	[106.902.868,18]	[133.150.689,80]	

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	113.219,39	7.019,98	11.512,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.924,25	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	748.580,15	-	-



## Entwicklung des Anlagevermögen

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2022 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen [ +/- ] Euro	Zuschreibungen	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2022	
Immaterielle Vermögensgegenstände	106.142,14	0,00	0,00	0,00	0,00	106.142,14	
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	259.712.270,22	270.396,80	-106.785,00	3.271.968,04		263.147.850,06	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.079.512,36	144.757,58	0,00	0,00	0,00	16.224.269,94	
Technische Anlagen und Maschinen	121.097,44	0,00	0,00	0,00	0,00	121.097,44	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.908,76	9.396,54	-8.773,12	0,00	0,00	571.532,18	
Anlagen im Bau	20.913.739,30	8.942.312,68	0,00	359.034,21	0,00	30.215.086,19	
Bauvorbereitungskosten	1.594.651,97	3.538.790,17	-727.569,42	-3.631.002,25	0,00	774.870,47	
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>298.992.180,05</b>	<b>12.905.653,77</b>	<b>-843.127,54</b>	<b>0,00</b>		<b>311.054.706,28</b>	
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00					50.000,00	
Beteiligungen	203.750,00					203.750,00	
Sonstige Ausleihungen	135.000,00					135.000,00	
andere Finanzanlagen	5.000,00					5.000,00	
Summe	393.750,00	0,00	0,00	0,00		393.750,00	
<b>Insgesamt</b>	<b>299.492.072,19</b>	<b>12.905.653,77</b>	<b>-843.127,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>311.554.598,42</b>	

	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2022	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022  Euro	Buchwert am 31.12.2021  Euro
	-89.815,14	0,00	0,00	0,00	-15.074,00	-104.889,14	1.253,00	16.327,00
	-89.307.341,36	0,00	0,00	0,00	-4.282.315,59	-93.589.656,95	169.558.193,11	170.404.928,86
	-3.430.432,33				-177.604,45	-3.608.036,78	12.616.233,16	12.649.080,03
	-87.344,44	0,00			-5.513,00	-92.857,44	28.240,00	33.753,00
	-181.375,76	8.773,12			-54.421,54	-227.024,18	344.508,00	389.533,00
						0,00	30.215.086,19	20.913.739,30
	0,00	0,00			0,00	0,00	774.870,47	1.594.651,97
							0,00	0,00
	<b>-93.006.493,89</b>	<b>8.773,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.519.854,58</b>	<b>-97.517.575,35</b>	<b>213.537.130,93</b>	<b>205.985.686,16</b>
							50.000,00	50.000,00
							203.750,00	203.750,00
					-67.500,00	-67.500,00	67.500,00	135.000,00
							5.000,00	5.000,00
					-67.500,00	-67.500,00	326.250,00	393.750,00
	<b>-93.096.309,03</b>	<b>8.773,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.602.428,58</b>	<b>-97.689.964,49</b>	<b>213.864.633,93</b>	<b>206.395.763,16</b>

## D. Sonstige Angaben

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 88 T€ (Vorjahr 95 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. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB
2. Das Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen des Anlagevermögens beträgt 4.304 T€ per 31.12.2022. 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 2021 endete mit einem Jahresüberschuss von 28.383,69 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 367.779,18 €. Der Jahresabschluss 2022 wird aktuell noch erstellt.

Ebenfalls ist die Genossenschaft 100%-ige Gesellschafterin der Lebensfäden gGmbH. Die Geschäftstätigkeit wurde in 2021 aufgenommen. Das Geschäftsjahr 2021 endete mit einem Jahresüberschuss von 26.591,99 T€, sowie einem Eigenkapital in Höhe von 50.352,14 €. Der Jahresabschluss 2022 wird aktuell noch erstellt.

Weiterhin ist die Genossenschaft mit 50 % an der EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH, Köln, beteiligt. Das Geschäftsjahr 2021 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 43.103,42 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 490.114,33 €. Der Jahresabschluss 2022 wird aktuell noch erstellt.

4. Der Personalstamm ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Der Personalbestand stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

Vorstand (davon 1 nebenamtliches Mitglied)	3
Kaufmännische Angestellte (davon 3 Teilzeitbeschäftigte)	15
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte und 1 Mini-Job)	7
Auszubildende	2
Studentische Aushilfe	1
<b>Vorstand und Angestellte</b>	<b>28</b>

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 68 T€ Sanierungsrückstellung abzügl. 4 T€ Abzinsung für die Nikolausstraße in Köln-Sülz angefallen.

## Mitgliederbewegung

Anfang	2022	6.266 Mitglieder	mit	64.257 Anteilen
Zugang	2022	184 Mitglieder	mit	3.728 Anteilen
Abgang	2022	155 Mitglieder	mit	1.235 Anteilen
Ende	2022	6.295 Mitglieder	mit	66.750 Anteilen

### Im Abgang 2022 sind enthalten:

- 78 Kündigungen
- 22 Abgänge Sterbefälle Vorjahr
- 8 Übertragungen
- 37 Sterbefälle im Geschäftsjahr
- 10 Ausschlüsse/Löschungen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	753.379,09 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	20.662.854,90 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	8.990 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.951.450,00 €
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 Hans-Jürgen Schmitz
Mitglieder des Aufsichtsrats (VOR- UND ZUNAME)	Manfred Kampermann, Vorsitzender Wolfgang Roßmar, stellv. Vorsitzender Dr. Eva Bürgermeister Sonia Engmann Rolf Frömbgen [bis 10.11.2022] 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.

## F. Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird die Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von 3.315.000,00 € vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 wie folgt zu verwenden:

1. Dividende 4% auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 19.918.448 € Die Dividende wird am 29.06.2023 ausgezahlt	796.737,92 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	56.064,13 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>852.802,05 €</b>

Köln, 17.05.2023



**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**  
KÖLN-SÜLZ eG

Der Vorstand

Martin Frysch

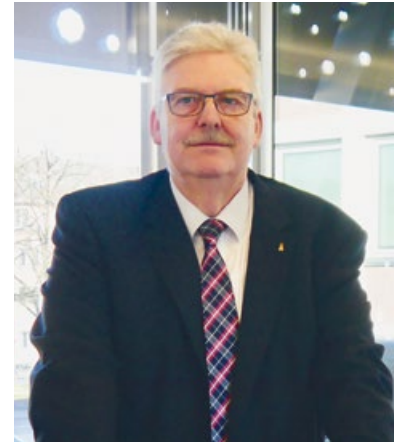
Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Wie schon in den vergangenen drei Jahren kreisen unsere Gedanken um die Pandemie, den Krieg und nun auch um die Inflation. In solchen Situationen fällt es oft schwer diese Gedanken zu verdrängen. Jetzt heißt es nach vorne schauen. Offene Gespräche miteinander und gemeinsame Unternehmungen sind dafür eine gute Grundlage. Dieses Gemeinsame ist auch der Grundgedanke des Genossenschaftswesens. Unsere Genossenschaft fördert das gemeinsame Miteinander und das Interesse aller Genossenschaftsmitglieder jeden Alters. Hierzu trägt unser Tochterunternehmen Lebensfäden gemeinnützige GmbH deutlich bei. Als Geschenk der Wohnungsgenossenschaft zum 100-jährigen Bestehen wird hier der genossenschaftliche Gedanke nochmals deutlich hervorgehoben. Die Lebensfäden gibt unseren Mietern und Mitgliedern Hilfestellung im Alltag und unterstützt unschuldig in Not geratene Menschen durch zielführende Maßnahmen. Darüber hinaus bietet sie interessante Fachvorträge und gemeinschaftliche Veranstaltungen an. Mit all unseren guten Gedanken und positiven Impulsen sind wir auf einem guten Weg alles zu meistern. Auf ein gutes Gelingen!



**MANFRED KAMPERMANN**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit und ohne Vorstand in 6 ordentlichen Sitzungen die Lage der Wohnungsgenossenschaft erörtert, darüber hinaus fanden eine Klausurtagung des Aufsichtsrats mit Vorstand sowie 2 Sitzungen des Bauausschusses mit dem Vorstand statt. Unser 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 2021 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 2022, 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 2022 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WG Köln-Sülz eG für die im Jahr 2022 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 uns auch in diesen Zeiten wieder zu dem guten Geschäftsergebnis beigetragen und auf Dauer unsere Wohnungsgenossenschaft gestärkt haben.

Köln, im April 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats  
Manfred Kampermann

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG  
Elisabeth-von-Mumm-Platz 1 | 50937 Köln  
Telefon 0221 943670-0

### **Fotos:**

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG  
Seite 16: freepik.com ©Alisa\_Rut

### **Layout:**

KDAW Design, Andrea Wilhelmi, Meckenheim

### **Druck:**

Warlich Druck RheinAhr

### **Papier:**

Auf umweltfreundliches Recycling-Papier gedruckt, das mit dem Blauen Engel und dem FSC-Siegel zertifiziert ist.



