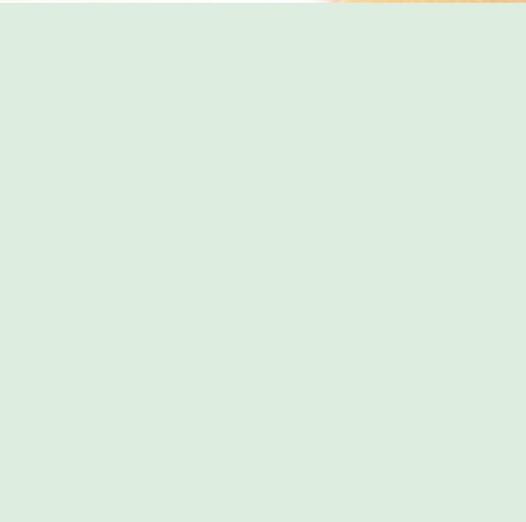


**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**  
KÖLN-SÜLZ eG



GESCHÄFTSBERICHT  
**2023**



## GESCHÄFTSBERICHT 2023

### ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Verteilung des Wohnungsbestands	8
Mieterfluktuation	9
Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden	9
Wohnungsmodernisierungen	9
Große Bestandsmodernisierungen und Neubaumaßnahmen	10
Personalbestand	16
Mitgliedschaften	17

### JAHRESABSCHLUSS 2023

#### LAGEBERICHT

Gegenstand des Unternehmens	20
-----------------------------	----

#### GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen	20
Bestandsbewirtschaftung / 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

BILANZ ZUM 31.12.2023	30
Aktiva	32
Passiva	33

#### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 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

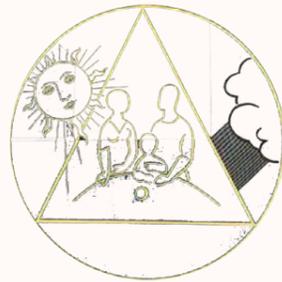
# GESCHÄFTSENTWICKLUNG

## Allgemeines



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

1920



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

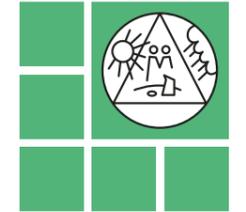
1970

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

2006

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

2019



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 Heilmännchen GmbH**



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**



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher, als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben zudem an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie und die Chemiebranche in Europa. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung und die Entwicklungen im Nahen Osten beeinträchtigen auch die wichtigsten weltweiten Handelsrouten. Die Maßnahmen des sog. „Inflation Reduction Act“ in den USA sowie die anhaltenden wirtschaftliche Schwäche Chinas üben zusätzlichen Druck auf die deutsche Wirtschaft insgesamt und die das verarbeitende Gewerbe im Besonderen aus.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes für das Jahr 2024 bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.

Im Baugewerbe machten sich die weiterhin hohen Baukosten und der zunehmende Fachkräftemangel bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt noch ein kleines Wachstum von 0,2%. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr 2023 wieder rund 10,0% (entspricht ca. 376 Milliarden EUR) der gesamten Bruttowertschöpfung der Bundesrepublik Deutschland.

Nach drei Jahren enormer Anstiege wird für das Jahr 2024, nach den Erwartungen der Wirtschaftsforschungsinstitute, dieser Anteil an der Bruttowertschöpfung wieder etwas zurückgehen. Grund hierfür dürfte auch die verringerte Investitionstätigkeit sein.

Im schwierigerem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen robust. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor.

Die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels werden auch in den kommenden Jahren den Arbeitsmarkt beeinflussen. Das Erwerbspersonenpotenzial soll im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.

Vom Baugewerbe insgesamt kamen, insbesondere aus dem Bereich der Infrastrukturentwicklung, und trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse bei der Beschäftigung (+0,6%) Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg bedingt durch die konjunkturellen Einschnitte dennoch gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen.



Obwohl die Erwerbstätigkeit 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung stieg, fehlen Fachkräfte. Eine Änderung ist trotz der guten Nettozuwanderung (2023: 650 - 700 TSD) und der gestiegenen Erwerbslosenzahlen nicht kurzfristig zu erwarten. Knapp 43 % (2022: 49,7%) der Unternehmen in Deutschland sehen die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert. Im Jahr 2009 waren es noch 10 %.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen, erreichte dennoch im Dezember eine Rate von immer noch 3,9 % (2022: 7,9%). Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Inflationsbedingte Reallohnverluste und steigende Verbraucherpreise der vergangenen Jahre konnten auch durch eine erstmalige Reallohnsteigerung im Jahr 2023 bei weitem nicht ausgeglichen werden. Entsprechend verhalten entwickelte sich der private Konsum, der aber der bedeutendste Sektor der Nachfrageseite ist (51%).

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Wert im Jahr 2019 (-2,1 %). Dagegen sanken die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas, u.a. Brennstoffe in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) – also deutlich preisdämpfend wirkten – als die allgemeine Teuerung (+5,9 %).

Die hohe Inflation und die folgenden Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten seit dem Jahr 2021 auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch insbesondere bei Investitionen in Wohnbauten ein. Hinzu traten im Jahr 2023 wiederum gesetzliche Unsicherheiten sowie Verringerungen von Fördermitteln, insbesondere für die energetische Sanierung.

So wurde das neue Gebäudeenergiegesetz erst zum Jahresende 2023 vom Gesetzgeber verabschiedet und in Kraft gesetzt. Institutionelle Investoren müssen weiterhin mit geringeren Fördermitteln umgehen. Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen (-26,6%) und folglich die Auftragseingänge sanken 2023 dramatisch deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum (2022: -7%), was sich in der Investitionstätigkeit widerspiegelt.

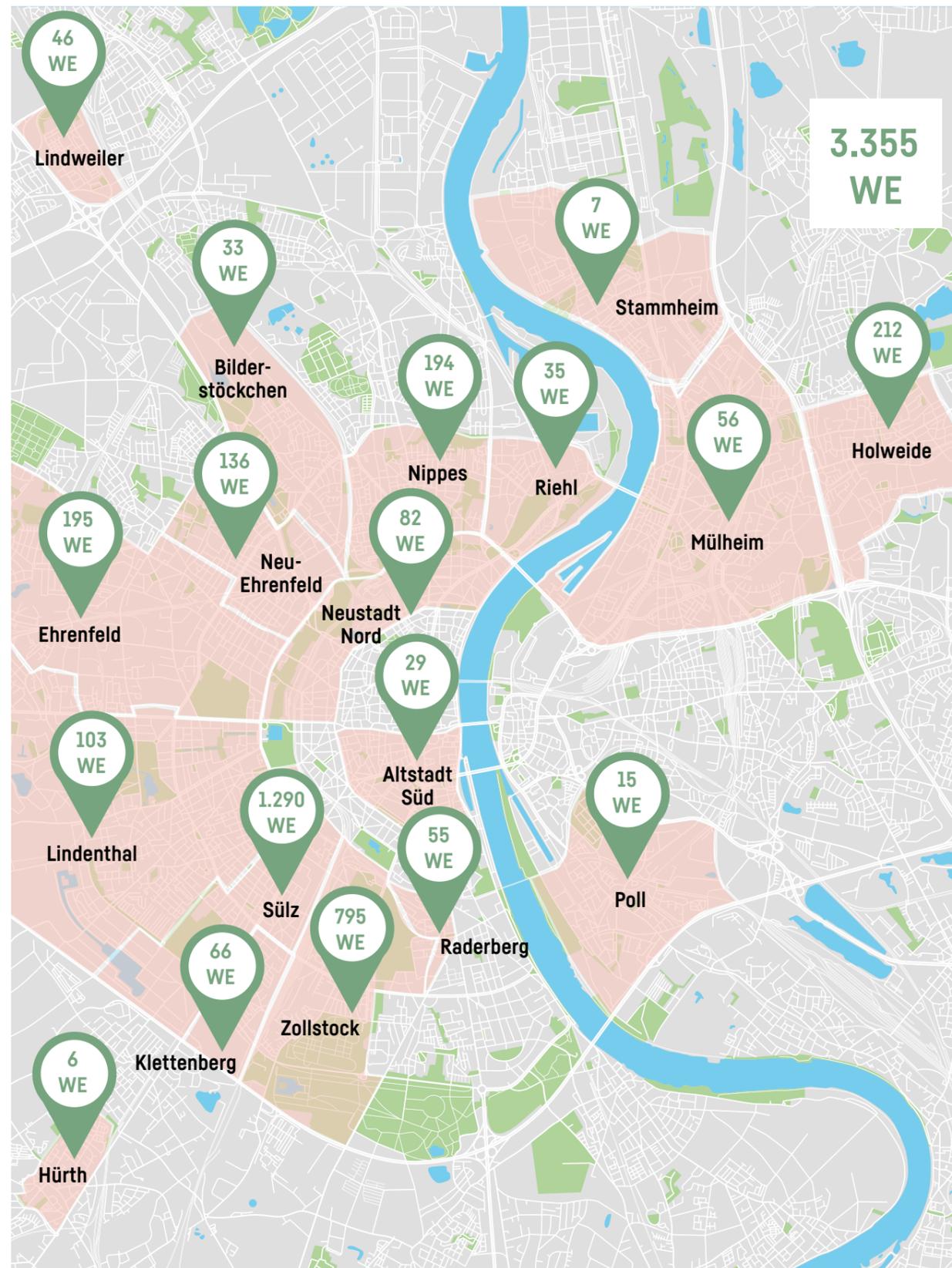
Auch die Wohnungsunternehmen im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft haben auf die Rahmenbedingungen reagieren müssen und werden 2024 ca. 18.000 Neubauwohnungen nicht realisieren. Bei energetischen Modernisierungsvorhaben werden 28.000 Wohnungen nicht in Bau genommen und bei weiteren etwa 35.000 Wohnungen wird der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert.

Somit sanken Bauinvestitionen im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 % (2022: -1,8 %). Die Wohnungsbauinvestitionen, die weiterhin ca. 61% der gesamten Bauinvestitionen ausmachen, sanken noch stärker um 2,8 % (2022: -2,1%). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 insgesamt aber immer noch rund 300 Mrd. EUR.

Im Jahr 2023 wurden entsprechend auch nur 255.000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt. Die Zahl ist damit weit entfernt vom politischen Ziel von 400.000 Wohnungen jährlich. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dies spiegelt auch der Einbruch der Baugenehmigungen (-27%) wider.

Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des Jahres 2024 erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden somit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

## 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 2023 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und lag bei 7,18%. Der Anstieg ist begründet durch Umzüge unserer Bestandsmieter in die fertiggestellten Neubauprojekte in Sülz und Zollstock.

Anzahl der Kündigungen	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	241	198	185	144	194	184
Gesamt in %	7,18	6,08	5,68	4,4	6,0	5,6

## Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden

Die Abarbeitung von kleineren Reparaturen in den Wohnungen und in den Häusern der Genossenschaft ist ein erheblicher Anteil der täglichen Arbeit der Verwaltung. Die Erwartungshaltung unserer Mieter und Mitglieder auf eine prompte Erledigung der Schadensmeldungen ist berechtigterweise groß und wird von unseren Mitarbeitern mit Akribie und Einsatz erfüllt. Die Zusammenarbeit mit leistungsfähigen und verlässlichen Handwerksunternehmen ist dabei wichtiger denn je.

Mit der Nutzung eines elektronischen Handwerkerportals werden Auftragsroutinen verschlankt und Abarbeitungszeiten gekürzt. Im Berichtsjahr wurden 4500 Aufträge und Rechnungen mit einem Gesamtvolumen von 2.860.000 € in der Kleininstandhaltung über dieses Medium vergeben und abgearbeitet.

## Wohnungsmodernisierungen 2023

Die Kündigung einer Wohnung und damit der bevorstehende Auszug und die Neuvermietung setzt auch im technischen Bestandsmanagement einen routinierten Ablauf in Gang. Die Besichtigung der Wohnung im Rahmen einer Vorbegehung erfolgt, um dem ausziehenden Mieter schon zu diesem Zeitpunkt verbindliche Hinweise auf seine notwendigen Arbeiten bis zum Abnahmetermin der Wohnung zu geben. Der Termin ist aber auch der Startpunkt vorbereitender Arbeiten für eine eventuell notwendige Modernisierung der Wohnung. Jetzt wird endgültig festgelegt, in welchem Umfang Baumaßnahmen durch die Genossenschaft veranlasst werden müssen und die notwendigen Planungen beginnen.

Im Berichtsjahr wurden 50 Wohnungen umfassend modernisiert und technisch auf ein aktuelles Niveau gebracht. Ausgaben in Höhe von rd. 2.000.000 € wurden dafür aufgewandt.



FERTIGSTELLUNG  
DES BAUVORHABENS  
VORBERGIRGÄRTEN  
(VGG 2.2),  
RADERTHALGÜRTEL 4d, e, f  
IN EHRENFELD



## Große Bestandsmodernisierungen und Neubaumaßnahmen

### FERTIGSTELLUNG DES BAUVORHABENS

#### VORBERGIRGÄRTEN (VGG 2.2), RADERTHALGÜRTEL 4d, e, f

Insgesamt 206 Wohnungen, die gemeinsam von 4 Genossenschaften auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück am Raderthalgürtel erstellt wurden, konnten in 2023 bezogen werden. Für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz sind es 42 Wohneinheiten in den Häusern Raderthalgürtel 4d-f, die zum 1. Juli an die neuen Bewohner übergeben werden konnten. Die Fertigstellung der Außenanlagen mit großzügigen Spielflächen und aufwändig gestalteten Grünflächen erfolgte nachgelagert bis ins Jahr 2024 hinein.

Entstanden ist eine architektonisch herausragende Zeilenbebauung auf einer exponiert am Raderthalgürtel gelegenen Grundstücksparzelle. Der insgesamt rund 250m lange Gebäuderiegel ist durch Vor- und Rücksprünge optisch fein gegliedert und wirkt auf keinen Fall langweilig – trotz der großen Baumasse. Ein wirklich gelungenes Beispiel guter Architektur.

Mit rd. 11.000.000 € Investition – ohne Grundstückskosten – konnte hier trotz erheblicher Baukostensteigerungen und Bauzeitverlängerungen ein wirtschaftlich gutes Ergebnis erzielt werden.

Mit der Fertigstellung der beschriebenen Baumaßnahme ist für die Genossenschaft das letzte Grundstück in den Vorgebirgsgärten, dem ehemaligen Dupont-Gelände, bebaut. Damit schließt sich hier eine über 13 Jahre andauernde Bautätigkeit erfolgreich mit dem Bezug der letzten 42 Neubauwohnungen ab. Insgesamt entstand hier ein großes lebendiges Quartier mit fast 500 Wohnungen, ebenso vielen Tiefgaragenplätzen, einer Kita und mehreren Gewerbeeinheiten. Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz baute hier 188 Wohnungen mit gleicher Anzahl Tiefgaragenplätzen und die sechszügige Kindertagesstätte.



UMNUTZUNG UND  
AUFSTOCKUNG  
ANTON-ANTWEILER-  
STRASSE 1  
IN SÜLZ



### UMNUTZUNG UND AUFSTOCKUNG

#### ANTON-ANTWEILER-STRASSE 1 IN SÜLZ

Die ehemalige Geschäftsstelle unserer Genossenschaft wird mit Baubeginn Oktober 2022 in ein Wohnhaus mit 10 Wohnungen umgestaltet. Dabei wurde behutsam ein Großteil der alten Bau-substanz zurückgebaut und entkernt. Ein Komplettabbruch und Neubau an gleicher Stelle kam aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht in Frage. Da die Baumasse sich durch die Aufstockung um 2 Geschosse erheblich vergrößert, musste die vorhandene Fundamentierung deutlich verstärkt werden. Aufgrund dieser unvorhergesehenen technischen Notwendigkeiten ist die ursprünglich vorgesehene Bauzeit bereits um Monate überschritten. Nach der Erstellung des Dachstuhls im Mai 2024 wird mit den Innenausbauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen ist nun für März 2025 vorgesehen.





FERTIGSTELLUNG UND  
BEZUG DER WOHNUNGEN  
IM NEUBAUVORHABEN  
MARSILIUSSTR. 48+50/  
PALANTER STR. 36+38  
IN SÜLZ



### FERTIGSTELLUNG UND BEZUG DER WOHNUNGEN IM NEUBAUVORHABEN

#### MARSILIUSSTR. 48+50/ PALANTER STR. 36+38

Unter dem Projektnamen MP48 -Mittendrin in Alt-Sülz- wurde eine der ältesten Wohnanlagen im Bestand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG in der Marsiliusstraße 48-50 / Palanter Straße 36-38 im Jahr 2019 zurückgebaut, 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 neu entstandene Wohnanlage mit insgesamt 52 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit setzt auf Gemeinschaft und Kommunikation. Neben Single-Appartements mit gemeinsamem Raum als Treffpunkt gibt es Familienwohnungen, zu denen es auch sogenannte Zuschaltwohnungen, aber auch Wohnungen mit integriertem Arbeitszimmer, gibt. Die Gewerbeeinheit wird vom inklusiven „signcafe“ genutzt.

Wir freuen uns in diesem Zusammenhang sehr über die Anerkennung im Rahmen des Architekturpreis 2024 für unser Bauprojekt „Mittendrin in Alt-Sülz“.

Die Jury lobt die „Gestaltung der vielfältigen Wohnungsgrundrisse und die Verdichtung der Wohnungstypologien, wobei keine Wohneinheit der anderen gleicht“. Eine Besonderheit sei der „grüne Innenhof als Begegnungsort für Hausgemeinschaft und Nachbarschaft sowie gemeinschaftlich nutzbare Hobbyräume und eine Gemeinschaftsterrasse mit offener Küche für alle“.



NEUE DG-WOHNUNGEN &  
ENERGETISCHE SANIERUNG  
FRANZ-HITZE-STR. 5+7,  
PETER-DEDENBACH-STR.  
4, 6+8  
IN NEUSTADT-NORD



### 8 NEUE DACHGESCHOSSWOHNUNGEN UND ENERGETISCHE SANIERUNG DER HÄUSER

#### FRANZ-HITZE-STR. 5+7 SOWIE PETER-DEDENBACH-STR. 4, 6+8

Schon zum 1. April 2023 konnten die ersten beiden Dachgeschoßwohnungen in der Franz-Hitze-Str. 7 bezogen werden, die übrigen 6 Wohnungen wurden im September und Oktober bezogen. An 4 Häusern wurden die vorhandenen Aufzüge erneuert und durch einen weiteren Haltepunkt bis ins Dachgeschoß verlängert. Dadurch sind auch die neu entstandenen Wohnungen barrierearm erreichbar.

Neben dieser baulichen Erweiterung werden alle Häuser einer energetischen Komplettmodernisierung unterzogen. Die Außenhülle erhält eine Wärmedämmung entsprechend den Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz, die Fenster werden erneuert und die unterste Geschoßdecke energetisch ertüchtigt. Die einst vorhandene Ölheizung wird durch eine Pelletheizung ersetzt – die ehemaligen Tankräume eignen sich dabei hervorragend als Lagerraum für die Pellets.

Abgeschlossen werden die Arbeiten voraussichtlich im Sommer 2024.





ENERGETISCHE SANIERUNG  
BAUERBANKSTRASSE 8-14,  
IRMGARDSTRASSE 6  
UND THEOPANOSTRASSE 1  
(ZOLLSTOCK II)  
IN ZOLLSTOCK



### ENERGETISCHE SANIERUNG

#### BAUERBANKSTRASSE 8-14, IRMGARDSTRASSE 6 UND THEOPANOSTRASSE 1 (ZOLLSTOCK II)

Auch in dieser Wohnanlage, bestehend aus 7 Häusern mit 55 Wohnungen, wurde die im Vorjahr begonnene energetische Modernisierung im Berichtsjahr fortgesetzt. Hier wurden alle vorhandenen Gasetagenheizungen zu einer Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung zusammengeführt. Daneben wurde und wird die Gebäudehülle energetisch ertüchtigt, einschließlich der Erneuerung der Fenster und Anbau von Vorstellbalkonen auf der Gartenseite. Die Erneuerung der Außenanlage wird im Frühjahr 2024 die Gesamtmaßnahme abschließen.



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



### GROSSMODERNISIERUNG

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

In unserer Wohnanlage in Köln-Holweide wird seit Februar 2023 die energetische Gebäudemodernisierung aller 212 Wohnungen umgesetzt. Ziel ist es, bis Ende 2025 sukzessiv die gesamte Wohnanlage umfassend energetisch zu modernisieren. Ende 2023 wurde der erste Bauabschnitt entlang der Buschfeldstraße bis auf die Außenanlagen fertiggestellt.

Die Modernisierung umfasst die Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems, den Einbau neuer Fenster sowie den Ersatz der vorhandenen Balkone durch moderne Vorstellbalkone. Die Dächer werden neu eingedeckt und großflächig mit Photovoltaikanlagen belegt. Die Heizung wird auf elektrisch betriebene Luft/Wasser-Wärmepumpen umgestellt. Ein Gaskessel ist dann nur noch an sehr kalten Wintertagen als Unterstützung notwendig.

Erreicht wird mit der umfangreichen Maßnahme der Energieeffizienzhaus-Standard 85.

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



## Personalbestand zum 31.12.2023



Der Personalstand hat sich zum Vorjahr sowohl bei den kaufmännischen, als auch bei den technischen Mitarbeitern um eine Person erhöht. Die Arbeitsbedingungen 2023 haben sich sowohl in Bezug auf die Präsenz in den Räumen der Geschäftsstelle als auch im Hinblick auf die Kontaktmöglichkeiten mit unseren Kunden wieder normalisiert.

Dank unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren Einsatz- und Leistungsbereitschaft konnten wir die pandemiebedingten Einschränkungen endgültig hinter uns lassen.



## 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)

## JAHRESABSCHLUSS

ZUM GESCHÄFTSJAHR

VOM 01.01.2023 BIS ZUM 31.12.2023



## 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 2023 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 Neubauvorhaben in Köln-Zollstock und Köln-Sülz, mit insgesamt ca. 100 Wohnungen, konnten in 2023 fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden.

Weitere energetische 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 Mitgliedschaft gerecht werden zu können.

## Bestandsbewirtschaftung

Bestandsentwicklung im Jahre 2023	Zugang 2023	Abgang 2023	Bestand am 31.12.2023	Bestand am 31.12.2022
Wohn- und Geschäftshäuser	7	1	359	353
Wohnungen	102	3	3.355	3.256
Garagen- und Einstellplätze	68	1	1.138	1.071
Gewerbliche Einheiten	2		45	43
Kindergarten			3	3
Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup>	9.111	870	242.863	234.622
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	0	0	207.525	207.525

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt im Kölner Stadtgebiet. Lediglich sechs Wohneinheiten befinden sich außerhalb von Köln in der unmittelbar an Köln angrenzenden Stadt Hürth.

Ca. 8,5% des Wohnungsbestands unterliegen der öffentlichen Preisbindung, die restlichen Objekte sind freifinanziert.

## Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Miete – ohne Zuschläge und Umlagen – beläuft sich auf 7,35 € je qm monatlich gegenüber 7,24 € je qm monatlich im Vorjahr. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus den neu gebauten Objekten.

Die Erlösschmälerungen sind mit rd. 419 T€ gegenüber rd. 280 T€ im Vorjahr gestiegen.

Zuzüglich Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Erstattung von Kosten und Eingängen auf abgeschriebene Forderungen betragen die gesamten Ertragsausfälle rd. 467 T€ gegenüber rd. 334 T€ im Vorjahr. Mit 1,7% (Vorjahr 1,3%) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Monatliche Durchschnittsmiete Wohn- und Gewerbliche Einheiten (Basis: Sollmiete / WE + GE / 12)	2023	2022	2021
Nettokaltmiete	524,90 €	528,35 €	509,53 €
Kalte Betriebskosten	103,86 €	102,70 €	100,18 €
Bruttokaltmiete	628,76 €	631,05 €	609,71 €

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und Monat (Basis: Sollmiete / m <sup>2</sup> / 12)	2023	2022	2021
Nettokaltmiete	7,35 €	7,24 €	7,17 €
Kalte Betriebskosten	1,46 €	1,45 €	1,41 €
Bruttokaltmiete	8,81 €	8,69 €	8,58 €

## Bauinvestitionen

	2024 [Plan]	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Modernisierung in T€</b> 	13.422	10.356	5.165	3.553	5.170	2.291	740	1.145
<b>Instandhaltung in T€</b> 	5.447	5.547	4.735	5.036	4.224	4.792	5.563	4.126
<b>Neubau in T€</b> 	2.260	7.115	7.730	9.642	10.726	10.753	11.082	17.057

Die Bauinvestitionen der Genossenschaft haben sich auch in 2023 mit rd. 23.018T€ auf hohem Niveau bewegt.

Im Bereich der Neubauten wurden insgesamt 7.115T€ investiert, dieser Investitionsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

PROJEKTE	Gesamtinvestition in T€	davon 2023 in T€	Bauzeit	Maßnahmen
<b>Vorgebirgsgärten BF 2.2</b>	11.000	2.369	2020–2023	Erstellung 42 WE mit TG
<b>MP 48</b>	19.000	3.777	2019–2023	Erstellung 52 WE, 1 Gewerbe mit TG
<b>„anton+elisabeth“</b>	65.507	9	2015–2022	Erstellung 155 WE, 13 Gewerbe mit TG und Sanierung 3 denkmal- geschützter Gebäude
<b>Anton-Antweiler-Str. 1</b>	2.500	960	2022–2024	Komplettentkernung und Aufstockung – 9 WE

Die wesentlichen Faktoren in den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen sind das Projekt Franz-Hitze-Peter-Dedenbach-Str. mit rd. 2.712T€, Zollstock II mit rd. 1.938T€, sowie Holweide mit rd. 5.800T€.

Zusätzlich wurden Fördermittel i.H.v. 462T€ den entsprechenden Maßnahmen gutgeschrieben. Insgesamt fielen im Geschäftsjahr 2023 somit 17.471T€ aktivierungsfähige Kosten an.

Aufwendungen von 5.547T€ wurden mit rd. 1.976T€ für die Wohnungsmodernisierungen und rd. 3.571T€ 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 105 Wohneinheiten und 12 Gewerbeeinheiten.

## Tochterunternehmen

### Sülzer Heinzelmännchen GmbH

Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der „Sülzer Heinzelmännchen 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 2023 aus 6 Vollzeitmitarbeitern und 13 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist in 2022 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Das Geschäftsjahr 2022 endete mit einem Jahresüberschuß von 37.707,16 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 405.486,34 €. Der Jahresabschluss 2023 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 2022 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 7.893,30 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 482.221,03 €. Der Jahresabschluss 2023 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 AO.

Das Geschäftsjahr 2022 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 26.061,28 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 24.290,86 €. Der Jahresabschluss 2023 wird aktuell noch erstellt.

## DARSTELLUNG DER LAGE

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 4.003 T€ gegenüber rd. 4.140 T€ im Jahr 2022. Der im Geschäftsjahr 2023 gesunkene Überschuss ergibt sich im Wesentlichen aus den Steigerungen der Aufwendungen für die Betriebsleistung, dem nur im geringeren Umfang gestiegene Umsatzerlöse und Bestandserhöhungen aus der Hausbewirtschaftung gegenüberstehen

Ertragslage	2023 T€	2022 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	27.546	25.658	1.888
Andere aktivierte Eigenleistungen	3	2	1
Betreuungstätigkeit	55	42	13
<b>Gesamtleistung</b>	<b>27.604</b>	<b>25.702</b>	<b>1.902</b>
Andere betriebliche Erträge	351	545	-194
<b>Betriebsleistung</b>	<b>27.955</b>	<b>26.247</b>	<b>1.708</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.325	10.347	1.978
Personalaufwand	2.337	1.979	358
Abschreibungen	4.911	4.535	376
Andere betriebliche Aufwendungen	935	887	48
Zinsaufwand	2.563	2.831	-268
Sonstige Steuern	598	552	46
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>23.669</b>	<b>21.131</b>	<b>2.538</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.286</b>	<b>5.116</b>	<b>-830</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-55</b>	<b>-83</b>	<b>28</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-149</b>	<b>-1.029</b>	<b>880</b>
<b>Gesamtergebnis vor EE-Steuern</b>	<b>4.082</b>	<b>4.004</b>	<b>78</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	79	-136	215
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.003</b>	<b>4.140</b>	<b>-137</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung	4.918	5.982	-1.064
Bau- und Betreuungstätigkeit	-632	-866	234
	<b>4.286</b>	<b>5.116</b>	<b>-830</b>

Das positive Betriebsergebnis verminderte sich um 830 T€. Dies begründet sich im Wesentlichen durch um 1.888 T€ gestiegene Umsatzerlöse, abzüglich 1.978 T€ gestiegene Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, 358 T€ gestiegenem Personalaufwand und einer Steigerung der Abschreibung von 376 T€. Der erhöhte Personalaufwand ergibt sich im Wesentlichen aus der gestiegenen Zuführung zur Pensionsrückstellung und dem höheren Personalstamm.

Das um 880 T€ verbesserte neutrale Ergebnis liegt im Wesentlichen an der Reduzierung von Abgangskosten eines Bauprojektes von rd. 825 in 2022 auf rd. 97 T€ in 2023; sowie einer Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge von rd. 157 T€.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 deutet auch für das Jahr 2024 auf eine weiterhin positive Entwicklung hin. Der Wirtschaftsplan für 2024 sieht wieder einen deutlichen Jahresüberschuss von 4.936 T€ vor.

### Vermögenslage

Vermögensstruktur	2023 T€	2022 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	1	-1
Sachanlagen	226.196	213.537	12.659
Finanzanlagen	169	327	-158
	<b>226.365</b>	<b>213.865</b>	<b>12.500</b>
<b>Umlaufvermögen und RAP</b>			
Langfristig	2	7	-5
Kurzfristig	14.856	9.918	4.938
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>241.223</b>	<b>223.790</b>	<b>17.433</b>

Kapitalstruktur	2023 T€	2022 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben	20.783	20.663	120
Ergebnisrücklagen	58.504	55.303	3.201
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	31	56	-25
	<b>79.318</b>	<b>76.022</b>	<b>3.296</b>
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener / Mitglieder / gekündigte Geschäftsanteile	573	289	284
Vorgesehene Dividende	827	797	30
	<b>1.400</b>	<b>1.086</b>	<b>314</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rückstellungen	5.711	5.520	191
Verbindlichkeiten	127.172	129.688	-2.516
Rechnungsbagrenzungsposten	1.845	1.961	-116
	<b>134.728</b>	<b>137.169</b>	<b>-2.441</b>
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	916	525	391
Übrige Verbindlichkeiten	24.861	8.988	15.873
	<b>25.777</b>	<b>9.513</b>	<b>16.264</b>
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>241.223</b>	<b>223.790</b>	<b>17.433</b>

Im Geschäftsjahr 2023 stieg die Bilanzsumme um 17.433 T€. Die wesentlichen Faktoren betreffen das Anlagevermögen mit einer Steigerung von 12.500 T€, welche sich aus Zugängen von 18.168 T€, Abgängen von 699 T€ und Abschreibungen von 4.969 T€ zusammensetzt; sowie einer Steigerung der liquiden Mittel von 4.274 T€.

Das Eigenkapital stieg um 3.611 T€, die Rückstellungen um 582 T€, die Verbindlichkeiten um 13.357 T€ (welche wiederum im Wesentlichen den Darlehensbereich betreffen).

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 2023 jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2024 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 11.689 T€. Für Neubautätigkeiten und Ablösungen wurden im Geschäftsjahr 20.876 T€ abgerufen sowie Rückzahlungen und Tilgungen von 9.187 T€ geleistet.

Anlagezinsen konnten im Geschäftsjahr 2023 in geringem Umfang generiert werden.

Finanzlage	2023 T€	2022 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	226.368	213.871	12.497
Finanzierungsmittel	214.046	213.191	855
<b>Überdeckung</b>	<b>-12.322</b>	<b>-680</b>	<b>-11.642</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	7.912	3.638	4.274
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.944	6.281	663
	<b>14.856</b>	<b>9.919</b>	<b>4.937</b>
Kurzfristige Verpflichtungen	27.178	10.599	16.579
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>-12.322</b>	<b>-680</b>	<b>-11.642</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	32,9%	34,0%	32,5%
Eigenkapitalrentabilität	5,06%	5,19%	5,17%
Cashflow	9.018	8.464	8.889
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	7,35 €	7,24€	7,17€
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	22,84 €	20,18€	21,46€
Durchschnittliche Verwaltungskosten	436,74 €	351,92€	484,71€
Fluktuationsquote	7,2%	6,1%	5,7%
Leerstandsquote	0,95%	0,83%	0,86%
Investitionen in den Bestand pro m²	74,81 €	55,01€	56,40€

## 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 Mietrückstands Betrachtung gelegt.

Durch eine Bestandsanalyse in 2023 bereitet die Genossenschaft gerade die Bauplanung der kommenden Jahre vor, um das Bestandsportfolio den gesetzlichen Vorgaben entsprechend hin zur Klimaneutralität zu entwickeln.

### Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie sind beendet. Dennoch wirken diese noch nach, bzw. durch weltweite Krisenherde sind neue Herausforderungen entstanden.

Einzelne Gewerbebereiche wie z. B. die Gastronomie leiden unterschiedlich stark. Andere Gewerbebetriebe können sich nach Wegfall der Coronahilfen nicht mehr halten. Gerade im Gewerbebereich ist daher der Zahlungsfluss der Mietzahlungen ständig zu beobachten und zeitnah Maßnahmen zu ergreifen.

Seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs sind die Baukosten weiterhin gestiegen. Dies macht die Durchführung von Bauvorhaben schwierig und unkalkulierbar.

Die Energiebeschaffung für 2023 hat gezeigt, dass die Energiekosten explodieren. 2023 wurden diese durch staatliche Gas- und Strompreisbremsen eingedämmt. Diese sind aber nun Ende 2023 ausgelaufen.

Auch wenn die Energiekosten in 2024 wieder gesunken sind, stabilisiert sich das Niveau jedoch auf Höhe dieser Gas- und Strompreisbremsen und pendelt sich somit deutlich über den vorjährigen Energiekosten ein.

Die Mieten haben sich im vergangenen Jahr bei unserer Genossenschaft im Gegenzug zum Markttrend moderat entwickelt. Dies insbesondere durch Anhebung der Mieten bei Neuvermietung und Mietanpassungen bei Modernisierungsmaßnahmen.

Um die künftigen, insbesondere gesetzlich vorgegebenen, klimaneutralisierenden Baumaßnahmen durchführen zu können, wird die Genossenschaft jedoch auch breitere Mieterhöhungen im Bestand durchführen müssen.

Die Fluktuations- sowie Leerstandsquoten bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Der diesjährige einmalige Anstieg bei der Fluktuation war bedingt durch Neubaubezüge, die überwiegend aus den Mitgliedern generiert wurde, die schon in unserem Bestand wohnten.

Leerstände finden nahezu ausschließlich modernisierungsbedingt statt. Hier erwarten wir auch aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Köln zukünftig keine Änderungen. Aufgrund des Fachkräftemangels, besonders im Baugewerbe, sind die Leerstandszeiten durch verlängerte Bauzeiten jedoch gestiegen und werden dies auch weiterhin tun.

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 ermöglichte im abgelaufenen Geschäftsjahr die laufende Instandhaltung und Wohnungsmodernisierungen ohne Fremdfinanzierungen durchführen zu müssen. Ab 2024 erfolgen allerdings neue Kreditaufnahmen um die Baumaßnahmen finanzieren zu können.

Die Verwaltungskosten werden weiterhin steigen, da inflationsbedingt mit höheren Tarifabschlüssen, sowie anderen Kostensteigerungen bei den Personalkosten gerechnet werden muss. 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).

Auch im Geschäftsjahr 2023 haben wir durch frühzeitige Prolongationen einen deutlichen Rückgang der Zinsaufwendungen verbuchen können.

Durch deutlich gestiegene Zinsen wird dieser Effekt aber ab 2024 abflauen.

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, aber auch durch den aktuellen Nahostkonflikt.

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 bereits mit deutlich sinkenden Heizkostenverbräuchen gerechnet werden kann. Dennoch sind natürlich enorme Anstrengungen zur Entwicklung der Bestände, hin zur Klimaneutralität, erforderlich.

Auch wenn die Mobilitätswende hinsichtlich E-Mobilität gerade eingebrochen ist, sind die ersten Neubauten mit entsprechenden Elektroanschlüssen ausgerüstet, um genau diese 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 pandemiebedingten Einschränkungen der vergangenen Jahre sind überstanden.

Durch neuere weltweite Krisenherde (Angriffskrieg von Russland auf die Ukrainer, Nahostkonflikt, Angriffe auf Schiffsroutenpassagen) bleibt die wohnungswirtschaftliche Branche dennoch weiterhin von Lieferkettenschwierigkeiten und hohen Baupreisen sowie insbesondere durch hohe Energiekosten stark betroffen.

Zudem bescheren die gesetzlichen Vorgaben zur Klimaneutralität bei gleichzeitiger Unberechenbarkeit der entsprechenden Förderprogramme enorme Unsicherheiten in der Planung.

Weiterhin verschlechtern sich die Finanzierungsgrundlagen nicht nur aufgrund des hohen Zinsniveaus, sondern insbesondere bezüglich der stringenteren Beleihungsbewertungen durch die Finanzierungsinstitute. Dies führt zu einer erschwerten Beschaffung der notwendigen Liquidität.

Die Nachfrage 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 bzw. kommende Flüchtlingsbewegungen weiterhin hoch bleiben.

Ebenso stagnieren die Bauantragsgenehmigungen aufgrund ausbleibender Bauanträge, sodass der vorhandene Bestand die Nachfrage bewältigen muss.

Dabei wird die enorme Nachfrage auf die Bestandswohnungen allerdings die Mietpreise deutlich nach oben schnellen lassen. In Kombination mit der oben genannten Finanzierungssituation werden auch für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG Mieterhöhungen unumgänglich.

Weiterhin muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtumstände für die Bevölkerung durch steigende Inflation, aber gleichzeitigem Reallohnverlust eine Veränderung des Ausgabeverhaltens eintreten wird.

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

Durch langfristige Einkaufsstrategien können die Energiekosten für 2024 und 2025 bezüglich Gas und Strom auf einem vernünftigen Niveau gehalten werden, welches sich allerdings in etwa auf Höhe der Gas- und Strompreisbremsen 2023 bewegt.

Durch die eingeführten digitalen Prozesse ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für die Zukunft gut gewappnet. Dennoch muss ein Augenmerk auf die stetige Entwicklung der EDV gerichtet sein, um insbesondere den Anforderungen an moderne Kommunikation Rechnung tragen zu können.

Die im Risikobericht dargestellte Altlasten-Problematik ist durch eine Rückstellung abgesichert.

Durch den Aufsichtsrat wurden bereits die Weichen für die künftige Vorstandsbesetzung gestellt, so dass die Kontinuität in der Geschäftsführung für die Zukunft gesichert ist.

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 31.3.2024

Der Vorstand



Martin Frysch



Heinz-Günter Boos



Hans-Jürgen Schmitz



HEINZ-GÜNTER BOOS  
Technischer Vorstand

HANS-JÜRGEN SCHMITZ  
Nebenamtlicher Vorstand

MARTIN FRYSCH  
Geschäftsführender  
Vorstand

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

### Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		0,00	1.253,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	201.929.148,99		169.558.193,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.444.919,16		12.616.233,16
Technische Anlagen und Maschinen	25.798,00		28.240,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.496,00		344.508,00
Anlagen im Bau	11.297.775,64		30.215.086,19
Bauvorbereitungskosten	111.947,55	226.196.085,34	774.870,47
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Beteiligungen	103.750,00		203.750,00
Sonstige Ausleihungen	10.000,00		67.500,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	168.750,00	5.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>226.364.835,34</b>	<b>213.864.633,93</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.249.119,23		5.341.923,87
Andere Vorräte	43.256,85	6.292.376,08	76.420,72
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	125.683,16		113.219,39
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		7.924,25
Sonstige Vermögensgegenstände	529.507,22	655.190,38	748.580,15
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.911.484,43	3.637.511,69
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>241.223.886,23</b>	<b>223.790.214,00</b>

### Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	285.200,00		215.450,00
der verbleibenden Mitglieder	20.783.225,36		20.662.854,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	287.370,00		73.160,00
		21.355.795,36	20.951.464,90
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00€			[0,00]
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	7.199.000,00		6.798.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 401.000,00€			[414.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00€			[0,00]
Andere Ergebnisrücklagen	48.850.000,00	58.504.000,00	46.050.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 2.800.000,00€			[2.900.000,00]
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	56.064,13		27.135,86
Jahresüberschuss	4.003.232,75		4.140.666,19
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.201.000,00		-3.315.000,00
Bilanzgewinn		858.296,88	852.802,05
Eigenkapital insgesamt		80.718.092,24	77.107.266,95
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.978.910,00		4.773.733,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.648.214,62	6.627.124,62	1.271.097,48
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.793.172,08		119.401.058,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.836.556,27		10.539.379,26
Erhaltene Anzahlungen	7.180.175,72		6.184.782,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.063,31		100.576,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.655.879,84		1.940.737,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.193,20		33.703,92
Sonstige Verbindlichkeiten	310.711,01	152.033.751,43	476.796,52
davon aus Steuern: 76.976,04€			[183.982,71]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.929,97€			[2.336,15]
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.844.917,94	1.961.081,37
<b>Bilanzsumme</b>		<b>241.223.886,23</b>	<b>223.790.214,00</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.639.404,13		25.659.647,08
b) aus Betreuungstätigkeit	55.158,12	26.694.562,25	42.157,43
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		907.195,36	-1.834,85
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.304,57	2.393,51
Sonstige betriebliche Erträge		563.819,09	628.566,29
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.325.640,09	12.325.640,09	10.346.818,39
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.843.241,18</b>	<b>15.984.111,07</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.696.075,94		1.570.592,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 314.951,90	640.979,08	2.337.055,02	408.531,27 [106.080,45]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.911.667,88	4.534.928,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.238.729,90	1.932.326,61
Erträge aus anderen Finanzanlagen	125,00		100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.228,87	30.353,87	3.981,61
Abschreibungen auf Finanzanlagen		57.500,00	67.500,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.647.810,80	2.918.870,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag		78.703,00	-135.774,00
Ergebnis nach Steuern		4.602.128,45	4.691.216,95
Sonstige Steuern		598.895,70	550.550,76
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.003.232,75</b>	<b>4.140.666,19</b>
Gewinnvortrag		56.064,13	27.135,86
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.201.000,00	-3.315.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>858.296,88</b>	<b>852.802,05</b>

## 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 2023 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. Garagengebäude und separate Garagen werden mit 4% jährlich abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 7% und 33% der Anschaffungskosten jährlich abgeschrieben; der gesetzlichen Änderung bei der Abschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern wurde in Form von entsprechender Bildung von Abschreibungspools Rechnung getragen.

#### Finanzanlagen

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

### Umlaufvermögen

#### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – 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 angesetzt.

### 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 1,82% (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 49.913,00 €, gegenüber 219.256,00 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 947 T€ ist eine Rückstellung für die Altlastsanierung Nikolausstrasse gebildet worden. Die Minderung von rd. 15 T€ ergibt sich aus der Inanspruchnahme von 43 T€, der Zuführung von 43 T€; sowie einer Abzinsung von 15 T€.

Weiterhin wurden Rückstellungen für den hydraulischen Ausgleich in Höhe von 150 T€ und für nachträgliche Gasanschaffungskosten in Höhe von 220 T€ gebildet.

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

#### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Betrag in Höhe von 1.844.917,94 € betrifft vollumfänglich Tilgungsnachlässe der NRW Bank, welche über 20 Jahre ertragswirksam aufgelöst werden.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.249 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
  - Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Urlaubsrückstellungen gesamt 127 T€
  - Ungewisse Verbindlichkeiten 1.521 T€, dies betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 947 T€ für Sanierungsarbeiten und 144 T€ ungewisse Betriebskosten. Ferner sind Rückstellungen von 370 T€ für Kosten des hydraulischen Abgleiches und Gas-kosten gebildet.
- Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten werden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
- 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.
- Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 85 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
- Die Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet rd. 15 T€ für die Abzinsung von Rückstellungen.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon Restlaufzeit				gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	davon 1 bis 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro		
a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.793.172,08	14.021.372,82	113.771.799,26	21.047.938,49	92.723.860,77	127.793.172,08	GPR
(Vorjahr)	[119.401.058,80]	[5.210.238,10]	[114.190.820,70]	[21.058.035,67]	[93.132.785,03]	[119.401.058,80]	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.836.556,27	436.668,56	13.399.887,71	1.588.217,74	11.811.669,97	13.836.556,27	GPR
(Vorjahr)	[10.539.379,26]	[304.576,60]	[10.234.802,66]	[1.253.915,38]	[8.980.887,28]	[10.539.379,26]	
c) Erhaltene Anzahlungen	7.180.175,72	7.180.175,72	0,00				
(Vorjahr)	[6.184.782,17]	[6.184.782,17]					
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.063,31	226.063,31	0,00				
(Vorjahr)	[100.576,62]	[100.576,62]					
e) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.655.879,84	2.655.879,84	0,00				
(Vorjahr)	[1.940.737,91]	[1.940.737,91]					
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.193,20	31.193,20	0,00				
(Vorjahr)	[33.703,92]	[33.703,92]					
g) Sonstige Verbindlichkeiten	310.711,01	310.711,01	0,00	0,00			
(Vorjahr)	[476.796,52]	[476.796,52]		[0,00]			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>152.033.751,43</b>	<b>24.862.064,46</b>	<b>127.171.686,97</b>	<b>22.636.156,23</b>	<b>104.535.530,74</b>	<b>141.629.728,35</b>	<b>GPR</b>
(Vorjahr)	[138.677.035,20]	[14.251.411,84]	[124.425.623,36]	[22.311.951,05]	[102.113.672,31]	[129.940.438,06]	

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	125.683,16	2.708,23	7.019,98
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	529.507,22	-	-

## Entwicklung des Anlagevermögen

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2023 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen [ +/- ] Euro	Zuschreibungen	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2023			Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2023	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023 Euro	Buchwert am 31.12.2022 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	106.142,14	0,00	0,00	0,00	0,00	106.142,14			-104.889,14	0,00	0,00	0,00	-1.253,00	-106.142,14	0,00	1.253,00
<b>Sachanlagen</b>																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	263.147.850,06	198.654,80	-463.995,00	37.309.691,04		300.192.200,90			-93.589.656,95	0,00	0,00	0,00	-4.673.394,96	-98.263.051,91	201.929.148,99	169.558.193,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.224.269,94	6.385,37	0,00	0,00	0,00	16.230.655,31			-3.608.036,78				-177.699,37	-3.785.736,15	12.444.919,16	12.616.233,16
Technische Anlagen und Maschinen	121.097,44	2.056,32	0,00	0,00	0,00	123.153,76			-92.857,44	0,00			-4.498,32	-97.355,76	25.798,00	28.240,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	571.532,18	133.810,23	-37.000,00	0,00	0,00	668.342,41			-227.024,18	0,00			-54.822,23	-281.846,41	386.496,00	344.508,00
Anlagen im Bau	30.215.086,19	11.717.229,77	0,00	-30.634.540,32	0,00	11.297.775,64								0,00	11.297.775,64	30.215.086,19
Bauvorbereitungskosten	774.870,47	6.109.776,18	-97.548,38	-6.675.150,72	0,00	111.947,55			0,00	0,00			0,00	0,00	111.947,55	774.870,47
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									0,00	0,00
	<b>311.054.706,28</b>	<b>18.167.912,67</b>	<b>-598.543,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>328.624.075,57</b>			<b>-97.517.575,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.910.414,88</b>	<b>-102.427.990,23</b>	<b>226.196.085,34</b>	<b>213.537.130,93</b>
<b>Finanzanlagen</b>	0,00															
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00					50.000,00									50.000,00	50.000,00
Beteiligungen	203.750,00		-100.000,00			103.750,00									103.750,00	203.750,00
Sonstige Ausleihungen	135.000,00					135.000,00			-67.500,00				-57.500,00	-125.000,00	10.000,00	67.500,00
andere Finanzanlagen	5.000,00					5.000,00									5.000,00	5.000,00
Summe	393.750,00	0,00	-100.000,00	0,00		293.750,00							-57.500,00	-125.000,00	168.750,00	326.250,00
<b>Insgesamt</b>	<b>311.554.598,42</b>	<b>18.167.912,67</b>	<b>-698.543,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>329.023.967,71</b>			<b>-97.622.464,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.969.167,88</b>	<b>-102.659.132,37</b>	<b>226.364.835,34</b>	<b>213.864.633,93</b>

## D. Sonstige Angaben

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 85 T€ (Vorjahr 88 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 bzw. erfolgen werden.
2. Das Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen des Anlagevermögens beträgt 3.694 T€ per 31.12.2023. 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 2022 endete mit einem Jahresüberschuss von 37.707,16 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 405.486,34 €. Der Jahresabschluss 2023 wird aktuell noch erstellt.

Ebenfalls ist die Genossenschaft 100%-ige Gesellschafterin der Lebensfäden gGmbH. Die Geschäftstätigkeit wurde in 2021 aufgenommen. Das Geschäftsjahr 2022 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 26.061,28 T€, sowie einem Eigenkapital in Höhe von 24.290,86 €. Der Jahresabschluss 2023 wird aktuell noch erstellt.

Weiterhin ist die Genossenschaft mit 50 % an der EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH, Köln, beteiligt. Das Geschäftsjahr 2022 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 7.893,30 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 482.221,03 €. Der Jahresabschluss 2023 wird aktuell noch erstellt.

4.

Entwicklung Personalstamm	31.03 2023	30.06 2023	30.09. 2023	31.12 2023
<b>Vorstand</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
davon nebenamtlich	1	1	1	1
<b>Kaufmännische Angestellte</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
davon Teilzeitbeschäftigt	4	4	4	4
<b>Technische Angestellte</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
davon Teilzeitbeschäftigt	1	1	2	2
davon Minijob	1	1	1	1
davon Elternzeit	1	1		
<b>Auszubildende</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Studentische Aushilfe</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Vorstand und Angestellte</b>	<b>30</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>30</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 43 T€ Sanierungsrückstellung abzügl. 15 T€ Abzinsung für die Nikolausstraße in Köln-Sülz angefallen.
8. Es bestehen keine Forderungen gegen Vorstände und Aufsichtsräte.

## Mitgliederbewegung

Anfang	2023	6.295 Mitglieder	mit	66.750 Anteilen
Zugang	2023	339 Mitglieder	mit	2.623 Anteilen
Abgang	2023	115 Mitglieder	mit	2.253 Anteilen
Ende	2023	6.519 Mitglieder	mit	67.120 Anteilen

### Im Abgang 2023 sind enthalten:

- 38 Kündigungen
- 17 Abgänge Sterbefälle Vorjahr
- 4 Übertragungen
- 50 Sterbefälle im Geschäftsjahr
- 6 Ausschlüsse/Löschungen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	120.370,46 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	20.783.225,36 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	69.440 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	2.020.890,00 €
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  
Norman Gentges (ab 6/2023)  
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 in wirtschaftlicher Hinsicht nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat hat zum 01.04.2024 Herrn Daniel Kuhn als weiteren technischen Vorstand bestellt.

## F. Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird die Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von 3.201.000,00 € vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 wie folgt zu verwenden:

1. Dividende 4% auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 20.692.286,64 € Die Dividende wird am 27.06.2024 ausgezahlt	827.691,47 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	30.605,41 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>858.296,88 €</b>

Köln, 31.03.2024



Der Vorstand

Martin Frysch

Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

### Mehr Raum für Miteinander.

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

### Was einer nicht schafft, das schaffen viele gemeinsam.

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



MANFRED KAMPERMANN  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit und ohne Vorstand in 9 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 Personalausschuss hat in 8 Sitzungen mit dem Vorstand gemeinsam getagt. 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 2022 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 2023, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für die im Jahr 2023 geleistete Arbeit. Darüber hinaus gilt ein herzliches Dankeschön den Mitgliedern, Vertreterinnen und Vertretern und allen Geschäftspartnern der Genossenschaft für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

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

Köln, im April 2024

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,  
Umschlag: HGEsch Photography  
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.



