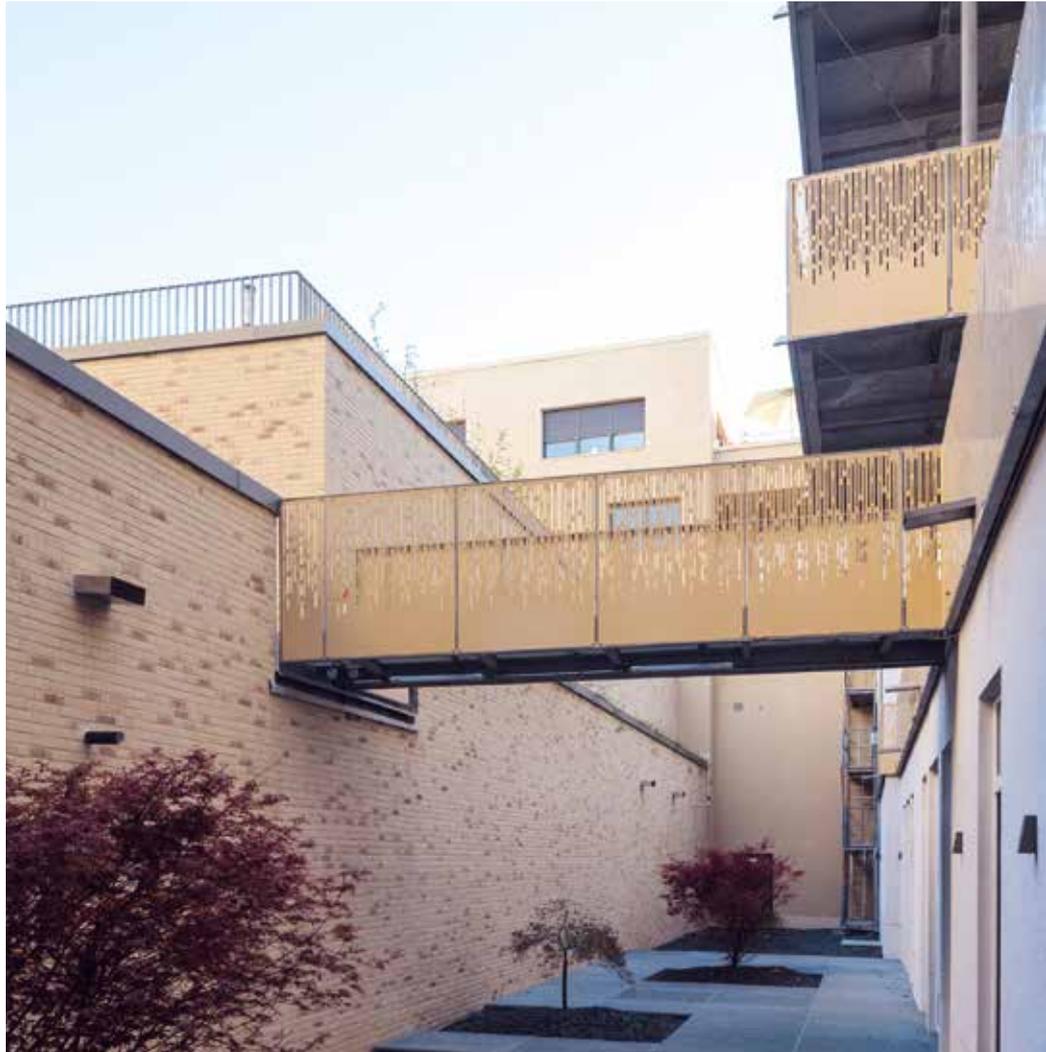
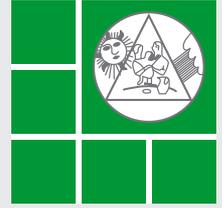


W O H N U N G S -  
G E N O S S E N S C H A F T  
K Ö L N - S Ü L Z e G



GESCHÄFTSBERICHT  
**2018**



# INHALT

## LAGEBERICHT

### 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Geschäftsentwicklung	7
Verteilung des Wohnungsbestands	8
Mitgliederbefragung	9
Bestandserhaltung / Modernisierung	9
Bauinvestitionen 2012–2019 im Vergleich	11
Bestandserweiterung / Neubau	12
Mieterfluktuation	14
Mietenentwicklung	15
Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung	15
Tochterunternehmen	15
Personal	16
Mitgliedschaften	17

### 2. DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage	18
Finanzlage	18
Vermögenslage	19
Finanzielle Leistungsindikatoren	19

### 3. RISIKOBERICHT

Risikomanagement	20
Risiken der künftigen Entwicklung	20
Chancen der künftigen Entwicklung	22
Finanzinstrumente	22

### 4. PROGNOSEBERICHT

<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	<b>26</b>
----------------------------------	-----------

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

### 1. BILANZ

Aktiva	30
Passiva	31

### 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 3. ANHANG

A. Allgemeine Angaben	33
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	33
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	35
– Verbindlichkeiten	36
– Forderungen	36
– Entwicklung des Anlagevermögens	38
D. Sonstige Angaben	40
E. Nachtragsbericht	40

## GEWINNVERWENDUNG

# 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

## Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen.

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6 % abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % seit dem Jahr 1980.

Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7 %.

Trotz des Wachstums ging die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Italien und Frankreich) nur wenig zurück und dämpfte die konjunkturelle Erholung. In Spanien ist die Arbeitslosenquote dagegen seit dem Jahr 2013 um mehr als zehn Prozentpunkte gesunken, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2007. In Portugal könnte die Arbeitslosenquote 2018 sogar den niedrigsten Stand seit 16 Jahren erreichen. Mit rund 20 % weist Griechenland nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote in der Eurozone auf.

Im Jahr 2019 werden in Deutschland weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> er-

<sup>1</sup> Die Einschätzungen des vorliegenden Berichts fußen auf den Konjunkturberichten folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute und stellen ein Mittel der dort dargestellten Entwicklungen dar: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; ifo – Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen. In wechselnder Zusammensetzung sind diese Institute auch im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vertreten.

warten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Das Wachstum hat damit zwar etwas an Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %, eine Rezession ist nicht in Sicht. Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt also trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416.000 Personen beziffert. Sie liegt damit deutlich unter der Nettozuwanderung des Jahres 2016 (-17 %) ist aber im langjährigen Rückblick eher als hoch einzuschätzen. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hat sich die Nettozuwanderung 2017 mehr als halbiert.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zunahmten.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % dabei noch etwas höhere Werte.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Als Groß- und Universitätsstadt hat insbesondere auch Köln mit einem enormen Wohnungsengpass zu tun. Die Genehmigungszahlen im Wohnungsneubau hinken den selbst gesteckten Zielen aber deutlich hinterher.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten trägt die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG durch erheblichen Neubau zur Entlastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt bei. Dies alles unter Berücksichtigung der Interessenschwerpunkte der eigenen Mitglieder und ohne Vernachlässigung der umfangreichen Bestandspflege.

# Geschäftsentwicklung

## Allgemeines

Die Genossenschaft wurde am 25. April 1920 gegründet. Im Jahre 1943 erfolgte eine Verschmelzung durch Übernahme der

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

und eine weitere Verschmelzung 1970 durch Übernahme der

5. Gemeinnützige Eigenheim- und Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Heintzmann eGmbH

Anlässlich der Reform des Genossenschaftsgesetzes wurde die Satzung der GWG Köln-Sülz eG überarbeitet. Die Vertreterversammlung hat diese Anpassung in 2018 verabschiedet. Die damit verbundene Umfirmierung zur Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG erfolgte zum 15.02.2019 durch Eintragung in das Genossenschaftsregister.

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.

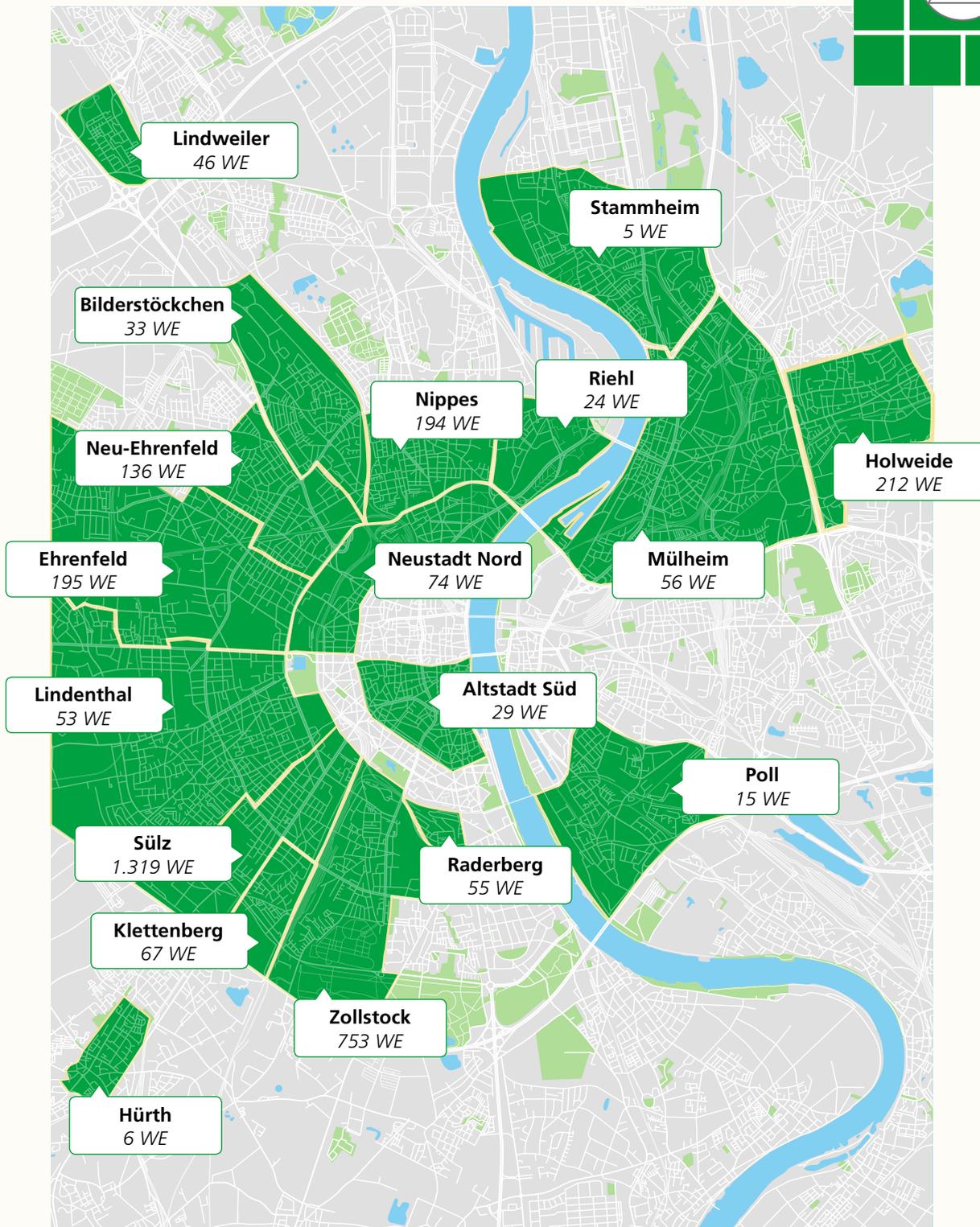
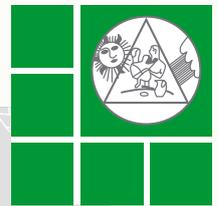
Das Geschäftsjahr 2018 verlief sehr positiv. Das Geschäftsergebnis liegt im erwarteten Rahmen und kann als gut bezeichnet werden.

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.

<b>Am 31. Dezember 2018 verfügte die Genossenschaft über:</b>	356	Wohn- und Geschäftshäuser
	3.272	Wohnungen
	38	gewerbliche Einheiten
	3	Kindergärten (Kath. Kirchengemeinde St. Bruno, KitaMare und Kitz eV)
	1.009	Garagen- und Einstellplätze
	231.500 qm	Wohn- und Nutzfläche
	206.340 qm	Grundstücksfläche

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. 8,3 % des Wohnungsbestands unterliegen der öffentlichen Preisbindung, die restlichen Objekte sind freifinanziert.

# Verteilung des Wohnungsbestands



## Mitgliederbefragung

Im Jahr 2018 hat die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG eine Mitgliederbefragung durchgeführt. Die Teilnahme an dieser Befragung war mit einer Rücklaufquote von über 40 % überdurchschnittlich.

Die durchweg positiven Ergebnisse haben dennoch Handlungsbedarf aufgezeigt. In verschiedenen Schritten werden diese Hinweise in die Anpassung der Prozeßabläufe aufgenommen.

## Bestandserhaltung und Modernisierung

Die technische Bewirtschaftung des Gebäudebestandes war auch in 2018 eines der wichtigsten Betätigungsfelder. Dabei liegt der Fokus auf einer langfristig angelegten Instandhaltungs- und Sanierungsstrategie, die das Ziel hat, die Instandhaltungskosten dauerhaft zu stabilisieren. Aufgrund der vorhandenen hohen Nachfrage nach Bauleistungen und die damit verbundene Preissteigerung haben sich im Berichtsjahr allerdings auch die Einzelkosten für Instandhaltungen und Modernisierungsleistungen erhöht. Auch die Verfügbarkeit der Handwerksbetriebe und Baufirmen leidet unter der hohen Baunachfrage. Die Genossenschaft ist bekannt als seriöser und nachhaltiger Auftraggeber und ist damit nur bedingt von diesen negativen Auswirkungen der Wirtschaftslage betroffen. Trotzdem muss der Fachkräftemangel im Bauhaupt- und Baunebengewerbe zukünftig auch bei den Genossenschaften mit ihrem „guten Namen“ berücksichtigt werden. Gerade bei großen Baumaßnahmen wird die qualifizierte Auswahl der Firmen in der Ausschreibungsphase immer wichtiger. Auch die Auswahl und Bindung kleinerer, verlässlicher Handwerksbetriebe ist für die Kleininstandhaltung und Wohnungsmodernisierung zukünftig eine wichtige Aufgabe.

Im Jahre 2018 wurden rund 5,6 % der Wohnungen gekündigt und neu bezogen. Davon war bei 50 Wohnungen eine umfangreiche Modernisierung notwendig, um die Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen. Die Modernisierung umfasst bei diesen Wohnungen eine quasi komplette Entkernung und die Erneuerung der Heizungs- und Sanitärinstallation, der Türen sowie der Elektroausstattung. Soweit notwendig und sinnvoll, werden die Böden auch schalltechnisch verbessert und schwimmende Estriche eingebaut. Das Investitionsvolumen lag bei rund 510 € pro qm Wohnfläche.

Im Jahr 2018 wurden für diese teils erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln rund 2.055.000 € (Vorjahr 1.444.000 €) investiert.

Auf Grundlage einer mittel- und langfristig angelegten Instandsetzungs- und Modernisierungsplanung wurden auch in 2018 ganze Häuser und Hausgruppen grundlegend modernisiert.

Daneben erfolgten an verschiedenen Objekten Treppenhaus- und Kellerrenovierungen sowie Erneuerungen von Außenanlagen. Bereits seit Jahren wird kontinuierlich die Sanierung der Grundleitungen vorgenommen, dies wurde auch in 2018 fortgesetzt.

**Wohnungsmodernisierungen bei Wohnungswechseln**

**Große Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

**Beispielhaft wären zu nennen:**

**Energetische Sanierung der Häuser Subbelrather Str. 309 und Intzestr. 16.**

**Umfang:** Fensteraustausch, Dachsanierung, Wärmedämmung der Fassaden und Kellerdeckendämmung sowie Neugestaltung der Außenanlagen.

**Energetische Sanierung der Häuser Gerolsteiner Str. 87-95 als erster Bauabschnitt einer Quartierssanierung (in 2018 begonnen).**

**Umfang:** Fensteraustausch, Wärmedämmung der Fassaden, Balkonanbau und Einbau einer Zentralheizung.

Die umfangreiche Sanierungsmaßnahme umfasst 14 Häuser mit 162 Wohnungen und wird in mehreren Bauabschnitten bis 2020 ausgeführt.



**SUBBELRATHER STRASSE 309 /  
INTZESTRASSE 16**

**Instandsetzung und Modernisierung**

Das Investitionsvolumen für diese beispielhaft genannten und andere großen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen lag in 2018 bei rund 2.445.000 €. Diese Investitionssumme beinhaltet einen aktivierungsfähigen Modernisierungsanteil in Höhe von rund 740.000 €. Gegenüber dem Jahr 2017 (Mittelverbrauch 2.144.000 €) hat sich die Investition in diesem Etatbereich etwas erhöht.

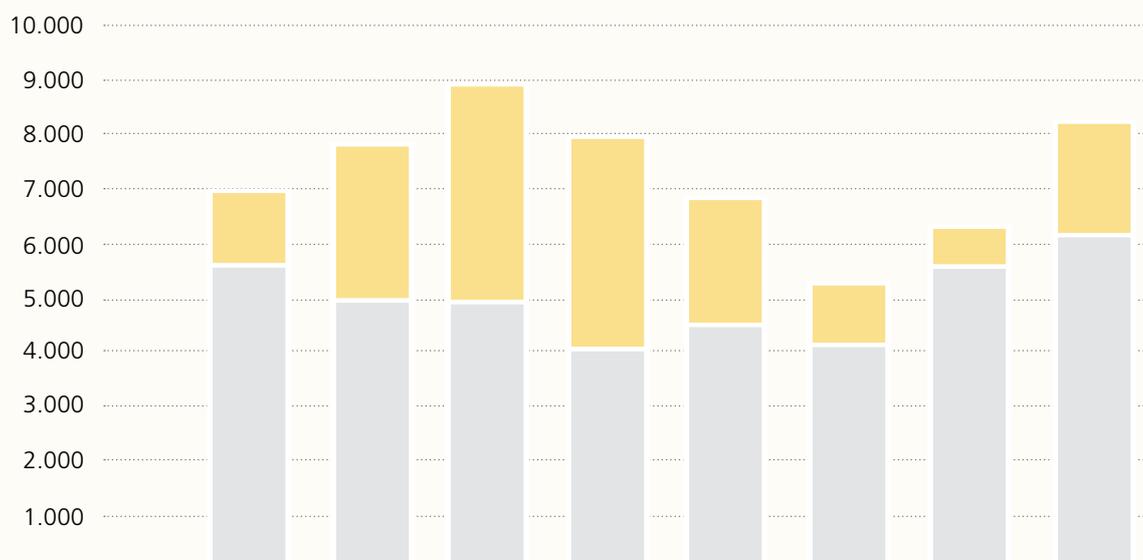
Für die laufende Kleininstandhaltung, wie der sprichwörtliche tropfende Wasserhahn oder beispielsweise die Reparatur der Heizung, fielen zusätzlich Kosten in Höhe von 1.803.000 € (Vorjahr 1.688.000 €) an.

**Gesamtinvestitionsvolumen**

Über das gesamte Geschäftsjahr 2018 wurde damit in dem Bereich Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands Kosten in Höhe von 6.303.000 € (Vorjahr 5.271.000 €) investiert.

## Bauinvestitionen 2012 – 2019 im Vergleich

(ohne Neubau)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 (Plan)
Modernisierung in T€	1.389	2.895	4.036	3.925	2.358	1.145	740	2.075
Instandhaltung in T€	5.594	4.945	4.910	4.035	4.490	4.126	5.563	6.145
	<b>6.983</b>	<b>7.840</b>	<b>8.946</b>	<b>7.960</b>	<b>6.848</b>	<b>5.271</b>	<b>6.303</b>	<b>8.220</b>

## Bestandserweiterung / Neubau

Ein weiterer wichtiger Fokus lag im Berichtsjahr auf der Bestandserweiterung durch Neubau. Die bereits in den Vorjahren projektierten und teilweise begonnenen Projekte wurden fortgeführt bzw. weiterentwickelt.

### Im Einzelnen:

#### Neubau anton+elisabeth – Genossenschaft leben in Sülz

Im Jahr 2013 erwarb die Genossenschaft das große Grundstück und Gebäudeareal am Sülzgürtel von der Stadt Köln. Mit Baubeginn im Jahr 2015 entsteht auf dem 8400 qm großen Grundstück ein hochinteressantes Quartier mit verschiedenen Nutzungsformen.

Im Berichtsjahr konnte das erste Baufeld mit den Neubauten und dem Bezug des denkmalgeschützten Haus Elisabeth fertiggestellt werden. Auch die Gebäude des zweiten Baufeldes wurden im Jahr 2018 weitgehend fertiggestellt und bezogen. Lediglich die Wohnungen im denkmalgeschützten Altbaubereich wurden erst im Frühjahr 2019 an die Mieter übergeben.

Die Bauarbeiten im dritten Baufeld zur Umnutzung der ehemaligen Waisenhauskirche wurden in 2018 ebenfalls fortgeführt. Mit der Fertigstellung des Veranstaltungssaal und dem Bezug der Büroräume ist bis zum Jahresende 2019 zu rechnen.

#### Neubau Boltens- straße 14 a in Köln-Riehl

Auf einem freien Grundstücksteil der im Jahr 2013 erworbenen Wohnanlage ist ein Neubau mit 11 Wohnungen projektiert. Der Baubeginn war bereits in der 2. Jahreshälfte 2017 eingeplant. Erhebliche Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung führten zu einer deutlichen Zeitverzögerung. Die Baugenehmigung wurde erst im Jahr 2018 erteilt. Der Baubeginn erfolgte nun im Frühjahr 2019.

#### Wohnen in den Vorgebirgs- gärten: Neubau Baufeld 2.2 in Köln-Zollstock

Im Anschluss an die in den letzten Jahren fertiggestellte Wohnanlage „Wohnen in den Vorgebirgs-gärten“ wurde durch das Tochterunternehmen „Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH“ ein weiteres rund 10.000 qm großes Grundstück erworben.

Dieses Grundstück wurde im Berichtsjahr dann von dem Tochterunternehmen an drei Kölner Genossenschaften sowie die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG verkauft. Gemeinsam werden diese vier Partner eine Wohnanlage mit 206 Wohnungen und Tiefgarage errichten. Der Anteil der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG wird aufgrund der aktuellen Planung bei 42 Wohnungen liegen. Die Baugenehmigungsplanung wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und eingereicht. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist in der 2. Jahreshälfte 2019 zu rechnen.

#### Abriss und Ersatz- neubau der Wohnan- lage Palanterstraße/ Marsiliusstraße In Köln-Sülz

Die Bestandswohnanlage aus dem Jahr 1926 mit insgesamt 45 Kleinwohnungen und einer Gewerbeeinheit zeigt in Teilbereichen starke Setzungserscheinungen und ist insgesamt altersbedingt abgängig. Es ist geplant, die gesamte Wohnanlage abzubauen und einen Neubau bei gleichzeitiger Bebauungsverdichtung an gleicher Stelle zu errichten.

Die Gesamtanlage wurde zusätzlich im Jahr 2017 durch den Ankauf eines angrenzenden Grundstücks arrondiert. Durch diese Erweiterung wird eine deutlich bessere Ausnutzung des Gesamtgrundstücks möglich.

Bereits im Mai 2018 wurde der Bauantrag bei der Stadt Köln eingereicht. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im Frühsommer 2019 gerechnet.

Vorbereitend wurde Ende 2016 mit dem behutsamen Umsetzen der hier wohnenden Mitglieder begonnen. Zwischenzeitlich konnte für alle Mitglieder eine neue Wohnung in den Beständen der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG gefunden werden. Die Wohnanlage wird im Frühsommer 2019 komplett freigezogen sein. Die Abbrucharbeiten an den Bestandsbauten sind für Sommer 2019 vorgesehen.

Die Wohnanlage wurde 2004 gemeinsam mit der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG erworben. Bereits seit 2016 laufen die Planungen für eine umfangreiche Modernisierung der Gesamtanlage einschließlich ergänzendem Neubau sowie dem Bau von mehreren Tiefgaragen. Durch beide Genossenschaften erfolgt hier eine planerisch aufeinander abgestimmte Modernisierung und behutsame Verdichtung. Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG wächst dann von aktuell 212 Wohneinheiten auf 306 Wohneinheiten.

Eine im Jahr 2017 gestellte Bauvoranfrage wurde im Berichtsjahr positiv beschieden. Es ist vorgesehen den Bauantrag im Sommer 2019 bei der Stadt Köln einzureichen. Mit einem Baubeginn ist frühestens in der 2. Jahreshälfte 2020 zu rechnen.

**Modernisierung und Ausbau der Dachgeschosse sowie ergänzender Neubau in der Wohnanlage Buschfeldstraße/Wilhelm-David-Straße/Zillestraße/Piccoloministraße in Köln-Holweide**

## Mieterfluktuation

Die Mieterfluktuation im Jahr 2018 bewegte sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau von 5,6 %. Die Anzahl der Kündigungen, verteilt auf die jeweiligen Wohnungstypen, sowie die Kündigungsgründe können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Besondere Auffälligkeiten sind hier nicht zu verzeichnen.

Anzahl der Kündigungen	2018	2017	2016	2015	2014	2013
1-Zimmer-Wohnungen	16	25	40	18	25	21
2-Zimmer-Wohnungen	97	85	105	90	122	108
3-Zimmer-Wohnungen	64	62	64	48	63	61
4-Zimmer-Wohnungen	7	5	7	7	8	10
5-Zimmer-Wohnungen	0	3	2	–	3	7
<b>Gesamt absolut</b>	<b>184</b>	<b>180</b>	<b>218</b>	<b>163</b>	<b>221</b>	<b>207</b>
<b>Gesamt in %</b>	<b>5,6</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>5,1</b>	<b>7,0</b>	<b>6,5</b>

Gründe	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Wohnung war zu teuer	1	0	2	2	0	3
Wegzug von Köln	15	11	31	12	10	0
Wohnung war zu groß / zu klein	72	82	77	47	62	55
Wohnungsaufgabe durch Tod	12	11	28	22	22	12
Übersiedlung ins Altenheim	20	17	23	17	20	27
Räumungsklagen	3	7	4	0	3	2
Eigentumserwerb	8	9	9	6	10	8
andere Gründe	53	43	44	57	94	100
<b>Gesamt</b>	<b>184</b>	<b>180</b>	<b>218</b>	<b>163</b>	<b>221</b>	<b>207</b>
<i>davon innerhalb unseres Bestandes umgezogen</i>	35	42	29	28	38	45

## Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen – ohne Zuschläge und Umlagen – beläuft sich auf 6,89 € je qm monatlich gegenüber 6,60 € je qm monatlich im Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen begründet durch Modernisierungen und weitere Fertigstellungen im Neubau.

Die Erlösschmälerungen sind mit rd. 300.600 € gegenüber rd. 203.000 € im Vorjahr gestiegen, bewegen sich aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Erlösschmälerungen ergaben sich überwiegend aus Leerständen und Mietreduzierungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Freizug für Abrisstätigkeit.

Zuzüglich Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Erstattung von Kosten und Eingängen auf abgeschriebene Forderungen betragen die gesamten Ertragsausfälle rd. 324.000 € gegenüber rd. 219.000 € im Vorjahr. Mit 1,7 % (Vorjahr 1,2 %) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

## Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet

- ein Mietobjekt mit 8 WE (gekündigt zum 31.12.2018)
- für die Kirchengemeinde St. Nikolaus und Karl Borromäus in Köln-Sülz 94 WE, 8 Gewerbe, 6 Garagen
- im Rahmen einer WEG-Verwaltung ein Objekt mit 8 WE.

## Tochterunternehmen

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 2018 aus 6 Vollzeitmitarbeitern und 12 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist auch in 2018 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Der Jahresabschluss 2018 wird aktuell noch erstellt.

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. Der Jahresabschluss 2018 wird aktuell noch erstellt.

Das Geschäftsjahr 2017 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 14.383,27 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 136.934,46 €.

## Personal

Der Personalstamm ist im Berichtszeitraum nahezu konstant geblieben.

<b>Der Personalbestand stellt sich zum 31.12.2018 wie folgt dar</b>	Vorstand (davon 1 nebenamtliches Mitglied)	3
	Kaufmännische Angestellte (davon 4 Teilzeitbeschäftigte)	14
	Technische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte)	6
	Auszubildende	2
	Studentische Aushilfe	1
	<b>Vorstand und Angestellte</b>	<b>26</b>

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, auch denen der Tochterunternehmen, danken wir auch an dieser Stelle für den hohen geleisteten Einsatz bei der Bewältigung der vielfältigen Aufgaben der Genossenschaft.



## Mitgliedschaften

Mitglied war die Genossenschaft im Geschäftsjahr bei:



Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e. V.



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.



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



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



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (gesetzl. Prüfungsverband)



Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

## 2. Darstellung der Lage

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 3.530.000 € gegenüber rd. 4.245.000 € im Jahr 2017. Der im Geschäftsjahr 2018 gesunkene Überschuss ergab sich im Wesentlichen aus den gestiegenen Ausgaben im Bereich Instandhaltung/Modernisierung.

Aufteilung des Jahresüberschusses	2018	2017
Betriebsergebnis	3.482.000 €	4.327.000 €
Finanzergebnis	-102.000 €	-119.000 €
Neutrales Ergebnis	150.000 €	29.000 €
Außerordentliches Ergebnis	0 €	0 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0 €	0 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.530.000 €</b>	<b>4.245.000 €</b>

Das Jahresergebnis konnte auf gutem Niveau gehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Unternehmens als gut zu beurteilen. Die Erwartungen sind insgesamt erfüllt worden. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben der von der Vertreterversammlung noch zu beschließenden höchstmöglichen Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % wiederum eine Stärkung des Eigenkapitals.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 deutet auch für das Jahr 2019 auf eine weiterhin positive Entwicklung hin. Der Wirtschaftsplan für 2019 sieht wieder einen deutlichen Jahresüberschuss von 3,7 Millionen Euro vor.

### Finanzlage

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

Dieser Verpflichtung ist die Genossenschaft im Jahr 2018 jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2019 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 und Neuinvestitionen, wie z. B. Erwerb von weiteren Immobilien bzw. Neubau.

Über die in Anspruch genommenen Darlehen hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kontokorrent-Kreditlinien in Höhe von 4.500.000 €. Die langfristigen Darlehen konnten durch Rückzahlungen und Tilgungen um rund 3.899.000 € vermindert werden.

Für die Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2018 Auszahlungen in Höhe von 168.950,- € abgerufen.

Anlagezinsen können derzeit nicht generiert werden. Vielmehr verlangen die ersten Geldinstitute seit dem Frühjahr 2018 sogenannte Verwahrtgelte für Geldeinlagen ab einer bestimmten Höhe.

## Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

- Das Gesamtvermögen verzeichnet gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung in Höhe von rd. 1.490.000 €. Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 94,02 % der Bilanzsumme. Dieses ist zu 100 % durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital gedeckt.
- Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital inkl. der langfristigen Rückstellungen ist erneut angestiegen und beträgt rd. 62.772.000 € gegenüber 57.759.000 € der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um rd. 1.490.000 € höheren Bilanzsumme von 29,3 % im Vorjahr auf 31,6 % am 31. Dezember 2018.
- Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,87 % in 2018 gegenüber 7,64 % in 2017. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	in	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	31,6	29,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,87	7,64
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/mtl.	6,89	6,60
Instandhaltungskosten	€/qm/p. a.	24,03	18,16
Fluktuationsquote	%	5,6	5,6
Leerstandsquote	%	0,61	1,11
Cashflow	T €	7.626	7.798
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	502	528
Durchschnittliche Buchwerte Grundstücke/Gebäude	€/qm Wfl.	734	630
Anlagenabnutzungsgrad	%	36,9	39,2

## 3. 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 laufend Analysen vorgenommen und dem Aufsichtsrat berichtet.

### Risiken der künftigen Entwicklung

Die leichte aber stetige, bereits bis zum Jahre 2030 prognostizierte, zunehmende Bevölkerungs- und Haushaltensentwicklung wird weiterhin den Wohnungsmarkt in Köln entscheidend prägen.

Mit Veränderung der Lebensumstände verändern sich auch die Wohnbedürfnisse. Diese gilt es weiterhin zu ermitteln und durch entsprechende Investitionen in Bestandsimmobilien oder Neubauten an die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen.

Der Erhalt von bezahlbarem, attraktivem Wohnraum gepaart mit den aktuellen Anforderungen an das Wohnumfeld muss weiterhin gewährleistet werden. Trotz vieler, in den vergangenen Jahren errichteten Neubauten und weiterhin anstehenden Neubauvorhaben, wird der Bedarf an notwendigen Wohnungen in Köln nach wie vor nicht ausreichend gedeckt.

Tendenziell muss mit einem Anstieg der Forderungsausfälle, insbesondere durch sinkende Realeinkommen und nachlassende Zahlungsmoral gerechnet werden. Durch intensiven Personaleinsatz und konsequentes Umsetzen der rechtlichen Möglichkeiten wird dieser Tendenz in unserem Unternehmen bereits erfolgreich entgegengewirkt.

Aufgrund der öffentlich rechtlichen Verpflichtung wurde die Genossenschaft auf einem Grundstücksareal zu einer Untersuchung hinsichtlich Altlasten aufgefordert. Für diese Untersuchungen wurde in 2015 eine Untersuchungsstudie durchgeführt und zwischenzeitlich abgestimmt. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der bereits im Jahresabschluss 2014 gebildeten Rückstellung.



### **KÖLN-SÜLZ, „anton+elisabeth“**

- modernisierter (2016 – 2019) denkmalgeschützter Altbau sowie Neubau
- attraktive Wohnanlage unmittelbar am Beethovenpark
- begrünte Innenhöfe
- moderne Wohnungen mit gutem Energiekonzept
- Tiefgaragenstellplätze
- verkehrsgünstige Lage
- zentrumsnah
- gute Infrastruktur

## Chancen der künftigen Entwicklung

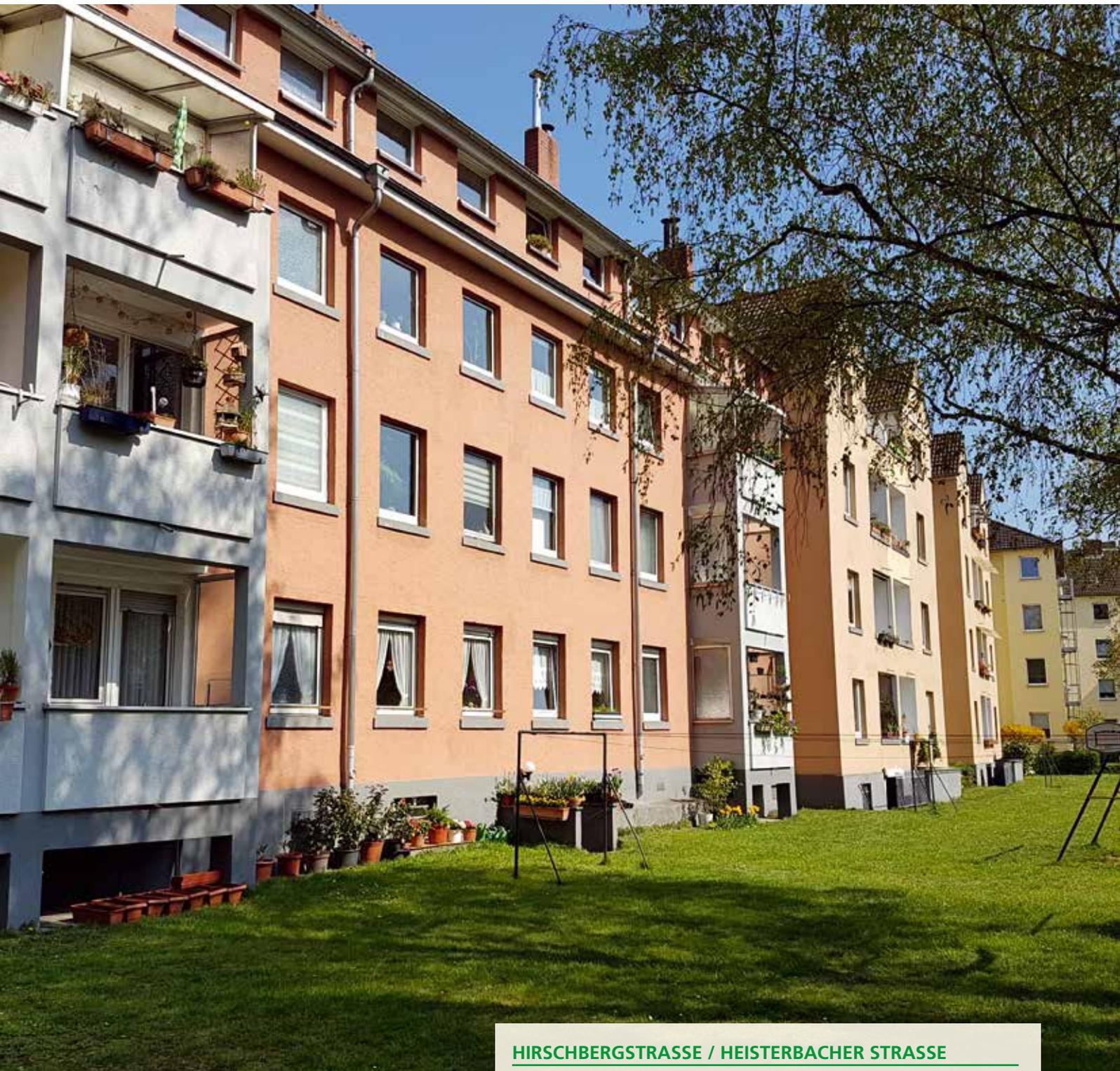
Die gute Nachfrage nach Wohnungen geht einher mit geänderten Bedürfnissen nach Ausstattung und Wohnungsschnitten. Durch entsprechende Maßnahmen bei Wohnungswechseln, Großmodernisierungen, Zukäufen von Objekten und Neubau – wie aktuell das Neubauvorhaben „anton + elisabeth“, die Vorgebirgsgärten und die Boltensternstraße – werden laufend entsprechende Anpassungen im Bestand der Genossenschaft vorgenommen.

## Finanzinstrumente

Es sind keine weiteren besonderen Finanzinstrumente bzw. Sicherungsgeschäfte angewendet worden. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen teilweise als Volltilger mit Laufzeiten bis zu 25 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen des verteilten Auslaufs von Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Verstärkt wurden in den letzten Jahren zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Weiterhin wird ein Teil der freien Liquidität zur Ablösung von Darlehen bei auslaufenden Zinsbindungen eingesetzt.



### HIRSCHBERGSTRASSE / HEISTERBACHER STRASSE

- Baujahr 1923 / 1955
- zentrale ruhige Stadtteilrandlage
- gute Infrastruktur

## 4. Prognosebericht

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigen weiterhin eine starke Tendenz in der Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in innerstädtischen Lagen. Diese Entwicklung gepaart mit der guten finanziellen Ausgangslage der Genossenschaft erlaubt und ermöglicht uns Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten vorzunehmen und auch neue Bauprojekte zu generieren.

2019 erfolgt neben der Fertigstellung des Projektes „anton+elisabeth“ auch der Start zum Beginn des Bauvorhabens Marsiliusstraße/Ecke Palanterstraße und der Boltenssternstraße.

Durch die guten Lagen, in denen sich der Großteil der Wohnungen unserer Genossenschaft befindet, bieten sich uns die Möglichkeiten, auch den Bestand nachhaltig zu sanieren und zu modernisieren. Die Investitionen in die Bestandsobjekte bleibt daher ein wichtiger Baustein in der Investitionspolitik der Genossenschaft.

Allerdings machen die Verschärfungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung und Landesbauordnung die wirtschaftliche Umsetzung aller Projekte schwieriger. Aber auch durch die Veränderungen der Lebensbedingungen ist eine strategische Ausrichtung wichtig. Der Wohnungsbestand muss an die künftigen Erfordernisse der Bewohner angepasst werden und durch entsprechende Modernisierungen und Bestandserweiterungen muss auch für die nachfolgenden Generationen genügend adäquater und attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Für 2019 erwartet die Genossenschaft weiterhin eine insgesamt gefestigte und gleichbleibend gute wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen. Der Wirtschaftsplan 2019 sieht hierbei einen Jahresüberschuss von ca. 3,7 Millionen Euro vor.

Mit Ausnahme der im Risikobericht dargestellten Altlastenproblematik sind keine weiteren besonderen Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden, zurzeit und in naher Zukunft zu erkennen.

Köln, 13.05.2019

WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT  
KÖLN-SÜLZ eG



Der Vorstand

  
Martin Frysch

  
Heinz-Günter Boos

  
Hans-Jürgen Schmitz

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG



Hans-Jürgen Schmitz  
*Nebenamtlicher Vorstand*

Heinz-Günter Boos  
*Technischer Vorstand*

Martin Frysch  
*Geschäftsführender Vorstand*

# Bericht des Aufsichtsrats

Die Nachfrage nach weiterem Wohnraum in unserer Stadt Köln ist seit Jahren hoch. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, den wir als Wohnungsgenossenschaft anbieten, ist daher wieder mehr gefragt denn je. Unsere Geschäftsstrategie, unseren Bestand regelmäßig zu sanieren, zu renovieren und zu modernisieren, ist in der Kombination mit unseren Neubauvorhaben punktgenau der Marktforderung angepasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit und ohne den Vorstand in 7 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 Aufsichtsrats 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 2017 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 2018, 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 2018 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG Köln-Sülz eG für die im Jahr 2018 geleistete Arbeit. Darüber hinaus gilt ein herzliches Dankeschön den Mitgliedern, Vertreterinnen und Vertretern und allen Geschäftspartnern der Genossenschaft für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Köln, im Mai 2019



Manfred Kampermann  
*Vorsitzender des Aufsichtsrats*

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kampermann'.

Manfred Kampermann



### EUSKIRCHENER STRASSE 22-30

- Baujahr 1953
- zentrale ruhige Stadtteilrandlage
- gute Infrastruktur



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018



# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	167.704.066,80		140.895.709,54
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.160.231,56		2.193.517,30
Maschinen	17.066,00		15.645,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.051,00		27.854,00
Anlagen im Bau	5.242.708,44		21.785.559,71
Bauvorbereitungskosten	1.477.446,27		410.609,20
Geleistete Anzahlungen	0,00	176.629.570,07	1.124.627,82
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Beteiligungen	203.750,00		203.750,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	233.750,00	5.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>176.863.320,07</b>	<b>166.687.272,57</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.720.160,08		4.582.251,91
Andere Vorräte	59.818,04	4.779.978,12	49.785,78
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	88.982,40		119.240,86
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.371,06		2.353,59
Sonstige Vermögensgegenstände	263.255,47	355.608,93	420.823,85
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.107.963,81	13.842.137,68
Bausparguthaben		1.000.357,24	912.452,65
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>188.107.228,17</b>	<b>186.616.318,89</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.620,00		159.650,00
der verbleibenden Mitglieder	15.754.439,12		13.969.797,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.990,00	15.888.049,12	192.510,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00			14.321.957,94 [0,00]
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.347.000,00		4.993.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 354.000,00			[425.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00			[0,00]
Andere Ergebnisrücklagen	35.890.000,00	43.692.000,00	33.290.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 2.600.000,00			[3.300.000,00]
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	17.655,96		18.455,81
Jahresüberschuss	3.530.145,55		4.245.396,81
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.954.000,00		-3.725.000,00
Bilanzgewinn		593.801,51	538.852,62
Eigenkapital insgesamt		60.173.850,63	55.598.810,56
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	3.326.358,00		3.051.368,15
Sonstige Rückstellungen	896.807,00	4.223.165,00	384.079,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.256.661,21		104.475.948,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.024.269,70		15.534.828,64
Erhaltene Anzahlungen	5.231.713,98		4.848.218,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.719,86		61.486,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.572.936,00		2.299.681,22
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	128.694,88		101.330,51
Sonstige Verbindlichkeiten	421.216,91	123.710.212,54	260.567,57
davon aus Steuern: € 208.050,75			[69.063,60]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.292,97			[654,72]
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>188.107.228,17</b>	<b>186.616.318,89</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.484.100,90		22.334.574,00
b) aus Betreuungstätigkeit	47.320,02	23.531.420,92	65.216,04
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		137.908,17	59.295,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.862,90	1.943,88
Sonstige betriebliche Erträge		1.123.736,53	226.299,43
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.429.696,82	10.429.696,82	8.609.041,93
<b>Rohergebnis</b>		<b>14.366.231,70</b>	<b>14.078.286,54</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.295.642,87		1.279.055,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 336.227,83	586.348,09	1.881.990,96	408.708,34 [160.716,54]
Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.823.399,62	3.448.789,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.229.403,27	714.617,49
Erträge aus anderen Finanzanlagen	200,00		225,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.988,03	10.188,03	8.694,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.439.765,18	3.439.765,18	3.521.501,54
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		4.001.860,70	4.714.534,24
Sonstige Steuern		471.715,15	469.137,43
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.530.145,55</b>	<b>4.245.396,81</b>
Gewinnvortrag		17.655,96	18.455,81
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-2.954.000,00	-3.725.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>593.801,51</b>	<b>538.852,62</b>

## 3. 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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) 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 2018 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten und bei Neubau-, Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) 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 ist das Tochterunternehmen „Sülzer Heinzelmännchen GmbH“ 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 Heizölbestände werden zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

**Wertberichtigungen auf Forderungen**

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

**Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert umgesetzt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 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 3,21 % (Vorjahr 3,68 %) 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 367.203,00 €.

**Sonstige Rückstellungen:**

Es sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Mit insgesamt 735.000,- € ist eine Rückstellung für die Altlastensanierung Nikolausstraße gebildet worden.

**Verbindlichkeiten:**

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.720 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 89 T€
  - b) Ungewisse Verbindlichkeiten 808 T€, dies betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 735 T€ für Sanierungsarbeiten.
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 112 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern)

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	101.256.661,21	3.685.556,09	97.571.105,12	13.781.315,87	83.789.789,25	101.256.661,21	GPR
(Vorjahr)	[104.475.948,39]	[3.561.021]	[100.914.927,39]	[13.636.339,92]	[87.278.587,47]	[104.475.948,39]	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.024.269,70	419.763,30	14.604.506,40	1.687.040,86	12.917.465,54	15.024.269,70	GPR
(Vorjahr)	[15.534.828,64]	[481.114,33]	[15.053.714,31]	[1.680.414,13]	[13.373.300,18]	[15.534.828,64]	
c) Erhaltene Anzahlungen	5.231.713,98	5.231.713,98	0,00				
(Vorjahr)	[4.848.218,26]	[4.848.218,26]					
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.719,86	74.719,86	0,00				
(Vorjahr)	[61.486,59]	[61.486,59]					
e) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.572.936,00	1.572.936,00	0,00				
(Vorjahr)	[2.129.681,22]	[2.129.681,22]					
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	128.694,88	128.694,88	0,00				
(Vorjahr)	[101.330,51]	[101.330,51]					
g) Sonstige Verbindlichkeiten	421.216,91	421.216,91	0,00				
(Vorjahr)	[260.567,57]	[260.567,57]					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>123.710.212,54</b>	<b>11.534.601,02</b>	<b>112.175.611,52</b>	<b>15.468.356,73</b>	<b>96.707.254,79</b>	<b>116.280.930,91</b>	<b>GPR</b>
(Vorjahr)	[127.582.061,18]	[11.613.419,48]	[115.968.641,70]	[15.316.754,05]	[100.651.887,65]	[120.010.777,03]	

GPR = Grundpfandrechte

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Insgesamt Euro	Von mehr als 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	88.982,40	9.257,62	31.392,33
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.371,06	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	263.255,47	–	–



### **KÖLN-SÜLZ, „anton+elisabeth“**

- Modernisierter (2016 – 2019) denkmalgeschützter Altbau sowie Neubau
- hier: Innenhof des Baufeld 1

## Entwicklung des Anlagevermögen

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2018 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen ( +/- ) Euro	Zuschreibungen	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	133.389,59	0,00	0,00	0,00	0,00	133.389,59
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	214.898.434,38	5.284.333,04	-200,00	25.301.185,21	0,00	245.483.752,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.211.695,53		0,00		0,00	5.211.695,53
Maschinen	117.102,88	4.790,94	-3.676,74	0,00	0,00	118.217,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	427.885,46	9.979,95	0,00	0,00	0,00	437.865,41
Anlagen im Bau	21.785.559,71	7.597.923,80	0,00	-24.140.775,07	0,00	5.242.708,44
Bauvorbereitungskosten	410.609,20	1.102.619,39	0,00	-35.782,32	0,00	1.477.446,27
Geleistete Anzahlungen	1.124.627,82	0,00	0,00	-1.124.627,82	0,00	0,00
	<b>243.975.914,98</b>	<b>13.999.647,12</b>	<b>-3.876,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>257.971.685,36</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00					25.000,00
Beteiligungen	203.750,00					203.750,00
andere Finanzanlagen	5.000,00					5.000,00
Summe	233.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	233.750,00
<b>Insgesamt</b>	<b>244.343.054,57</b>	<b>13.999.647,12</b>	<b>-3.876,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>258.338.824,95</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	Zuschreibun- gen	Abschreibun- gen des Geschäfts- jahres	Kumulierte Abschreibun- gen 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018 Euro	Buchwert am 31.12.2017 Euro
-133.389,59	0,00	0,00	0,00	0,00	-133.389,59	0,00	0,00
-74.002.724,84	0,00	0,00	0,00	-3.776.960,99	-77.779.685,83	167.704.066,80	140.895.709,54
-3.018.178,23				-33.285,74	-3.051.463,97	2.160.231,56	2.193.517,30
-101.457,88	3.676,74			-3.369,94	-101.151,08	17.066,00	15.645,00
-400.031,46				-9.782,95	-409.814,41	28.051,00	27.854,00
						5.242.708,44	21.785.559,71
						1.477.446,27	410.609,20
						0,00	1.124.627,82
<b>-77.522.392,41</b>	<b>3.676,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.823.399,62</b>	<b>-81.342.115,29</b>	<b>176.629.570,07</b>	<b>166.453.522,57</b>
						25.000,00	25.000,00
						203.750,00	203.750,00
						5.000,00	5.000,00
						233.750,00	233.750,00
<b>-77.655.782,00</b>	<b>3.676,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.823.399,62</b>	<b>-81.475.504,88</b>	<b>176.863.320,07</b>	<b>166.687.272,57</b>

## D. Sonstige Angaben

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 112 T€ (Vorjahr 118 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 in Höhe von 831 T€ ist durch Eigenmittel gedeckt. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus Jahresüberschüssen und mit mittelfristigen Fremdmitteln finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.
3. Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der Sülzer Heintelmännchen GmbH, mit Sitz in Köln.  
Der Jahresabschluss für das Jahr 2018 befindet sich zum Zeitpunkt des Berichts noch in der Erstellung.  
Weiterhin ist die Genossenschaft mit 50 % an der EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH, Köln, beteiligt.  
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 befindet sich zum Zeitpunkt des Berichts noch in der Erstellung. Das Geschäftsjahr 2017 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 14.383,87 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 136.934,46 €.

4. Der Personalstamm hat sich im Berichtszeitraum nur geringfügig verändert. Der Personalbestand stellt sich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

Vorstand (davon 1 nebenamtliches Mitglied)	3
Kaufmännische Angestellte (davon 4 Teilzeitbeschäftigte)	14
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte)	6
Auszubildende	2
Studentische Aushilfe	1
<b>Vorstand und Angestellte</b>	<b>26</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.

## 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 bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

## Mitgliederbewegung

Anfang	2018	6.121 Mitglieder	mit	45.135 Anteilen
Zugang	2018	215 Mitglieder	mit	842 Anteilen
Abgang	2018	133 Mitglieder	mit	485 Anteilen
Ende	2018	6.203 Mitglieder	mit	50.879 Anteilen

### Im Abgang 2018 sind enthalten:

68 Kündigungen, 34 Sterbefälle im Geschäftsjahr, 17 Abgänge Sterbefälle Vorjahr, 4 Ausschlüsse/Löschungen, 10 Übertragungen (insgesamt: 133).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	1.784.641,18 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	15.754.439,12 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	25.420,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.922.930,00 €
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  
Sonia Engmann  
Rolf Frömbgen  
Andrea Hoffmann  
Thomas Römer  
Stephan Porsch  
Thomas Wieler  
Martin Wirz

# Gewinnverwendung

Die Vertreterversammlung billigt die Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 2.954.000,00 €.

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 wie folgt zu verwenden:

1. Dividende 4 % auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 13.989.204,05 € Die Dividende wird in der 28. Woche 2019 ausgezahlt	559.568,18 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	34.233,33 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>593.801,51 €</b>

Köln, 13.05.2019

W O H N U N G S -  
G E N O S S E N S C H A F T  
K Ö L N - S Ü L Z e G



Der Vorstand

Martin Frysch

Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz

### Impressum

**Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft  
Köln-Sülz eG  
Anton-Antweiler-Straße 1  
50937 Köln  
Telefon 0221 943670-0

**Fotos:**

Wohnungsgenossenschaft  
Köln-Sülz eG  
TS – © Hans-Georg Esch  
Seite 25 – Adobe Stock © peterschreiber.media  
Seite 26/27 – Adobe Stock © patpitchaya  
Seite 37 – © Hans-Georg Esch

**Layout:**

CR Communication, Claudia Rick,  
Meckenheim

**Druck:**

Warlich Druck, Köln

