WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

GESCHÄFTSBERICHT
2019

GESCHÄFTSBERICHT 2019

ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 4
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 4
Verteilung des Wohnungsbestands 5
Bestandserhaltung und Modernisierung 6
Wohnungsmodernisierungen bei Wohnungswechsel 6
Große Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen 6
Bauinvestitionen 7
Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden 8
Bestandserweiterung / Neubau 8

JAHRESABSCHLUSS 2019

LAGEBERICHT
GESCHÄFTSENTWICKLUNG
Allgemeines 14
Bestandsbewirtschaftung 15
Mietenentwicklung 15
Bauinvestitionen 16
Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung 16
Tochterunternehmen 17
Personalbestand 18
Mitgliedschaften 19
DARSTELLUNG DER LAGE
Ertragslage 20
Finanzlage 21
Vermögenslage 22
Finanzielle Leistungsindikatoren 23
RISIKOBERICHT
Risikomanagement 24
Risiken der künftigen Entwicklung 24
Chancen der künftigen Entwicklung 25
PROGNOSEBERICHT 26
BERICHT DES AUFSICHTSRATS 28
BILANZ ZUM 31.12.2019
Aktiva 30
Passiva 31
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 32
ANHANG
A. Allgemeine Angaben 33
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 33
Aktiva 33
Passiva 34
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 35
Verbindlichkeitenspiegel 36
Forderungen 36
Entwicklung des Anlagevermögen 38
D. Sonstige Angaben 40
Mitgliederbewegung 41
Prüfungsverband 41
Vorstand 41
Aufsichtsrat 41
E. Nachtragsbericht 41
F. Gewinnverwendung 42

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber 2019 deutlich an Schwung verloren.

Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft mit einigen Risiken.

Die Institute haben bisher für 2020 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1 % gerechnet.

Allerdings sind hierbei die aktuellen weltweiten Wirtschaftseinbrüche im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie nicht berücksichtigt – zumal derzeit auch niemand diese Auswirkungen seriös voraussagen kann.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2019 sehr robust – trotz gebremster Konjunktur.

Der Anstieg der Erwerbstätigen von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung (+ 1,4 %). 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich ist die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden EUR.

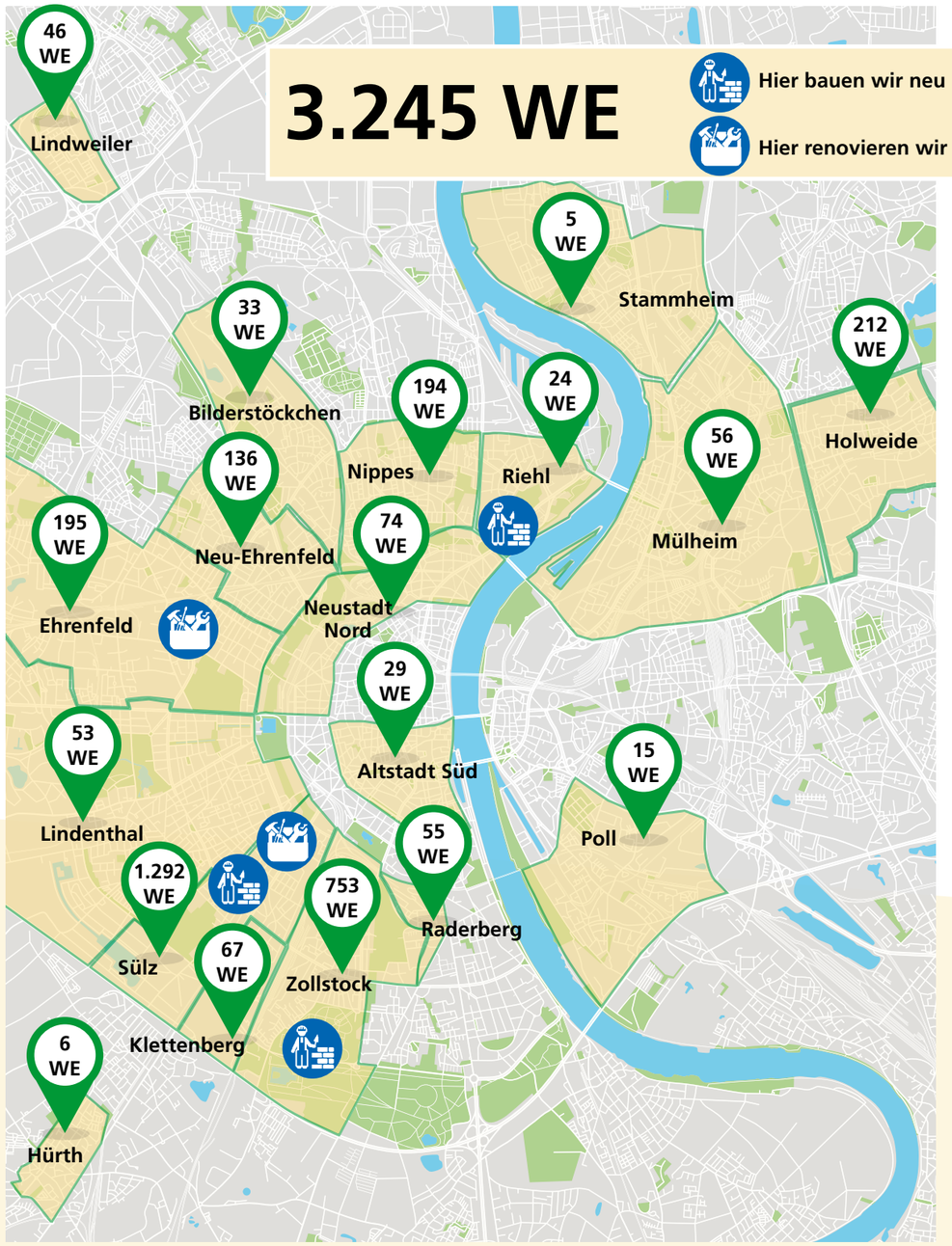
Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. (+ 1,3 %).

Der weiterhin hohe Bedarf an Wohnungen besonders in vielen Großstädten und Ballungsräumen – somit auch in unserem Geschäftsbereich – bleibt weiterhin problematisch.

Gerade die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt im preisgünstigen Mietsegment und dem sozialen Wohnungsbau zeigt die Versäumnisse der Wohnraumpolitik in den vergangenen Jahren. Einhergehend mit viel zu langen Genehmigungszeiten bei der Stadt Köln im Bereich des Wohnungsbaus, wird die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht kurzfristig gelöst werden können.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG ist sich ihrer diesbezüglichen gesellschaftlichen Aufgabe bewusst und betätigt sich im Rahmen ihres satzungsgemäßen Auftrages neben der Bestandserhaltung auch insbesondere in der Schaffung neuen Wohnraums.

Verteilung des Wohnungsbestands der WG Köln-Sülz eG



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.

Bestandserhaltung und Modernisierung

Das Jahr 2019 war im technischen Bereich geprägt durch die kontinuierliche Weiterführung der begonnenen Neubaumaßnahmen, aber auch der bereits 2018 gestarteten großen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Daneben wurden aber auch erhebliche Mittel für die Kleinreparaturen und die Instandhaltungen und Modernisierungen im Rahmen von Wohnungswechseln aufgewandt.

Wohnungsmodernisierungen bei Wohnungswechsel

Im Jahre 2019 wurden ca. 6 % der Mietverhältnisse gekündigt. Die weiterhin geringe Fluktuationsrate hängt natürlich mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum, speziell in den Städten, zusammen; dies spüren auch die Wohnungsgenossenschaften.

Nicht jede gekündigte Wohnung wird komplett modernisiert. Hier hat die konsequente Umsetzung der Modernisierungsstrategie der Vorjahre bereits Früchte getragen. Lediglich bei 30 % der gekündigten Wohnungen werden größere Instandsetzungen und/oder komplette Modernisierungen fällig, um einen zeitgemäßen und vermietbaren Zustand wiederherzustellen.

Im Berichtsjahr wurden 44 Wohnungen komplett modernisiert. Dafür wurden insgesamt etwa 1,8 Mio. € investiert.

Große Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Auch im Berichtsjahr wurden die großen Baumaßnahmen im Bestand, die bereits in den Vorjahren begonnen wurden, beendet oder fortgeführt. Aufgrund der Komplexität der Baumaßnahmen und deren Umfang beschränkt sich die zeitliche Dauer oft nicht mehr auf ein Geschäftsjahr. Gerade energetische Modernisierungen umfassen neben der Fassade auch die Haustechnik wie zum Beispiel der Einbau von Zentralheizungen und die Dämmung der Kellerdecken. Da ganze Hausgruppen bearbeitet werden müssen, ziehen sich die Baumaßnahmen in Bauabschnitten über einen längeren Zeitraum, oft über mehrere Jahre.

Die bereits im Jahr 2018 begonnene umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahme an der Wohnanlage Gerolsteiner Str. 87–95, 101, Auerbachplatz 3–5, Blankenheimer Straße 42–56, aufgeteilt in 3 Bauabschnitte, wurde in 2019 weitergeführt. Insgesamt wird hier die gesamte Häusergruppe energetisch saniert. Der Umfang beinhaltet den Austausch der Fenster, die Wärmedämmung der Fassade und Kellerdecken, die Überarbeitung der Dächer und der Anbau von Vorstellbalkonen. Zudem werden die vorwiegend vorhandenen Einzelheizungen durch eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung ersetzt. Der Gesamtinvestitionsaufwand beträgt 4,8 Mio. €, verteilt auf 3 Jahre.

Eine von der Art her ähnliche Modernisierung fand an den Häusern Olefstr. 1 und Urftstr. 2 statt. Auch hier wurde energetisch saniert und modernisiert. Die Arbeiten beinhalteten auch die komplette Erneuerung der Dächer. Die Maßnahme am Haus Urftstr. 2 wird in 2020 fortgeführt.

Neben diesen beispielhaft genannten Großmaßnahmen an ganzen Häusern und Hausgruppen wurden diverse Einzelmaßnahmen in Form von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Außenanlagen, Treppenhäusern und Dächern ausgeführt.
Insgesamt wurden für diesen Etatbereich im Berichtsjahr 2.613.000 € investiert (Vorjahr 2.445.000 €).

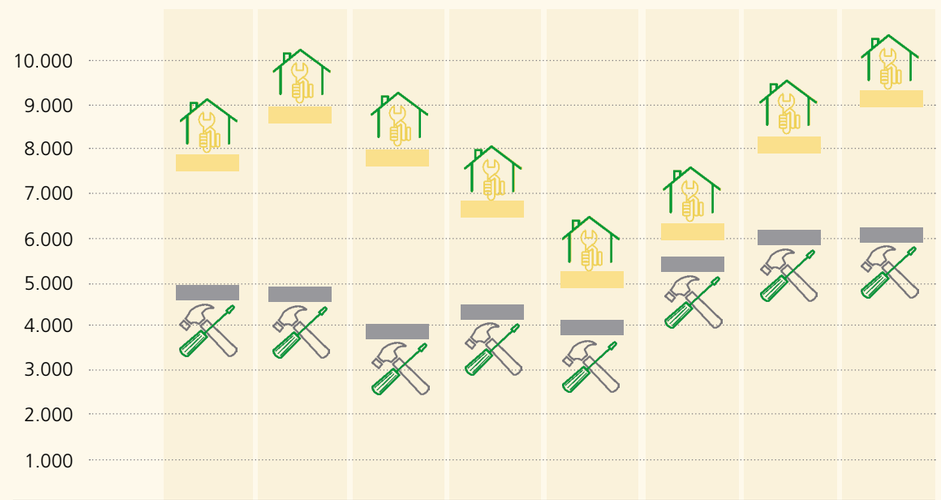
Bauinvestitionen (ohne Neubau)

2020 (Plan)

3.055
Modernisierung in T€

6.245
Instandhaltung in T€

Bauinvestitionen 2013 – 2020 im Vergleich (ohne Neubau)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (Plan)
Modernisierung in T€	2.895	4.036	3.925	2.358	1.145	740	2.291	3.055
Instandhaltung in T€	4.945	4.910	4.035	4.490	4.126	5.563	4.792	6.245
	7.840	**8.946**	**7.960**	**6.848**	**5.271**	**6.303**	**7.083**	**9.300**

Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden

Für Kleinreparaturen in den Wohnungen und an den Häusern und Außenanlagen wurden in 2019 insgesamt fast 2.700.000 € ausgegeben. Hierin enthalten sind nicht erstattete Kosten aus Versicherungsschäden. Gegenüber dem Vorjahr (1.803.000 €) hat sich dieser Betrag erhöht, was sich allerdings u. a. durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl durch Neubauten erklären lässt.

Grundsätzlich übernimmt die Genossenschaft gegenüber ihren wohnenden Mitgliedern alle Reparaturen, die nicht auf Beschädigungen durch die Mieter selbst zurückzuführen sind.

Bestandserweiterung / Neubau

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.

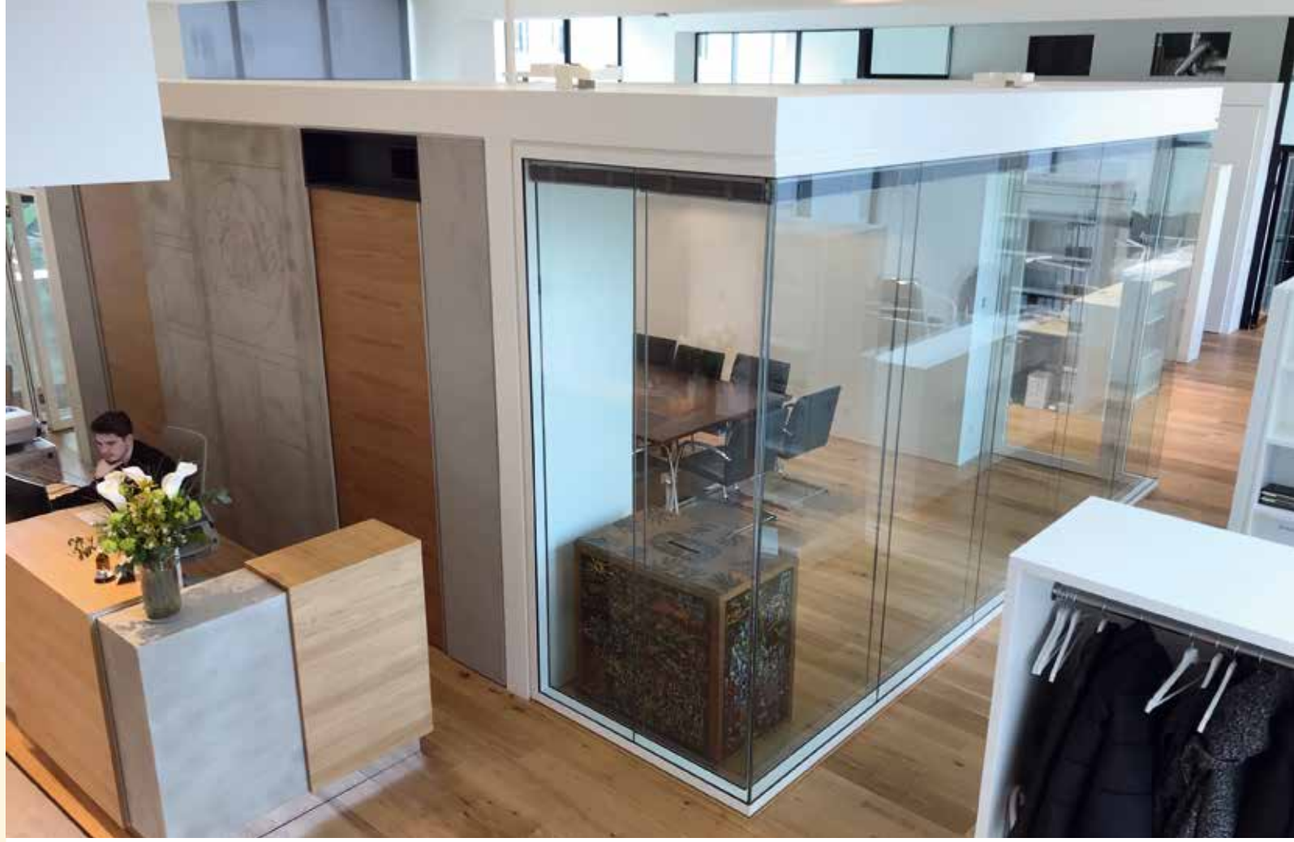
Die letzten Wohnungen des 2. Baufeldes wurden Anfang 2019 bezogen.

Die Sanierung und der Ausbau der ehemaligen Waisenhauskirche (Baufeld 3) wurde konsequent auch im Berichtsjahr weitergeführt. Aufgrund eines Planungsmangels entstand im Laufe der Sanierungsarbeiten ein Schaden am Dachtragwerk, der zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf aufgrund zusätzlicher Sicherungs- und Schadensbeseitigungsmaßnahmen führte. Der Schaden konnte bis Ende 2019 behoben werden. Die entstandenen Mehrkosten werden beim Verursacher bzw. dessen Versicherer geltend gemacht!

Der Bezug des Erdgeschoßbereiches und der von hier aus zugänglichen Brücken, ist Ende Januar 2020 erfolgt. Hier ist die Genossenschaft selbst mit ihrer Geschäftsstelle eingezogen.

Der Veranstaltungsraum im Obergeschoß wird aufgrund der Schadensproblematik zeitverzögert erst im 2. Ouartal 2020 fertiggestellt. Dann werden auch die noch verbliebenen beiden Ladenlokale im denkmalgeschützten Haus Elisabeth nach erfolgter Vermietung an einen Gastronomen in Betrieb gehen.

Mit der Stadt Köln ist vereinbart, dass auch der Platz vor der Kirche bis Herbst 2020 endgültig fertiggestellt ist.



DIE NEUE GESCHÄFTSSTELLE DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KÖLN-SÜLZ eG

Aufgrund des in 2020 erfolgten Umzugs der Geschäftsstelle in die Kirche Elisabeth-von-Mumm-Platz 1, wird die alte Geschäftsstelle zu Wohnraum umgewandelt.
Die Planungen haben in 2019 begonnen.

NEUBAU BOLTENSTERNSTRASSE 14A IN KÖLN-RIEHL

Auf einem freien Grundstücksteil der im Jahr 2013 erworbenen Wohnanlage ist ein Neubau mit 11 Wohnungen projektiert.

Ende 2018 wurde mit den Bauarbeiten begonnen und im Berichtsjahr fortgesetzt. Fertigstellung und Bezug der 11 Wohnungen ist für Juni 2020 vorgesehen.

WOHNEN IN DEN VORGEBIRGSGÄRTEN IN KÖLN-ZOLLSTOCK

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

Dieses Grundstück wurde 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.

Nach Einreichung des Bauantrages in 2018 wurde das Berichtsjahr für die Weiterplanung und die Vorbereitung der Baumaßnahme genutzt. Leider wurde in 2019 noch keine Baugenehmigung erteilt; diese wird Anfang 2020 erwartet. Mitte 2020 ist dann mit dem Beginn der Rohbauarbeiten zu rechnen.

ABRISS UND ERSATZNEUBAU DER WOHNANLAGE PALANTERSTRASSE / MARSILIUSSTRASSE IN KÖLN-SÜLZ

Die Abbruchgenehmigung für die 45 Bestandswohnungen und einer Gewerbeeinheit wurde im Frühsommer 2019 mit der Baugenehmigung für den Neubau von 49 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit erteilt. Das im rückwärtigen Grundstücksteil stehende zweigeschossige Wohngebäude mit einer Künstlerwohnung und Atelier bleibt erhalten und wird saniert. Die Gebäude der Bestandswohnanlage wurden in der zweiten Jahreshälfte 2019 behutsam abgebrochen und mit den Aushubarbeiten und der Baugrube begonnen. Die Rohbauarbeiten haben Ende des ersten Quartals 2020 begonnen. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für Herbst 2021 geplant.

MODERNISIERUNG UND AUSBAU DER DACHGESCHOSSE IN DER WOHNANLAGE BUSCHFELDSTRASSE / WILHELM-DAVID-STRASSE / ZILLESTRASSE / PICCOLOMINISTRASSE IN KÖLN-HOLWEIDE

Die Wohnanlage wurde bereits 2004 gemeinsam mit der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG erworben. Im Jahr 2016 wurde mit der Planung für eine umfangreiche Modernisierung der Gesamtanlage begonnen. Das ursprüngliche Konzept, die Wohnanlagen auch durch Neubauten und Tiefgaragen zu verdichten, wurde unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten verändert und auf einen Großteil des Neubaus verzichtet. Der Fokus liegt jetzt auf der energetischen Modernisierung der Bestandsbauten sowie dem Ausbau der Dachgeschosse und punktuellen Anbauten. Es entstehen alleine bei der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG 70 zusätzliche Wohnungen zu den bereits vorhandenen 212 Bestandswohnungen.

Im Berichtsjahr wurde die Entwurfsplanung weiter fortgeführt. Die Einreichung des Bauantrags wird sich auf den Frühsommer 2020 verschieben. Grund sind u. a. auch die umfangreichen Umplanungen und die notwendigen Voruntersuchungen. Mit einem Baubeginn ist frühestens im Sommer 2021 zu rechnen.

JAHRESABSCHLUSS

zum Geschäftsjahr vom
01.01.2019 bis zum 31.12.2019

WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Allgemeines

2020

100 JAHRE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KÖLN-SÜLZ eG

2019

Umfirmierung zur Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

1970

Verschmelzung durch Übernahme der
- Gemeinnützige Eigenheim- und Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Heinzelmännchen eGmbH

1943

Verschmelzung durch Übernahme der
- Gemeinnützige Siedlung Deutsches Heim eGmbH
- Kölner gemeinnützige Siedlungsvereinigung eGmbH
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Deutz eGmbH
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Raderberg eGmbH

25. April 1920

Gründung der Genossenschaft

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.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsentwicklung im Jahre 2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Bestand am 31.12.2019	Bestand am 31.12.2018
Wohn- und Geschäftshäuser	2	7	**351**	356
Wohnungen	18	45	**3.245**	3.272
Garagen- und Einstellplätze	59	5	**1.063**	1.009
Gewerbliche Einheiten	3	1	**40**	38
Kindergarten			**3**	3
Wohn- und Nutzfläche m²	3.430	2.661	**232.269**	231.500
Grundstücksfläche m²	1.344	1	**207.683**	206.340

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

Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen – ohne Zuschläge und Umlagen – beläuft sich auf 7,10 € je qm monatlich gegenüber 6,89 € je qm monatlich im Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen begründet durch Modernisierungen und weitere Fertigstellungen im Neubau.

Die Erlösschmälerungen sind mit rd. 530.000 € gegenüber rd. 300.600 € im Vorjahr gestiegen. Bereinigt um den Freizug eines Objektes bewegen sich die Erlösschmälerungen aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Erlösschmälerungen ergaben sich überwiegend aus Leerständen und Mietreduzierungen im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten und durch das Abriss-/Neubauprojekt Marsiliusstraße/Palanterstraße und den Freizug für diese 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. 545.000 € gegenüber rd. 324.000 € im Vorjahr. Mit 2,7 % (Vorjahr 1,7 %) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Monatliche Durchschnittsmiete Wohn- und Gewerbliche Einheiten	2019	2018	2017
Nettokaltmiete	501,65 €	481,80 €	458,09 €
Kalte Beriebskosten	96,14 €	91,85 €	90,34 €
Bruttokaltmiete	597,79 €	573,65 €	548,43 €

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und Monat	2019	2018	2017
Nettokaltmiete	7,10 €	6,89 €	6,60 €
Kalte Beriebskosten	1,36 €	1,31 €	1,30 €
Bruttokaltmiete	8,46 €	8,20 €	7,90 €

Bauinvestitionen

	2020 (Plan)	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Modernisierung in T€	3.055	2.291	740	1.145	2.358	3.925	4.036	2.895
Instandhaltung in T€	6.245	4.792	5.563	4.126	4.490	4.035	4.910	4.945
Neubau in T€	19.652	10.753	11.082	17.057	14.710	6.080	4.768	5.798

Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung

94 WE, 8 GEWERBE
für die Kirchengemeinde
St. Nikolaus und Karl Borromäus in Köln-Sülz

1 OBJEKT MIT 8 WE
Im Rahmen einer WEG-Verwaltung

Tochterunternehmen

Sülzer Heinzelmännchen GmbH
ein Tochterunternehmen der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

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 2019 aus 6 Vollzeitmitarbeitern und 12 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist auch in 2019 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Der Jahresabschluss 2019 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. Der Jahresabschluss 2019 wird aktuell noch erstellt.

Das Geschäftsjahr 2018 endete mit einem Jahresüberschuß von 410.837,39 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 547.771,85 €.

Personalbestand zum 31.12.2019

Vorstand (1 nebenamtlich)	Kfm. Angestellte (4 in Teilzeit)	Technische Angestellte (1 in Teilzeit)	Auszubil-dende	Studentische Aushilfe	Gesamt
3	16	6	2	1	28

Der Personalstamm hat sich im Berichtszeitraum durch Neueinstellungen leicht erhöht.

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

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.

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 2.172.000 € gegenüber rd. 3.530.000 € im Jahr 2018. Der im Geschäftsjahr 2019 gesunkene Überschuss ergab sich im Wesentlichen aus einer Zuführung Rückstellung Altlasten, Abbruchkosten, Sonderabschreibung und Wegfall Sondererlös Verkauf Holweide.

Ertragslage	2019 T€	2018 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	24.226	23.622	2,6%
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	3	-66,7%
Betreuungstätigkeit	52	48	8,3%
Gesamtleistung	24.279	23.673	2,6%
Andere betriebliche Erträge	187	417	-55,2%
Betriebsleistung	24.466	24.090	1,6%
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.633	10.430	-7,6%
Personalaufwand	2.357	1.882	25,2%
Abschreibungen	4.288	3.824	12,1%
Andere betriebliche Aufwendungen	659	673	-2,1%
Zinsaufwand	3.293	3.328	-1,1%
Sonstige Steuern	511	472	8,0%
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.741	20.609	0,6%
Betriebsergebnis	3.725	3.481	7,0%
Finanzergebnis	40	-102	-139,2%
Neutrales Ergebnis	-1.423	151	-1042,4%
Gesamtergebnis vor EE-Steuern	2.342	3.530	-33,7%
Steuern vom Einkommen und Ertrag	170	0	100,0%
Jahresüberschuss	**2.172**	**3.530**	**-38,5%**
Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:			
Hausbewirtschaftung	4.879	4.113	18,62%
Bau- und Betreuungstätigkeit	-868	-632	37,34%
	4.011	**3.481**	**15,23%**

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 2019 deutet auch für das Jahr 2020 auf eine weiterhin positive Entwicklung hin. Der Wirtschaftsplan für 2020 sieht wieder einen deutlichen Jahresüberschuss von 2.500.000 € vor.

Die Veränderungen im Neutralen Ergebnis betreffen im wesentlichen die Positionen, welche im Anhang, Sonstige Angaben, Ziffer 7, erläutert sind.

Finanzlage

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

Dieser Verpflichtung ist die Genossenschaft im Jahr 2019 jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2020 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 4.944.000 € vermindert werden.
Für die Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2019 Auszahlungen in Höhe von 8.900.000 € abgerufen.

Anlagezinsen können derzeit nicht generiert werden. Vielmehr verlangen die meisten Geldinstitute seit dem Frühjahr 2019 sogenannte Verwahrentgelte für Geldeinlagen ab einer bestimmten Höhe.

Finanzlage	2019 T€	2018 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	185.590	176.872	4,9%
Finanzierungsmittel	185.069	179.646	3,0%
Unterdeckung	-521	2.774	-118,8%
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	6.803	5.108	33,2%
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	5.350	6.127	-12,7%
	12.153	**11.235**	**8,2%**
Kurzfristige Verpflichtungen	12.674	8.461	49,8%
Stichtagsliquidität	-521	2.774	-118,8%

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. 9.635.000 €. Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 93,85 % der Bilanzsumme. Dieses ist zu 99 % durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital gedeckt.
- Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital inkl. der langfristigen Rückstellungen ist erneut angestiegen und beträgt rd. 66.161.100 € gegenüber 62.772.000 € der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote sank bei einer um rd. 9.635.000 € höheren Bilanzsumme geringfügig auf 31,5 % am 31. Dezember 2019.
- Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,7 % in 2019 gegenüber 5,87 % in 2018. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Vermögensstruktur	2019 T€	2018 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Anlagevermögen			
Sachanlagen	185.342	176.629	4,9%
Finanzanlagen	234	234	0,0%
	185.576	**176.863**	**4,9%**
Umlaufvermögen und RAP			
Langfristig	14	9	55,6%
Kurzfristig	12.153	11.235	8,2%
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	**197.743**	**188.107**	**5,1%**

Kapitalstruktur	2019 T€	2018 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben	17.073	15.754	8,4%
Ergebnisrücklagen	45.210	43.692	3,5%
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	58	34	70,6%
	62.341	**59.480**	**4,8%**
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener / Mitglieder / gekündigte Geschäftsanteile	360	134	168,7%
Vorgesehene Dividende	631	560	12,7%
	991	**694**	**42,8%**
Fremdkapital			
Langfristig			
Rückstellungen	4.814	4.061	18,5%
Verbindlichkeiten	116.922	116.105	0,7%
	121.736	**120.166**	**1,3%**
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	347	162	114,2%
Übrige Verbindlichkeiten	12.328	7.605	62,1%
	12.675	**7.767**	**63,2%**
Gesamtkapital / Bilanzsumme	**197.743**	**188.107**	**5,1%**

Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	2019	2018	2017
Eigenkapitalqoute	31,5%	31,6%	29,3%
Eigenkapitalrentabilität	3,7%	5,87%	7,64%
Cashflow	3.704	3.157	2.883
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	7,10 €	6,89 €	6,60 €
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	20,63 €	24,03 €	18,16 €
Durchschnittliche Verwaltungskosten	386,77 €	352,26 €	386,72 €
Fluktuationsqoute	5,9%	5,6%	5,6%
Leerstandsqoute	1,14%	0,61%	1,11%
Investitionen in den Bestand pro m²	57,58 €	60,47 €	86,25 €

URFTSTRASSE 2, KÖLN-SÜLZ

Energetische Sanierung

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.

Aufgrund der durch die Corona-Pandemie teilweise eingetretenen Zahlungsschwierigkeiten unserer Mieter wird seit dem Frühjahr 2020 ein ganz besonderes Augenmerk auf die Mietrückstandsbetrachtung gelegt. Hier wird individuell und zeitnah mit den betroffenen Mietern Kontakt aufgenommen und Lösungen erarbeitet.

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.

Bereits in der Vergangenheit musste durch sinkende Realeinkommen und nachlassende Zahlungsmoral mit einem tendenziellen Forderungsanstieg gerechnet werden. Durch die aktuelle Corona-Pandemie werden diese Forderungsausfälle oder zumindest Rückstände sich deutlich erhöhen. Durch intensiven Personaleinsatz und konsequentes Nachhalten wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten, die durch Sondergesetze aktuell eingeschränkt wurden, dieser Tendenz begegnet und das Ausmaß für unser Unternehmen versucht deutlich einzugrenzen.

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.

Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der aktuell eingeschränkten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin in einem hohen Maß bestehen bleiben. Mit unseren Beständen in dem Kölner Stadtbereich entsprechen wir genau dieser Nachfrage. Abriss und Ersatzneubau in Köln-Sülz, Grundstücksreserven für Nachverdichtung bzw. für Neubau in Köln-Holweide und Köln-Zollstock sowie Dachgeschossausbaumöglichkeiten ebenfalls in Köln-Holweide und Neustadt-Nord ermöglichen der Genossenschaft das Angebot an Wohnraum zu erweitern, um bedarfsgerechten, attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Somit werden durch die Gesamtinvestitionen im Neubau und Bestandspflege die Anpassungen im Bestand der Genossenschaft vorgenommen und somit wettbewerbsfähig und zukunftsstark gehalten. Der breite Mix an Wohnungsgrößen und -zuschnitten ermöglicht eine breite Streuung der Mieterschaft, die der Genossenschaft auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten eine grundsätzlich gute Grundlage für den Fortbestand garantieren wird.

SUBBELRATHER STRASSE 309 / INTZESTRASSE 16

Energetische Sanierung der Häuser

- Fensteraustausch, Dachsanierung, Wärmedämmung der Fassaden
- Kellerdämmung, Neugestaltung der Außenanlagen

PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in innerstädtischen Lagen ist nach wie vor ungebrochen stark. Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deuteten Anfang des Jahres 2020 auf eine gute Lage hin, die diesen Nachfragetrend unterstützte. Mit Ausbruch der weltweiten Corona-Pandemie, speziell auch in Deutschland, änderten sich diese Rahmenbedingungen ab März 2020 komplett. Die Auswirkungen sind noch nicht absehbar, zumal bei Erstellung des Geschäftsberichtes noch nicht klar war, welche Branchen zu welchem Zeitpunkt im Jahr 2020 wieder starten können und welchen Zeitraum sie für eine Erholung nach dem Shutdown benötigen.

Die Bauprojekte der Genossenschaft sind ebenfalls betroffen, auch wenn sie grundsätzlich weiterlaufen. Inwieweit der Neubezug des fertiggestellten Projektes in der Boltensternstraße 14a jedoch zeitgerecht erfolgen kann, bleibt abzuwarten.

Aufgrund einer guten Durchmischung der Mieterstruktur hoffen wir, dass die vorübergehenden Mietrückstände im Rahmen der Corona-Pandemie sich im Rahmen halten. Dennoch werden sie das Geschäftsergebnis 2020 beeinflussen.

Die guten Lagen unserer Bestandsobjekte tragen wesentlich dazu bei, dass die Verweildauer unserer Mieter groß ist und bei Neuvermietungen starke Nachfrage herrscht. Insofern bleiben die Investitionen in die Bestandsobjekte ein wichtiger Baustein der Geschäftspolitik. Dabei muss der Wohnungsbestand insbesondere an die künftigen Anforderungen der Bewohner angepasst werden. Gerade in der außergewöhnlichen Situation der Corona-Pandemie zeigt es sich, dass die Ausstattung mit Internet, Kabel TV und guter Telefonie Infrastruktur essenziell sind.

Trotz der zu erwartenden, vorübergehenden Mietausfälle im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie erwartet die Genossenschaft für 2020 eine gefestigte wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen. Insbesondere bei den Gewerbemieten muss speziell, bei den auch bei uns vertretenen Bereichen wie Gastronomie, Friseur, Kindergärten mit deutlichen Mietrückständen gerechnet werden, die den Jahresüberschuss reduzieren werden. Verlässliche Prognosen sind hier allerdings nicht möglich.

Die im Risikobericht dargestellte Altlastenproblematik ist durch Rückstellung abgesichert, so dass über diese beiden Themen hinaus keine weiteren besonderen Risiken, die die Ertrags, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden, aktuell und in naher Zukunft zu erkennen sind.

WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

Der Vorstand

Martin Frysch Heinz-Günter Boos Hans-Jürgen Schmitz

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Martin Frysch
Geschäftsführender Vorstand

Heinz-Günter Boos
Technischer Vorstand

Hans-Jürgen Schmitz
Nebenamtlicher Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Manfred Kampermann
Vorsitzender des Aufsichtsrats

In diesem Jahr feiern wir das 100-jährige Bestehen unserer Wohnungsgenossenschaft Köln Sülz eG. Ein Zeitpunkt einmal innezuhalten und zurückzuschauen aber auch gleichzeitig die Zukunft zu beginnen. Beim Innehalten und Zurückschauen darf ich mich bei den Gründern und allen Menschen die für unser Unternehmen bisher tätig waren, ganz herzlich bedanken. Wir haben nach 100 Jahren ein Unternehmen, das strategisch sehr gut aufgestellt ist und wirtschaftlich absolut gesund dasteht. Beginnen wir mit diesen positiven Ausgangsfaktoren jetzt unsere Zukunft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit und ohne Vorstand in 8 ordentlichen Sitzungen die Lage der Wohnungsgenossenschaft erörtert, darüber hinaus fanden eine Klausurtagung des Aufsichtsrats mit Vorstand sowie 2 Sitzungen des Bauausschusses mit dem Vorstand statt. Unser Prüfungsausschuss hat plangemäß die anstehenden jährlichen Prüfungen des Aufsichtsrates durchgeführt. Die Prüfung führte zu keinen Beanstandungen. Beratend und prüfend stand der Aufsichtsrat dem Vorstand zur Seite.

Erforderliche Beschlüsse und Entscheidungen wurden nach offenen Aussprachen im Rahmen unseres genossenschaftlichen Gedankens getroffen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat fortlaufend und umfassend über die Geschäftsentwicklung informiert. Satzungsgemäß haben Vorstand und Aufsichtsrat Angelegenheiten gemeinsam beraten und in getrennten Abstimmungen beschlossen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets auf offener, vertrauensvoller und konstruktiver Basis gegeben. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

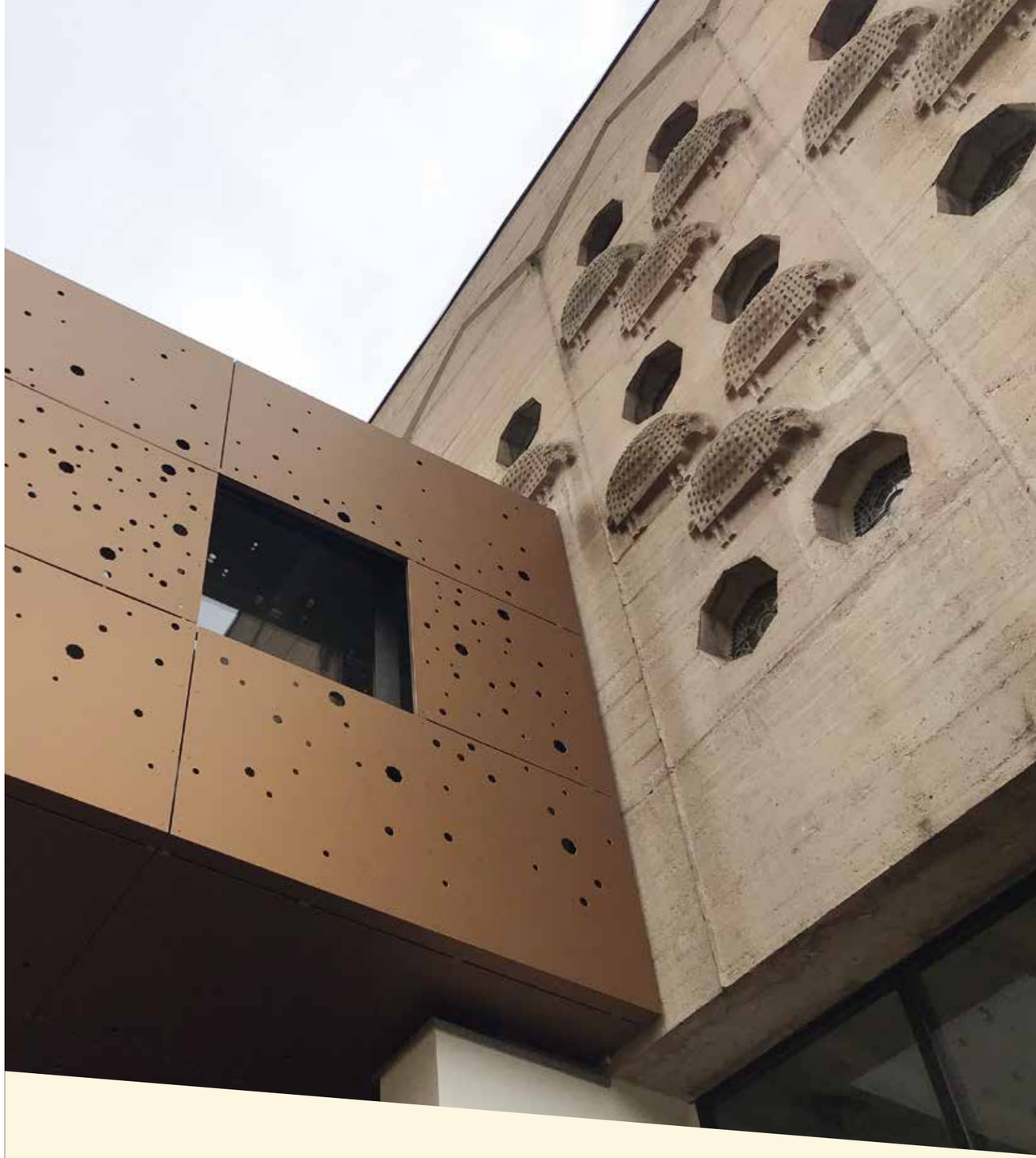
Der Jahresabschluss und das Rechnungswesen 2018 wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und des Vorstands mit den Abschlussprüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. eingehend besprochen.

Der Jahresabschluss 2019, 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 2019 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WG Köln-Sülz eG für die im Jahr 2019 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 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Manfred Kampermann



BAUPROJEKT ANTON + ELISABETH
Sitz der neuen Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.867.880,71		167.704.066,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.126.945,82		2.160.231,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.974.809,88		0,00
Maschinen	13.616,00		17.066,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.187,54		28.051,00
Anlagen im Bau	13.038.065,90		5.242.708,44
Bauvorbereitungskosten	1.207.383,24		1.477.446,27
Geleistete Anzahlungen	0,00	185.341.889,09	0,00
Finanzanlagen			
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
Anlagevermögen insgesamt		**185.575.639,09**	**176.863.320,07**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.832.239,28		4.720.160,08
Andere Vorräte	41.216,50	4.873.455,78	59.818,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	116.785,51		88.982,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	734,17		3.371,06
Sonstige Vermögensgegenstände	372.991,90	490.511,58	263.255,47
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.803.015,38	5.107.963,81
Bausparguthaben		0,00	1.000.357,24
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**197.742.621,83**	**188.107.228,17**

Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	345.245,63		124.620,00
der verbleibenden Mitglieder	17.073.788,10		15.754.439,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.950,00	17.432.983,73	8.990,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00			15.888.049,12 [0,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.565.000,00		5.347.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 218.000,00			[354.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00			[0,00]
Andere Ergebnisrücklagen	37.190.000,00	45.518.000,00	35.890.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 1.300.000,00			[2.600.000,00]
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	34.233,33		17.655,96
Jahresüberschuss	2.172.260,72		3.530.145,55
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.518.000,00		-2.954.000,00
Bilanzgewinn		688.494,05	593.801,51
Eigenkapital insgesamt		63.331.477,78	60.173.850,63
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.877.312,00		3.326.358,00
Steuerrückstellungen	170.038,42		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.113.590,27	5.160.940,69	896.807,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.209.123,04		101.256.661,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.682.845,86		15.024.269,70
Erhaltene Anzahlungen	5.287.253,69		5.231.713,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	137.677,02		74.719,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.086.321,02		1.572.936,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.825,01		128.694,88
Sonstige Verbindlichkeiten	351.524,17	127.861.569,81	421.216,91
davon aus Steuern: € 102.031,37			[208.050,75]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.885,03			[3292,97]
Rechnungsabgrenzungsposten		1.388.633,55	0,00
Bilanzsumme		**197.742.621,83**	**188.107.228,17**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.113.644,83		23.484.100,90
b) aus Betreuungstätigkeit	51.639,90	24.165.284,73	47.320,02
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		112.079,20	137.908,17
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.235,07	2.862,90
Sonstige betriebliche Erträge		287.072,66	1.123.736,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.632.669,06	9.632.669,06	10.429.696,82
Rohergebnis		**14.933.002,60**	**14.366.231,70**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.451.284,51		1.295.642,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	905.650,75	2.356.935,26	586.348,09
davon für Altersversorgung: € 623.406,10			[160.716,54]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.288.430,21	3.823.399,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.182.261,10	1.229.403,27
Erträge aus anderen Finanzanlagen	200,00		200,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	146.783,29	146.983,29	9.988,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.399.508,73	3.399.508,73	3.439.765,18
Steuern vom Einkommen und Ertrag		169.520,42	0,00
Ergebnis nach Steuern		2.683.330,17	4.001.860,70
Sonstige Steuern		511.069,45	471.715,15
Jahresüberschuss		**2.172.260,72**	**3.530.145,55**
Gewinnvortrag		34.233,33	17.655,96
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.518.000,00	-2.954.000,00
Bilanzgewinn		**688.494,05**	**593.801,51**

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 eigetragen.

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 2019 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 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.

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 2,71 % (Vorjahr 3,21 %) 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 405.217,00 €.

Sonstige Rückstellungen
Es sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Mit insgesamt 1.000.000,- € abzügl. Abzinsung 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 4.832 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 103 T€
   b) Ungewisse Verbindlichkeiten 1.010 T€, dies betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 937 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 107 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon Restlaufzeit: unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	davon 1 bis 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung
a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.209.123,04	3.804.336,61	101.404.786,43	14.413.168,17	86.991.618,26	105.209.123,04	GPR
(Vorjahr)	*[101.256.661,21]*	*[3.685.556,09]*	*[97.571.105,12]*	*[13.781.315,87]*	*[83.789.789,25]*	*[101.256.661,21]*	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.682.845,86	482.886,49	14.199.959,37	1.738.914,76	12.461.044,61	14.682.845,86	GPR
(Vorjahr)	*[15.024.269,70]*	*[419.763,30]*	*[14.604.506,40]*	*[1.687.040,86]*	*[12.917.465,54]*	*[15.024.269,70]*	
c) Erhaltene Anzahlungen	5.287.253,69	5.287.253,69	0,00				
(Vorjahr)	*[5.231.713,98]*	*[5.231.713,98]*					
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung	137.677,02	137.677,02	0,00				
(Vorjahr)	*[74.719,86]*	*[74.719,86]*					
e) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.086.321,02	2.086.321,02	0,00				
(Vorjahr)	*[1.572.936,00]*	*[1.572.936,00]*					
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.825,01	106.825,01	0,00				
(Vorjahr)	*[128.694,88]*	*[128.694,88]*					
g) Sonstige Verbindlichkeiten	351.524,17	351.524,17	0,00				
(Vorjahr)	*[421.216,91]*	*[421.216,91]*					
Gesamtbetrag	**127.861.569,81**	**12.256.824,01**	**115.604.745,80**	**16.152.082,93**	**99.452.662,87**	**119.891.968,90**	**GPR**
(Vorjahr)	***[123.710.212,54]***	***[11.534.601,02]***	***[112.175.611,52]***	***[15.468.356,73]***	***[96.707.254,79]***	***[116.280.930,91]***	

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	116.785,51	13.710,90	9.257,62
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	734,17	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	372.991,90	–	–

WOHNANLAGE GEROLSTEINER STRASSE / AUERBACHPLATZ / BLANKENHEIMER STRASSE, KÖLN-SÜLZ
Energetische Sanierung und Balkonanbau

Entwicklung des Anlagevermögen

	Anschaffungs-Herstellungs-kosten 01.01.2019 Euro	Zugänge des Geschäfts-jahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Zuschreibungen	Anschaffungs-Herstellungs-kosten 31.12.2019		Kumulierte Abschreibun-gen 01.01.2019	Änderungen im Zusammen-hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammen-hang mit Umbuchungen	Zuschreibun-gen	Abschreibun-gen des Geschäfts-jahres	Kumulierte Abschreibun-gen 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019 Euro	Buchwert am 31.12.2018 Euro
Immaterielle Vermögens-gegenstände	133.389,59	0,00	0,00	0,00	0,00	133.389,59		-133.389,59	0,00	0,00	0,00	0,00	-133.389,59	0,00	0,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.483.752,63	5.519.469,47	-1.250.238,84	-1.975.609,88	0,00	247.777.373,38		-77.779.685,83	877.230,99	0,00	0,00	-4.007.037,83	-80.909.492,67	166.867.880,71	167.704.066,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.211.695,53		0,00		0,00	5.211.695,53		-3.051.463,97				-33.285,74	-3.084.749,71	2.126.945,82	2.160.231,56
ohne Bauten	0,00	0,00	-800,00	1.975.609,88	0,00	1.974.809,88		0,00						1.974.809,88	
Maschinen	118.217,08	0,00	0,00	0,00	0,00	118.217,08		-101.151,08	0,00			-3.450,00	-104.601,08	13.616,00	17.066,00
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	437.865,41	94.430,09	0,00	0,00	0,00	532.295,50		-409.814,41				-9.293,55	-419.107,96	113.187,54	28.051,00
Anlagen im Bau	5.242.708,44	3.408.117,67	0,00	4.387.239,79	0,00	13.038.065,90							0,00	13.038.065,90	5.242.708,44
Bauvorbereitungskosten	1.477.446,27	4.352.539,85	-235.363,09	-4.387.239,79	0,00	1.207.383,24		0,00	235.363,09			-235.363,09	0,00	1.207.383,24	1.477.446,27
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								0,00	0,00
	257.971.685,36	**13.374.557,08**	**-1.486.401,93**	**0,00**	**0,00**	**269.859.840,51**		**-81.342.115,29**	**1.112.594,08**	**0,00**	**0,00**	**-4.288.430,21**	**-84.517.951,42**	**185.341.889,09**	**176.629.570,07**
Finanzanlagen															
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00					25.000,00								25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	203.750,00					203.750,00								203.750,00	203.750,00
andere Finanzanlagen	5.000,00					5.000,00								5.000,00	5.000,00
Summe	233.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	233.750,00								233.750,00	233.750,00
Insgesamt	**258.338.824,95**	**13.374.557,08**	**-1.251.038,84**	**0,00**	**0,00**	**270.462.343,19**		**-81.475.504,88**	**877.230,99**	**0,00**	**0,00**	**-4.288.430,21**	**-84.886.704,10**	**185.575.639,09**	**176.863.320,07**

D. Sonstige Angaben

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 107 T€ (Vorjahr 112 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB

2. Das Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen des Anlagevermögens beträgt 12.500 T€ per 31.12.2019. 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.
   Der Jahresabschluss für das Jahr 2019 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 2019 befindet sich zum Zeitpunkt des Berichts noch in der Erstellung. Das Geschäftsjahr 2018 endete mit einem Jahresüberschuss von 410.837,39 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 547.771,85 €.

4. Der Personalstamm hat sich im Berichtszeitraum durch Neueinstellungen leicht erhöht. Der Personalbestand stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

Vorstand (davon 1 nebenamtliches Mitglied)	3
Kaufmännische Angestellte (davon 4 Teilzeitbeschäftigte)	16
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte)	6
Auszubildende	2
Studentische Aushilfe	1
Vorstand und Angestellte	**28**

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 Abgänge von Buchwerten i.H.v. rd. 372 T€, Abbruchkosten von rd. 255 T€ sowie Sonderabschreibungen i.H.v. rd. 235 T€ enthalten. Ferner sind außergewöhnliche Aufwendungen i.H.v. 587 T€ für den Rückkauf des Garagenhof in Köln Holweide und i.H.v. 200 T€ für die Erhöhung der Sanierungsrückstellung, abzügl. Abzinsung, für die Nikolausstr. in Köln-Sülz angefallen.

Mitgliederbewegung

Anfang	**2019**	6.203 Mitglieder	mit	50.879 Anteilen
Zugang	**2019**	244 Mitglieder	mit	5.715 Anteilen
Abgang	**2019**	286 Mitglieder	mit	1.321 Anteilen
Ende	**2019**	6.161 Mitglieder	mit	55.273 Anteilen

Im Abgang 2019 sind enthalten:

86 Kündigungen
46 Sterbefälle im Geschäftsjahr
25 Abgänge Sterbefälle Vorjahr
108 Ausschlüsse/Löschungen,
21 Übertragungen (insgesamt: 286)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	1.319.348,98 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	17.073.788,10 €
Die Haftsummen haben sich vermindert um	13.020,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.909.910,00 €
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

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.

F. Gewinnverwendung

Die Vertreterversammlung billigt die Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.518.000,00 €.

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 wie folgt zu verwenden:

1. Dividende 4 % auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 15.770.664,61 € **Die Dividende wird am 02.07.2020 ausgezahlt**	630.826,58 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	57.667,47 €
Bilanzgewinn	**688.494,05 €**

Köln, 26.05.2020

WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

Der Vorstand

Martin Frysch Heinz-Günter Boos Hans-Jürgen Schmitz

Impressum
Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft
Köln-Sülz eG
Elisabeth-von-Mumm-Platz 1
50937 Köln
Telefon 0221 943670-0

Fotos:
Wohnungsgenossenschaft
Köln-Sülz eG
Seite 18 – istockphoto.com © A-Digit

Layout:
CR Communication, Claudia Rick,
Meckenheim

Druck:
Warlich Druck, Köln