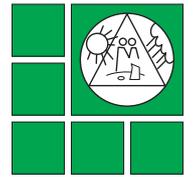
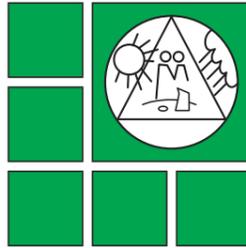


WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT  
KÖLN-SÜLZ eG



GESCHÄFTSBERICHT  
2020





# GESCHÄFTSBERICHT 2020

## ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Verteilung des Wohnungsbestands	10
Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden	11
Bestandserhaltung und Modernisierungsmaßnahmen	11
Bauinvestitionen	12
Bestandserweiterung / Neubau	14
Personalbestand	20
Mitgliedschaften	21

## JAHRESABSCHLUSS 2020

### LAGEBERICHT

Gegenstand des Unternehmens	24
-----------------------------	----

### GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen / Bestandsbewirtschaftung	24
Mietenentwicklung	25
Bauinvestitionen	26
Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung / Tochterunternehmen	27

### DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage	28
Vermögenslage	29
Finanzlage	30
Finanzielle Leistungsindikatoren	31

### RISIKOBERICHT

Risikomanagement	32
Risiken der künftigen Entwicklung	32
Chancen der künftigen Entwicklung	33

### PROGNOSEBERICHT

	34
--	----

### BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktiva	36
Passiva	37

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	38
--	----

### ANHANG

A. Allgemeine Angaben	39
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	40
Aktiva	40
Passiva	41
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	42
Verbindlichkeitspiegel	43
Forderungen	43
Entwicklung des Anlagevermögen	44
D. Sonstige Angaben	46
Mitgliederbewegung	47
Prüfungsverband	47
Vorstand	47
Aufsichtsrat	47
E. Nachtragsbericht	48
F. Gewinnverwendung	48

### BERICHT DES AUFSICHTSRATS

	49
--	----



# GESCHÄFTSENTWICKLUNG

## Allgemeines



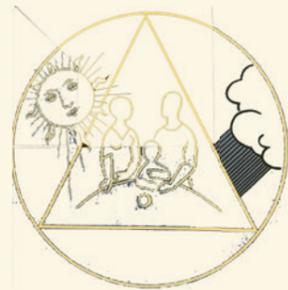
Die Genossenschaft wurde am 25. April 1920 **gegründet**.

1920

1943

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

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



Eine weitere **Verschmelzung 1970 durch Übernahme** der 5. Gemeinnützige Eigenheim- und Wohnungsbaugenossenschaft **Kölner Heintzelmännchen eGmbH**

1970

2005

Gründung **Sülzer Heintzelmännchen GmbH**



2006

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

2018

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



2019

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

2020

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



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und die dritte Welle zu Beginn des Jahres 2021 bis voraussichtlich in den Frühsommer 2021 andauert.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Corona-Krise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %).

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste nur leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %.

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langen so stark gesunken, das weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus.

Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1 % gegenüber 2019 zurück.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %.

Mit Beginn der Pandemie gingen die Ausgaben der Verbraucher deutlich stärker zurück als ihre verfügbaren Einkommen, und die Sparquote stieg spiegelbildlich sehr kräftig an.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.



Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %).

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungs-

<sup>1</sup> Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover; sowie eigene Fortschreibung

bau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognozen.

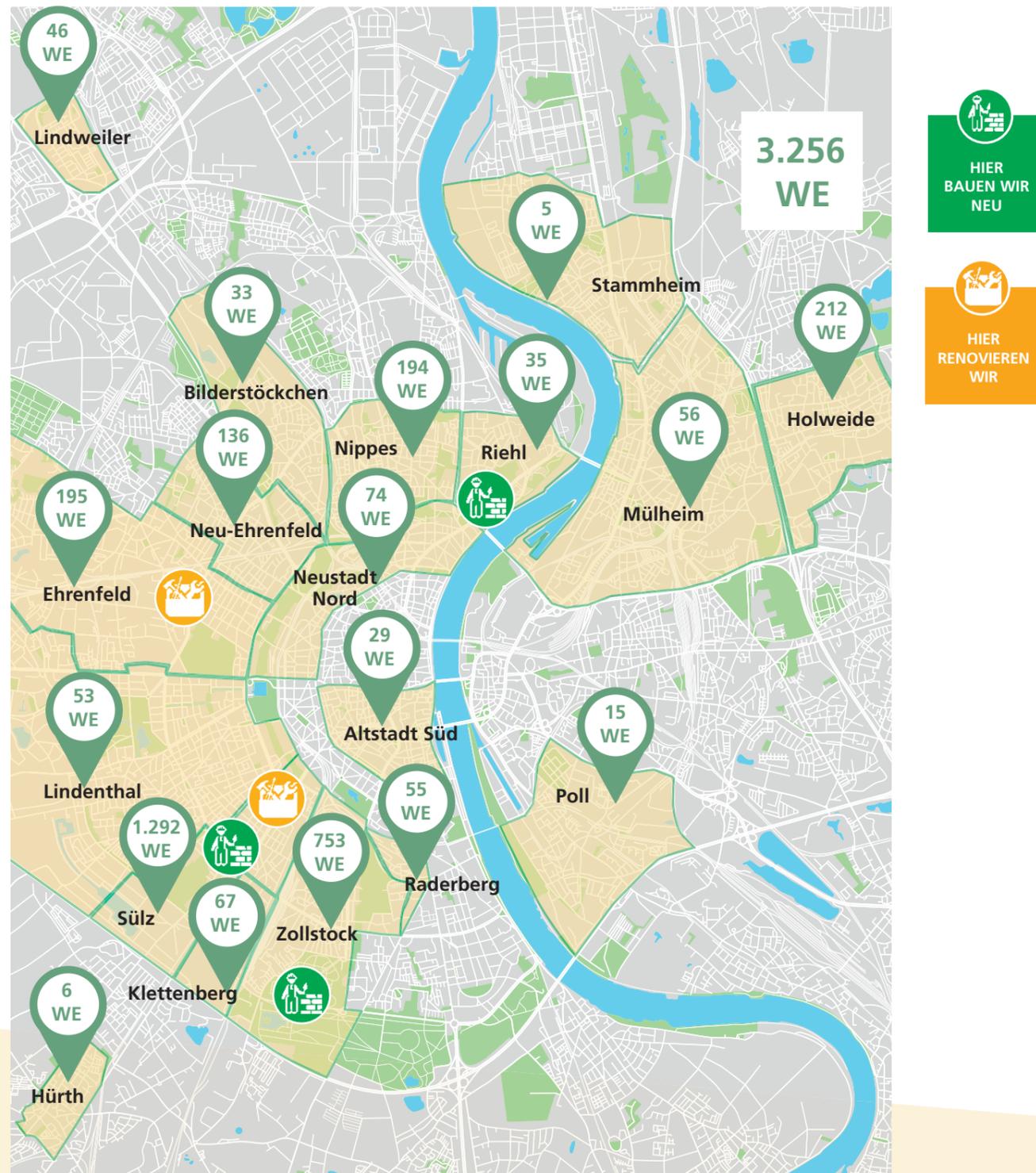
Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG bewegt sich in eben einer dieser oben beschriebenen Großstadt, bzw. Ballungszentrum und Universitätsstadt und ist sich besonders auch daher ihrer grundsätzlichen gesellschaftlichen Aufgabe, aber auch besonders ihrer Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern bewusst. Die Stadt erfreut sich weiterhin über eine große Wohnungsnachfrage, aber die erforderlichen Genehmigungszahlen im Wohnungsneubau hinken weiterhin den selbstgesteckten Zielen der Stadt hinterher.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten trägt die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG durch erheblichen Neubau auch in 2021 zur Entlastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt bei. Dies alles unter Berücksichtigung der Interessenschwerpunkte der eigenen Mitglieder und ohne Vernachlässigung der umfangreichen Bestandspflege. Weiterhin versuchen wir mit einer moderaten Mietpolitik die Wohnkosten für breite Bevölkerungsschichten erträglich zu halten.

## Verteilung des Wohnungsbestands



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.

Das Jahr 2020 begann zunächst „ganz normal“. Bis die Corona-Pandemie im März alles bisher Dagewesene auf den Kopf stellte. Mieter verweigerten den Zutritt zur Wohnung, Abstandsregeln und Hygieneanforderungen erschwerten das Arbeiten in und an unseren Häusern enorm.

Trotz Allem wurde doch noch einiges geschafft:

## Mieterfluktuation

Die Mieterfluktuation im Jahr 2020 sank gegenüber dem Vorjahr noch einmal ordentlich auf 4,4% (Vorjahr 5,6%). Hauptgründe hierfür sind in der Situation durch die Pandemie zu finden.

Anzahl der Kündigungen	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	144	194	184	180	218	163
<b>Gesamt in %</b>	<b>4,4</b>	<b>5,96</b>	<b>5,6</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>5,1</b>

## Kleinstandhaltung und Versicherungsschäden

Im Berichtsjahr 2020 wurden rund 5300 Aufträge und Rechnungen in den Etatbereichen Kleinstandhaltung und Versicherungsschäden bearbeitet. Aufgewendet wurden hierfür rund 2.861 T€. Dahinter stehen unter anderem 165 Versicherungsschäden die in 2020 von unseren Mitarbeitern abgewickelt wurden.

Die Beauftragung und die digitale Rechnungsprüfung erfolgt über ein sogenanntes Handwerkerportal weitgehend papierlos.

## Wohnungsmodernisierungen 2020

Die komplette Modernisierung unserer Bestandswohnungen im Rahmen von Mieterwechseln wird durch die technische Abteilung der Wohnungsgenossenschaft organisiert und geleitet. Die Arbeiten werden durch eingespielte Handwerkerteams durchgeführt. Dadurch wird die notwendige Leerstandszeit auf das absolut Notwendige reduziert. Allerdings wurde in 2020 diese Arbeitszeit in den Wohnungen durch die Pandemie deutlich verlängert, da nicht mehrere Handwerker zeitgleich in den Wohnungen arbeiten konnten.

Insgesamt wurden bei 144 Mieterwechseln 36 Wohnungen unseres Bestandes in 2020 modernisiert. Die Kosten beliefen sich auf rund 1.360 T€.

## Bauen im Bestand und Neubaumaßnahmen

### ENERGETISCHE SANIERUNG UND NEUGESTALTUNG DER AUSSENANLAGE IM „SÜLZBLOCK“

Die Instandhaltung und energetische Sanierung unserer Wohnanlagen, ebenso wie die Verschönerung unserer Außenanlagen, sind der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG immer schon ein wichtiges Anliegen.

Seit Herbst 2018 arbeiten wir deshalb in einem ganzen Häuserblock – dem sogenannten Sülzblock – an der Umsetzung einer kompletten energetischen Sanierung der Gebäude sowie der Neugestaltung der Außenanlagen. Nach den ersten beiden Bauabschnitten in der Gerolsteiner Straße 87-95 und Blankenheimer Straße 42-50 ist nun die Fertigstellung des dritten Bauabschnitts in der Gerolsteiner Straße 101, Blankenheimer Straße 54-56 sowie Auerbachplatz 3 und 5 für Frühsommer 2021 geplant.

Neben der Anbringung eines Wärmedämm-Verbundsystems an den Außenwänden und der Dämmung der Kellerdecke wurden in allen Wohnungen die Fenster ausgetauscht und neue große Balkone vorgebaut. Die Wohnungen erhielten außerdem eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Aufgrund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen mussten und müssen unsere Mieter leider eine große Belastung auf sich nehmen. Wir freuen uns aber, dass wir ihnen bald eine deutliche Verbesserung ihrer Wohnungen und Außenanlagen und vor allem eine Ersparnis im Energieverbrauch von 303 kWh/m<sup>2</sup>a auf nur noch 75 kWh/m<sup>2</sup>a (Angaben gem. vorl. Energieausweis am Beispiel Gerolsteiner Str. 95) ermöglichen können. Das konnten die Bewohner bereits im vergangenen Winter spüren.

Auch den Naturschutz haben wir bei unseren Arbeiten berücksichtigt und unter anderem für die in unserer Anlage beheimateten Spatzen Nistkästen in den Außenfassaden eingebaut. In der behutsamen Umgestaltung der Außenanlagen kommt dies ebenfalls zum Ausdruck.



ENERGETISCHE  
SANIERUNG UND  
NEUGESTALTUNG  
DER AUSSENANLAGE  
IM „SÜLZBLOCK“

### ENERGETISCHE SANIERUNG ZWEIER WOHNANLAGEN IN KÖLN-ZOLLSTOCK

Unter den Projektnamen Zollstock I und Zollstock II wurde im Berichtsjahr mit der Planung und Ausschreibung zweier Modernisierungsprojekte im Stadtteil Köln-Zollstock begonnen. Es handelt sich um die Wohnanlage Bauerbankstr. 2-6/Herthastr. 13,15/Theopanostr.2 (Zollstock I) und die Wohnanlage Bauerbankstr. 8-14/Irmgardstr. 6/Theopanostr. 1 (Zollstock II).

Baubeginn ist in 2021. Der Umfang der Maßnahme ist vergleichbar mit der energetischen Sanierung am „Sülzblock“ in Köln-Sülz.



ENERGETISCHE  
SANIERUNG ZWEIER  
WOHNANLAGEN IN  
KÖLN-ZOLLSTOCK

## ENERGETISCHE SANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU IN KÖLN-EHRENFELD

Die Gebäudezeile Franz-Hitze-Str. 5+7 und Peter-Dedenbach-Str. 6+8 liegt in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof und zum inneren Grüngürtel und ist gefühlt noch Teil des beliebten Belgischen Viertels. Geplant ist die energetische Sanierung der Gebäude mit Außenwanddämmung, Fensteraustausch und Erneuerung der zentralen Heizungsanlage.

Zudem entstehen im Dachgeschoß zusätzlich 8 attraktive Wohnungen mit Anbindung an die schon vorhandenen Aufzugsanlagen, die im Rahmen der Gesamtmaßnahmen ebenfalls modernisiert wurden.

Im Berichtsjahr wurde die Maßnahme geplant und der Bauantrag eingereicht. Baubeginn ist im Frühjahr 2022.



ENERGETISCHE  
SANIERUNG ZWEIER  
WOHNANLAGEN IN  
KÖLN-EHRENFELD



### NEUER BAUABSCHNITT IN DEN VORBERIRGSGÄRTEN (VGG 2.2)

Die Arbeiten für den vierten Bauabschnitt in den Vorgebirgsgärten sind gestartet. Nachdem im Frühjahr 2020 die Baugenehmigung erteilt wurde, konnte im April im 4. Bauabschnitt mit dem Neubau einer Gebäudezeile mit 206 Wohnungen, davon 76 in öffentlicher Förderung, in Riegelbebauung entlang des Raderthalgürtels begonnen werden. Das große Grundstückssareal in Köln-Zollstock hatte die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG im Jahr 2010 zusammen mit drei anderen Genossenschaften erworben. Seit 2011 entstanden – zum Teil in Kooperation mit den anderen Genossenschaften – bereits 336 Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten sowie eine Kindertagesstätte.

42 der neuen barrierefreien Wohnungen (von 46 qm bis 125 qm), deren Fertigstellung für das erste Quartal 2022 geplant ist, werden im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG liegen. Alle Wohnungen sind mit Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet. Auch eine Tiefgarage wird es geben.



NEUER BAUABSCHNITT  
IN DEN VORBERIRGSGÄRTEN (VGG 2.2)



NEUBAU IN DER  
BOLTENSTRASSE

### NEUBAU IN DER BOLTENSTERNSTRASSE KONNTE BIS SEPTEMBER BEZOGEN WERDEN

Wir freuen uns über die gelungene Fertigstellung unseres Bauvorhabens in der Boltensterne Strasse 14a in Köln-Riehl im September 2020.

Im Jahr 2013 hatte die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG die Wohnanlage, auf der sich bereits drei Mehrfamilienhäuser befanden, von der Stadt Köln erworben. Auf einem freien Grundstücksteil der Anlage entstand nun ein Neubau mit 11 Wohnungen – alle mit Balkon oder Terrasse – und einer Tiefgarage.

Die drei 42 qm großen Appartements und die acht Familienwohnungen in einer Größe von 90 bis 110 qm konnten im Anschluß unmittelbar von den neuen Mietern bezogen werden.

## NEUBAU-WOHNPROJEKT IN ALT-SÜLZ: MARSILIUSSTRASSE / PALANTERSTRASSE MP48

Nachdem im Juni 2019 eine der ältesten Wohnanlagen im Bestand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG in der Marsiliusstraße 48–54/Palanterstraße 36–38 zurückgebaut wurde, haben wir im Dezember 2019 mit dem Neubau einer Wohnanlage mit 49 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit begonnen. Eine Sanierung der in den 1920er Jahren erbauten Häuser war aufgrund der Bodenverhältnisse und der schlechten Bausubstanz nicht möglich.

Der Schwerpunkt des Neubaus, der sich zurzeit im Innenausbau befindet, wird auf Familienwohnungen liegen. Singlewohnungen sowie Wohnungen mit integriertem Arbeitszimmer entstehen allerdings ebenso. Zu einigen der größeren Wohnungen (ca. 100–110qm) ist eine sogenannte Zuschaltwohnung (auch „Stöckli“ genannt) integriert, um ggf. ältere Familienangehörige unterzubringen. Ähnlich wie in einer Einliegerwohnung wird ein selbstständiges und trotzdem familiennahes Wohnen von unterschiedlichen Generationen möglich.

Bei diesem Bauprojekt setzen wir auf Gemeinschaft und Kommunikation. So ist geplant, fünf Single-Appartements mit einer gemeinsamen Küche als Treffpunkt auszustatten. Auch im Innenhof soll es ein gemeinschaftliches Gartenhaus geben, das als Ort der Begegnung dienen soll. Unsere langjährigen Mieter und Mitglieder in der Altanlage konnten wir vor Beginn der Baumaßnahme innerhalb unseres Bestands mit adäquatem Wohnraum versorgen. Als Genossenschaft werden wir unserer Verpflichtung, vorrangig unsere Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen, auch mit diesem neuen, innovativem Wohnkonzept nachkommen.



NEUBAU-WOHNPROJEKT  
IN ALT-SÜLZ:  
MARSILIUSSTRASSE /  
PALANTERSTRASSE  
MP48

## ANTON+ELISABETH – GENOSSENSCHAFT LEBEN IN KÖLN-SÜLZ

Das in der 100-jährigen Geschichte der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG größte und anspruchsvollste Bauprojekt konnte nun mit der Fertigstellung und dem Bezug der ehemaligen Waisenhauskirche (Baufeld 3) abgeschlossen werden. Mit einer Bauinvestition von rund 60 Mio. € entstand hier über einen Zeitraum von 5 Jahren ein außergewöhnliches Wohn- und Gewerbeareal mitten in der besten Lage des Stadtteils. Auch der Elisabeth-von-Mumm-Platz als beliebter Mittelpunkt der Anlage ist mittlerweile fertiggestellt.

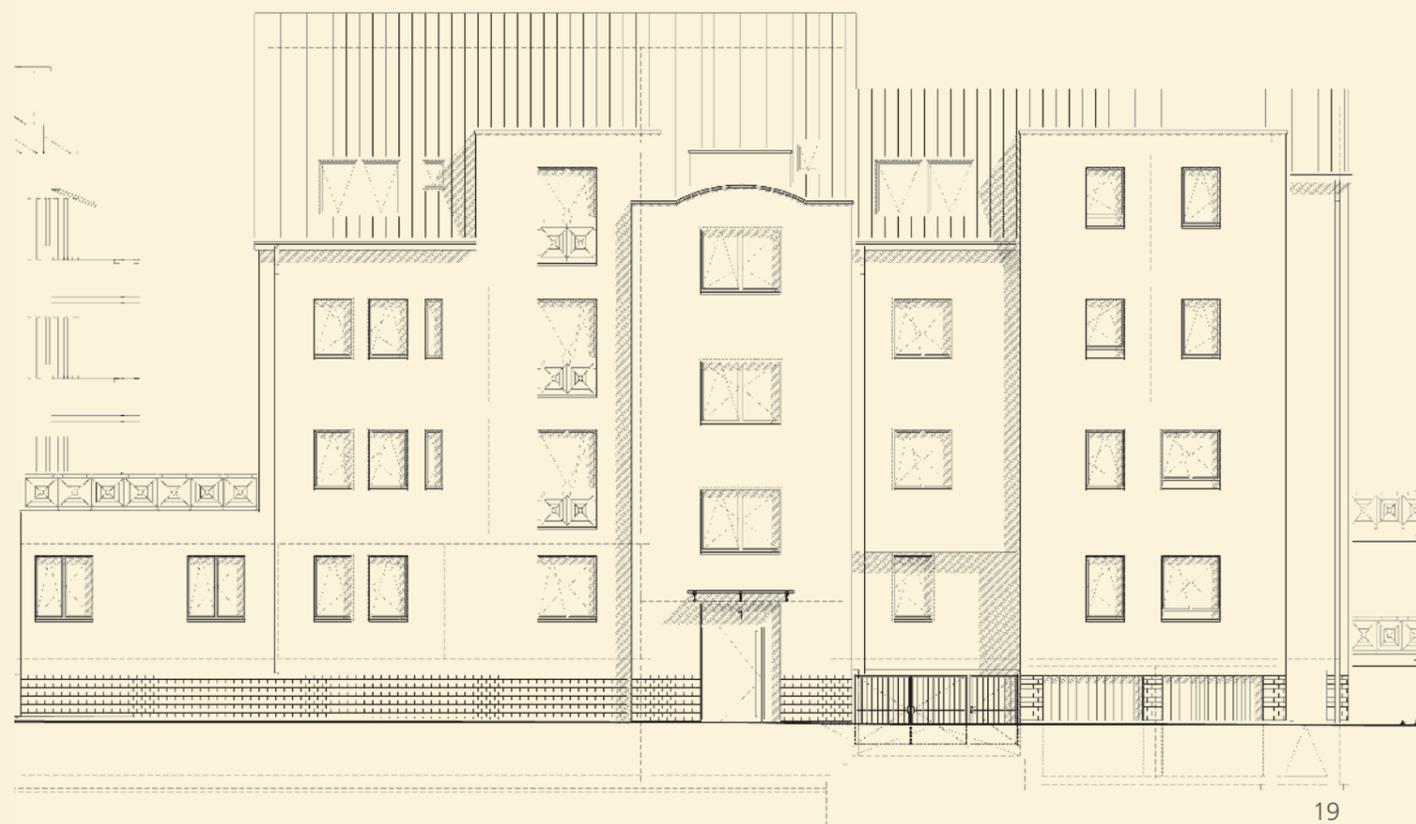
### ENTKERNUNG & AUFSTOCKUNG DER EHEMALIGEN GESCHÄFTSSTELLE IN DER ANTON-ANTWEILER-STR. 1

Der Umzug unserer Geschäftsstelle in die ehemalige Waisenhauskirche macht es möglich: das Gebäude in der Anton-Antweiler-Straße wird einer Wohnnutzung zugeführt. Die Planung sieht eine Komplettentkernung und Aufstockung des Gebäudes vor. Es werden 9 Wohnungen entstehen mit innovativen und sehr ansprechenden Grundrissen. Ein Aufzug und ein gut durchmischter Wohnungsmix erweitern den Wohnungsbestand der Genossenschaft in dieser sehr exponierten Lage in Köln-Sülz.

Im Berichtsjahr wurde in Zusammenarbeit mit einem externen Architekturbüro die Entwurfs- und Baugenehmigungsplanung fertiggestellt und der Bauantrag eingereicht. Vorgesehen ist ein Baubeginn Anfang 2022. Bis dahin ist das Gebäude zwischenvermietet.



ENTKERNUNG UND  
AUFSTOCKUNG  
DER EHEMALIGEN  
GESCHÄFTSSTELLE  
ANTON-ANTWEILER-  
STR.1



## Personalbestand zum 31.12.2020



- 3 Vorstand (1 nebenamtlich)
- 16 Kaufmännische Angestellte (4 in Teilzeit)
- 6 Technische Angestellte (1 in Teilzeit)
- 2 Auszubildende
- 1 Studentische Aushilfe
- 28 Gesamt

Der Personalstamm ist im Berichtszeitraum konstant geblieben.

Die Arbeitsbedingungen waren in 2020 pandemiebedingt herausfordernd. Die notwendigen Kontaktbeschränkungen beeinträchtigten nicht nur die An- und Abfahrten. Das Arbeiten in der Geschäftsstelle, die notwendigen Kundenkontakte und Wohnungsbesichtigungen bis hin zur Aufrechterhaltung unserer vielen Baustellen erforderten einerseits enorme Disziplin und andererseits höchstmögliche Flexibilität bzgl. Präsenz und mobilem Arbeiten.

Gerade im Hinblick auf diese Umstände danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, auch denen der Tochterunternehmen an dieser Stelle ganz ausdrücklich für den hohen geleisteten Einsatz bei der Bewältigung der vielfältigen Aufgaben der Genossenschaft.

## Mitgliedschaften



Arbeitsgemeinschaft  
Kölner  
Wohnungsunternehmen e. V.



Arbeitsgeberverband  
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.



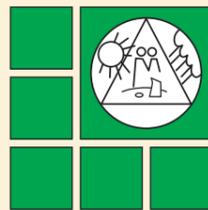
Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft Rheinland  
Westfalen e. V.  
(gesetzl. Prüfungsverband)

# JAHRESABSCHLUSS

zum Geschäftsjahr vom  
01.01.2020 bis zum 31.12.2020



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



## Gegenstand des Unternehmens

Gemäß der Satzung (Stand 11.06.2018) ist Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen sind zulässig.

## GESCHÄFTSVERLAUF

### Rahmenbedingungen

Nach dem das Jahr 2019 deutschlandweit mit einer robusten Wirtschaftsleistung gestartet war, obwohl sich der Aufschwung der europaweiten Wirtschaft verlangsamt hatte, konnte man eigentlich auch in Folge von einem weiteren Wachstum ausgehen. 2020 wurde dann aber durch die weltweite Pandemie beherrscht, was zu globalen Einbrüchen der Volkswirtschaften geführt hat. Die verschiedenen Lockdowns haben die Branchen unterschiedlich hart getroffen; entgegen ersten Erwartungen hat zumindest das Jahr 2020 aber im Bereich der Wohnungswirtschaft zu keinen nennenswerten Ausfällen geführt. Je nach Anteil und Mix des Gewerbebestandes musste in Teilbereichen zwar mit Mietausfällen umgegangen werden, bezogen auf die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG kam es jedoch gegenüber den Vorjahren zu nur unerheblichen Abweichungen.

Die Stadt Köln erfreut sich weiterhin über eine große Wohnungsnachfrage, die erforderlichen Genehmigungszahlen im Wohnungsneubau hinken allerdings weiterhin den selbstgesteckten Zielen der Stadt hinterher. Daher ist die Wohnungsmarktsituation aus Vermietersicht weiterhin sehr erfreulich und Investitionsentscheidungen auch durch die weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase gut abgesichert.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten trägt die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG durch erheblichen Neubau auch in 2021 zur Entlastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt bei. Dies alles unter Berücksichtigung der Interessenschwerpunkte der eigenen Mitglieder und ohne Vernachlässigung der umfangreichen Bestandspflege.

## Bestandsbewirtschaftung

Bestandsentwicklung im Jahre 2019	Zugang 2020	Abgang 2020	Bestand am 31.12.2020	Bestand am 31.12.2019
Wohn- und Geschäftshäuser	2	0	353	351
Wohnungen	11	0	3.256	3.245
Garagen- und Einstellplätze	8	0	1.071	1.063
Gewerbliche Einheiten	2	0	42	40
Kindergarten			3	3
Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup>	2.212	0	234.481	232.269
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	0	0	207.683	207.683

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

## Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Miete – ohne Zuschläge und Umlagen – beläuft sich auf 7,07 € je qm monatlich gegenüber 7,10 € je qm monatlich im Vorjahr. Die Senkung ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der Gesamtberechnung der Sollmieten im Vergleich zu den qm. Bereinigt um die in 2020 hinzugekommenen Flächen (1.283 qm), welche nicht im direkten Sollstellungsbereich liegen, ergibt sich eine durchschnittliche Miete von 7,11 €.

Die Erlösschmälerungen sind mit rd. 352 T€ gegenüber rd. 530 T€ im Vorjahr gesunken. Dies begründet sich im Wesentlichen mit dem im Vorjahr vorgenommenen Abriss des Objektes Marsiliusstr./Palanter Str., welcher im Abschluss 2019 zu einer Erhöhung der Erlösschmälerungen von rd. 157 T€ beitrug. Somit ergeben sich die Erlösschmälerungen überwiegend aus Leerständen und Mietreduzierungen im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten.

Zuzüglich Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Erstattung von Kosten und Eingängen auf abgeschriebene Forderungen betragen die gesamten Ertragsausfälle rd. 356 T€ gegenüber rd. 545 T€ im Vorjahr. Mit 1,8 % (Vorjahr 2,7 %) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Senkung der Ertragsausfälle ist ebenfalls zum Teil begründet in der Abrisstätigkeit des Objektes Marsiliusstraße/Palanterstraße aus dem Jahr 2019.

Monatliche Durchschnittsmiete Wohn- und Gewerbliche Einheiten	2020	2019	2018
Nettokaltmiete	501,93 €	501,65 €	481,80 €
Kalte Betriebskosten	99,01 €	96,14 €	91,85 €
Bruttokaltmiete	600,94 €	597,79 €	573,65 €

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und Monat	2020	2019	2018
Nettokaltmiete	7,07 €	7,10 €	6,89 €
Kalte Betriebskosten	1,39 €	1,36 €	1,31 €
Bruttokaltmiete	8,46 €	8,46 €	8,20 €

## Bauinvestitionen

	2021 (Plan)	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Modernisierung in T€ 	3.055	5.170	2.291	740	1.145	2.358	3.925	4.036
Instandhaltung in T€ 	5.975	4.224	4.792	5.563	4.126	4.490	4.035	4.910
Neubau in T€ 	17.080	10.726	10.753	11.082	17.057	14.710	6.080	4.768

Die Bauinvestitionen der Genossenschaft haben sich auch in 2020 mit rd. 20.120 T€ auf hohem Niveau bewegt.

Im Bereich der Neubauten wurden insgesamt 10.726 T€ investiert, dieser Investitionsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

PROJEKTE	Gesamtinvestition in T€	davon 2020 in T€	Bauzeit	Maßnahmen
Vorgebirgsgärten BF 2.2	11.000	1.442	2020–2022	Erstellung 42 WE mit TG
Boltensternstraße	2.840	1.356	2018–2020	Erstellung 11 WE mit TG
MP 48	19.000	3.785	2019–2022	Erstellung 49 WE, 1 Gewerbe mit TG
Holweide	35.900	618	2021–2025	DG-Ausbau 74 WE + energetische Sanierung
„anton+elisabeth“	65.507	3.525	2015–2020	Erstellung 155 WE, 13 Gewerbe mit TG und Sanierung 3 denkmal- geschützter Gebäude

Mit rd. 4.921 T€ ist die Investition in das Projekt „Sülzblock“ der wesentliche Faktor der aktivierten Modernisierungskosten von 5.170 T€.

Insgesamt fielen im Geschäftsjahr 2020 somit 15.896 T€ aktivierungsfähige Kosten an.

Aufwendungen von 4.224 T€ wurden mit rd. 1.363 T€ für die Wohnungsmodernisierungen und rd. 2.861 T€ für die Instandhaltung ertragsmindernd in den Aufwendungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung erfasst.

## Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG verwaltet für die Kirchengemeinde St. Nikolaus & Karl Borromäus in Köln-Sülz 90 Wohneinheiten und 11 Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen einer WEG-Verwaltung betreut die Genossenschaft 1 weiteres Objekt mit 8 Wohneinheiten. Diese Betreuung endet zum 30.06.2021.

## Tochterunternehmen

### Sülzer Heintzelmännchen GmbH

Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der „Sülzer Heintzelmännchen 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 2020 aus 6 Vollzeitmitarbeitern und 14 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist auch in 2020 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Jahresüberschuß von 28.030,61 € (Vorjahr 44.448,08 €) sowie einem Eigenkapital in Höhe von 339.395,49 € (Vorjahr 311.364,88 €).

### Lebensfäden gGmbH

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

Diese gemeinnützige Gesellschaft verfolgt das Ziel, unschuldig in Not geratene Menschen, die der Genossenschaft nahe stehen, finanziell und beratend zu unterstützen.

### 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 2020 wird aktuell noch erstellt.

Das Geschäftsjahr 2019 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 10.987,60 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 536.784,25 €.

## DARSTELLUNG DER LAGE

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 4.376 T€ gegenüber rd. 2.172 T€ im Jahr 2019. Der im Geschäftsjahr 2020 gestiegene Überschuss ergab sich im Wesentlichen aus dem Wegfall von Sonderabschreibungen und Abbruchkosten, welche den Überschuss 2019 gemindert hatten.

Ertragslage	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	24.828	24.226	602
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	1	0
Betreuungstätigkeit	58	52	6
<b>Gesamtleistung</b>	<b>24.887</b>	<b>24.279</b>	<b>608</b>
Andere betriebliche Erträge	390	187	203
<b>Betriebsleistung</b>	<b>25.277</b>	<b>24.466</b>	<b>811</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.304	9.633	-329
Personalaufwand	2.196	2.357	-161
Abschreibungen	4.421	4.288	133
Andere betriebliche Aufwendungen	776	659	117
Zinsaufwand	3.343	3.293	50
Sonstige Steuern	443	511	-68
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>20.483</b>	<b>20.741</b>	<b>-258</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.794</b>	<b>3.725</b>	<b>1.069</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-105</b>	<b>40</b>	<b>-145</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-143</b>	<b>-1.423</b>	<b>1.280</b>
<b>Gesamtergebnis vor EE-Steuern</b>	<b>4.546</b>	<b>2.342</b>	<b>2.204</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	170	170	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.376</b>	<b>2.172</b>	<b>2.204</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung	5.501	4.593	908
Bau- und Betreuungstätigkeit	-707	-868	161
	<b>4.794</b>	<b>3.725</b>	<b>1.069</b>

Die Veränderung im neutralen Bereich liegt im Wesentlichen an den einmaligen Effekten des Jahres 2019, welche zu einem höheren Defizit im neutralen Bereich geführt haben. Insbesondere betraf dies Abgänge von Buchwerten von 372 T€, Abbruchkosten von 255 T€, sowie außergewöhnliche Aufwendungen von 587 T€ für den Rückkauf des Garagenhofes Holweide.

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.069 T€ auf 4.794 T€ erhöht. Im Wesentlichen führten gesunkene Instandhaltungskosten von 567 T€ und gestiegene Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von 560 T€ zu diesem Ergebnis.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 deutet auch für das Jahr 2021 auf eine weiterhin positive Entwicklung hin. Der Wirtschaftsplan für 2021 sieht wieder einen deutlichen Jahresüberschuss von 2.760 T€ vor.

### Vermögenslage

Vermögensstruktur	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	197.237	185.342	11.895
Finanzanlagen	374	234	140
	<b>197.611</b>	<b>185.576</b>	<b>12.035</b>
<b>Umlaufvermögen und RAP</b>			
Langfristig	10	14	-4
Kurzfristig	11.374	12.153	-779
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>208.995</b>	<b>197.743</b>	<b>11.252</b>

Kapitalstruktur	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben	18.091	17.073	1.018
Ergebnisrücklagen	48.909	45.210	3.699
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	50	58	-8
	<b>67.050</b>	<b>62.341</b>	<b>4.709</b>
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener / Mitglieder / gekündigte Geschäftsanteile	406	360	46
Vorgesehene Dividende	685	631	54
	<b>1.091</b>	<b>991</b>	<b>100</b>
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rückstellungen	4.900	4.814	86
Verbindlichkeiten	127.124	116.922	10.202
	<b>132.024</b>	<b>121.736</b>	<b>10.288</b>
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	681	347	334
Übrige Verbindlichkeiten	8.149	12.328	-4.179
	<b>8.830</b>	<b>12.675</b>	<b>-3.845</b>
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>208.995</b>	<b>197.743</b>	<b>11.252</b>

Im Geschäftsjahr 2020 stieg die Bilanzsumme um 11.252 T€.

Die wesentlichen Faktoren dieser Steigerung betreffen das Sachanlagevermögen mit einer Steigerung von 11.894 T€.

Hierbei handelt es sich um Zugänge von 16.323 T€ denen Abgänge von 8 T€ und Abschreibungen von 4.421 T€ gegenüberstehen.

Zusätzlich stieg das Eigenkapital um 4.809 T€ (im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss von 4.376 T€) und die Verbindlichkeiten aus Dauerschulden um 5.385 T€ (hier wurden Neuauszahlungen von 10.403 T€ aufgenommen und Tilgungen/Rückzahlungen von 5.018 T€ geleistet).

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Tilgungsnachlässe.

## Finanzlage

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

Dieser Verpflichtung ist die Genossenschaft im Jahr 2020 jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2021 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 4.500T€ Die langfristigen Darlehen konnten durch Rückzahlungen und Tilgungen um rund 5.018T€ vermindert werden.

Für die Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2020 Auszahlungen in Höhe von 10.403T€ abgerufen.

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

Finanzlage	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	197.621	185.590	12.031
Finanzierungsmittel	200.165	185.068	15.097
Überdeckung	2.544	-522	3.066
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	5.843	6.803	-960
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	5.530	5.350	180
	<b>11.373</b>	<b>12.153</b>	<b>-780</b>
Kurzfristige Verpflichtungen	8.829	12.675	-3.846
Stichtagsliquidität	2.544	-522	3.066

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	32,1%	31,5%	31,6%
Eigenkapitalrentabilität	6,67%	3,7%	5,87%
Cashflow	3.960	3.704	3.157
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	7,07 €	7,10 €	6,89 €
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	18,06 €	20,63 €	24,03 €
Durchschnittliche Verwaltungskosten	401,49 €	387,85 €	352,26 €
Fluktuationsquote	4,4%	5,9%	5,6%
Leerstandsquote	1,07%	1,14%	0,61%
Investitionen in den Bestand pro m <sup>2</sup>	69,59 €	57,58 €	60,47 €

## 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 Mietrückstandsbeurteilung gelegt. Hier wird individuell und zeitnah mit den betroffenen Mietern Kontakt aufgenommen und Lösungen erarbeitet.

### Risiken der künftigen Entwicklung

Im Jahr 2020 sind die Reallöhne im Schnitt um 0,6 % gesunken, wogegen die Verbraucherpreise im selben Zeitraum um knapp 0,5 % gestiegen sind. Dies bedeutet, ein Sinken der Reallöhne im Jahr 2020 um ca. 1 %. Darüber hinaus muss immer wieder mit einer Zunahme mangelnder Zahlungsmoral gerechnet werden.

Auch wenn im Pandemiejahr keine besonderen Zahlungsausfälle aufgetreten sind, muss damit gerechnet werden, dass neben den o. g. Anlässen als Spätfolgen der Pandemie durch Insolvenzen und Arbeitsplatzverluste solche Zahlungsausfälle noch folgen werden. Insofern muss weiterhin durch intensiven Personaleinsatz und konsequentes Nachhalten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten dieser Tendenz begegnet werden, um das Ausmaß für unser Unternehmen einzugrenzen.

Schon im Vorfeld der Pandemie haben sich die Wohnverhältnisse geändert. Durch die Auswirkungen dieser Pandemie hat das mobile Arbeiten bzw. Homeoffice noch deutlicher zugenommen und es ist davon auszugehen, dass auch nach der Pandemie diese Arbeitsform einen bedeutenden Stellenwert einnehmen wird. Dies bedeutet ggf. andere bzw. weitere Anforderungen an den von uns zur Verfügung gestellten Wohnraum. Orientiert auch an diesen Bedürfnissen muss auch unser Wohnraum künftig entsprechend angepasst werden.

Ganz aktuell bereitet die Materialbeschaffung auf den Baustellen große Sorge. Neben der bloßen Verfügbarkeit stellt sich als weiteres Problem eine enorme Preissteigerung dar. Dies gefährdet die Planbarkeit langfristiger Bauprojekte hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und der grundsätzlichen Bauzeit.

Aufgrund der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung wurde die Genossenschaft auf einem Grundstücksareal zu einer Untersuchung hinsichtlich Altlasten aufgefordert. Für diese Untersuchung wurde bereits in 2015 eine Untersuchungsstudie durchgeführt und zwischenzeitlich abgestimmt. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der bereits im Jahresabschluss 2014 gebildeten Rückstellung auf 1.095 T€ (siehe auch Hinweis im Anhang unter B. Passiva.)

### Chancen der künftigen Entwicklung

Einen Teil der in den Risiken dargestellten Punkte bietet gleichzeitig auch entsprechende Chancen. Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG engagiert sich nach wie vor stark im Neubau, so dass die Anpassung an neue Wohnbedürfnisse mit der Möglichkeit des Arbeitens von zu Hause gut verwirklicht werden kann.

Darüber hinaus bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsräumen wie Köln nach wie vor auf hohem Niveau. Dies ist eine gute Grundlage für Investitionsentscheidungen, da diese durch langfristige Vermietbarkeit abgesichert sind.

Anforderungen an Mobilitätskonzepte samt Elektromobilität und CO<sup>2</sup> Einsparung durch energetische Maßnahmen an den Gebäuden werden flankiert durch enorme Fördermittel.

Insofern bekommt die bei der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG schon seit Jahren begonnene quartiersbezogene energetische Sanierung und Aufwertung ganzer Häuserblocks einen deutlichen Schub und kann die Umsetzung der Anforderung an diese Gebäude beschleunigen.

Der geringe Anteil an gewerblich genutzten Flächen und insbesondere solcher Gewerbenutzerflächen mit pandemiebehafteten Anfälligkeiten (z. B. Restaurants und Freizeitstätten) bewegt sich weiterhin auf einem geringen Niveau. Dies ermöglicht Investitionen in krisenresistente Wohnbebauung, die die Grundlage des Geschäftsmodells der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG ist.

## PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in innerstädtischen Lagen ist nach wie vor ungebrochen stark. Insofern deuten die Rahmenbedingungen in Köln weiterhin auf eine gute Ausgangsposition hin, obwohl die Corona-Pandemie einzelne Branchen stark getroffen hat. Die breite Mischung an Bewohnergruppen und auch an Gewerbeimmobilien macht die Genossenschaft von diesen Einbrüchen jedoch weitestgehend unabhängig.

Die Bauprojekte der Genossenschaft sowohl im Neubau als auch in der energetischen Bestandssanierung können daher fortgeführt und damit die Entwicklung des Bestandes sichergestellt werden.

Durch die weiterhin günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und den vorhandenen eigenen Mitteln können diese Maßnahmen auch wirtschaftlich rentabel durchgeführt werden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Ungewissheiten für die einzelnen Haushalte wird sich die Mieterfluktuation voraussichtlich weiterhin auf einem geringen Niveau halten.

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht wiederum die Ausschüttung einer Dividende von 4 % vor. Dies bei geplanten Umsatzerlösen von ca. 25 Mio. € und Bauinvestitionskosten von ca. 20 Mio. €. Es wird mit einem Jahresüberschuss von 2,7 Mio. € gerechnet.

Im Rahmen der Bestandssanierungen und Neubauten werden die künftigen Anforderungen der Bewohner berücksichtigt und baulich realisiert. Hierbei spielt die Ausstattung mit Internet, Kabel TV und einer guten Telefonie-Infrastruktur eine besondere Bedeutung. Dies hat sich gerade in der Pandemiezeit als besonderes Anforderungskriterium deutlich verstärkt, um Arbeiten von Zuhause und Homeschooling realisieren zu können.

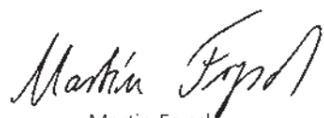
Bei den Gewerbemieten und auch vereinzelt bei Wohnungsmieten muss pandemiebedingt mit Einbußen gerechnet werden, dennoch geht die Genossenschaft davon aus, 2021 und in den Folgejahren mit positiven Jahresergebnissen ihre Geschäftsjahre abschließen zu können.

Die im Risikobericht dargestellten Altlastenproblematik ist durch eine Rückstellung abgesichert, so dass keine weiteren besonderen Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden, aktuell und in naher Zukunft zu erkennen sind.

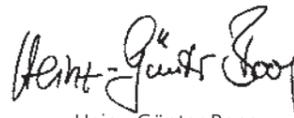
WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT  
KÖLN-SÜLZ eG



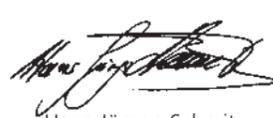
Der Vorstand



Martin Frysch



Heinz-Günter Boos



Hans-Jürgen Schmitz

## Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG



Hans-Jürgen Schmitz  
Nebenamtlicher Vorstand

Martin Frysch  
Geschäftsführender Vorstand

Heinz-Günter Boos  
Technischer Vorstand

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

### Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		31.401,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.666.257,11		166.867.880,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.479.097,86		2.126.945,82
Grundstücke ohne Bauten	1.977.994,88		1.974.809,88
Maschinen	10.346,00		13.616,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	437.399,00		113.187,54
Anlagen im Bau	8.419.177,61		13.038.065,90
Bauvorbereitungskosten	1.215.279,86	197.205.552,32	1.207.383,24
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		25.000,00
Beteiligungen	203.750,00		203.750,00
Sonstige Ausleihungen	115.000,00		
Anderer Finanzanlagen	5.000,00	373.750,00	5.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>197.610.703,32</b>	<b>185.575.639,09</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.980.646,91		4.832.239,28
Anderer Vorräte	32.202,29	5.012.849,20	41.216,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	135.785,96		116.785,51
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	47.908,79		734,17
Sonstige Vermögensgegenstände	343.939,06	527.633,81	372.991,90
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.843.259,29	6.803.015,38
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>208.994.445,62</b>	<b>197.742.621,83</b>

### Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	353.090,00		345.245,63
der verbleibenden Mitglieder	18.090.560,62		17.073.788,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	53.010,00	18.496.660,62	13.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			17.432.983,73 [0,00]
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	6.004.000,00		5.565.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 439.000,00 €			[218.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 €			[0,00]
Anderer Ergebnisrücklagen	40.450.000,00	48.909.000,00	37.190.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 3.260.000,00 €			[1.300.000,00]
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	57.667,47		34.233,33
Jahresüberschuss	4.376.290,80		2.172.260,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.699.000,00		-1.518.000,00
Bilanzgewinn		734.958,27	688.494,05
Eigenkapital insgesamt		68.140.618,89	63.331.477,78
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.136.540,00		3.877.312,00
Steuerrückstellungen	172.099,92		170.038,42
Sonstige Rückstellungen	1.272.113,35	5.580.753,27	1.113.590,27
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.043.657,81		105.209.123,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.233.121,21		14.682.845,86
Erhaltene Anzahlungen	5.446.975,96		5.287.253,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.644,80		137.677,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.926.377,18		2.086.321,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.490,12		106.825,01
Sonstige Verbindlichkeiten	295.398,15	133.079.665,23	351.524,17
davon aus Steuern: 59.517,59 €			[102.031,37]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.751,66 €			[3885,03]
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.193.408,23</b>	<b>1.388.633,55</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>208.994.445,62</b>	<b>197.742.621,83</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.680.327,83		24.113.644,83
b) aus Betreuungstätigkeit	57.833,74	24.738.161,57	51.639,90
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		148.407,63	112.079,20
Andere aktivierte Eigenleistungen		172,09	1.235,07
Sonstige betriebliche Erträge		443.329,12	287.072,66
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.303.880,38	9.303.880,38	9.632.669,06
<b>Rohergebnis</b>		<b>16.026.190,03</b>	<b>14.933.002,60</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.559.138,44		1.451.284,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 340.580,99	637.121,94	2.196.260,38	905.650,75 [623.406,10]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.421.398,86	4.288.430,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		972.125,04	2.182.261,10
Erträge aus anderen Finanzanlagen	150,00		200,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	534,33	684,33	146.783,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.448.121,36	3.399.508,73
Steuern vom Einkommen und Ertrag		169.988,00	169.520,42
Ergebnis nach Steuern		4.818.980,72	2.683.330,17
Sonstige Steuern		442.689,92	511.069,45
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.376.290,80</b>	<b>2.172.260,72</b>
Gewinnvortrag		57.667,47	34.233,33
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.699.000,00	-1.518.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>734.958,27</b>	<b>688.494,05</b>

## ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs 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 2020 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden gem. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet, das Wahlrecht des § 255 Abs. 2 HGB wurde wertansatzmäßig nicht ausgeübt.

#### Abschreibungen

Altbauten, Wiederaufbauten und Neubauten (Wohngebäude) werden planmäßig linear mit 2 % jährlich von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. den DM-Eröffnungsbilanzwerten abgeschrieben. Die Objekte des Neubaugebiets Vorgebirgsgärten, des Kindergartens Neuenhöfer Allee 35 sowie dem Objekt „anton + elisabeth“ werden abweichend mit 1,5 % abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten und Kosten des Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnzwecken werden ab Zugang ebenfalls mit 2 % abgeschrieben. Garagengebäude und separate Garagen werden mit 4 % jährlich abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 7 % und 33 % der Anschaffungskosten jährlich abgeschrieben; der gesetzlichen Änderung bei der Abschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern wurde in Form von entsprechender Bildung von Abschreibungspools Rechnung getragen.

#### Finanzanlagen

Hierunter sind die Tochterunternehmen „Sülzer Heinzelmännchen GmbH“ und „Lebensfäden gGmbH“ sowie die 50 %ige Beteiligung 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 2,3 % (Vorjahr 2,71 %) 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 405.808,00 €.

#### Sonstige Rückstellungen

Es sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Mit insgesamt 1.095.000 € abzügl. Abzinsung in Höhe von 13.496,65 € ist eine Rückstellung für die Altlastensanierung Nikolausstraße gebildet worden.

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

#### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Betrag in Höhe von 2.193.408,23 € betrifft vollumfänglich Tilgungsnachlässe der NRW Bank, welche über 20 Jahre ertragswirksam aufgelöst werden.

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

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.981 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 112 T€
  - b) Ungewisse Verbindlichkeiten 1.160 T€, dies betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 1.082 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 105 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
7. In den anderen Finanzanlagen sind Zugänge i. H. v. 115 T€ für ein gewährtes Baukostenzuschussdarlehen enthalten.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon Restlaufzeit				gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	davon 1 bis 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro		
a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.043.657,81	3.919.674,88	104.123.982,93	15.062.444,14	89.061.538,79	108.043.657,81	GPR
(Vorjahr)	[105.209.123,04]	[3.804.336,61]	[101.404.786,43]	[14.413.168,17]	[86.991.618,26]	[105.209.123,04]	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.233.121,21	556.271,77	16.676.849,44	2.042.282,25	14.634.567,19	17.233.121,21	GPR
(Vorjahr)	[14.682.845,86]	[482.886,49]	[14.199.959,37]	[1.738.914,76]	[12.461.044,61]	[14.682.845,86]	
c) Erhaltene Anzahlungen	5.446.975,96	5.446.975,96	0,00				
(Vorjahr)	[5.287.253,69]	[5.287.253,69]					
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.644,80	126.644,80	0,00				
(Vorjahr)	[137.677,02]	[137.677,02]					
e) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.926.377,18	1.926.377,18	0,00				
(Vorjahr)	[2.086.321,02]	[2.086.321,02]					
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.490,12	7.490,12	0,00				
(Vorjahr)	[106.825,01]	[106.825,01]					
g) Sonstige Verbindlichkeiten	295.398,15	295.398,15	0,00	0,00			
(Vorjahr)	[351.524,17]	[351.524,17]		[0,00]			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>133.079.665,23</b>	<b>12.278.832,86</b>	<b>120.800.832,37</b>	<b>17.104.726,39</b>	<b>103.696.105,98</b>	<b>125.276.779,02</b>	<b>GPR</b>
(Vorjahr)	[127.861.569,81]		[115.604.745,80]	[16.152.082,93]	[99.452.662,87]	[119.891.968,90]	

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	135.785,96	10.234,25	13.710,90
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	47.908,79	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	343.939,06	-	-

## Entwicklung des Anlagevermögen

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2020 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen ( +/- ) Euro	Zuschreibungen	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2020		Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2020	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	Zuschreibun- gen	Abschreibun- gen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020 Euro	Buchwert am 31.12.2019 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	133.389,59	7.747,38	-72.465,72	37.470,89	0,00	106.142,14		-133.389,59	72.465,72	0,00	0,00	-13.817,27	-74.741,14	31.401,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>															
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	247.777.373,38	6.709.218,49	-150,00	3.272.136,45		257.758.578,32		-80.909.492,67	0,00	0,00	0,00	-4.182.828,54	-85.092.321,21	172.666.257,11	166.867.880,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.211.695,53	1.939,82	0,00	10.520.462,97	0,00	15.734.098,32		-3.084.749,71				-170.250,75	-3.255.000,46	12.479.097,86	2.126.945,82
Grundstücke ohne Bauten	1.974.809,88	3.185,00	0,00	0,00	0,00	1.977.994,88		0,00						1.977.994,88	1.974.809,88
Maschinen	118.217,08	0,00	-22.141,37	0,00	0,00	96.075,71		-104.601,08	22.141,37			-3.270,00	-85.729,71	10.346,00	13.616,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	532.295,50	420.763,57	-349.446,43	-37.470,89	0,00	566.141,75		-419.107,96	341.597,51			-51.232,30	-128.742,75	437.399,00	113.187,54
Anlagen im Bau	13.038.065,90	7.010.057,97	0,00	-11.628.946,26	0,00	8.419.177,61						0,00	0,00	8.419.177,61	13.038.065,90
Bauvorbereitungskosten	1.207.383,24	2.171.549,78	0,00	-2.163.653,16	0,00	1.215.279,86		0,00	0,00			0,00	0,00	1.215.279,86	1.207.383,24
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								0,00	0,00
	<b>269.859.840,51</b>	<b>16.316.714,63</b>	<b>-371.737,80</b>	<b>-37.470,89</b>	<b>0,00</b>	<b>285.767.346,45</b>		<b>-84.517.951,42</b>	<b>363.738,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.407.581,59</b>	<b>-88.561.794,13</b>	<b>197.205.552,32</b>	<b>185.341.889,09</b>
<b>Finanzanlagen</b>															
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00				50.000,00								50.000,00	25.000,00
Beteiligungen	203.750,00					203.750,00								203.750,00	203.750,00
andere Finanzanlagen	0,00	115.000,00				115.000,00								115.000,00	0,00
Summe	233.750,00	140.000,00	0,00	0,00		373.750,00								373.750,00	233.750,00
<b>Insgesamt</b>	<b>270.226.980,10</b>	<b>16.464.462,01</b>	<b>-444.203,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>286.247.238,59</b>		<b>-84.651.341,01</b>	<b>436.204,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.421.398,86</b>	<b>-88.636.535,27</b>	<b>197.610.703,32</b>	<b>185.575.639,09</b>

## D. Sonstige Angaben

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 105 T€ (Vorjahr 107 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 10.000 T€ per 31.12.2020. 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 Heintelmännchen GmbH, mit Sitz in Köln.  
Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Jahresüberschuß von 28.030,61 € (Vorjahr 44.448,08 €) sowie einem Eigenkapital in Höhe von 339.395,49 € (Vorjahr 311.364,88 €).

Ebenfalls ist die Genossenschaft 100%-ige Gesellschafterin der Lebensfäden gGmbH. Die Geschäftstätigkeit wird in 2021 aufgenommen.

Weiterhin ist die Genossenschaft mit 50 % an der EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH, Köln, beteiligt.  
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 befindet sich zum Zeitpunkt des Berichts noch in der Erstellung.  
Das Geschäftsjahr 2019 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 10.987,60 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 536.784,25 €.

4. Der Personalstamm ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Der Personalbestand stellt sich zum 31.12.2020 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
<b>Vorstand und Angestellte</b>	<b>28</b>

5. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.
6. Geschäfte mit nahe stehenden Personen wurden nur im Rahmen marktüblicher Konditionen getätigt.
7. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind 95 T€ Sanierungsrückstellung abzügl. 13 T€ Abzinsung für die Nikolausstraße in Köln-Sülz angefallen.

## Mitgliederbewegung

Anfang	2020	6.161 Mitglieder	mit	55.273 Anteilen
Zugang	2020	225 Mitglieder	mit	4.619 Anteilen
Abgang	2020	198 Mitglieder	mit	1.406 Anteilen
Ende	2020	6.188 Mitglieder	mit	58.486 Anteilen

### Im Abgang 2020 sind enthalten:

- 121 Kündigungen
- 12 Abgänge Sterbefälle Vorjahr
- 12 Übertragungen (insgesamt: 286)
- 33 Sterbefälle im Geschäftsjahr
- 20 Ausschlüsse/Löschungen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	1.016.772,52 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	18.090.560,62 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	8.370,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.918.280,00 €
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 (Juni 2020 ausgeschieden)  
Martin Wirz

## E. Nachtragsbericht

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

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

## F. Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird die Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von 3.699.000,00€ vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 wie folgt zu verwenden:

1. Dividende 4 % auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 17.134.128,93 € Die Dividende wird am 01.07.2021 ausgezahlt	685.365,16 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	49.593,11 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>734.958,27 €</b>

Köln, 17.05.2021

WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT  
KÖLN-SÜLZ eG



Der Vorstand

Martin Frysch

Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz

## BERICHT 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....“ Mit diesen Worten begann mein Bericht des vergangenen Jahres. Keiner von uns konnte zu diesem Zeitpunkt ahnen, welche Einschränkungen durch Corona auf uns zukommen würden. Leider konnten wir daher im vergangenen Jahr unsere geplanten Feste wegen den Corona- Bestimmungen mit unseren Mitgliedern nicht feiern.

Dennoch haben wir, Vorstand und Aufsichtsrat, im Sinne einer nachhaltigen Erinnerung an unser Jubiläumsjahr 2020 eine gemeinnützige Gesellschaft gegründet, die Lebensfäden gGmbH. Diese Gesellschaft verfolgt das Ziel, unschuldig in Not geratene Menschen finanziell und beratend zu unterstützen. Weitere Angebote wie Vorträge zu Fachthemen und Veranstaltungen im kulturellen Bereich und zur Pflege des Brauchtums sind ebenfalls geplant. Auch Köln durch besondere Besichtigungen zu erleben, sind Ziel dieser Gesellschaft. Dank der Zusage unseres Vorstands, die Gesellschaft nachhaltig durch Spenden zu unterstützen und in der Hoffnung auf Spenden durch Andere, kann die gemeinnützige Lebensfäden gGmbH dies alles planen und durchführen.



Manfred Kampermann  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

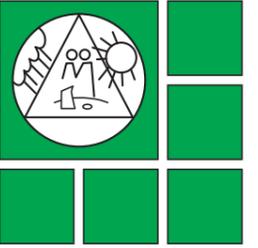
Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit und ohne Vorstand in 7 ordentlichen Sitzungen die Lage der Wohnungsgenossenschaft erörtert, darüber hinaus fanden eine Klausurtagung des Aufsichtsrats mit Vorstand sowie 1 Sitzung des Bauausschusses mit dem Vorstand statt. Unser Prüfungsausschuss hat plangemäß die anstehende jährliche Prüfung 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 2019 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 2020, 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 2020 zu beschließen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für die im Jahr 2020 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 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Manfred Kampermann



#### **Impressum**

##### **Herausgeber:**

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

##### **Fotos:**

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG  
Seite 19: ©Architekten Wehner + Partner / M. Mauss  
Seite 20: freepik ©rawpixel.com

##### **Layout:**

KDAW Design, Andrea Wilhelmi, Meckenheim

##### **Druck:**

Warlich Druck, Köln

##### **Papier:**

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

