



**WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT**
KÖLN-SÜLZ eG



GESCHÄFTSBERICHT
2021



GESCHÄFTSBERICHT 2021

ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

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

JAHRESABSCHLUSS 2021

LAGEBERICHT

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

GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen / Bestandsbewirtschaftung	20
Mietenentwicklung	21
Bauinvestitionen	22
Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung / Tochterunternehmen	23

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage	24
Vermögenslage	25
Finanzlage	26
Finanzielle Leistungsindikatoren	27

RISIKOBERICHT

Risikomanagement	28
Risiken der künftigen Entwicklung	28
Chancen der künftigen Entwicklung	29

PROGNOSEBERICHT

	30
--	----

BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktiva	32
Passiva	33

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

A. Allgemeine Angaben	35
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	36
Aktiva	36
Passiva	37
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	38
Verbindlichkeitspiegel	39
Forderungen	39
Entwicklung des Anlagevermögen	40
D. Sonstige Angaben	42
Mitgliederbewegung	43
Prüfungsverband	43
Vorstand	43
Aufsichtsrat	43
E. Nachtragsbericht	44
F. Gewinnverwendung	44

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

45

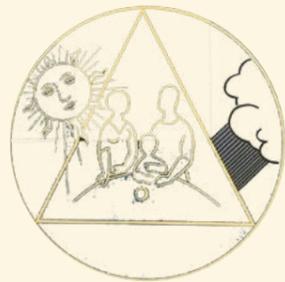
GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Allgemeines



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

1920



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

1970

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

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

2006

2005

Gründung der **Sülzer Heitzelmännchen GmbH**



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

2019

2018

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



2020

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



100 JAHRE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ EG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG

Lebensfäden
füreinander x miteinander

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4%). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1% zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote sank von 5,9% auf 5,7%.

Der Fachkräftemangel wird allerdings zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5% zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3% einen historischen Höchststand. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1% deutlich über der Gesamtteuerung. Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2%). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6%) und Strom (+3,1%) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1% gegenüber dem Vorjahr verteuert. Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei.

Die Nettokaltmieten verteuerten sich dagegen 2021 nur um 1,3% und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum Einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an.

Zum Anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1%.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR.

Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch.

Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise.

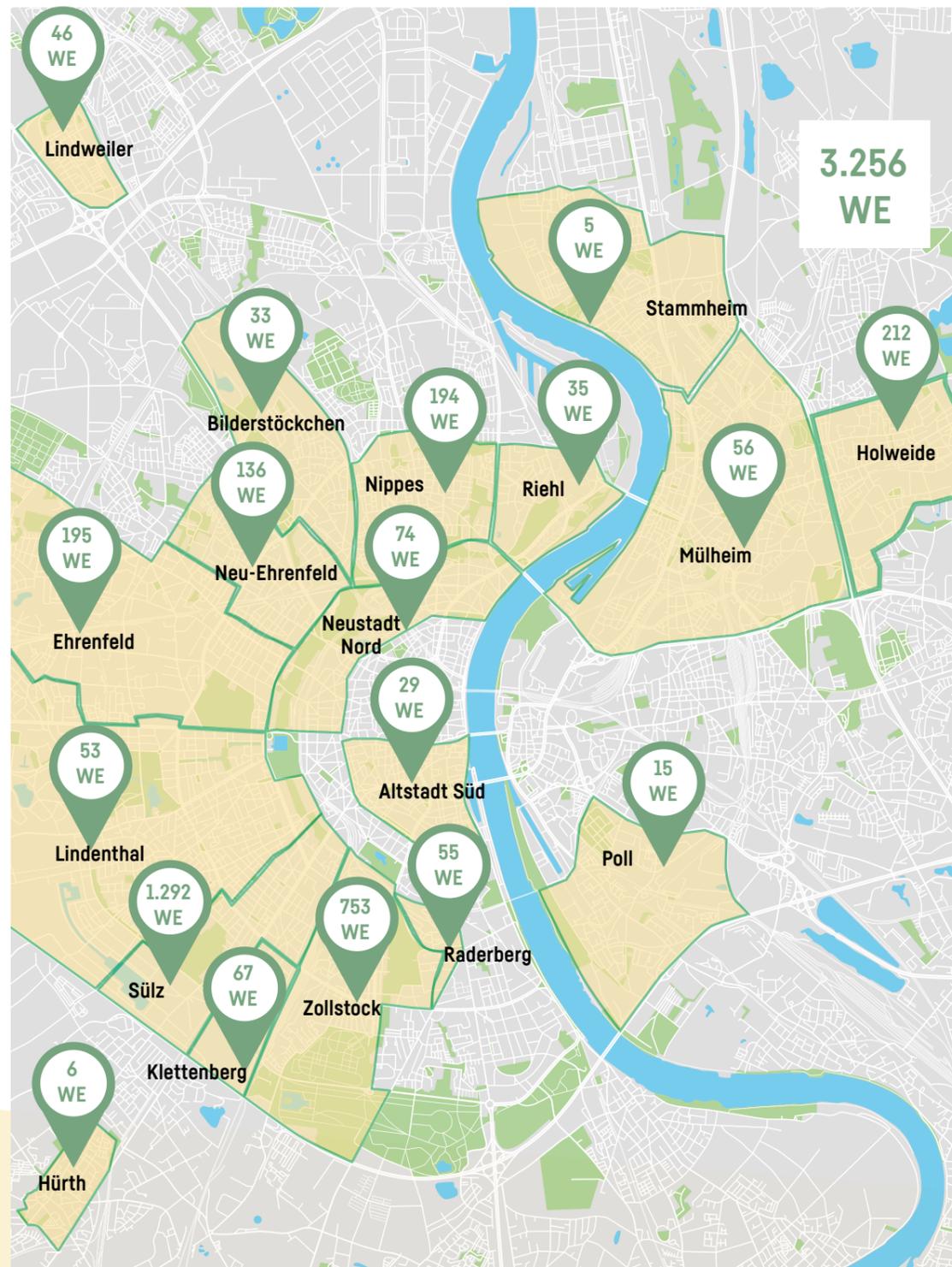
Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

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. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

Die Prognosen des wirtschaftlichen Erholungsprozesses sind aber viel unwägbarer geworden, als nur durch die Entwicklung der Pandemiesituation. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die damit verbundenen Auswirkungen weltweit lässt derzeit keine verlässlichen Aussagen zu.

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.

Mieterfluktuation

Die Mieterfluktuation bewegte sich im Jahr 2021 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und lag bei 5,68%.

Anzahl der Kündigungen	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	185	144	194	184	180	218
Gesamt in %	5,68	4,4	6,0	5,6	5,6	6,8

Kleininstandhaltung und Versicherungsschäden

Im Berichtsjahr 2021 wurden für Kleinreparaturen einschließlich Versicherungsschäden rd. 5370 Aufträge und Rechnungen bearbeitet. Dies entspricht Ausgaben in Höhe von 2.320 T€. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres hat sich dieser Betrag um rd. 500 T€ reduziert.

Wohnungsmodernisierungen 2021

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen von Mieterwechseln in insgesamt 50 Wohnungen umfangreiche Modernisierungsarbeiten ausgeführt. Dazu gehört regelmäßig die Erneuerung der Bäder einschließlich Sanitär-Steigestränge, Heizung, Elektroinstallation, Fußböden und Türen. In 2021 beliefen sich die Ausgaben für diese Etatposition auf rd. 1.889 T€. Dies entspricht einer Investition von rd. 600€ pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bauen im Bestand und Neubaumaßnahmen

ENERGETISCHE SANIERUNG UND NEUGESTALTUNG DER AUSSENANLAGE IM „SÜLZBLOCK“

Unsere große energetische Sanierung in unserer Wohnanlage Gerolsteiner Straße 87 – 95, 101, Blankenheimer Str. 42 – 56 und Auerbachplatz 3/5 konnte in 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurden ca. 8,5 Mio. € für die Fassadendämmung, den Fensteraustausch, der Umstellung auf Zentralheizung und dem Anbau von Balkonen sowie der Neugestaltung der Außenanlage investiert.

Mit einem großen Mieterfest am 07. Oktober 2021 wurde die Maßnahme abgeschlossen und den Mietern endgültig übergeben.

14 in die Außenanlage integrierte kleine Mietergärten konnten ebenfalls an die Interessierten übergeben werden. Und hierüber wurde sogar in der Aktuellen Stunde des WDR Köln ein Bericht ausgestrahlt.



ENERGETISCHE
SANIERUNG UND
NEUGESTALTUNG
DER AUSSENANLAGE IM
„SÜLZBLOCK“

ENERGETISCHE SANIERUNG ZWEIER WOHNANLAGEN IN KÖLN-ZOLLSTOCK

In 2021 konnte mit dem ersten Projekt (Zollstock I) in den Häusern Bauerbankstraße 2 – 6, Herthastraße 13/15 und Theophanostraße 2 begonnen werden. Die Umstellung auf Zentralheizung erfolgte bereits im Herbst 2021, so dass die Vorteile in der Heizperiode 2021/2022 für die Mieter bereits spürbar waren.

Lieferengpässe, Ausfälle bei den ausführenden Unternehmen durch Corona und immer wieder punktuell auftretende technische Hindernisse begleiten natürlich auch diese Baumaßnahme. Trotz all dieser Herausforderungen ist die Maßnahme gut vorangekommen und kann bis Herbst 2022 fertig gestellt werden.

Mit dem zweiten Abschnitt (Zollstock II) mit den Objekten Bauerbankstraße 8 – 14, Irmgardstraße 6 und Theophanostraße 1 ist in 2022 begonnen worden.



ENERGETISCHE
SANIERUNG ZWEIER
WOHNANLAGEN IN KÖLN-
ZOLLSTOCK

ENERGETISCHE SANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU IN KÖLN-NEUSTADT-NORD

Das Gebäudeensemble Franz-Hitze-Straße 5/7 und Peter-Dedenbach-Straße 4, 6/8 liegt in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof und zum inneren Grüngürtel. Dieser Teil unseres Wohnungsbestandes in dem Stadtteil Neustadt-Nord wird einer energetischen Sanierung unterzogen mit Außenwanddämmung, Fensteraustausch und Erneuerung der zentralen Heizungsanlage. Erstmals werden wir hier als Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG eine Pellet-Zentralheizung installieren.

Darüber hinaus werden im Dachgeschoss acht attraktive Wohnungen mit Anbindung an die schon vorhandenen Aufzugsanlagen, die im Rahmen der Gesamtmaßnahmen ebenfalls modernisiert werden, erstellt. Mit den Bauarbeiten wird ab April 2022 begonnen.



ENERGETISCHE
SANIERUNG ZWEIER
WOHNANLAGEN IN
KÖLN-NEUSTADT-NORD

NEUER BAUABSCHNITT IN DEN VORBERGIRGSGÄRTEN (VGG 2.2)

Mit dem vierten Bauabschnitt in den Vorgebirgsgärten in Köln-Zollstock wurde im April 2020 begonnen. Insgesamt werden hier 206 Wohnungen, davon 76 in öffentlicher Förderung, im Rahmen einer Riegelbebauung entlang des Raderthalgürtels errichtet. Wie in den vorherigen Bauabschnitten erfolgt diese Bebauung in einer Kooperation mit drei weiteren Wohnungsgenossenschaften – der Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG, der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG und der Wohn- und Heimbau eG. Dieser Bauabschnitt ergänzt die seit 2011 bereits entstandenen 336 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten sowie eine Kindertagesstätte und schließt die Maßnahme dann auch endgültig ab.

42 dieser neuen barrierearmen Wohnungen werden im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG verbleiben und der Bezug ist ab September 2022 vorgesehen.



NEUER BAUABSCHNITT
IN DEN VORBERGIRGS-
GÄRTEN (VGG 2.2)
IN KÖLN-ZOLLSTOCK

NEUBAUVORHABEN IN KÖLN-SÜLZ: MARSILIUSSTRASSE / PALANTERSTRASSE MP48

Unter dem Projektnamen MP48 wurde eine unserer ältesten Wohnanlagen im Bestand im Jahr 2019 abgerissen und mit Jahreswechsel 2019/2020 der Neubau begonnen.

Eine Sanierung der im Jahre 1919/1920 Jahre erbauten Häuser war aufgrund der Bodenverhältnisse und der schlechten Bausubstanz nicht zu rechtfertigen. Schwierige Baustellenandienung in dem engen Quartier mitten in Alt-Sülz, Auswirkungen der pandemiebedingten Lieferkettenschwierigkeiten und eine Firmeninsolvenz beim Rohbau haben uns bei diesem Bauvorhaben viele Schwierigkeiten bereitet und einigen Zeitverzug ergeben.

Dennoch sind die Bauarbeiten in vollem Gange und im Herbst 2022 werden wir mit den Bezügen der ersten beiden Häuser beginnen können.

Die Mieter erwartet eine Wohnanlage, die auf Gemeinschaft und Kommunikation setzt. Neben Single-Appartements mit gemeinsamer Küche als Treffpunkt, gibt es Familienwohnungen zu denen es auch sogenannte Zuschaltwohnungen gibt, aber auch Wohnungen mit integriertem Arbeitszimmer.

Ein Treffpunktcafé wird die Wohnanlage ergänzen. Treppenhäuser in Sichtbetonweise und eine besonders gelungene Architektur zeichnen diese Wohnanlage im Herzen von Sülz aus.



NEUBAU-VORHABEN IN
KÖLN-SÜLZ:
MARSILIUSSTRASSE /
PALANTERSTRASSE MP48

ENTKERNUNG & AUFSTOCKUNG DER EHEMALIGEN GESCHÄFTSSTELLE IN KÖLN-SÜLZ, ANTON-ANTWEILER-STR. 1

Nachdem uns in 2021 die Baugenehmigung für die Baumaßnahme erteilt wurde, werden wir im Sommer 2022 mit der Erstellung von neun Neubauwohnungen starten. Die derzeitige Zwischennutzung in Form eines Coworking-Modells durch das Unternehmen CoWOKI wird zum 30.06.2022 beendet, um dann mit den Arbeiten beginnen zu können.

Das vorhandene Gebäude wird komplett entkernt und um ein Vollgeschoß und das Dachgeschoß erweitert. Der Wohnungsmix reflektiert die Nachfrage nach größeren Wohnungen in dieser hervorragenden Lage.

Gegenüberstellung der ehemaligen Geschäftsstelle (Fotos) und des umgebauten Gebäudes als Architekturskizze.



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

Personalbestand zum 31.12.2021



Der Personalstamm hat sich im Berichtszeitraum um einen Minijob gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Arbeitsbedingungen waren auch in 2021 pandemiebedingt wieder 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.



Arbeitgeberverband
der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.



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



Marketinginitiative der
Wohnungsbaugenossenschaften
Deutschland e.V.



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



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



**WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT**
KÖLN-SÜLZ eG

JAHRESABSCHLUSS

ZUM GESCHÄFTSJAHR
VOM 01.01.2021 BIS ZUM 31.12.2021



Gegenstand des Unternehmens

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

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

Beteiligungen sind zulässig.

GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

Auch das Jahr 2021 war durch die weltweite Pandemielage wiederum stark geprägt. Auch wenn dies, wie auch im Vorjahr, nicht zu nennenswerten Ausfällen im Bereich der Mieteinnahmen geführt hat, haben gestörte Lieferketten und Baukostensteigerungen das Bauen verteuert und verzögert.

Die nicht abschätzbare Weiterentwicklung der Pandemie und insbesondere das aktuelle Kriegsgeschehen in Europa lassen Prognosen nur sehr schwer zu. Insbesondere kann man aber davon ausgehen, dass sich das Bauen noch deutlicher verteuern wird, wobei einerseits ein großer Bedarf an Wohnraum, speziell in einer Großstadt wie Köln, herrscht und andererseits aus klimatechnischen Überlegungen Baumaßnahmen im energetischen Bereich dringend geboten sind.

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

Die projektierten und im Bau befindlichen Maßnahmen, sowohl bei der energetischen Sanierung als auch beim Neubau, konnten in 2021 weitestgehend planmäßig durchgeführt werden, müssen aufgrund des Kostendrucks in 2022 aber genau beobachtet werden.

Den wachsenden Anforderungen der Mieterschaft wird im Jahr 2022 mit einer geänderten Organisationsstruktur und im Laufe des Jahres mit einer Aktualisierung der wohnungswirtschaftlichen Software begegnet.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsentwicklung im Jahre 2021	Zugang 2021	Abgang 2021	Bestand am 31.12.2021	Bestand am 31.12.2020
Wohn- und Geschäftshäuser	0	0	353	353
Wohnungen	0	0	3.256	3.256
Garagen- und Einstellplätze	0	0	1.071	1.071
Gewerbliche Einheiten	0		42	42
Kindergarten			3	3
Wohn- und Nutzfläche m ²	213,00	9,00	234.685	234.481,00
Grundstücksfläche m ²	0	11	207.672	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 7,17€ je qm monatlich gegenüber 7,07€ je qm monatlich im Vorjahr. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus Mieterhöhungen.

Die Erlösschmälerungen sind mit rd. 294 T€ gegenüber rd. 352 T€ im Vorjahr gestiegen. Im Wesentlichen resultieren die Erlösschmälerungen aus Leerständen i.H.v. rd. 210 T€.

Zuzüglich Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Erstattung von Kosten und Eingängen auf abgeschriebene Forderungen betragen die gesamten Ertragsausfälle rd. 312 T€ gegenüber rd. 356 T€ im Vorjahr. Mit 1,2% (Vorjahr 1,8%) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die im Vergleich zur Gesamtsumme erhöhte prozentuale Senkung ergibt sich aufgrund der Umstellung in den Berechnungsgrundlagen auf die Bruttomiete.

Monatliche Durchschnittsmiete Wohn- und Gewerbliche Einheiten	2021	2020	2019
Nettokaltmiete	509,53 €	501,93 €	501,65 €
Kalte Betriebskosten	100,18 €	99,01 €	96,14 €
Bruttokaltmiete	609,71 €	600,94 €	597,79 €

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und Monat	2021	2020	2019
Nettokaltmiete	7,17 €	7,07 €	7,10 €
Kalte Betriebskosten	1,41 €	1,39 €	1,36 €
Bruttokaltmiete	8,58 €	8,46 €	8,46 €

Bauinvestitionen

	2022 (Plan)	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Modernisierung in T€ 	5.470	3.553	5.170	2.291	740	1.145	2.358	3.925
Instandhaltung in T€ 	5.045	5.036	4.224	4.792	5.563	4.126	4.490	4.035
Neubau in T€ 	13.150	9.642	10.726	10.753	11.082	17.057	14.710	6.080

Die Bauinvestitionen der Genossenschaft haben sich auch in 2021 mit rd. 18.231 T€ auf hohem Niveau bewegt.

Im Bereich der Neubauten wurden insgesamt 9.642 T€ investiert, dieser Investitionsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

PROJEKTE	Gesamtinvestition in T€	davon 2021 in T€	Bauzeit	Maßnahmen
Vorgebirgsgärten BF 2.2	11.000	3.628	2020–2022	Erstellung 42 WE mit TG
Boltensternstraße	2.840	21	2018–2021	Erstellung 11 WE mit TG
MP 48	19.000	5.189	2019–2022	Erstellung 49 WE, 1 Gewerbe mit TG
Holweide	35.900	213	2021–2025	DG-Ausbau 74 WE + energetische Sanierung
„anton+elisabeth“	65.507	508	2015–2021	Erstellung 155 WE, 13 Gewerbe mit TG und Sanierung 3 denkmal- geschützter Gebäude
Anton-Antweiler-Str. 1	2.500	83	2022–2024	Komplettentkernung und Aufstockung – 9 WE

Die wesentlichen Faktoren in den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen sind das Projekt „Sülzblock mit rd. 1.490 T€, sowie rd. 1.485 T€ im Projekt „Zollstock1“

Insgesamt fielen im Geschäftsjahr 2021 somit 13.195 T€ aktivierungsfähige Kosten an.

Aufwendungen von 5.036 T€ wurden mit rd. 1.889 T€ für die Wohnungsmodernisierungen und rd. 3.147 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 endete 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 2021 aus 6 Vollzeitmitarbeitern und 12 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist in 2020 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Jahresüberschuß von 28.030,61€ sowie einem Eigenkapital in Höhe von 339.395,49€. Der Jahresabschluss 2021 wird aktuell noch erstellt.

Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH

Weiterhin beteiligte sich die Genossenschaft in 2006 mit 50% an dem Erwerb einer weiteren GmbH. Gemeinsam mit der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG wird die EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH – betrieben. Zweck dieser Gesellschaft ist die Abwicklung von Grundstücksangelegenheiten wie Erwerb, Entwicklung, Bebauung, Weiterveräußerung von Bauten sowie Bestandshaltung eigenen Vermögens.

Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 3.566,50€ sowie einem Eigenkapital in Höhe von 533.217,75€. Der Jahresabschluss 2021 wird aktuell noch erstellt.

Lebensfäden gGmbH

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

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

Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 1.239,85 € sowie einem Eigenkapital in Höhe von 23.760,15 €. Der Jahresabschluss 2021 wird aktuell noch erstellt.

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 3.782 T€ gegenüber rd. 4.376 T€ im Jahr 2020. Der im Geschäftsjahr 2021 gesunkene Überschuss ergibt sich im wesentlichen aus der Steigerung der Erträge aus Hausbewirtschaftung von rd. 633 T€ und der Steigerung der Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung von rd. 1.141 T€.

Ertragslage	2021 T€	2020 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	25.461	24.828	633
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	1	0
Betreuungstätigkeit	62	58	4
Gesamtleistung	25.524	24.887	637
Andere betriebliche Erträge	366	390	-24
Betriebsleistung	25.890	25.277	613
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.445	9.304	1.141
Personalaufwand	2.616	2.196	420
Abschreibungen	4.461	4.421	40
Andere betriebliche Aufwendungen	815	776	39
Zinsaufwand	3.126	3.343	-217
Sonstige Steuern	534	443	91
Aufwendungen für die Betriebsleistung	21.997	20.483	1.514
Betriebsergebnis	3.893	4.794	-901
Finanzergebnis	-83	-105	22
Neutrales Ergebnis	-40	-143	103
Gesamtergebnis vor EE-Steuern	3.770	4.546	-776
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12	170	-182
Jahresüberschuss	3.782	4.376	-594

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung	4.701	5.501	-800
Bau- und Betreuungstätigkeit	-808	-707	-101
	3.893	4.794	-901

Die Veränderung im neutralen Bereich liegt im Wesentlichen an der rd. 87 T€ tieferen Abzinsung für die Rückstellung Nikolausstraße.

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 901 T€ auf 3.893 T€ gesunken.

Im Wesentlichen liegt dies an den o.g. Aufwendungen und Erträge aus Hausbewirtschaftung und den um rd. 420 T€ gestiegenen Personalkosten; sowie den um rd. 217 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 deutet auch für das Jahr 2022 auf eine weiterhin positive Entwicklung hin. Der Wirtschaftsplan für 2022 sieht wieder einen deutlichen Jahresüberschuss von 4.162 T€ vor.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	2021 T€	2020 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	32	-16
Sachanlagen	205.986	197.205	8.781
Finanzanlagen	394	374	20
	206.396	197.611	8.785
Umlaufvermögen und RAP			
Langfristig	11	10	1
Kurzfristig	14.919	11.374	3.545
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	221.326	208.995	12.331

Kapitalstruktur	2021 T€	2020 T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben	19.910	18.091	1.819
Ergebnisrücklagen	51.988	48.909	3.079
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	27	50	-23
	71.925	67.050	4.875
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener / Mitglieder / gekündigte Geschäftsanteile	280	406	-126
Vorgesehene Dividende	725	685	40
	1.005	1.091	-86
Fremdkapital			
Langfristig			
Rückstellungen	5.642	4.900	742
Verbindlichkeiten	132.890	124.930	7.960
Rechnungsabgrenzungsposten	2.077	2.194	-117
	140.609	132.024	8.585
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	291	681	-390
Übrige Verbindlichkeiten	7.495	8.149	-654
	7.786	8.830	-1.044
Gesamtkapital / Bilanzsumme	221.325	208.995	12.330

Im Geschäftsjahr 2021 stieg die Bilanzsumme um 12.331 T€. Die wesentlichen Faktoren dieser Steigerung betreffen das Sachanlagevermögen mit einer Steigerung von 8.781 T€. Hierbei handelt es sich um Zugänge von 13.237 T€ denen Abschreibungen von 4.446 T€ gegenüberstehen, sowie kummulierte Abgänge von rd. 10 T€.

Ein weiterer wesentlicher Faktor ist der Anstieg der liquiden Mittel um rd. 3.177 T€. Zusätzlich stieg das Eigenkapital um 4.789 T€ (im wesentlichen durch den Jahresüberschuss von 3.781 T€) und die Verbindlichkeiten aus Dauerschulden um 7.874 T€ (hier wurden Neuauszahlungen von 18.960 T€ aufgenommen und Tilgungen/Rückzahlungen von 11.086 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 2021 jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2022 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 2.556 T€ Die langfristigen Darlehen konnten durch Rückzahlungen und Tilgungen um rund 11.086 T€ vermindert werden.

Für die Neubautätigkeit und Ablösung von Darlehen zur Zinssenkung wurden im Geschäftsjahr 2021 Auszahlungen in Höhe von 18.960T€ 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	2021 T€	2020 T€	Veränderung zum Vorjahr in Te
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	206.407	197.621	8.786
Finanzierungsmittel	212.534	200.165	12.369
Überdeckung	6.127	2.544	3.583
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	9.019	5.843	3.176
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	5.899	5.530	369
	14.918	11.373	3.545
Kurzfristige Verpflichtungen	8.791	8.829	-38
Stichtagsliquidität	6.127	2.544	3.583

Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	32,5%	32,1%	31,5%
Eigenkapitalrentabilität	5,17%	6,69%	3,70%
Cashflow	8.889	3.960	3.704
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	7,17 €	7,07 €	7,10 €
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	21,46 €	18,06 €	20,63 €
Durchschnittliche Verwaltungskosten	484,71 €	401,49 €	387,85 €
Fluktuationsquote	5,7%	4,4%	5,9%
Leerstandsquote	0,86%	1,07%	1,14%
Investitionen in den Bestand pro m ²	56,40 €	69,59 €	57,58 €

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 weiterhin anhaltende Corona-Pandemie wird auch zukünftig das soziale als auch wirtschaftliche Leben beeinflussen. Wenn auch bisher hieraus keine nennenswerten Mietausfälle zu verzeichnen waren, ist eine stetige Beobachtung der Mietzahlungen zwingend.

Die Auswirkungen der Lieferengpässe und Kostensteigerungen begannen schon mit der Corona-Pandemie und haben nun durch die Kriegsentwicklung zwischen Russland und der Ukraine deutlich zugenommen. Im Baubereich sind daher deutlich erhöhte Baukosten zu erwarten. Insofern sind sowohl bei Instandhaltung, Objektmodernisierung und Neubauten der Baufortschritt und die Baukosten ein eng zu beobachtender Kontrollbereich.

Darüber hinaus sind die durch den innerhalb Europas ausgebrochenen Krieg aufgetretenen Marktverwerfungen und Flüchtlingsbewegungen kaum einschätzbar. Inwieweit dies Auswirkungen in der Wohnungswirtschaft kurz-, mittel- oder langfristig haben wird, ist derzeit noch nicht abzuschätzen.

Aber schon die enorm steigenden Energiepreise werden die Einkommen der privaten Haushalte deutlich einschränken und das Wohnen teurer machen. Inwieweit hierdurch Mietpreisanpassungen wie in der Vergangenheit unproblematisch umsetzbar sind, bleibt abzuwarten.

Die Anforderungen an energetische Maßnahmen im Zusammenhang mit der Klimaentwicklung fordern die Wohnungswirtschaft zu einer neuen energetischen Betrachtung ihrer Bestände heraus. Insofern muss auch die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG ihre Bestände dahingehend untersuchen und einen Klimapfad entwickeln. Dies wird erheblichen personellen Aufwand bedeuten und erhebliche bauliche Investitionen nach sich ziehen.

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 im Jahresabschluss näher beschriebene Rückstellung (siehe auch Hinweis im Anhang unter B. Passiva).

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten und Ballungsgebieten wird auch künftig ungebrochen sein. Hinzu kommt Wohnraumbedarf durch die Flüchtlingsbewegungen aufgrund des Kriegsausbruchs in Europa.

Insofern trifft die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG mit ihren Beständen in guten Lagen auf einen guten Markt.

In den letzten Jahren deutlich ergänzt durch einige Neubauten, viele energetische Sanierungen und laufender Instandhaltung kann auch ein entsprechend gutes Angebot auf diesem Markt platziert werden.

Anforderungen an energetische Klimastandards und E-Mobilität erfordern staatliche finanzielle Unterstützung in Form von Förderprogrammen, von denen die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG bei entsprechenden Maßnahmen profitieren kann.

Bereits in den ersten Monaten 2022 getätigten Zinsprolongationen durch Abschluss von Forward-Darlehen bauen den finanziellen Spielraum für solche Investitionen weiter aus.

PROGNOSEBERICHT

Die Corona-Pandemie währt jetzt nun schon über zwei Jahre und auch wenn die Genossenschaft bisher nur geringe Mietausfälle zu verkraften hat, bleibt abzuwarten, inwieweit noch ggfs. im Nachgang der Pandemie sich ergebende Insolvenzen auf die Zahlungskraft unserer Mieterinnen und Mieter sowie Gewerbemieter auswirken.

Im Bereich des Bauens hingegen sind die Auswirkungen der Pandemie deutlich spürbarer. Schleppende Lieferketten und Mangel an Baustoffen haben die Baukosten erheblich verteuert. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird damit immer schwieriger und wird erheblich von den Förderkulissen der öffentlichen Hand abhängen.

Die enormen Energiekostensteigerungen, die politischen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft wie CO²-Reduzierung, Grundsteueranpassung, die oben beschriebenen Baukostensteigerungen und veränderte Förderlandschaften bedeuten Herausforderungen, die das Instandhalten, Modernisieren und Bauen von Wohnungen stark beeinflussen.

Durch die oben beschriebenen Entwicklungen steigt auch die Inflation und auch die Zinsen. Auch dies hat Auswirkungen auf die Baupreise und die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum. Dennoch konnten in der Vergangenheit gute Finanzierungs- und Prolongationsabschlüsse durchgeführt werden, so dass die laufenden und geplanten Bauprojekte noch wirtschaftlich rentabel durchgeführt werden können.

Darüber hinaus hat der Ukraine-Krieg eine neue Flüchtlingsbewegung ausgelöst, deren Unterbringung eine Herausforderung für alle europäischen Staaten, somit auch für die Wohnungswirtschaft in Deutschland und damit auch für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG bedeutet. Inwieweit dieser Krieg darüber hinaus die Wirtschaft und einzelne Branchen beeinträchtigt, ist noch nicht absehbar.

Darüber hinaus bleibt die Nachfrage nach Wohnraum, unabhängig von der oben beschriebenen Flüchtlingsbewegung, vor allem in innerstädtischen Lagen ungebrochen hoch. Auch wenn die verfügbaren Einkommen für das Wohnen künftig geringer ausfallen werden, deuten die Rahmenbedingungen in Köln weiterhin auf eine gute Wohnungsnachfrage hin.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG verfügt außerdem über eine breite Mischung an Bewohnergruppen, sodass unsere Abhängigkeiten von besonders betroffenen Bereichen überschaubar sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch aufgrund der für die einzelnen Haushalte sinkenden, verfügbaren Einkommen sich die Fluktuation weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen wird.

Der Wirtschaftsplan 2022 sieht Erlöse von ca. 25,5 Mio. € und Bauinvestitionen in Höhe von ca. 19,5 Mio. € vor. Es wird von einem Jahresüberschuss von ca. 4,2 Mio. € ausgegangen. Diese Überschüsse werden dringend benötigt, um Investitionen in die geforderte CO²-Neutralität tätigen zu können. Hier wird die Genossenschaft in den nächsten Jahren einen Klimapfad entwickeln, nicht nur um sich von den Energieträgern Gas und Öl zu trennen, sondern insgesamt auf eine weitestgehende Klimaneutralität der Bestände hinzuwirken. Diese wird im Wesentlichen aber auch von der Verfügbarkeit klimaneutraler Energie und dem eigentlichen (Wohn)Nutzerverhalten abhängen.

Durch eine Neuorganisation der betrieblichen Abläufe und einem Upgrade der wohnungswirtschaftlichen Software in 2022 reagiert die Genossenschaft auf die Kundenanforderungen und die Anforderung an moderne Kommunikation. Auch die Umsetzung

von digitalen Prozessen dient der Kundenfreundlichkeit und der besseren Verfügbarkeit der erhobenen Daten.

Das durch die Pandemie erzwungene mobile Arbeiten wird auch künftig Einfluss auf die Arbeitswelt haben und auch hierdurch sind die digitalen Prozesse unentbehrlich.

Mit der EDV-technischen und arbeitstechnischen Umrüstung aufgrund des Umzugs in die neue Geschäftsstelle ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG hierfür gut gewappnet.

Die im Risikobericht dargestellte Altlastenproblematik ist durch eine Rückstellung abgesichert. Über das Vorhergesagte hinaus sind keine besonderen Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden könnten, zu erkennen.



Der Vorstand

Martin Frysch

Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz



HEINZ-GÜNTER BOOS
Technischer Vorstand

HANS-JÜRGEN SCHMITZ
Nebenamtlicher Vorstand

MARTIN FRYSCH
Geschäftsführender
Vorstand

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		16.327,00	31.401,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.404.928,86		172.666.257,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.649.080,03		12.479.097,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.977.994,88
Maschinen	33.753,00		10.346,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	389.533,00		437.399,00
Anlagen im Bau	20.913.739,30		8.419.177,61
Bauvorbereitungskosten	1.594.651,97	205.985.686,16	1.215.279,86
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Beteiligungen	203.750,00		203.750,00
Sonstige Ausleihungen	135.000,00		115.000,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	393.750,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		206.395.763,16	197.610.703,32
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.343.758,72		4.980.646,91
Andere Vorräte	60.623,45	5.404.382,17	32.202,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	126.488,55		135.785,96
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	686,06		47.908,79
Sonstige Vermögensgegenstände	378.518,86	505.693,47	343.939,06
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.019.814,04	5.843.259,29
Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme		221.325.652,84	208.994.445,62

Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	144.150,00		353.090,00
der verbleibenden Mitglieder	19.909.475,81		18.090.560,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen	135.780,00		53.010,00
		20.189.405,81	18.496.660,62
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00€			[0,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.383.000,00		6.004.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 379.000,00€			[439.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00€			[0,00]
Andere Ergebnisrücklagen	43.150.000,00	51.988.000,00	40.450.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 2.700.000,00€			[3.2600.000,00]
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	49.593,11		57.667,47
Jahresüberschuss	3.781.967,55		4.376.290,80
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.079.000,00		-3.699.000,00
Bilanzgewinn		752.560,66	734.958,27
Eigenkapital insgesamt		72.929.966,47	68.140.618,89
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.765.279,00		4.136.540,00
Steuerrückstellungen	48.571,00		172.099,92
Sonstige Rückstellungen	1.118.534,71	5.932.384,71	1.272.113,35
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.985.220,39		108.043.657,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.165.469,41		17.233.121,21
Erhaltene Anzahlungen	5.656.215,59		5.446.975,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.147,80		126.644,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.149.920,13		1.926.377,18
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.934,85		7.490,12
Sonstige Verbindlichkeiten	311.148,69	140.386.056,86	295.398,15
davon aus Steuern: 67.477,95€			[59.517,59]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.600,30€			[3.751,66]
Rechnungsabgrenzungsposten		2.077.244,80	2.193.408,23
Bilanzsumme		221.325.652,84	208.994.445,62

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.097.732,42		24.680.327,83
b) aus Betreuungstätigkeit	61.663,76	25.159.396,18	57.833,74
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		363.111,81	148.407,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		831,38	172,09
Sonstige betriebliche Erträge		467.989,26	443.329,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.445.134,59	10.445.134,59	9.303.880,38
Rohergebnis		15.546.194,04	16.026.190,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.594.159,79		1.559.138,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 712.397,72	1.021.895,99	2.616.055,78	637.121,94 [340.580,99]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.461.426,68	4.421.398,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		958.419,40	972.125,04
Erträge aus anderen Finanzanlagen	100,00		150,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.395,81	12.495,81	534,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.221.132,02	3.448.121,36
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-12.606,66	169.988,00
Ergebnis nach Steuern		4.314.262,63	4.818.980,72
Sonstige Steuern		532.295,08	442.689,92
Jahresüberschuss		3.781.967,55	4.376.290,80
Gewinnvortrag		49.593,11	57.667,47
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.079.000,00	-3.699.000,00
Bilanzgewinn		752.560,66	734.958,27

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 2021 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. Garagegebäude 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 Heinele Männchen 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 1,87% (Vorjahr 2,3%) 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 347.957,00€.

Sonstige Rückstellungen

Es sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Mit insgesamt 952 T€ ist eine Rückstellung für die Altlastensanierung Nikolausstraße gebildet worden. Die Senkung dieser Rückstellung i.H.v. 155 T€ begründet sich in einer Inanspruchnahme von 151 T€, einer Zuführung von 8 T€, sowie einer Abzinsung von 12 T€.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Betrag in Höhe von 2.077.244,80€ betrifft vollumfänglich Tilgungsnachlässe der NRW Bank, welche über 20 Jahre ertragswirksam aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.344 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
 - Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Urlaubsrückstellungen gesamt 112 T€
 - Ungewisse Verbindlichkeiten 1.006 T€, dies betrifft im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 926 T€ für Sanierungsarbeiten.
- Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten werden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Liefer- und Leistungsverkehr.
- Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 95 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
- In den anderen Finanzanlagen sind Zugänge i. H. v. 20 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	122.985.220,39	4.760.718,34	118.224.502,05	20.038.624,41	98.185.877,64	122.985.220,39	GPR
(Vorjahr)	[108.043.657,81]	[3.919.674,88]	[104.123.982,93]	[15.062.444,14]	[89.061.538,79]	[108.043.657,81]	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.165.469,41	288.442,97	9.877.026,44	1.160.035,90	8.716.990,54	10.165.469,41	GPR
(Vorjahr)	[17.233.121,21]	[556.271,77]	[16.676.849,44]	[2.042.282,25]	[14.634.567,19]	[17.233.121,21]	
c) Erhaltene Anzahlungen	5.656.215,59	5.656.215,59	0,00				
(Vorjahr)	[5.446.975,96]	[5.446.975,96]					
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.147,80	111.147,80	0,00				
(Vorjahr)	[126.644,80]	[126.644,80]					
e) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.149.920,13	1.149.920,13	0,00				
(Vorjahr)	[1.926.377,18]	[1.926.377,18]					
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.934,85	6.934,85	0,00				
(Vorjahr)	[7.490,12]	[7.490,12]					
g) Sonstige Verbindlichkeiten	311.148,69	311.148,69	0,00	0,00			
(Vorjahr)	[295.398,15]	[295.398,15]		[0,00]			
Gesamtbetrag	140.386.056,86	12.284.528,37	128.101.528,49	21.198.660,31	106.902.868,18	133.150.689,80	GPR
(Vorjahr)	[133.079.665,23]	[12.278.832,86]	[120.800.832,37]	[17.104.726,39]	[103.696.105,98]	[125.276.779,02]	

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	126.488,55	11.512,80	10.234,25
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	686,06	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	378.518,86	-	-

Entwicklung des Anlagevermögen

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2021 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen [+/-] Euro	Zuschreibungen	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2021		Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2021	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020 Euro	Buchwert am 31.12.2020 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	106.142,14	0,00	0,00	0,00	0,00	106.142,14		-74.741,14	0,00	0,00	0,00	-15.074,00	-89.815,14	16.327,00	31.401,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	257.758.578,32	1.962.636,90	-10.570,00	1.625,00		259.712.270,22		-85.092.321,21	0,00	0,00	0,00	-4.215.020,15	-89.307.341,36	170.404.928,86	172.666.257,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.734.098,32	345.414,04	0,00	0,00	0,00	16.079.512,36		-3.255.000,46				-175.431,87	-3.430.432,33	12.649.080,03	12.479.097,86
Grundstücke ohne Bauten	1.977.994,88	0,00	0,00	-1.977.994,88	0,00	0,00		0,00						0,00	1.977.994,88
Maschinen	96.075,71	26.674,65	-1.652,92	0,00	0,00	121.097,44		-85.729,71	1.652,92			-3.267,65	-87.344,44	33.753,00	10.346,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	566.141,75	4.767,01	0,00	0,00	0,00	570.908,76		-128.742,75	0,00			-52.633,01	-181.375,76	389.533,00	437.399,00
Anlagen im Bau	8.419.177,61	10.463.148,74	0,00	2.031.412,95	0,00	20.913.739,30						0,00	0,00	20.913.739,30	8.419.177,61
Bauvorbereitungskosten	1.215.279,86	434.415,18	0,00	-55.043,07	0,00	1.594.651,97		0,00	0,00			0,00	0,00	1.594.651,97	1.215.279,86
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								0,00	0,00
	285.767.346,45	13.237.056,52	-12.222,92	0,00	0,00	298.992.180,05		-88.561.794,13	1.652,92	0,00	0,00	-4.446.352,68	-93.006.493,89	205.985.686,16	197.205.552,32
Finanzanlagen															
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00					50.000,00								50.000,00	50.000,00
Beteiligungen	203.750,00					203.750,00								203.750,00	203.750,00
Sonstige Ausleihungen	115.000,00	20.000,00				135.000,00								135.000,00	115.000,00
andere Finanzanlagen	5.000,00					5.000,00								5.000,00	5.000,00
Summe	373.750,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	393.750,00								393.750,00	373.750,00
Insgesamt	286.247.238,59	13.257.056,52	-12.222,92	0,00	0,00	299.492.072,19		-88.636.535,27	1.652,92	0,00	0,00	-4.461.426,68	-93.096.309,03	206.395.763,16	197.610.703,32

D. Sonstige Angaben

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 95 T€ (Vorjahr 105 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 8.783 T€ per 31.12.2021. 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 Heintzelmännchen GmbH, mit Sitz in Köln.
Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Jahresüberschuss von 28.030,61€ sowie einem Eigenkapital in Höhe von 339.395,49 €. Der Jahresabschluss 2021 wird aktuell noch erstellt.

Ebenfalls ist die Genossenschaft 100%-ige Gesellschafterin der Lebensfäden gGmbH. Die Geschäftstätigkeit wurde in 2021 aufgenommen. Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Fehlbetrag von 1.239,85 T€, sowie einem Eigenkapital in Höhe von 23.760,15 €. Der Jahresabschluss 2021 wird aktuell noch erstellt.

Weiterhin ist die Genossenschaft mit 50 % an der EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH, Köln, beteiligt.
Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Jahresfehlbetrag von 3.566,50€ sowie einem Eigenkapital in Höhe von 533.217,75€.
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 befindet sich zum Zeitpunkt des Berichts noch in der Erstellung.

4. Der Personalstamm ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Der Personalbestand stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Vorstand (davon 1 nebenamtliches Mitglied)	3
Kaufmännische Angestellte (davon 4 Teilzeitbeschäftigte)	16
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte und 1 Mini-Job)	7
Auszubildende	2
Studentische Aushilfe	1
Vorstand und Angestellte	29
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 8 T€ Sanierungsrückstellung abzügl. 12 T€ Abzinsung für die Nikolausstraße in Köln-Sülz angefallen.

Mitgliederbewegung

Anfang	2021	6.192 Mitglieder	mit	58.502 Anteilen
Zugang	2021	209 Mitglieder	mit	6.784 Anteilen
Abgang	2021	135 Mitglieder	mit	1.029 Anteilen
Ende	2021	6.266 Mitglieder	mit	64.257 Anteilen

Im Abgang 2021 sind enthalten:

- 57 Kündigungen
- 19 Abgänge Sterbefälle Vorjahr
- 7 Übertragungen
- 32 Sterbefälle im Geschäftsjahr
- 20 Ausschlüsse/Löschungen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	1.818.915,19 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	19.909.475,81 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	24.180,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.942.460,00 €
Die Haftsumme je Mitglied entspricht der Höhe eines Geschäftsanteiles i. H. v.	310,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland-Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstands (VOR- UND ZUNAME)

Martin Frysch
Heinz-Günter Boos
Hans-Jürgen Schmitz

Mitglieder des Aufsichtsrats (VOR- UND ZUNAME)

Manfred Kampermann, Vorsitzender
Wolfgang Roßmar, stellv. Vorsitzender
Dr. Eva Bürgermeister (seit 22.06.2021)
Sonia Engmann
Rolf Frömbgen
Andrea Hoffmann
Thomas Römer
Stephan Porsch
Martin Wirz

E. Nachtragsbericht

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

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

F. Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird die Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von 3.079.000,00€ vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 wie folgt zu verwenden:

1. Dividende 4% auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 18.135.620€ Die Dividende wird am 30.06.2022 ausgezahlt	725.424,80 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	27.135,86 €
Bilanzgewinn	752.560,66 €

Köln, 17.05.2022



Der Vorstand

Martin Frysch

Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Einen positiven Unterschied zu machen ist mir persönlich gerade in der heutigen Zeit sehr wichtig. Die negativen Meldungen zu den Themen Corona und dem sinnlosen Krieg, der nun schon einige Wochen andauert, stimmen mich – und ich denke auch nahezu alle von Ihnen – nachdenklich und auch traurig.

Gut, dass wir noch genug positive Gegenpole haben. Wir leben in Deutschland in einem demokratischen freien Land. Wir haben ein Zuhause, wir haben genügend Nahrungsmittel und Menschen, die uns nahe sind.

Letztlich möchte ich noch den genossenschaftlichen Gedanken, das Miteinander und Füreinander anführen, dass die Grundlage unserer Wohnungsgenossenschaft ist. Wenn wir diesen genossenschaftlichen Gedanken wieder intensiver leben, schaffen wir uns eine gute, positive Grundlage auch in schwierigen Zeiten. Das ist mein Wunsch für uns alle.

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

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

Der Jahresabschluss und das Rechnungswesen 2020 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 2021, 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 2021 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit, die sicher unter allen Corona bedingten Belastungen eine große Herausforderung war. Darüber hinaus gilt ein herzliches Dankeschön den Mitgliedern, Vertreterinnen und Vertretern und allen Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Danke an alle Beteiligten, die auch in diesen Zeiten wieder zu dem guten Geschäftsergebnis beigetragen sowie auf Dauer unsere Wohnungsgenossenschaft gestärkt haben.

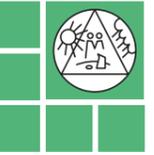
Köln, im Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Manfred Kampermann



MANFRED KAMPERMANN
Vorsitzender des Aufsichtsrats



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.com ©Alisa_Rut

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.

