



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

GESCHÄFTSBERICHT 2024

ZAHLEN DATEN FAKTEN

		2020	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	in TEUR	85.537	98.016	103.628	108.917	109.056
Anlagevermögen (AV)	in TEUR	78.812	87.940	93.991	98.426	101.353
AV-Zugänge	in TEUR	9.832	11.593	8.920	7.359	6.138
Eigenkapital (langfristig)	in TEUR	39.200	41.945	43.360	44.018	45.641
Eigenkapitalquote	in %	~ 46 %	~ 43 %	~ 42 %	~ 41 %	~ 42 %
Umsatzerlöse	in TEUR	16.572	16.717	17.029	17.590	18.769
Instandhaltungskosten	in TEUR	5.695	5.316	6.637	7.160	6.572
Abschreibungen	in TEUR	2.302	2.442	2.558	2.917	3.219
Jahresüberschuss	in TEUR	2.313	2.694	1.439	1.095	1.695
Cash flow	in TEUR	4.606	5.180	4.046	3.507	4.902
Wohnungen	WE	2.306	2.308	2.308	2.380	2.380
Fluktuationsquote	in %	~ 6,5 %	~ 6,9 %	~ 6,9 %	~ 8,7 %	~ 4,7 %
Leerstandsquote	in %	~ 1,3 %	~ 1,3 %	~ 1,3 %	~ 2,7 %	~ 1,7 %
Leerstandsquote ohne modernisierungsbedingten Leerstand:	in %	~ 0,6 %	~ 0,4 %	~ 0,8 %	~ 1,5 %	~ 0,7 %
<u>Mitarbeiter/innen</u>						
Vollzeit	Anzahl	14	16	16	18	16
Teilzeit	Anzahl	2	2	2	1	3
Auszubildende	Anzahl	3	3	3	3	3

Gründung	21. März 1899
Handelsregister	Amtsgericht Köln Nr. 624
Gemeinnützig mit Wirkung zum	15. August 1932
Aufhebung durch Steuerreformgesetz zum	1. Januar 1990
Status	Vermietungsgenossenschaft
Aktuelle Satzung vom	24. Juni 2019
Eingetragen im Genossenschaftsregister am	16. August 2019
Zweck der Genossenschaft	Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Sitz der Genossenschaft	Zollstockgürtel 33b 50969 Köln



INHALTSVERZEICHNIS

Zahlen Daten Fakten	2	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	
		Bilanz zum 31. Dezember 2024	22
Vorwort	4	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	24
		Anhang für das Geschäftsjahr 2024	25
Lagebericht 2024			
Grundlagen des Unternehmens	5	Nachhaltige Klimaneutralität	33
Allgemeine wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	6		
Geschäftsverlauf	7	Bericht des Aufsichtsrates	35
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	11		
Rentabilitätskennzahlen	11	Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	36
Vermögens- und Finanzlage	12		
Ertragslage	14	Die Beschäftigten der Genossenschaft	37
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	17		
Risikobericht	17		
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	19		

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Stefan Hofius
Vorstand

nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der Bundesrepublik Deutschland bereits im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,3 % gesunken ist, stellte das Statistische Bundesamt (DESTATIS) nach vorläufigen Berechnungen für das Jahr 2024 erneut einen preisbereinigten Rückgang des BIP um 0,2 % fest. Und auch für das laufende Jahr 2025 wird kein nennenswertes Wirtschaftswachstum erwartet.

Viele Jahre lang bestand das Geschäftsmodell der deutschen Wirtschaft daraus, mit Hilfe von günstiger Energie, günstigen Vorprodukten, guten Rahmenbedingungen und dem Know-How der Unternehmer und der Beschäftigten hochwertige Produkte zu fertigen und diese weltweit zu exportieren. Nun ist es offensichtlich, dass dieses Geschäftsmodell in großen Teilen nicht mehr funktioniert und Deutschland erneut zum „kranken Mann Europas“ geworden ist.

Daher ist es die Aufgabe der neuen Bundesregierung, dringend notwendige Maßnahmen zur Reduzierung von Energiekosten, zum Abbau der Bürokratie, zu Investitionen in Infrastruktur und Digitalisierung und zu den demografischen Herausforderungen einzuleiten. Wir hoffen sehr, dass die neue Bundesregierung beherzt an die Herausforderungen herangeht und für die Wirtschaft sowie für die Verbraucher eine dringend benötigte Verlässlichkeit und Planungssicherheit herstellt.



René Oelschläger
Vorstand

An dieser Stelle, liebe Leserinnen und Leser, unterscheidet sich das Handeln unserer Wohnungsgenossenschaft doch sehr von dem Regierungshandeln: unser satzungsgemäßer Auftrag zur Förderung unserer Mitglieder durch ein gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung hat sehr viel mit Verlässlichkeit und Sicherheit zu tun.

Mit Hilfe eines Zusammenschlusses mit vielen anderen Wohnungsunternehmen konnten wir durch die Bündelung von Abnahmemengen erneut günstige Preise für den Bezug von Gas und Allgemeinstrom für die Jahre 2025 und 2026 einkaufen. Damit können wir unseren Mietern in Bezug auf die Energiekosten ein stückweit Sicherheit bieten.

Mit Hilfe einer Software und einer sehr aufwendigen Portfolioanalyse haben wir im Berichtsjahr 2024 einen Klimapfad erstellt, mit dessen Hilfe unser Liegenschaftsbestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden soll. Im Rahmen dieser Planung werden jährlich Baumaßnahmen umgesetzt, die Daten werden fortgeschrieben und der Planungspfad wird aktualisiert. Im Berichtsjahr 2024 haben wir mit der energetischen Modernisierung unserer Häuser Höninger Weg 356-358 und mit den Baumaßnahmen im 5. Bauabschnitt der Zollstock-Karrees viele Gasetagenheizungen entfernen und die Beheizung auf CO₂-freie Heizenergie bzw. auf eine Beheizung mit Fernwärme umbauen können.

Im Februar 2024 wurde mit dem Um- und Ausbau der Häuser Willigisstraße 2-6 begonnen. Bei diesem Projekt entstehen durch Aufstockung 12 neue Wohnungen und gleichzeitig durch Umbau weitere 14 barrierearme und seniorengerechte Wohnungen. Dadurch können wir den Bestand an barrierearmen Wohnungen ausbauen und unseren Mieterinnen und Mietern ein lebenslanges Wohnen anbieten.

Nachdem alle Mitglieder unsere Wohnungsgenossenschaft im vergangenen Jahr durch die Ausschüttung einer Jubiläumsdividende zu unserem 125-jährigen Jubiläum partizipieren konnten, schlagen wir vor, im Geschäftsjahr 2024 zu einer „normalen“ Dividende zurückzukehren. Dieser Vorschlag wird der diesjährigen Vertreterversammlung zur Verabschiedung unterbreitet.

Liebe Leserinnen und Leser, wir laden Sie nun zur Lektüre des Geschäftsberichtes ein und wünschen Ihnen Zuversicht, Wohlergehen und natürlich Gesundheit.

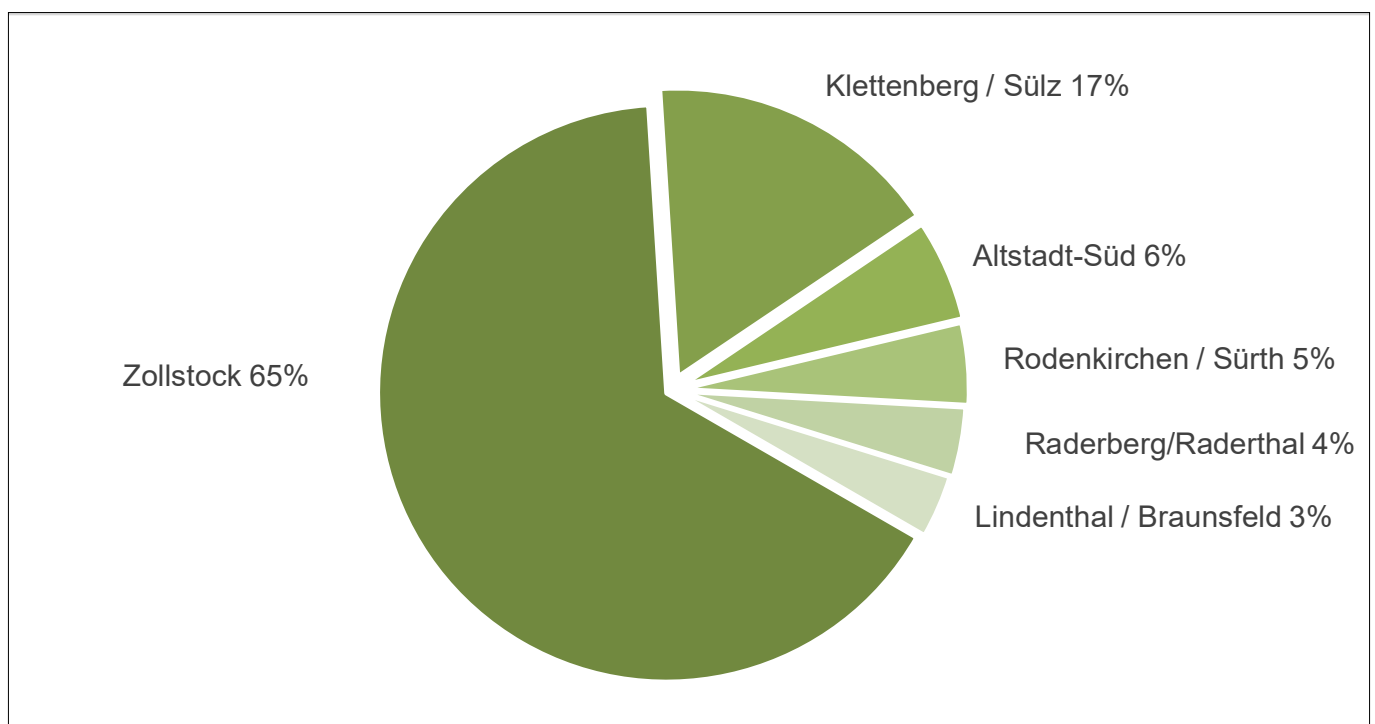
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Das Geschäftsfeld der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG mit Firmensitz in Köln liegt satzungsgemäß in der Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zur Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen durch sozial verantwortbare Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft verfügte am 31. Dezember 2024 über 2.380 Wohnungen (davon 176 preisgebundene Wohnungen (= rd. 7,4 %)), 52 Gewerbeeinheiten und 519 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 162.104 qm (Vorjahr: 162.045 qm). Der Wohnungsbestand verteilt sich auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	Gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.551	46	374
Klettenberg/Sülz	402	1	64
Altstadt-Süd	135	4	48
Rodenkirchen/Sürth	112	0	32
Raderberg/Raderthal	94	1	0
Lindenthal/Braunsfeld	86	0	1
	2.380	52	519

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Verteilung des Wohnungsbestandes am 31. Dezember 2024 auf die verschiedenen Kölner Stadtteile:



ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie wichtig Attribute wie Verlässlichkeit und Planungssicherheit für eine Volkswirtschaft sind, konnte am Beispiel der bundesdeutschen Ampel-Regierung verfolgt werden. Fortwährende Streitigkeiten über den zukünftigen politischen Weg und die Unfähigkeit, außerordentlich wichtige Weichenstellungen mit demokratischen Mehrheiten zu verabschieden, haben schließlich im November 2024 zum Bruch der Regierungskoalition und zu Neuwahlen im Februar 2025 geführt. Im Rückblick muss der Ampel-Regierung zwar zugutegehalten werden, dass exogene Einflüsse wie der Ukraine-Krieg, extrem steigende Energie-, Rohstoff- und Erzeugerpreise sowie eine sehr hohe Inflationsrate die Bundesrepublik Deutschland unvorbereitet und unvorhersehbar getroffen haben. Dennoch vermochten es die scheidenden Regierungsparteien nicht, dringend notwendige Maßnahmen zur Reduzierung von Energiekosten, zum Abbau der Bürokratie, zu Investitionen in Infrastruktur und Digitalisierung oder zu den demografischen Herausforderungen einzuleiten.

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,3 % gesunken ist, stellte das Statistische Bundesamt (DESTATIS) nach vorläufigen Berechnungen für das Jahr 2024 erneut einen preisbereinigten Rückgang des BIP um 0,2 % fest. Damit hat sich nach den Jahren 2002/2003 zum zweiten Mal in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland in zwei aufeinanderfolgenden Jahren ein Rückgang des BIP ergeben. Viele Jahre lang bestand das Geschäftsmodell der deutschen Wirtschaft daraus, mit Hilfe von günstiger Energie, günstigen Vorprodukten, guten Rahmenbedingungen und Know-How hochwertige Produkte zu fertigen und diese weltweit zu exportieren. Aber es ist deutlich geworden, dass dieses Geschäftsmodell in großen Teilen nicht mehr funktioniert und Deutschland erneut zum „kranken Mann Europas“ geworden ist.

Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes verlief die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2024 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Während die Bruttowertschöpfung in den Bereichen Information und Kommunikation mit 2,5 %, öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit mit 1,6 % sowie sonstige Dienstleister mit 0,9 % jeweils Zuwächse gegenüber dem Vorjahr erzielen konnten, waren in den Bereichen Produzierendes Gewerbe (-3,0 %) sowie Baugewerbe (-3,8 %) sehr deutliche Rückgänge der Wertschöpfung festzustellen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Wachstumszuwachs von 1,0 % und erreichte einen Bruttowertschöpfungsanteil von etwa 10,0 %. Da sowohl das Branchenwachstum als

auch der Bruttowertschöpfungsanteil exakt die gleichen Werte wie im Vorjahr 2023 erreichten, zeigt sich die stabilisierende Wirkung der Branche, die gewöhnlich nur geringen Schwankungen unterworfen ist.

Die Analyse der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes 2024 zeigt gegenüber dem Vorjahr einerseits eine Erhöhung der Konsumausgaben sowie andererseits deutliche Rückgänge der Investitionstätigkeit. Während sich die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 0,3 % und die des Staates um 2,6 % erhöhten, sanken die Bauinvestitionen um 3,5 %, die Wohnungsbauinvestitionen um 5,0 % und die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) sogar um 5,5 %. Auch der Außenhandel konnte sich der schwierigen Lage im Jahr 2024 nicht entziehen, sodass sich die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr reduzierten.

Die Inflationsrate hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich normalisiert und lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 2,2 %. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das öffentliche Finanzierungsdefizit des Staates im Jahr 2024 bei 104,4 Milliarden Euro. Die sich im Verhältnis zum BIP errechnende Defizitquote von -2,8 % liegt damit auch im Jahr 2024 innerhalb des Referenzwertes des europäischen Stabilisierungs- und Wachstumspaktes. Während das Defizit des Bundes im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist, sind die Finanzierungsdefizite der Länder, der Gemeinden/Gemeindeverbände sowie der Sozialversicherung im Jahr 2024 stark angestiegen. Ursächlich dafür waren neben höheren Sozialausgaben der Gemeinden insbesondere auch hohe Defizite bei der Krankenversicherung, der Pflegeversicherung sowie der Rentenversicherung. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass die Ausgaben der Gemeinden und der Sozialversicherung nicht ungebremst weiter ansteigen dürfen und dass die Politik dringend Reformen beschließen muss.

Wie schon im Vorjahr haben weiterhin hohe Baukosten und ungünstige Finanzierungsbedingungen zu Rückgängen der Investitionen im Wohnungsbau im Jahr 2024 geführt. Ursächlich dafür sind zum einen stark gestiegene Baupreise, welche sich im Zeitraum von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 % erhöht haben, sowie zum anderen die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Zinsen für Fremdkapital.

Der Bedarf an Wohnraum ist aufgrund einer wachsenden Bevölkerung und aufgrund von zukünftigen Zuwanderungen weiterhin hoch. Gemäß einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes lebten zum Jahresende 2024 fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland

– damit wuchs die Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr um 100.000 Personen. Nach Angaben der Bertelsmann-Stiftung (IAB 2015) benötigt die Bundesrepublik Deutschland zur Stabilisierung des Arbeitskräfteangebotes als Ausgleich für den Eintritt von Arbeitenden in den Ruhestand eine Nettozuwanderung in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr bis zum Jahr 2050. Und bereits heute ist Wohnraum vor allem in den Städten so knapp wie lange nicht mehr. Um eine zukünftige Erhöhung der Investitionen in den Wohnungsbau zu erreichen, müsste neben einer Senkung der Baukosten durch einfachere Baustandards auch die Einrichtung einer verlässlichen und dauerhaften Wohnungsbauförderung erfolgen. Darüber hinaus sind vor allem die Städte zu einer verstärkten Ausweisung von Baugrundstücken zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen aufgerufen.

Derzeit ist allerdings keine durchgreifende Veränderung in Sicht. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) gab bekannt, dass die Anzahl der Baugenehmigungen in der Bundesrepublik im abgelaufenen Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 18 % auf etwa 213.000 gesunken ist. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen sank gemäß den Angaben des Statistischen Bundes-

amtes im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 17 % auf voraussichtlich etwa 245.000 Wohneinheiten. Für das Jahre 2025 wird aufgrund der weiterhin ungünstigen Rahmenbedingungen sowie aufgrund der stark gesunkenen Baugenehmigungen mit nur noch 218.000 fertiggestellten Wohneinheiten gerechnet. Es ist zu konstatieren, dass unter den aktuellen Rahmenbedingungen für die nähere Zukunft keine Entlastung durch ein höheres Wohnungsangebot zu erwarten ist und dass die Tendenz zu höheren Nettokaltmieten anhalten wird.

In der Mitte April 2025 veröffentlichten Gemeinschaftsprognose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen die Wissenschaftler von einem Wachstum des BIP in Höhe von 0,1 % für das Jahr 2025 aus. Demnach droht der Bundesrepublik nach zwei Jahren Rezession ein weiteres Jahr mit geringem Wachstum oder sogar mit einer wirtschaftlichen Stagnation. Die durch die strukturellen Probleme ohnehin schon angespannte wirtschaftliche Lage wird zusätzlich durch die angekündigten Zölle der US-Regierung belastet. Daher ist der Internationale Währungsfonds (IWF) weniger optimistisch und prognostiziert im April 2025 für die Bundesrepublik im Kalenderjahr 2025 ein Wachstum des BIP von 0,0 % und damit eine Stagnation.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf hat sich für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Jahr 2024 im Rahmen der geplanten Annahmen insgesamt zufriedenstellend entwickelt. In der nachfolgenden Tabelle lässt sich die Entwicklung durch einen Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose für 2024 ablesen.

	Plan 2024 TEUR	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	14.872	15.216	14.472
Instandhaltungskosten	7.000	6.572	7.160
Zinsen u. ä. Aufwendungen	828	840	806
Jahresüberschuss	1.262	1.695	1.095

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 aufgrund der ganzjährigen Auswirkung der Bezüge unserer Neubauwohnungen Marienhof 1 und Raderthalgürtel 4-4c, aufgrund von Wohnungsneuvermietungen sowie aufgrund einer allgemeinen Mieterhöhung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 744. Für die Instandhaltung der genossenschaftlichen Wohnanlagen wurden in 2024 TEUR 6.572 aufgewandt, dies waren 40,50 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche.

Einem leicht gesunkenen Personalaufwand standen im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Abschreibungen, gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen sowie ein leichter Anstieg der Zinsauf-

wendungen gegenüber. Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der erhöhten Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit.

Eine vergleichende Einordnung der Instandhaltungsaufwendungen mit den Angaben von anderen Wohnungsunternehmen wird durch den Betriebsvergleich 2023, Stand 15. Oktober 2024, des VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, möglich. Da der Mittelwert der verausgabten Instandhaltungskosten von Wohnungsunternehmen im Rheinland 23,07 EUR/qm betrug, wird deutlich, dass die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Berichtsjahr nahezu doppelt so hohe Instandhaltungsaufwendungen getätigt hat.

Investitionstätigkeit

Neubau:

Im Februar 2024 wurde mit dem Ausbau der Bestandshäuser Willigisstraße 2-6 in Zollstock begonnen. Bei diesem Projekt entstehen durch Aufstockung 12 neue 1-3 Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 40 qm bis 77 qm und mit einer Gesamtwohnfläche von 742 qm. Durch den gleichzeitigen Umbau des Hauses Willigisstraße 2, welcher mit dem Einbau eines Aufzuges verbunden ist, werden 14 barrierearme und seniorengerechte Wohnungen geschaffen. Mit dieser Maßnahme wollen wir den Bestand an barrierearmen Wohnungen ausbauen und unseren Mieterinnen und Mietern ein möglichst lebenslanges Wohnen anbieten. Die Fertigstellung dieses Projektes ist im dritten Quartal 2025 geplant.

Energetische Sanierung, Um- und Ausbau, Modernisierung:

Die über einen langen Zeitraum angelegten energetischen Sanierungen in den Zollstock-Karrees wurden auch im Berichtsjahr 2024 planmäßig fortgesetzt.

Dies betraf insbesondere die energetische Modernisierung der Liegenschaften des 5. Bauabschnitts (Willigisstraße 2-8 und Zollstocksweg 26). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2024 in den diversen Bauabschnitten der Zollstock-Karrees aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von TEUR 3.694 getätigt.

Im laufenden Geschäftsjahr 2025 sind für die Fortsetzung der baulichen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees Investitionen in Höhe von insgesamt TEUR 5.100 geplant.

Die im Berichtsjahr 2024 begonnene energetische Modernisierung der Liegenschaften Höniger Weg 356-358 war zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen und wurde im März 2025 beendet. Die insgesamt 14 Wohnungen dieses Liegenschaftsverbundes wurden nach den Berechnungen eines Energieberaters und nach Vorgaben eines KfW-Programms umfassend energetisch ertüchtigt, mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, einer Photovoltaikanlage sowie überwiegend mit Balkonen ausgestattet.

Durch diese Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf je Gebäude von einem Mittelwert von 101 kWh/qm/Jahr im Ist-Zustand auf 29 kWh/qm/Jahr nach Abschluss der Maßnahmen und es erschließt sich ein Einsparpotential von etwa 70 %. Darüber hinaus entsteht zukünftig kein CO₂-Ausstoß mehr bei der Beheizung der Gebäude. Bis zum Bilanzstichtag 2024 wurden aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von TEUR 1.025 getätigt.

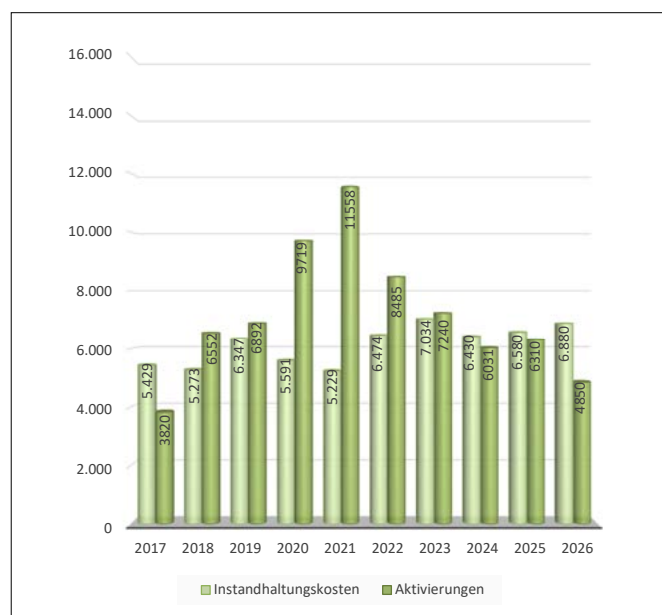
Instandhaltung:

Während sich die Aufwendungen für laufende Instandhaltungen, für die Verkehrssicherungspflicht sowie die Instandhaltungen bei Gewerberäumen im Vergleich zum Vorjahr reduzierten, haben sich die nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen bei der Einzelmodernisierung von Wohnungen sowie die modernisierungsbegleitenden Instandhaltungsaufwendungen für die diversen Bauabschnitte in den Zollstock-Karrees und bei dem Projekt Höniger Weg 356-358 im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsschäden) in Höhe von TEUR 6.430 verausgabt.

Für die Jahre 2025 bis 2026 sind Instandhaltungsbudgets (ohne Versicherungsschäden) von TEUR 6.580 und TEUR 6.880 geplant.

Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung der Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsschäden) und der Aktivierungen (Neu-, Um- und Ausbauten, energetische Modernisierungen sowie Wohnungsmodernisierungen) im Zeitraum von 2017 bis 2026:



Bewirtschaftungstätigkeit

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 112 (Vorjahr: 208) Wohnungskündigungen zu verzeichnen – davon betrafen 9 Kündigungen preisgebundenen Wohnraum. Von den freigewordenen Wohnungen sind 30 (Vorjahr: 34) Einheiten umfassend modernisiert worden.

Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen handelt es sich um Badmodernisierungen, Heizungseinbauten, Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen, Grundrissänderungen sowie Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

Die Sollmieteinnahmen der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 15.216 (Vorjahr: TEUR 14.472) angestiegen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,87 EUR (Vorjahr: 7,48 EUR) je qm Wohnfläche.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von TEUR 10.739 (Vorjahr: TEUR 10.942) bilden den weitaus größten Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2024 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebskosten		4.066		3.619	447
Instandhaltungskosten	6.430		7.034		-604
zzgl. Aufwendung für Versicherungsschäden	142	6.572	126	7.160	16
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		101		163	-62
		10.739		10.942	-203

Die Betriebskosten der Genossenschaft haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 447 erhöht. Annähernd die Hälfte davon entfiel auf Erhöhungen bei den Heizkosten (TEUR 202), welche aufgrund von deutlich höheren Verbräuchen gegenüber dem Vorjahr anstiegen.

Es wird deutlich, dass die Appelle der Jahre 2022-2023 zur Einsparung von Heizenergie aufgrund der mittlerweile entspannteren Marktlage bei einer ganzen Reihe von Mieterinnen und Mietern kein Gehör mehr finden. Ferner waren teilweise deutliche Erhöhungen bei den Kosten von Gasleitungsprüfungen (TEUR +61), der Gebäudeversicherung (TEUR +33), den Hausreinigungskosten (TEUR +25), den Kosten der Wasserversorgung (TEUR +17), den Kosten der Müllabfuhr (TEUR +18) sowie bei den Kosten der Straßenreinigung (TEUR +10) zu verzeichnen.

Einschließlich der Grundsteuer belaufen sich die Betriebskosten auf monatlich 2,27 EUR (Vorjahr: 2,03 EUR) je qm Wohnfläche. Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2024 in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 29) sind branchenbezogen als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

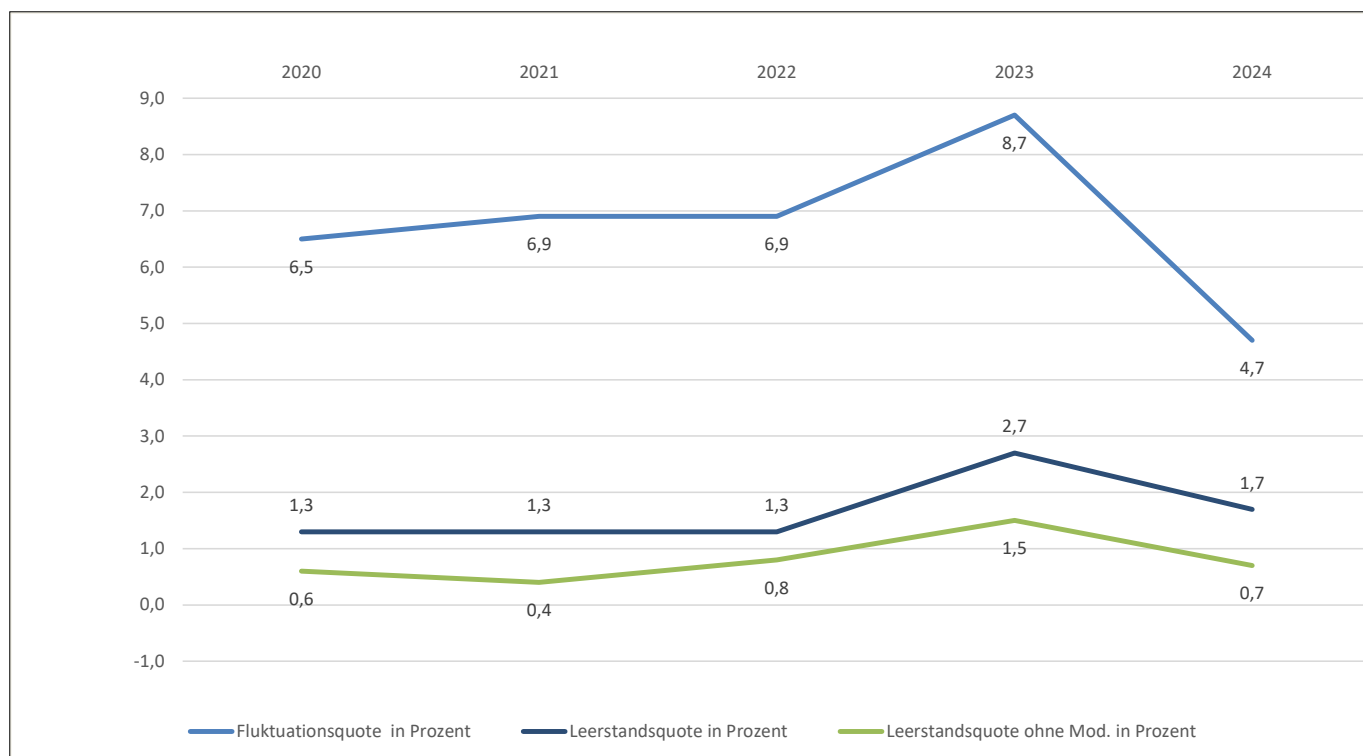
Am Bilanzstichtag standen 40 (Vorjahr: 63) Wohnungen leer, davon 24 (Vorjahr: 28) Wohnungen modernisierungsbedingt.

Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,7 % (Vorjahr: 2,7 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,7 % (Vorjahr: 1,5 %).

Die modernisierungsbedingten Wohnungsleerstände resultieren im Wesentlichen aus der baulichen Umsetzung der Aufstockungs- und Ausbauarbeiten im 5. Bauabschnitt der Zollstock-Karrees.

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 112 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 208) - daraus ergibt sich eine Fluktuationsquote von 4,7 % (Vorjahr: 8,7 %).

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquoten im Zeitraum von 2020 bis 2024:



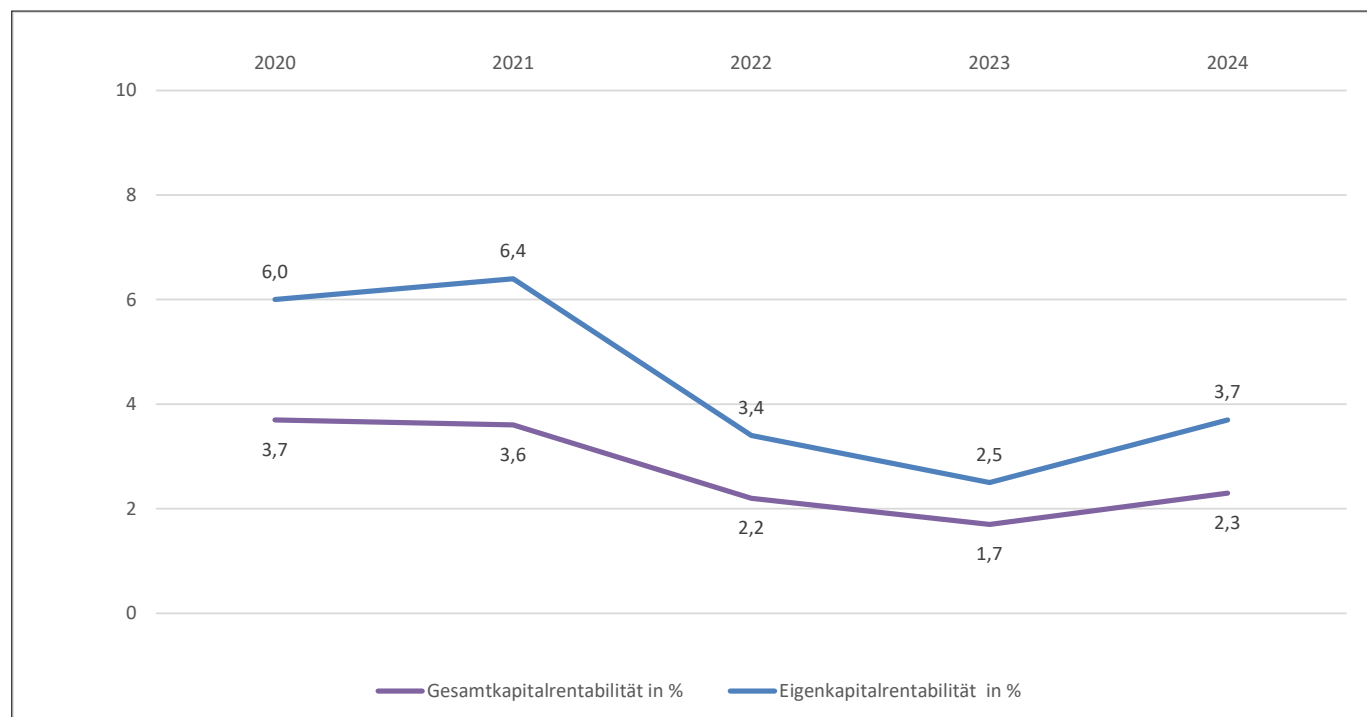
WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Rentabilitätskennzahlen

Die Gesamtkapitalrentabilität bringt die Ertragskraft des Unternehmens unabhängig von der Kapitalstruktur zum Ausdruck. Das Jahresergebnis vor Ertragsteuern wird dabei um die Fremdkapitalzinsen erhöht und zum Gesamtkapital (Bilanzsumme am 31. Dezember) in Beziehung gesetzt.

Die Eigenkapitalrentabilität, die das Jahresergebnis ins Verhältnis zu den Eigenmitteln (Eigenkapital am 31. Dezember laut Bilanz) stellt, gibt darüber Auskunft, inwieweit die Eigenmittel durch das Jahresergebnis verzinst werden.

In den Jahren 2020 bis 2024 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Während die Eigenkapitalrentabilität im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % auf 3,7 % angestiegen ist, konnte die Gesamtkapitalrentabilität um 0,6 % auf 2,3 % gesteigert werden.

Die Analyse der Entwicklung der Rentabilitätskennziffern zeigt, dass die seit dem Jahr 2022 stark gestiegenen Kosten für Bauleistungen und für Baumaterialien die Jahresergebnisse unter Druck setzen. Tendenziell haben die gestiegenen Kosten für Instandhaltungen und für bestandserhöhende Investitionen daher entweder sinkende Jahresergebnisse oder aber eine sinkende Zahl von Baumaßnahmen zur Folge.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, (GdW) hat in seiner Veröffentlichung „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, Stand November 2024, Vergleichsdaten von im GdW organisierten Wohnungsunternehmen ermittelt. Demnach betrug die Eigenkapitalrentabilität der Wohnungsunternehmen im Jahr 2022 durchschnittlich 3,8 % und die Gesamtkapitalrentabilität durchschnittlich 2,3 %.

Vermögens- und Finanzlage

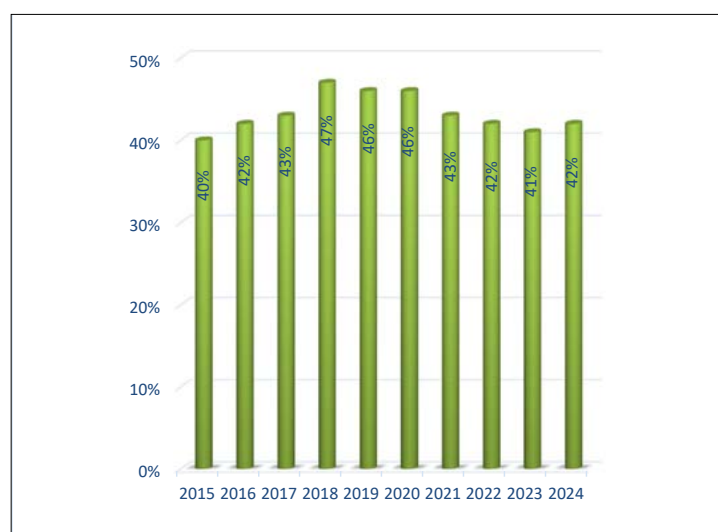
	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Aktiva			
Anlagevermögen	101.353	98.426	2.927
Umlaufvermögen	7.698	10.480	-2.782
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	5	11	-6
	109.056	108.917	139
Passiva			
Eigenkapital	46.148	44.880	1.268
Rückstellungen	1.476	1.459	17
Verbindlichkeiten	59.698	60.750	-1.052
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	1.734	1.828	-94
	109.056	108.917	139

Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 139 auf TEUR 109.056. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die umfangreiche Bautätigkeit im Berichtsjahr 2024.

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.927 und beläuft sich auf TEUR 101.353 (Vorjahr: TEUR 98.426). Dies entspricht etwa 92,9 % (Vorjahr: rd. 90,4 %) der Bilanzsumme.

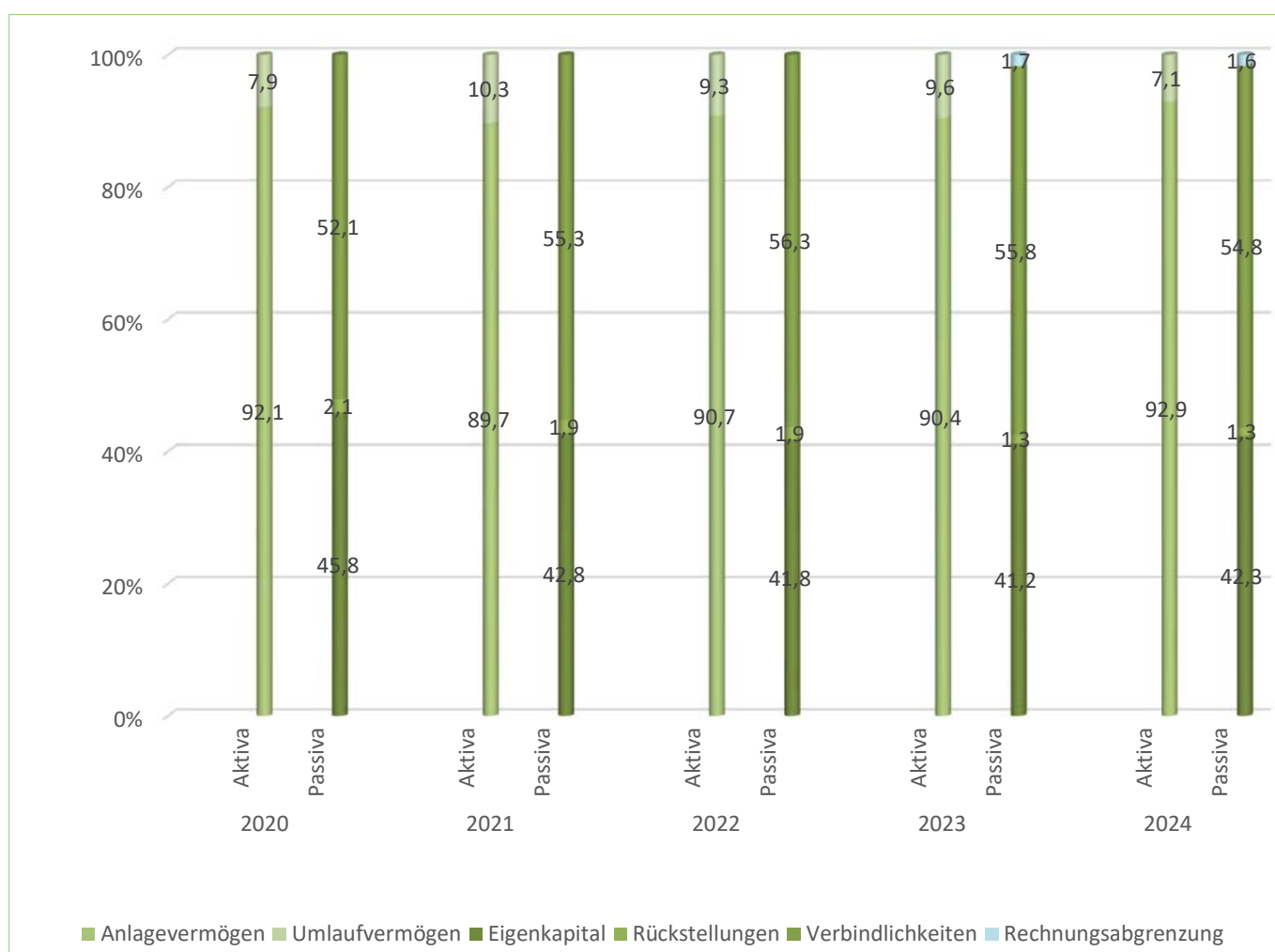
Den Investitionen von TEUR 6.138 standen Abschreibungen von TEUR 3.219 und Abgänge von TEUR 107 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 6.138) betrafen mit TEUR 6.058 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen und mit TEUR 80 andere Zugänge des Anlagevermögens. Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten hat einen Umfang von TEUR 7.703 (Vorjahr: TEUR 10.491); dies sind im Berichtsjahr rd. 7,1 % (Vorjahr: rd. 9,6 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2024 42,3 %. Im Zeitraum von 2015 bis 2024 hat sich die Eigenkapitalquote wie folgt entwickelt:



Um die Aussagekraft dieser Daten einordnen zu können, bietet sich ein Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen an. Gemäß der vorgenannten Statistik des GdW betrug die Eigenkapitalquote der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen im Jahr 2022 durchschnittlich 40,6 % (Vorjahr: 39,5 %). Wie auch im Vorjahr liegt die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft über dem bundesweiten Durchschnitt der Wohnungsunternehmen.

Die Rückstellungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 17 auf TEUR 1.476. Der langfristige Fremdkapitalanteil reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.059 auf TEUR 54.245. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 49,7 % und 50,8 % der Bilanzsumme. Die nachfolgende Grafik zeigt auf, wie sich die gesamte Bilanzstruktur über die vergangenen fünf Jahre hinweg verändert hat:



Die langfristig angelegten Vermögenswerte (insbesondere Sach- und Finanzanlagevermögen) sind durch Eigenkapital und langfristig verfügbare Fremdmittel voll gedeckt. Zum Bilanzstichtag 2024 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 1.637 (Vorjahr: TEUR 3.274); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin fundiert, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Die Finanzlage der Genossenschaft ist nachhaltig gesichert. Sie ist, wie in den Vorjahren, durch einen Finanzierungsüberschuss im langfristigen Bereich geprägt.

Der Cashflow gibt als wichtige finanzwirtschaftliche Kennziffer den im Berichtsjahr erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss wieder. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlung des Cashflows im Berichtsjahr 2024:

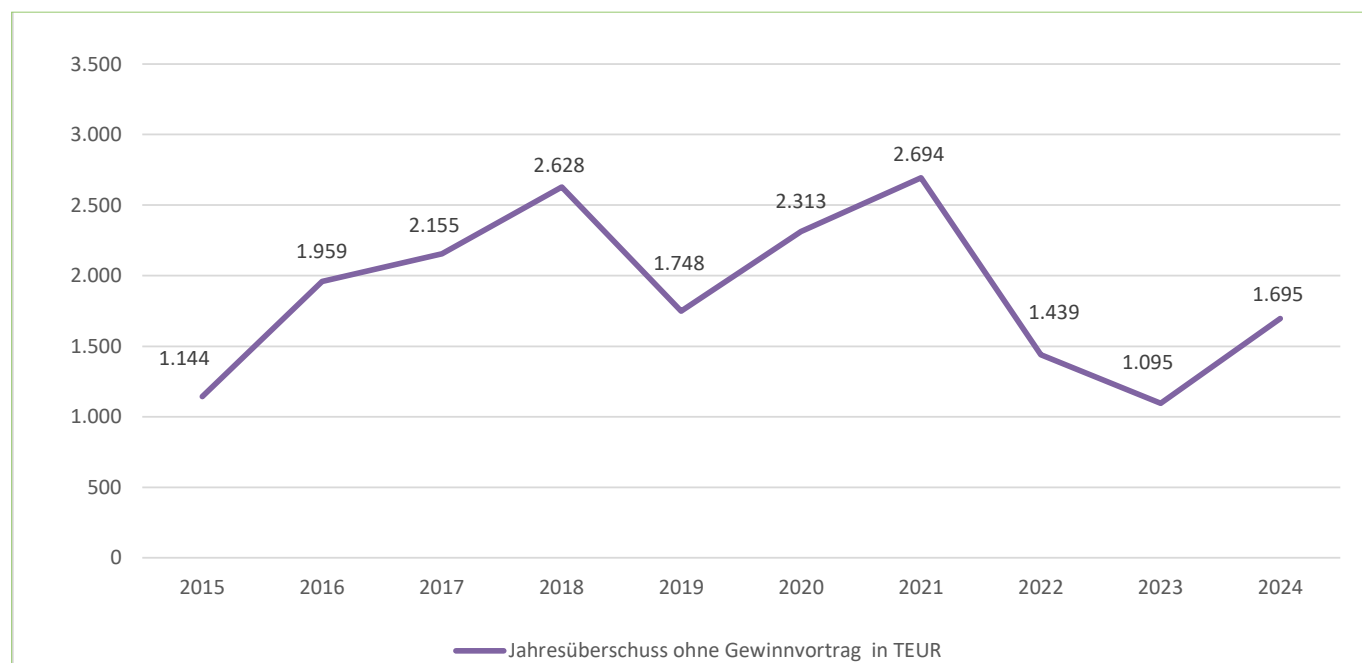
	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.695	1.095	600
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.219	2.917	302
Abnahme / Zunahme langfristiger Rückstellungen	-3	-505	502
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-9	0	-9
Cashflow	4.902	3.507	1.395

Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, wie in den vergangenen Jahren branchenüblich, partiell mit Fremdkapital, zum Teil auch mit KfW-Mitteln, sowie mit eigenen disponiblen Mitteln und den in den kommenden Jahren zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

Die nachfolgende Grafik zeigt die konstante Entwicklung der Jahresergebnisse im Zeitraum von 2015 bis 2024:



Wie die Grafik verdeutlicht, hat sich der Jahresüberschuss im Berichtsjahr um TEUR 600 auf TEUR 1.695 erhöht. Das Jahresergebnis gliedert sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrages wie folgt auf:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.755	632	1.123
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-22	8	-30
Neutrales Ergebnis	-17	457	-474
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.716	1.097	619
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-21	-2	-19
Jahresüberschuss	1.695	1.095	600
Gewinnvortrag	14	1	13
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	1.709	1.096	613

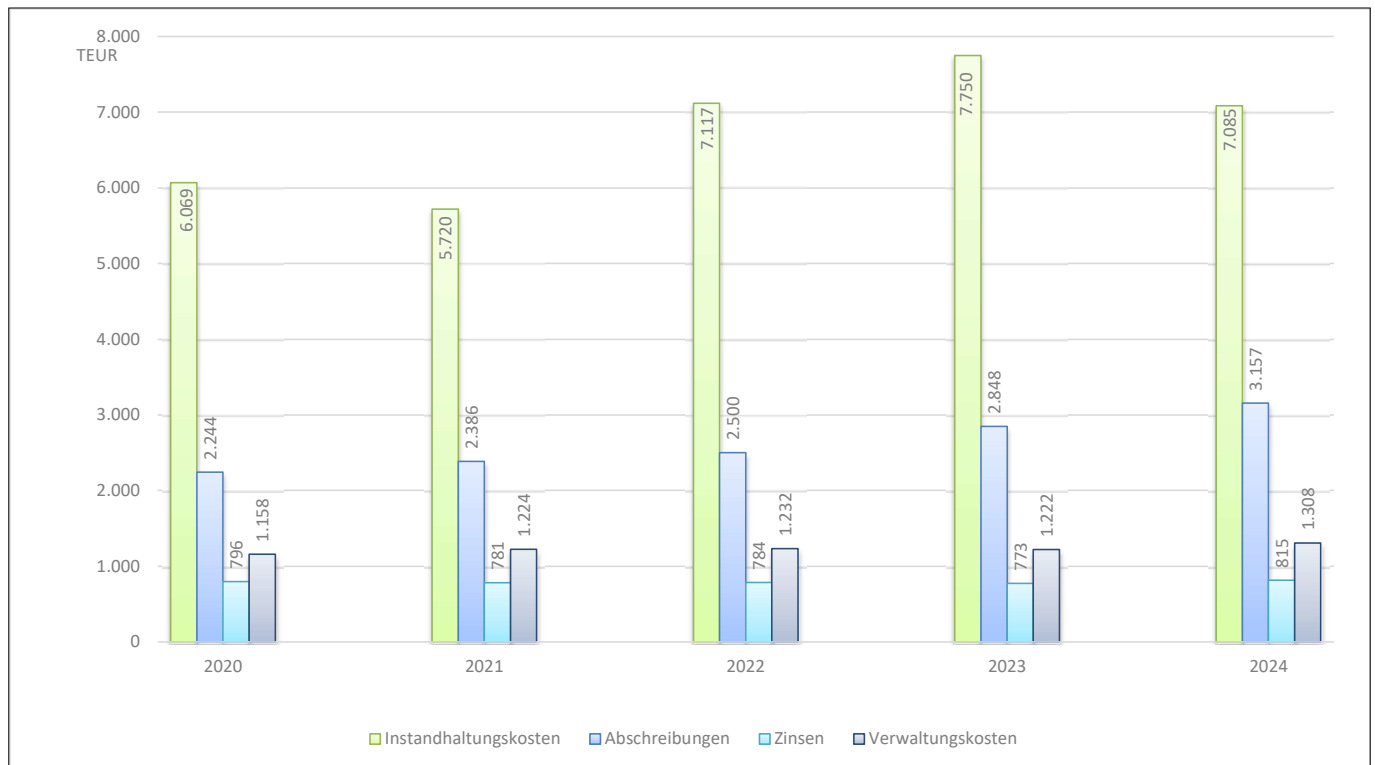
Das Betriebsergebnis, welches wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet ist, hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.123 auf TEUR 1.755 erhöht. Das Ergebnis wurde erzielt bei Umsatzerlösen von TEUR 18.769.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert ausschließlich aus dem Saldo von Zinserträgen und Zinsaufwendungen und schließt im Berichtsjahr mit einem Ergebnis von TEUR -22 ab. Ursächlich dafür waren im Vergleich zum Vorjahr verringerte Bankguthaben und daraus folgend geringere Habenzinsen. Das neutrale Ergebnis verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR -17.

Die weitaus größte Aufwandsposition in der Bewirtschaftungstätigkeit sind wie in den Vorjahren die Instandhaltungskosten. In den vergangenen fünf Jahren bewegten sich die Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten gemäß BAB) auf einem Niveau zwischen 36,50 EUR/qm und 47,80 EUR/qm.

Diese überdurchschnittlich hohen Aufwendungen erhalten und verbessern nachhaltig die Substanz unseres Wohnungsbestandes und kommen somit unmittelbar unseren Mitgliedern und Mietern zugute.

Die Entwicklung der für die Genossenschaft bedeutsamsten Aufwandsposten im Bewirtschaftungsbereich in den Jahren 2020 bis 2024 veranschaulicht die nachfolgende Grafik:



Die Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Instandhaltungskosten in den vergangenen fünf Jahren und zeigt den im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich hohen Aufwand in diesem Bereich. Aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit ist außerdem ein kontinuierlicher Anstieg der Abschreibungen ersichtlich. Die Verwaltungskosten sowie der Zinsaufwand verzeichneten in den vergangenen Jahren eine relative Konstanz.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 trotz der aktuell hohen Baukosten und des deutlichen Anstiegs des Zinsniveaus insgesamt positiv. Die Instandhaltung, aber auch die Sanierung und Modernisierung des Liegenschaftsbestandes wurde im Berichtsjahr gemäß der langjährigen Investitions- und Wirtschaftsplanung auf unverändert hohem Niveau fortgesetzt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2025 und 2026 werden erneut angemessene positive Jahresüberschüsse (TEUR 1.451 bzw. TEUR 1.173) erwartet. Aus den mehrjährigen Instandhaltungsplänen, die in einer mehrjährigen Ertragsplanung berücksichtigt werden, lässt sich ableiten, dass die Ertragslage der Genossenschaft mindestens für die nächsten beiden Jahre gesichert ist.

Ergänzende Angaben nach § 289 HGB

Risikobericht

Besondere Risiken, die das durch den Jahresabschluss 2024 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten, sind nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung für das folgende und für das übernächste Jahr keine wesentlichen Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens oder die Ertragslage gefährden könnten, erkennbar.

Risikomanagement

Ein bedeutender Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung und -planung ist das Risikomanagementsystem. Es beinhaltet ein Frühwarnsystem, das auf die Früherkennung bestandsgefährdender Entwicklungen ausgerichtet ist. Das spezielle Informationssystem wurde implementiert, um latente Gefahren und Risiken durch Frühwarnindikatoren (Frühwarnsignale) zu identifizieren und zu analysieren. Insbesondere soll es die dauerhafte Zahlungsbereitschaft sicherstellen und die weitere Stärkung des Eigenkapitals gewährleisten.

Der Vorstand der Genossenschaft beobachtet kontinuierlich die Entwicklungstrends an den Wohnungsmärkten, insbesondere am Standort Köln. Der Risikominimierung dient, dass die Genossenschaft auch zukünftig ihre geschäftlichen Aktivitäten im Interesse der angemessenen Wohnversorgung ihrer Mitglieder nachdrücklich und konstant auf die Erweiterung, Erhaltung, Pflege und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände richten wird. Zu den Instrumentarien, die der Kontrolle der eigenen unternehmerischen Entscheidungen dienen, gehören unter anderem die permanente Zustandskontrolle des Wohnungs- und Gebäudebesitzes, mehrjährige Instandhaltungs- und Investitionspläne sowie die Wirtschaftsplanung, die die mehrjährige Finanz- und Ertragsplanung umfasst und laufend, in der Regel vierteljährlich, fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zeitnah zur Kenntnis gebracht wird.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat im Zeitraum von 2000 bis 2024 Investitionen für energetische Modernisierungen, aktivierungsfähige Baumaßnahmen sowie Neu-, Um- und Ausbau in Höhe von etwa 119 Mio. EUR und darüber hinaus Instandhaltungsaufwendungen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 125 Mio. EUR für ihren Wohnungsbestand getätigt. Diese Aufwendungen, die der Wertverbesserung, der Bestandsentwicklung und dem Bestandserhalt dienen, werden eine langfristige Vermietbarkeit von zeitgemäßen Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen.

Zudem erhebt die Genossenschaft eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,87 EUR/qm/Monat, welche in der Stadt Köln als bezahlbar und vergleichsweise günstig einzuordnen ist. In der Veröffentlichung „Das Mietwohnungsangebot in Köln 2023; Kölner Statistische Nachrichten 17/2024“ des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln von August 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei neu angebotenen Wohnungen im Jahr 2023 bereits bei 13,80 EUR/qm Wohnfläche.

Daher schätzen wir das Leerstandsrisiko sowohl kurz- als auch mittelfristig als sehr gering ein.

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetz zur CO₂-Bepreisung festgelegt, dass jeder CO₂-Ausstoß mit zukünftig steigenden Kosten je Tonne bepreist wird und darüber hinaus die Kosten in einem Stufenmodell zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt werden. Das Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Um dieses Ziel europaweit zu forcieren und weil dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle mit Lenkungswirkung bei der Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft zukommen soll, hat die EU-Kommission ein Klassifikationssystem für „grüne“ Finanzierungen etabliert. Die Wohnungswirtschaft wird in Zukunft auch durch weitere EU-Konzepte wie dem Green Deal oder der ESG-Taxonomie neuen Herausforderungen ausgesetzt sein. Die Risiken bestehen insbesondere in der Abwertung des Immobilienbestands, in dem zusätzlichen Aufwand zur Umsetzung der gesetzlichen Ansprüche und in der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen.

Für uns stellt die Erreichung der Klimaneutralität eine zentrale Aufgabenstellung dar. Daher haben wir im Berichtsjahr mit Hilfe einer Software einen Pfad zur Dekarbonisierung unseres Liegenschaftsbestandes (Klimapfad) erarbeitet.

Im Berichtsjahr 2024 haben sich sowohl die Mietrückstände als auch die Einzelwertberichtigungen gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert. Generell begegnen wir der Problematik von rückständigen Mietzahlungen dadurch, dass wir bei sich abzeichnenden Zahlungsschwierigkeiten eine unterstützende, kostenlose Mieterberatung über den Caritasverband Köln anbieten. Daher erwarten wir kurz- und mittelfristig keine erhöhten Mietausfälle.

Von in den letzten Jahren aufgetretenen starken Preiserhöhungen für Baumaterial, dem deutlich gestiegenen Zinsniveau und den damit verbundenen starken Baukostensteigerungen ist auch unsere Genossenschaft bei der Durchführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen. Wir begegnen dieser Problematik einerseits mit einem laufenden Baukostencontrolling sowie andererseits mit der Suche nach günstigeren technischen Ausführungsalternativen. Neuen Gesetzesvorgaben treten wir mit der Suche nach möglichst langfristigen Lösungen offensiv gegenüber. Eine Tatsache bleibt allerdings auch, dass künftig möglicherweise nicht alle wünschenswerten Bauprojekte ausgeführt werden können.

Chancen der künftigen Entwicklung

Gemäß der Statistik der Stadt Köln hatten am 31. Dezember 2024 insgesamt 1.097.519 Personen ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. Damit ist die Bevölkerung Kölns gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % gewachsen. Die Attraktivität der Stadt Köln manifestiert sich auch durch Studien zur künftigen Bevölkerungsentwicklung. Die Studie „Wegweiser Kommunen“ der Bertelsmann Stiftung, welche am 9. April 2024 veröffentlicht wurde, sagt für die Stadt Köln ein Wachstum

der Bevölkerung um 5,1 % auf 1,14 Mio. Menschen bis zum Jahr 2040 voraus. Damit habe die größte Stadt in NRW den stärksten Anstieg zu erwarten.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch die Stadt Köln. Gemäß der Veröffentlichung „Wohnen in Köln; Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2023“ der Ämter für Wohnungswesen sowie Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Köln von September 2024 wird die Zahl der Einwohner mit Hauptsitz in Köln bis zum Jahr 2050 auf etwa 1,11 Mio. Menschen ansteigen (Bevölkerungsprognose 2022, Basisvariante). Ferner geht die Stadt Köln davon aus, dass hinsichtlich der Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2050 die Gruppe der 2-Personen-Haushalte um 8 % und die Gruppe der 1-Personen-Haushalte um 0,4 % ansteigen wird. Demgegenüber wird prognostiziert, dass die Anzahl der 3-Personen-Haushalte um 1,0 % abnehmen wird.

In der gleichen Veröffentlichung konstatiert die Stadt Köln, dass sich der Kölner Mietwohnungsmarkt aufgrund der beobachteten geringen Leerstands- und Fluktuationsquoten als angespannt darstellt und eine Tendenz zu steigenden Mieten beobachtet wird.

Diese Datenlage führt aus unserer Sicht zumindest mittelfristig zu einer Fortsetzung der hohen Wohnungsnachfrage und tendenziell zu weiter steigenden Mieten. Dies trägt auch dazu bei, den wirtschaftlichen Erfolg und den Erhalt des genossenschaftlichen Vermögens zu sichern.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist durch langfristige, vollständig dinglich gesicherte Annuitätendarlehen finanziert. Die Zinsbindungsfristen betragen zwischen 10 und 20 Jahre und gehen mit Tilgungssätzen zwischen 2 % und 4 % einher. Bedingt durch das bis zum Jahr 2021 sehr günstige Zinsniveau haben wir Umschuldungen vorgenommen, die in Verbindung mit verstärkten Rückzahlungen von Restvaluten und einer günstigen Neuaufnahme von Darlehensmitteln den Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel trotz hoher Investitionen in den Liegenschaftsbestand bis zum Jahr 2023 immer weiter reduzierten. Im Berichtsjahr 2024 ist der Zinsaufwand im Vergleich zum Vorjahr moderat angestiegen. Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen im Verhältnis zu den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit beträgt lediglich 4,5 % (Vorjahr: 4,6 %).

Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsänderungsrisiken wurden bereits in den Vorjahren Forward-Darlehensabschlüsse getätigt, mit denen eine langfristige Sicherung der Zinsaufwendungen möglich ist. Dies führt dazu, dass bis einschließlich 2027 kein Zinsrisiko besteht.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Risikomanagementsystems der Kapitalmarkt bzw. die Zinsentwicklung konstant beobachtet. Derivate oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Die im Berichtsjahr 2024 begonnene umfassende energetische Modernisierung unserer Liegenschaften Höninger Weg 356-358 konnte im März 2025 abgeschlossen werden. Mit der baulichen Umsetzung der energetischen Modernisierung der Häuser Höninger Weg 404-410 wurde im April 2025 begonnen. Alle genannten Liegenschaften werden hinsichtlich der Beheizung auf Luft-Wasser-Wärmepumpen und insoweit auf eine zukünftig CO₂ freie Beheizung umgestellt.

Auch die umfangreichen energetischen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees (Baubeginn 2018), deren komplette Abwicklung bis zum Ende dieses Jahrzehnts andauern wird, werden planmäßig fortgesetzt. Die im Rahmen der baulichen Umsetzung des 5. Bauabschnitts im Jahr 2024 begonnenen Arbeiten zur Aufstockung der Häuser Willigisstraße 2-6 und dem Bau von 12 neuen Wohnungen werden im Spätsommer 2025 fertiggestellt. Durch den Einbau eines Aufzuges im Haus Willigisstraße 2 werden außerdem 14 barrierearme Wohnungen entstehen.

Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr einen Klimapfad erstellt, welcher den energetischen Umbau des Liegenschaftsbestandes bis zum Jahr 2045 beschreibt. Mit der Abarbeitung der Ergebnisse des Klimapfades haben wir die Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung verinnerlicht und unterstützen diese Ziele hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Wohnungsbestandes ausdrücklich.

Ausgehend von dem vorliegenden Geschäftsbericht planen wir die zukünftigen Aktivitäten anhand eines 5-jährigen Investitionsplanes sowie eines mehrjährigen Wirtschaftsplanes und einer Finanzplanung. Unter der Berücksichtigung einer notwendigen kaufmännischen Vorsicht erwartet der Vorstand im nächsten Jahr unverändert eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Prognose für das folgende Geschäftsjahr ist in der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

	Ist 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	15.216	15.255
Instandhaltungskosten	6.572	6.680
Bauinvestition (vor Afa)	6.031	6.310
Jahresüberschuss	1.695	1.451

Der weiterhin bestehende Wohnungsnachfrageüberhang wird auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation zur Folge haben. Durch die im Vergleich zu vielen Marktteilnehmern bezahlbaren Mieten und durch die kontinuierlichen Investitionen in den Bestand verbessern wir die Wohnverhältnisse nachhaltig.

Köln, den 16. Mai 2025

Der Vorstand


 Stefan Hofius


 René Oelschläger





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.966.933,45		97.636.956,64
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	33.993,59		42.492,59
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		175,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.389,40		230.862,46
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	1.068.526,40	101.311.842,84	489.709,58
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Sonstige Ausleihungen	15.989,41		0,00
Andere Finanzanlagen	1.570,00	41.479,41	1.570,00
Anlagevermögen insgesamt		101.353.322,25	98.425.687,20
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.025.445,64		3.652.005,87
Andere Vorräte	144.959,57	4.170.405,21	185.545,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.822,50		29.274,00
Sonstige Vermögensgegenstände	445.008,93	460.831,43	641.750,43
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.528.116,05		4.121.478,27
Bausparguthaben	538.422,91	3.066.538,96	1.849.954,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.976,61	11.515,23
Bilanzsumme		109.056.074,46	108.917.210,78

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	154.715,80		182.850,99
der verbleibenden Mitglieder	8.776.760,85		8.517.124,31
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>7.200,00</u>	8.938.676,65	3.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	484.923,35 EUR		(594.475,69)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.770.000,00		5.590.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	180.000,00 EUR		(120.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.000.000,00		17.750.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	250.000,00 EUR		(50.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>12.500.000,00</u>	36.270.000,00	11.960.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	340.000,00 EUR		(50.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	200.000,00 EUR		(570.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	14.027,94		1.280,74
Jahresüberschuss	1.694.874,42		1.094.710,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>770.000,00</u>	938.902,36	<u>220.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		46.147.579,01	44.879.566,24
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.367.145,00		1.369.895,00
Sonstige Rückstellungen	<u>108.568,42</u>	1.475.713,42	88.950,71
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.218.085,85		52.649.520,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.027.003,46		2.655.001,58
Erhaltene Anzahlungen	4.271.880,28		4.511.547,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.550,71		66.297,44
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.036.803,63		796.615,98
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>58.252,68</u>	59.698.576,61	<u>71.445,45</u>
davon aus Steuern:	30.329,55 EUR		(31.274,83)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.734.205,42	1.828.370,42
Bilanzsumme		<u>109.056.074,46</u>	<u>108.917.210,78</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		18.768.793,86	17.590.323,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		188,55	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		373.439,77	284.824,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		254.639,48	290.748,30
Sonstige betriebliche Erträge		281.160,51	672.468,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.738.618,11	10.941.615,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.581.689,00		1.622.319,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für Altersversorgung	124.767,46 EUR	441.673,77	2.023.362,77
			409.957,02
			(80.792,13)
Abschreibungen auf Sachanlagen		3.219.279,44	2.917.088,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		817.499,64	760.141,96
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	1.402,71		1.002,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.611,75	20.014,46	40.937,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		840.471,62	806.030,94
davon aus der Aufzinsung	25.454,00 EUR		(33.365,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		20.908,76	1.797,20
Ergebnis nach Steuern		2.038.096,29	1.421.355,14
Sonstige Steuern		343.221,87	326.644,94
Jahresüberschuss		1.694.874,42	1.094.710,20
Gewinnvortrag		14.027,94	1.280,74
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		770.000,00	220.000,00
Bilanzgewinn		938.902,36	875.990,94

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist unter der Nr. 624 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Satzung.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 wurden aufgrund der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) gegliedert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nicht verändert. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für die Sachanlagenzugänge des Berichtsjahres bei den Wohngebäuden sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für eigene technische und kaufmännische Leistungen angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Kosten für die Modernisierung wurden, soweit es sich um Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB handelt, aktiviert; begleitende Instandhaltungsmaßnahmen sind unter den laufenden Aufwendungen erfasst. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Absatz 3 HGB wurden auch im Geschäftsjahr 2024 nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf die Gebäudewerte wurden planmäßig vorgenommen; sie sind entsprechend der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bemessen. Ihnen liegen die Restbuchwerte zuzüglich nachträglich aktivierter Modernisierungskosten zugrunde. Die Restnutzungsdauer geht beim Althausbesitz von einer Gesamtnutzungsdauer für Wiederaufbauten und für nicht umfassend modernisierte Wohnbauten von 80 Jahren abzüglich bisheriger Nutzungsdauer aus. Für umfassend modernisierte bzw. um- und ausgebaute Altbauten verlängert sich die Nutzungsdauer um bzw. auf 30 Jahre. Die Abschreibung von Neubauten erfolgt auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Abweichend davon werden die im Jahr 2017 fertiggestellten Neubauten Vochemer Straße 11-13 in 50969 Köln über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 4 % und 33,3 % jährlich abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von weniger als 800,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer werden über die Jahre der Nutzung mit den oben angeführten Abschreibungssätzen abgeschrieben.

Finanzanlagen

Aktien und Geschäftsguthaben aus Mitgliedschaften bei Genossenschaften sind mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nominalwert angesetzt.

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen; sie sind zu den Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Andere Vorräte

Die Heizölvorräte sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Es wurde das Fifo-Verfahren angewendet.

Forderungen aus Vermietung und Sonstige Vermögensgegenstände

Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen in ausreichender Höhe Rechnung getragen.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Der Kassenbestand, das Guthaben bei Kreditinstituten sowie die Bausparguthaben sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen

Rückstellungen für laufende Pensionen oder Anwartschaften mit vor 1987 entstandenem Rechtsanspruch sind passiviert (Artikel 28 Abs. 1 S. 1 EGHGB). Rückstellungen für zwei mittelbare Altersversorgungsverpflichtungen sind nicht passiviert (Artikel 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB).

Die Zusagen wurden im Geschäftsjahr 2011 an eine rückgedeckte Unterstützungskasse ausgelagert.

Rechnungsgrundlagen zum 31. Dezember 2024 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 1,90 % (31. Dezember 2023: 1,82 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

Für 2024 wurde ein Rententrend in Höhe von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) berücksichtigt.

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2024 auf Basis eines Rechnungszinses, der gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bei sonst gleichen Voraussetzungen mit sieben statt zehn Geschäftsjahren abzuzinsen wäre, dieser so vorgeschriebene Rechnungszins wurde von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht und beträgt zum 31. Dezember 2024 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2024 auf Basis des Rechnungszinses von 1,90 %.

Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf -6.659,00 EUR (Vorjahr: 8.666,00 EUR).

Im Vergleich zum Vorjahr führte im Berichtsjahr der Tod einer Versorgungsempfängerin zu einer Auflösung der betreffenden Rückstellung in Höhe von 6 TEUR.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten

wurden ausschließlich gemäß § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, sind ausreichend bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.

Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen für mögliche Kosten nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von 24.572,78 EUR. Auf eine Abzinsung dieses Betrages gemäß § 253 HGB wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen wird ein Tilgungsnachlass für Wohnraumförderung, der über die Zeit der Wohnraumförderung (20 Jahre) aufgelöst wird.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Tz. 9 dargestellt.
2. In der Position „Sonstige Ausleihungen“ sind Mitarbeiterdarlehen ersichtlich.
3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten angesetzt.
4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2024, wie im Vorjahr, nicht auszuweisen.
5. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Rückstellungen für:		
Jahresabschluss	53.900,00	50.800,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	13.000,00	15.500,00
CO ² -Kostenaufteilungsgesetz für 2023	17.095,64	17.150,71
CO ² -Kostenaufteilungsgesetz für 2024	24.572,78	0,00
Hydraulischer Abgleich bei Zentralheizungen	0,00	5.500,00
	108.568,42	88.950,71

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte sind unter Tz. 10 dargestellt.
8. Die Position „Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet den Tilgungsnachlass als Ausgleich für geringere Mieten gemäß Gruppe B für die geförderten Neubauten Raderthalgürtel 4-4c und Marienhof 1 in 50968 Köln, welcher über einen Zeitraum von insgesamt 20 Jahren erfolgswirksam aufgelöst wird.

9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	1. Jan. 2024 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.627,19	0,00	15.627,19	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	163.569.935,27	5.452.438,10	0,00	0,00
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	29.395,93	0,00	6.894,89	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	727.963,84	80.399,19	73.387,94	0,00
Bauvorbereitungskosten.....	489.709,58	605.288,79	26.471,97	0,00
	165.200.102,99	6.138.126,08	106.754,80	0,00
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	18.000,00	2.010,59	0,00
Andere Finanzanlagen.....	1.570,00	0,00	0,00	0,00
	25.490,00	18.000,00	2.010,59	0,00
Anlagevermögen insgesamt	165.241.220,18	6.156.126,08	124.392,58	0,00

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.a. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt		unter 1 Jahr	
	EUR	Vorjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	51.218.085,85	52.649.520,00	2.166.702,84	2.472.349,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	3.027.003,46	2.655.001,58	138.320,82	85.867,86
Erhaltene Anzahlungen.....	4.271.880,28	4.511.547,96	4.271.880,28	4.511.547,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	86.550,71	66.297,44	86.550,71	66.297,44
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	1.036.803,63	796.615,98	1.036.803,63	796.615,98
Sonstige Verbindlichkeiten.....	58.252,68	71.445,45	58.252,68	71.445,45
Gesamtbetrag.....	59.698.576,61	60.750.428,41	7.758.510,96	8.004.123,70

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am	Buchwert am
31. Dez. 2024 EUR	1. Jan. 2024 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2023 EUR
0,00	15.627,19	0,00	15.627,19	0,00	0,00	0,00
169.022.373,37	65.932.978,63	3.122.461,29	0,00	69.055.439,92	99.966.933,45	97.636.956,64
383.098,37	340.605,78	8.499,00	0,00	349.104,78	33.993,59	42.492,59
22.501,04	29.220,00	175,93	6.894,89	22.501,04	0,00	175,93
734.975,09	497.101,38	61.671,25	66.186,94	492.585,69	242.389,40	230.862,46
1.068.526,40	0,00	26.471,97	26.471,97	0,00	1.068.526,40	489.709,58
171.231.474,27	66.799.905,79	3.219.279,44	99.553,80	69.919.631,43	101.311.842,84	98.400.197,20
23.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.920,00	23.920,00
15.989,41	0,00	0,00	0,00	0,00	15.989,41	0,00
1.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570,00	1.570,00
41.479,41	0,00	0,00	0,00	0,00	41.479,41	25.490,00
171.272.953,68	66.815.532,98	3.219.279,44	115.180,99	69.919.631,43	101.353.322,25	98.425.687,20

		davon Restlaufzeit		davon gesichert	
über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
49.051.383,01	50.177.170,99	8.093.703,36	40.957.679,65	51.218.085,85	Grundpfandrecht
2.888.682,64	2.569.133,72	589.084,79	2.299.597,85	3.027.003,46	Grundpfandrecht
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
51.940.065,65	52.746.304,71	8.682.788,15	43.257.277,50	54.245.089,31	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ sind Einnahmen aus der Einspeisung von Strom aus eigenen PV-Anlagen in das öffentliche Stromnetz ersichtlich.

Mit dem Tod einer Versorgungsempfängerin wurde die betreffende Pensionsrückstellung im Geschäftsjahr in Höhe von 6 TEUR aufgelöst.

Weitere periodenfremde Erträge sind durch die Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 55) entstanden.

Weitere wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sowie Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind nicht angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziffer 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:
 - Am 31. Dezember 2024 bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 7.130 für Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere aufgrund von Neubau-, Modernisierungs- sowie Um- und Ausbaumaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel und im Übrigen mit Eigenmitteln. Für die erforderlichen Eigenfinanzierungsanteile stehen in ausreichender Höhe Liquiditätsreserven und erwartete geldrechnungsmäßige Überschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.
 - Kosten für zukünftige Bauinstandhaltungen werden unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr (bzw. Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2024	2023	2024	2023
Kaufmännische Mitarbeiter	10,50	11,25	1,25	1,75
Technische Mitarbeiter	6,25	6,00	1,00	0,00
Gesamt	16,75	17,25	2,25	1,75

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	3.212
Korrektur für Verstorbene früherer Jahre	-3
Stand nach Korrektur	3.209
Zugänge 2024	112
Abgänge 2024	-71
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3.250

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 259.636,54 EUR (Vorjahr: 237.809,17 EUR) erhöht.

Im Verlauf des Berichtsjahres erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Anteile um 115 auf 7.708.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 nicht eingetreten.

7. Ergebnisverwendung gemäß § 285 Nr. 34 HGB

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.694.874,42 EUR einen Betrag von 180.000,00 EUR gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung einen Betrag von 250.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage sowie einen Betrag von 340.000,00 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses am 26. Juni 2025 vorgeschlagen.

Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 14.027,94 EUR ergebenden (vorläufigen) Bilanzgewinns in Höhe von 938.902,36 EUR vor:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2024	340.684,30
Einstellung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“	580.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	18.218,06
Bilanzgewinn	938.902,36

8. Mitglieder des Vorstandes:

- Stefan Hofius (Dipl.-Kaufmann)
Vorsitzender
- René Oelschläger (B.A. Real Estate)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Achim Reinknecht (Rechtsanwalt)
Vorsitzender
- Stefan Klinkhammer (Wirtschaftsprüfer)
Stellv. Vorsitzender
- Gabriele Happ (Dipl.-Pädagogin)
- Birgit Morawetz (Kaufm. Angestellte)
- Josef Schulz (Dipl.-Verwaltungswirt a. D.)
- Rüdiger Veith (Dipl.-Betriebswirt)

10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Köln, den 16. Mai 2025

Der Vorstand

Stefan Hofius

René Oelschläger

NACHHALTIGE KLIMANEUTRALITÄT FÜR DEN LIEGENSCHAFTSBESTAND DER KÖLN-SÜD eG

Das Thema Nachhaltigkeit hat bei der Köln-Süd auch im Geschäftsjahr 2024 weiterhin einen hohen Stellenwert und hat unser unternehmerisches Handeln geprägt. Wir haben im Berichtsjahr unsere akribische Portfolioanalyse abgeschlossen und daraufhin eine Klimastrategie (Klimaroadmap) aufgestellt. Zunächst erweitern wir unsere Zahlen und Daten zum Thema Nachhaltigkeit für das Geschäftsjahr 2024 und erläutern diese. Wie bereits berichtet haben wir im Geschäftsjahr 2024 unsere energetische Sanierung in den Zollstock-Karrees planmäßig im 4. Bauabschnitt (Höninger Weg 241-247 und Zollstocksweg 28-30) abgeschlossen und im 5. Bauabschnitt (Zollstocksweg 26 und Willigisstraße 2-8) fortgeführt. Darüber hinaus haben wir die energetische Sanierung in unseren Häusern Höninger Weg 356-358 begonnen und im Berichtsjahr bereits an eine Luft-Wasser-Wärmepumpe angeschlossen und somit zentralisiert. Wir haben die im letzten Jahr zusammengestellten Verbrauchsdaten um die Verbrauchsdaten für das Jahr 2024 ergänzt und gegenübergestellt. Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufteilung der jeweiligen Heizungsarten, deren Verbräuche sowie deren beheizte Wohnfläche aus unserem gesamten Bestand für die Jahre 2021 bis 2024 aus.

Wie die Abbildung 1 zeigt, ist der Gesamtenergieverbrauch gegenüber dem Vorjahr nahezu identisch. Im Berichtsjahr haben wir einen Gesamtenergieverbrauch von 14.676.000 kWh (Vorjahr: 14.610.00 kWh) und haben 3.093 Tonnen CO₂ (Vorjahr: 3.090 Tonnen Co₂) ausgestoßen.

Auffällig ist der deutliche Anstieg des Verbrauches der Gaszentralheizungen (GZH). Nach Abzug des Verbrauches der Objekte der neuen Gaszentralheizung im 5. Bauabschnitt der Zollstock-Karrees müssen wir einen Verbrauchsanstieg von rund 14% feststellen.

Des Weiteren mussten wir einen Anstieg des Verbrauches bei den Ölzentralheizungen von 4% festhalten. Grund für die Erhöhungen sind rein nutzerbedingtes Heizverhalten, da sich die Gegebenheiten gegenüber dem Vorjahr nicht signifikant verändert haben.

Wie die Abbildung 2 zeigt, können wir positives zu unserer beheizten Wohnfläche berichten. Diese ist im Berichtsjahr leicht gestiegen. Grund dafür sind die Änderungen der Heizungsarten während der energetischen Sanierungen im 5. Bauabschnitt in den Zollstock-Karrees (Zollstocksweg 26 und Willigisstraße 2-8) und im Höninger Weg 356-358. Der 5. Bauabschnitt ist

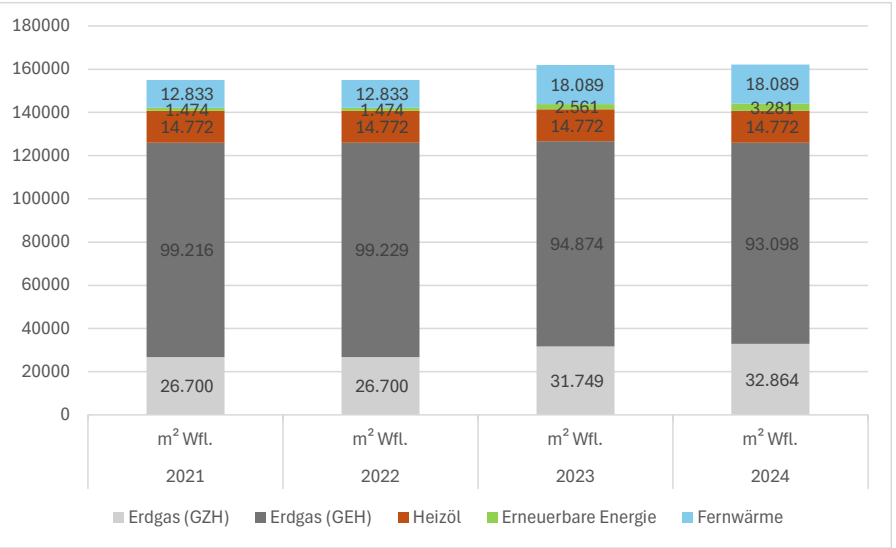
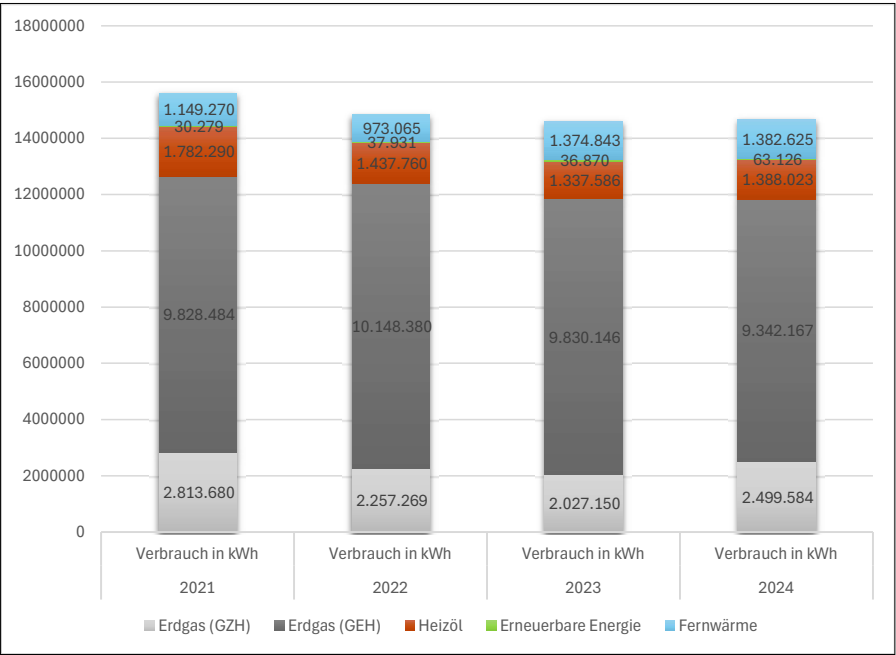


Abb. 1 (oben):
Gesamtenergieverbrauch

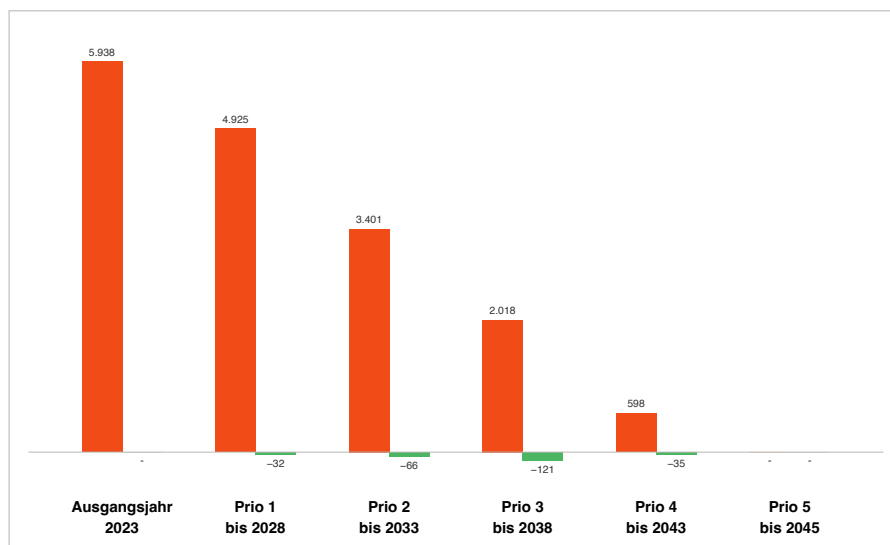
Abb. 2 (unten):
Beheizte Wohnfläche

Mitte des Jahres 2024 an eine vorübergehende Gaszentralheizung angeschlossen worden. Nach Fertigstellung der energetischen Maßnahme im Sommer 2025 wird dieser Bauabschnitt an das Fernwärmenetz der RheinEnergie angeschlossen. Der Höninger Weg 356-358 ist zum Ende des Berichtsjahres auf eine zentrale Wärmepumpe mit Unterstützung einer PV-Anlage umgestellt worden. Durch diese Maßnahmen konnten wir unsere Wohnflächen, welche mit Gasetagenheizungen ausgestattet waren, um rund 1500 qm (ca. 2%) reduzieren. Die Zentralisierung unseres Bestandes ist ein wichtiger Bestandteil unserer Klimaroadmap. Wie bereits berichtet haben wir nach dem Abschluss unserer akribischen Portfolioanalyse unsere Klimastrategie (Klimaroadmap) aufgestellt, welche wir nun laufend aktualisieren und fortschreiben werden. In den folgenden Abbildungen zeigen wir die ersten Bewertungen und Erwartungen nach bestimmten Priorisierungsgruppen.

Die Abbildung 3 weist unseren CO²-Emissionsreduzierung bis 2045 nach der ersten Einstufung in Priorisierungsgruppen aus. Bei der Einstufung der Priorisierungsgruppen sind verschiedenen Faktoren wie beispielsweise das Baujahr des Objektes und/oder der Heizung, die Heizungsart und der generelle Zustand des Objektes berücksichtigt worden.

Diese Priorisierungsgruppen können sich aufgrund unserer laufenden Aktualisierungen verändern. Zum Beispiel wird im Jahr 2026 die Veröffentlichung der kommunale Wärmeplanung der Stadt Köln erwartet, welche andere oder weitere Faktoren zur Priorisierung mit sich bringen könnte.

Die Abbildung 4 zeigt die Investitionen, welche für die reine Gebäudedekarbonisierung vom Basisjahr 2023 bis zum Jahr 2045 anfallen werden. Ohne die Berücksichtigung einer Inflation oder möglichen Förderungen werden Investitionskosten für die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes von rund 115,0 Mio. EUR erwartet.



Dies sind durchschnittliche Investitionskosten in Höhe von 5,75 Mio. EUR pro Jahr. Trotz dieses Investitionsvolumens ist das Ziel des unternehmerischen Handelns der Köln-Süd eG der Gleichklang aus Ökologie, Ökonomie und sozialer Verantwortung. Unseren Satzungsauftrag, die Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zur Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnungen durch sozial verantwortbaren Nutzungsgebühren, werden wir damit weiter gerecht werden.

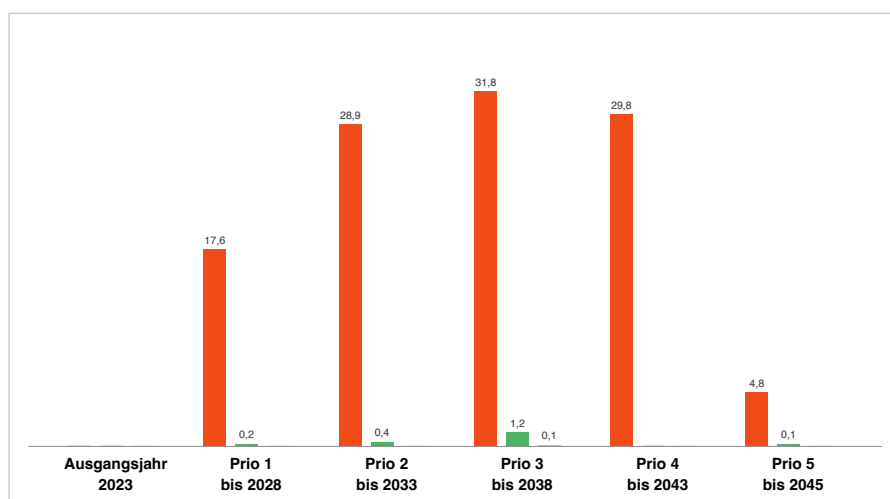


Abb. 3 (oben):
CO²-Emissionsreduzierung bis 2045 nach der ersten Einstufung in Priorisierungsgruppen

Abb. 4 (unten):
Anfallende Investitionen für die reine Gebäudedekarbonisierung vom Basisjahr 2023 bis zum Jahr 2045



Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben im Berichtsjahr erfüllt, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist durch den Vorstand zeitnah über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge sowie die Lage der Genossenschaft laufend mündlich, der Aufsichtsrat in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ausführlich, unterrichtet worden. Bei der Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes haben die Ausschüsse des Aufsichtsrates (Bau-, Personal- und Rechnungsprüfungsausschuss) mitgewirkt. In verschiedenen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Erstellung des Klimapfades sowie mit dessen Ergebnissen und Auswirkungen auf die Genossenschaft. Darüber hinaus lag der Schwerpunkt der Beratungen bei der Analyse der Vermögens- und Finanzlage, der Ertragslage sowie bei diversen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. bei dem im 5. Bauabschnitt durch Aufstockung der bestehenden Gebäude geplanten Neubau von Wohnungen in Zollstock und bei der energetischen Modernisierung der Häuser Höninger Weg 356-358. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- Den Jahresabschluss 2024 festzustellen.
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2024 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2024 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit. Die hohen Investitionen im Liegenschaftsbestand haben nicht nur das Erscheinungsbild unserer Objekte und Wohnungen erheblich verbessert, sondern tragen auch dazu bei, dass der Liegenschaftsbestand zukünftigen Anforderungen entspricht. Des Weiteren ist festzuhalten, dass bei all den zuvor genannten Tätigkeiten auch im Jahr 2024 erneut ein positives Ergebnis erzielt werden konnte.

Nicht zuletzt gilt unser Dank den Vertretern und allen Mitgliedern, die durch sachdienliche und konstruktive, auch kritische Zusammenarbeit mit Vorstand und Aufsichtsrat, die Aufgabenstellungen der Genossenschaft gefördert und unterstützt haben.

Köln, den 16. Mai 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Achim Reinknecht

UNTERNEHMENSLEITBILD DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KÖLN-SÜD EG

Präambel

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ist unter verschiedenen Namen seit 1899 überwiegend im Stadtgebiet Köln tätig. Das satzungsmäßige Ziel der Genossenschaft war und ist im Wesentlichen unverändert - die Errichtung von Wohnungen und deren Überlassung an ihre Mitglieder zu angemessenen Preisen. Über viele Jahre, bis zum Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31. Dezember 1989, bestimmten die Vorschriften dieses Gesetzes zu einem wesentlichen Teil Inhalt und Form der Arbeit der Genossenschaft. Die seitdem von allen Organen der Genossenschaft verfolgten Ziele der Geschäftstätigkeit sollen in diesem Leitbild zusammengefasst und als Vorgabe für die Arbeit aller Organe gelten.

Leitlinien für die Organe der Genossenschaft

- Allen Organen der Genossenschaft ist die Bedeutung humanen Wohnens für den Einzelnen und die Gemeinschaft bewusst. Sie sind davon überzeugt, dass gerade Genossenschaften als „die demokratische Unternehmensform“ schlechthin ein solches Wohnen ermöglichen können. Die nach demokratischen Kriterien gewählte Vertreterversammlung wird zusammen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand das satzungsmäßige Ziel, die Schaffung zeitgemäßen Standards entsprechender Wohnungen, zu angemessenen Mieten zur Verfügung zu stellen, verfolgen. Der Unterschied zwischen genossenschaftlichem Wohnen und dem Wohnen nach rein privatwirtschaftlichen Aspekten soll auch nach außen hin deutlich werden.
- Die Genossenschaft ist nach wirtschaftlichen Grundsätzen so zu führen, dass kontinuierlich ausreichende Mittel für
 - die Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen der Genossenschaft,
 - den Neubau und den Ausbau von Gebäuden,
 - die Zahlung einer angemessenen Dividende auf die Geschäftsanteile, zur Verfügung stehen.
- Die Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie ggf. Serviceleistungen für die Mitglieder im sozialen Bereich und etwaige Kooperationen mit Dritten zu diesem Zweck, haben sich an den für die Wohnungswirtschaft maßgeblichen Parametern, unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze, auszurichten.
- Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Er überwacht und berät den Vorstand u. a. bei der Umsetzung dieses Leitbildes.
- Der Vorstand gewährleistet über eine ständige Marktbeobachtung und mit Hilfe einer kontinuierlich fortzuschreibenden, mehrjährigen Investitions- und Finanzplanung, dass verändernde Marktstrukturen frühzeitig erkannt werden und in diese Pläne einfließen.

Der Vorstand trägt Sorge, dass

- das für die Erledigung dieser Ziele notwendige Personal zur Verfügung steht und ständig fortgebildet wird,
- die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen durch qualifizierte, motivierte und kundenorientierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbracht werden,
- die Organisationsstrukturen, das Risikomanagementsystem und die Dienst- und Handlungsanweisungen transparent in einem internen Unternehmenshandbuch dargestellt werden und ihre Einhaltung überwacht wird,
- mindestens einmal jährlich alle Mitglieder über alle wesentlichen Ereignisse, die die Genossenschaft betreffen, informiert werden.

Darüber hinaus sollen

- die Mieten unterhalb der rechtlich zulässigen Mieten im Stadtgebiet Köln bleiben,
- nicht alle zulässigerweise umlegbaren Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden,
- auf die rechtlich mögliche Überwälzung der Kosten von kleineren Unterhaltungsmaßnahmen verzichtet werden und
- gleichartige Wohnungen den Mitgliedern zu gleichen Mieten überlassen werden.



Am 31. Dezember 2024 beschäftigte die Genossenschaft 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon drei Mitarbeiterinnen in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
	2024	2024
Kaufmännische Mitarbeiter	10	2
Technische Mitarbeiter	6	1
Gesamt	16	3

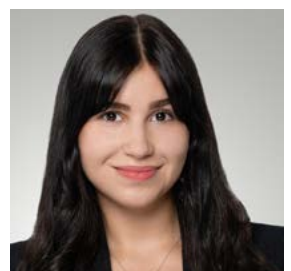
Darüber hinaus bestehen weiterhin drei Ausbildungsverhältnisse. Die sich ergebende Ausbildungsquote von etwa 14 % (Anteil der Auszubildenden in Prozent dividiert durch die Gesamtzahl der Beschäftigten einschließlich der Auszubildenden) verdeutlicht nicht nur den hohen Stellenwert, den wir auf das Thema Ausbildung legen. Darüber hinaus wollen wir den zukünftigen demografischen Veränderungen bereits frühzeitig begegnen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete gute Arbeit, die stets von einer großen Einsatzbereitschaft und einer hohen Motivation bei der Bewältigung der immer neuen Herausforderungen begleitet wurde.

**Die aktuellen Auszubildenden
der Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG:**



Tom Roeske
3. Ausbildungsjahr



Viktoria Malek
2. Ausbildungsjahr



Angelina van Willigenburg
1. Ausbildungsjahr



IMPRESSUM

Mai 2025

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Redaktion und Layout:

Stefan Hofius
René Oelschläger
Marc Bothe

Druck:



in puncto:asmuth
druck + medien gmbh

Fotos:

www.badurina.de



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Telefon: 0221 / 340 911 - 60
Telefax: 0221 / 340 911 - 70

info@koeln-sued.de
www.koeln-sued.de

Termine: Nach Vereinbarung



