



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

GESCHÄFTSBERICHT 2025

ZAHLEN DATEN FAKTEN

		2021	2022	2023	2024	2025
Bilanzsumme	in TEUR	98.016	103.628	108.917	109.056	113.782
Anlagevermögen (AV)	in TEUR	87.940	93.991	98.426	101.353	104.128
AV-Zugänge	in TEUR	11.593	8.920	7.359	6.138	6.310
Eigenkapital (langfristig)	in TEUR	41.945	43.360	44.018	45.641	47.641
Eigenkapitalquote	in %	~ 43 %	~ 42 %	~ 41 %	~ 42 %	~ 42 %
Umsatzerlöse	in TEUR	16.717	17.029	17.590	18.769	19.630
Instandhaltungskosten	in TEUR	5.316	6.637	7.160	6.572	6.343
Abschreibungen	in TEUR	2.442	2.558	2.917	3.219	3.451
Jahresüberschuss	in TEUR	2.694	1.439	1.095	1.695	2.134
Cash flow	in TEUR	5.180	4.046	3.507	4.902	4.902
Wohnungen	WE	2.308	2.308	2.380	2.380	2.391
Fluktuationsquote	in %	~ 6,9 %	~ 6,9 %	~ 8,7 %	~ 4,7 %	~ 5,7 %
Leerstandsquote	in %	~ 1,3 %	~ 1,3 %	~ 2,7 %	~ 1,7 %	~ 1,6 %
Leerstandsquote ohne modernisierungsbedingten Leerstand:	in %	~ 0,4 %	~ 0,8 %	~ 1,5 %	~ 0,7 %	~ 1,0 %
<u>Mitarbeiter/innen</u>						
Vollzeit	Anzahl	16	16	18	16	16
Teilzeit	Anzahl	2	2	1	3	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 Wohnungsversorgung. 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 2025	
		Bilanz zum 31. Dezember 2025	24
Vorwort	4	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	26
		Anhang für das Geschäftsjahr 2025	27
Lagebericht 2025			
Grundlagen des Unternehmens	5	Nachhaltigkeitsbericht	35
Allgemeine wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	6		
Geschäftsverlauf	8	Bericht des Aufsichtsrates	39
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	12		
Rentabilitätskennzahlen	12	Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	40
Vermögens- und Finanzlage	13		
Ertragslage	15	Die Beschäftigten der Genossenschaft	41
Finanzielle Leistungsindikatoren	18		
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	18		
Risikobericht	18		
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	21		

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Stefan Hofius
Vorstand



René Oelschläger
Vorstand

das Jahr 2025 stand erneut im Zeichen vielfältiger wirtschaftlicher und geopolitischer Herausforderungen. Nach zwei schwachen Jahren konnte die deutsche Wirtschaft zwar wieder ein leichtes Wachstum verzeichnen, dieses fiel mit rund 0,2 % jedoch weiterhin verhalten aus. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung blieb damit hinter den Erwartungen zurück und war geprägt von strukturellen Anpassungsprozessen, einer anhaltenden Investitionsschwäche sowie weiterhin hohen Kostenbelastungen.

Gerade die Bau- und Immobilienwirtschaft sah sich auch im Jahr 2025 mit schwierigen Rahmenbedingungen konfrontiert. Hohe Baupreise, steigende Anforderungen sowie anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen führten dazu, dass besonders im Wohnungsbau Investitionen weiterhin rückläufig waren. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen unverändert hoch, sodass der Handlungsdruck insgesamt weiter zunimmt.

Zusätzlich wird die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin maßgeblich durch geopolitische Spannungen beeinflusst. Der andauernde Krieg in der Ukraine belastet Europa nach wie vor wirtschaftlich und gesellschaftlich. Darüber hinaus haben die jüngsten kriegsrischen Auseinandersetzungen im Iran und die damit verbundenen Unsicherheiten auf den internationalen Energiemärkten erneut verdeutlicht, wie anfällig globale Versorgungsstrukturen sind. Insbesondere die Energieversorgung bleibt damit ein zentrales Risiko für wirtschaftliche Stabilität und Planungssicherheit. Vor diesem Hintergrund gewinnt eine vorausschauende und verantwortungsbewusste Unternehmensführung zunehmend an Bedeutung. In enger Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen ist es uns gelungen, durch die Bündelung von Abnahmemengen frühzeitig vorteilhafte Konditionen für den Bezug von Gas sowie Grünstrom für die Jahre 2025 und 2026 zu sichern. Somit ist die Energieversorgung für unserer Mieterinnen und Mieter zu günstigen Rahmenbedingungen gewährleistet. Die frühzeitige Sicherung zentraler Energieträger schafft Verlässlichkeit, mindert Risiken und stellt einen wichtigen Beitrag zu Stabilität und sozialer Verantwortung dar.

Ein weiterer zentraler Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt unverändert in der Umsetzung unserer Klimastrategie. Den im Jahr 2024 entwickelten Klimapfad haben wir im Berichtsjahr 2025 konsequent weiterverfolgt und mit konkreten Maßnahmen unterlegt. Dabei verfolgen wir weiterhin das Ziel, ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Tragfähigkeit in Einklang zu bringen.

Im Rahmen des 5. Bauabschnitts der Zollstock-Karrees konnten wir den Um- und Ausbau der Häuser Willigisstraße 2–6 erfolgreich abschließen. Durch die Aufstockung wurden 12 neue Wohnungen geschaffen und gleichzeitig entstanden durch Umbaumaßnahmen weitere 14 barrierearme und seniorengerechte Wohnungen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Erweiterung unseres Angebots an altersgerechtem Wohnraum und unterstützen unsere Mieterinnen und Mieter dabei, möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld wohnen zu können. Darüber hinaus wurde dieser Bauabschnitt an das Fernwärmenetz der RheinEnergie angeschlossen.

Auch im Bereich der energetischen Modernisierung konnten wir Fortschritte erzielen. So wurden im Berichtsjahr 2025 in unseren Liegenschaften am Höniger Weg 404–410 weitere Gasetagenheizungen zurückgebaut und durch eine moderne Luftwärmepumpe ersetzt. Mit dieser Maßnahme leisten wir einen weiteren konkreten Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Transformation unseres Wohnungsbestandes hin zu einer klimafreundlichen Energieversorgung.

Der vorliegende Geschäftsbericht belegt, dass sich unsere Genossenschaft auch unter diesen anspruchsvollen Rahmenbedingungen stabil und wirtschaftlich solide entwickelt hat. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet, und wesentliche Kennzahlen zeigen im Branchenvergleich eine sehr positive Entwicklung. Dies erfüllt uns mit berechtigtem Stolz und bestärkt uns zugleich darin, unseren eingeschlagenen Weg mit Augenmaß, Verantwortungsbewusstsein und Weitblick fortzusetzen.

Wir laden Sie nun zur Lektüre des Geschäftsberichtes ein und wünschen allen Leserinnen und Lesern Gesundheit, Wohlergehen und Zuversicht.

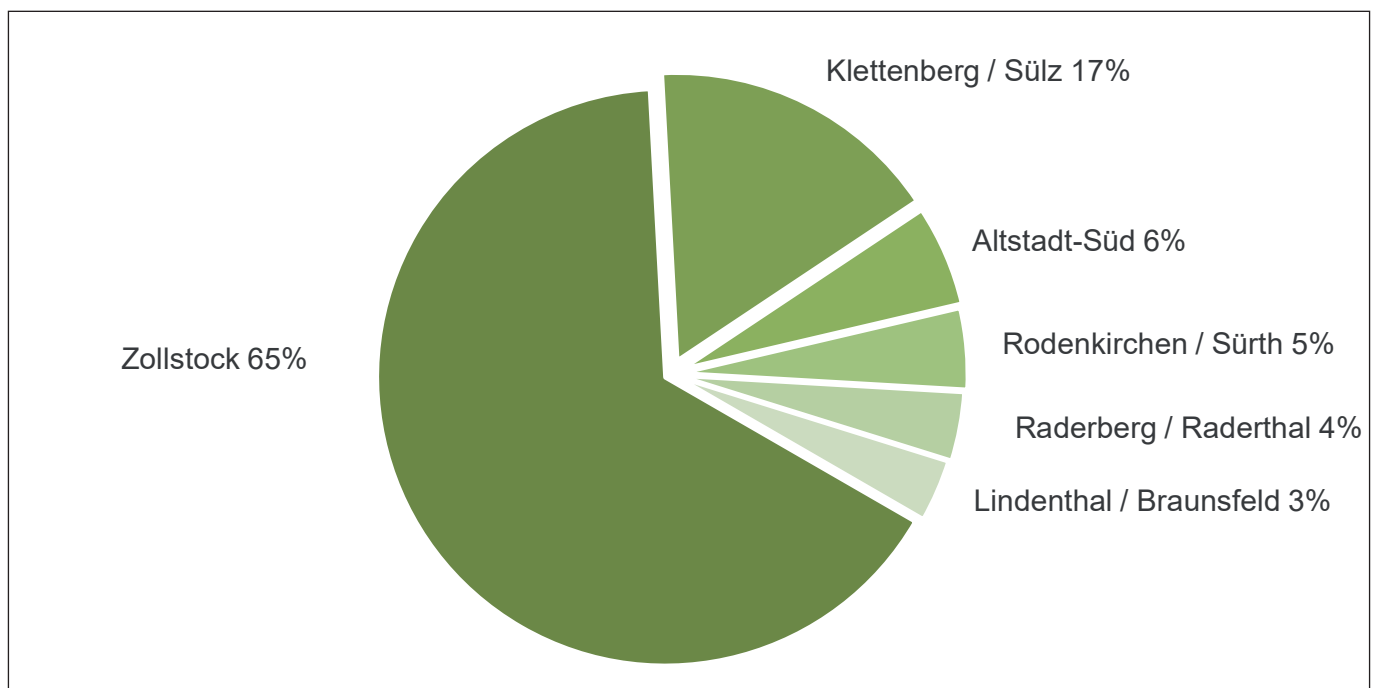
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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 2025 über 2.391 Wohnungen (davon 176 preisgebundene Wohnungen (= rd. 7,4 %)), 52 Gewerbeeinheiten und 518 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 162.905 qm (Vorjahr: 162.104 qm). Der Wohnungsbestand verteilt sich auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	Gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.562	46	373
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
	2.391	52	518

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Verteilung des Wohnungsbestandes am 31. Dezember 2025 auf die verschiedenen Kölner Stadtteile:



ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachdem die CDU/CSU als stärkste Partei aus den Bundestagswahlen im Februar 2025 hervorging, hat sich nach der Wahl eine neue Bundesregierung aus einer Koalition von CDU/CSU und SPD gebildet. Diese hatte sich fest vorgenommen, dass beinahe erdrückende Erbe der Vorgängerregierung anzunehmen und dringend notwendige Maßnahmen zur Senkung von Energiekosten, zum Bürokratieabbau, zu Investitionen in Infrastruktur und Digitalisierung sowie zu demografischen Herausforderungen einzuleiten.

Der Druck der Wirtschaftsunternehmen zu weitreichenden Reformen war schon im Jahr 2024 deutlich spürbar und er stieg im Jahresverlauf 2025 weiter an. Nach Angaben des Prüfungs- und Beratungsunternehmens EY gingen im Laufe des Jahres 2025 allein in deutschen Industrieunternehmen monatlich mehr als 10.000 Arbeitsplätze verloren und die Anzahl der Insolvenzen von Industrieunternehmen stieg auf ein 12-Jahres-Hoch.

Schlimmer noch erscheinen diese Aussagen im Lichte einer kumulierten Betrachtung über einen Zeitraum von 6 Jahren: seit 2019 sind mehr als eine Viertelmillion Arbeitsplätze in deutschen Industrieunternehmen weggefallen.

Ursächlich dafür ist eine sehr schwache wirtschaftliche Entwicklung, welche nun schon mehrere Jahre anhält. Während das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,9 % und im Jahr 2024 um 0,5 % gesunken ist, stellte das Statistische Bundesamt (DESTA-TIS) nach vorläufigen Berechnungen für das Jahr 2025 einen preisbereinigten Anstieg des BIP um 0,2 % fest.

Einerseits ist zwar positiv festzuhalten, dass sich nach zwei Jahren der Rezession ein geringer Anstieg des BIP eingestellt hat. Andererseits zeigt sich aber zunehmend, dass vor allem exportorientierte Unternehmen, die in der Vergangenheit oft von globalen Wirtschaftsaufschwüngen profitierten, nunmehr mit sinkender Nachfrage konfrontiert werden.

Offenbar wird die Nachfrage nach Gütern „Made in Germany“ in steigendem Maße durch die Nachfrage nach Gütern aus anderen Ländern ersetzt – beispielhaft für diese Entwicklung sei hier die deutsche Automobilindustrie genannt. Die sinkende Nachfrage führt zu Produktionskürzungen, zu sinkenden Umsätzen und Gewinnen und schließlich zu einem Abbau von Arbeitsplätzen. Der britische Nationalökonom und Wirtschaftswissenschaftler John Maynard Keynes hat in seinem wissenschaftlichen Hauptwerk „Allgemeinen Theorie der Beschäftigung, des Zinses und des Geldes“ beschrieben, welche makroökonomischen Maßnahmen in einer solchen Situation zu einem Ausweg führen können.

Nach Keynes liegt der Grund für konjunkturelle Einbrüche begleitet von Arbeitslosigkeit in einer zu geringen Nachfrage nach Gütern, vor allem nach Investitionsgütern. Die Investitionsgüternachfrage wiederum ist abhängig von den zukünftigen Gewinnerwartungen der Unternehmen. Die Unternehmen werden nur so viele Arbeitnehmer beschäftigen, wie sie für die Herstellung ihrer Güter benötigen.

Sinkt die gesamtwirtschaftliche Nachfrage nach Gütern, wird weniger produziert und die Unternehmen entlassen einen Teil der Arbeitnehmer. Arbeitslosigkeit wiederum führt zu verringerten Einkommen, was die gesamtwirtschaftliche Nachfrage nach Konsumgütern weiter sinken lässt und noch höhere Arbeitslosigkeit bewirkt.

Um nun wieder Vollbeschäftigung zu erreichen, muss die gesamtwirtschaftliche Güternachfrage steigen. Insbesondere die Investitionsgüternachfrage muss zunehmen, denn steigende Investitionen schaffen Arbeitsplätze und damit Einkommen, was wiederum die Nachfrage nach Konsumgütern ankurbelt und weitere Investitionen zur Folge hat.

In der aktuellen wirtschaftlichen Situation in der Bundesrepublik ist nach Ansicht von Keynes der Staat gefragt, der dafür sorgen muss, dass die fehlende private Nachfrage durch staatliche Nachfrage ersetzt und so die Wirtschaft aus der Krise herausgeführt wird. Indem der Staat die gesamtwirtschaftliche Nachfrage direkt durch Erhöhung seiner Ausgaben z. B. für öffentliche Aufträge wie den Bau von Straßen, Schienenwegen oder öffentlichen Gebäuden, oder indirekt, z. B. durch Steuervergünstigungen für Investitionen, steuert, trägt er zur Belebung der Wirtschaft bei.

Das schafft neue Arbeitsplätze und Einkommen bei den privaten Haushalten, die wiederum mehr Konsumgüter nachfragen, was weitere Investitionen der Unternehmen bewirkt und weitere Arbeitsplätze schafft. Nach Keynes soll die Steuerung der Konjunktur bei einem wirtschaftlichen Abschwung durch eine schuldenfinanzierte Nachfrageerhöhung des Staates erfolgen.

Genau auf diese Effekte setzt die Bundesregierung. Im Jahr 2025 wurden die als „Wachstumsbooster“ bezeichneten Verordnungen verabschiedet, die über höhere Abschreibungsmöglichkeiten und gezielte Steuererleichterungen für höhere Unternehmensinvestitionen sorgen sollten.

Darüber hinaus wurden mit der Verabschiedung eines Infrastrukturfonds zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung und zur Beschleunigung der Energiewende in Höhe von 500 Mrd. Euro sowie eines Fonds zur

Erhöhung der Verteidigungsausgaben sogenannte „Sondervermögen“ geschaffen. Mit diesen in der Geschichte der Bundesrepublik nie dagewesenen Größenordnungen soll die Nachfrage des Staates durch öffentliche Investitionen und öffentlichen Konsum stark ausgeweitet und somit schuldenfinanziertes Wirtschaftswachstum generiert werden.

Durch höhere Zuversicht und bessere Zukunftserwartungen sowie durch verbesserte Gewinnerwartungen sollen darüber hinaus auch Investitionen und Konsumausgaben der Unternehmen und der privaten Haushalte angeregt und die gesamtwirtschaftliche Nachfrage erhöht werden.

Entscheidend für das Gelingen der Theorie ist nun aber die richtige Verwendung der Geldmittel. Sofern tatsächlich Investitionen getätigt werden, können die oben genannten Effekte zu nachhaltigem Wirtschaftswachstum führen. Sowohl die Wirtschaftsweisen als auch die Deutsche Bundesbank warnen allerdings vor einer konsumorientierten Verwendung der Schulden, da in einem solchen Fall die mittelfristigen Wachstumseffekte ausbleiben.

Die Bundesregierung hat mit den Beschlüssen zur Ausweitung der Mütterrente und zur Mehrwertsteuersenkung für Restaurants zwischenzeitlich schon einen Teil der Geldmittel konsumtiv verwendet und somit in die falsche Richtung gelenkt. Darüber hinaus dürfen die Mittel des Sondervermögens nicht an die Stelle bestehender Haushaltsmittel treten, sondern sie müssen zusätzliche Investition über das bisherige Niveau hinaus darstellen.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, verlief die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2025 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Während die Bruttowertschöpfung in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit 1,2 %, Information und Kommunikation mit 1,3 % sowie öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit mit 1,4 % jeweils Zuwächse gegenüber dem Vorjahr erzielen konnten, waren in den Bereichen Baugewerbe (-3,8 %) sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister (-3,9 %) sehr deutliche Rückgänge der Wertschöpfung festzustellen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erreichte im Jahr 2025 ein Wachstum von 0,5 % und verzeichnete einen nominellen Bruttowertschöpfungsanteil von 392 Mrd. Euro (entspricht einem Anteil von 10 % an der gesamten Bruttowertschöpfung).

Die Analyse der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes 2025 zeigt gegenüber dem Vorjahr einerseits eine Erhöhung der privaten und der staatlichen Konsumausgaben sowie andererseits erneut deutliche Rückgänge der Investitionstätigkeit. Während sich die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 1,4 % und die des Staates um 1,5 % erhöhten, sanken die Bauinvestitionen um 0,9 %, die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen,

Geräte, Fahrzeuge) um 2,3 % und die Investitionen in Wohnbauten um 2,4 %. Auch der Außenhandel konnte sich der insgesamt schwierigen Wirtschaftslage im Jahr 2025 nicht entziehen, sodass sich die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr reduzierten.

Die Inflationsrate hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 %. Wie bereits im Vorjahr haben hohe Baukosten und ungünstige Finanzierungsbedingungen zu Rückgängen der Investitionen im Wohnungsbau im Jahr 2025 geführt.

Ursächlich dafür sind zum einen stark gestiegene Baupreise, welche sich im Zeitraum von Ende 2019 bis Ende 2025 um etwa 48 % erhöht haben, sowie zum anderen das in den vergangenen Jahren deutlich gestiegene Zinsniveau für Fremdkapital. Trotz rückläufiger Nachfrage nach Bauleistungen ist eine Preissenkung bei den Bauleistungen bisher nicht eingetreten.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) gab bekannt, dass die Anzahl der Baugenehmigungen in der Bundesrepublik im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 11 % auf etwa 239.000 angestiegen ist.

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen sank gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 14 % auf voraussichtlich etwa 218.000 Wohneinheiten.

Und für das Jahr 2026 wird aufgrund der weiterhin ungünstigen Rahmenbedingungen mit nur noch 200.000 fertiggestellten Wohneinheiten gerechnet. Vor dem Hintergrund eines weiterhin hohen Wohnungsbedarfs und zur Erreichung der Klimaziele sollten sich die Bundesregierung, die Landesregierungen und auch die Städte und Kommunen schnellstmöglich für geringere technische Anforderungen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen einsetzen, denn nur bei sinkenden Baukosten werden deutlich mehr Bauprojekte umgesetzt werden können.

Gemäß der Veröffentlichung „Kölner Statistische Nachrichten 3/2026“ des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln, hatten am 31. Dezember 2025 insgesamt 1.100.076 Personen ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. Damit ist die Bevölkerung Kölns gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % gewachsen. Aufgrund der Attraktivität der Stadt Köln kann zumindest mittelfristig von einer hohen Wohnungsnachfrage und von tendenziell steigenden Mieten ausgegangen werden. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen unter „Chancen der künftigen Entwicklung“.

In ihrem Ende Januar 2026 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht hat die Bundesregierung die Wachstumsaussichten für 2026 nach unten korrigiert und geht derzeit von einem Wachstum des BIP in Höhe von 1,0 % aus. Zu einer ähnlichen Einschätzung gelangen die Wirt-

schaftsweisen, die in ihrem Jahresgutachten 2025/2026 ein Wachstum des BIP in Höhe von etwa 0,9 % prognostizieren.

Die Gründe dafür sind eine teilweise nicht zielgerichtete Verwendung der zusätzlichen Mittel des Sondervermögens, weiterhin hohe Energiekosten, weiterhin eine hohe Bürokratieintensität sowie neue wirtschaftliche Probleme durch den Nahost-Krieg.

Bezüglich der Risiken dieser kriegerischen Auseinandersetzung geht der Internationale Währungsfonds (IWF) in seiner am 14. April 2026 veröffentlichten Prognose für die Euro-Zone im günstigsten Szenario von einer Verringerung des Wirtschaftswachstums bei gleichzeitigem Anstieg der Inflationsrate auf mehr als 2 % aus.

Da dieser Krieg seit Ende Februar 2026 anhält, rückt für den IWF inzwischen eher ein mittelschweres Szenario

für die wirtschaftliche Entwicklung in den Fokus.

Darin werden stärkere Störungen der Weltwirtschaft durch Lieferkettenprobleme erwartet und der Ölpreis könnte stärker ansteigen und auch längere Zeit auf hohem Niveau bleiben, bevor sich die Erdölpreise wieder reduzieren.

Die Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts würde im Jahr 2026 in der Euro-Zone dabei um die Hälfte auf etwa 0,6 % sinken und die Preissteigerungsrate würde auf 5,3 % ansteigen.

Bei einer noch längeren Fortdauer der Kriegshandlungen könnte schließlich ein Worst-Case-Szenario eintreten, nach dem die Erdölpreise langfristig hoch bleiben, die Preissteigerungsrate auf etwa 6 % ansteigt und die Weltwirtschaft an den Rand einer Rezession bringt.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf hat sich für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Jahr 2025 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 2025 ablesen.

	Plan 2025 TEUR	Ist 2025 TEUR	Ist 2024 TEUR
Umsatzerlöse aus Sollmieten (ohne kalk. Miete Geschäftsräume)	15.326	15.644	15.216
Instandhaltungskosten	6.960	6.343	6.572
Zinsen u. ä. Aufwendungen	955	944	840
Jahresüberschuss	1.278	2.134	1.695

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 aufgrund der ganzjährigen Auswirkung einer allgemeinen Mieterhöhung im Jahr 2024, dem Erstbezug von 12 Neubauwohnungen sowie aufgrund von Wohnungsneuvermietungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 428. Für die Instandhaltung der genossenschaftlichen Wohnanlagen wurden in 2025 TEUR 6.343 aufgewandt, dies waren 38,90 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche. Im Berichtsjahr waren im Vergleich zum Vorjahr einerseits Erhöhungen der Abschreibungen, der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Zinsaufwendungen sowie andererseits eine Verringerung des Personalaufwandes, eine Erhöhung der betrieblichen Erträge und eine Erhöhung der Zinserträge zu verzeichnen. Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr vor

allem aufgrund des verbesserten Betriebsergebnisses und des verbesserten neutralen Ergebnisses.

Eine vergleichende Einordnung der Instandhaltungsaufwendungen mit den Angaben von anderen Wohnungsunternehmen wird durch den Betriebsvergleich 2024, Stand 15. Oktober 2025, des VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, möglich. Während Wohnungsunternehmen in der Rechtsform Genossenschaften mit gleicher Unternehmensgröße im Mittelwert Instandhaltungskosten in Höhe von 22,30 EUR/qm verausgabt haben, hat die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Berichtsjahr etwa 74 % höhere Instandhaltungsaufwendungen getätigt.

Investitionstätigkeit

Neubau:

Der im Jahr 2024 begonnene Ausbau und Umbau der Bestandshäuser Willigisstraße 2-6 in Zollstock wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Bei diesem Projekt sind durch Aufstockung 12 neue 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 40 qm bis 77 qm und mit einer Gesamtwohnfläche von 759 qm entstanden. Durch den gleichzeitigen Einbau eines Aufzuges im Haus Willigisstraße 2 konnten 14 barrierearme und seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme konnten wir den Bestand an barrierearmen Wohnungen ausbauen und gleichzeitig unseren Mieterinnen und Mietern ein möglichst lebenslanges Wohnen anbieten. Die Bezugsfähigkeit der Neubauwohnungen wurde im dritten Quartal 2025 realisiert.

Energetische Sanierung, Um- und Ausbau, Modernisierung:

Die über einen langen Zeitraum angelegten energetischen Modernisierungen in den Zollstock-Karrees wurden auch im Berichtsjahr 2025 planmäßig fortgesetzt. Dies betraf insbesondere die Fertigstellung der energetischen Modernisierung der Häuser Willigisstraße 2-8 und Zollstocksweg 26 (5. BA). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2025 in den diversen Bauabschnitten der Zollstock-Karrees aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von TEUR 4.398 getätigt.

Im laufenden Geschäftsjahr 2026 sind für die Fortsetzung der baulichen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees Investitionen in Höhe von insgesamt TEUR 5.500 geplant.

Die bauliche Umsetzung der im Jahr 2024 begonnenen energetischen Modernisierung der Liegenschaften Höninger Weg 356-358 wurde Ende Februar 2025 abgeschlossen. 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 konnte der Endenergiebedarf je Gebäude um etwa 70 % reduziert werden. Darüber hinaus entsteht zukünftig kein CO₂-Ausstoß mehr bei der Beheizung der Gebäude.

Im April 2025 haben wir mit der baulichen Umsetzung der energetischen Modernisierung der Häuser Höninger Weg 404-410 begonnen, die nach den Vorgaben eines Energieberaters zu KfW-Effizienzhäuser 85 umgebaut werden. Die Liegenschaften werden umfassend energetisch ertüchtigt, mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, einer Photovoltaikanlage sowie überwiegend mit Balkonen ausgestattet. Nach Fertigstellung dieser Baumaßnahmen werden die 24 Wohnungen dieses Liegenschaftsverbundes ohne CO₂-Emissionen beheizt. Bis zum Bilanzstichtag 2025 wurden aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von TEUR 1.393 getätigt.

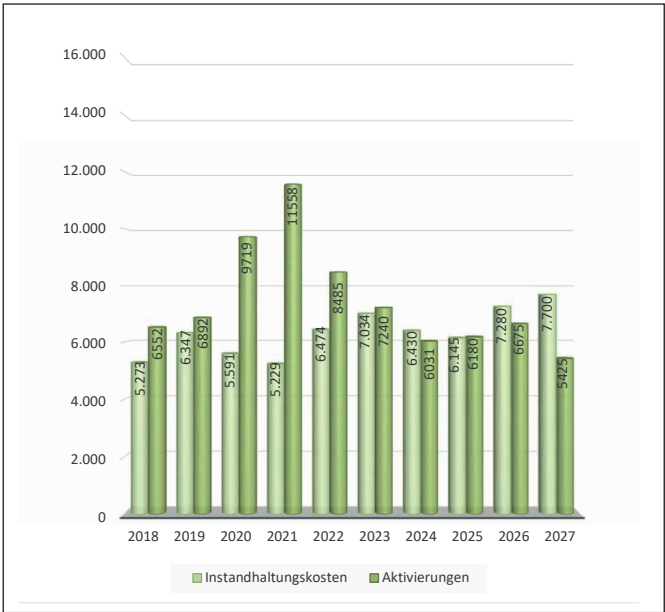
Die Wohnungsgenossenschaft hat im Berichtsjahr 2025 in insgesamt neun Bestandshäusern die vorhandenen Gasetagenheizungen entfernt. Während fünf Liegenschaften (54 WE) an ein Fernwärmenetz angeschlossen wurden ist bei vier Liegenschaften (24 WE) der Anschluss an eine zentrale Wärmepumpe erfolgt. Diese Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung gingen mit einer Ertüchtigung der Gebäudehülle, einer Erneuerung der Fenster, einem Anbau von Balkonen sowie mit weiteren Baumaßnahmen einher.

Instandhaltung:

Während sich die Aufwendungen für laufende Instandhaltungen, für die Verkehrssicherungspflicht sowie für Wohnumfeldverbesserungen im Vergleich zum Vorjahr reduzierten, haben sich die nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen bei der Einzelmodernisierung von Wohnungen, bei der Instandhaltung für Gewerberäume sowie bei der Instandhaltung für Versicherungsschäden im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsschäden) in Höhe von TEUR 6.144 verausgabt.

Für die Jahre 2026 bis 2027 sind Instandhaltungsbudgets (ohne Versicherungsschäden) von TEUR 7.280 und TEUR 7.700 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 2018 bis 2027:



Bewirtschaftungstätigkeit

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 135 (Vorjahr: 112) Wohnungskündigungen zu verzeichnen – davon betrafen 8 Kündigungen preisgebundenen Wohnraum.

Von den freigewordenen Wohnungen wurden 34 (Vorjahr: 30) Einheiten umfassend modernisiert. Bei diesen Einzelmodernisierungen handelt es sich um den Ersteinbau von Heizungsanlagen, Badmodernisierungen, Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen, Grundrissänderungen sowie Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

Die Sollmieteinnahmen der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 15.644 (Vorjahr: TEUR 15.216) angestiegen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 8,05 EUR (Vorjahr: 7,87 EUR) je qm Wohnfläche.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von TEUR 10.698 (Vorjahr: TEUR 10.739) bilden den weitaus größten Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2025 TEUR	2025 TEUR	2024 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebskosten		4.228		4.066	162
Instandhaltungskosten	6.144		6.430		-286
zzgl. Aufwendung für Versicherungsschäden	199	6.343	142	6.572	-229
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		127		101	26
		10.698		10.739	-41

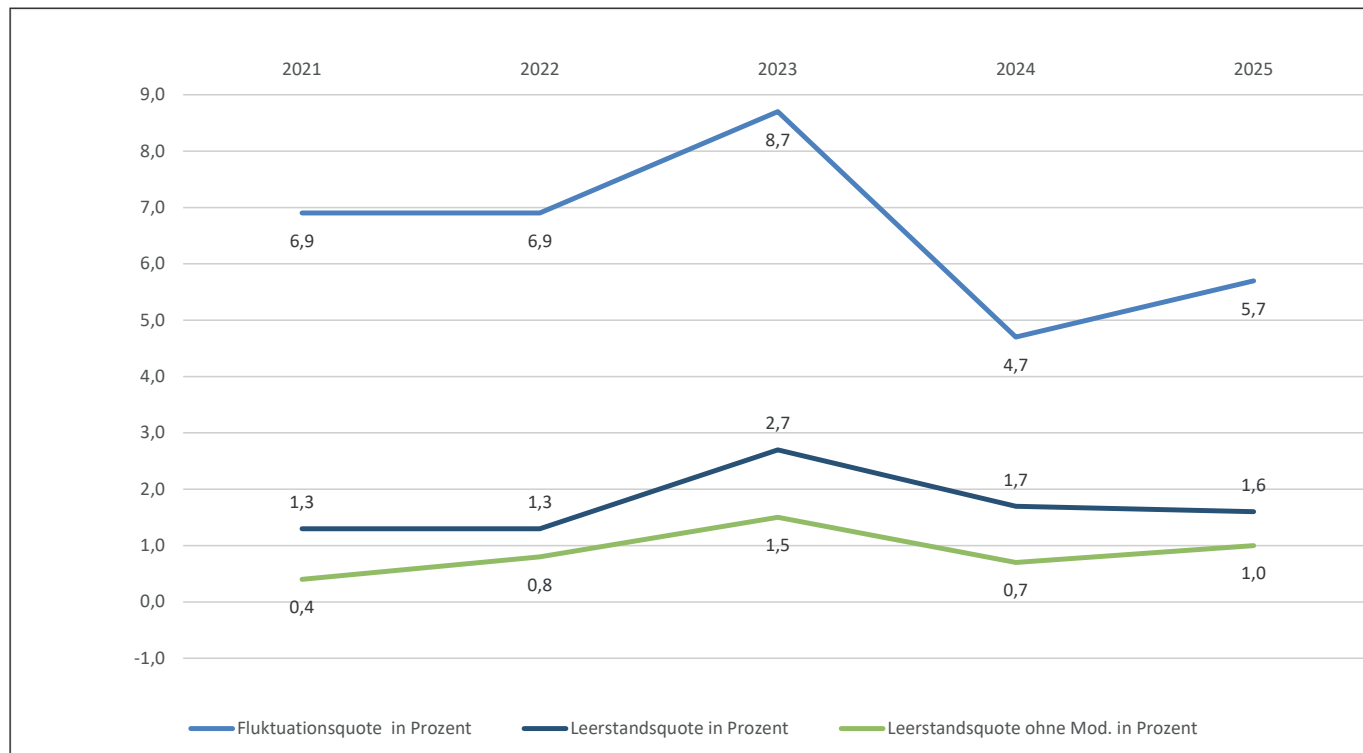
Die Betriebs- und Heizkosten der Genossenschaft haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 162 erhöht. Während die Heizkosten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 27 gesunken sind, erhöhten sich die Betriebskosten um TEUR 189. Vor allem bei nicht umlagefähigen Kosten für Rauchwarnmelder und für Breitbandgebühren sowie bei umlagefähigen Kosten der Wasserversorgung und Müllabfuhr traten Erhöhungen auf, während Kostenreduzierungen vor allem bei den Positionen Gasleitungsprüfungen und Abwasserkosten festzustellen waren.

Einschließlich der Grundsteuer belaufen sich die Betriebskosten im Berichtsjahr auf monatlich 2,34 EUR (Vorjahr: 2,27 EUR) je qm Wohnfläche.

Am Bilanzstichtag standen 37 (Vorjahr: 40) Wohnungen leer, davon 14 (Vorjahr: 24) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,6 % (Vorjahr: 1,7 %).

Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 1,0 % (Vorjahr: 0,7 %). Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 135 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 112) - daraus ergibt sich eine Fluktuationsquote von 5,7 % (Vorjahr: 4,7 %).

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquoten im Zeitraum von 2021 bis 2025:

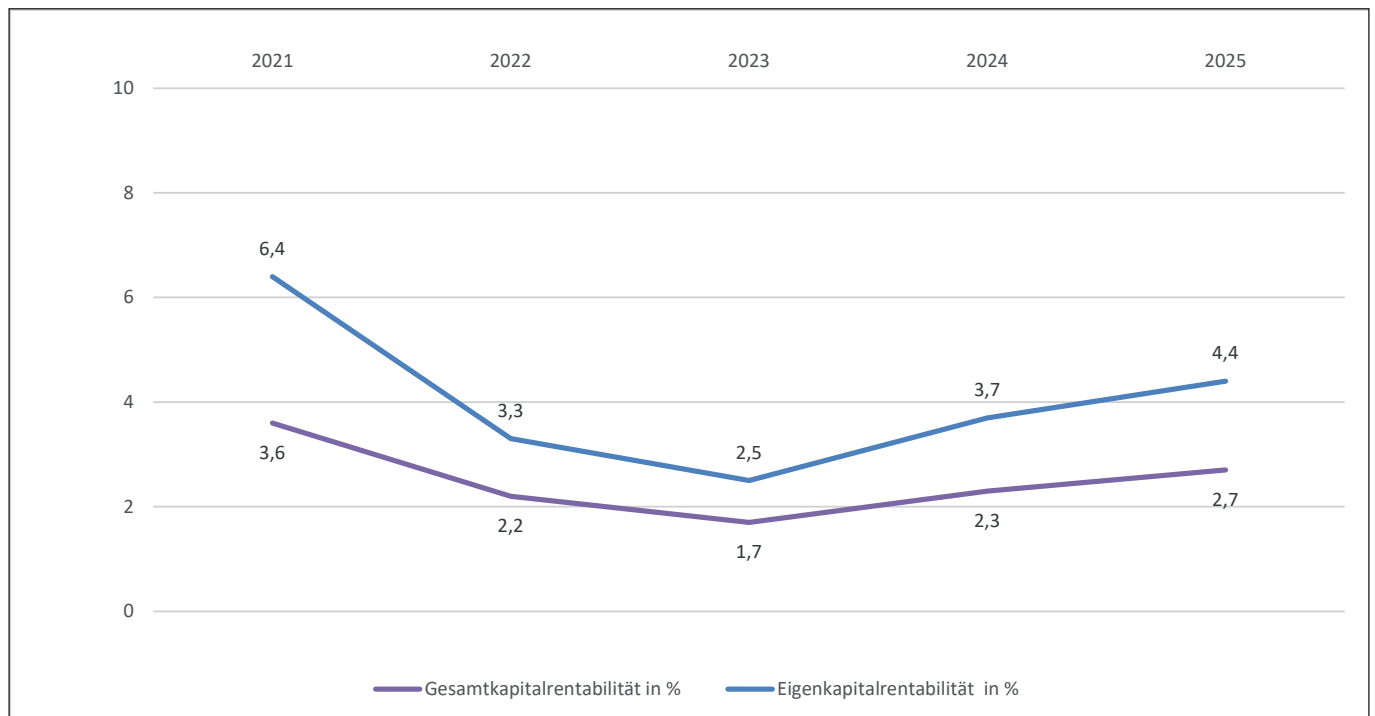


WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

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 2021 bis 2025 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Während die Eigenkapitalrentabilität im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr von 3,7 % auf 4,4 % angestiegen ist, erhöhte sich die Gesamtkapitalrentabilität von 2,3 % auf 2,7 %.

Eine vergleichende Einordnung dieser Daten ermöglicht der bereits erwähnte Betriebsvergleich 2024, Stand 15. Oktober 2025, des VdW Rheinland Westfalen e.V., nach dem Wohnungsunternehmen der Rechtsform Genossenschaften mit gleicher Unternehmensgröße im Mittelwert eine Eigenkapitalrentabilität nach Ertragsteuern von 3,8 % und eine Gesamtkapitalrentabilität nach Ertragsteuern von 2,7 % aufweisen.

Vermögens- und Finanzlage

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Aktiva			
Anlagevermögen	104.128	101.353	2.775
Umlaufvermögen	9.654	7.698	1.956
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	0	5	-5
	113.782	109.056	4.726
Passiva			
Eigenkapital	48.124	46.148	1.976
Rückstellungen	1.245	1.476	-231
Verbindlichkeiten	62.773	59.698	3.075
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	1.640	1.734	-94
	113.782	109.056	4.726

Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.726 auf TEUR 113.782. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die umfangreiche Bautätigkeit im Berichtsjahr 2025.

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.775 und beläuft sich auf TEUR 104.128 (Vorjahr: TEUR 101.353). Dies entspricht etwa 91,5 % (Vorjahr: rd. 92,9 %) der Bilanzsumme.

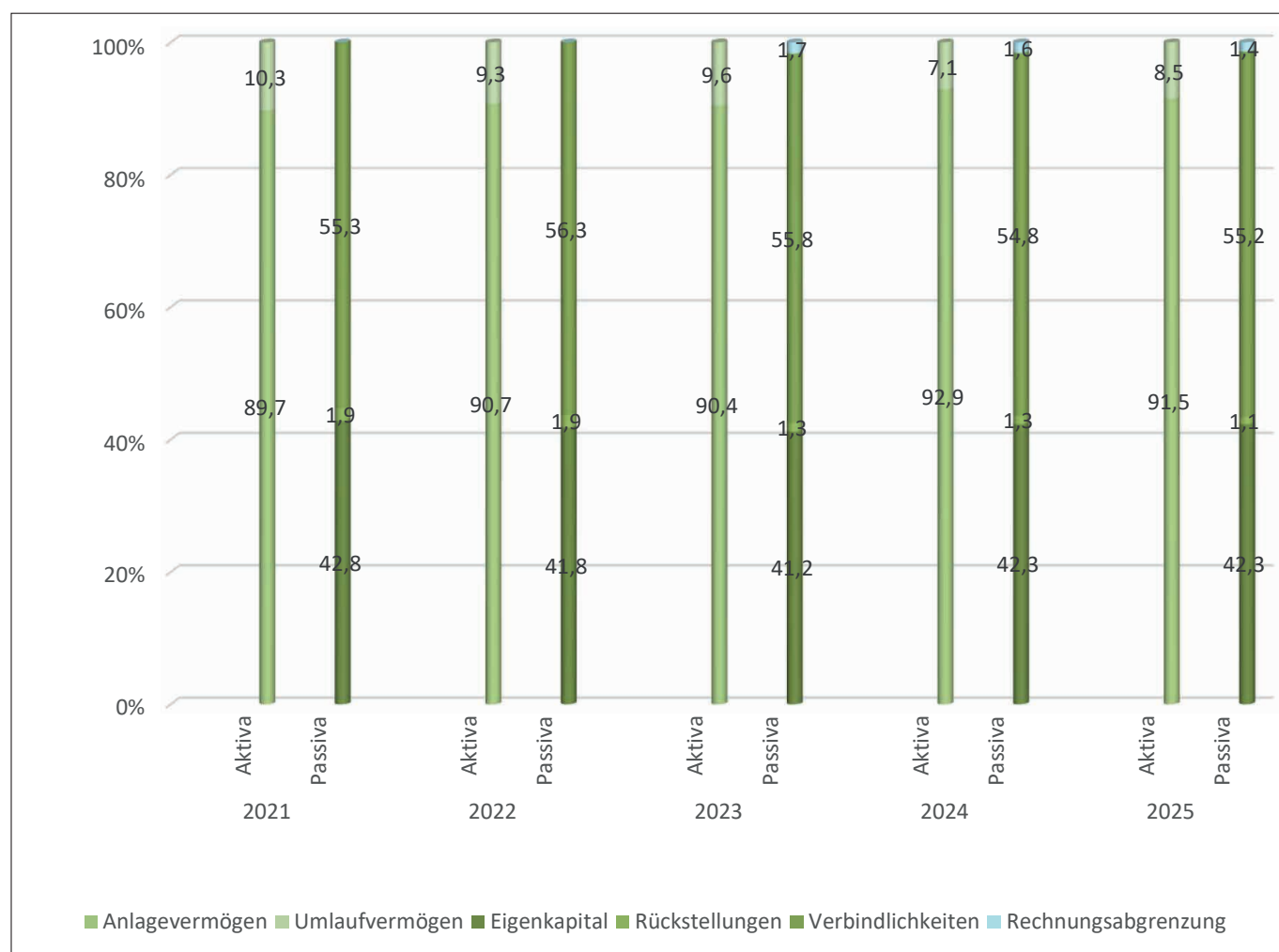
Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von TEUR 6.310 Abschreibungen von TEUR 3.451 und Abgänge von TEUR 96 gegenüber. Im Bereich der Finanzanlagen waren Zugänge von TEUR 26 und Abgänge von TEUR 15 zu verzeichnen. Die Zugänge (TEUR 6.310) betrafen mit TEUR 6.276 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen und mit TEUR 34 andere Zugänge des Anlagevermögens. Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten hat einen Umfang von TEUR 9.654

(Vorjahr: TEUR 7.703); dies sind im Berichtsjahr rd. 8,5 % (Vorjahr: rd. 7,1 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2025 42 %. Im Zeitraum von 2016 bis 2025 hat sich die Eigenkapitalquote wie folgt entwickelt:



Die Rückstellungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 231 auf TEUR 1.245. Der langfristige Fremdkapitalanteil erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.635 auf TEUR 56.880. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 49,7 % und 50,0 % 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 2025 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 3.129 (Vorjahr: TEUR 1.637); 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 2025:

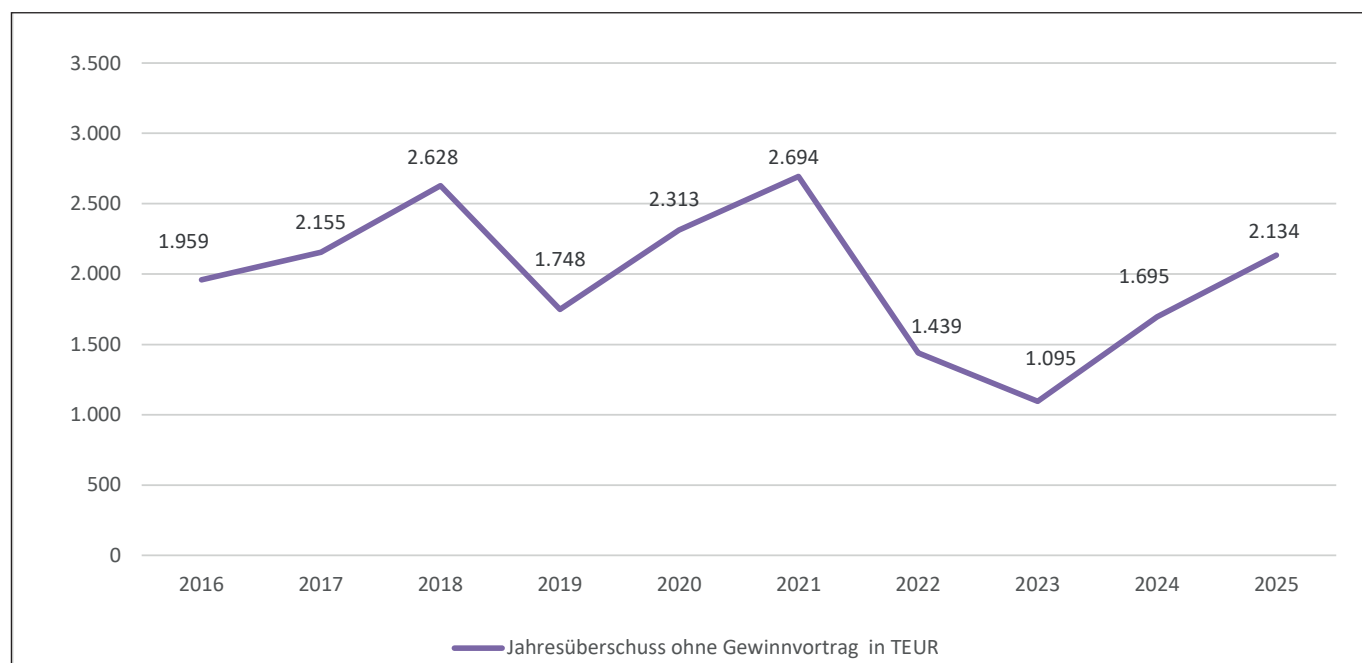
	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	2.134	1.695	439
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.451	3.219	232
Abnahme / Zunahme langfristiger Rückstellungen	-245	-3	-242
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	-9	9
Cashflow	5.340	4.902	438

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 2025 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Jahresergebnisse im Zeitraum von 2016 bis 2025:



Wie die Grafik verdeutlicht, hat sich der Jahresüberschuss im Berichtsjahr um TEUR 439 auf TEUR 2.134 erhöht. Das Jahresergebnis gliedert sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrages wie folgt auf:

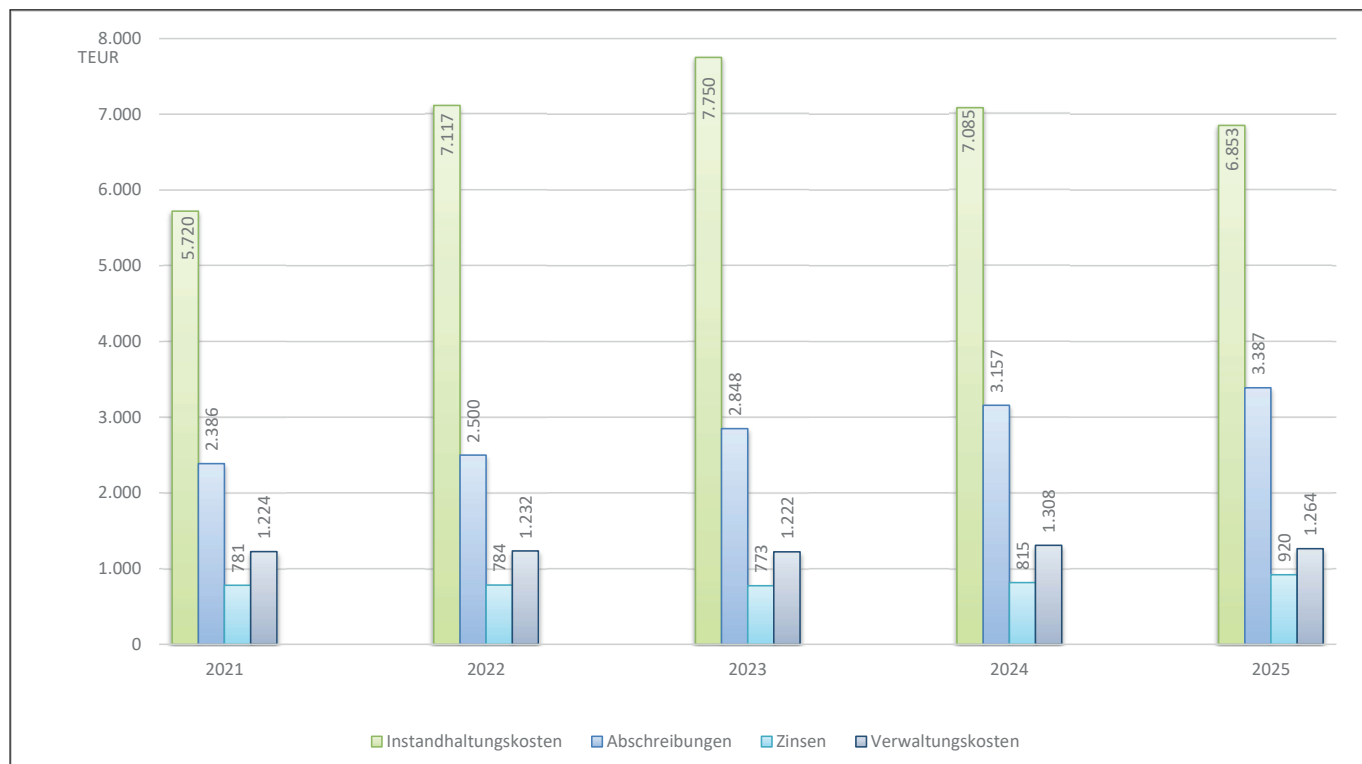
	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.951	1.755	196
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-7	-22	15
Neutrales Ergebnis	248	-17	265
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.192	1.716	476
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-58	-21	-37
Jahresüberschuss	2.134	1.695	439
Gewinnvortrag	18	14	4
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	2.152	1.709	443

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 196 auf TEUR 1.951 erhöht. Das Ergebnis wurde erzielt bei Umsatzerlösen von TEUR 19.630.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert ausschließlich aus dem Saldo von Zinserträgen und Zinsaufwendungen und schließt im Berichtsjahr mit einem Ergebnis von TEUR -7 ab. Ursächlich dafür waren im Vergleich zum Vorjahr einerseits deutlich erhöhte Zinserträge und andererseits Abschlussgebühren für Bausparverträge. Das neutrale Ergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 248 an.

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 2021 bis 2025 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. Während die Verwaltungskosten in den vergangenen Jahren eine relative Konstanz verzeichneten, erhöhte sich der Zinsaufwand in den letzten beiden Jahren.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 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 hohem Niveau fortgesetzt. Die im Klimapfad festgelegte Strategie zur CO₂-Reduzierung wurde im Berichtsjahr 2025 vollständig baulich umgesetzt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2026 und 2027 werden erneut angemessene positive Jahresüberschüsse (TEUR 1.031 bzw. TEUR 504) 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.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die folgende Tabelle zeigt die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren im Vergleich zum Vorjahr:

Leistungsindikatoren	2025	2024
Umsatzerlöse aus den Mieten (ohne kalk. Miete Geschäftsräume)	15.644 TEUR	15.216 TEUR
Leerstandsquote einschl. modernisierungsbedingtem Leerstand am Bilanzstichtag	1,6 %	1,7 %
Jahresüberschuss	2.134 TEUR	1.695 TEUR
Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag	42,0 %	42,0 %
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	4,4 %	3,7%

Ergänzende Angaben nach § 289 HGB

Risikobericht

Besondere Risiken, die das durch den Jahresabschluss 2025 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 2025 Investitionen für energetische Modernisierungen, aktivierungsfähige Baumaßnahmen sowie Neu-, Um- und Ausbau in Höhe von etwa 125 Mio. EUR und darüber hinaus Instandhaltungsaufwendungen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 131 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 8,05 EUR/qm/Monat, welche in der Stadt Köln als bezahlbar und vergleichsweise günstig einzuordnen ist. Daher schätzen wir das Leerstandsrisiko sowohl kurz- als auch mittelfristig als sehr gering ein.

Die regulatorischen Rahmenbedingungen im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit unterliegen weiterhin einer hohen Dynamik und führen zu steigenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft.

Mit dem nationalen Emissionshandel auf Grundlage des Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) wurde eine CO₂-Bepreisung für fossile Brennstoffe eingeführt, die einen sukzessiven Anstieg der Kosten je Tonne CO₂ vorsieht. Ergänzend regelt das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) die Verteilung dieser Kosten zwischen Vermietern und Mietern im Wohngebäudebereich anhand eines Stufenmodells. Darüber hinaus verfolgt die Bundesregierung das Ziel, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Auf europäischer Ebene ergeben sich zusätzliche Anforderungen insbesondere aus der EU-Taxonomie-Verordnung sowie aus politischen Initiativen wie dem European Green Deal. Diese Regelwerke zielen unter anderem darauf ab, Kapitalströme verstärkt in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten zu lenken, und können die Anforderungen an Investitionen, Berichterstattung und Finanzierung weiter erhöhen. Vor dem Hintergrund der dargestellten regulatorischen Entwicklungen ergeben sich für die Wohnungswirtschaft wesentliche Risiken für die künftige Entwicklung.

Diese bestehen insbesondere in möglichen Wertminderungen von Immobilienbeständen infolge steigender energetischer Anforderungen und potenzieller regulatorischer Verschärfungen. Darüber hinaus können sich erhöhte Investitions- und Verwaltungsaufwände aus der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben ergeben. Ferner

besteht das Risiko einer Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, beispielsweise aufgrund strengerer Anforderungen von Kreditinstituten oder veränderter Kapitalmarkterwartungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitskriterien.

Zur Steuerung dieser Risiken verfolgen wir eine langfristig ausgerichtete Dekarbonisierungsstrategie. Auf Basis eines entwickelten Klimapfades sind für den Zeitraum von 2025 bis 2045 umfangreiche bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO₂-Reduktion vorgesehen. Im Berichtsjahr 2025 wurden die geplanten Maßnahmen planmäßig umgesetzt.

Gleichwohl besteht das Risiko, dass sich aus Kostensteigerungen, technologischen Unsicherheiten oder weitergehenden regulatorischen Anforderungen Abweichungen von den geplanten Maßnahmen sowie zusätzliche Belastungen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ergeben können.

Aufgrund der Energiekostenerhöhungen nach Beginn des Iran-Kriegs besteht das Risiko von deutlichen Erhöhungen der Energiekosten. Wir begegnen diesem Risiko durch die Gründung einer Einkaufsgemeinschaft für den Einkauf von Gas für den Betrieb unserer Gaszentralheizungsanlagen.

Über diesen Zusammenschluss, welcher gemeinsam mit vielen weiteren Wohnungsunternehmen im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen getätigt wurde, konnte der Bezug von Gas für die Jahre 2027-2029 zum Zeitpunkt der Berichterstellung bereits vollständig gesichert werden. Allerdings ist im Zuge des Nahost-Kriegs mit einem Anstieg der Kosten für den Bezug von Heizöl zu rechnen.

Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsänderungsrisiken wurden Forward-Vereinbarungen getätigt, mit denen eine langfristige Sicherung der Zinsaufwendungen möglich ist. Dies führt dazu, dass bis einschließlich 2028 kein Zinsrisiko besteht.

Die seit dem 1. März 2025 geltende neue Mieterschutzverordnung NRW gilt unter anderem auch für die Stadt Köln. Die Inhalte dieser Verordnung zu den Themen Mietpreisbremse, Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen sowie Kündigungssperrfrist haben für die Genossenschaft insoweit keine Relevanz, da die Vorschriften bei der Neuvermietung von Wohnungen sowie bei Mieterhöhungen aufgrund unternehmensinterner Vorgaben ohnehin eingehalten werden.

Chancen der künftigen Entwicklung

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 2024“ der Ämter für Wohnungswesen sowie Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Köln von Juli 2025 wird die Zahl der Einwohner mit Hauptsitz in Köln im Jahr 2045 bei etwa 1,11 Mio. Menschen liegen (Bevölkerungsvorberechnung 2025 bis 2045, Basisvariante).

Ferner geht die Stadt Köln davon aus, dass hinsichtlich der Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2045 die Gruppe der 2-Personen-Haushalte um 6,7 % und die Gruppe der 1-Personen-Haushalte um 2,5 % ansteigen wird. Demgegenüber wird prognostiziert, dass die Anzahl der 3-Personen-Haushalte um 4,5 % abnehmen wird.

In der gleichen Veröffentlichung konstatiert die Stadt Köln, dass sich der Kölner Mietwohnungsmarkt aufgrund sehr geringer Leerstands- und Fluktuationsquoten als angespannt darstellt und eine Tendenz zu steigenden Mieten beobachtet wird. Diese Entwicklung trifft auch für den geförderten Wohnungsbestand zu, welcher sich aufgrund eines Wegfalls der Preisbindung nach Schätzungen der Stadt Köln bis zum Jahr 2035 um mehr als 20.000 Wohnungen verringern wird. Da nach derzeitigem Stand nicht annähernd so viele geförderte Wohnungen neu gebaut oder für Preisbindungen erworben werden, führt diese Entwicklung ebenso zu steigenden Mieten.

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. Der mit Beginn des Ukraine-Kriegs einhergehende Anstieg des Zinsniveaus hat ab dem Geschäftsjahr 2025 zu einem Anstieg des Zinsaufwands geführt. Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen im Verhältnis zu den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit beträgt lediglich 4,8 % (Vorjahr: 4,5 %).

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

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Auch im Geschäftsjahr 2026 sind umfangreiche Maßnahmen zur energetischen Verbesserung und zur Erhaltung des Liegenschaftsbestandes geplant. Vorgesehen ist die bauliche Umsetzung von Maßnahmen zu CO₂-Reduzierung bei sieben Bestandshäusern.

Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell Verteilungen zwischen 0 % und 70 %. Die Belastung für das Unternehmen beträgt im Jahr 2026 etwa TEUR 50 (vorbehaltlich einer späteren Auflösung der zugehörigen Rückstellung).

Unter Berücksichtigung der Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2026 folgende Entwicklung der unter dem Gliederungspunkt „Ertragslage“ ersichtlichen Leistungsindikatoren:

Umsatzerlöse aus Mieten

Es wird eine moderate Steigerung der Umsatzerlöse erwartet.

Leerstandsquote

Wir erwarten eine ähnliche Quote wie in den Vorjahren.

Jahresüberschuss

Aufgrund der geplanten hohen Investitionen und Instandhaltungen erwarten wir einen deutlich sinkenden Jahresüberschuss.

Eigenkapitalquote

Es wird mit einer ähnlichen Quote wie in den Vorjahren gerechnet.

Eigenkapitalrentabilität

Aufgrund des voraussichtlich deutlich sinkenden Jahresüberschusses wird eine sinkende Quote erwartet.

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 und stärken unsere Marktposition.

Köln, den 13. Mai 2026

Der Vorstand



Stefan Hofius



René Oelschläger



An aerial photograph of a city, likely Zurich, showing a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, there are several modern, multi-story buildings with flat roofs and large windows. The city is surrounded by lush green trees and parks. In the background, a tall, dark tower with a clock face is visible, along with other residential and commercial buildings. The sky is clear and blue.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

1 Bilanz zum 31. Dezember 2025

2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2025

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.476.105,88		99.966.933,45
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	25.495,00		33.993,59
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.974,50		242.389,40
Bauvorbereitungskosten	361.591,00	104.075.166,38	1.068.526,40
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Sonstige Ausleihungen	27.316,52		15.989,41
Andere Finanzanlagen	1.570,00	52.806,52	1.570,00
Anlagevermögen insgesamt		104.127.972,90	101.353.322,25
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.006.845,69		4.025.445,64
Andere Vorräte	182.036,66	4.188.882,35	144.959,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.483,96		15.822,50
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	173,65		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	224.317,74	240.975,35	445.008,93
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.600.621,60		2.528.116,05
Bausparguthaben	623.098,43	5.223.720,03	538.422,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	4.976,61
Bilanzsumme		113.781.550,63	109.056.074,46

Passiva	Geschäftsjahr			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		143.798,97		154.715,80
der verbleibenden Mitglieder		8.963.289,52		8.776.760,85
aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>14.400,00</u>	9.121.488,49	7.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	414.710,48			(484.923,35)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		6.000.000,00		5.770.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	230.000,00			(180.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		18.300.000,00		18.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	300.000,00			(250.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		<u>13.480.000,00</u>	37.780.000,00	12.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	400.000,00			(340.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	580.000,00			(200.000,00)
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		18.218,06		14.027,94
Jahresüberschuss		2.134.179,92		1.694.874,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>930.000,00</u>	<u>1.222.397,98</u>	<u>770.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt			48.123.886,47	46.147.579,01
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		1.122.265,00		1.367.145,00
Sonstige Rückstellungen		<u>122.975,49</u>	1.245.240,49	108.568,42
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		56.472.130,30		51.218.085,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		408.065,92		3.027.003,46
Erhaltene Anzahlungen		4.269.258,43		4.271.880,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Verbindlichkeiten aus Vermietung		98.410,90		86.550,71
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.476.630,82		1.036.803,63
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>47.886,88</u>	62.772.383,25	<u>58.252,68</u>
davon aus Steuern:	30.440,99			(30.329,55)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	486,76			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten			1.640.040,42	1.734.205,42
Bilanzsumme			<u>113.781.550,63</u>	<u>109.056.074,46</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		19.629.944,31		18.768.793,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		<u>349,65</u>	19.630.293,96	188,55
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen			-18.599,95	373.439,77
Andere aktivierte Eigenleistungen			240.658,40	254.639,48
Sonstige betriebliche Erträge			522.433,61	281.160,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			<u>10.698.789,54</u>	<u>10.738.618,11</u>
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.582.481,58		1.581.689,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>350.039,87</u>	1.932.521,45	441.673,77
davon für Altersversorgung	9.202,78			(124.767,46)
Abschreibungen auf Sachanlagen			3.450.778,42	3.219.279,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen			870.235,77	817.499,64
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen		1.786,37		1.402,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>47.325,91</u>	49.112,28	18.611,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			943.802,27	840.471,62
davon aus der Aufzinsung	23.980,00			(25.454,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			<u>58.381,37</u>	<u>20.908,76</u>
Ergebnis nach Steuern			2.469.389,48	2.038.096,29
Sonstige Steuern			<u>335.209,56</u>	<u>343.221,87</u>
Jahresüberschuss			2.134.179,92	1.694.874,42
Gewinnvortrag			18.218,06	14.027,94
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			<u>930.000,00</u>	<u>770.000,00</u>
Bilanzgewinn			1.222.397,98	938.902,36

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 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 bzw. für die Erhöhung des Nutzungspotenzials 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 2025 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. Bei umfassend modernisierten bzw. um- und ausgebauten Altbauten wird eine verlängerte neue wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt. Die Abschreibung von Neubauten erfolgt auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Abweichend davon werden die im Jahr 2017 fertiggestellten Neubauten Vochermer Straße 11-13 in 50969 Köln über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren 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 entsprechenden Abschreibungswerten 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 2025 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 2,06 % (31. Dezember 2024: 1,90 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

Für 2025 wurde ein Rententrend in Höhe von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) berücksichtigt.

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2025 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 2025 2,22 % (Vorjahr: 1,96 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2024 auf Basis des Rechnungszinses von 2,06 %.

Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf -14.100,00 EUR (Vorjahr: -6.659,00 EUR).

Im Vergleich zum Vorjahr führte im Berichtsjahr der Tod von zwei Versorgungsempfängern zu einer Auflösung der betreffenden Rückstellung in Höhe von 145 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 29.667,60 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 2025, 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:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Rückstellungen für:		
Jahresabschluss	56.300,00	53.900,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	7.500,00	13.000,00
CO ² -Kostenaufteilungsgesetz für 2023	0,00	17.095,64
CO ² -Kostenaufteilungsgesetz für 2024	24.507,89	24.572,78
CO ² -Kostenaufteilungsgesetz für 2025	29.667,60	0,00
Rückstellungen für Prozessrisiken	5.000,00	0,00
	122.975,49	108.568,42

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. 2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	169.022.373,37	4.569.442,15	93.469,54	2.411.197,62
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	22.501,04	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	734.975,09	33.867,13	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten.....	1.068.526,40	1.706.812,22	2.550,00	-2.411.197,62
	171.231.474,27	6.310.121,50	96.019,54	0,00
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	15.989,41	26.000,00	14.672,89	0,00
Andere Finanzanlagen.....	1.570,00	0,00	0,00	0,00
	41.479,41	26.000,00	14.672,89	0,00
Anlagevermögen insgesamt	171.272.953,68	6.336.121,50	110.692,43	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.....	56.472.130,30	51.218.085,85	2.477.281,62	2.166.702,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	408.065,92	3.027.003,46	50.556,04	138.320,82
Erhaltene Anzahlungen.....	4.269.258,43	4.271.880,28	4.269.258,43	4.271.880,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	98.410,90	86.550,71	98.410,90	86.550,71
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	1.476.630,82	1.036.803,63	1.476.630,82	1.036.803,63
Sonstige Verbindlichkeiten.....	47.886,88	58.252,68	47.886,88	58.252,68
Gesamtbetrag.....	62.772.383,25	59.698.576,61	8.420.024,69	7.758.510,96

31. Dez. 2025 EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am 31. Dez. 2025 EUR	Buchwert am 31. Dez. 2024 EUR
	1. Jan. 2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2025 EUR		
175.909.543,60	69.055.439,92	3.377.997,80	0,00	72.433.437,72	103.476.105,88	99.966.933,45
383.098,37	349.104,78	8.498,59	0,00	357.603,37	25.495,00	33.993,59
22.501,04	22.501,04	0,00	0,00	22.501,04	0,00	0,00
768.842,22	492.585,69	64.282,03	0,00	556.867,72	211.974,50	242.389,40
361.591,00	0,00	0,00	0,00	0,00	361.591,00	1.068.526,40
177.445.576,23	69.919.631,43	3.450.778,42	0,00	73.370.409,85	104.075.166,38	101.311.842,84
23.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.920,00	23.920,00
27.316,52	0,00	0,00	0,00	0,00	27.316,52	15.989,41
1.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570,00	1.570,00
52.806,52	0,00	0,00	0,00	0,00	52.806,52	41.479,41
177.498.382,75	69.919.631,43	3.450.778,42	0,00	73.370.409,85	104.127.972,90	101.353.322,25

über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
53.994.848,68	49.051.383,03	9.163.880,29	44.830.968,39	56.472.130,30	Grundpfandrecht
357.509,88	2.888.682,64	209.976,13	147.533,75	408.065,92	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	
54.352.358,56	51.940.065,67	9.373.856,42	44.978.502,14	56.880.196,22	

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 von zwei Versorgungsempfängern wurde die betreffende Pensionsrückstellung im Geschäftsjahr in Höhe von 145 TEUR aufgelöst.

Weitere periodenfremde Erträge sind durch die Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und Erträge aus früheren Jahren (TEUR 26) sowie durch die Auflösung einer Rückstellung nach dem CO2-Kostenaufteilungsgesetz für das Jahr 2023 (17 TEUR) 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 für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:
 - Am 31. Dezember 2025 bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 2.779 für Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere aufgrund von Neubau-, Modernisierungs- sowie Um- und Ausbaumaßnahmen. Darüber hinaus besteht eine Zahlungsverpflichtung an eine Versicherung für Altersversorgung in Höhe TEUR 5 p.a. bis 2031. 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	
	2025	2024	2025	2024
Kaufmännische Mitarbeiter	9,50	10,50	2,00	1,25
Technische Mitarbeiter	6,00	6,25	1,00	1,00
Gesamt	15,50	16,75	3,00	2,25

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	3.250
Korrektur für Verstorbene früherer Jahre	-9
Stand nach Korrektur	3.241
Zugänge 2025	129
Abgänge 2025	-78
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3.292

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 186.528,67 EUR (Vorjahr: 259.636,54 EUR) erhöht.

Im Verlauf des Berichtsjahres erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Anteile um 107 auf 7.815.

6. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 ist Ende Februar 2026 eine kriegerische Auseinandersetzung im Iran eingetreten. Aus diesem Konflikt können auch für die Genossenschaft negative Auswirkungen wie ein Anstieg der Energiepreise, eine Störung von Lieferketten sowie steigende Baukosten resultieren. Wir verweisen hier auf die Ausführungen zu den „Risiken der künftigen Entwicklung“ im Lagebericht. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung halten wir an unserer Wirtschaftsplanung für 2026 fest.

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 2.134.179,92 EUR einen Betrag von 230.000,00 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 300.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage sowie einen Betrag von 400.000,00 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses am 25. Juni 2026 vorgeschlagen.

Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 18.218,06 EUR ergebenden (vorläufigen) Bilanzgewinns in Höhe von 1.222.397,98 EUR vor:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2025	351.056,29
Einstellung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“	860.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	11.341,69
Bilanzgewinn	1.222.397,98

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
- Georgios Chatzoudis (Redakteur) ab 26. Juni 2025
- Gabriele Happ (Dipl.-Pädagogin)
- Birgit Reuter (Kaufm. Angestellte)
- Josef Schulz (Dipl.-Verwaltungswirt a. D.) bis 26. Juni 2025
- 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 13. Mai 2026

Der Vorstand

Stefan Hofius

René Oelschläger

NACHHALTIGKEITSBERICHT – DER KÖLN-SÜD EG FÜR DAS JAHR 2025

Einleitung

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG bewirtschaftet als mittelgroße Wohnungsgenossenschaft 2.391 Wohneinheiten im Kölner Stadtgebiet. Als sozial ausgerichtetes Wohnungsunternehmen engagieren wir uns für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung. Mit diesem ESG-Bericht legen wir unsere Kennzahlen in den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) transparent dar.

Unser unternehmerisches Handeln orientiert sich am ausgewogenen Zusammenspiel von Ökologie, Ökonomie und sozialer Verantwortung. So erfüllen wir weiterhin unseren satzungsgemäßen Auftrag, die Errichtung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes zur Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum zu sozial verantwortbaren Nutzungsgebühren.

Umwelt (Environment)

Quantitative Angaben

1. Klassifizierung des Bestands nach Energieeffizienzklassen

Wohnbereich:

Energieklassen	Einheiten	kWh/m ²	Anteil am Bestand
A+ / A	94	1 – 49	4 %
B	347	50 – 74	15 %
C	435	75 – 99	18 %
D	584	100 – 129	24 %
E	638	130 – 159	27 %
F	235	160 – 199	10 %
G / H	58	> 200	2 %
	2.391		

Unsere 52 Gewerbeeinheiten haben wir bei der Klassifizierung nicht berücksichtigt.

2. Energiebezug

Aktuell basiert unsere Wärmeversorgung noch primär auf Gas sowie punktuell auf Fernwärme und Öl. Wir transformieren diesen Energiemix jedoch aktiv durch den Ausbau von Wärmepumpen und die fortlaufende

Prüfung weiterer Fernwärmeanschlüsse. Unser Ziel ist es unseren gesamten Bestand zu zentralisieren, den Anteil fossiler Energieträger schrittweise zu reduzieren und den Einsatz erneuerbaren Energien zu erhöhen.

Energieträger	% Anteil an Wohnfläche	Energieverbrauch in kWh	CO ² -Emissionen in Tonnen	CO ² - Emissionen in kg je m ²
Erdgas (Gas-Zentralheizung)	20 %	2.354.732	475	14,38
Erdgas (Gas-Etagenheizung)	55 %	9.213.761	1.858	20,89
Heizöl	9 %	1.238.682	330	22,32
Erneuerbare Energien (Strom)	3 %	92.730	0	0,00
Fernwärme	13 %	1.616.546	404	18,72

Für unseren Allgemeinstrom beziehen wir ausschließlich zertifizierten Ökostrom.

3. Treibhausgasemissionen aufgegliedert nach Scope 1- und 2-Emissionen

Scope-1-THG-Emissionen (in tCO₂eq) direkte Treibhausgasemissionen aus eigenen (Heiz-)Anlagen unter Kontrolle des berichtenden Unternehmens	2.663 Tonnen CO ₂
Scope-2-THG-Emissionen (in tCO₂eq) indirekte Treibhausgasemissionen aus eingekaufter leitungsgebundener Energie, z. B. Strom und Wärme	404 Tonnen CO ₂

Hinweise zur Berechnung

Für die Erstellung der Treibhausgasbilanz sind präzise Energieverbrauchswerte von zentraler Bedeutung, jedoch liegen nicht immer überall tatsächliche Verbrauchswerte vor. Das Vorgehen der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG zur Ermittlung der Mengen gestaltet sich nach der Verfügbarkeit der folgenden Reihenfolge:

1. Verwendung von Abrechnungswerten aus dem Berichtsjahr
2. Verwendung von Vorjahresabrechnungswerten (Klima- und witterungsbereinigt)
3. Verwendung von Werten aus Energieausweisen

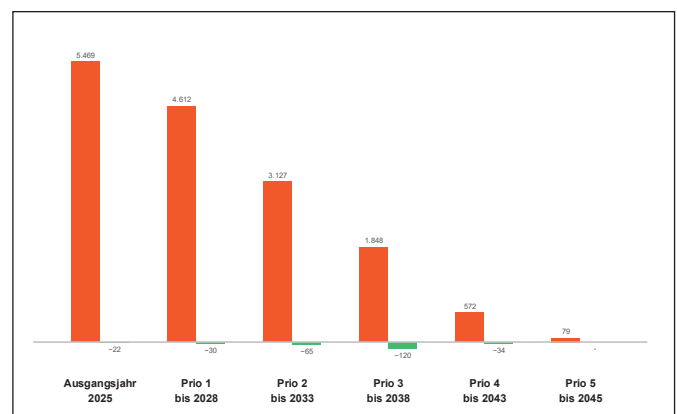
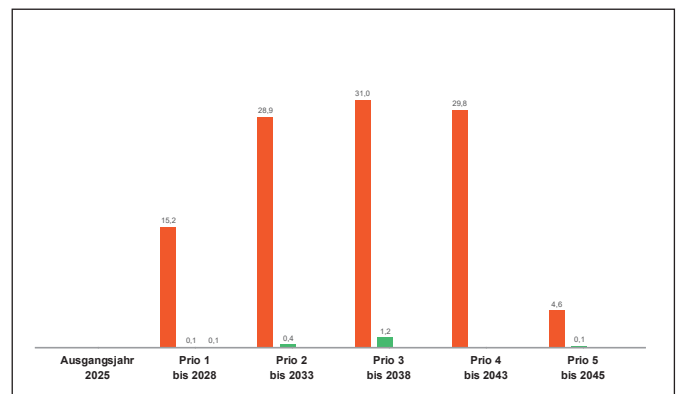
Qualitative Angaben

4. Klimapfad

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG hat im Jahr 2024 die akribische Portfolioanalyse abgeschlossen und daraufhin eine Klimastrategie (Klimaroadmap) aufgestellt. Die folgende Abbildung 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. Die folgende Abbildung 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.



5. Dekarbonisierungshebel: Prozesse und Maßnahmen

Zur Reduktion der Treibhausgasemissionen setzt die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG auf eine schrittweise Transformation ihres Gebäudebestandes. Ein zentraler Hebel ist die Umstellung dezentraler Versorgungssysteme, insbesondere der Rückbau von Gasetagenheizungen zugunsten zentraler Wärmeverversorgungslösungen. Dabei wird, abhängig von den infrastrukturellen Gegebenheiten, vorrangig der Anschluss an bestehende Fernwärmenetze geprüft und umgesetzt. Alternativ erfolgt die Installation von Wärmepumpensystemen zur nachhaltigen Wärmebereitstellung. Zudem erfolgt schrittweise die Umrüstung von veralteten Gas- und Ölzentralheizungen, wobei ebenfalls abhängig von den infrastrukturellen Gegebenheiten der Anschluss an Fernwärme oder der Einsatz von Wärmepumpentechnologie geprüft und umgesetzt wird.

Ergänzend werden die Gebäude in enger Abstimmung mit Energieberatern energetisch modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen der Austausch von Türen und Fenstern, die Dämmung von Fassaden sowie die Dämmung von Kellerdecken und Dachböden. Durch diese ganzheitlichen Ansätze wird sowohl der Energiebedarf der Gebäude signifikant gesenkt als auch der Einsatz fossiler Energieträger kontinuierlich reduziert.

6. Physische Risiken

Für den Gebäudebestand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd bestehen standortabhängige physische Klimarisiken. Aufgrund der Verteilung des Bestandes auf mehrere Kölner Stadtteile werden die Risiken differenziert bewertet. Für den Bestand analysierte Risiken:

- Sturm: mittleres Risiko (insbesondere bei älteren Dachkonstruktionen; risikomindernd wirken regelmäßige Dachwartungen und Instandhaltungen)
- Starkregen: mittleres Risiko (insbesondere bei Flachdachgebäuden sowie objektspezifisch bei Kellern, Tiefgaragen, Tiefpunkten und Rückstausituationen; regelmäßige Dachwartungen und technische Überprüfungen wirken risikomindernd)
- Überschwemmung/Hochwasser: überwiegend niedriges Risiko (überwiegend außerhalb von Überschwemmungsgebiet)
- Hitze: mittleres Risiko (insbesondere in dicht bebauten innerstädtischen Quartieren mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung)

7. Risiken CO₂-Bepreisung

Die steigende CO₂-Bepreisung fossiler Energieträger erhöht die wirtschaftlichen Risiken für den Gebäudebestand. Hieraus können sowohl steigende Betriebskosten als auch zusätzliche Belastungen für die Kostenstruktur der Genossenschaft resultieren. Da die CO₂-Kosten im Wohngebäudebereich gesetzlich zwischen Mietern und Vermietern aufzuteilen sind, hängt die Belastung unter anderem maßgeblich von der energetischen Qualität der Gebäude ab. Zur Begrenzung dieser Risiken investiert die Genossenschaft in die Dekarbonisierung des Bestandes sowie in Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz.

Soziales (Social)

8. Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und Mietniveau

- Anteil geförderter Wohnraum: 7,4 %
- Ø Nettokaltmiete: 8,05 EUR/m²
- Ø Kaltmieten Stadt Köln 2022: 9,39 EUR/m²

Quelle: Umfrage für Mietspiegel 2025 - Stadt Köln

9. Mitarbeiterbelange

Beschäftigtenzahl:	23 Mitarbeitende
Anteil weiblicher Mitarbeitender:	52 %
Tarifzugehörigkeit:	100 % der Beschäftigten unterliegen einem Tarifvertrag
Maßnahmen für Vereinbarkeit von Familie und Beruf:	Arbeitszeiten mit Gleitzeitmodell, Teilzeitmodelle, mobile Arbeitstage

Unternehmensführung (Governance)

10. Ethik und Compliance

Unser Unternehmen verpflichtet sich zu gesetzestreuem, fairem und transparentem Handeln. Ein Verhaltenskodex ist vorhanden und verpflichtend für alle Mitarbeitenden.

Folgende Vorkehrungen gegen Korruption und Bestechung haben wir getroffen:

- Einführung eines angemessenen und funktionsfähigen internen Kontrollsystems mit Funktionstrennung und Vier-Augen-Prinzip
- Compliance-Richtlinie vorhanden
- Implementierung verbindlicher Vergaberegeln

11. Nachhaltigkeitsstrategie

Die Verantwortlichkeit des Nachhaltigkeitsmanagement ist direkt der Geschäftsführung unterstellt.

Ziele:

- Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 47 % bis 2033
- Erhöhung des Anteils an barrierefreien Wohnungen um 4 % auf 25 %

12. Risikomanagement

Integration von ESG-Risiken: ESG-Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagements regelmäßig bewertet.

Fazit und Ausblick

Die Integration von ESG-Kriterien ist für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ein zentraler Bestandteil einer zukunftsfähigen Unternehmensstrategie. Nachhaltigkeit wird dabei nicht nur als ökologische Verpflichtung verstanden, sondern auch als wesentlicher Faktor zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität und der langfristigen Werterhaltung des Immobilienbestandes.

Durch gezielte Investitionen in die energetische Modernisierung, die schrittweise Dekarbonisierung des Bestandes sowie die Weiterentwicklung sozialer und organisatorischer Strukturen leisten wir einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Auf Basis des entwickelten Klimapfades wird angestrebt, bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität zu erreichen, im Einklang mit den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, die erforderlichen Investitionen mit unserem sozialen Auftrag in Einklang zu bringen. Die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums für unsere Mitglieder bleibt

dabei das wesentliche Leitprinzip. Steigende regulatorische Anforderungen sowie die Entwicklung der CO₂-Bepreisung verstärken diesen Zielkonflikt und erfordern eine vorausschauende und ausgewogene Steuerung.

Für die kommenden Jahre planen wir, unseren Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterzuentwickeln und die eingeleiteten Maßnahmen gezielt zu vertiefen. Im Mittelpunkt steht dabei die energetische Weiterentwicklung unseres Bestandes, der Ausbau nachhaltiger Energieversorgung sowie die stärkere Einbindung unserer Mitglieder.

Gleichzeitig werden wir die Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit innerhalb der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG weiter vorantreiben. Unser Ziel ist es, ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Stabilität und soziale Ausgewogenheit dauerhaft miteinander zu verbinden und so einen nachhaltigen Beitrag zur Entwicklung der Stadt Köln zu leisten.

Köln, den 13. Mai 2026

Der Vorstand



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 mit der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sowie mit den vom Vorstand erstellten Investitions-, Finanz-, und Wirtschaftsplanungen. Der Aufsichtsrat informierte sich laufend über den Stand der baulichen Umsetzung der für das Berichtsjahr 2025 geplanten Modernisierungsmaßnahmen und Projekte und überwachte insoweit auch die Maßnahmen zum Zwecke der CO₂-Einsparung und des Klimapfades. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2025 (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 2025 festzustellen.
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2025 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2025 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 2025 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 13. Mai 2026

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.

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.

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.



Am 31. Dezember 2025 beschäftigte die Genossenschaft 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon drei Mitarbeiterinnen in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
	2025	2025
Kaufmännische Mitarbeiter	10	2
Technische Mitarbeiter	6	1
Gesamt	16	3

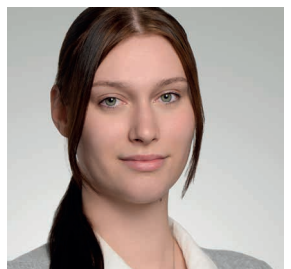
Darüber hinaus bestehen weiterhin drei Ausbildungsverhältnisse. Die sich ergebende Ausbildungsquote von etwa 14 % (Anteil der Auszubildenden in Prozent dividiert durch die Gesamtzahl der Beschäftigten einschließlich der Auszubildenden) verdeutlicht nicht nur den hohen Stellenwert, den wir auf das Thema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

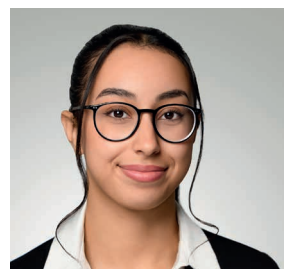
Die aktuellen Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG:



Viktoria Malek
3. Ausbildungsjahr



Angelina van Willigenburg
2. Ausbildungsjahr



Sabrina Moussa
1. Ausbildungsjahr



Höninger Weg 356 - 358



Höninger Weg 368 - 372

IMPRESSUM

Mai 2026

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Redaktion und Layout:

Stefan Hofius
René Oelschläger
Marc Bothe

Druck:



inpuncto:asmuth
druck + medien gmbh

Fotos:

www.badurina.de



RECYCLED
Papier aus
Recyclingmaterial
FSC® C021260



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



