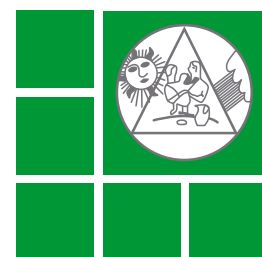


Geschäftsbericht 2013



GWG Köln-Sülz

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Inhalt

	Seite
Lagebericht	3
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	3
Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Geschäftsentwicklung	6
Verteilung des Wohnungsbestandes	7
Bestandserhaltung / Modernisierung	8
Bauinvestitionen 2008–2014 im Vergleich	9
Bestandserweiterung / Neubau	9
Mieterfluktuation	10
Mietentwicklung	10
Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung	11
Tochterunternehmen	11
Personal	11
Mitgliedschaften	12
2. Darstellung der Lage	13
Ertragslage	14
Finanzlage	14
Vermögenslage	15
Finanzielle Leistungsindikatoren	15
3. Nachtragsbericht	16
4. Risikobericht	17
Risikomanagement	18
Risiken der künftigen Entwicklung	18
Chancen der künftigen Entwicklung	18
Finanzinstrumente	19
5. Prognosebericht	21
Bericht des Aufsichtsrats	22
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013	23
1. Bilanz	23
Aktiva	24
Passiva	25
2. Gewinn- und Verlustrechnung	26
3. Anhang	28
Allgemeine Angaben	29
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
Verbindlichkeiten	32
Forderungen	32
Entwicklung des Anlagevermögens	34
Sonstige Angaben	36
Gewinnverwendung	38

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Geschäftsentwicklung	6
Verteilung des Wohnungsbestandes	7
Bestandserhaltung / Modernisierung	8
Bauinvestitionen 2008–2014 im Vergleich	9
Bestandserweiterung / Neubau	9
Mieterfluktuation	10
Mietentwicklung	10
Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung	11
Tochterunternehmen	11
Personal	11
Mitgliedschaften	12



VORBERGSGÄRTEN
WOHNEN IM GRÜNEN BEREICH

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Außerhalb der Eurozone wiesen lediglich Tschechien, Kroatien und Litauen eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf. Ungarn und Großbritannien lösten sich 2013 dagegen aus der Rezession und fanden zu einem moderaten Wachstum zurück.

In den Eurostaaten sank das Bruttoinlandsprodukt leicht, da trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf die Wirtschaftsleistung in acht Staaten der Eurozone weiterhin teilweise deutlich sank.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich dagegen in der Krise - trotz Wachstumseinbußen - deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2013 um 0,4 %. Allerdings liegt Deutschland damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre zurück. Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurück geblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen.

Nach den zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft allerdings nun zwischen 1,2 % und 1,9 % wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.

Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, stagnierte und erreichte in etwa wieder die Wertschöpfung von 2012. Hier offenbart sich die gegenwärtige Schwäche der exportorientierten deutschen Industrie.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichneten ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9 %. Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank 2013 dagegen deutlich um 1,2 %. Vor allem der öffentliche Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen Rückgang der Wertschöpfung. Dagegen entwickelte sich der Wohnungsbau weiter aufwärts gerichtet.

Weiterhin erweist sich der Arbeitsmarkt als stabil. Das siebte Jahr in Folge erreichten die Zahlen mit 41,8 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland einen neuen Höchststand. Die Arbeitslosenquote lag in 2013 bei 6,9 % und damit ebenfalls stabil.

Weiterhin ist der private Konsum konjunkturstützend, und der Wohnungsbau trägt durch ein leichtes Plus dazu bei, dass die Gesamtinvestitionen in Bauten nur um 0,3 % sanken.

In 2014 wird in diesen Bereichen mit einem deutlichen Anstieg gerechnet.

Der Zinsmarkt bewegte sich in 2013 weiterhin auf einem niedrigen Niveau, was sich speziell für die Kreditnehmer positiv auswirkte.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien in Folge der Finanzkrise als weiterhin sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Dazu gehört auch die Region Köln, in der die Genossenschaft tätig ist. Die weiterhin starke Nachfragesituation lässt auch in den nächsten Jahren keine Entspannung erwarten.

Für die Genossenschaft bedeutet dies allerdings eine gute Situation hinsichtlich Vermietbarkeit und Entwicklung der Bestände.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass bis zum Jahr 2030 rd. 52.000 neue Wohnungen gebaut werden müssen, davon bis 2020 alleine ca. 29.000 neue Wohnungen.

Diese zu erwartende Entwicklung, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Mitverantwortung für den lokalen Wohnungsmarkt, als auch die Verpflichtung gegenüber der steigenden Nachfrage aus den Reihen

unserer Mitglieder, sind für die Genossenschaft Grundlage und Veranlassung für aktuelle und zukünftige Bestandserweiterungen, wobei die Bestandspflege auf hohem Niveau weiterentwickelt wird.



*Kauf des ehem. Kinderheim-
geländes, Köln-Sülz*

Geschäftsentwicklung

Allgemeines

Die Genossenschaft wurde am 25. April 1920 gegründet. Im Jahre 1943 erfolgte eine Verschmelzung durch Übernahme der

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

und eine weitere Verschmelzung 1970 durch Übernahme der

5. Gemeinnützige Eigenheim- und Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Heinzelmannchen eGmbH

Aufgrund der Reform des Genossenschaftsgesetzes wurde die Satzung der GWG Köln-Sülz eG überarbeitet. Die Vertreterversammlung hat diese Anpassung in 2008 verabschiedet.

Gemäß der Satzung (Stand 02.06.2008) ist Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft.

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

Das Geschäftsjahr 2013 verlief sehr positiv. Das Geschäftsergebnis liegt im erwarteten Rahmen und kann als gut bezeichnet werden.

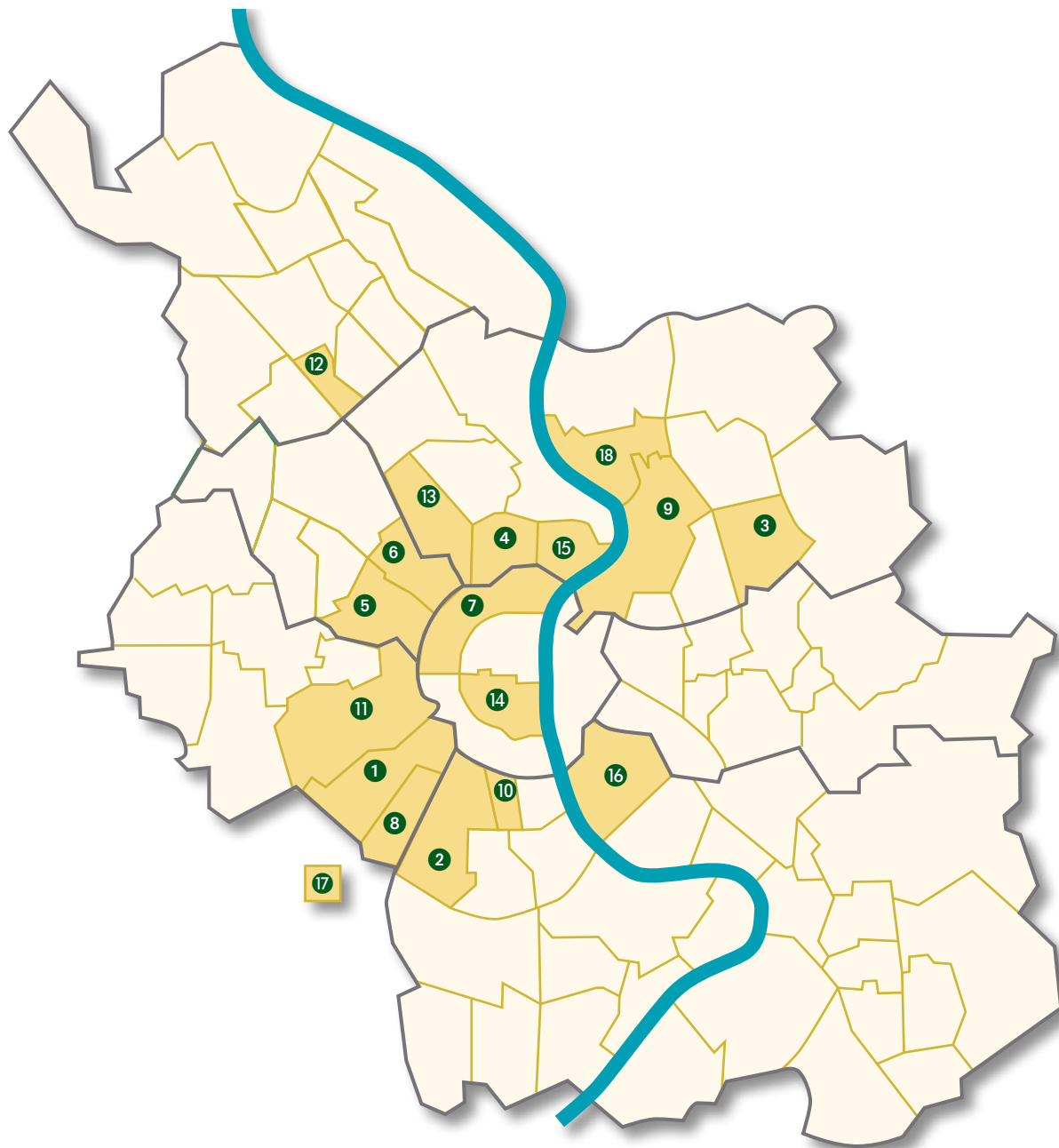
Das Interesse an Mietwohnungen ist in Köln weiterhin stark ausgeprägt. Unsere Wohnungen werden in mehr als ausreichendem Maße nachgefragt. Mietanpassungen bei Neuvermietungen und laufenden Mietverhältnissen – die gegenüber Anpassungen auf dem freien Wohnungsmarkt als ausgesprochen moderat zu bezeichnen sind – können bei unseren Interessenten und Mitgliedern platziert werden.

Am 31. Dezember 2013 verfügte die Genossenschaft über	
346	Wohn- und Geschäftshäuser
3.179	Wohnungen
35	gewerbliche Einheiten
2	Kindergärten (Kath. Kirchengemeinde St. Bruno und KitaMare)
893	Garagen- und Einstellplätze
220.565 qm	Wohn- und Nutzfläche
196.215 qm	Grundstücksfläche

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt im Kölner Stadtgebiet. Lediglich 6 WE befinden sich außerhalb von Köln in der unmittelbar an Köln angrenzenden Stadt Hürth.

10 % des Wohnungsbestandes unterliegen der öffentlichen Preisbindung, die restlichen Objekte sind freifinanziert.

Verteilung des Wohnungsbestandes



1	Sülz	1231	7	Neustadt Nord	74	13	Bilderstöckchen	33
2	Zollstock	753	8	Klettenberg	67	14	Altstadt Süd	29
3	Holweide	212	9	Mülheim	56	15	Riehl	18
4	Nippes	194	10	Raderberg	55	16	Poll	15
5	Ehrenfeld	196	11	Lindenthal	53	17	Hürth	6
6	Neu-Ehrenfeld	136	12	Lindweiler	46	18	Stammheim	5

Bestandserhaltung und Modernisierung

Die Pflege und Erhaltung der Gebäude und des Wohnungsbestands ist zentrale Aufgabe eines Wohnungsunternehmens. Erwartungen der Wohnungsnutzer und Nachfragen an die Wohnqualität spielen hier eine maßgebliche Rolle. Aber auch gesetzliche Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude sind in den letzten Jahren immer wieder erhöht worden. Dem muss ein zeitgemäßer Wohnungsbestand gerecht werden.

Die GWG Köln-Sülz hat die ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie der letzten Jahre auch in 2013 fortgesetzt:

■ Wohnungsmodernisierungen bei Wohnungswechsel

Die durch Kündigungen frei werdenden Wohnungen werden je nach Zustand umfangreich modernisiert und heutigen Wohnansprüchen angepasst. So wurden im Jahr 2013 insgesamt 52 Wohnungen von Grund auf modernisiert. Mit einem Kostenaufwand von rund 480 €/qm Wohnfläche wurden die Badezimmer erneuert, die Elektroinstallationen modernisiert und die Wohnungen mit Heizung und neuen Türen ausgestattet. Dort, wo es möglich war, wurde mit schalltechnisch verbesserten Bodenaufbauten störenden Trittschallgeräuschen entgegengewirkt. Das Investitionsvolumen für diese teils erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln (207 WE) lag bei 2.180.000 € (Vorjahr 1.737.000 €).

■ Große Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Neben Einzelmodernisierungen von Wohnungen war auch 2013 die energetische Sanierung ganzer Häuser und Hausgruppen im Fokus der Bautätigkeit. Soweit technisch sinnvoll und aus Vermietungsgründen gewünscht, wurden auch neue Balkone angebaut oder vorhandene kleine Balkone erweitert. An folgenden Häusern und Hausgruppen unseres Bestands wurden im Jahr 2013 größere Modernisierungen und Instandsetzungen ausgeführt, abgeschlossen oder begonnen:

- Hellenthaler Str. 8-18
- Wichterichstr. 11
- Vorgebirgstr. 138-148
- Vorgebirgstr. 97-113
- Zillestr. 12-24
- Ransbacher Weg 2-8
- Karl-Korn-Str. 5

Daneben wurden an diversen Objekten Treppenhaus- und Kellerrenovierungen durchgeführt sowie Außenanlagen erneuert. Auch die kontinuierliche Sanierung der Hausgrund- und Hausanschlussleitungen wurde fortgesetzt.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für diese großen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen lag in 2013 bei 1.081.000 € (Vorjahr 2.220.000 €).

Darüber hinaus wurden für aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich rd. 2.895.000 € (Vorjahr 1.389.000 €) in den Bestand investiert. Hierzu zählen besonders auch Energie einsparende Maßnahmen, wie die Dämmung von Fassaden und Dächern, aber auch der erstmalige Anbau von Balkonen. Hier fand in 2013 gegenüber den Vorjahren eine deutliche Verlagerung der Investitionen statt.

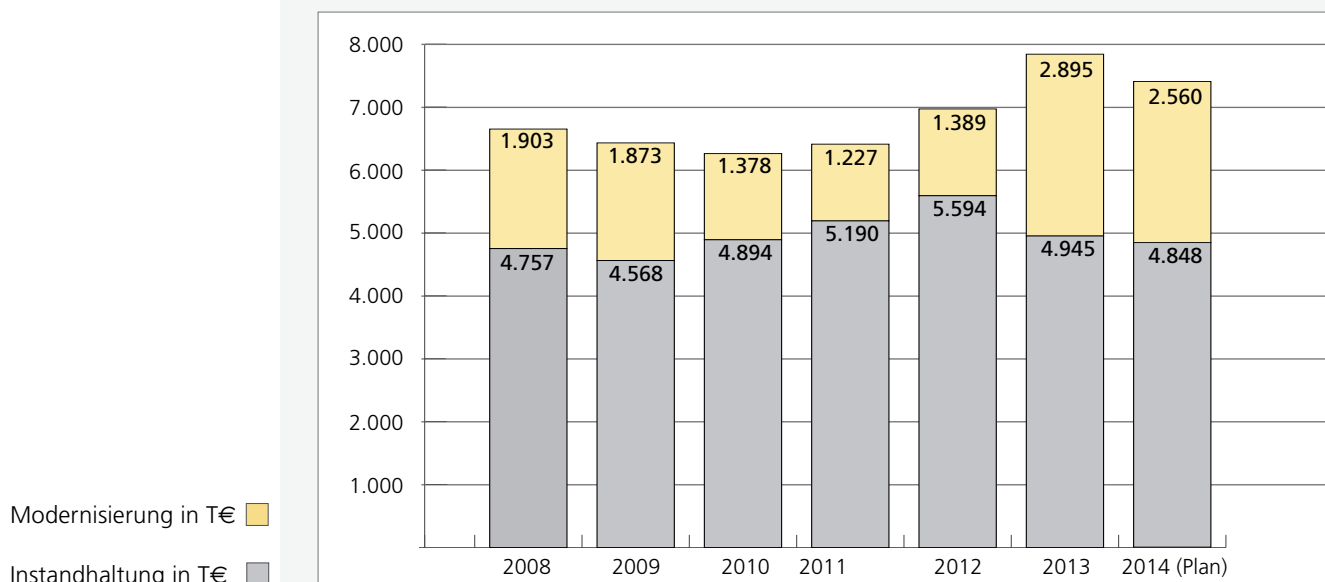
■ Laufende Kleininstandhaltung

Für die laufenden Kleininstandhaltungen, wie der sprichwörtliche tropfende Wasserhahn oder beispielsweise die Reparatur der Heizung, fielen zusätzlich Kosten in Höhe von 1.684.000 € (Vorjahr 1.649.000 €) an.

Über das gesamte Geschäftsjahr 2013 fielen damit insgesamt für den Bereich Instandsetzung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes Kosten in Höhe von 4.945.000 € (Vorjahr 5.594.000 €) an.

Dies entspricht einem Betrag von 22,40 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 26,42 €) ohne die aktivierungsfähigen Investitionen.

Bauinvestitionen 2008–2014 in Bestandsobjekte im Vergleich (ohne Neubau)



Bestandserweiterung / Neubau

Durch den Neubau von Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen und mit einer behutsamen Bestandserweiterung durch Zukauf ausgewählter Objekte erhöht die Genossenschaft seit Jahren die Attraktivität ihres Wohnungsbestands.

- Entwicklung der Wohnanlage Boltensternstr. 14 b-d in Köln-Riehl**
 Die kleine Wohnanlage, bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 18 Wohnungen und einem bebaubaren Grundstück, wurde 2012 erworben. Der Besitzübergang fand zum 01.01.2013 statt. Geplant ist hier, durch Ausbau der Dachgeschosse noch einmal sechs neue Wohnungen zu schaffen. Die Baugenehmigung dazu wurde erteilt. Der Ausbau der Dachgeschosswohnungen und die Modernisierung der Gebäude erfolgen 2014.
- Neubaumaßnahme „Wohnen in den Vorgebirgsgärten“ in Köln-Zollstock**
 Anfang 2013 wurden die letzten 22 Wohnungen des 2. Bauabschnitts (insgesamt 52 WE) bezogen.

Der 3. Bauabschnitt, bestehend aus einer sechsprüppigen Kindertagesstätte und 28 Wohnungen sowie einer Tiefgarage, wurde ab Sommer 2013 abschnittsweise fertiggestellt und Anfang August (KiTa) und Anfang Oktober (28 Wohnungen) an die Nutzer übergeben.

- Ankauf der Baufelder 1 und 2 mit Kirche, Sülzgürtel 47 in Köln-Sülz**
 Nach mehrjähriger Verfahrensdauer und im Rahmen eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens ist es der Genossenschaft in 2013 gelungen, den Zuschlag für ein ca. 8.000 m² großes Grundstücks- und Gebäudeareal in Köln-Sülz zu erhalten. Verkäufer ist die Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung der Stadt Köln. Ursprünglich waren die noch auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude Bestandteil des Kinderheims der Stadt Köln. Der Kaufvertrag wurde zum 11.12.2013 rechtsgültig, der Besitzübergang fand Anfang 2014 statt.

Mieterfluktuation

Die Mieterfluktuation im Jahr 2013 bewegte sich auf einem niedrigen Niveau von 6,5 %. Die Anzahl der Kündigungen, verteilt auf die jeweiligen Wohnungstypen, sowie die Kündi-

gungsgründe können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Besondere Auffälligkeiten sind hier nicht zu verzeichnen.

Anzahl der Kündigungen	2013	2012	2011	2010	2009
1-Zimmer-Wohnungen	21	26	26	36	29
2-Zimmer-Wohnungen	108	90	107	138	111
3-Zimmer-Wohnungen	61	69	50	48	58
4-Zimmer-Wohnungen	10	4	5	7	4
5-Zimmer-Wohnungen	7	3	3	2	0
Gesamt absolut	207	192	191	231	202
Gesamt in %	6,5	6,2	6,3	7,7	6,7
Gründe	2013	2012	2011	2010	2009
Wohnung war zu teuer	3	1	0	0	1
Wegzug von Köln	0	0	0	0	0
Wohnung war zu groß / zu klein	55	62	49	58	48
Wohnungsaufgabe durch Tod	12	12	12	23	19
Übersiedlung ins Altenheim	27	22	21	15	18
Räumungsklagen	2	0	1	2	2
Eigentumserwerb	8	2	0	4	2
andere Gründe	100	93	108	129	112
Gesamt	207	192	191	231	202
<i>davon innerhalb unseres Bestandes umgezogen</i>	45	40	40	44	35

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen – ohne Zuschläge und Umlagen – beläuft sich auf 5,81 € je qm monatlich, gegenüber 5,66 € je qm monatlich im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen sind mit rund 202.000 € gegenüber rund 177.000 € im Vorjahr leicht gestiegen, bewegen sich aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Erlösschmälerungen ergaben sich überwiegend aus Leerständen im Zusammenhang mit Modernisierungstätigkeit.

Zuzüglich Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Erstattung von Kosten und Eingängen auf abgeschriebene Forderungen betragen die gesamten Ertragsausfälle rd. 247.000 € gegenüber rund 228.000 € im Vorjahr. Mit 1,27 % (Vorjahr 1,25 %) der Sollmieten inklusive Umlagen sind diese Ausfälle im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant.

Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet

- ein Mietobjekt mit 8 WE
- für die Kirchengemeinde St. Nikolaus und Karl Borromäus in Köln-Sülz 85 WE

- für die Kirchengemeinde St. Stephan seit dem 01.12.2012 24 WE

Darüber hinaus wird im Rahmen einer WEG-Verwaltung ein Objekt mit 8 WE betreut.

Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der „Sülzer HEINZELMÄNNCHEN GmbH“, die mit Eintragung vom 02.06.2005 in das Handelsregister ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen hat. Aufgabe dieser Gesellschaft ist die Erbringung von objekt- und wohnbegleitenden Dienstleistungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die bereits akquirierten Hausmeisterleistungen und Reinigungsdienste für die GWG Köln-Sülz eG fortgeführt und zusätzliche Objekte in die Betreuung genommen werden.

Das im Außendienst eingesetzte Personal bestand in 2013 aus fünf Vollzeitmitarbeitern und 13 Teilzeitkräften.

Die Geschäftsentwicklung des Tochterunternehmens ist auch in 2013 entsprechend den Erwartungen gut verlaufen. Das Geschäftsjahr wurde mit einem Gewinn in Höhe von 6.410,88 € abgeschlossen. Das Eigenkapital erhöhte sich dadurch auf 125.456,67 € (Vorjahr 119.045,79 €).

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

Personal

Der Personalstamm hat sich im Berichtszeitraum nicht geändert.

Der Personalbestand stellt sich zum 31.12.2013 wie folgt dar:

Vorstand (davon 1 nebenamtliches Mitglied)	3
Kaufmännische Angestellte (davon 4 Teilzeitbeschäftigte)	14
Technische Angestellte	4
Regiebetrieb	1
Auszubildende	2
Vorstand und Angestellte	24

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir auch an dieser Stelle für den hohen

geleisteten Einsatz bei der Bewältigung der vielfältigen Aufgaben der Genossenschaft.

Mitgliedschaften

Mitglied war die Genossenschaft im Geschäftsjahr bei:



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



Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e. V.



Deutsches Volksheimstättenwerk e. V.



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



Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.

2. Darstellung der Lage

Ertragslage	14
Finanzlage	14
Vermögenslage	15
Finanzielle Leistungsindikatoren	15



*Sommerfest in den
Vorgebirggärten, 2013*

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2013 konnte die Genossenschaft wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen. Dieses beträgt rd. 2.240.000 € gegenüber rd. 1.507.000 € im Jahr 2012. Der

im Geschäftsjahr 2013 gestiegene Überschuss ergab sich im Wesentlichen aus den gestiegenen Umsatzerlösen abzüglich den ebenfalls gestiegenen Zinsaufwendungen und Abschreibungen.

Aufteilung des Jahresüberschusses	2013	2012
Betriebsergebnis	2.013.000 €	1.520.000 €
Finanzergebnis	-75.000 €	- 47.000 €
Neutrales Ergebnis	302.000 €	34.000 €
Außerordentliches Ergebnis	0 €	0 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0 €	0 €
Jahresüberschuss	2.240.000 €	1.507.000 € €

Das Jahresergebnis konnte auf gutem Niveau gehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Unternehmens als gut zu beurteilen. Die Erwartungen sind insgesamt erfüllt worden. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben der von der Vertreterversammlung noch zu beschließenden höchstmöglichen Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % wiederum eine Stärkung des Eigenkapitals.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 deutet auch für das Jahr 2014 auf eine weiterhin positive Entwicklung hin. Der Wirtschaftsplan für 2014 sieht wieder einen deutlichen Jahresüberschuss vor.

Finanzlage

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

Dieser Verpflichtung ist die Genossenschaft im Jahr 2013 jederzeit nachgekommen. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Finanzplanung auch für 2014 gesichert. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Erwirtschaftung der gemäß Satzung höchstmöglichen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird. Hierdurch entstehen ausreichende Eigenmittel für die Bauinvestitionen in den Wohnungsbestand und Neuinvestitionen, wie z. B. Erwerb von weiteren Immobilien bzw. Neubau.

Über die in Anspruch genommenen Darlehen hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kontokorrent-Kreditlinien in Höhe von 4.500.000 €. Die langfristigen Darlehen konnten durch Rückzahlungen und Tilgungen um rund 1.817.000 € vermindert werden.

Für die Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2013 die verbliebenen Auszahlungen aus den gewährten Darlehen in Höhe von 6.738.100 € abgerufen.

Bei der Objektfinanzierung werden seit 2004 teilweise Swapzins-Modelle verwendet, die eine Optimierung der Objektfinanzierungen zur Folge hatten. Hierbei handelt es sich um so genannte Festzinsswap-Modelle, die ein Zinsschwankungsrisiko über den vereinbarten Höchstsatz hinaus ausschließen.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

- Das Gesamtvermögen verzeichnet gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung in Höhe von rd. 8.136.000 €. Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 90,19 % der Bilanzsumme. Dieses ist zu 100 % durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital gedeckt.
- Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital inkl. der langfristigen Rückstellungen

ist erneut angestiegen und beträgt rd. 40.409.000 € gegenüber 37.074.000 € der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei einer um rd. 8.136.000 € höheren Bilanzsumme von 29,3 % im Vorjahr auf 29,9 % am 31. Dezember 2013.

- Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,8 % in 2013 gegenüber 4,3 % in 2012. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	in	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	29,9	29,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,8	4,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/mtl.	5,81	5,66
Instandhaltungskosten	€/qm/p. a.	22,40	26,42
Fluktuationsquote	%	6,5	6,2
Leerstandsquote	%	0,91	0,91
Cashflow	T€	5.381	3.760
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	360	352
Durchschnittliche Buchwerte Grundstücke / Gebäude	€/qm Wfl.	514	426
Anlagenabnutzungsgrad	%	39,8	44,0

3. Nachtragsbericht

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

*Sanierung
Wichterichstraße*



4. Risikobericht

Risikomanagement	18
Risiken der künftigen Entwicklung	18
Chancen der künftigen Entwicklung	18
Finanzinstrumente	19



Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem übergreifenden und abteilungsinternen Controlling.

Daneben werden als externe Beobachtungsbereiche insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in

die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, damit durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die allgemeine demografische Entwicklung wird in den nächsten Jahren dazu führen, dass – allerdings regional unterschiedlich – die Nachfrage nach Wohnraum zurückgehen wird. Aufgrund der für die Kölner Region günstigen Bevölkerungsentwicklungsprognose ist hiermit allerdings bis zum Jahr 2030 in unserem Raum nicht zu rechnen. Darüber hinaus wächst die Anzahl der Wohnungshaushalte (Singles, Alleinerziehende) und der Anstieg des Wohnflächenbedarfs je Bewohner. Daher muss zielgerichtet darauf hingearbeitet werden, über

attraktiven und den aktuellen Anforderungen entsprechenden Wohnraum im Bestand zu verfügen.

Tendenziell muss mit einem Anstieg der Forderungsausfälle, insbesondere durch sinkende Realeinkommen und nachlassende Zahlungsmoral gerechnet werden. Durch intensiven Personaleinsatz und konsequentes Umsetzen der rechtlichen Möglichkeiten wird dieser Tendenz in unserem Unternehmen bereits erfolgreich entgegengewirkt.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die gute Nachfrage nach Wohnungen geht einher mit geänderten Bedürfnissen nach Ausstattung und Wohnungsschnitten. Durch entsprechende Maßnahmen bei Wohnungswechseln, Zukäufen von Objekten und Neubau

– wie aktuell die Vorgebirgsgärten, die Boltenssterstraße und das Grundstück Sülzgürtel 47 – werden laufend entsprechende Anpassungen im Bestand der Genossenschaft vorgenommen.

Finanzinstrumente

Neben den weiter vorne bereits geschilderten Geldanlagen und den Swap-Finanzierungen sind keine weiteren besonderen Finanzinstrumente bzw. Sicherungsgeschäfte angewendet worden. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 12 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen des verteilten Auslaufs von Zinsbindungsfristen, halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Verstärkt wurden in den letzten Jahren zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Weiterhin wird ein Teil der freien Liquidität zur Ablösung von Darlehen bei auslaufenden Zinsbindungen eingesetzt.



*Kauf neuer Wohnhäuser
Boltensternstraße*



Hans-Jürgen Schmitz
Nebenamtlicher Vorstand

Martin Frysch
Geschäftsführender Vorstand

Heinz-Günter Boos
Technischer Vorstand

5. Prognosebericht

Wie sich aus den Hinweisen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ableiten lässt, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bestand der Genossenschaft auch weiterhin am Markt behaupten wird und stark nachgefragt wird. Daher konnte im Jahr 2013 eine entsprechende Mietanpassung mit Auswirkung für das Jahr 2014 durchgeführt werden. Dies ist Grundlage für eine Stabilisierung der Jahresergebnisse und Garant für die weiteren Investitionsmöglichkeiten. Allein für die Investitionen in den Bestand sind für das Jahr 2014 7.408.000 € vorgesehen.

Darüber hinaus wurde durch den Grundstückserwerb auf dem Gelände des ehemaligen Kinderheims in Köln-Sülz die Grundlage für eine weitere Bestandserweiterung gelegt. Ein breiter Mix an Wohnformen, Finanzierungsarten (öffentlich gefördert und freifinanziert) und Wohnungsgrößen in Verbindung mit einigen Gewerbeeinheiten und der Übernahme der Kirche, die einer würdigen Nachfolgenutzung zugeführt werden muss, erweitert speziell das Wohnangebot für unsere Mitglieder mitten in Sülz.

Die Modernisierung inklusive Ausbau der Dachgeschosse in der Boltenssternstraße 14 b-d in Köln-Riehl trägt ebenso zur Bestandspflege und Erweiterung bei, wie die Fortsetzung der energetischen Sanierung auf der Vorgebirgstraße 97-113.

Der Wohnungsbestand der GWG Köln-Sülz befindet sich im Wesentlichen in bevorzugten Kölner Stadtteilen in guten Lagen. Dies und der allgemeine gute technische Zustand lassen weiterhin eine gute Nachfrage erwarten. Die demografischen Veränderungen und den damit sich ändernden Nachfrageverhalten begegnen wir durch technische Anpassung des Bestands und durch das zukünftige erweiterte Angebot, auch in Form von Seniorenwohngruppen.

Durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch eine auf die Zielgruppen gerichtete Ausstattung der Wohnungen werden auch jüngere Nachfragergruppen erreicht.

Im Jahr 2014 wählen die Mitglieder der Genossenschaft eine neue Vertreterversammlung. Die Vorbereitungen zu dieser Vertreterversammlung haben bei den Mitgliedern auf große Resonanz gestoßen und bestärken uns in dem Vorhaben einer verstärkten Kommunikation mit unseren Mitgliedern.

Wir erwarten weiterhin eine insgesamt gefestigte solide wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft mit positiven Jahresergebnissen.

Besondere Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden, sind zurzeit und in naher Zukunft nicht zu erkennen.

Köln, 6. Mai 2014



GWG Köln-Sülz

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Der Vorstand

Martin Frysch

Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz

Bericht des Aufsichtsrats

Die Philosophie unserer Genossenschaft verkörpert Werte, die aktueller sind denn je. Miteinander-Füreinander, Kompetenz, Sicherheit und Zuverlässigkeit ist die Basis unseres genossenschaftlichen Auftrages. Sie dürfen mehr erwarten als einen starken Vermieter und kompetente Beratung. Die GWG Köln Sülz eG lebt ihren Förderauftrag und macht es den Mitgliedern leichter, Vorteile zu genießen. Zudem bleibt alles was wir erwirtschaften in unserem Bestand, in unserer Region und fließt gezielt in die heimische Wirtschaft. Stolz können wir auf unsere Neubauvorhaben blicken, die wir in jüngster Zeit errichtet haben und errichten werden. Das macht unseren Immobilienbestand attraktiv und wertet diesen nachhaltig auf.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit und ohne den Vorstand in 6 ordentlichen Sitzungen die Lage der Wohnungsgenossenschaft erörtert. Unser Prüfungsausschuss hat plangemäß die anstehende jährliche Prüfung des Aufsichtsrats durchgeführt. Die Prüfung führte zu keinen Beanstandungen. Beratend und prüfend stand der Aufsichtsrat dem Vorstand zur Seite.

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

Der Jahresabschluss und das Rechnungswesen 2012 wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und des Vorstands mit den Abschlussprüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. eingehend besprochen.



Manfred Kampermann
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Jahresabschluss 2013, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung gefunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2013 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG Köln-Sülz eG für die im Jahr 2013 geleistete Arbeit. Darüber hinaus gilt ein herzliches Dankeschön den Mitgliedern, Vertreterinnen und Vertretern und allen Geschäftspartnern der Genossenschaft für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Köln, im April 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Manfred Kampermann', written over a light blue horizontal line.

Manfred Kampermann

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	24
Passiva	25



*Kauf eines Teils des ehem.
Kinderheimgeländes, Köln-
Sülz*

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		4.314,00	19.264,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.113.875,04		89.785.026,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	286.366,92		359.316,76
Maschinen	22.182,00		13.969,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.197,00		141.205,00
Anlagen im Bau	0,00		16.401.624,37
Bauvorbereitungskosten	184.274,51	113.719.895,47	90.590,64
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	60.000,00		60.000,00
Beteiligungen	393.750,00		393.750,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	458.750,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		114.182.959,47	107.269.746,67
Umlaufvermögen			
Vorräte Unfertige Leistungen	4.447.514,45		4.057.502,07
Andere Vorräte	63.044,74	4.510.559,19	45.994,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung	82.181,17		74.737,01
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.232,27		2.815,46
Sonstige Vermögensgegenstände	331.312,72	415.726,16	413.899,64
Flüssige Mittel und Bausparguthaben Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.144.110,15	6.378.349,28
Bausparguthaben		350.942,04	214.021,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.992,94	13.036,80
Bilanzsumme		126.606.289,95	118.470.102,52

Jahresabschluss 2013

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	219.170,00		183.350,32
der verbleibenden Mitglieder	9.140.237,80		7.939.278,58
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.120,00	9.375.527,80	25.201,30
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00			8.147.830,20 (0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.604.000,00		3.380.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 224.000,00			(151.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.455.000,00		2.455.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	22.590.000,00	28.649.000,00	20.890.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 1.700.000,00			(1.060.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	10.162,02		7.520,69
Jahresüberschuss	2.239.992,67		1.507.770,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.924.000,00		-1.211.000,00
Bilanzgewinn		326.154,69	304.290,82
Eigenkapital insgesamt		38.350.682,49	35.177.121,02
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.620.054,48		2.409.867,82
Sonstige Rückstellungen	129.865,00	2.749.919,48	131.679,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.931.712,85		53.415.146,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.597.275,54		21.172.687,87
Erhaltene Anzahlungen	4.517.980,77		4.180.236,11
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.323,61		59.537,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.135.150,61		1.703.302,32
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.702,35		35.640,48
Sonstige Verbindlichkeiten	190.542,25	85.505.687,98	184.884,06
davon aus Steuern: € 56.200,73			(46.682,51)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.637,64			(4.989,56)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		126.606.289,95	118.470.102,52

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013



*Sanierung
Vorgebirgsstraße*

Jahresabschluss 2013

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.212.182,09		18.135.045,47
b) aus Betreuungstätigkeit	62.283,81	19.274.465,90	55.409,17
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		390.012,38	218.648,21
Andere aktivierte Eigenleistungen		105.448,11	575.803,46
Sonstige betriebliche Erträge		434.291,34	226.425,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.172.761,29	9.172.761,29	9.633.967,30
Rohergebnis		11.031.456,44	9.577.364,56
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.162.993,37		1.093.549,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	468.700,94	1.631.694,31	329.295,29
davon für Altersversorgung: € 243.064,45			(120.631,70)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.039.357,25	2.742.537,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		535.883,94	508.097,42
Erträge aus anderen Finanzanlagen	200,00		250,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.050,56	47.250,56	71.581,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.180.997,05	3.180.997,05	3.039.639,05
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.690.774,45	1.936.077,05
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		450.781,78	428.306,92
Jahresüberschuss		2.239.992,67	1.507.770,13
Gewinnvortrag		10.162,02	7.520,69
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.924.000,00	-1.211.000,00
Bilanzgewinn		326.154,69	304.290,82

3. Anhang

A.	Allgemeine Angaben	29
B.	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
C.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
	– Verbindlichkeiten	32
	– Forderungen	32
	– Entwicklung des Anlagevermögens	34
D.	Sonstige Angaben	36

VORGEBIRGSGÄRTEN
WOHNEN IM GRÜNEN BEREICH
Baufeld 3



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen

(Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibung.

Zugänge:

Für Sachanlagezugänge in 2013 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten und bei Neubau-, Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden gem. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet, das Wahlrecht des § 255 Abs. 2 HGB wurde wertansatzmäßig nicht ausgeübt. Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB wurden im Bereich der Neubautätigkeit aktiviert.

Abschreibungen:

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

genstände, Maschinen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 7 v. H. und 33 v. H. der Anschaffungskosten jährlich abgeschrieben; der gesetzlichen Änderung bei der Abschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern wurde in Form von entsprechender Bildung von Abschreibungspools Rechnung getragen.

Finanzanlagen:

Hierunter ist das Tochterunternehmen „Sülzer Heintzmann GmbH“ sowie die 50%ige Beteiligung an dem weiteren Tochterunternehmen „EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH“ und Geschäftsanteile der Kölner Bank erfasst.

Umlaufvermögen:

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Vorräte

Die Heizölbestände werden zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen wurden als Abschreibungen aktivisch bei den Forderungen abgesetzt. Uneinbringliche Forderungen wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung voll abgeschrieben.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Passiva

Pensionsrückstellungen:

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren/Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein stichtagsbezogener Abzinsungssatz der Deutschen Bundesbank von 4,88 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von 2 % und ein Rententrend von 2,0 % zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen:

Es sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

*Sanierung
Hellenthaler Straße*



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.448 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
 - a) Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Urlaubsrückstellungen 64 T€
 - b) Ungewisse Verbindlichkeiten 66 T€
4. Im Umfang von 8.600 T€ wurde ein derivatives Finanzinstrument (Festzinsswap) eingesetzt – als Sicherungsgeschäft für ein variabel verzinsliches Euribor-Darlehen. Der Buchwert, welcher dem beizulegenden Wert entspricht, über 7.494 T€ ist unter Verbindlichkeiten ausgewiesen.
5. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten werden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 122 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.



Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro		Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	
a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	58.931.712,85 (53.415.146,41)		1.412.112,94 (1.191.887,42)	
b) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	20.597.275,54 (21.172.687,87)		551.279,45 (563.205,67)	
c) Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	4.517.980,77 (4.180.236,11)		4.517.980,77 (4.180.236,11)	
d) Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	56.323,61 (59.537,43)		56.323,61 (59.537,43)	
e) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.135.150,61 (1.703.302,32)		1.135.150,61 (1.703.302,32)	
f) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	76.702,35 (35.640,48)		76.702,35 (35.640,48)	
g) Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	190.542,25 (184.884,06)		189.693,36 (180.555,55)	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	85.505.687,98 (80.751.434,68)		7.939.243,09 (7.914.364,98)	

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	insgesamt Euro		von mehr als 1 Jahr Euro		Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	82.181,17		27.850,77		18.754,41
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.232,27		–		–
Sonstige Vermögensgegenstände	331.312,72		–		–

Jahresabschluss 2013

	1 bis 5 Jahre Euro		über 5 Jahre Euro		gesichert Euro		Art der Sicherung	
	6.334.868,07		51.184.731,84		58.931.712,85		GPR	
	(5.844.868,46)		(46.378.390,53)		(53.415.146,41)			
	2.403.280,23		17.642.715,85		20.597.275,54		GPR	
	(2.419.633,95)		(18.189.848,25)		(21.172.687,87)			
	848,89							
	(4.328,51)							
	8.738.997,19		68.827.447,69		79.528.988,39		GPR	
	(8.268.830,92)		(64.568.238,78)		(74.587.834,28)			

GPR = Grundpfandrechte

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-, Herstellungskosten Euro		Zugänge des Geschäftsjahres Euro		Abgänge des Geschäftsjahres Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände	133.389,59		0,00			
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.170.083,70		4.159.198,18		-52.986,13	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.004.536,27					
Maschinen	109.508,56		11.685,82		-5.133,75	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	540.104,91		13.346,10		-5.630,81	
Anlagen im Bau	16.401.624,37		5.708.618,42			
Bauvorbereitungskosten	90.590,64		103.231,17			
	168.316.448,45		9.996.079,69		-63.750,69	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	60.000,00					
Beteiligungen	393.750,00					
andere Finanzanlagen	5.000,00					
Summe	458.750,00		0,00		0,00	
Insgesamt	168.908.588,04		9.996.079,69		-63.750,69	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 191 T€ und keine wesentlichen Aufwendungen enthalten.

Jahresabschluss 2013

	Umbuchungen (+/-) Euro		Abschrei- bungen kumulierte Euro		Buchwert am 31.12.2013 Euro		Abschrei- bungen des Geschäftsjahres Euro	
			-129.075,59		4.314,00		14.950,00	
	22.119.790,09		-61.282.210,80		113.113.875,04		2.906.630,49	
			-2.718.169,35		286.366,92		72.949,84	
			-93.878,63		22.182,00		3.472,82	
			-434.623,20		113.197,00		41.354,10	
	-22.110.242,79		0,00		0,00		0,00	
	-9.547,30		0,00		184.274,51			
	0,00		-64.528.881,98		113.719.895,47		3.024.407,25	
					60.000,00			
					393.750,00			
					5.000,00			
	0,00		0,00		458.750,00		0,00	
	0,00		-64.657.957,57		114.182.959,47		3.039.357,25	

D. Sonstige Angaben

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

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB
2. Das Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen des Anlagevermögens in Höhe von 715 T€ ist durch Eigenmittel gedeckt. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus Jahresüberschüssen und mit mittelfristigen Fremdmitteln finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.
3. Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der Sülzer Heinzelmännchen GmbH.
Das Jahr 2013 wurde mit einem Gewinn in Höhe von 6.410,88 € abgeschlossen.
Weiterhin ist die Genossenschaft mit 50 % an der EGW – Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH, Köln, beteiligt.
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 weist ein Eigenkapital von 294 T€ und einen Jahresfehlbetrag von 101 T€ auf.

4. Der Personalstamm hat sich im Berichtszeitraum nicht geändert. Der Personalbestand stellt sich zum 31.12.2013 wie folgt dar:

Vorstand	
(davon 1 nebenamtliches Mitglied)	3
Kaufmännische Angestellte	
(davon 4 Teilzeitbeschäftigte)	14
Technische Angestellte	4
Regiebetrieb	1
Auszubildende	2
Vorstand und Angestellte	24

5. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.
6. Geschäfte mit nahe stehenden Personen wurden nur im Rahmen marktüblicher Konditionen getätigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2013	5.729	Mitglieder	mit	25.698	Anteilen
Zugang	2013	292	Mitglieder	mit	4.825	Anteilen
Abgang	2013	180	Mitglieder	mit	861	Anteilen
Ende	2013	5.841	Mitglieder	mit	29.662	Anteilen

Im Abgang 2013 sind enthalten:
101 Kündigungen, 57 Sterbefälle im Geschäftsjahr, 9 Ausschlüsse/Löschungen, 13 Übertragungen (insgesamt: 180).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	1.200.959,22 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthaben beläuft sich auf	9.140.237,80 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	34.720,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.810.710 €
Die Haftsumme je Mitglied entspricht der Höhe eines Geschäftsanteiles i. H. v.	310,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstands (Vor- und Zuname)

Martin Frysch
Heinz-Günter Boos
Hans-Jürgen Schmitz

Mitglieder des Aufsichtsrats (Vor- und Zuname)

Manfred Kampermann, Vorsitzender
Wolfgang Roßmar, stellv. Vorsitzender
Sonia Engmann
Rolf Frömbgen
Andrea Hoffmann
Thomas Römer
Stephan Porsch
Thomas Wieler
Martin Wirz

Gewinnverwendung

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Vertreterversammlung vor, den

Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 wie folgt zu verwenden:

1. Dividende 4 % auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben von 7.925.328,58 €	317.013,14 €
Die Dividende wird in der 27. Woche 2014 ausgezahlt.	
2. Vortrag auf neue Rechnung	9.141,55 €
Bilanzgewinn	326.154,69 €

Köln, 6. Mai 2014



Der Vorstand

Martin Frysch

Heinz-Günter Boos

Hans-Jürgen Schmitz



Impressum

Herausgeber:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Köln-Sülz eG
Anton-Antweiler-Straße 1
50937 Köln
Telefon 0221 943670-0

Layout:

Claudia Rick, Meckenheim

Druck:

Warlich Druck, Köln

Fotos:

GWG Köln-Sülz eG, Köln
Seite 39: Bilderbuch Köln

