

# Geschäftsbericht 2025



# Vorwort





Norbert Kutscher

Annette Mathissen

Philipp Heußer

**Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartnerinnen und -partner, das letzte Jahr hatte es wieder in sich. Wir mussten viele Veränderungen beobachten.**

Anfang des Jahres 2025 wurde eine neue Bundesregierung gewählt. Nun gibt es in Deutschland wieder eine große Koalition, diesmal mit Friedrich Merz als Bundeskanzler. Wir als Genossenschaft fragen uns, welche Veränderungen nun auf die Wohnungswirtschaft und uns in diesem Zusammenhang zukommen werden. Bleibt der Kurs hin zu den Wärmepumpen und zur CO<sub>2</sub>-Einsparung? Das Bauministerium hat den Wohnungsbau-Turbo ausgerufen und Ende des Jahres 2025 beschlossen. Können wir davon profitieren, gerade bei dem angespannten Wohnungsmarkt in Köln? Wie geht unser neu gewählter Oberbürgermeister, Herr Burmester, mit seiner großen Verantwortung rund um den Wohnungsmarkt in Köln um? Was wird der Rat beschließen, um den Wohnungsbau in Köln anzukurbeln? Die nächsten Jahre bleiben spannend.

Auch innerhalb der Genossenschaft gab es einen Wechsel. Unser langjähriger geschäftsführender Vorstand, Norbert Kutscher, tritt am 1. April 2026 seinen verdienten Ruhestand an. Norbert Kutscher war seit dem 1. November 2001 hauptamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft. In dieser Zeit hat er kontinuierlich den Bestand saniert, modernisiert und zukunftsfähig gemacht. In den Stadtteilen Seeberg, Gremberg, Mülheim und Deutz wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In Deutz und Poll wurden zudem ineffiziente Bestände zurückgebaut und mit zeitgemäßen Neubauten versehen. Herauszustellen ist die große Maßnahme in Köln-Ehrenfeld, die durch die Ersatzbebauung nicht nur den Wohnraum verdoppeln konnte, sondern auch durch den Einbezug des öffentlichen Spielplatzes die gesamte Qualität des Viertels erhöht hat. An dieser Stelle möchten wir uns bei Norbert Kutscher für seinen unermüdlichen Einsatz im letzten Vierteljahrhundert für die Genossenschaft herzlich bedanken.

Herr Kutscher bleibt der Genossenschaft erhalten. Ab dem 1. April 2026 wird er zusammen mit unserem Herrn Heußer weiter als nebenamtlicher Vorstand tätig sein. Zusammen werden wir weiterhin unseren Bestand zeitgemäß und klimagerecht modernisieren.

Seien Sie versichert, dass die Genossenschaft, trotz der vielen Veränderungen der letzten Jahre, nie das Wesentliche aus den Augen verloren hat: die Genossenschaft und ihre Mitglieder.

**Ihr Vorstand der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG**

Lebensqualität  
Klima schützen  
erhalten



# Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6–18
2	Immobilienmarkt in Köln und Umgebung	19
3	Mitglieder	20
4	Mitgliederversammlung	21
5	Bau- und Modernisierungstätigkeit	22–24
6	Lagebericht	25–35
7	Bericht des Aufsichtsrates	36–37
8	Bilanz zum 31. Dezember 2025	38–39
9	Gewinn- und Verlustrechnung	40
10	Mitgliedschaften/Beteiligungen	42–45
11	Wichtige Aspekte aus der DESWOS-Projektarbeit 2025	46–49
12	Anhang des Jahresabschlusses 2025	50–59

# 1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen





Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr.

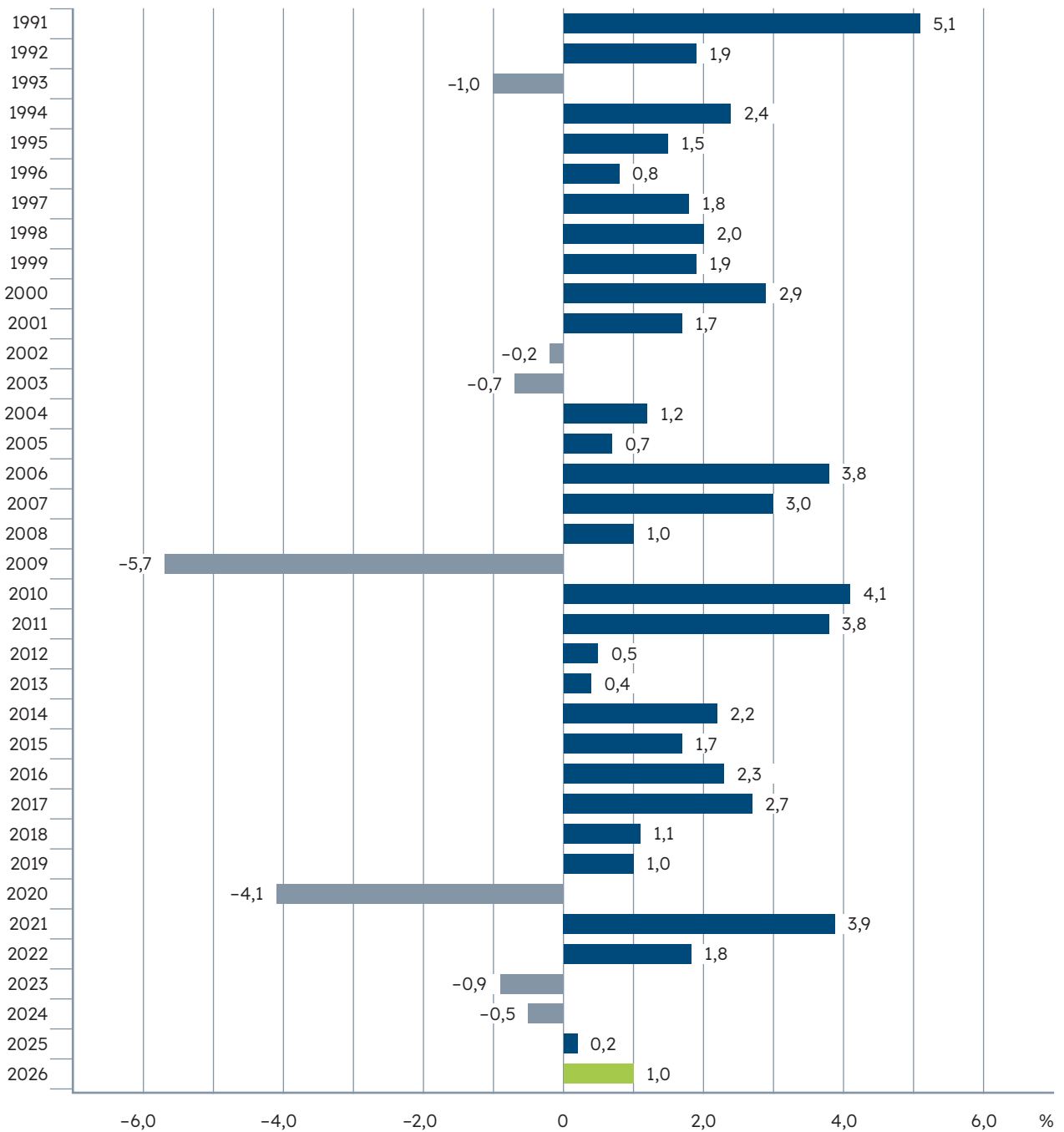
Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

## Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes 1991-2026

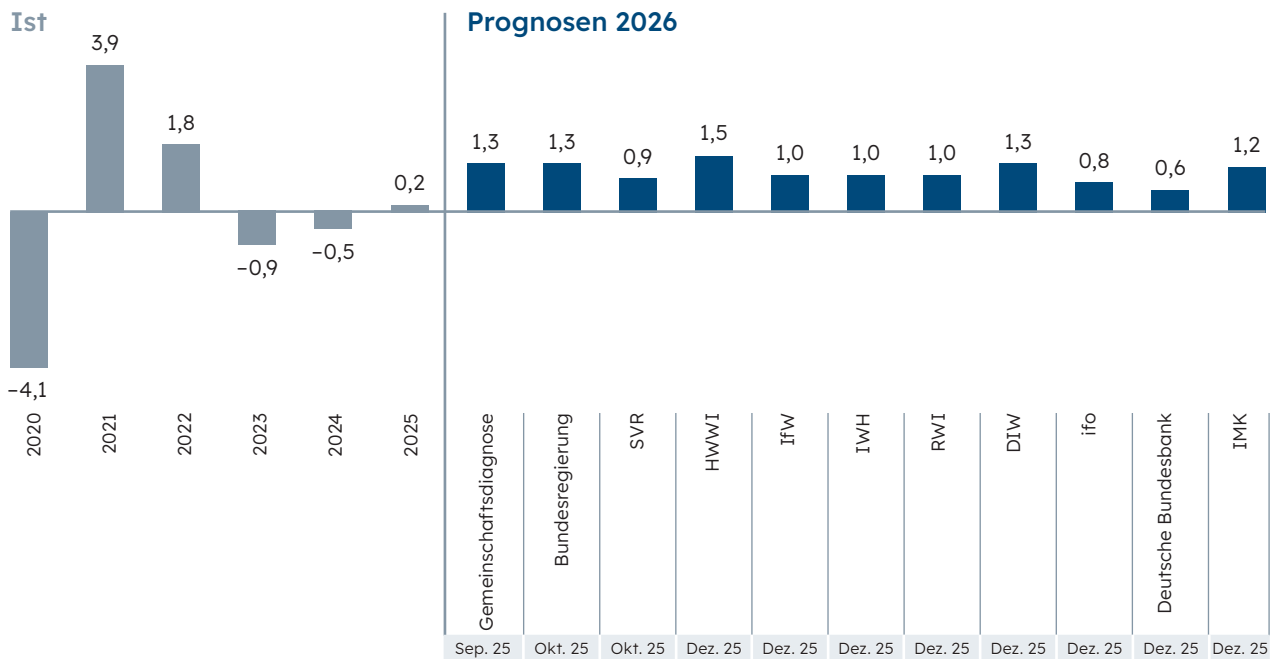


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2026; Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

## Prognosen für 2026: Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut  
 ifo Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München  
 IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel  
 IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf  
 IW Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

IWF Internationaler Währungsfonds, Washington  
 IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle  
 RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen  
 SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

## Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

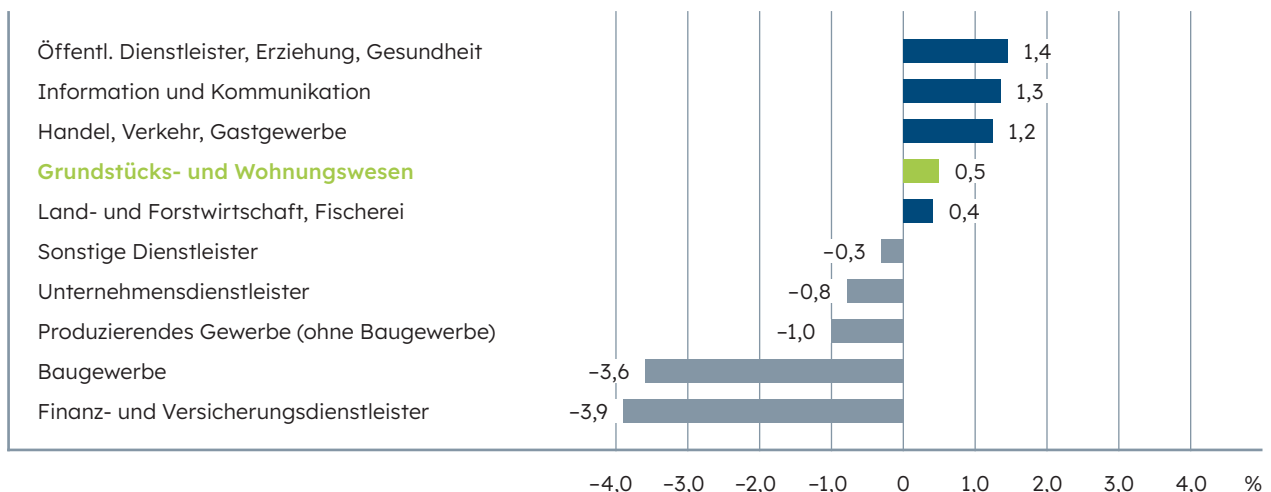
Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie um 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlicher Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

### Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Mrd. €.

## Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungssektoren (+0,5 %). Im verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwartet das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturmfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

### Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.



Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzt der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

### Eckdaten zur Konjunkturontwicklung in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr</b> (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	-0,9	-0,5	0,2	1,0
Privater Konsum	2,0	6,5	-0,7	0,5	1,4	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	-0,2	2,6	1,5	2,4
Bauinvestitionen	-3,2	-4,3	-5,9	-3,4	-0,9	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	-2,5	-4,2	-7,3	-5,4	-2,4	0,9
Exporte	10,2	3,9	-1,4	-2,1	-0,3	1,2
<b>Arbeitsmarkt</b>						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	46.002
Veränderungen in % gegenüber Vorjahr	0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	2.898
Arbeitslosenquote*	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2025 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Werte für 2026: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025/Anfang 2026

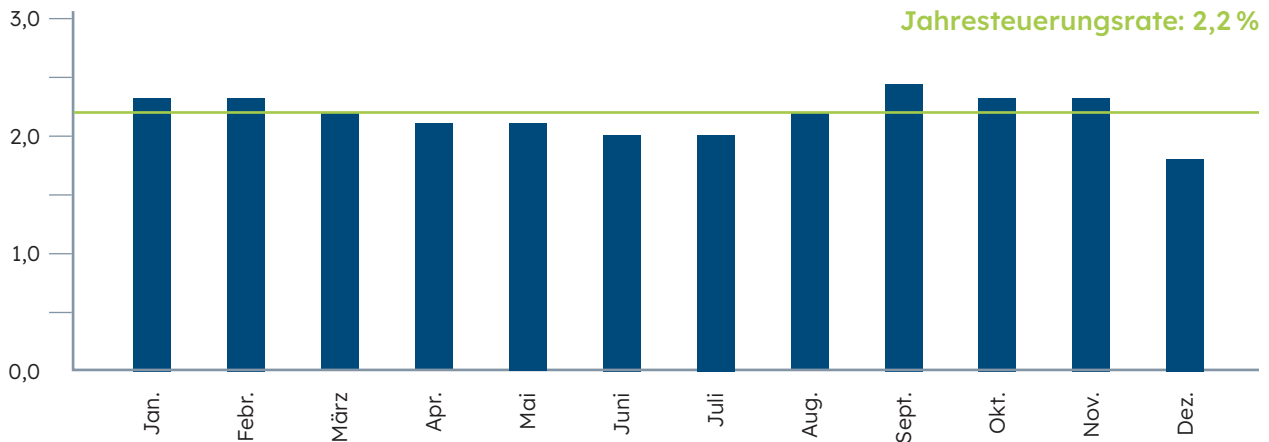
\*Nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen).

### Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

## Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

Veränderung zum Vorjahr in %



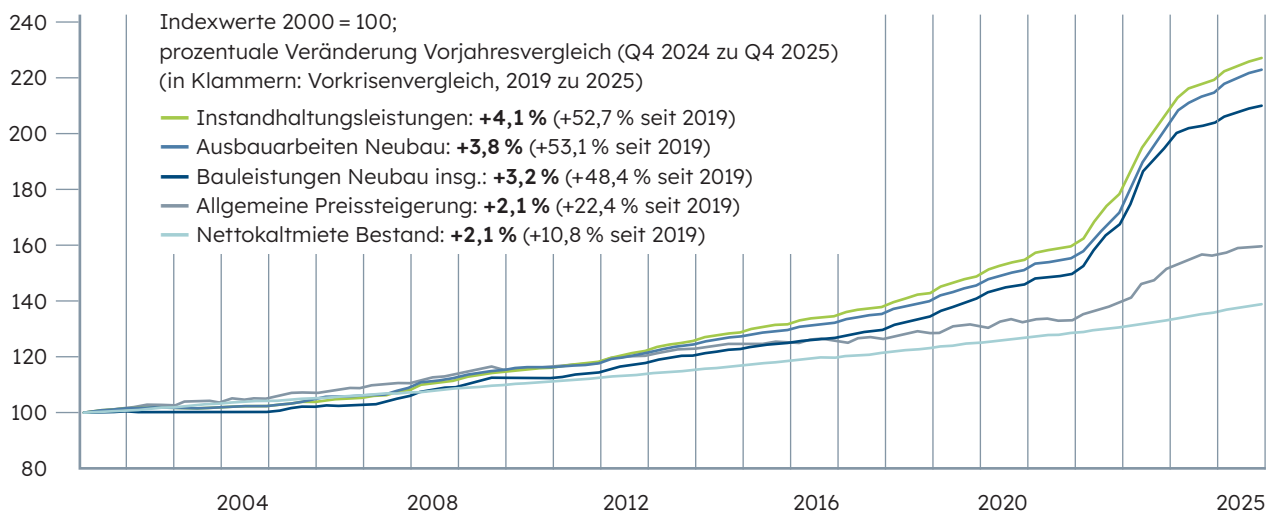
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

## Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten bis 4. Quartal 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1. Quartal, 2000 = 100

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter z. B. Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen – darunter fallen z. B. Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahm, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 % und lagen damit deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

## Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

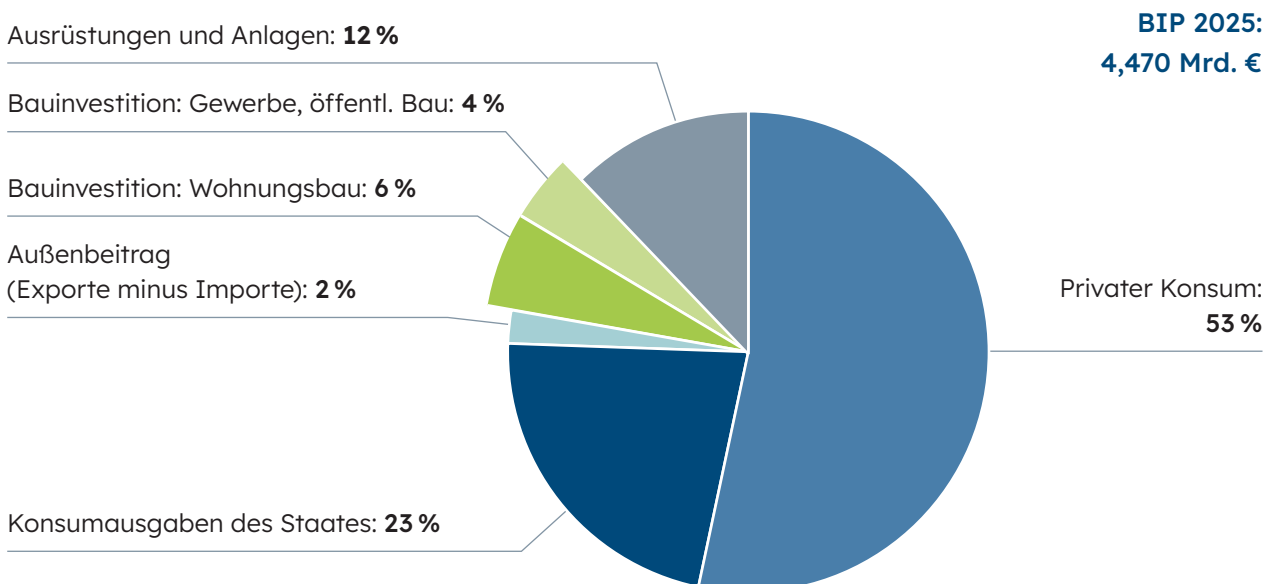
Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. €. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

### Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2025

#### Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2025, nominal, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

Im Jahr 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

## Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

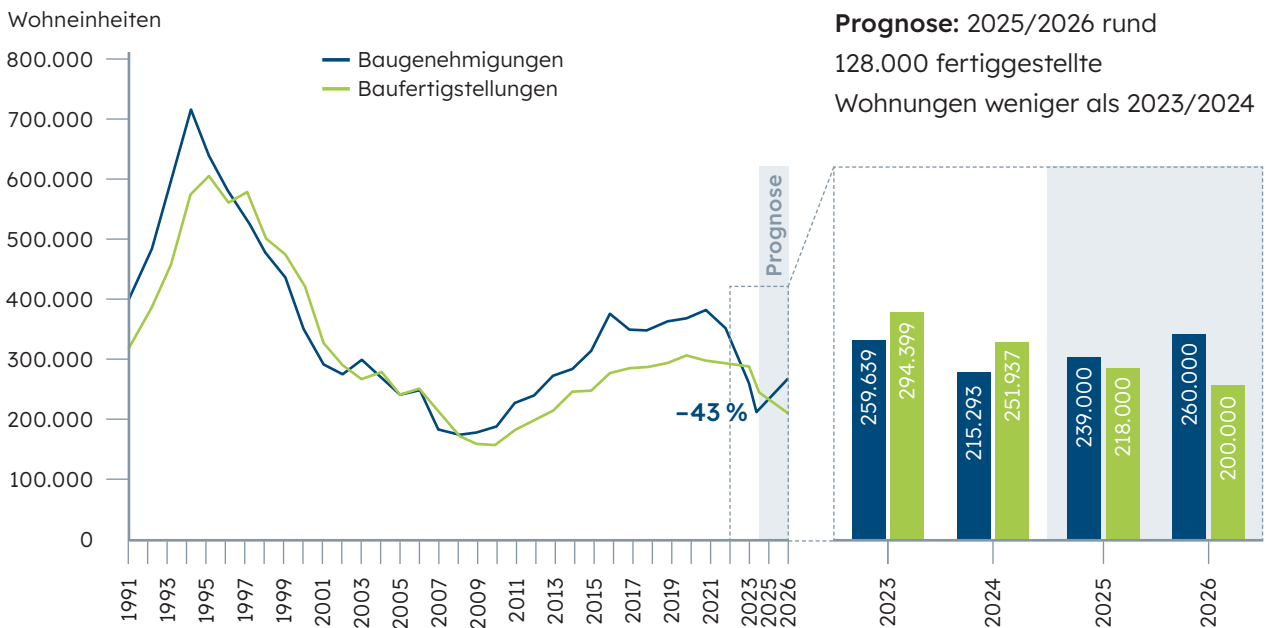
### Baugenehmigungen

	2024	2025*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegenüber Vorjahres- zeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	239.000	11,0 %
Dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	58.000	14,5 %
Davon Einfamilienhäuser	37.937	45.000	18,6 %
Davon Zweifamilienhäuser	12.716	13.000	2,2 %
Dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	129.000	13,0 %
Davon Eigentumswohnungen	44.837	50.000	11,5 %
Davon Mietwohnungen	69.348	79.000	13,9 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik  
\*2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

### Prognose Bautätigkeit 2025/2026: Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik bis November 2025, eigene Schätzung, 2025–2026

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

(Alle Daten aus: GdW Information 173 / Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Kurzbericht)

## 2 Immobilienmarkt in Köln und Umgebung



Die Bevölkerungsentwicklung in Köln war bis 2022 rückläufig, hat sich aber ab 2023 bei 1,087 Millionen Einwohnern stabilisiert. Aufgrund der geringen Bedarfsdeckung in Köln weichen die Menschen auf die umliegenden Gemeinden aus, so dass dort die Zuwanderung gestiegen ist. Gerade in preisgünstigen Lagen im suburbanen und ländlichen Raum ist eine hohe Zuwanderung zu verzeichnen. Der Anteil von Singlehaushalten in Köln ist mit 53,6 % weiterhin hoch. Die Haushaltsgröße nimmt von der Innenstadt zum Stadtrand hin zu. In den sozial schwächeren Stadtteilen am Stadtrand sind die Haushalte am größten.

In Köln ist die Bautätigkeit weiter rückläufig, dies lässt sich vor allen Dingen in der Anzahl der Stornierung von Aufträgen im Wohnungsbau erkennen. Bauunternehmen melden immer weniger neue Aufträge. In der Region Köln/Bonn sind die Anträge auf Baugenehmigungen um 11,5 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Hinzu kommt, dass die Zahl der Baugenehmigungen niedriger ist als die Zahl der Baufertigstellungen. Das Interesse an Mietwohnungen in Köln ist im Jahr 2024 um 25 % höher als im Jahr 2022. Es scheint, dass sich mehr Menschen entscheiden zu mieten, anstatt zu kaufen. Der Einbruch der Bautätigkeit wird aller Wahrscheinlichkeit nach die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter verschärfen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen hat sich in den Jahren auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Im Vergleich zum Jahr 2018 ging die Nachfrage um 40 bzw. 52 % zurück. Dabei ist jedoch die Nachfrage nach Neubau-eigenheimen mit 69 % am stärksten zurückgegangen. Die Bestandsmieten stiegen im Vergleich von 2023 auf 2024 um 4,7 %, dabei ist zu vermerken, dass sich der Preisanstieg beschleunigt. Bei den Neubaumieten hat sich der Preisanstieg mit 9,3 % noch stärker entwickelt. Hier wird das verknappte Angebot ebenfalls ein großer Faktor sein.

Quelle: Immobilien-Marktbericht der KSK Köln 2025

# 3 Mitglieder

Der Mitgliederbestand und die Zahl der von den Mitgliedern übernommenen weiteren Geschäftsanteile änderten sich im Berichtsjahr 2025 folgendermaßen:

## Mitglieder und Geschäftsanteile

	Mitglieder	Weitere Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2025	2.955	11.727
Zugang	122	352
Abgang	93	362
Stand am 31.12.2025	2.984	11.717

## Im Jahr 2025 wurde uns das Ableben folgender Mitglieder bekannt:

Werner Bea	Gisela Kindling	Josef Schiffeler
Anna Buder	Hans Dieter Klefisch	Detlev Schulz
Alija Djuheric	Renate Korbel	Hubert Steinhaut
Alexander Doland	Axel Kurze	Marac Steven
Hasan Eraslan	Hilde Leemhuis	Gabriele Syre
Margareta Finger	Dieter Leifeld	Gisela Teuber
Dieter Gehrman	Kasimiera Gisela Libischewski	Renate Wambach
Aloysia Göbel	Margaretha Ossendorf	Lieselotte Weiler
Ekkehard Goschin	Rudolf Puttkamer	Claus Zeimer
Helmut Hoffmann	Jörg Schaaf	Thomas Zolper

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

# 4 Mitgliederversammlung



Die 129. ordentliche Mitgliederversammlung fand am Montag, den 19. Mai 2025, um 18:30 Uhr im Maternushaus in der Kardinal-Frings-Str. 1-3 in Köln statt.

## **Anwesend waren 89 stimmberechtigte Mitglieder der Genossenschaft.**

Neben diversen wohnungswirtschaftlichen und politischen Themen, die die Lage der Genossenschaft beeinflussen, wurde das Geschäftsjahr 2024 mittels Analyseinstrumenten betrachtet und den Mitgliedern erläutert.

Auch die laufenden und geplanten Bauvorhaben fanden während der Versammlung Berücksichtigung.

Die Mitgliederversammlung beschließt bei zwei Enthaltungen mehrheitlich, dass der Bilanzgewinn in Höhe von 116.344,00 € als Dividende von 4 % auf die am 1. Januar 2024 bestehenden Geschäftsguthaben der Mitglieder ausgeschüttet werden soll.

Die turnusmäßigen Neuwahlen ergaben, dass Herr Michael Schmitz und Herr Peter Schuster weiterhin im Aufsichtsrat bestellt bleiben. Herr Marco Wipperfürth übernimmt den Platz im Aufsichtsrat von unserem langjährigen, leider verstorbenen Mitglied Herrn Günther Schmitt.

Foto oben: © Raimond Spekking, Maternushaus, Foto wurde retuschiert

# 5 Bau- und Modernisierungstätigkeit

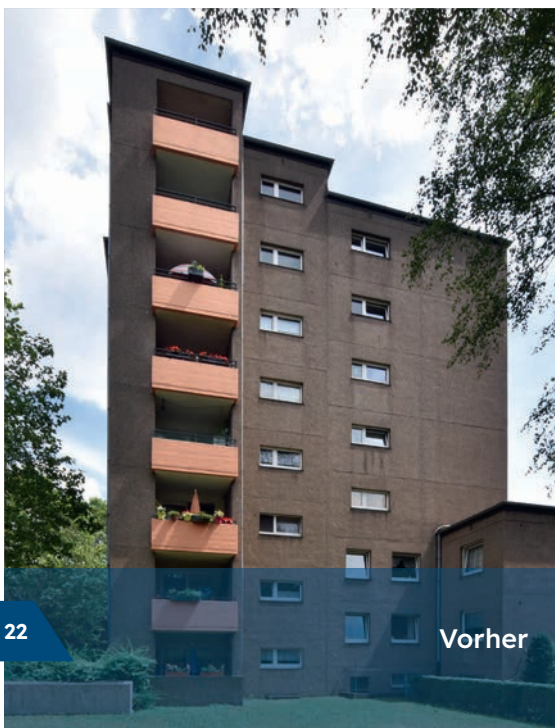
## Tempelstr. 52-56 / Benjaminstr. 22-26 in Köln-Deutz, 89 Wohnungen

Mit der Baumaßnahme wurde Mitte 2024 begonnen. Ziel ist es, die Gebäude so zu modernisieren, dass eine möglichst hohe Energieeinsparung erzielt wird. Wir streben an, das in den 1970iger-Jahren erstellte Gebäudeensemble zu Effizienzhäusern der Klasse 40 umzubauen. Die Effizienzhaus-Stufen geben die Klassen der Energieeffizienz an. Der Wert 40 ist die zurzeit kleinste definierte Stufe. Je kleiner die Kennzahl ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie. Als Vergleich dient ein Referenzgebäude, das den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Der von uns gewählte Standard ist anspruchsvoll und erfordert hohe Investitionen.

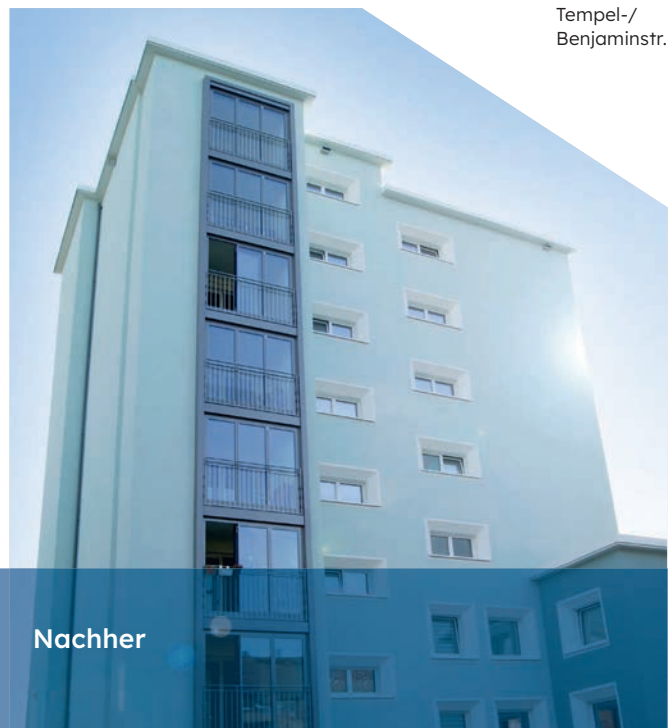
Alle erforderlichen Modernisierungsarbeiten werden 2026 fertiggestellt. Bisher wurden alle Dächer erneuert, die gesamte Außenhülle der Gebäude mit 26 cm Wärmedämmung versehen, die Fenster und Haustüren ausgetauscht, die Heizungsanlage und alle Wasserleitungen erneuert sowie die Außenanlagen neu gestaltet. Am aufwendigsten war die Erstellung von Pfosten-Riegel-Konstruktionen, mit denen die Balkone verkleidet wurden. Für unsere Bewohner ist dadurch zusätzlicher Raum vergleichbar mit Wintergärten entstanden. Derzeit erstellt die RheinEnergie AG den Anschluss an das Fernwärmenetz her. Auf den Gebäuden werden Photovoltaikanlagen im Mieterstrommodell errichtet.

Ein Zuschussantrag für Bundesmittel des Programms für effiziente Gebäude (BEG) wurde gestellt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat den Antrag bestätigt und zugesagt. Eine Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Maßnahmen unter der Voraussetzung der Einhaltung der Bauzeit und der energetischen Anforderungen.

Bis zum 31. Dezember 2025 sind Planungs- und Herstellungskosten in Höhe von 12.050.911,73 € angefallen.



Vorher



Nachher

Tempel-/ Benjaminstr.



Ansicht Nord-Westen



Ansicht Süd-Osten



Ansicht Nord-Osten, Suevenstr. 30-36

### **Suevenstr. 30-36 / Marsenstr. 1 in Köln-Deutz (3. Bauabschnitt), 36 Wohnungen, 9 neue Dachgeschosswohnungen**

Die Maßnahme wurde im August 2025 begonnen. Aufgrund von Änderungen der Kubaturen im Bereich der neuen Dächer musste eine Änderung der Baugenehmigung beantragt werden. Die Erteilung der neuen Baugenehmigung dauerte bis zum Oktober 2025, so dass der Ablauf der Maßnahme vollständig geändert werden musste, um noch im Jahr 2025 starten zu können. Ab Oktober 2025 wurden im Hofbereich die Balkone entfernt und Fundamente für neue Vorstellbalkone gegossen. Aufgrund der neuen, größeren Balkone mussten zwei Kellerausgänge im Hof verlegt werden. Im Jahr 2026 werden die Dachgeschosse abgerissen und es wird ein neues Staffelgeschoss errichtet. Die Modernisierungsmaßnahme umfasst weiterhin die Erneuerung der Elektroanlage in den allgemeinen Bereichen, die Erneuerung der Fenster, eine umfangreiche Wärmedämmung und die Erneuerung der Außenanlagen. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der RheinEnergie AG angeschlossen und die Warmwasserversorgung wird über Durchlauferhitzer erfolgen.

Für diese Maßnahme hat die Genossenschaft einen Kredit bei der KfW zu günstigen Konditionen aufgenommen. Diese Konditionen beinhalten einen Tilgungszuschuss, der die Modernisierungskosten senken wird. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich gemäß Schätzungen des Architekten auf ca. 5.800.000,00 €.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 sind 1.271.908,31 € Bau- und Planungskosten angefallen.

## Bachstr. 32 in Köln-Mülheim

Die Maßnahme hat im November 2025 begonnen und umfasst die Erneuerung der Fenster, eine umfangreiche Wärmedämmung, die Sanierung der Balkone, den Rückbau der vorhandenen Kamine, die Erneuerung der Elektroanlage in den allgemeinen Bereichen und die Erneuerung der Außenanlagen. Diese Maßnahme bedarf keiner Baugenehmigung, da keine baulichen Veränderungen an der Außenhülle vorgenommen werden. Dies spart der Genossenschaft Kosten, da auch die Einbindung eines externen Architekten und externer Ingenieure nicht notwendig ist. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich gemäß unseren Schätzungen auf ca. 460.000,00 €.

Bild links: Bachstr. 32



Zum Stichtag 31. Dezember 2025 sind 20.544,36 € Bau- und Planungskosten angefallen.

# 6 Lagebericht

## 6.1 Allgemeiner Teil

### 6.1.1 Daten der Genossenschaft

Die Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne der §§ 267 Abs. 2 u. 336 Abs. 2 HGB. Der Sitz der Genossenschaft ist Köln. Der satzungsmäßige Zweck ist die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft wurde 1896 gegründet und ist beim Amtsgericht Köln unter der Nr. GnR 620 eingetragen.

### 6.1.2 Geschäftsentwicklung

#### 6.1.2.1 Allgemeines

Zum Herbst 2025 bleibt die konjunkturelle Lage in der Region weiter angespannt. Der Konjunkturklima-indikator, der die Gesamtstimmung in der Wirtschaft ausdrückt, verliert wieder an Boden und liegt nur noch bei 89 Punkten. Er verbleibt im negativen Bereich. Die Hoffnung auf eine Trendumkehr – beruhend auf den Ergebnissen aus dem Frühjahr – hat sich nicht bewahrheitet. Knapp ein Drittel der Unternehmen geben eine schlechte Geschäftslage an. Die Erwartungen bleiben pessimistisch und 25 % der Unternehmen geben an, mit einer verschlechterten wirtschaftlichen Lage in den nächsten zwölf Monaten zu rechnen. Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen in der Region bleibt dementsprechend weiterhin äußerst zurückhaltend. Der Investitionsindikator bleibt negativ. Dies wirkt sich auf den Arbeitsmarkt aus, mehr als ein Viertel der Unternehmen planen Personal abzubauen. Quelle: Konjunkturbericht der IHK Köln, Herbst 2025

Die Baubranche befindet sich weiterhin in der Krise. Im Jahr 2024 sank die Zahl der Baugenehmigungen auf 2.931 Wohnungen (2023: 3.211). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sank auf 1.819 und halbierte sich im Vergleich zum Vorjahr (2023: 3.533) fast. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Bauüberhang liegt bei 10.308 Wohnungen und ist auf einem Höchststand seit über zehn Jahren. Die höchste Anzahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2024 fand sich in den Stadtteilen Lindenthal (271), Marienburg (267) und Braunsfeld (222). Quelle: Kölner Statistische Nachrichten 11/2025

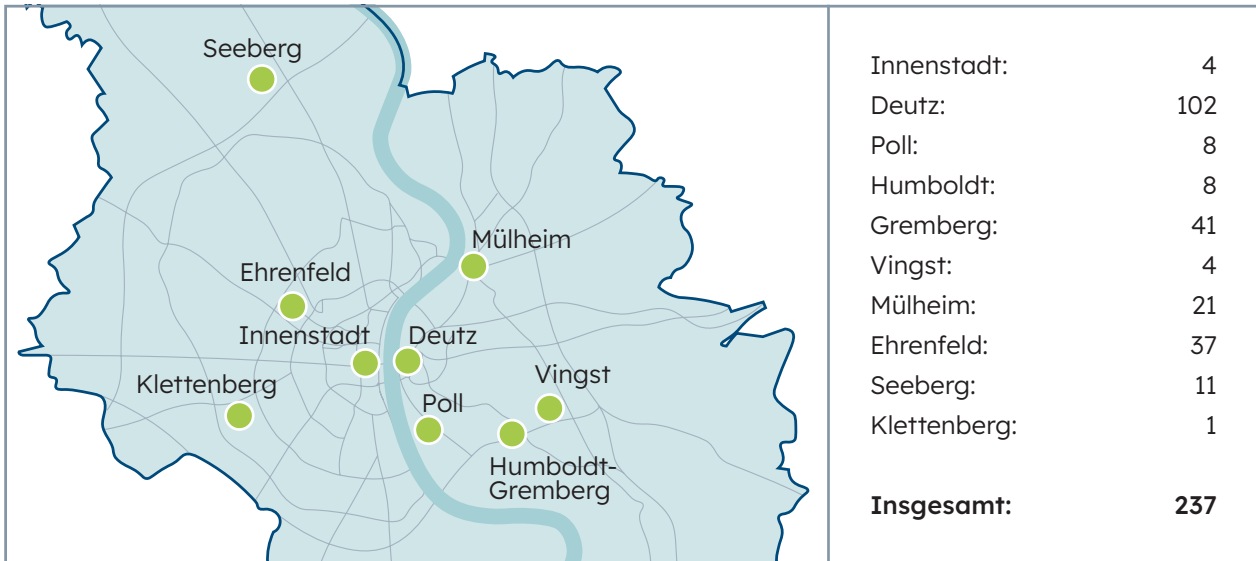
Der Anstieg der Bestandsmieten verläuft nicht so rasant wie der Anstieg der Mieten im Neubausegment, ist jedoch mit 12,66 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2024 um 4,7 % höher als noch im Jahr 2023. Eine Erklärung ist die Verknappung des Angebots durch die geringe Neubautätigkeit. Im Neubausegment sind die Mieten mit 9,3 % im selben Zeitraum wesentlich stärker angestiegen. Hier ist das Angebot deutlich eingebrochen, was den Preisanstieg ebenfalls erläutert. Quelle: Immobilien-Marktbericht der KSK Klön 2025

### 6.1.2.2 Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2025 verwaltete die Genossenschaft 2.148 eigene Wohnungen, 16 gewerblich genutzte Einheiten – einschließlich der Geschäftsstelle – und 479 Einzel- und Sammelgaragen. Von den insgesamt 2.148 Wohnungen der Genossenschaft sind 85 Wohnungen über den 31. Dezember 2025 hinaus öffentlich gefördert. Die gesamte Wohnfläche beträgt 136.568,29 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche 15.040,47 m<sup>2</sup>.

Der aktuelle Wohnungsbestand liegt ausschließlich im Stadtgebiet Köln.

#### Die Verteilung unserer Häuser im Stadtgebiet:



### 6.1.2.3 Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 45 Einzelmodernisierungen von Wohnungen durchgeführt.

## 6.1.2.4 Bestandserhaltung

Auf den übrigen Bestand bezogen fielen folgende weitere wesentliche Instandhaltungsausgaben an:

### Aufwand für Instandhaltung nach Gewerken:

	T€
Schlosser	16
Dachdecker	20
Elektro	151
Aufzugsanlagen	59
Maurer, Putz und Fliesen, Bodenbeläge	200
Maler	321
Schreiner, Türen, Fenster	202
Sanitär und Heizung	982
Wohnungssanierungen komplett	1.669
Sonstige Maßnahmen	192

Die Fremdkosten für die Verbesserung und Instandhaltung unseres Hausbesitzes betrugen 3.811 T€ (Vorjahr 4.487 T€) und pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche 25,14 € (Vorjahr 29,58 €). Kosten in Höhe von 206 T€ für das Beheben von Wasser-, Sturm- und Brandschäden, die von den Versicherungen erstattet werden, sind in diesem Betrag nicht enthalten. Desgleichen Kosten in Höhe von 40 T€, die von früheren Mieterinnen und Mietern für durchgeführte Schadensersatzleistungen zu zahlen sind. Für die Pflege und Erhaltung unserer Außenanlagen fielen im Berichtsjahr Kosten in Höhe von 312 T€ an.

## 6.1.2.5 Vermietung

Bei der Genossenschaft besteht wie in den letzten Jahren nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum. Am Bilanzstichtag gab es folgende Leerstände:

### Leerstandsstatistik

	Anzahl
Wohnungen, die weniger als 2 Monate leer standen	11
Wohnungen, die über 2 Monate leer standen	2

Eine Wohnung wird als Baubüro im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme in der Tempel-/Benjaminstr. in Köln-Deutz freigehalten. Zwölf Wohnungen betreffen durch Mieterwechsel bedingte Einzelmodernisierungen bzw. Instandsetzungen.

## Fluktuationsquote

	Bis 31.12.2025		Bis 31.12.2024		Branchendurchschnitt jährlich
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Prozent
Vertragsauflösungen gesamt	117	5,4 %	153	7,1 %	6 %
Kündigungen durch Mieterinnen und Mieter	82	3,8 %	113	5,2 %	Keine Angabe

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der Wohnungen der Genossenschaft betrug im Berichtszeitraum 7,80 €/m<sup>2</sup> monatlich und ist gegenüber dem Vorjahr (7,69 €/m<sup>2</sup> monatlich) angestiegen.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf 100.534,05 € (Vorjahr 91.734,01 €).

Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

### 6.1.2.6 Geschäftsergebnis

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 3.257.906,19 € (Vorjahr 2.260.483,29 €) ab. Nach Einstellung von 330.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 2.810.890,19 € in die Ergebnismrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn von 117.016,00 € (Vorjahr 116.344,00 €). Es wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 367.733,00 € gebildet. Die Rückstellung wurde für Wohnungseinzelmodernisierungen und die Erneuerung von Wohnungseingangstüren gebildet.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht eine Gewinnausschüttung von 4 %.

### 6.1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

#### Die finanziellen Leistungsindikatoren der Genossenschaft im Überblick

Geschäftsjahr	2025	2024
Eigenkapitalquote	41,23 %	40,58 %
Eigenkapitalrentabilität	7,33 %	5,52 %
Cashflow (T€)	5.481	4.723
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> mtl. (€)	2,10	2,47
Fluktuationsquote	5,26 %	7,12 %
Leerstand am Bilanzstichtag	13 WE	20 WE

Die Gründe für den Leerstand sind in dem Absatz 6.1.2.5 Vermietung dieses Berichtes erläutert.

Die Eigenkapitalquote wird aus dem Verhältnis der Summe der Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder, der gesetzlichen und freien Rücklagen zur Bilanzsumme gebildet. Die Quote hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Bilanzsumme ist von 105.166.609,78 € auf 107.806.872,35 € gestiegen.

## 6.2 Darstellung der Lage

### 6.2.1 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage nach Teilbereichen wie folgt dar:

	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.510	97,2	17.267	98,0	243
Bestandsveränderungen	150	0,8	131	0,7	19
<b>Gesamtleistung</b>	17.660	98,1	17.398	98,8	262
Andere betriebliche Erträge	348	1,9	214	1,2	134
<b>Betriebsleistung</b>	18.008	100,0	17.612	100,0	396
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.500	47,2	8.825	50,1	-325
Personalaufwand	2.168	12,0	1.825	10,4	343
Abschreibungen auf Sachanlagen	2.682	14,9	2.679	15,2	3
Andere betriebliche Aufwendungen	851	4,7	852	4,8	-1
Zinsaufwand	1.207	6,7	1.168	6,6	39
Sonstige Steuern	301	1,7	337	1,9	-36
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	15.709	87,2	15.686	89,1	23
<b>Betriebsergebnis</b>	2.299	12,8	1.926	10,9	373
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	434		314		120
<b>Neutrales Ergebnis</b>	541		51		490
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	3.274		2.291		983
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16		-31		15
<b>Jahresüberschuss</b>	3.258		2.260		998

Im Vergleich mit dem im Wirtschaftsplan 2025 angenommenen Jahresüberschuss fällt das Ergebnis um 1.949 T€ höher aus. Das resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Instandhaltungskosten und der Teilauflösung einer Pensionsrückstellung. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Wohnungs-Genossenschaft im gegebenen Marktumfeld als gut.

## 6.2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 107.806.872,35 € (Vorjahr 105.166.609,78 €) erhöht.

	<b>Geschäftsjahr</b> T€	<b>Vorjahr</b> T€
Anlagevermögen	88.327,2	83.437,0
Umlaufvermögen	19.411,7	21.631,3
Rechnungsabgrenzungsposten	68,0	98,3
Gesamtvermögen	107.806,9	105.166,6
Fremdmittel	63.161,3	63.653,4
Reinvermögen	44.645,6	41.513,2
Reinvermögen am Jahresanfang	41.513,2	39.373,3
Vermögenszuwachs	3.132,4	2.139,9
Eigenkapital	44.645,6	41.513,2
Rückstellungen	3.265,8	3.680,7
Verbindlichkeiten	59.656,3	59.710,4
Rechnungsabgrenzungsposten	239,2	262,3
Gesamtkapital	107.806,9	105.166,6

Die Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthält langfristige Vermögenswerte mit 88.327 T€. Bei der Vermögensstruktur entfallen 81,93 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Das Vermögen war zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals (ohne Dividende) am Gesamtkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 41,23 % (Vorjahr 39,28 %).

Die Genossenschaft hat 2025 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung ist die Zahlungsbereitschaft auch für 2026 gewährleistet. Für die geplanten Maßnahmen sind die Eigenmittel vorhanden.

## 6.3 Risiko- und Chancenbericht

### 6.3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Entsprechend den Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich wurden geeignete Maßnahmen getroffen, um unternehmensgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Sie sind darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

### 6.3.2 Risikoanalyse

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin herausfordernd. Die Inflation hat sich mit einem Jahresdurchschnitt von 2,2 % beruhigt. Dies wird ebenfalls für das Jahr 2026 erwartet. In den darauffolgenden Jahren wird eine Beruhigung bei 2 % im Mittel erwartet. Die Europäische Zentralbank hält den Leitzins seit längerer Zeit stabil, so dass die Bauzinsen aktuell nicht weiter ansteigen. Eine baldige Erhöhung des Leitzinses ist mit Blick auf die Förderung des Wirtschaftswachstums in Europa nicht zu erwarten. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft leicht gewachsen. Eine Prognose ist jedoch nahezu unmöglich, da geopolitische Konflikte und Handelskriege mit hohen Strafzöllen im Bereich des Möglichen liegen.

Die Erhöhung der Baukosten hat sich in den letzten zwei Jahren beruhigt, befindet sich aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau und steigt proportional stärker an als die allgemeine Teuerungsrate. Die Preise für den Einbau von Heizungsanlagen sind dabei die Preistreiber. Eine ähnliche Teuerung betrifft die Gewerke für Instandhaltungsleistungen. Es bleibt dabei weiterhin unsicher, ob die öffentlichen Förderkonditionen im aktuellen Maße aufrechterhalten werden.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches wurde von der Bundesregierung der sogenannte Wohnungsbau-Turbo ausgerufen. Die Stadt Köln hat bekannt gegeben, dass sie anstrebt, diesen zu nutzen. Die Verwaltung soll den zuständigen Gremien des Rates zeitnah eine Beschlussvorlage mit klaren Leitlinien für die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos in Köln vorlegen. Um Verfahren zu beschleunigen, soll die Verwaltung die Möglichkeit erhalten, künftig Wohnungsbauvorhaben, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Köln entsprechen, die Zustimmung zu erteilen. Es bleibt die Unsicherheit, wann und in welchem Umfang diese Beschlüsse gefasst werden.

Abzuwarten bleibt ebenfalls, wann die Bundesregierung die Novellierung des GEG (Gebäudeenergiegesetz) beschließt. Eine Ankündigung erfolgte bereits, aber es gibt bis heute keine Einigung in der Koalition. Trotz dieser Unsicherheit bleibt es Ziel, nachhaltiges Bauen, die Eindämmung des Klimawandels sowie die nötige Mobilitätswende weiter voranzutreiben.

Die Löhne und Gehälter sind aufgrund neuer Tarifabschlüsse zwar gestiegen, aber geringer als erwartet. Eine weitere moderate Erhöhung erfolgt im Jahr 2027. Momentan ist der Arbeits- und Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft zwar spürbar, aber nicht dramatisch. Sollte die Zuwanderung jedoch weiter sinken und sollten die letzten Babyboomer in den nächsten Jahren in Rente gehen, wird der Mangel deutlich spürbar. Der Einsatz der Aktivrente ist hier schwer anwendbar. Auch brancheninterne Azubi-Initiativen haben nur geringe Wirkung.

Der Krieg in der Ukraine beeinflusst weiterhin die wirtschaftliche Lage, im Speziellen die Kosten der Energiebeschaffung. Mit den Ergebnissen der Neuwahlen im September 2024 und dem im Jahr 2025 beschlossenen

Wohnungsbau-Turbo ergeben sich neue Bedingungen für die Wohnungswirtschaft in Deutschland, die nun auf den Standort NRW übertragen werden müssen. Weiterhin hat die neue Regierung angekündigt, dass Änderungen im GEG vorgenommen werden sollen, die jedoch bis heute ausstehen. Die andauernd wechselnden Zolldrohungen aus den Vereinigten Staaten und die weiterhin unvorhersehbaren Entscheidungen des amerikanischen Präsidenten erschweren genaue Prognosen. Dazu kommt der Krieg im Iran mit den Unruhen im gesamten Nahen Osten, der die Energiepreise beeinflussen wird.

Die laufende Beobachtung von wichtigen Kennzahlen in den Fachbereichen der Genossenschaft wurde von den verantwortlichen Leitern der Bereiche durchgeführt; ebenfalls erfolgte in diesem Zusammenhang eine Bewertung bereits bekannter und neu auftretender Risiken. Zur Steuerung bzw. Reduzierung der Risiken wurden Maßnahmen definiert, deren Funktionsfähigkeit und Angemessenheit regelmäßig überprüft wurden. Die Kommunikation aller Ergebnisse erfolgte in Gruppengesprächen innerhalb der Genossenschaft mit den betroffenen Fachbereichen und in Form schriftlicher Quartalsberichte an den Aufsichtsrat.

Da sich viele Risiken unternehmensindividuell gestalten, muss das Risikomanagement immer an den unternehmensindividuellen Zielen ausgerichtet werden. Ziel des Risikomanagements soll es sein, das Verlustrisiko zu minimieren. Die Genossenschaft erstellt dafür eine mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung, die unter Zugrundelegung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen jährlich aktualisiert bzw. fortgeschrieben wird. Es werden laufend die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Vermietungssituation beobachtet. Die Darstellung des Unternehmensaufbaus und Richtlinien definierter Arbeitsbereiche sowie Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse liegen in Form eines Organisationshandbuchs vor. Die Kombination aller Maßnahmen lässt Chancen und Risiken bereits frühzeitig erkennen und ist deshalb ein wichtiges Instrument bei der Planung.

Die Risiken der Genossenschaft werden durch die Kerngeschäfte der Vermietung, der Instandhaltung und Modernisierung sowie eine zurzeit geringe Neubautätigkeit bestimmt. Bei Neuvermietung von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung der Mieter. Über mögliche Vermietungsschwierigkeiten bzw. Wohnungsleerstände wird monatlich Bericht erstattet und der Sachverhalt wird in regelmäßig stattfindenden, teamübergreifenden Besprechungen analysiert. Geeignete Gegenmaßnahmen werden gemeinsam abgestimmt, eingeleitet und kontrolliert. Die Mieteingänge werden laufend überwacht. Rückständige Mitglieder werden zeitnah gemahnt. Bei der Neuvermietung von Wohnungen wird darauf Wert gelegt, dass solvente und zu den Hausgemeinschaften passende Mieter gesucht werden. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit aber als gering zu erachten.

Die Genossenschaft versucht dem Risiko des Überschreitens von Planzahlen entgegenzuwirken, indem Leistungen ausgeschrieben, durch Preisvergleiche geprüft und frühzeitig vergeben werden. Das Risiko von Budgetüberschreitungen ist aber trotzdem vorhanden.

Darüber hinaus gilt es, die Prolongationsrisiken aus Darlehensverbindlichkeiten möglichst gering zu halten. Die Entwicklung des Kapitalmarktes muss beobachtet werden. Derzeitige gegenüber den Vorjahren erhöhte Darlehenszinsen fordern zu einer genauen Prüfung von Investitionen auf.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsschwankungen und damit verbundenen Liquiditätsengpässen ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinnahmen nicht ausgesetzt. Diese Mietzahlungen sind durch Nutzungsverträge abgesichert. Angesichts der hohen Wohnungsnachfrage ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft leerstehende Wohnungen zeitnah vermietet werden können. Das Risiko eines größeren Leerstandes wird als gering bewertet.

### 6.3.3 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken, die laut Gesetz (KonTraG) gesondert aufzuführen sind, liegen nicht vor. Mögliche Risiken, die sich zu Lasten der in der Branche tätigen Wohnungs- und Immobilienunternehmen auswirken würden, könnten sich aus weiteren negativen Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Die kurzen Zeiträume zwischen Gesetzesänderungen, die die Wohnungswirtschaft betreffen, erschweren die Planungen erheblich. Dabei stehen die energetischen Ansprüche an Neubau, Modernisierung und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Vordergrund. Kernfragen in diesem Zusammenhang sind zum Beispiel der Kostendruck, der sich durch die kontinuierliche Verschärfung der Energiesparvorgaben und den Fachkräftemangel ergeben. Es zeichnet sich ein Wandel bei den hohen energetischen Vorgaben ab, aber eine wirkliche Änderung wurde nicht vollzogen. Die Erhöhungen der Belastung durch die CO<sub>2</sub>-Steuer müssen eingeplant werden. Der Einsatz von Mitteln des Landes für die Wohnungsbauförderung bleibt ungewiss, deshalb muss dieser weiterhin mit sehr viel Sorgfalt erfolgen. Sollten wider Erwarten keine Zuschüsse durch die KfW ausgezahlt werden (fehlende Haushaltsmittel; Überschreitung der Fertigstellungsfristen), muss mit Sonderabschreibungen gerechnet werden.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz wurde eine Emissionsbilanz für das Jahr 2024 erstellt und eine technische Bestandsanalyse der Wohngebäude vorgenommen. Die Erarbeitung einer daraus folgenden Klimastrategie wird im Jahr 2026 erfolgen.

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren hohe Investitionen für Instandhaltungsaufwendungen und Wohnumfeld-Verbesserungen getätigt. Dabei standen energetische Sanierungen im Mittelpunkt. Bei der Modernisierungsmaßnahme Tempel-/Benjaminstr. in Köln-Deutz sind in der Vergangenheit immer wieder neue, bisher nicht erkannte bautechnische Mängel entdeckt worden, die vereinzelt zu Kostensteigerungen führen. Auch die im Jahr 2025 begonnene Sanierung mit Dachaufstockung in der Suevenstr. 30-36 / Marsenstr. 1 in Köln-Deutz wies nach dem Start vorher unentdeckte Mängel auf, die Kostensteigerungen zur Folge haben können. Es muss mit einem höheren Anteil nicht aktivierungsfähiger Instandhaltungsaufwendungen gerechnet werden. In der Bachstr. 32 in Köln-Mülheim saniert die Genossenschaft in Eigenregie ein Einzelobjekt mit acht Wohneinheiten mit Eigenmitteln. Die weiterhin hohen Baukosten sind bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich nicht verändert und ist unverändert hoch. Aufgrund dieser immer noch guten Marktaussichten ist nicht mit wesentlichem Mietausfall durch Leerstand zu rechnen. Die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum eröffnet zudem Spielräume für Mietsteigerungen.

Die weiterhin hohe Altersstruktur unserer Mitglieder mit überdurchschnittlich vielen Senioren kann auch in der Zukunft zu erhöhten Mieterwechselraten führen. Dafür sind höhere Instandhaltungsausgaben zu planen.

Für die Zukunft sind aber keine speziellen Risiken erkennbar, die das durch den Jahresabschluss 2025 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

### 6.3.4 Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Wohnungs-Genossenschaft ist langfristig finanziert. So weit wie möglich werden notwendige Finanzierungen bzw. Prolongationen auch in Zukunft mit Darlehen mit Laufzeiten von zehn oder mehr Jahren dinglich gesichert.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zinsänderungsrisiken der bereits vorhandenen Darlehen trotz gestiegener Zinsen kontrollierbar. Mit Steigerungen der Zinsbelastung ist in Zukunft aber zu rechnen.

Für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme in der Tempel-/Benjaminstr. in Köln-Deutz wurden BEG-Fördermittel (KfW 40) beantragt und durch die KfW Bank bestätigt. Die Bestätigung der genauen Fördersumme erfolgt erst nach Fertigstellung und Abrechnung der Maßnahme. Die Sanierung in der Suevenstr. 30–36 / Marsenstr. 1 in Köln-Deutz wurde über einen KfW-Kredit (KfW 261) finanziert. Andere besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte wurden nicht eingesetzt.

## 6.4 Prognosebericht

Die prognostizierten Mieterträge für das Jahr 2025 in Höhe von 13.164 T€ wurden mit erreichten 12.780 T€ nicht realisiert. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete steigerte sich von 7,69 €/m<sup>2</sup> auf 7,80 €/m<sup>2</sup>. Die Kosten der für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 5,0 T€ wurden mit 3,8 T€ unterschritten. Die Kosten für die aktivierungsfähigen Modernisierungsvorhaben wurden mit 8 Mio. € im Jahr 2025 realisiert.

Für das Geschäftsjahr 2026 ist ein Jahresüberschuss vor Steuern in Höhe von 1,382 Mio. € geplant, der überwiegend durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftung entsteht. Des Weiteren sind Mieterträge in Höhe von 13.805 T€ vorgesehen. Für das Jahr 2026 sind weitere Investitionen in die Instandhaltung in Höhe von 5,4 T€ und für aktivierungsfähige Modernisierungen in Höhe von 7,5 T€ geplant.

Die Maßnahme in der Tempel-/Benjaminstr. in Köln-Deutz, bei der 89 Wohneinheiten auf den KfW 40 Standard modernisiert werden, wird voraussichtlich im Sommer 2026 beendet sein. Die Einzelmodernisierung der Bachstr. 32 in Köln-Mülheim, bei der acht Wohnungen energetisch modernisiert werden, wird voraussichtlich im Herbst 2026 fertiggestellt sein.

Die Modernisierung in der Suevenstr. 30–36 / Marsenstr. 1 in Köln-Deutz, bei der 36 Bestandswohnungen energetisch auf den KfW 55 Standard modernisiert werden und neun neue Wohnungen im neuen Staffelgeschoss entstehen, wird bis ins Frühjahr 2027 andauern.

Die Mehrjahresplanung beinhaltet weiterhin die langfristige Substanz-, Wert- und Ergebnisstabilisierung. Statt kurzfristiger Gewinnmaximierung wird eine nachhaltige interne Wertschöpfung durch Reinvestitionen angestrebt. Die Genossenschaft wird auch zukünftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Marktbedingungen für die Wohnungs-Genossenschaft nach wie vor nicht gut sind, aber in Zukunft keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind.

Wir erwarten für 2026/2027 nach unseren Wirtschaftsplänen folgende Ergebnisse:

**Die Erwartungen an die nächsten beiden Geschäftsjahre:**

	Rentabilität T€	Rentabilität T€	Liquidität T€	Liquidität T€
	2026	2027	2026	2027
<b>Erträge/Einnahmen</b>				
Mieten	13.805,0	14.076,5	13.805,0	14.076,5
Gebühren und Umlagen	4.670,0	4.841,5	4.670,0	4.841,5
Kapitalerträge	218,7	229,5	218,7	229,5
Sonstige Erträge	259,0	267,5	259,0	267,5
	18.952,7	19.415,0	18.952,7	19.415,0
<b>Aufwendungen/Ausgaben</b>				
Abschreibungen	2.811,0	3.111,0	0,0	0,0
Personalkosten	2.234,0	2.312,0	2.134,0	2.212,0
Betriebskosten	4.744,8	4.977,0	4.744,8	4.977,0
Instandhaltungskosten	5.400,0	5.485,0	5.400,0	5.485,0
Kapitalkosten – Zinsen	1.566,0	1.613,0	1.466,0	1.513,0
Sonstige Aufwendungen	814,2	869,7	814,2	869,7
	17.570,0	18.367,7	14.559,0	15.056,7
<b>Ergebnis vor Steuer</b>	1.382,7	1.047,3	4.393,7	4.358,3
Steuer	22,1	22,6	22,1	22,6
<b>Jahresüberschuss</b>	1.360,6	1.024,7	4.371,6	4.335,7
Tilgungen			2.495,0	2.645,0
<b>Liquiditätsüberschuss</b>			1.876,6	1.690,7

Köln, 23. März 2026

Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG

Der Vorstand  
Norbert Kutscher, Annette Mathissen, Philipp Heußner

## 7 Bericht des Aufsichtsrates



2025

Im Geschäftsjahr 2025 verschaffte sich der Aufsichtsrat in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand einen umfassenden Überblick über die Geschäftsentwicklung und die aktuelle Lage sowie die Zukunft der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat sich über die Auswirkungen der Wirtschafts- und Zinsentwicklung informiert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat quartalsweise in Form eines mehrseitigen Berichtes zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen, insbesondere zur Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage sowie zum Risikomanagements, informiert.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand und seine Tätigkeiten überwacht und den Vorstand bei der Erfüllung seiner Aufgaben unterstützt.

Der Aufsichtsrat hat zur Wahrnehmung seiner Aufgaben, insbesondere zur Vorbereitung und Überwachung seiner Beschlüsse, ständige Ausschüsse eingerichtet. Diese Ausschüsse haben über ihre Tätigkeit innerhalb der Sitzungen durch Sachvorträge berichtet. Beschlüsse des Aufsichtsrates wurden dabei durch den Prüfungsausschuss und den Bauausschuss begleitet; diese Ausschüsse haben auch Teilgebiete der Geschäftsführung überwacht. Der Prüfungsausschuss hat insbesondere den Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht überprüft und für in Ordnung befunden. Der Bauausschuss hat die Baustelle Tempel-/Benjaminstr. in Köln-Deutz besichtigt und sich vom Vorstand über die Bauabläufe informieren lassen.

Der geplante Wechsel im Vorstand verläuft reibungslos und wurde ebenfalls durch den Aufsichtsrat begleitet.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 seine ihm von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft insgesamt sind nach wie vor schwierig. Die Baupreise sind weiterhin sehr hoch. Die Hypothekenzinsen haben sich bei unter 4 % für eine zehnjährige Festschreibung stabilisiert. Es besteht weiterhin ein Fachkräftemangel, was die Zusammenarbeit mit Handwerksunternehmen und die Findung von eigenen Mitarbeitenden erschwert. Die durch den Klimawandel entstandenen hohen Anforderungen an energetische Modernisierungen müssen intensive Beachtung finden. Die Genossenschaft arbeitet derzeit an einem strukturierten Sanierungsfahrplan, um das Ziel einer möglichst umfangreichen Klimaneutralität ihres Bestandes in den kommenden Jahrzehnten erreichen zu können. Sehr problematisch ist die Entwicklung der Mieten auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Kaltmieten von 15,00 bis 20,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche sind keine Seltenheit mehr. Über diese Themen fand ein kontinuierlicher Austausch mit dem Vorstand statt.

Bei zustimmungsbedürftigen Sachverhalten wurden nach eingehender Prüfung und Beratung die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst. Trotz der vorgenannten Marktbedingungen hat die Genossenschaft das Geschäftsjahr 2025 gut abgeschlossen und einen ordentlichen Geschäftsverlauf vorzuweisen.

Der Verbandsprüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat in seinem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Lageberichtes 2024 im „Zusammengefassten Prüfungsergebnis“ eine insgesamt zutreffende Vorstellung der Lage sowie eine zutreffende Darstellung der Chancen und Risiken testiert.

Die Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, das heißt im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Die Geschäfte der Genossenschaften wurden im Berichtszeitraum ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung durch den Verband gewonnenen Erkenntnissen.

Abschließend spricht der Aufsichtsrat Vorstand und Mitarbeitenden besonderen Dank und Anerkennung für ihren Einsatz, für ihr Engagement und für die im Jahr 2025 unter den erschwerten Bedingungen geleistete gute und erfolgreiche Arbeit aus.

**Köln, 28. April 2026**

**Wolfgang Hogrebe**  
**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates**

# 8 Bilanz zum 31. Dezember 2025

## Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.725,56	7.220,90
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	87.802.945,65		82.615.761,84
Grundstücke mit anderen Bauten	398.898,72		415.105,60
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	3.032,04		4.597,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.347,85		117.768,87
Bauvorbereitungskosten	0,00	88.310.224,77	276.318,46
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens		255,65	255,65
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>88.327.205,98</b>	<b>83.437.029,01</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.395.655,75		4.244.809,45
Andere Vorräte	15.779,21	4.411.434,96	2.291,20
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	76.291,48		65.627,43
Sonstige Vermögensgegenstände	221.359,25	297.650,73	161.058,27
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.521.784,87		13.199.322,57
Bausparguthaben	2.180.762,68	14.702.547,55	3.958.205,91
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		68.033,13	98.265,94
<b>BILANZSUMME</b>		<b>107.806.872,35</b>	<b>105.166.609,78</b>
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		<b>964.959,22</b>	<b>907.835,12</b>

## Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	77.400,00		90.600,00
der verbleibenden Mitglieder	2.940.200,00		2.936.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	200,00	3.017.800,00	0,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	5.551.000,00		5.221.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.959.751,99	41.510.751,99	33.148.861,80
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	3.257.906,19		2.260.483,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.140.890,19	117.016,00	-2.144.139,29
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>44.645.567,99</b>	<b>41.513.205,80</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.687.169,00		3.127.130,37
Sonstige Rückstellungen	578.631,84	3.265.800,84	553.559,30
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.450.099,73		31.846.774,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.554.306,35		21.026.747,71
Erhaltene Anzahlungen	4.751.672,56		4.829.681,51
<b>VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.568,99		133.166,70
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.653.398,08		1.854.245,39
Sonstige Verbindlichkeiten	20.268,85	59.656.314,56	19.743,26
Davon aus Steuern: 6.908,66 € (VJ: 7.628,58 €)			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		239.188,96	262.355,21
<b>BILANZSUMME</b>		<b>107.806.872,35</b>	<b>105.166.609,78</b>
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten		<b>964.959,22</b>	<b>907.835,12</b>

# 9 Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		17.510.291,56	17.267.088,57
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		150.846,30	130.732,48
Sonstige betriebliche Erträge		892.350,29	267.617,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.499.552,94	8.824.548,23
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>10.053.935,21</b>	<b>8.840.889,99</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.456.701,74		1.381.739,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 409.839,63 € (Vorjahr: 179.161,31 €)	711.763,71	2.168.465,45	443.646,46
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.681.685,69	2.678.851,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		854.430,38	854.087,17
Erträge aus anderen Wertpapieren	832,00		416,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 212.839,37 € (Vorjahr: 127.118,65 €)	432.886,70	433.718,70	313.603,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		1.207.156,02	1.168.031,67
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.666,39	31.293,46
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.559.249,98</b>	<b>2.597.259,09</b>
Sonstige Steuern		301.343,79	336.775,80
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>3.257.906,19</b>	<b>2.260.483,29</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		3.140.890,19	2.144.139,29
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>117.016,00</b>	<b>116.344,00</b>



# 10 Mitgliedschaften/Beteiligungen

Die Wohnungsgenossenschaft ist Mitglied in folgenden Verbänden, Gemeinschaften oder Vereinen:



[vdw-rw.de](http://vdw-rw.de)



[agv-online.de](http://agv-online.de)

## Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Der VdW Rheinland Westfalen ist der größte Regionalverband der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Deutschland. Sein Verbandsgebiet umfasst Nordrhein-Westfalen und das nördliche Rheinland-Pfalz. In NRW lebt etwa jeder fünfte zur Miete wohnende Mensch in einer der etwa 1,1 Millionen Wohnungen der rund 480 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Das Angebot bezahlbarer Wohnungen sieht der VdW Rheinland Westfalen als eine zentrale soziale Aufgabe. Zudem ist der VdW Rheinland Westfalen Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Berlin. Der GdW ist der größte Branchendachverband und vertritt etwa 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ganz Deutschland.

Der VdW Rheinland Westfalen ist Prüfungsverband im Sinne des Gesetzes über die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (GenG) sowie des Artikels 25 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB). Er führt die durch das GenG vorgeschriebenen Prüfungen der Wohnungsgenossenschaften und bei Mitgliedsunternehmen anderer Rechtsform gemäß Auftrag die gesetzlich, gesellschaftsvertraglich oder satzungsmäßig vorgeschriebenen Prüfungen durch.

## Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. wurde am 28. Juli 1949 gegründet. Er vertritt die Interessen von bundesweit rund 1.300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen und schließt für diese als Tarifträgerverband der Branche Tarifverträge mit den Gewerkschaften ver.di und IG BAU ab. Gleichzeitig bietet er seinen Mitgliedern eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung.



[koelnag.de](http://koelnag.de)

## Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, „köl n ag“

Die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen fand im Jahr 1949 noch unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes statt. Heute zählen kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, kirchliche, industrieverbundene und andere Wohnungsunternehmen zu den Mitgliedern.

Zur Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen – mit Sitz in Köln – zählen heute 57 Wohnungsunternehmen sowie 13 fördernde Unternehmen aus dem Umfeld der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen

Die Mehrheit der Mitglieder ist im Stadtgebiet von Köln und darüber hinaus in benachbarten Städten, Gemeinden und Kreisen beheimatet, aber die Arbeitsgemeinschaft zieht immer weitere Kreise.

Die Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von rund 190.000 Wohnungen in der Region Köln. Davon befinden sich rund 100.000 Wohnungen im Kölner Stadtgebiet. Dies entspricht einem Anteil von 25 % des gesamten Kölner Mietwohnungsbestandes.

Neben der Bündelung wohnungswirtschaftlichen Know-hows ist die Arbeitsgemeinschaft als Interessenvertretung für ihre Mitglieder aktiv, sei es durch Abschluss von Rahmenvereinbarungen mit wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern oder als verlässlicher Partner der Kommunen, z. B. durch Unterzeichnung einer Belegungsvereinbarung für die öffentlich geförderten Wohnungen in Köln. Insbesondere aber schaffen und erhalten die Mitgliedsunternehmen adäquaten Wohnraum und versuchen, dies im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern.



e-b-z.de

### **Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e. V. (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft)**

Am 15. Januar 1997 wurde durch Wohnungsunternehmen, wohnungswirtschaftliche Verbände, wissenschaftliche Einrichtungen und Einzelpersonlichkeiten der Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ

e. V. gegründet. Der Verein hat sich zum Ziel gesetzt, das EBZ bei der Durchführung seiner Aufgaben im Bereich der Aus- und Fortbildung zu fördern. Der Förderverein ist gemeinnützig. Heute hat der Förderverein über 200 Mitglieder. Seit der Gründung 1997 sind rund 500.000 € u. a. für die EDV-Ausstattung, den Aufbau und die Verbesserung der Bibliothek und der Lern- und Freizeitqualität, beispielsweise durch die Einrichtung von Lerninseln, gespendet worden. Der Verein trägt somit kontinuierlich dazu bei, das EBZ als attraktiven Partner für die Aus- und Fortbildung zu erhalten und weiterzuentwickeln.



wohnungsbaugenossenschaften.de

### **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.**

Vor mehr als 15 Jahren haben sich mehrere Wohnungsbaugenossenschaften zu gemeinsamem Marketing entschlossen und die Initiative gegründet. Die Ziele sind, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens bekannter zu machen und die Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ zu stärken.

Es sind mittlerweile über 400 Genossenschaften, die zusammen mehr als 800.000 Wohnungen und über eine Million Mitglieder haben.

Einige dieser Genossenschaften bieten als besonderen Service ihren Mitgliedern Gästewohnungen an. Zukünftig sollen diese Wohnungen allen Mitgliedern zur Verfügung stehen, deren Genossenschaft in der Marketinginitiative organisiert ist. Dieses Angebot bietet einen Mehrwert, auch für die Mitglieder der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG, die dadurch ebenfalls Gästewohnungen anderer Genossenschaften in verschiedenen Regionen Deutschlands anmieten können.



deswos.de

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

Die DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., ist ein gemeinnütziger, privater Verein, gegründet am 17. November 1969 und seit dem 14. April 1970 im Vereinsregister eingetragen. Sie wird von im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Wohnungsunternehmen, deren Verbänden sowie weiteren Unternehmen und Privatpersonen durch Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement unterstützt. Ihr Leitmotiv ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen.



romanische-kirchen-koeln.de

### **Förderverein Romanische Kirchen Köln e.V.**

Der seit 1981 bestehende Förderverein Romanische Kirchen Köln e. V. fördert die Erhaltung und Ausgestaltung der romanischen Kirchen in Köln, insbesondere durch die finanzielle Unterstützung der Kirchengemeinden bei substanzerhaltenden Maßnahmen und Restaurierungen historischer Ausstattungsgegenstände. Darüber hinaus widmet sich der Verein der wissenschaftlichen Erforschung der Kölner Kirchen, veranstaltet öffentliche Besichtigungen und Führungen und stärkt durch Vortragsreihen ihre Wahrnehmung in der Öffentlichkeit.



freunde-des-historischen-archivs.de

### **Förderverein Freunde des Historischen Archivs der Stadt Köln**

Die Freunde des Historischen Archivs unterstützen das Historische Archiv in jeder Weise durch Sach- und Geldspenden, darunter Schenkungen oder finanzielle Hilfe beim Erwerb von Archivalien. Außerdem fördert der Verein das Archiv durch die Finanzierung von Ausstellungen, Publikationen und Arbeitskräften. Damit sollen die reichhaltigen Bestände des größten kommunalen Archivs nördlich der Alpen und seine Bedeutung stärker ins Blickfeld gerückt werden. Dieses wertvolle Kulturgut aus über 1.000 Jahren Geschichte soll auch für kommende Generationen bewahrt werden. Dazu stärkt der Verein die Verbundenheit mit dem Historischen Archiv, zeigt neue Realisierungsmöglichkeiten für Projekte auf und unterstützt es in seiner Aufgabe als Bürgerarchiv und Servicestelle für alle.



haenneschen.de

### **Förderverein der Freunde des Kölner Hänneshen-Theaters e.V.**

Der Förderverein des Kölner Hänneshen Theaters steht für die Verbundenheit der Kölner Bürgerinnen und Bürger mit den Puppenspielen ihrer Heimatstadt Köln und fördert so ein unverwechselbares Stück Lokalkultur. Durch seine Unterstützung ermöglicht er künstlerische und technische Neuansätze und sichert die zeitgemäße Weiterentwicklung des Theaters.



digiwoh.de

### **DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e. V.**

Der Verein DigiWoh Kompetenzzentrum Wohnungswirtschaft hat das Ziel, insbesondere für die Wohnungswirtschaft oder ihr nahestehende Wirtschaftszweige eine Informationsplattform für die digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft sowie einen Beraterpool aufzubauen und zu betreiben. Über diese Informations- und Austauschplattform sollen vor allem Wohnungsunternehmen Zugang zu allen relevanten Angeboten einschließlich der PropTech-Szene, zukunftsfähigen digitalen Geschäftsmodellen oder entsprechenden Strategien erhalten. Aber auch für Interessierte können bestimmte Angebote zur Verfügung stehen. Die Informationsplattform soll einen stärkeren Austausch über digitale Themenkomplexe ermöglichen und – auch mit Unterstützung durch einen Beraterpool – neue, zukunftsfähige Geschäftsmodelle entwickeln. Mit Hilfe von Partnern, interessierten Kreisen und den Erfahrungen der Wohnungswirtschaft sollen die Digitalisierung der Branche und die damit verbundenen ständigen Veränderungen auf ein nachhaltiges Fundament gestellt werden.



# 11 Wichtige Aspekte aus der DESWOS-Projektarbeit 2025



DESWOS



Die Schulkinder dieser Klasse saßen vorher im Flur des Hauses oder draußen, unter einem Baum, in der prallen Hitze oder auch bei Regen. Die neuen Räumlichkeiten sind sauber und sicher.

### Was möglich wird, wenn Engagement wirkt

Perspektiven für die Zukunft entstehen dort, wo Menschen handeln. Im vergangenen Jahr hat die Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG genau das getan – und damit konkrete Verbesserungen im Leben vieler Menschen bewirkt.

Mit unserer Unterstützung als Mitglied der DESWOS e. V. konnten wir lebenswichtige Projekte fördern. Ob durch ein Mädchenwohnheim in Uganda, ökologische Landwirtschaft in Kolumbien oder eine Schule in Pakistan – gemeinsam konnten wir Perspektiven eröffnen und damit Zukunft gestalten.

**Die DESWOS sagt Danke!**

## Asien

### Pakistan – Grundbildung für Kinder aller Religionen geschaffen

Mehr als 150 Kinder aus Faisalabad lernen endlich in einem besseren Lernumfeld! Ihre Eltern können sich den Schulbesuch nicht leisten. Die DESWOS-Partnerorganisation EACH betreibt in Faisalabad eine kostenlose Grundschule – offen für alle Kinder, unabhängig von Religion oder Herkunft. Doch lange fehlten ordentliche Klassenräume. Der Unterricht fand über Jahre im Flur des Hauses und im Schatten eines Baumes statt, bei Hitze und Kälte. EACH baute die Schule nun aus: Fünf neue Klassenräume bieten heute bessere Lernbedingungen für nun 150 Kinder. Sechs Toiletten sorgen für mehr Hygiene – getrennt für Mädchen, Jungen und Mitarbeitende. Zuletzt haben 15 Kinder der Abschlussklasse die Schule erfolgreich beendet. Das bedeutet für sie mehr Chancen für eine weiterführende Schule und bessere Perspektiven für die Zukunft!



## Lateinamerika

### Kolumbien - bessere Ernährung für bäuerliche Familien gefördert

Manchmal braucht es keine großen Maschinen, sondern ein paar Hühner, um eine nachhaltige Entwicklung in Gang zu setzen. Gemeinsam mit der neuen Partnerorganisation COORDOSAC engagiert sich die DESWOS für eine ökologische Landwirtschaft und den Schutz der Amazonasregion. Im ländlichen La Montañita förderte die DESWOS einen Öko-Bauernhof, auf dem 20 kleinbäuerliche Familien auf agrarökologische Anbaumethoden und genossenschaftliche Strukturen setzen. Wo früher Monokulturen dominierten, wachsen heute Bananen neben Maniok und Mais. Anstelle extensiver Viehzucht haben die Bäuerinnen und Bauern eine Geflügelhaltung aufgebaut. Als Nächstes folgen eine Fischzucht, die Wurmkompostierung für organischen Dünger und eine Imkerei. All das verbessert die Ernährung der Menschen und schafft ein Einkommen. Aktuell laufen Schulungen, um das neue Wissen weiterzugeben. Weitere Maßnahmen sind schon in Planung.

Die Hühnerhaltung gehört zu einem umfassenden Konzept biologischer Mischkulturen und dem Aufbau einer landwirtschaftlichen Gemeinschaft - mit dem Ziel, Erträge zu steigern, natürliche Ressourcen zu schützen und nachhaltige Anbaumethoden eigenständig anzuwenden.



Das Gebäude ist nicht nur ein Wohnheim für Mädchen und junge Frauen. Es ist ein „Türöffner“ für eine Zukunft mit Perspektive. Denn die meisten kommen aus weit entlegenen Dörfern. Ihr täglicher Fußweg ist bis zu 10 Kilometer lang. Schulbusse gibt es nicht. Das Wohnheim ermöglicht ihnen einen Schulabschluss, der ihnen später mehr Berufsmöglichkeiten eröffnet.

## Afrika

### Uganda – Zukunftschancen für Mädchen in Flüchtlingsiedlung eröffnet

Die DESWOS-Partnerorganisation CIYOTA hat in der Flüchtlingsiedlung Kyangwali mit etwa 140.000 Menschen eine weiterführende Schule gebaut und betreibt sie für Kinder von Geflüchteten, Binnenvertriebenen und benachteiligten Familien. Rund 750 Schülerinnen und Schüler besuchen die Schule. Für Kinder aus entlegenen Gebieten gibt es drei Wohnheime – zwei für Jungen und eines für Mädchen. Viele Mädchen sind langen, unsicheren Schulwegen oder prekären Lebensverhältnissen ausgesetzt. Das erhöht das Risiko sexueller Gewalt und früher Schwangerschaften, was häufig zum Schulabbruch führt. Um dem entgegenzuwirken, baute CIYOTA ein weiteres Wohnheim für 150 Mädchen. Auf einer Fläche von 195 m<sup>2</sup> bietet es ein sicheres Wohn- und Lernumfeld und verbessert nachhaltig ihre Bildungschancen. Das beengte Zusammenleben ist eine Umstellung, doch bedeutet es für die Mädchen Sicherheit statt gefährlicher Schulwege.

### Mitgliedschaft und Spenden

Die Mitgliedschaft und Spenden der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG tragen dazu bei, solche Projekte umzusetzen. Diese Förderung bewirkt konkrete Verbesserungen im Leben vieler Menschen.

### Die DESWOS sagt Danke!



# DESWOS

### Haben Sie Fragen?

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

Astrid Meinicke  
 Innere Kanalstr. 69  
 50823 Köln  
 Tel.: 0221 5798937  
[astrid.meinicke@deswos.de](mailto:astrid.meinicke@deswos.de)  
[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

#### Spendenkonto:

DESWOS e. V.  
 IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21  
 Sparkasse KölnBonn SWIFT-BIC COLSDE33

# 12 Anhang des Jahresabschlusses 2025



## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 620 beim Amtsgericht Köln eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nicht.

### Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeit-anteiliger linearer Abschreibung. Für ab dem Jahr 2001 angeschaffte immaterielle Vermögensgegenstände werden die Sätze der jeweils gültigen steuerlichen Abschreibungstabellen verwendet. Computer-Anwendungsprogramme, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 150 € betragen, werden entsprechend dem Steuerrecht als sogenannte Trivialprogramme behandelt und als geringwertige Wirtschaftsgüter sofort abgeschrieben.

##### Sachanlagen

Die Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2025 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Modernisierungen wurden als Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Das Wahlrecht des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB wurde wertansatzmindernd nicht ausgeübt. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die planmäßige Abschreibung auf Alt- und Neubauten erfolgt auf die Restbuchwerte linear so, dass die Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Neubauten ab dem Jahr 2016 von 50 Jahren, verteilt ist. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bereits in den Vorjahren vollständig abgeschriebene Bauten erhalten nach Fertigstellung von aktivierten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der jeweiligen Bausubstanz eine neue Restnutzungsdauer. Kosten für die Wiederherstellung von Außenanlagen bei Neubauten und nach Modernisierungen werden über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 5 % und 25 % jährlich planmäßig, Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten 150 € nicht überschreiten, im Zugangsjahr in voller Höhe entsprechend den steuerlichen Bestimmungen für geringwertige Wirtschaftsgüter abgeschrieben. Für ab dem Jahr 2001 angeschaffte Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung gelten die maßgeblichen Sätze der steuerlichen Abschreibungstabellen. Ab dem Geschäftsjahr 2008 angeschaffte selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter zwischen 151 € und 1.000 € netto werden in einen Sammelposten eingestellt und jährlich planmäßig mit 20 % abgeschrieben.

## Finanzanlagen

Die im Jahr 2025 vorgetragenen Werte für Wertpapiere des Anlagevermögens sind aufgrund Artikel 24 Abs. 1 EGHGB mit den Buchwerten vom 31. Dezember 1986 angesetzt.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter der Position **Unfertige Leistungen** werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

### Andere Vorräte

Der Ausweis betrifft den Bestand und Wert an Pellets für den Betrieb von zwei zentralen Heizungsanlagen in Köln-Mülheim und in Köln-Poll sowie Regeneriersalz für eine Trinkwasseraufbereitungsanlage in Köln-Seeberg. Die Bewertung erfolgte nach dem Verbrauchsfolgeverfahren FiFo (First in – First out).

### Forderungen aus Vermietung

Bei den Forderungen aus Vermietung handelt es sich um Mietrückstände und sonstige Vorlagen sowie um Kosten für Schadensersatzleistungen, die von ehemaligen Mieterinnen und Mietern noch zu zahlen sind. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Hier sind in der Hauptsache Forderungen an Versicherungen aus Schadenregulierungen erfasst. Einzelwertberichtigungen waren nicht notwendig.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.

### Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### Rechnungsabgrenzungsposten

#### Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanziert sind im Voraus geleistete Zahlungen, die Aufwand für die Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Bilanzvermerk

Bei dem ausgewiesenen Betrag handelt es sich um Treuhandvermögen, das aus Kautionen resultiert, die für Mieterinnen und Mieter auf einem separaten Kautionskonto angelegt sind.

## Passiva

### Rückstellungen

Sie wurden für Pensionsverpflichtungen, u. a. ungewisse Verbindlichkeiten, entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet.

Die Ermittlung der Pensionsrückstellung erfolgte auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß § 253 HGB. Hierbei kamen nachfolgend beschriebene Bewertungsansätze zur Anwendung:

Die Berechnungssystematik folgte den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik. Rechnungsgrundlage für die versicherungsmathematischen Barwerte sind die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Aktiven- und Gesamt- bzw. Witwenbestand).

Als Rechnungszins wurde pauschal der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 betrug er 2,06 % p. a.

Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde aufgrund des besonderen Status der Versorgungsberechtigten verzichtet.

Bezüglich der Anwartschaften auf Hinterbliebenenrenten werden kollektive Annahmen zur Verheiratungswahrscheinlichkeit und die zu erwartende Altersdifferenz von Ehegatten verwendet.

Soweit Anrechnungen von Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung erforderlich sind, werden diese auf Basis der einschlägigen BMF-Schreiben der Finanzbehörden ermittelt.

Der Erfüllungsbetrag gemäß §§ 249 Abs. 1, 253 Abs. 2 HGB wurde unter Berücksichtigung von Trendannahmen für zukünftige Anwartschafts- und Rentensteigerungen berechnet, wobei der Anwartschaftstrend 2,5 % und der Rententrend 2,0 % betragen.

Für Rentenempfängerinnen und -empfänger wurde der Barwert zukünftiger Renten ermittelt. Für aktive Leistungsanwärterinnen und -anwärter wird der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag im Sinne des § 253 Abs. 1 HGB als Anwartschaftsbarwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwartschaften ermittelt (Projected Unit Credit Method). Bei aktiven Anwärterinnen und -anwärtern werden die Leistungszuwächse auf die jeweilige Dienstzeit gleich verteilt. Gemäß der IVS-Richtlinie International Accounting Standard IAS 19 (revised 1998) über Employee Benefits werden die Leistungszuwächse den Dienstjahren zugerechnet, in denen sie materiell, d. h. unter Beachtung der Unverfallbarkeitsregelung der Versorgungszusage, entstanden sind. Gemäß o. g. IVS-Richtlinie entspricht dieser Ansatz für den Fall einer Leistungszusage der Methode des degressiven Mittels. Als Ende der Dienstzeit wird der Pensionstermin der Zusage angenommen.

Bei der Auswahl des Rechnungszinses wird von der Vereinfachungsregelung Gebrauch gemacht, d. h., es wird der Zins zur Bewertung von Versorgungsverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet, der monatlich von der Deutschen Bundesbank gemäß der Abzinsungsverordnung veröffentlicht wird. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 beträgt dieser 2,06 %, zur Ermittlung der Gewinnausschüttungssperre 2,22 %.

In dem Betrag der ausgewiesenen Pensionsrückstellung ist die Verrechnung zweier insolvenzgeschützter Rückdeckungsversicherungen nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit dem Wert der Pensionsverpflichtung (Passivprimat) am 31. Dezember 2025 bewertet.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen beträgt am 31. Dezember 2025 -94.129,00 € (Vorjahr -38.730 €).

Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für im Geschäftsjahr 2025 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im Folgejahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind zurückgezahlt.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Bilanziert sind im Voraus empfangene Einnahmen, die Ertrag für die Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### **Bilanzvermerk**

Bei dem ausgewiesenen Betrag handelt es sich um Treuhandverbindlichkeiten, die aus Kauttionen resultieren, die für Mieter auf einem separaten Kautionskonto angelegt sind.

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

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

##### Anlagenspiegel

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2025 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	115.464,11	15.674,13	44.562,07	0,00	0,00	86.576,17
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	130.811.617,58	7.797.924,51	0,00	14.412,45	0,00	138.623.954,54
Grundstücke mit anderen Bauten	693.733,17	0,00	0,00	0,00	0,00	693.733,17
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	32.924,05	299,99	2.250,11	0,00	0,00	30.973,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	490.584,82	19.441,63	26.449,78	0,00	0,00	483.576,67
Bauvorbereitungskosten	276.318,46	0,00	0,00	276.318,46	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>132.305.178,59</b>	<b>7.817.666,13</b>	<b>28.699,89</b>	<b>290.730,91</b>	<b>0,00</b>	<b>139.832.238,82</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Wertpapiere des Anlagevermögens	255,65	0,00	0,00	0,00	0,00	255,65
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>255,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>255,65</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>132.420.898,35</b>	<b>7.833.340,26</b>	<b>73.261,96</b>	<b>290.730,91</b>	<b>0,00</b>	<b>139.919.070,64</b>

- In der Position **Unfertige Leistungen** sind **4.395.655,75 €** (Vorjahr 4.244.809,45 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
- In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Von den **Forderungen** haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	7.398,79	10.325,35
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.398,79</b>	<b>10.325,35</b>

- Die Genossenschaft ist steuerbefreit und hat aktive latente Differenzen im partiell steuerpflichtigen Bereich. Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** und den **Grundstücken mit anderen Bauten** mit im Saldo aktiven latenten Differenzen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert		
Stand zum 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2025 €	31.12.2025 (Geschäftsjahr) €	31.12.2024 (Vorjahr) €	
108.243,21	6.597,87	428,40	0,00	0,00	-44.562,07	69.850,61	16.725,56	7.220,90	
48.195.855,74	2.625.153,16	0,00	0,00	0,00	0,00	50.821.008,90	87.802.945,64	82.615.761,84	
278.627,57	16.206,88	0,00	0,00	0,00	0,00	294.834,45	398.898,72	415.105,60	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51	
28.326,87	1.865,13	0,00	0,00	0,00	-2.250,11	27.941,89	3.032,04	4.597,18	
372.815,95	31.862,65	0,00	0,00	0,00	-26.449,78	378.228,82	105.347,85	117.768,87	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276.318,46	
<b>48.875.626,13</b>	<b>2.675.087,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-28.699,89</b>	<b>51.522.014,06</b>	<b>88.310.224,76</b>	<b>83.429.552,46</b>	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255,65	255,65	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255,65	255,65	
<b>48.983.869,34</b>	<b>2.681.685,69</b>	<b>428,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-73.261,96</b>	<b>51.591.864,67</b>	<b>88.327.205,97</b>	<b>83.437.029,01</b>	

## 6. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäfts- jahr €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
(1) Gesetzliche Rücklage	5.221.000,00 (4.991.000,00)	0,00 (0,00)	330.000,00 (230.000,00)	0,00 (0,00)	5.551.000,00 (5.221.000,00)
(2) Andere Ergebnis- rücklagen	33.148.861,80 (31.234.722,51)	0,00 (0,00)	2.810.890,19 (1.914.139,29)	0,00 (0,00)	35.959.751,99 (33.148.861,80)

\*Zahlen in Klammern sind Vorjahreszahlen.

7. Für Verpflichtungen aus zugesagten **Pensionen** wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. In der Bilanz wurde der Erfüllungsbetrag in Höhe von **4.079 T€** mit dem beizulegenden Zeitwert des Deckungsvermögens in Höhe von **1.392 T€** verrechnet.

8. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	T€
Urlaubsüberhang	14,0
Steuerberatung	8,0
Prüfung des Jahresabschlusses 2025	32,0
Interne Jahresabschlusskosten 2025	5,0
Veröffentlichung	15,0
Aufbewahrung	104,7
Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)	32,1
Unterlassene Instandhaltung, bis drei Monate im Folgejahr nachzuholen	367,8
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>578,6</b>

9. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

### Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt €	Davon				gesichert	
		Restlaufzeit				€	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.450.099,73 (31.846.774,53)	2.047.151,65 (1.912.466,47)	30.402.948,08 (29.934.308,06)	7.757.503,06	22.645.445,02	32.450.099,73	GPR <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.554.306,35 (21.026.747,71)	568.047,08 (555.858,03)	19.986.259,27 (20.470.889,68)	2.066.824,85	17.919.434,42	20.554.306,35	GPR <sup>1)</sup>
Erhaltene Anzahlungen	4.751.672,56 (4.829.681,51)	4.751.672,56 (4.829.681,51)	0,00 (0,00)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.568,99 (133.166,70)	226.568,99 (133.166,70)	0,00 (0,00)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.653.398,08 (1.854.245,39)	1.653.398,08 (1.854.245,39)	0,00 (0,00)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	20.268,85 (19.743,26)	20.268,85 (19.743,26)	0,00 (0,00)	0,00	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>59.656.314,56</b> (59.710.359,10)	<b>9.267.107,21</b> (9.305.161,36)	<b>50.389.207,35</b> (50.405.197,74)	<b>9.824.327,91</b>	<b>40.564.879,44</b>	<b>53.004.406,08</b>	

<sup>1)</sup>GPR = Grundpfandrecht.

Zahlen in Klammern sind Vorjahreszahlen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind 197,7 T€ Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes zweier Rückdeckungsversicherungen enthalten, saldiert mit 14,9 T€ Zinsanteilen aus der Veränderung des Abzinsungssatzes sowie aus der Aufzinsung durch Zeitablauf im Rahmen der Berechnung der Pensionsrückstellung. Die Auflösung der Pensionsrückstellung in Höhe von 525,8 T€ ist als periodenfremder Ertrag ausgewiesen. Außer der Auflösung der Pensionsrückstellung liegen keine wesentlichen periodenfremden und/oder außergewöhnlichen Erträge bzw. Aufwendungen vor.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt. Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nur im Rahmen marktüblicher Konditionen getätigt.
2. Darüber hinaus bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, Besserungsscheinverpflichtungen). Am 31. Dezember 2025 bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauverpflichtungen in Höhe von 7.095 T€. Diese Verpflichtungen sind mit Eigenmitteln finanziert.
3. Die Genossenschaft besitzt keine wesentlichen Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

### Personalentwicklung

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	8	2
Technische Mitarbeitende	4	0
Hausmeisterinnen und Hausmeister/Hauswartinnen und -warte	3	0
Reinigungskräfte	0	0
<b>Mitarbeitende insgesamt</b>	<b>15</b>	<b>2</b>

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 2,0 Auszubildende beschäftigt.

### 5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am 01.01.2025	2.955
Zugang	122
Abgang	93
<b>Stand am 31.12.2025</b>	<b>2.984</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.800 € erhöht.

### 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 7. Mitglieder des Vorstands

Norbert Kutscher, geschäftsführend bis 31. März 2026, nebenamtlich ab 1. April 2026  
Annette Mathissen, geschäftsführend  
Philipp Heußner, nebenamtlich

### 8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Wolfgang Högbe, Vorsitzender  
Michael Schmitz, stellv. Vorsitzender  
Helmut Becker  
Theodor Kolter  
Michael Schmiesing  
Peter Schuster  
Ursula Wienands  
Herbert Wojtera  
Marco Wipperfürth (ab 19. Mai 2025)

9. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates.

**10. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres und zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs nicht eingetreten. Die anhaltenden weltpolitischen Unsicherheiten, im Nahen Osten, der Iran-Krieg und der Ukraine-Krieg, werden Auswirkungen auf zukünftige Jahresergebnisse haben. Darüber hinaus sind für das Jahr 2025 keine weiteren Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen bzw. den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

## E. Weitere Angaben

**Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:**

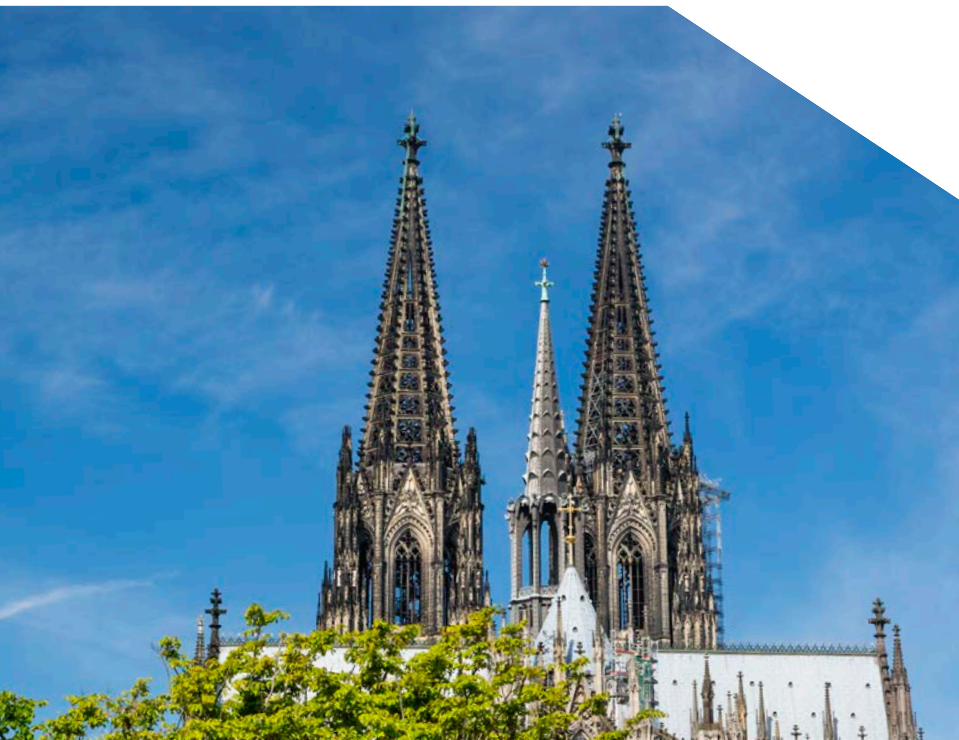
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.257.906,19 € einen Betrag von 330.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 2.810.890,19 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird empfohlen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 117.016,00 € als Dividende von 4 % auf die am 1. Januar 2025 bestehenden Geschäftsguthaben der Mitglieder auszuschütten.

**Köln, 23. März 2026**

**Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG**

**Der Vorstand**

**Norbert Kutscher, Annette Mathissen, Philipp Heußner**







**Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG**

Deutzer Freiheit 60

50679 Köln

Telefon: 0221 126080-0

[www.wg1896.de](http://www.wg1896.de)

