

Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2006

**Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG**

**Ferdinand-Schmitz-Str. 4
50969 Köln**

Tel.: 0221 / 3 68 91 - 60

Fax: 0221 / 3 68 91 - 89

info@koeln-sued.de

www.koeln-sued.de

Gründungstag: 21. März 1899

Inhalt

Seite

Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft.....	3
---	---

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2005

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.....	4
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft.....	6
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen.....	9
Bautätigkeit.....	11
Modernisierung, Um- und Ausbau, Instandhaltung.....	11
Wohnungsbewirtschaftung.....	16
Unsere Mitarbeiter.....	19
Homepage (Internetauftritt) der Genossenschaft.....	20
Rentabilitätskennzahlen.....	21
Vermögens- und Finanzlage.....	22
Ertragslage.....	25
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB.....	28
Nachtragsbericht.....	28
Risikobericht.....	28
Risikomanagement.....	28
Risiken der künftigen Entwicklung.....	28
Chancen der künftigen Entwicklung.....	29
Finanzinstrumente.....	29
Rechnungslegung und Prüfung.....	30
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung).....	31

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006

Bilanz zum 31. Dezember 2006.....	34
Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006.....	36
Anhang für das Geschäftsjahr 2006.....	37
Gewinnverwendungsvorschlag	44
Bericht des Aufsichtsrates	45
"Kölsch wohnen".....	46

Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG wurde am 21. März 1899 gegründet. Sie ist unter der Nr. 624 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Gegenstand der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nach Maßgabe gemeinsamer Beschlüsse des Aufsichtsrates und des Vorstandes zugelassen.

Der Sitz der Genossenschaft ist Köln. Die Geschäftsstelle befindet sich in 50969 Köln-Zollstock, Ferdinand-Schmitz-Str. 4.

Der Geschäftsanteil beträgt gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 22. Juni 2004 1.200,00 EUR.

Weitere Angaben zu den Rechtsgrundlagen sowie zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und den Organen der Genossenschaft ergeben sich aus dem Lagebericht des Vorstandes und dem Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006.

Durch Beschluss des Regierungspräsidenten zu Köln vom 19. Oktober 1932 war die Genossenschaft mit Wirkung ab 15. August 1932 als gemeinnützig, im Sinne des früheren Rechts über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, anerkannt. Nach Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Rahmen des Steuerreformgesetzes 1990 hat die Genossenschaft den Status einer sogenannten Vermietungsgenossenschaft angenommen; die erforderlichen Voraussetzungen hierzu sind unverändert gegeben. Die Genossenschaft ist damit, hinsichtlich der sich auf den eigenen Wohnungsbesitz beziehenden Unternehmensaktivitäten, auch weiterhin von allen wichtigen Ertragsteuern befreit.

Die derzeit gültige Satzung entspricht der Beschlussfassung der Vertreterversammlung vom 22. Juni 2004.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2006

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Im abgelaufenen Jahr ist die Weltwirtschaft trotz Ölpreisrekorden erneut überdurchschnittlich expandiert. Die inzwischen drei Jahre andauernde Hochkonjunktur setzte sich im Jahr 2006 fort. Erstmals verzeichnete in 2006 auch der Euro-Raum einen kräftigen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes, so dass die Weltkonjunktur nicht mehr nur von den dynamischen Volkswirtschaften Ostasiens und den Vereinigten Staaten getragen wurde. Wobei anzumerken ist, dass in Japan und den USA im 2. Halbjahr 2006 die Wachstumsraten vergleichsweise niedriger ausfielen als in den übrigen expandierenden Wirtschaftsregionen.

In Japan zeichnet sich eine Wachstumspause ab. Die japanische Wirtschaft wartet immer noch auf einen sich selbst tragenden Aufschwung. In den USA endete der Immobilienboom der vergangenen Jahre. Der Wohnungsmarkt war bislang eine der wichtigsten Stützen der starken Konsumkonjunktur in den Staaten. Bleibt die Rezession auf den Immobiliensektor begrenzt oder greift sie über auf andere Bereiche der US-Wirtschaft? Die Meinungen der Volkswirte sind hierzu sehr uneinheitlich. Droht den USA eine Wachstumsrezession, erhöht dies tendenziell die Risiken für die Weltwirtschaft in nicht geringem Maße.

Andere Regionen wie Lateinamerika, Ostasien und - nicht zuletzt - Europa könnten die sich abzeichnende Schwäche der US-Wirtschaft kompensieren.

Aufgrund der hohen Rohstoffpreise und dem chinesischen „Rohstoffhunger“ konnten Länder wie Brasilien und Argentinien erstaunliche Exportquoten erzielen.

Im asiatischen Raum dürften China und Indien in den kommenden Jahren weiterhin die höchsten Wachstumsraten verzeichnen. China verzeichnet seit einigen Jahren stets zweistellige Zuwächse. Japan ist inzwischen, wie die Bundesrepublik, auf dem Wege der Gesundung.

Die Konjunktur Europas entwickelte sich im Sog der deutschen Wirtschaft (reales Bruttoinlandsprodukt + 2,5 %) deutlich besser als zum Jahresbeginn 2006 erwartet. Insbesondere in den Euroländern entstand eine beträchtliche wirtschaftliche Eigendynamik. Länder wie Luxemburg und Irland verzeichnen für 2006 Zuwachsraten von über 5 %. Innerhalb der EU 25 (Stand: 31. Dezember 2006) rechnen die baltischen Staaten (Estland, Lettland, Litauen) mit den höchsten Zuwachsraten (rd. 8 % bis 11 %). Aber auch für die Slowakei, Tschechien und Polen werden Wachstumsraten von über 5 % prognostiziert.

Bis Anfang letzten Jahres war Deutschland stets Schlusslicht im europäischen Konjunktur-Vergleich. Inzwischen hat sich die deutsche Wirtschaft, die in 2006 so stark wuchs wie seit dem Boomjahr 2000 nicht mehr, zur Lokomotive der EU-Konjunktur entwickelt. Erstmals seit Jahren hängt die größte europäische Volkswirtschaft nicht mehr am Tropf der Exporte. Sie konnte von der kräftig gestiegenen Inlandsnachfrage profitieren.

Seit der Wiedervereinigung haben bundesdeutsche Firmen nicht mehr in diesem Maße investiert. Die Unternehmen investierten insbesondere in Maschinen und Anlagen (+ 7,3 %) und die Dauerkrise am Bau scheint ebenfalls überwunden, da die Bauinvestitionen auch zulegten (+ 3,6 %). Die privaten Haushalte legten erstmals seit 2001 ihre Kaufzurückhaltung ab (+ 0,6 %). Selbst die hohen Ölpreise, die Nahostkrise und die erwartete Mehrwertsteuererhöhung konnten in 2006 den unternehmerischen und privaten Optimismus nicht dämpfen. Dank des kräftigen Wirtschaftswachstums im Jahr 2006 hat die Bundesrepublik wieder den Anschluss an die wirtschaftlichen Spitzenreiter hergestellt.

In der Bundesrepublik Deutschland entwickelte sich in 2006 das Bruttoinlandsprodukt (+ 2,5 %) stärker als in den gesamten Vorjahren seit 2000 (+ 3,2 %). Im Vorjahr war lediglich eine Verbesserung von 0,9 % zu verzeichnen. Mit einem Bruttoinlandsprodukt von rd. 2,3 Billionen Euro stellt Deutschland allein 28 % der Wirtschaftsleistung der Währungsunion.

Außerdem unterschritt die Bundesrepublik in 2006 mit einem Staatsdefizit von 2,0 %, erstmals wieder seit 2001, den Maastricht-Referenzwert von 3,0 %.

Der konjunkturelle Aufschwung, der wieder von einer soliden Binnennachfrage getragen wird, sorgte zudem in Deutschland für den höchsten Beschäftigungszuwachs (+ rd. 258.000 Erwerbstätige = + 0,7 %) seit sechs Jahren.

Zum Jahresende 2006 verzeichnete die Bundesrepublik rd. 4,0 Mio. (Vorjahr: rd. 4,6 Mio.) Arbeitslose. Dies sind rd. 9,6 % (Vorjahr: rd. 11,1 %). Bis zum Ende des 1. Quartals 2007 erhöhte sich dieser Wert auf 4,1 Mio. Arbeitslose (rd. 9,9 %).

Die seit dem 1. Januar 2007 geltende Mehrwertsteuererhöhung wird nach Ansicht der Statistiker die Konjunktur 2007 nur in geringem Maße ausbremsen. Für 2007 prognostiziert der Sachverständigenrat ein Wirtschaftswachstum von rd. 1,8 %. Die Institute rechnen damit, dass der private Konsum nur geringfügig über dem des Jahres 2006 liegen wird. Die Ausrüstungsinvestitionen werden in 2007 nochmals spürbar steigen und auch die Bauinvestitionen, insbesondere die öffentlichen Investitionen und der Gewerbebau, werden zunehmen. Die Exportkonjunktur wird auch in 2007 schwungvoll bleiben; die wichtigen Absatzmärkte innerhalb und außerhalb des Euro-Raumes entwickeln sich ebenfalls günstig. Da der Aufschwung endlich am Arbeitsmarkt angekommen ist, wird sich auch dessen Situation in 2007 weiter verbessern. Für einen deutlicheren Rückgang sind jedoch einschneidendere Reformen notwendig.

Für 2007 wird mit einer leichten Abschwächung der Weltwirtschaft gerechnet. Insbesondere verliert die US-Konjunktur, vor dem Hintergrund sinkender Immobilienpreise, an Dynamik. Jedoch sind die expandierenden Volkswirtschaften in Asien und Europa zusammen so groß und prosperierend, dass sie die vorübergehende Wachstumsschwäche der USA ausgleichen dürften. Europa könnte sogar die Wachstumsführerschaft übernehmen. Die Exporte in das boomende Asien sind inzwischen um 30 % höher als nach Amerika. Rechnet man Großbritannien, Dänemark, Schweden und die Schweiz zum Euroland hinzu, da sie de facto feste Wechselkurse zum Euro haben, stellt sich dieser Wirtschaftsraum ähnlich geschlossen und groß dar, wie die Wirtschaft der USA. Dies macht die europäischen Volkswirtschaften in ihrer Gesamtheit inzwischen resistenter gegenüber Schocks aus dem Ausland.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Entwicklung der Rohstoffpreise sowie die meist mit anziehender Konjunktur einhergehenden Zinssteigerungen, aber auch die Steuererhöhungen in Deutschland, Italien und Portugal, ihren Niederschlag in der konjunkturellen Entwicklung finden werden.

Die Mehrheit der Experten rechnet für 2007 eher mit stagnierenden Rohölpreisen. Der derzeitige Rückgang der Preise sorgt für positive Effekte in der Energierechnung der Unternehmen und privaten Haushalte.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die krisengeschüttelte Bauwirtschaft konnte erstmals seit 1999 wieder positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik beitragen. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe betrug in 2006 rd. 4 %. Damit scheint der jahrelange Abwärtstrend in dieser Branche gestoppt.

Gegenüber dem Vorjahr, mit seinem historischen Tiefstand (-14,0%), erhöhten sich die Wohnungsbauinvestitionen in 2006 um rd. 4,0 %.

Der Wohnungsbereich stellt mit rd. 60 % aller Bauinvestitionen das wichtigste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit dar.

Anzumerken ist im Zusammenhang mit Wohnungsbauinvestitionen, dass die Bestandsinvestitionen seit den neunziger Jahren kontinuierlich zugenommen haben. Die bestandsbezogenen Bauleistungen wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung erreichen mittlerweile einen Anteil von rd. 77 % am Gesamtvolumen der Wohnungsbauinvestitionen.

Gegenüber dem Neubau gewinnt die Entwicklung der Bestände für das Wohnungsangebot immer mehr an Bedeutung. Besonders in den Stadtregionen mit ihren hohen Anteilen an Nachkriegsbauten ist der Qualitätsanpassungsbedarf besonders hoch. Die Wohnungsbestände sind nur dann konkurrenzfähig, wenn sie den Herausforderungen der Zukunft (Reduzierung der Energiekosten, Schaffung von Barrierefreiheit) gerecht werden. Nach Meinung der Experten sind dies die wichtigsten Felder für die anstehenden Bestandsinvestitionen.

In 2006 wurden in Deutschland 248.435 (Vorjahr: 238.977) Wohnungen fertiggestellt; gegenüber dem Jahr 2005 ist dies ein Anstieg um rd. 4,0 %. Damit hat sich mit Ausnahme des Jahres 2004, das gekennzeichnet war durch die Mitnahmeeffekte aufgrund der auslaufenden Eigenheimförderung, der seit Jahren anhaltende Abwärtstrend auch bei den Baufertigstellungen endlich umgekehrt.

Es wurde in 2006, so das Statistische Bundesamt, der Bau von 247.500 Wohnungen genehmigt. Damit war bei den Baugenehmigungen ein Anstieg von rd. 2,9 % zu verzeichnen. Er verteilt sich mit rd. - 0,8 % bzw. mit rd. 6,6 % auf Ein- und Zweifamilienhäusern und mit rd. 7,0 % auf den Geschosswohnungsbau.

Der Wohnungsmarkt hat sich auch in 2006 weiter entspannt; in den meisten Regionen ist der Neubau überproportional rückläufig. Dabei sind die Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem Wohnungsmarkt recht gut. Allerdings sorgen die Renditeaussichten und die demographische Diskussion für entsprechende Zurückhaltung.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland tendiert immer mehr zum Mietermarkt. Das Wohnungsangebot ist zurzeit überwiegend größer als die Nachfrage. Stagnierende bzw. schrumpfende Wohnungsmärkte sind nicht mehr ein ausschließliches Phänomen der neuen Bundesländer. Der dortige Angebotsüberhang baut sich konstant ab. Dem steht in einigen westdeutschen Regionen eine hinter der Nachfrage zurückbleibende Neubautätigkeit gegenüber. Die regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte wird zunehmen und die Nachfrage nach Wohnraum wird sich höchst unterschiedlich entwickeln.

Nachfrageüberhänge, und deshalb angespannte Marktlagen, sind vornehmlich in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen wie München, Nürnberg, Stuttgart, Frankfurt am Main, Bremen und Hamburg sowie im Großraum Düsseldorf-Köln-Bonn anzutreffen. In diesen Regionen wird zukünftig wieder mit einer recht deutlichen Anspannung der Wohnungsmarktlage gerechnet, da wiederholt die Zahl der neu gebildeten Haushalte die Zahl der neu erstellten Wohnungen überschritt. Dies traf insbesondere auf den Geschosswohnungsbau zu und führt in den Ballungsräumen von Hessen, Baden-Württemberg und Bayern, aber auch in Berlin bereits zu kontinuierlich steigenden Mieten.

Die Bevölkerung der Bundesrepublik wird noch bis 2012 leicht anwachsen, danach wird jedoch ein kontinuierliches Sinken prognostiziert. Der Altersaufbau wird sich deutlich in die Richtung der älteren Generation verschieben.

Die Zahl der Haushalte wird weiter zunehmen. Entsprechend steigt der Wohnflächenbedarf. Veränderte Lebensformen und Familienstrukturen sowie die demographische Entwicklung sind ursächlich für die Zunahme der Haushalte. Die Zunahme der Haushalte wird den Nachfragerückgang durch die sinkende Bevölkerung überkompensieren. Die Konsequenz für die Wohnungswirtschaft wird sein, dass sie zum einen diese Haushaltsentwicklung und die Höhe des Wohnflächenkonsums im Auge behalten, aber auch die Einkommensentwicklung der Nachfrager sowie einzelne Nachfragetrends erkennen muss. Eine barrierefreie Anpassung des bestehenden Wohnungsbestandes wird bei Modernisierungs-, Sanierungs- und Wohnumfeldplanungen seine Berücksichtigung finden.

Neben dem „Wohnen im Alter“ muss auch „Junges Wohnen“ ein Thema für eine Wohnungsgenossenschaft sein. Bei dem Bemühen um die älteren Mieter müssen deshalb auch die Bedürfnisse der jüngeren Mieterschaft und die Integration anderer heterogener Mietergruppen ihre Berücksichtigung finden. Nur Wohnkonzepte für alle Generationen bzw. Mietergruppen sorgen für Attraktivität und damit für die langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Genossenschaft.

Langfristig muss sich die Wohnungswirtschaft auf eine zurückgehende, stark gewandelte und regional unterschiedlich ausgeprägte Wohnungsnachfrage einstellen. Die Nachfrage nach Wohnungen als Symbol der Lebensqualität im selbst gewählten Milieu wird jedoch stets vorhanden sein.

Bevölkerungszuwächse und damit auch eine steigende Wohnungsnachfrage werden in Nordrhein-Westfalen insbesondere für das Münsterland und das südwestliche Rheinland prognostiziert. Gemäß dem „Wohnungsgesamtplan 2003“ der Stadt Köln wird sich der lokale Wohnungsmarkt in den kommenden zwölf bis fünfzehn Jahren weiter positiv entwickeln.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd wird die Herausforderung, die der immer stärker wandelnde Wohnungsmarkt darstellt, annehmen und weiterhin eine gute und sichere Wohnversorgung zu tragbaren Mieten anbieten.

Der Wohnungsmarkt in Köln bietet aufgrund seines immer noch vorhandenen Nachfrageüberhangs, zumindest in den südlichen Stadtteilen, genügend Raum für das von der Genossenschaft angebotene Wohnungsspektrum.

Im Wettbewerb entscheidet mitunter auch das positive Image eines Anbieters, das er sich durch Qualität und Service - Dienstleistung - erarbeitet hat. Daraus lässt sich ableiten, dass das zentrale Produkt nicht mehr „die Wohnung“ sein wird, sondern das Produkt „Wohnen“.

Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

Bauleistungen

Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

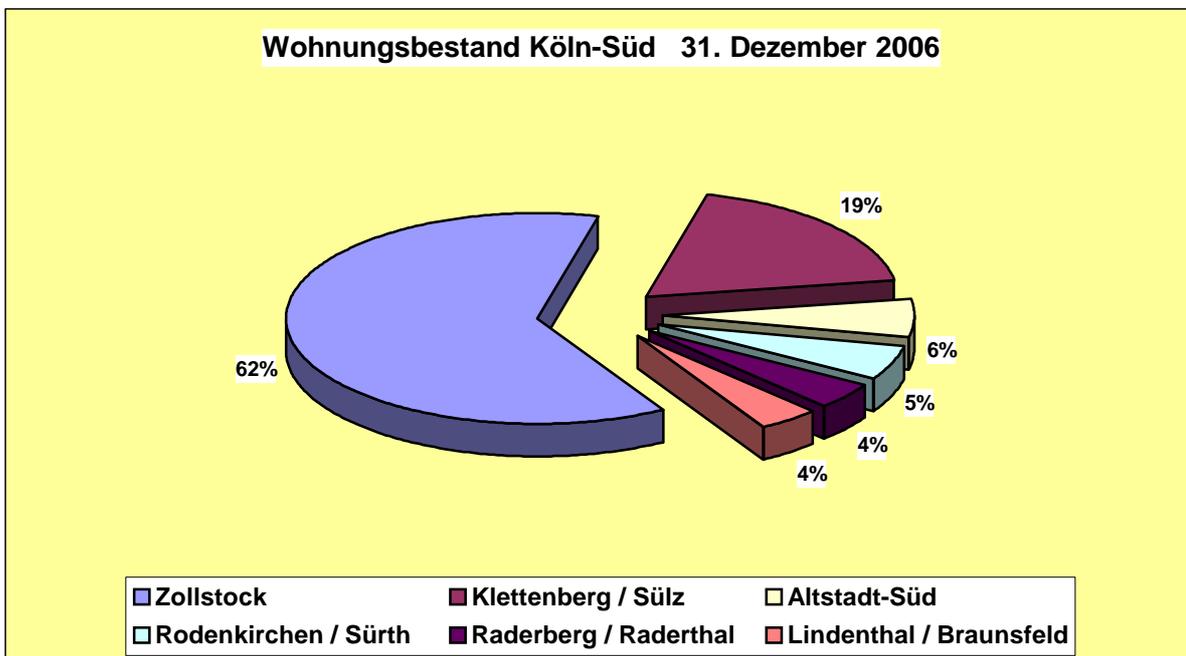
Der Schwerpunkt der im Jahre 1920 begonnenen Mietwohnungsbautätigkeit lag stets in Köln-Zollstock. Aber auch in den Stadtteilen Braunsfeld, Klettenberg, Lindenthal, Raderberg, Raderthal, Rodenkirchen, Sülz und Sürth. Darüber hinaus entstanden unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg Neubauten in der Altstadt-Süd sowie Mitte der 80er Jahre im Sanierungsgebiet „Severinsviertel“.

Außerdem ist die Genossenschaft Eigentümerin eines Kindergartens, der von der katholischen Kirchengemeinde „Heilig Geist“ in Köln-Zollstock betrieben wird.

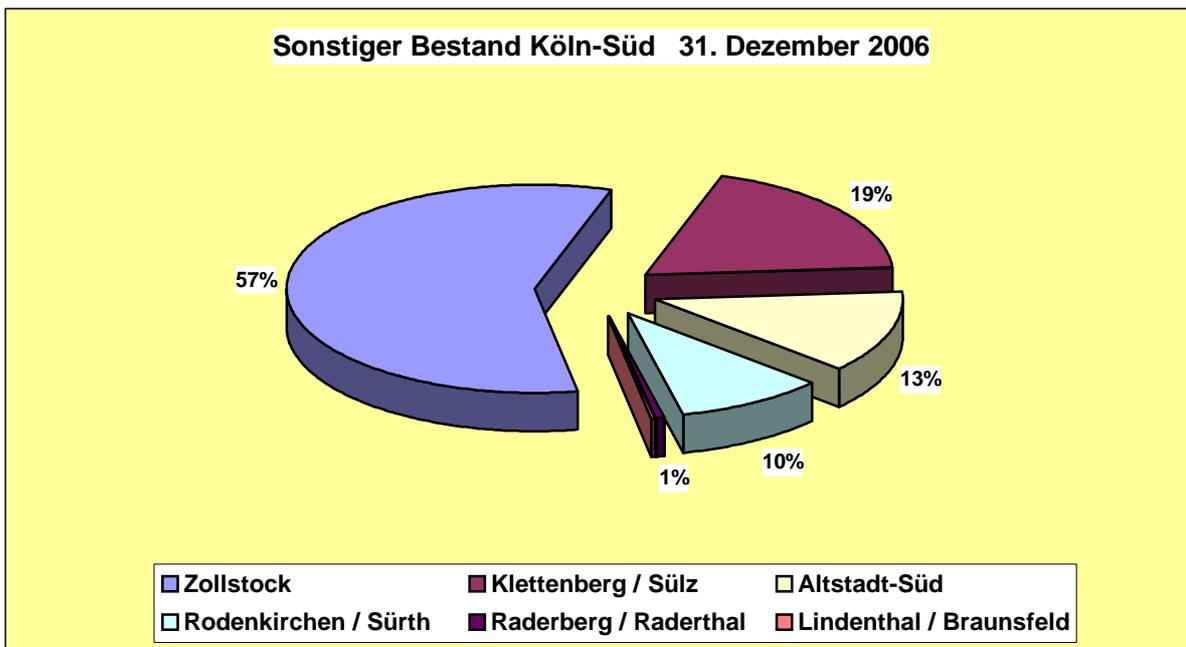
Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten verteilte sich am 31. Dezember 2006 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tief- garageneinstell- plätze/Einstellplätze
Zollstock	1.342	56	137
Klettenberg / Sülz	401	2	61
Altstadt-Süd	125	6	37
Rodenkirchen / Sürth	112	0	32
Raderberg / Raderthal	94	1	0
Lindenthal / Braunsfeld	87	0	1
	2.161	65	268

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungseinheiten (2.161 WE) auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2006 wie folgt dar:



Der sonstige Bestand – gewerbliche und sonstige Einheiten sowie Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze – hat am 31. Dezember 2006 folgende prozentuale Verteilung innerhalb der einzelnen Stadtteile:



Bautätigkeit

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahrzehnten in erheblichem Umfang finanzielle Mittel zur Modernisierung und Grundinstandsetzung ihres Wohnungsbestandes eingesetzt und zugleich neue Wohnungen errichtet.

Die Genossenschaft wird zur langfristigen Erhaltung der Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes und zur angemessenen Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder auch in den kommenden Jahren weiterhin beträchtliche finanzielle Anforderungen bewältigen müssen.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten versucht sie, die Neubautätigkeit wieder aufzunehmen. Voraussetzung dafür ist jedoch der Erwerb von Baugrundstücken zu angemessenen Preisen, denn nur dies bietet die Gewähr dafür, dass für die neu zu errichtenden Wohnungen sozial vertretbare Mieten erhoben werden können. Zur Zeit führt die Genossenschaft Vorgespräche zum eventuellen Erwerb eines Grundstücks in Köln-Zollstock. Ein positiver Bauvorbescheid, der Voraussetzung für eine Bebauung ist, wird voraussichtlich innerhalb des 2. Quartals 2007 erteilt. Der mögliche Baubeginn wird nicht vor dem Frühjahr 2008 sein. Geplant ist der Bau von ca. 20 Mietwohnungen, davon ca. 10 barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen, sowie drei gewerblichen Einheiten.

Unabhängig vom Erwerb neuer Grundstücke kann die Genossenschaft in ihrem Bestand Nachverdichtungen, soweit dies baurechtlich zulässig und für die Nachbarschaft vertretbar ist, vornehmen sowie Baulücken schließen. Erste Untersuchungen gaben in 2004 Anlass zu Planungen, die in 2005 bereits dem Aufsichtsrat vorgestellt wurden. Hier erschließt sich eine bisher unterschätzte Möglichkeit zur Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Sollte kurzfristig jedoch wieder die Neubautätigkeit aufgenommen werden, verschieben sich die zuvor genannten Planungen auf spätere Jahre.

Modernisierung, Um- und Ausbau, Instandhaltung

Wie in den Vorjahren lag auch im Geschäftsjahr 2006 der Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft auf bestandspflegerischen Maßnahmen in ihren verschiedenen Ausprägungen. Nämlich der Instandhaltung, Modernisierung, Erneuerung und Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Es gilt entsprechend dem genossenschaftlichen Versorgungsauftrag unverändert, breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere Arbeitnehmerhaushalten, Wohnungen, die zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnkomfort, Haustechnik und Funktionalität entsprechen, zu tragbaren Bedingungen anzubieten.

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 175 (Vorjahr: 196) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 51 (Vorjahr: 44) Einheiten im Zuge der Mieterwechsel umfassend modernisiert worden. Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen handelt es sich um Grundrissänderungen, Küchenausbauten, Badmodernisierungen, Heizungseinbauten sowie Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen gemäß den VDE-Richtlinien, Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

Das in 2003 begonnene Programm für den Dachgeschossausbau wurde auch in 2006 fortgesetzt. Im September 2005 begann der Ausbau von insgesamt 6 Dachgeschosswohnungen im Objekt Robert-Koch-Str. 6-8 / Kerpener Str. 53 in Köln-Lindenthal. Die Fertigstellung erfolgte im Sommer 2006. Die Dachgeschosswohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen 55 qm und 66 qm. Parallel zum Um- und Ausbau des Objektes erfolgte die Sanierung der Dächer, Fassaden und Treppenhäuser einschließlich aller Nebengewerke.

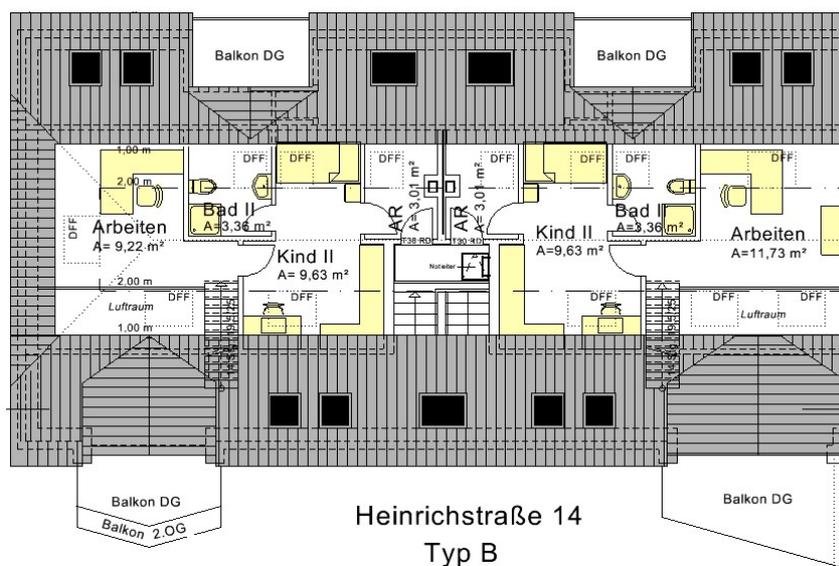
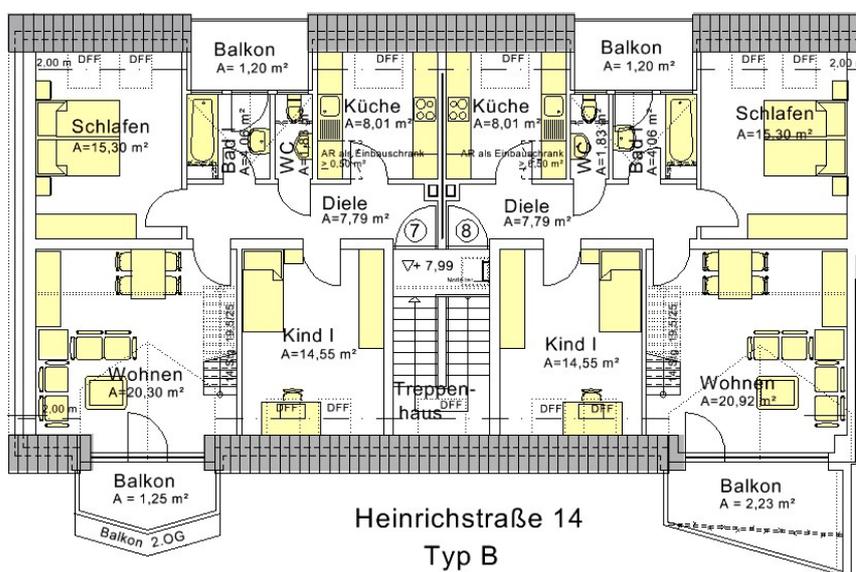


Dachgeschosswohnungen Robert-Koch-Str. 6-8/Kerpener Str. 53

Im Geschäftsjahr 2006 erfolgte darüber hinaus die Erweiterung einer vorhandenen Dachgeschosswohnung im Objekt Roisdorfer Str. 3 in Köln-Zollstock. Nach der Erweiterung beträgt die Wohnfläche dieser Wohnung rd. 96 qm. Außerdem verfügt sie über eine Dachterrasse von rd. 24 qm.

Von den in 2006 angefallenen Modernisierungs-, Um- und Ausbaukosten wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 1.198 aktiviert (Vorjahr: TEUR 839).

In den Geschäftsjahren 2008/2009 ist die energetische Sanierung des Objektes Heinrichstr. 6-14 in der Altstadt-Süd vorgesehen. Sie beinhaltet nicht nur den Vollwärmeschutz dieses Objektes, sondern sieht außerdem die Errichtung zusätzlicher Balkone auf der Südseite, die Erweiterung der Balkone auf der Nordseite und die Vergrößerung der Toilettenräume durch Hinzunahme der Spinde vor. Außerdem erfolgt der Dachgeschossausbau einschließlich der Erhöhung der Treppenhäuser. Insgesamt sollen 10 Dachgeschosswohnungen über jeweils zwei Etagen (Maisonettewohnungen) entstehen. Die Kostenschätzung geht von Gesamtkosten in Höhe von TEUR 2.650 aus.



Dachgeschosswohnungen Heinrichstr. 6-14

Auch im Geschäftsjahr 2006 wurden erneut Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung vorgenommen. Im Objekt Markusstr. 121/123, mit überwiegend älterer Mieterschaft, wurde die barrierefreie Erschließung der Hauszugänge in Form einer Rampe geschaffen.



Rampe Markusstr. 121/123

Für das Objekt Luxemburger Str. 426 ist ebenfalls die barrierefreie Erschließung des Hauszuganges geplant. Dies erfolgt im Rahmen der für 2008 bzw. 2009 vorgesehenen energetischen Sanierung des gesamten Objektes.

Aufgrund des § 45 Landesbauordnung NW sind wir verpflichtet, die Dichtigkeit unserer Abwassergrundleitungen zu gewährleisten und nachzuweisen. Die Abwassergrundleitungen, die sich nicht in Wasserschutz-zonen befinden, müssen bis Ende 2015 saniert werden. Die Genossenschaft hat ab 2006, im Rahmen ihrer Instandhaltungsplanung, pro Jahr Sanierungsmaßnahmen für jeweils 25 Objekte berücksichtigt und wird somit kontinuierlich die Abwassergrundleitungen in ihrem Bestand sanieren.

Den größten Instandhaltungsaufwand bedingt der Bereich der periodischen (planmäßigen) Instandhaltung. Hier erfolgt gemäß unserer mehrjährigen Instandhaltungsplanung die objektweise Sanierung von Dächern, Fassaden und Treppenhäusern einschließlich aller Nebengewerke.

In 2006 hat die Genossenschaft mit der Sanierung der denkmalgeschützten Bauten in der Vorgebirgstr. 188-200 (Gesamtkosten: TEUR 610) begonnen. Die weiteren Sanierungsabschnitte (Vorgebirgstr. 202-230 / Roisdorfer Str. 1 und Zollstockgürtel 2-4 sowie Alfter Str. 19-23 / Roisdorfer Str. 3) gehen bis in das Jahr 2008 und werden einen Aufwand von TEUR 2.270 verursachen.



Vorgebirgstr. 188-200 (planmäßige Instandhaltungsmaßnahme)

Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen wurden im Geschäftsjahr 2006 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 4.256 (Vorjahr: TEUR 4.017) aufgewandt. Davon betreffen Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 112).

Für die Geschäftsjahre ab 2007 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft jeweils Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 4.400 vorgesehen.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Objektbestand der Genossenschaft umfasst nach dem Stand vom 31. Dezember 2006:

308	Häuser
2.161	Wohnungen
65	gewerbliche und sonstige Einheiten
268	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

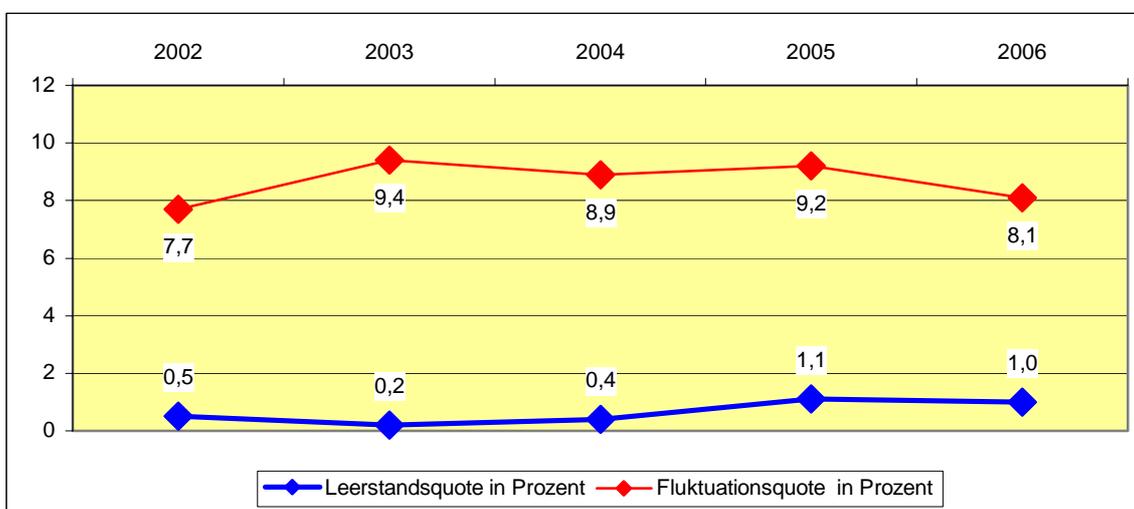
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 143.335 qm (Vorjahr: 143.294 qm). Von den 2.161 Wohnungen befinden sich noch 101 Wohnungen (= rd. 4,7 %) in der Preisbindung.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2006 (rd. 39.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 33.000,00 EUR), sind als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 2 (Vorjahr: 8) Fällen mussten Zahlungs- und Räumungsklagen eingeleitet und durchgeführt werden.

Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand überwiegend im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln. Am Bilanzstichtag standen 21 (Vorjahr: 23) Wohnungen leer, davon 12 (Vorjahr: 14) Wohnungen umbau- oder modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr: 1,1 %). Ohne den umbau- oder modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,4 % (Vorjahr: 0,4 %).

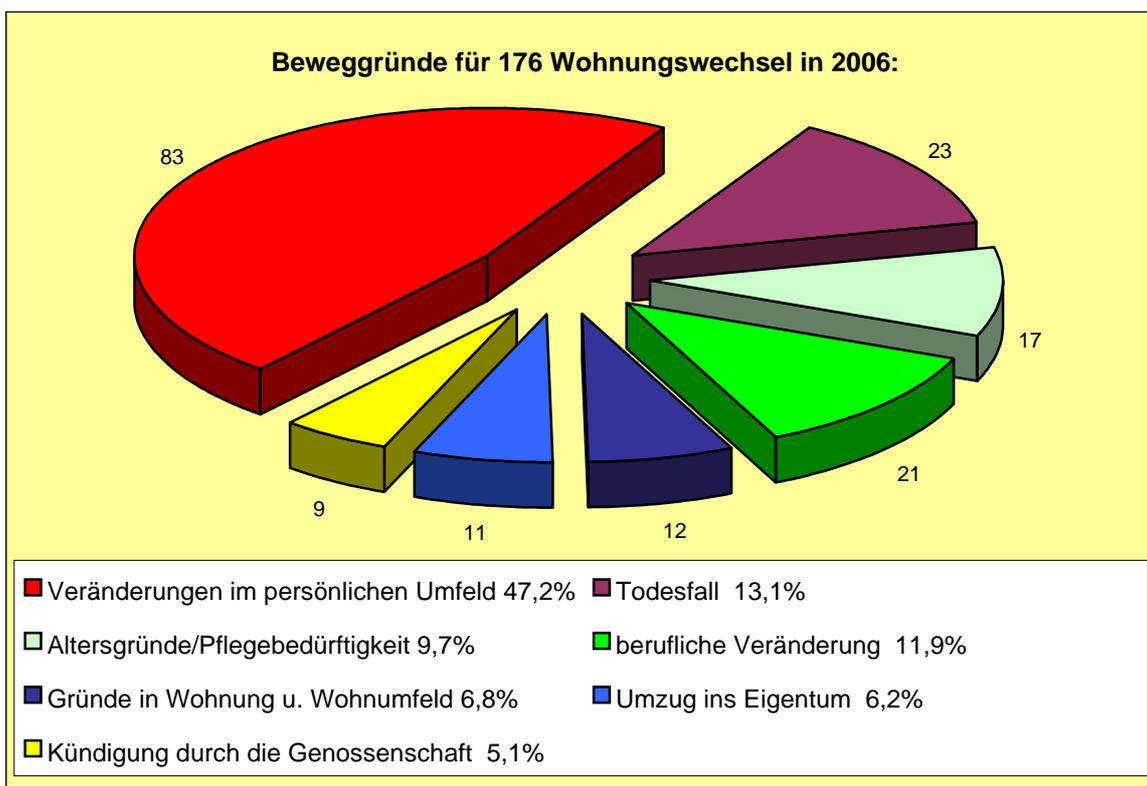
Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 176 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 196); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 8,1 % (Vorjahr: 9,2 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 176 Kündigungen entfallen 163 auf nicht preisgebundene und 13 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2002 wie folgt:



Als Beweggründe für die Kündigungen sind im Wesentlichen Veränderungen im persönlichen Umfeld des Mieters benannt worden. Überwiegend der Wunsch nach einer größeren bzw. kleineren Wohnung, bedingt durch Eheschließung/Zusammenziehen mit dem Partner, Trennung, Familienzuwachs oder Auszug der erwachsenen Kinder, aber auch sehr vielfältige andere persönliche Gründe. Insgesamt entfällt fast die Hälfte aller Kündigungen in 2006, 47,2%, auf Veränderungen im persönlichen Umfeld des Mieters. Als weitere Kündigungsgründe wurden außerdem die Auflösung des Haushaltes im Todesfall, die Aufgabe der Wohnung aus Altersgründen oder wegen Pflegebedürftigkeit, der Umzug ins Wohneigentum, die Kündigung aus Gründen beruflicher Veränderung und wohnungsbezogene oder wohnumfeldbedingte Gründe genannt. 5,1% der Kündigungen wurden durch die Genossenschaft ausgesprochen.

In 2006 wurde ein verstärktes Augenmerk auf die Erfassung der Gründe gelegt, da in 2005 die Zahl der Kündigungen ohne konkrete Angabe eines Grundes stark gestiegen war. Aufgrund der novellierten Erfassung der Kündigungsgründe, die eine umfangreichere Auswertung ermöglichte, konnte die Rubrik „keine konkreten Angaben“ in 2006 entfallen. Durch diese intensive Auswertung sind die aktuellen Zahlen nur bedingt mit denen des Vorjahres vergleichbar.



Die infolge Kündigung freigewordenen Wohnungen konnten im Wesentlichen ohne Schwierigkeiten neu vermietet werden. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft war, unbeschadet der weiterhin spürbaren Entspannungstendenzen, auch in 2006 als rege zu bezeichnen.

Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft betragen im Geschäftsjahr 2006 TEUR 9.038 (Vorjahr: TEUR 8.703); dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 5,26 EUR (Vorjahr: 5,06 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,20 EUR (= rd. 3,9 %) ist im Geschäftsjahr 2006 auf die erstmals seit fünf Jahren erfolgten bestandsübergreifenden Mietanpassungen sowie auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (TEUR 6.586, Vorjahr: TEUR 6.317) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2006 TEUR	2005 TEUR
	<hr/>	<hr/>
Betriebskosten	2.287	2.224
Instandhaltungskosten	4.256	4.017
(davon für Versicherungsschäden)	(107)	(112)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	43	76
	<hr/>	<hr/>
	<u>6.586</u>	<u>6.317</u>

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Betriebskosten um TEUR 63 (+ rd. 2,83 %) insbesondere durch den Anstieg der Heizkosten und der Versicherungsgebühren, denen jedoch eine Verminderung der Müllabfuhrkosten gegenüberstanden. Rechnet man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 250) hinzu, so stiegen die gesamten Betriebskosten monatlich um 0,04 EUR (= rd. 2,8 %) von 1,44 EUR je qm auf 1,48 EUR je qm Wohnfläche.

Die Genossenschaft hat bestimmte, in jüngster Vergangenheit neu hinzugekommene, umlegbare Betriebskostenarten vorerst nicht auf die Mieter umgelegt. Darunter fallen zum Beispiel die Kosten für die Dichtigkeitsprüfung von Abwasserkanälen und für die Überprüfung der Elektroinstallationen (Elektrocheck).

Unsere Mitarbeiter

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2006 sechzehn Mitarbeiter; davon sechs in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen handelt es sich um (Vorjahr zum Vergleich):

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2006	2005	2006	2005
Kaufmännische Mitarbeiter	7	7	1	1
Technische Mitarbeiter	3	3	0	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	0	5	5
Gesamt	10	10	6	6

Eine kaufmännische Teilzeitkraft befindet sich in Elternzeit.

Im zweiten Halbjahr 2005 besetzte unsere Genossenschaft erstmals einen Ausbildungsplatz. Mit der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) wurde in 2006 eine Ausbildungs Kooperation vereinbart. Diese Kooperation ermöglicht es, den Auszubildenden einen Einblick in die jeweils andere Unternehmensform zu verschaffen. Integriert in die Arbeitsabläufe des jeweiligen Unternehmens lernen sie die Besonderheiten und Unterschiede kennen.

In 2006 war innerhalb der Belegschaft keine Fluktuation zu verzeichnen. Dies deutet auf eine hohe Identifikation mit dem Unternehmen hin.

Die Löhne und Gehälter veränderten sich aufgrund von tarifvertraglichen Änderungen und Umgruppierungen in 2006 um TEUR 32. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben etc.) betragen im Geschäftsjahr 2006 insgesamt TEUR 967 (Vorjahr: TEUR 912).

Ein besonderes Anliegen der Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen ist die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. In diesem Sinne haben die Mitarbeiter unseres Hauses auch in 2006 an diversen fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen, um ihr Wissen zu aktualisieren, zu vertiefen und zu erweitern. Die Aufwendungen hierfür beliefen sich in 2006 auf TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 16).

Das erneut gute Geschäftsergebnis wäre ohne die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht möglich gewesen. Der Begriff Dienstleistung wird von ihnen mit Leben gefüllt.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt für das in 2006 gezeigte Engagement der Dank des Vorstandes.

Zum 1. Januar 2007 hat die Genossenschaft ihr Dienstleistungsangebot im Rahmen der Sprechstunden um 1,5 Stunden ausgeweitet. Dies wurde dadurch möglich, dass sich Vorstand und Mitarbeiterschaft auf eine außertarifliche Erhöhung der wöchentlichen Arbeitszeit um 1,5 Stunden ohne Gehaltsausgleich geeinigt haben. Diese unentgeltliche Mehrleistung der Mitarbeiter/innen der Genossenschaft kommt somit im vollen Umfang dem Service gegenüber unseren Mietern und Mitgliedern zugute.

Ebenfalls zum 1. Januar 2007 wurde eine moderne Arbeitszeitregelung zwischen Mitarbeiterschaft und Vorstand abgestimmt und eingeführt. Die gewählte Gleitzeitregelung gibt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mehr Verfügungsmacht über ihre Arbeitszeit und stärkt die Eigenverantwortung. Das erhöht die Flexibilität jedes Einzelnen und stärkt die Kundenorientiertheit der Genossenschaft.

Homepage (Internetauftritt) der Genossenschaft

Im Laufe des Geschäftsjahres 2007 wird die Genossenschaft ihre Homepage

www.koeln-sued.de

in das Internet stellen. Die gewählte Navigationsstruktur weist dem Benutzer schnell den Weg zu den einzelnen Menüpunkten, wie zum Beispiel Unternehmensportrait, Zahlen, Daten, Fakten, freie Wohnungen, häufig gestellte Fragen, und gibt somit einen informativen Überblick über die Genossenschaft.

Des Weiteren wird die Möglichkeit bestehen, Druckwerke wie die Satzung der Genossenschaft oder den Wohnungsbewerbungsbogen herunterzuladen und zu drucken.

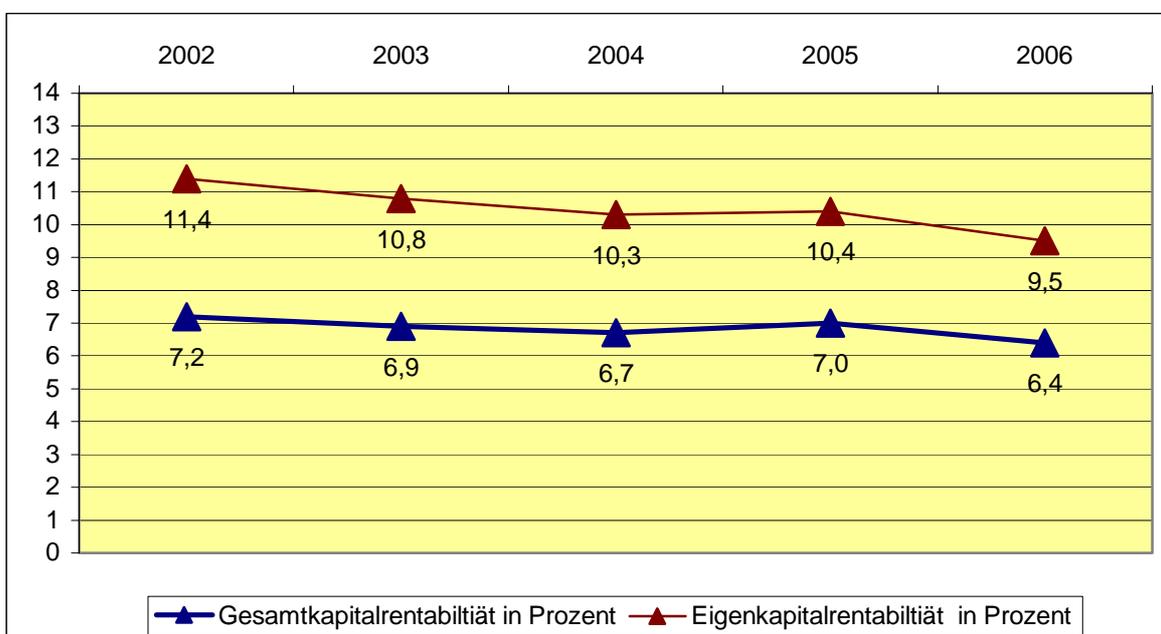
Die Internetpräsenz wird stetig und in sinnvollen Schritten ausgebaut.

Rentabilitätskennzahlen

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

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

In den Jahren 2002 bis 2006 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Hinsichtlich weiterer Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen in den Abschnitten „Wohnungsbewirtschaftung“ (Leerstands- und Fluktuationsquoten, durchschnittliche Miete), „Vermögens- und Finanzlage“ (Eigenkapitalquote, Cashflow) und „Ertragslage“ (Instandhaltungskosten je qm).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme (TEUR 37.558) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 72 (= rd. 0,2 %).

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 28.851 (Vorjahr: TEUR 28.983) und macht somit, wie im Vorjahr, rd. 77 % der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 16.109; Vorjahr: TEUR 14.722) zu Anlagevermögen (TEUR 28.851; Vorjahr: TEUR 28.983), beträgt rd. 56 % (Vorjahr: rd. 51 %).

Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich das Anlagevermögen um TEUR 132. Den Investitionen von TEUR 1.206, davon betrafen TEUR 1.198 Modernisierungs- sowie Um- und Ausbaumaßnahmen, standen Abschreibungen von TEUR 1.338 gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 8.707 (Vorjahr: TEUR 8.503), wie im Vorjahr rd. 23 %.

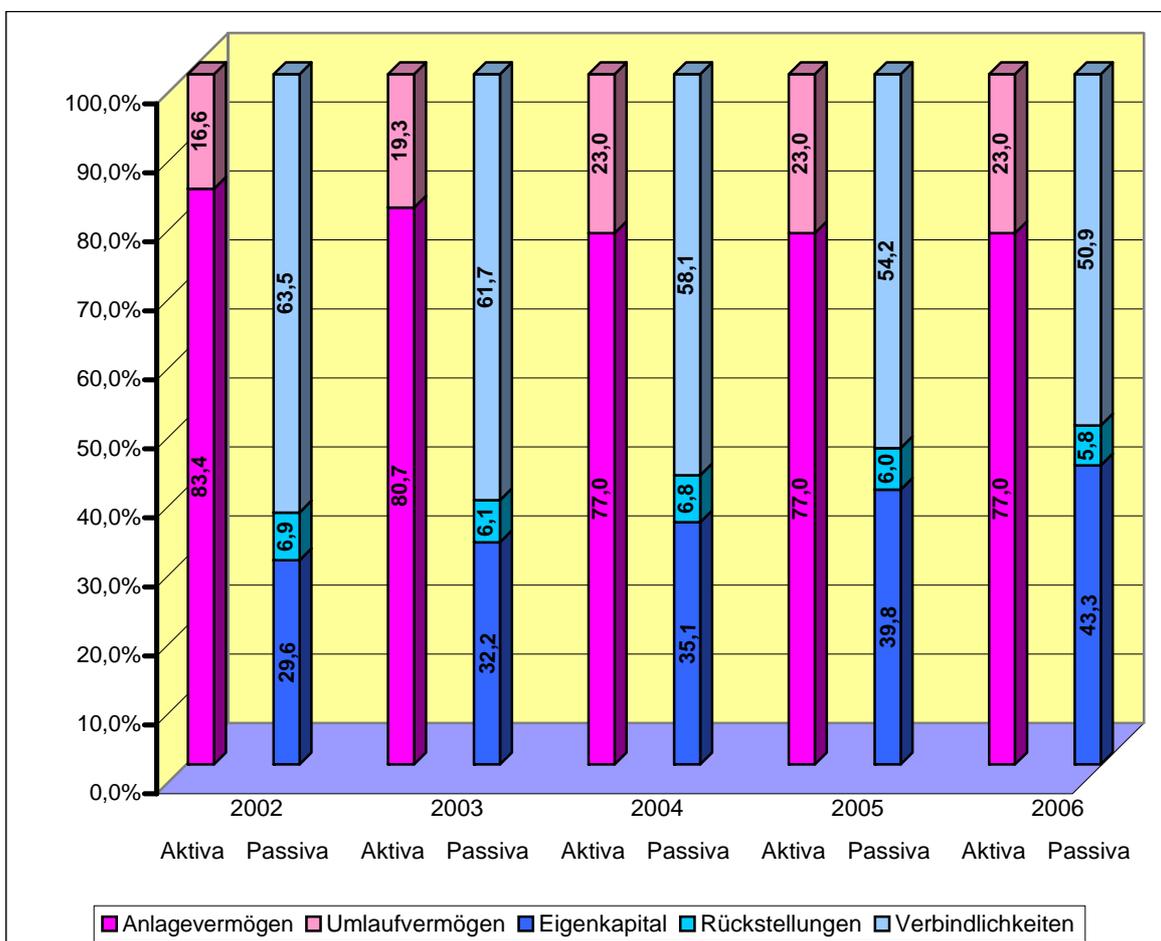
Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2006 rd. 43 % (Vorjahr: rd. 39 %).

Gegenüber dem Vorjahr verminderten sich die Rückstellungen um TEUR 70 auf TEUR 2.173 (rd. 3,1 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich gegenüber dem Vorjahr von rd. 45 % auf rd. 42 % der Bilanzsumme verringert.

Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2006 von rd. 43 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen, gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2006) rd. 31,0 % beträgt.

Die nachfolgende Grafik zeigt auf, wie sich die Bilanzstruktur über die vergangenen fünf Jahre hinweg verändert hat:



Die Vermögenslage der Genossenschaft ist fundiert.

Die langfristig angelegten Vermögenswerte (insbesondere Sach- und Finanzanlagevermögen) sind durch Eigenkapital und langfristig verfügbare Fremdmittel voll gedeckt.

Die Überdeckung im langfristigen Bereich beträgt zum Bilanzstichtag 2006 TEUR 4.825 (Vorjahr: TEUR 4.583); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist nachhaltig gesichert. Sie ist, wie in den Vorjahren, durch einen Finanzierungsüberschuss im langfristigen Bereich geprägt.

Der Cashflow als finanzwirtschaftliche Kennziffer gibt den in 2006 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 2.831) wieder. Er hat sich gegenüber den Vorjahren erneut verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2006 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

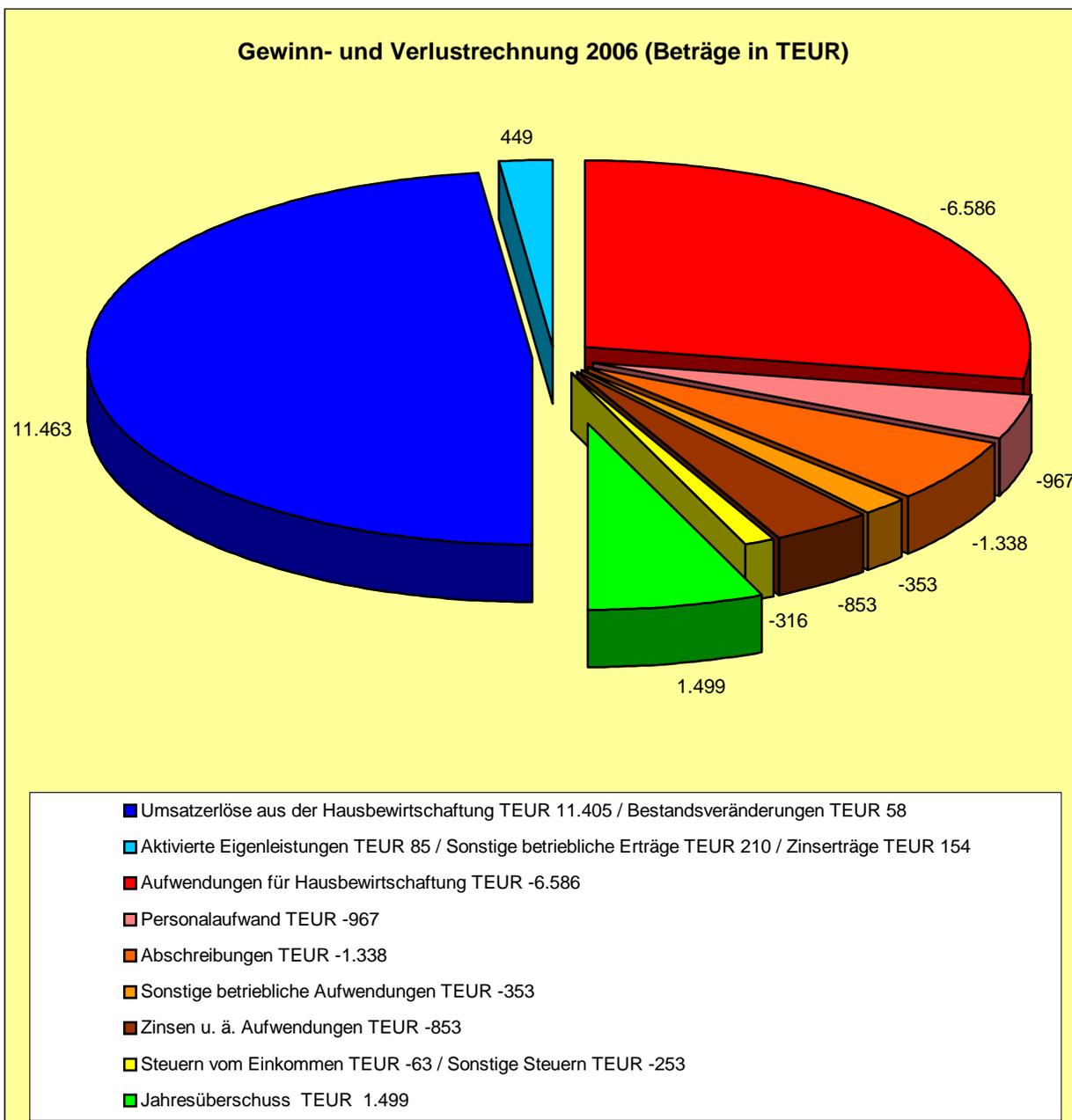
	2006 TEUR	2005 TEUR	Veränderung TEUR
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss	1.499	1.500	-1
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.338	1.310	28
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-6	-120	114
Abschreibungen auf Wertpapiere	0	3	-3
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Cashflow	2.831	2.693	138
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Modernisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen erfolgt branchenüblich partiell mit Fremdkapital sowie mit eigenen disponiblen Mitteln und den auch in den kommenden Jahren zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2006 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2006 folgendes Bild:



Die in den letzten Jahren anhaltend gute Ertragsentwicklung hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 1.499, der Vorjahresüberschuss betrug TEUR 1.500.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.499 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2006 TEUR	2005 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.344	1.220	124
Beteiligungs- und Finanzergebnis	154	120	34
Neutrales Ergebnis	64	225	-161
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.562	1.565	-3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-63	-65	2
Jahresüberschuss	1.499	1.500	-1

Das Betriebsergebnis ist ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet.

Wie in den Vorjahren resultiert das Beteiligungs- und Finanzergebnis im Wesentlichen aus Zinsen und ähnlichen Erträgen.

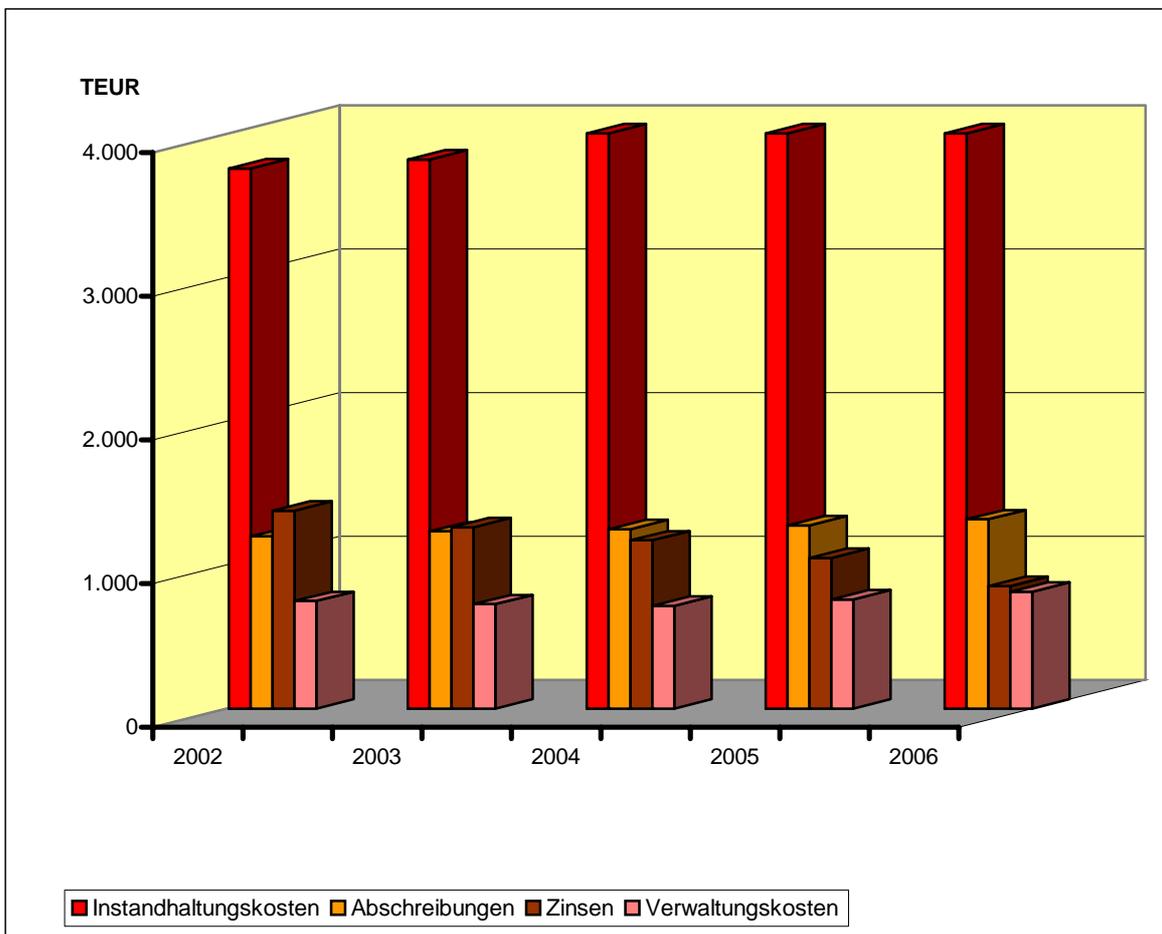
Das neutrale Ergebnis war im Vorjahr vor allem durch Erträge aus der Auflösung von freigewordenen Rückstellungsbeträgen beeinflusst.

Die Ertragsseite des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 300 erhöhten. Diese Verbesserung ist insbesondere auf erstmals seit fünf Jahren erfolgte bestandsübergreifende Mietanpassungen sowie auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten sind nach wie vor die größte Aufwandsposition im Hausbewirtschaftungsbereich. In den vergangenen fünf Jahren bewegten sich die Instandhaltungskosten stets auf einem Niveau zwischen 26,20 EUR/qm und 30,70 EUR/qm. Dies erhält und verbessert die Substanz des gesamten Wohnungsbestandes und kommt somit unmittelbar unseren Mitgliedern zugute.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zu den Umsatzerlösen und den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Wohnungsbewirtschaftung“.

Die für die Genossenschaft bedeutsamsten Aufwandsposten im Hausbewirtschaftungsbereich haben sich in den Jahren 2002 bis 2006 wie folgt entwickelt:



Entsprechend der Struktur der Genossenschaft wird ihre Ertragslage auch zukünftig nahezu ausschließlich durch die Hausbewirtschaftungsergebnisse bestimmt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre erwarten wir, unbeschadet der geplanten Fortführung verstärkter Anstrengungen bei der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbesitzes, erneut angemessene Jahresüberschüsse.

Aufgrund unserer mehrjährigen Instandhaltungspläne, die Berücksichtigung in einer mehrjährigen Ertragsplanung finden, kann festgehalten werden, dass die Ertragslage der Genossenschaft für die nächsten Jahre gesichert ist.

Ergänzende Angaben nach § 289 HGB

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2006, bzw. bis zur Lageberichterstellung, nicht eingetreten.

Risikobericht

Risikomanagement

Ein implementiertes „Online - Unternehmenshandbuch“ (Organisationshandbuch) dient der Genossenschaft als Steuerungsinstrument für eine effiziente Unternehmensorganisation. Durch das darin integrierte Risikomanagementsystem wird den Erfordernissen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) Rechnung getragen. Das Organisationshandbuch wird laufend aktualisiert. Im Januar 2007 erfolgte eine vollständige Überarbeitung und Ergänzung der Inhalte.

Bestandteil des Risikomanagementsystems ist ein Frühwarnsystem, das auf die Früherkennung bestandsgefährdender Entwicklungen ausgerichtet ist. Es ist ein spezielles Informationssystem, durch das es möglich wird, latente Gefahren und Risiken durch Frühwarnindikatoren (Frühwarnsignale) zu identifizieren und zu analysieren. Insbesondere soll es die dauerhafte Zahlungsbereitschaft sicherstellen und die weitere Stärkung des Eigenkapitals gewährleisten.

Risiken der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft sind keine speziellen Risiken erkennbar, die das durch den Jahresabschluss 2006 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Unbeschadet der positiven Gesamtbewertung unterliegt die Genossenschaft, wie jedes wirtschaftliche Unternehmen, verschiedenen Risiken mit unterschiedlichen Risikopotenzialen, die sich vor allem aus den vielfältigen exogenen Bedingungen für ihre Tätigkeit, daneben aber auch aus ihren eigenen, internen Dispositionen, ergeben. Zu erwähnen wäre in diesem Zusammenhang die anstehende Einführung des Energiepasses und der sich daraus ergebenden Konsequenzen für den nicht geringen Altbaubestand der Genossenschaft.

Von besonderer Bedeutung in diesem Zusammenhang sind die Entwicklungstrends an den Wohnungsmärkten im Tätigkeitsbereich der Genossenschaft, die von gesamtwirtschaftlichen, regionalen und bevölkerungsstatistischen Determinanten beeinflusst werden. Sie werden kontinuierlich vom Vorstand der Genossenschaft beobachtet. Der Risikominimierung dient, dass die Genossenschaft auch zukünftig ihre geschäftlichen Aktivitäten im Interesse der angemessenen Wohnversorgung ihrer Mitglieder nachdrücklich auf die Erweiterung, Erhaltung, Pflege und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände richten wird.

Zu den Instrumentarien, die der Kontrolle der eigenen unternehmerischen Entscheidungen dienen, gehören unter anderem die permanente Zustandskontrolle des Wohnungs- und Gebäudebesitzes, mehrjährige Instandhaltungs- und Investitionspläne sowie die Wirtschaftsplanung, die die mehrjährige Finanz- und Ertragsplanung umfasst und laufend, in der Regel vierteljährlich, fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zeitnah zur Kenntnis gebracht wird.

Bestandsgefährdende Risiken sind in den nächsten Jahren nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die umfangreichen, in den Jahren ab 2002, getätigten Investitionen in den Wohnungsbestand der Genossenschaft und die für die Jahre 2007 bis 2012 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich der Wohnumfeldverbesserungen (insgesamt ca. 26 Mio. EUR), zuzüglich der Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau, werden weiterhin eine langfristige Vermietbarkeit von zeitgemäßen Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen. Den Besonderheiten des demographischen Wandels wird dabei seitens der Genossenschaft Rechnung getragen.

Aufgrund der vorgenannten Gründe und der für Köln bis zum Beginn des nächsten Jahrzehnts positiven Einwohnerentwicklung sowie der günstigen Standorte unserer Objekte in den südlichen Kölner Stadtteilen wird die Genossenschaft in der Lage sein, auf einem sich wandelnden Wohnungsmarkt, den wirtschaftlichen Erfolg, den Erhalt des genossenschaftlichen Vermögens und die Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist durch langfristige, vollständig dinglich gesicherte, Annuitätsdarlehen finanziert. Die Zinsbindungsfristen betragen in der Regel 10 Jahre, häufig einhergehend mit Tilgungssätzen zwischen 2 und 4 %. Bedingt durch zinsgünstige Umschuldungen und in den letzten Jahren verstärkte Rückzahlungen, konnte der Zinsaufwand von TEUR 1.624 im Geschäftsjahr 2000 auf TEUR 853 im Geschäftsjahr 2006 gesenkt werden.

Aufgrund bereits für 2009 gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen sogenannter Forward-Darlehen, und in den Jahren 2009 bis 2012 beabsichtigter Darlehensrückzahlungen (Darlehen < TEUR 500), besteht für die Genossenschaft bis Ende 2012 so gut wie kein Zinsrisiko.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Risikomanagementsystems der Kapitalmarkt bzw. die Zinsentwicklung konstant beobachtet.

Rechnungslegung und Prüfung

Der in der Vertreterversammlung vom 29. Mai 2006 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen, unter Einbeziehung der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes und der wirtschaftlichen Verhältnisse, im Juni/Juli 2006 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2005 den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Ferner wurde festgestellt, dass die Geschäfte ordnungsgemäß geführt wurden, dass Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind und, dass die Ertragslage gesichert, die Zahlungsbereitschaft gewährleistet und die Vermögens- und Finanzlage geordnet sind.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2006 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Juni/Juli dieses Jahres erfolgen.

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Nach den Wirtschaftsplänen rechnet der Vorstand in den nächsten Jahren weiterhin mit einer positiven Ertragsentwicklung, insbesondere aufgrund der günstigen Vermietungssituation im Kölner Süden und der kontinuierlichen Anpassung des eigenen Wohnungsbestandes an den von zukünftigen Wohnungsnachfragern gewünschten Standard.

Auch in Zukunft wird die Wohnungsgenossenschaft ihren Schwerpunkt unverändert in der Bewirtschaftung der eigenen Bestände sehen, deren Modernisierung und Instandhaltung planmäßig fortgesetzt werden. Im Rahmen dieser Maßnahmen wird die energetische Sanierung, unter Einsatz von KfW-Mitteln, einen breiten Raum einnehmen. Die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung werden in den kommenden Jahren weiter intensiviert.

Der Ausbau von Dachgeschossen wird in Objekten, deren Dachkonstruktion einen Ausbau zulässt, planmäßig fortgesetzt werden.

Die Genossenschaft beabsichtigt in 2007 den Erwerb eines Baugrundstücks. Vorgesehen ist die Erstellung von 20 Mietwohnungen und drei gewerblichen Einheiten.

Die Genossenschaft wird aufgrund der vorgenannten Aktivitäten weiterhin in der Lage sein, bei absehbarer Wandlung des Wohnungsmarktes, ihren Mitgliedern attraktive und zeitgemäße Wohnungen anbieten zu können.

Köln, den 28. März 2007

Der Vorstand

Horst Werner Winfried Ebbinghaus Bruno Klais

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006

1. Bilanz zum 31. Dezember 2006

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2006

1. Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.518,00	4.331,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	28.578.815,21		28.688.463,61
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	186.972,00		195.471,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.045,00		4.702,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>65.753,78</u>	28.835.585,99	76.332,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	7.669,38		7.669,38
Andere Finanzanlagen	<u>5.976,86</u>	13.646,24	<u>5.976,86</u>
Anlagevermögen insgesamt		28.850.750,23	28.982.945,85
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.465.131,53		2.407.495,86
Andere Vorräte	<u>175.067,98</u>	2.640.199,51	178.712,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.203,17		32.735,85
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>65.863,46</u>	105.066,63	52.424,45
Wertpapiere		96.913,81	96.913,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.865.224,96	5.734.559,89
Bilanzsumme		<u><u>37.558.155,14</u></u>	<u><u>37.485.788,05</u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		144.234,77	187.250,19
der verbleibenden Mitglieder		3.530.154,55	3.502.194,93
aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>0,00</u>	10.923,12
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	48.245,45 EUR	3.674.389,32	(55.805,07)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.100.000,00	1.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		6.200.000,00	5.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	1.000.000,00 EUR		(1.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		<u>4.200.000,00</u>	4.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	79.627,84 EUR		(42.646,51)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	120.372,16 EUR		(107.353,49)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.498.804,24	1.500.133,71
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>1.279.627,84</u>	<u>1.242.646,51</u>
Eigenkapital insgesamt		16.393.565,72	15.057.855,44
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		1.800.601,00	1.807.092,00
Steuerrückstellungen		10.165,00	0,00
Sonstige Rückstellungen		<u>361.800,00</u>	435.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.595.081,98	14.379.799,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.161.274,95	2.656.821,32
Erhaltene Anzahlungen		2.623.163,48	2.607.446,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung		32.859,08	32.013,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		525.451,18	451.677,16
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		5.238,22	8.823,39
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>48.954,53</u>	48.659,31
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	13.731,87 EUR	18.992.023,42	(0,00)
Bilanzsumme		<u>37.558.155,14</u>	<u>37.485.788,05</u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.405.260,92	11.167.739,13
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.635,67	24.915,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		84.844,67	73.433,68
Sonstige betriebliche Erträge		209.990,00	402.883,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.585.705,85</u>	<u>6.316.963,36</u>
Rohergebnis		5.172.025,41	5.302.177,20
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	652.249,83		620.317,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>315.003,81</u>	967.253,64	291.557,29
davon für Altersversorgung	183.994,94 EUR		(173.275,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.338.318,87	1.310.096,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		352.584,27	339.726,80
Erträge aus anderen Finanzanlagen	211,53		172,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>153.698,71</u>	153.910,24	123.064,81
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		2.589,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>853.131,60</u>	<u>853.131,60</u>	<u>1.046.581,36</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.814.647,27	1.814.546,19
Steuern vom Einkommen und Ertrag		63.298,98	64.919,23
Sonstige Steuern		<u>252.544,05</u>	<u>249.493,25</u>
Jahresüberschuss		1.498.804,24	1.500.133,71
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>1.279.627,84</u>	<u>1.242.646,51</u>
Bilanzgewinn		<u>219.176,40</u>	<u>257.487,20</u>

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2006

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen eingetreten.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den vom Bundesminister der Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft mit der Verordnung vom 6. März 1987 für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen, die in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft oder einer eingetragenen Genossenschaft betrieben werden, vorgeschriebenen Formblättern.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auch hinsichtlich der Bewertung ist gegenüber dem Vorjahr keine Abweichung zu verzeichnen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Für die Sachanlagenzugänge des Berichtsjahres bei den Wohngebäuden sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für eigene technische und kaufmännische Leistungen angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet; das Wahlrecht des § 255 Absatz 2 Satz 4 HGB wurde nicht wertansatzmindernd ausgeübt. Kosten für die Modernisierung wurden, soweit es sich um Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB handelt, aktiviert; begleitende Instandhaltungsmaßnahmen sind unter den laufenden Aufwendungen erfasst. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Absatz 3 HGB wurden auch im Geschäftsjahr 2005 nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf die Gebäudewerte wurden planmäßig vorgenommen; sie sind entsprechend der Restnutzungsdauer bemessen. Ihnen liegen die Restbuchwerte zuzüglich nachträglich aktivierter Modernisierungskosten zugrunde. Die Restnutzungsdauer geht beim Althausbesitz von einer Gesamtnutzungsdauer für Wiederaufbauten und für nicht umfassend modernisierte Wohnbauten von 80 Jahren abzüglich bisheriger Nutzungsdauer aus. Für umfassend modernisierte bzw. um- und ausgebaute Altbauten verlängert sich die Nutzungsdauer um 30 Jahre. Die Abschreibung der Neubauten erfolgt auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden abgeschrieben mit Sätzen zwischen 4 % und 33,3 % jährlich, geringwertige Wirtschaftsgüter (mit Anschaffungskosten bis zu 410,00 EUR) im Zugangsjahr voll.

Finanzanlagen

Eine Beteiligung, Aktien sowie Geschäftsguthaben aus Mitgliedschaften bei Genossenschaften sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

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

Forderungen aus Vermietung und Sonstige Vermögensgegenstände

Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen in ausreichender Höhe Rechnung getragen. Auf nicht einzelwertberichtigte Mietforderungen wurde eine Pauschalwertberichtigung von 5 % gebildet.

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Der Wertansatz wurde unter Beachtung des Niederstwertprinzips ermittelt.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren (auf der Grundlage der Richtwerttafeln 2005 G) entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % passiviert. Auch für Verpflichtungen aus den vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausschließlich gemäß § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Sie sind ausreichend bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten angesetzt.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Rückstellungen für	EUR
unterlassene Instandhaltungen	255.000,00
Erschließungskosten	61.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	34.900,00
Urlaubsreste / Berufsgenossenschaft	10.900,00
	<hr/>
	361.800,00
	<hr/> <hr/>

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2006 und im Vorjahr nicht zu verzeichnen.

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.525,35	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten.....	56.494.906,48	1.197.751,83
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	6.551,43	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	262.225,97	8.371,42
	57.146.782,25	1.206.123,25
Finanzanlagen		
Beteiligungen.....	7.669,38	0,00
Andere Finanzanlagen.....	5.976,86	0,00
	13.646,24	0,00
Anlagevermögen insgesamt	57.202.953,84	1.206.123,25

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	10.595.081,98	14.379.799,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	5.161.274,95	2.656.821,32
Erhaltene Anzahlungen.....	2.623.163,48	2.607.446,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	32.859,08	32.013,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	525.451,18	451.677,16
Verbindlichkeiten mit Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	5.238,22	8.823,39
Sonstige Verbindlichkeiten.....	48.954,53	48.659,31
Gesamtbetrag	18.992.023,42	20.185.240,61

Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2006 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	41.007,35	1.518,00	2.813,00
0,00	0,00	29.113.843,10	28.578.815,21	1.307.400,23
0,00	0,00	196.126,37	186.972,00	8.499,00
0,00	0,00	2.506,43	4.045,00	657,00
1.925,82	0,00	202.917,79	65.753,78	18.949,64
1.925,82	0,00	29.515.393,69	28.835.585,99	1.335.505,87
0,00	0,00	0,00	7.669,38	0,00
0,00	0,00	0,00	5.976,86	0,00
0,00	0,00	0,00	13.646,24	0,00
1.925,82	0,00	29.556.401,04	28.850.750,23	1.338.318,87

davon Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung
unter 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	Über 5 Jahre EUR	EUR	
854.078,01	853.475,86	2.425.202,82	7.315.801,15	9.905.837,99	Grundpfandrecht
218.824,13	89.986,70	970.597,39	3.971.853,43	5.161.274,95	Grundpfandrecht
2.623.163,48	2.607.446,14	0,00	0,00	0,00	
32.859,08	32.013,59	0,00	0,00	0,00	
525.451,18	451.677,16	0,00	0,00	0,00	
5.238,22	8.823,39	0,00	0,00	0,00	
48.954,53	48.659,31	0,00	0,00	0,00	
4.308.568,63	4.092.082,15	3.395.800,21	11.287.654,58	15.067.112,94	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 211) enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziffer 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:
 - Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, finanziert die Genossenschaft branchenüblich mit Eigen- und Fremdmitteln. Für die erforderlichen Eigenfinanzierungsanteile stehen in ausreichender Höhe Liquiditätsreserven und erwartete geldrechnungsmäßige Überschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.
 - Kosten für zukünftige Bauinstandhaltungen werden unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr (bzw. Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2006	2005	2006	2005
Kaufmännische Mitarbeiter	7,00	7,00	1,00	1,00
Technische Mitarbeiter	3,00	2,75	0,00	0,00
Gewerbliche Mitarbeiter	0,00	0,25	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	5,00	5,00
Gesamt	10,00	10,00	6,00	6,00

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.847
Zugänge 2006	179
Abgänge 2006	-169
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2.857

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 27.959,62 EUR.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Horst Werner
Winfried Ebbinghaus
Bruno Klais

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Beer – Vorsitzender
Manfred Kremer – stellv. Vorsitzender
Winfried Bertrams
Albert Holzschneider
Achim Reinknecht (ab 29. Mai 2006)
Karl-Heinz Schiffbauer (bis 29. Mai 2006)
Josef Schulz

Köln, den 28. März 2007

Der Vorstand

Horst Werner Winfried Ebbinghaus Bruno Klais

Gewinnverwendungsvorschlag

Durch Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden gemäß § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 28 der Satzung der Genossenschaft aus dem Jahresüberschuss insgesamt 1.498.804,24 EUR in die Ergebnisrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 79.627,84 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen. Im Hinblick auf die umfangreichen Aufgaben im Bereich der Grundinstandsetzung und Modernisierung sowie den aperiodischen Anfall der Instandhaltungsaufwendungen wurden darüber hinaus 1.000.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnisrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 219.176,40 EUR haben Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Genossenschaft beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung vorzuschlagen:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2006	139.902,05
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	79.274,35
Bilanzgewinn	219.176,40

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben im Berichtsjahr erfüllt und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist durch den Vorstand über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge sowie die Lage der Genossenschaft laufend mündlich, der Aufsichtsrat in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ausführlich unterrichtet worden. Bei der Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes haben ferner die Ausschüsse des Aufsichtsrates (Bau-, Personal- und Rechnungsprüfungsausschuss) mitgewirkt. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2006 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- den Jahresabschluss 2006 zu genehmigen
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2006 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen
- dem Lagebericht des Vorstandes und dem Bericht des Aufsichtsrates für 2006 zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Unser Dank gilt ferner den Vertretern und allen Mitgliedern, die die Aufgabenstellungen der Genossenschaft gefördert und unterstützt haben.

Köln, den 28. März 2007

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Beer

Vor vier Jahren erfolgte innerhalb der „Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen“ der Zusammenschluss der Genossenschaften zu einer Werbegemeinschaft und der Start einer Imagekampagne.

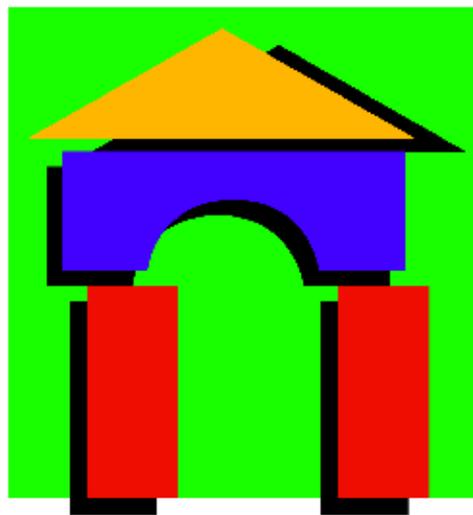
Bundesweit beteiligten sich unter dem Motto „Typisch Genossenschaften“ zahlreiche Werbegemeinschaften aus regionalen Arbeitsgemeinschaften an dieser Aktion. Am 18. Oktober 2006 hat sich der Verein „Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.“ gegründet. Darin sind die regionalen Verbände mit über 580.000 Wohnungen vertreten.

Die Wohnform „Genossenschaften“ soll in der Wahrnehmung der Wohnungssuchenden populärer gemacht werden. Unsere Region wirbt zusätzlich mit dem Slogan:

„Kölsch wohnen“

Dieser Slogan ist inzwischen ein Synonym für das genossenschaftliche Wohnen im Großraum Köln geworden.

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



**KÖLN
UND UMGEBUNG**

Impressum

April 2007

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Ferdinand-Schmitz-Str. 4
50969 Köln

Druck:
Brune Druckerei

Gedruckt auf chlorfrei
gebleichtem Papier