

Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2007

Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Ferdinand-Schmitz-Str. 4
50969 Köln

Tel.: 0221 36891-60

Fax: 0221 36891-89

info@koeln-sued.de

www.koeln-sued.de

Gründungstag: 21. März 1899

Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft.....	3
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.....	4
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft.....	6
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen.....	8
Bautätigkeit.....	9
Modernisierung, Um- und Ausbau, Instandhaltung.....	9
Wohnungsbewirtschaftung.....	14
Unsere Mitarbeiter.....	17
Homepage (Internetauftritt) der Genossenschaft.....	18
Rentabilitätskennzahlen.....	19
Vermögens- und Finanzlage.....	20
Ertragslage.....	23
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB.....	26
Nachtragsbericht.....	26
Risikobericht.....	26
Risikomanagement.....	26
Risiken der künftigen Entwicklung.....	26
Chancen der künftigen Entwicklung.....	27
Finanzinstrumente.....	27
Rechnungslegung und Prüfung.....	28
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung).....	29
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007	
Bilanz zum 31. Dezember 2007.....	32
Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007.....	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2007.....	35
Bericht des Aufsichtsrates.....	42
Gewinnverwendungsvorschlag.....	43
"Kölsch wohnen".....	44



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

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

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.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 22. Juni 2004 beträgt der Geschäftsanteil 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 2007.

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 29. Mai 2007. Sie wurde am 11. Juli 2007 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen.

Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Nachdem die Weltwirtschaft über die letzten vier Jahre hinweg eine konstante Aufschwungphase verzeichnete, stand sie zum Ende des Jahres 2007 ganz im Zeichen der Turbulenzen an den Finanzmärkten, ausgelöst durch die Immobilienkrise in den USA. Darüber hinaus stieg der Ölpreis von einer neuen Rekordmarke zur nächsten und der Euro ist im Vergleich zum Dollar so teuer wie nie. Der Goldkurs erreichte inzwischen historische Höchstwerte und Investoren flüchten in vermeintlich sichere Anlagen.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) beabsichtigt, seine Wachstumsprognose für die Weltwirtschaft zu korrigieren. Wurden zum Jahreswechsel noch 4,1 % Weltwirtschaftswachstum prognostiziert, so wird weltweit nur noch ein Plus von 3,7 % erwartet. Die UNO geht in ihrem Jahresbericht 2007 in einem pessimistischen Szenario gar von einem auf 1,6 % geschrumpften Zuwachs aus.

Als Hauptgrund wird die oben erwähnte Finanzkrise genannt. Das Wachstum der US-Wirtschaft geht gegen Null. Das Vertrauen in die amerikanische Wirtschaft ist tief erschüttert. Mit etwas Verzögerung wird der US-Abschwung auch in Europa für ein schwächeres Wachstum sorgen.

Zwei große Fragen ergeben sich jedoch aus den Entwicklungen der vergangenen Monate. Bleibt die Krise auf den Bankensektor beschränkt, oder wird sie sich verstärkt auch auf die Realwirtschaft ausbreiten? Könnte eine Rezession in den USA, die namhafte Institute nicht befürchten, sich zu einer globalen Rezession ausweiten? Insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklung einiger Schwellenländer und dem Wachstumspol Asien ist mit einem globalen Einbruch des Wachstums eher nicht zu rechnen.

Die Weltbank sagt der Großregion Asien weiterhin ein hohes Wachstum voraus. Die beiden Riesen China und Indien sind von den Verwerfungen an den Finanzmärkten nicht annähernd so betroffen wie die USA und Europa. Sie wachsen weiterhin rasant und rechnen für 2008 mit Zuwachsraten zwischen 7 % und 10 %. China entwickelt sich hinter den USA zur zweitgrößten Volkswirtschaft. Der Schwerpunkt der Weltwirtschaft verlagert sich zunehmend nach Asien. Für die Rohstoffpreise bedeutet dies, dass trotz abgekühlter Weltkonjunktur die Nachfrage auf hohem Niveau verharren wird.

Andererseits beschert die unverändert hohe Rohstoffnachfrage den rohstoffreichen Ländern Afrikas und Lateinamerikas einen seit Jahrzehnten nicht mehr gekannten Aufschwung.



Die meisten Prognostiker sehen den „alten Kontinent“ unbeirrt auf einem soliden Wachstumspfad, da die europäische Wirtschaft den Belastungen der US-Finanzkrise bisher recht erfolgreich standhält. Dennoch sieht der EU-Wirtschafts- und Währungskommissar Joaquin Almunia zunehmend Abwärtsrisiken für die EU-Konjunktur. Deshalb werde auch die EU-Kommission voraussichtlich ihre Wachstumsprognosen für 2008 senken. Betrug das Wirtschaftswachstum im Euroraum in 2007 noch 2,6 %, so wird für das Folgejahr nur noch mit einem Plus von 1,5 % gerechnet.

In 2007 erzielten die baltischen Länder sowie Polen, Tschechien und die Slowakei die höchsten Wachstumsraten. Dennoch war die Bundesrepublik, wie bereits in 2006, erneut die Lokomotive der EU-Konjunktur.

Die deutsche Wirtschaft konnte im Jahr 2007 mit einem robusten Wachstum aufwarten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) betrug 2,5 % (Vorjahr: 2,9 %), bei einer kalenderbereinigten Betrachtung ergab sich eine Wachstumsrate von 2,6 %.

Zum positiven Wachstum des Bruttoinlandsproduktes trugen sämtliche Wirtschaftsbe-
reiche bei. Aufgrund der regen Nachfrage nach Dienstleistungen und Waren aus
Deutschland verzeichnete der Export einen Zuwachs von 8,3 %. Die Bruttoanlagenin-
vestitionen erhöhten sich um 4,9 %, wobei, wie für 2007 prognostiziert, die Anlagenin-
vestitionen wieder auf hohem Niveau erfolgten. In Maschinen, Anlagen und Fahrzeu-
ge investierten die Unternehmen rd. 8,4 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Bauin-
vestitionen stiegen im gleichen Zeitraum lediglich um 2,0 %. Hierbei ist zu erwähnen,
dass davon der Löwenanteil auf Nichtwohnbauten entfällt (+ 4,3 %, wie 2006). Die
Zuwächse bei den Investitionen für den Wohnungsbau verminderten sich von 4,3 %
auf 0,3 % in 2007. Das Jahr 2006 war insbesondere durch Vorzieheffekte aufgrund
der anstehenden Mehrwertsteuererhöhung gekennzeichnet. Dies beeinflusste auch
die Zuwachsrate für den privaten Konsum. Sie verringerte sich in 2007 auf - 0,2 %.
Nur die Konsumausgaben des Staates (+ 2,0 %) führten zu einem Wachstum des
Bruttoinlandsproduktes in Höhe von lediglich 0,2 %-Punkten.

Seit dem Frühjahr 2006 ist aufgrund des positiven Wirtschaftswachstums eine konti-
nuierliche Belebung des Arbeitsmarktes zu verzeichnen.

Zum Jahresende 2007 verzeichnete die Bundesrepublik rd. 3,4 Mio. (Vorjahr: rd.
4,0 Mio.) Arbeitslose. Dies sind rd. 8,1 % (Vorjahr: rd. 9,6 %). Bis zum Ende des
1. Quartals 2008 erhöhte sich dieser Wert auf 3,5 Mio. Arbeitslose (rd. 8,4 %).

Für 2008 wird mit einem weiteren Aufschwung am Arbeitsmarkt gerechnet, obwohl
zahlreiche Institutionen von einem deutlich geringeren Wirtschaftswachstum aus-
gehen. Die Schätzwerte bewegen sich zwischen 1,2 und 1,8 %. Gleichwohl besteht
Einvernehmen darüber, dass es wirtschaftlich weiter aufwärts gehen wird, aber weni-
ger dynamisch als in den beiden vorangegangenen Jahren.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

Konnte in 2006 die krisengeschüttelte Bauwirtschaft erstmals seit 1999 wieder positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik beitragen, so musste sie im Jahr 2007 aufgrund bereits erwähnter Vorzieheffekte wieder mit deutlich geringeren Zuwachsraten (1,7 %; Vorjahr: 4,0 %) vorlieb nehmen.

Dennoch gehen von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unverändert wichtige Impulse für Beschäftigung und Wachstum aus. Sie besitzt weiterhin zentrale Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft und ist ein wichtiger Eckpfeiler des Baugewerbes.

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 über 60 % am Gesamtvolumen der Wohnungsbauinvestitionen.

Gegenüber dem Neubau gewinnt die Entwicklung der Bestände immer mehr an Bedeutung. Dem wird insbesondere in den Stadtregionen mit ihren hohen Anteilen an Nachkriegsbauten Rechnung getragen. Die Wohnungsbestände sind nur dann konkurrenzfähig, wenn sie den Herausforderungen der Zukunft durch Qualitätsanpassungen (z. B. Reduzierung der Energiekosten, Schaffung von Barrierefreiheit) gerecht werden. Nach Meinung der Experten sind dies die wichtigsten Felder für die anstehenden Bestandsinvestitionen.

In zahlreichen Regionen hat sich in 2007 der Wohnungsmarkt weiter entspannt. Dies führte zu einem überproportional rückläufigen Neubau.

Es wurde in 2007, so das Statistische Bundesamt, nur noch der Bau von 182.300 (Vorjahr: 247.500) Wohnungen genehmigt. Damit war bei den Baugenehmigungen ein Rückgang von rd. 26,3 % zu verzeichnen. Er verteilt sich mit rd. - 34,7 % auf Ein- bzw. mit rd. - 36,8 % auf Zweifamilienhäuser und mit rund - 12,2 % auf den Geschosswohnungsbau.

In 2006 wurden in Deutschland 248.435 Wohnungen fertig gestellt. Die Fertigstellungen für 2007 werden sich in einer Größenordnung von etwa 225.000 Wohnungen bewegen. Das Statistische Bundesamt stellt die genauen Daten erst Ende Mai 2008 zur Verfügung.

Vergleicht man das tatsächliche Neubauvolumen der jüngsten Vergangenheit mit den positiven Prognosezahlen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), so ist festzustellen, dass aufgrund der seit Jahren geringen Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau ein kontinuierlich wachsendes Wohnungsdefizit entsteht. Seit 2004 nimmt die Wohnungsanzahl im Osten der Bundesrepublik nicht mehr zu; insbesondere verursacht durch den Stadtumbau Ost. Im Westen werden in Regionen mit Wohnungsüberhängen ebenfalls Wohnungsabrisse zu erwarten sein.



Obwohl der Wohnungsmarkt in Deutschland zunehmend zum Mietermarkt tendiert, wird eine regionale Differenzierung zunehmen.

Deutliche 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 ist bereits eine deutliche Anspannung der Wohnungsmarktlage festzustellen und führt zu kontinuierlich steigenden Mieten.

Die Bevölkerung der Bundesrepublik wird noch bis zum Beginn des nächsten Jahrzehnts (2010-2012) leicht anwachsen, danach wird jedoch ein konstantes Sinken erwartet. Hier ist regional ebenfalls sehr stark zu differenzieren. Für den Großraum Köln ist jedoch eine Zunahme der Einwohnerzahl bis in das übernächste Jahrzehnt (2020) prognostiziert.

Außerdem werden durch sinkende Bevölkerungszahlen entstehende Nachfragerückgänge zunächst durch die kontinuierliche Zunahme der Haushalte kompensiert. Die Anzahl und die Struktur der Privathaushalte wird zukünftig die bestimmende Einflussgröße für die Wohnungsnachfrage werden. Hierbei wird bundesweit bis 2020 mit einer Zunahme gerechnet.

Durch die Zunahme der Haushalte steigt der Wohnflächenbedarf. Veränderte Lebensformen und Familienstrukturen, steigende berufliche und räumliche Flexibilität von Arbeitnehmern, aber insbesondere die demographische Entwicklung sind die Ursache für die Zunahme der Haushalte. Der Altersaufbau wird sich deutlich in die Richtung der älteren Generation verschieben.

Eine barrierefreie Anpassung des bestehenden Wohnungsbestandes wird bei Modernisierungs-, Sanierungs- und Wohnumfeldplanungen seine Berücksichtigung finden müssen.

Neben dem „Wohnen im Alter“ wird auch „Junges Wohnen“ ein Thema für Wohnungsgenossenschaften 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 wird 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.

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

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

Bauleistungen

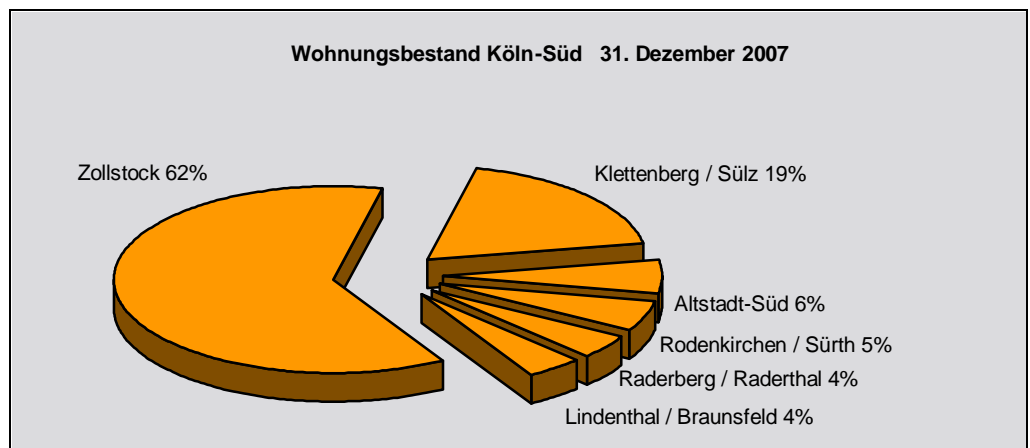
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

Der Schwerpunkt der im Jahre 1920 begonnenen Mietwohnungsbautätigkeit lag stets im Kölner Süden, insbesondere in Köln-Zollstock und 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 2007 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.340	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
	<u>2.159</u>	<u>65</u>	<u>268</u>

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungseinheiten (2.159 WE) auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2007 wie folgt dar:





Bautätigkeit

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

Sie 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.

Die Genossenschaft beabsichtigt im 1. Halbjahr 2008 den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Kirchengemeinde im Kölner Süden. Auf dem Erbbaugrundstück soll die Erstellung von 20 Mietwohnungen, davon 10 barrierefreie und senioren-gerechte Wohnungen, sowie drei gewerblichen Einheiten erfolgen. Ein positiver Bauvorbesccheid liegt bereits vor. Der mögliche Baubeginn wird nicht vor dem Frühjahr 2009 sein.

Darüber hinaus ist der Erwerb von Grundstücken am Raderthalgürtel in Köln-Zollstock vorgesehen. Auf diesen Grundstücken ist die Errichtung von rd. 60 Wohnungen geplant. Dies geschieht im Rahmen einer Kooperation mit drei Nachbar-Genossenschaften, die dort rd. 240 weitere Wohnungen erstellen wollen.

Aufgrund der oben angeführten Neubauplanungen werden die Pläne zu Nachverdichtungen und zur Baulückenbebauung im Bestand auf spätere Jahre verschoben.

Modernisierung, Um- und Ausbau, Instandhaltung

Wie in den Vorjahren lag auch im Geschäftsjahr 2007 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.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 214 (Vorjahr: 176) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 58 (Vorjahr: 51) 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.

In den Geschäftsjahren 2007/2008 erfolgt die energetische Sanierung des Objektes Heinrichstr. 6-14 in der Altstadt-Süd. Sie beinhaltet nicht nur den Vollwärmeschutz dieses Objektes, sondern sieht außerdem die Errichtung zusätzlicher Balkone auf der Südseite und die Erweiterung der Balkone auf der Nordseite vor. Die voraussichtlichen Gesamtkosten belaufen sich auf TEUR 1.187 und werden in Höhe von TEUR 612 mit KfW-Mitteln gefördert.



Heinrichstr. 6-14 - Südseite -



Heinrichstr. 6-14 - Nordseite -



Für das Objekt Luxemburger Str. 426 (72 WE) wurde Anfang 2008 mit den Planungen für die energetische Sanierung begonnen. Der Sanierungsbeginn ist für den Spätsommer 2008 vorgesehen.

Das in 2003 begonnene Programm für den Dachgeschossausbau wurde auch in 2007 fortgesetzt.

Im Zuge der energetischen Sanierung des Objektes Heinrichstr. 6-14 erfolgt der Dachgeschossausbau einschließlich der Erhöhung der Treppenhäuser. Insgesamt werden 10 Dachgeschosswohnungen über jeweils zwei Etagen (Maisonettewohnungen) entstehen. Für diese Ausbaumaßnahme sind Kosten in Höhe von TEUR 1.625 kalkuliert. Die Förderung mit KfW-Mitteln erfolgt in Höhe von TEUR 500.

Von den in 2007 angefallenen Modernisierungs-, Um- und Ausbaurkosten wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 1.475 aktiviert (Vorjahr: TEUR 1.198).

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 in Abstimmung mit dem Stadtkonservator mit der Sanierung der denkmalgeschützten Bauten in der Vorgebirgstr. 188-230 u. a. begonnen.

Die Abwicklung ist in insgesamt 7 Sanierungsabschnitten vorgesehen:

Sanierungsabschnitt	Objekte	Anzahl		Ausführung	Gesamtkosten TEUR
		We	Gew		
1.	Vorgebirgstr. 188-200	58	1	2006	610
2.	Vorgebirgstr. 202-210	41		2007	450
3.	Vorgebirgstr. 212-220 / Roisdorfer Str. 2	48		2007	550
4.	Vorgebirgstr. 222-230 / Roisdorfer Str. 1	56	1	2008	690
5.	Zollstockgürtel 2-4 / Alfter Str. 19-23 / Roisdorfer Str. 3	46	2	2008	740
6.	Roisdorfer Str. 4 / Alfter Str. 1-17 / Breniger Str. 1-3	89	2	2009	1.530
7.	Breniger Str. 2-16	56		2010	1.070
		<u>394</u>	<u>6</u>		<u>5.640</u>

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Im Rahmen der oben genannten Sanierungsmaßnahmen erfolgen nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten jeweils Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Für die Objekte an der Vorgebirgstraße bedeutet dies, dass die Außenanlagen umfangreich überarbeitet, und vor allen Häusern Fahrradständer installiert werden.



2. Sanierungsabschnitt Vorgebirgstr. 202-210 (planmäßige Instandhaltung und Wohnumfeldverbesserung)

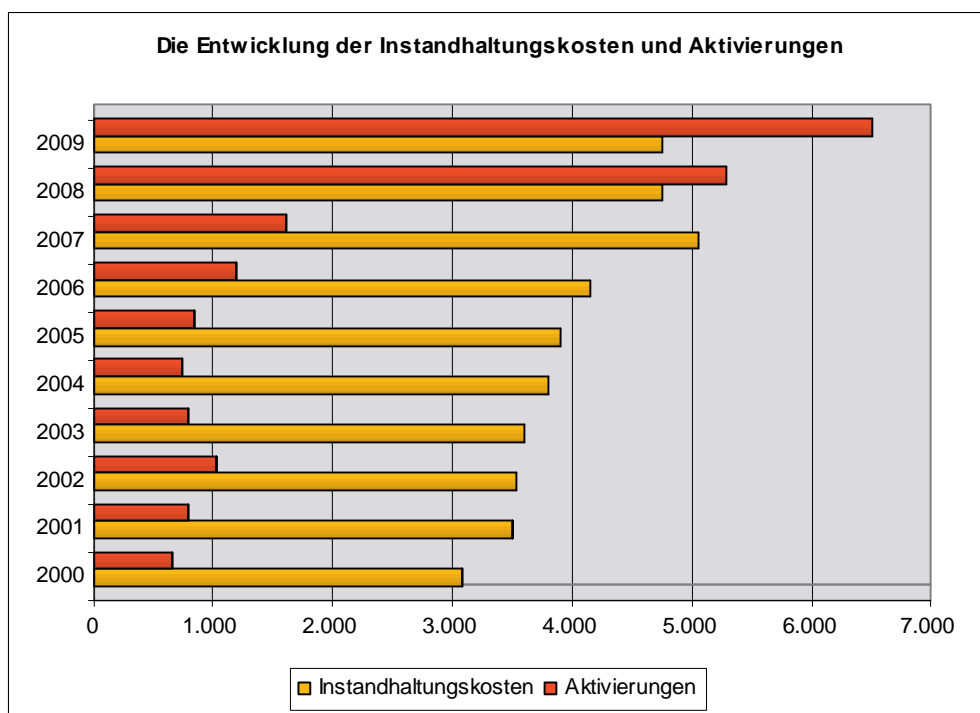
Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen wurden im Geschäftsjahr 2007 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.159 (Vorjahr: TEUR 4.256) aufgewandt. Davon betreffen Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 107).



Für die Geschäftsjahre ab 2008 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft jeweils Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 4.750 vorgesehen. Darin enthalten sind pro Jahr TEUR 120 für Kanalsanierungen.

Aufgrund des § 45 Landesbauordnung NW sind Eigentümer verpflichtet, die Dichtigkeit ihrer Abwassergrundleitungen zu gewährleisten und nachzuweisen. In Objekten, die sich nicht in Wasserschutzzonen befinden, muss dieser Nachweis bis Ende 2015 erbracht werden. Die Genossenschaft wird durch die planmäßige Überprüfung die Abwassergrundleitungen in ihrem Bestand kontinuierlich sanieren.

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten (ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden) und der Aktivierungen (Modernisierung, Neu-, Um- und Ausbau) der Genossenschaft zeigt für einen Zeitraum von zehn Jahren (2000 bis 2009) folgendes Bild:



Hinsichtlich weiterer Ausführungen zu den Instandhaltungskosten verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Ertragslage“.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Wohnungsbewirtschaftung

Der Objektbestand der Genossenschaft umfasst nach dem Stand vom 31. Dezember 2007:

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

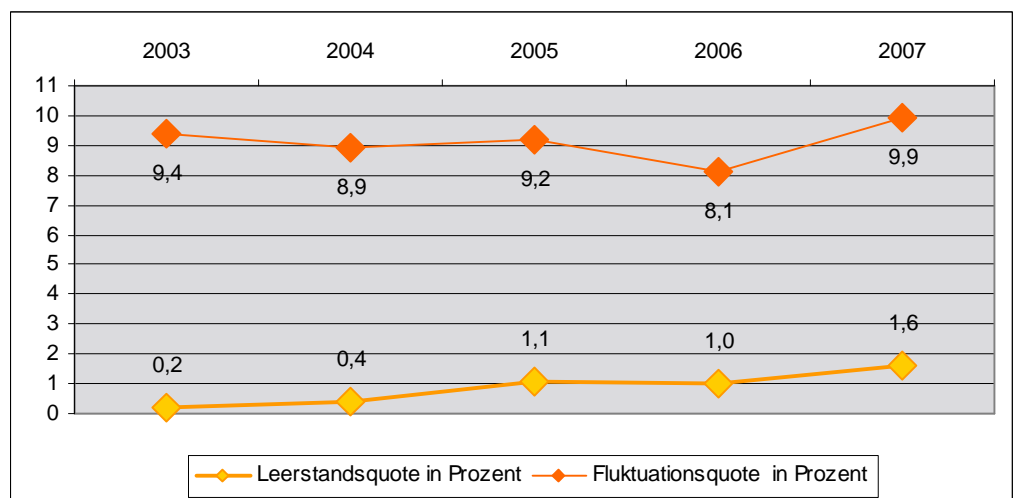
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 143.703 qm (Vorjahr: 143.335 qm). Von den 2.159 Wohnungen befinden sich noch 101 Wohnungen (= rd. 4,7 %) in der Preisbindung.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2007 (rd. 49.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 39.000,00 EUR), sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 3 (Vorjahr: 2) Fällen mussten Zahlungs- und Räumungsklagen eingeleitet und durchgeführt werden.

Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Mieten entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand überwiegend im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln. Am Bilanzstichtag standen 34 (Vorjahr: 21) Wohnungen leer, davon 17 (Vorjahr: 12) Wohnungen umbau- oder modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,6 % (Vorjahr: 1,0 %). Ohne den umbau- oder modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,8 % (Vorjahr: 0,4 %).

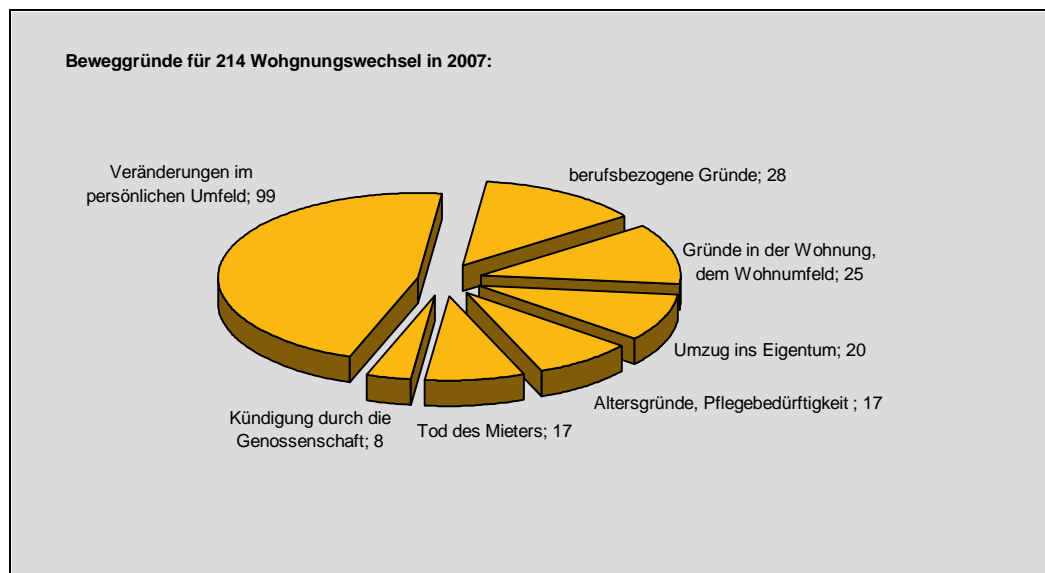
Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 214 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 176); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 9,9 % (Vorjahr: 8,1 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 214 Kündigungen entfallen 206 auf nicht preisgebundene und 8 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2003 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 (46,3 %), in 2007, auf Veränderungen im persönlichen Umfeld des Mieters. Als weitere Kündigungsgründe wurden außerdem berufliche Veränderungen und wohnungsbezogene oder wohnumfeldbedingte Gründe genannt. Außerdem wurde der Umzug ins Wohneigentum sowie die Auflösung des Haushaltes im Todesfall, die Aufgabe der Wohnung aus Altersgründen oder wegen Pflegebedürftigkeit als Grund für die Kündigung genannt. Durch die Genossenschaft wurden 3,7 % der Kündigungen ausgesprochen.



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 2007 immer noch als rege zu bezeichnen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft betrugen im Geschäftsjahr 2007 TEUR 9.692 (Vorjahr: TEUR 9.038); dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltniete von 5,62 EUR (Vorjahr: 5,26 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltniete um 0,36 EUR (= rd. 6,8 %) ist in 2007 insbesondere auf die ganzjährige Auswirkung der zum 1. Oktober 2006 erfolgten bestandsübergreifenden Mietanpassung sowie auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 7.486 (Vorjahr: TEUR 6.586) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2007 TEUR	2006 TEUR
Betriebskosten	2.259	2.287
Instandhaltungskosten	5.159	4.256
(davon für Versicherungsschäden)	(110)	(107)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	68	43
	<u>7.486</u>	<u>6.586</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2006 verminderten sich die Betriebskosten um TEUR 28 (- rd. 1,2 %), insbesondere durch die Reduzierung der Heizkosten und der Versicherungsgebühren, denen jedoch eine Erhöhung der Müllabfuhrkosten gegenüberstanden. Rechnet man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 253) hinzu, so sanken die gesamten Betriebskosten monatlich um 0,02 EUR (= rd. 1,4 %) von 1,48 EUR je qm auf 1,46 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).



Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2007 siebzehn Mitarbeiter/innen; davon sechs in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen handelt es sich um (Vorjahr zum Vergleich):

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2007	2006	2007	2006
Kaufmännische Mitarbeiter	7	7	1	1
Technische Mitarbeiter	4	3	0	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	0	5	5
Gesamt	11	10	6	6

Seit 2005 ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd Ausbildungsbetrieb. Darüber hinaus wurde in 2006 mit der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) eine Ausbildungskooperation 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.

Nach erfolgreicher Abschlussprüfung wird der derzeitige Auszubildende im Frühsommer 2008 in das Angestelltenverhältnis übernommen. Zum 1. August 2008 erfolgt die Einstellung einer neuen Auszubildenden.

Eine kaufmännische Teilzeitkraft beendete im Sommer 2007 ihre Elternzeit.

In 2007 war, bis auf die Einstellung eines weiteren Technikers zum 4. Quartal 2007, innerhalb der Belegschaft keine Fluktuation zu verzeichnen. Dies deutet auf eine unverändert hohe Identifikation mit dem Unternehmen hin.

Die Löhne und Gehälter veränderten sich aufgrund von tarifvertraglichen Änderungen, Umgruppierungen und den oben erwähnten Zugängen in 2007 um TEUR 73. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben etc.) betragen im Geschäftsjahr 2007 insgesamt TEUR 1.018 (Vorjahr: TEUR 967).

Ein besonderes Anliegen der Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen ist weiterhin die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. In diesem Sinne haben die Mitarbeiter/innen unseres Hauses auch in 2007 an diversen fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen, um ihr Wissen zu aktualisieren, zu vertiefen und zu erweitern.

Unsere Mitarbeiter

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Die Aufwendungen hierfür beliefen sich in 2007 auf TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 15). Die kontinuierliche Qualifizierung bleibt uns wichtig.

Auch in 2007 lösten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die täglichen und die nicht alltäglichen Herausforderungen mit Engagement und großem Erfolg. Sie sind ein wichtiger Faktor, ohne den das gute Geschäftsergebnis nicht hätte realisiert werden können. Dafür bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeiter/innen. Sie erfüllen den Begriff der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistung mit Leben und geben ihm ein Gesicht.

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. Nach einem Jahr konnte Anfang 2008 vom Vorstand und von den Mitarbeitern ein positives Fazit hinsichtlich dieser Arbeitszeitregelung gezogen werden.

Im Sommer des Geschäftsjahres 2007 hat die Genossenschaft ihre Homepage

www.koeln-sued.de

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

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

Die Internetpräsenz wird stetig und in sinnvollen Schritten ausgebaut.

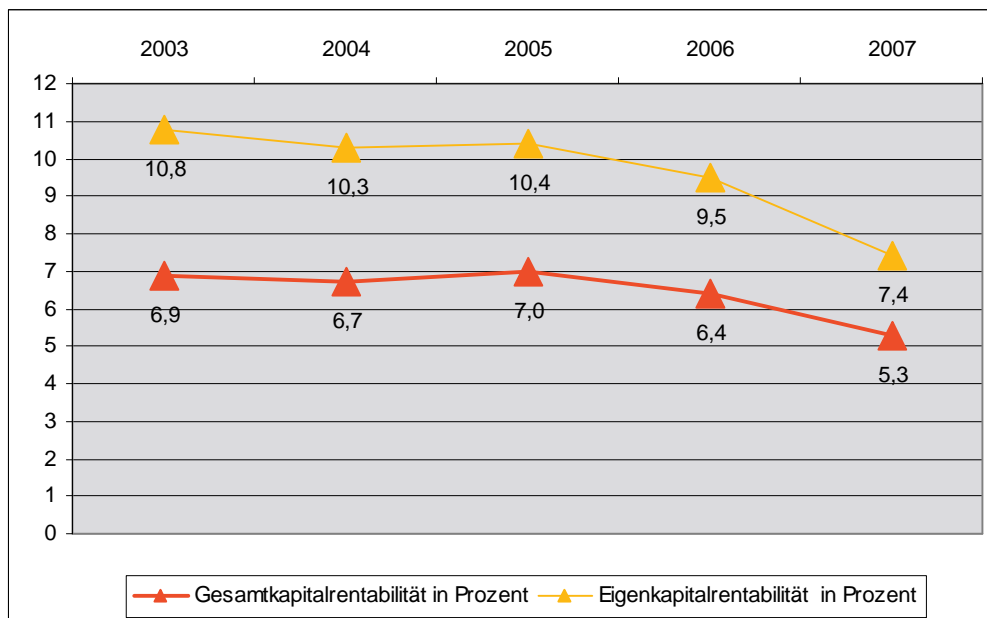
Homepage (Internetauftritt) der Genossenschaft



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 2003 bis 2007 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Das Interesse an betriebswirtschaftlichen Kennzahlen von Wohnungsunternehmen steigt. Dies liegt vor allem daran, dass Aufsichtsorgane, aber vor allem Banken, immer detailliertere Informationen erwarten.

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).

Rentabilitätskennzahlen

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme (TEUR 37.726) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 168 (= 0,45 %).

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 29.050 (Vorjahr: TEUR 28.851) und macht somit, wie im Vorjahr, rd. 77 % der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 17.247; Vorjahr: TEUR 16.109) zu Anlagevermögen (TEUR 29.050; Vorjahr: TEUR 28.851), beträgt rd. 59 % (Vorjahr: rd. 56 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 199. Den Investitionen von TEUR 1.605, davon betrafen TEUR 1.475 Modernisierungs- sowie Um- und Ausbaumaßnahmen, standen Abschreibungen von TEUR 1.397 gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 8.676 (Vorjahr: TEUR 8.707), wie im Vorjahr rd. 23 %.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2007 rd. 46 % (Vorjahr: rd. 43 %).

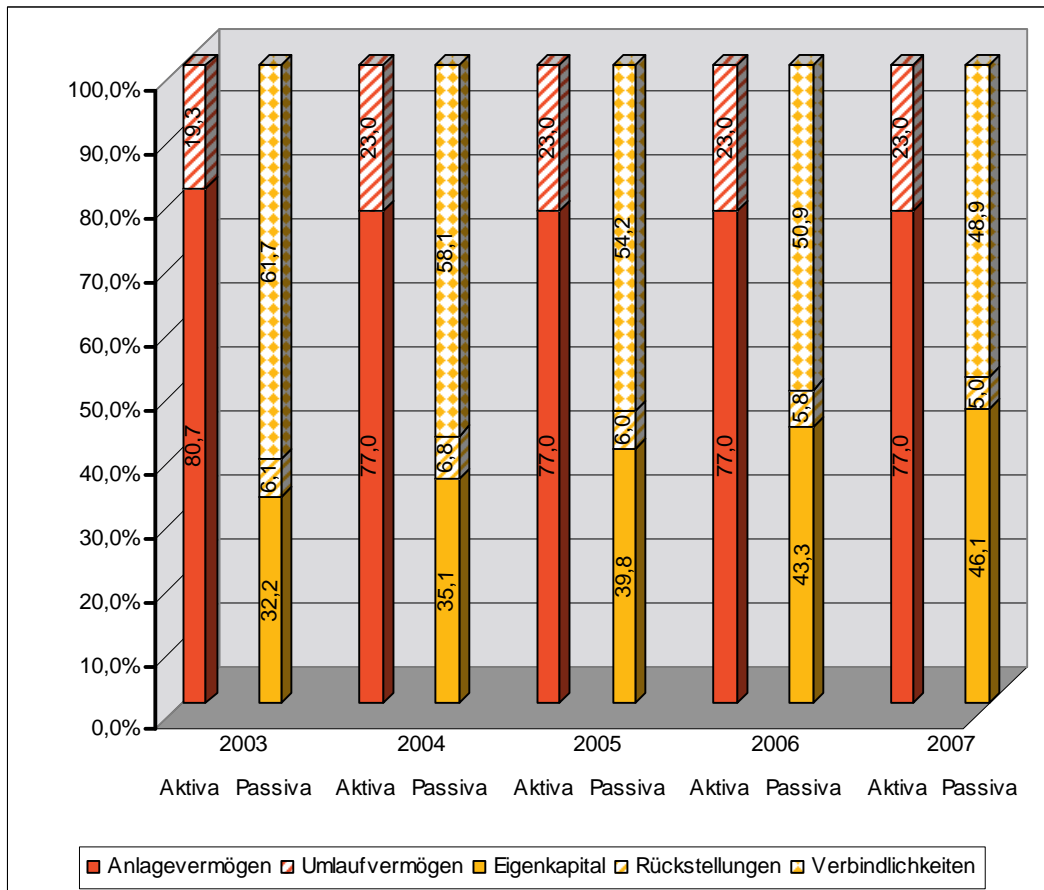
Gegenüber dem Vorjahr verminderten sich die Rückstellungen um TEUR 289 auf TEUR 1.884 (rd. 13,3 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich gegenüber dem Vorjahr von rd. 42 % auf rd. 40 % der Bilanzsumme verringert.

Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2007 von rd. 46 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen, gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2007) 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 2007 TEUR 5.205 (Vorjahr: TEUR 4.815); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

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 2007 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 2.604) wieder. Er hat sich gegenüber den Vorjahren erstmals verringert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2007 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

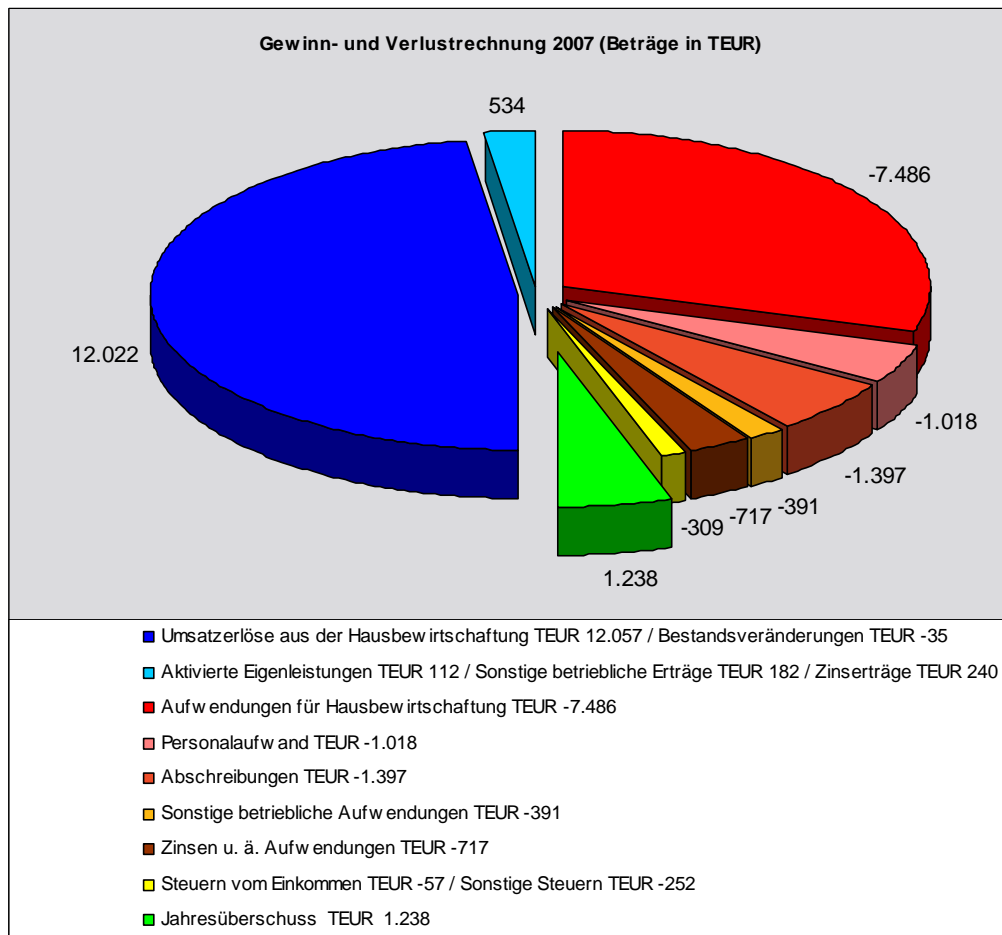
	2007 TEUR	2006 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.238	1.499	-261
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.397	1.338	59
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-31	-6	-25
Cashflow	2.604	2.831	-227

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 2007 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2007 folgendes Bild:



Gegenüber den Vorjahren kam es in 2007 zu einem leichten Rückgang in der Ertragsentwicklung. Im Berichtsjahr beläuft sich der Jahresüberschuss auf TEUR 1.238; der Vorjahresüberschuss betrug TEUR 1.499.

Ertragslage

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.238 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2007 TEUR	2006 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.019	1.344	-325
Beteiligungs- und Finanzergebnis	240	154	86
Neutrales Ergebnis	36	64	-28
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.295	1.562	-267
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-57	-63	6
Jahresüberschuss	1.238	1.499	-261

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 ist im Berichtsjahr insbesondere durch Erträge aus der Auflösung von freigewordenen Rückstellungsbeträgen beeinflusst.

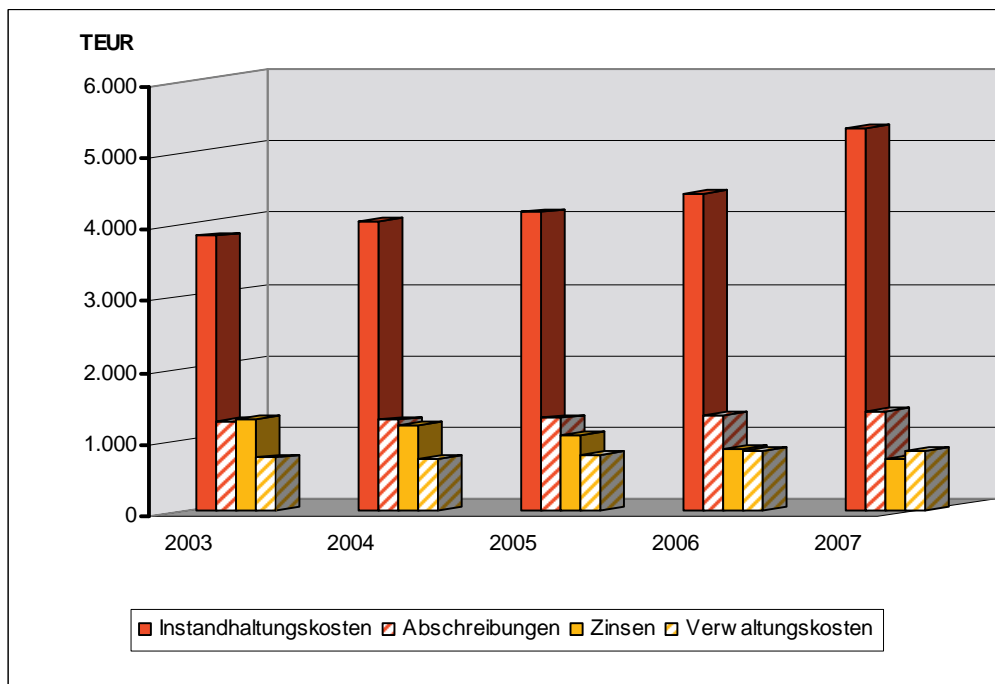
Die Ertragsseite des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 654 erhöhten. Diese Verbesserung ist insbesondere auf die zum 4. Quartal 2006 erfolgte bestandsübergreifende Mietanpassung sowie auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte 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 26,70 EUR/qm und 36,90 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 2003 bis 2007 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 2007, bzw. bis zur Lageberichterstellung, nicht eingetreten.

Risikobericht

Risikomanagement

Ein implementiertes „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 2007 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, teilweise unter Denkmalschutz stehenden 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 2008 bis 2013 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich der Wohnumfeldverbesserungen (insgesamt ca. 28 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 übernächsten 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, Annuitätendarlehen 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 717 im Geschäftsjahr 2007 gesenkt werden.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

Rechnungslegung und Prüfung

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.

Der in der Vertreterversammlung vom 29. Mai 2007 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 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 2007 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2006 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 2007 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Juni/Juli dieses Jahres erfolgen.



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.

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 Wohnungsinteressenten 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 im 1. Halbjahr 2008 den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Kirchengemeinde im Kölner Süden. Auf dem Erbbaugrundstück soll die Erstellung von 20 Mietwohnungen und drei gewerblichen Einheiten erfolgen.

Darüber hinaus ist der Erwerb von Grundstücken am Raderthalgürtel in Köln-Zollstock vorgesehen. Auf diesen Grundstücken ist die Errichtung von rd. 60 Wohnungen geplant.

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 3. April 2008

Der Vorstand

Horst Werner

Winfried Ebbinghaus

Bruno Klais

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007



1. Bilanz zum 31. Dezember 2007

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2007

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

1. Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.868,00	1.518,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	28.693.323,21		28.578.815,21
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	178.473,00		186.972,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.388,00		4.045,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.109,00		65.753,78
Bauvorbereitungskosten	19.228,32	29.032.521,53	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	7.669,38		7.669,38
Andere Finanzanlagen	5.976,86	13.646,24	5.976,86
Anlagevermögen insgesamt		29.050.035,77	28.850.750,23
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.430.367,81		2.465.131,53
Andere Vorräte	101.154,03	2.531.521,84	175.067,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	48.803,96		39.203,17
Sonstige Vermögensgegenstände	144.491,90	193.295,86	65.863,46
Wertpapiere		96.913,81	96.913,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.854.701,56	5.865.224,96
Bilanzsumme		37.726.468,84	37.558.155,14



Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	136.864,67		144.234,77
der verbleibenden Mitglieder	3.570.715,91		3.530.154,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.400,00	3.721.980,58	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	29.284,09 EUR		(48.245,45)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.300.000,00		2.100.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	7.000.000,00		6.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	800.000,00 EUR		(1.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	4.300.000,00	13.600.000,00	4.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	20.725,65 EUR		(79.627,84)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	79.274,35 EUR		(120.372,16)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.238.087,29		1.498.804,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.020.725,65	217.361,64	1.279.627,84
Eigenkapital insgesamt:		17.539.342,22	16.393.565,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.770.402,00		1.800.601,00
Steuerrückstellungen	0,00		10.165,00
Sonstige Rückstellungen	113.700,00	1.884.102,00	361.800,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.291.176,72		10.595.081,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.948.070,95		5.161.274,95
Erhaltene Anzahlungen	2.638.120,93		2.623.163,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.719,12		32.859,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.714,55		525.451,18
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.365,71		5.238,22
Sonstige Verbindlichkeiten	37.856,64	18.303.024,62	48.954,53
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	11,97 EUR		(13.731,87)
Bilanzsumme		37.726.468,84	37.558.155,14

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

2. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.056.582,85	11.405.260,92
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-34.763,72	57.635,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		112.062,21	84.844,67
Sonstige betriebliche Erträge		182.204,52	209.990,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.486.233,37	6.585.705,85
Rohergebnis		4.829.852,49	5.172.025,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	725.055,69		652.249,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	292.972,14	1.018.027,83	315.003,81
davon für Altersversorgung	161.656,93 EUR		(183.994,94)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.396.646,01	1.338.318,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		391.424,68	352.584,27
Erträge aus Beteiligungen	810,00		0,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen	256,15		211,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	238.541,57	239.607,72	153.698,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		716.521,23	853.131,60
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.546.840,46	1.814.647,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		57.113,52	63.298,98
Sonstige Steuern		251.639,65	252.544,05
Jahresüberschuss		1.238.087,29	1.498.804,24
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.020.725,65	1.279.627,84
Bilanzgewinn		217.361,64	219.176,40



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 2007 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.

Anhang für das Geschäftsjahr 2007

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

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
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	42.300,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	6.100,00
Berufsgenossenschaft	4.300,00
Erschließungskosten	61.000,00
	<u>113.700,00</u>

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 2007 nur unter den „Forderungen aus Vermietung“, (48.803,96 EUR; Vorjahr: 39.203,17 EUR) in Höhe von 1.230,97 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) zu verzeichnen.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.525,35	4.056,72
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten.....	57.692.658,31	1.475.147,02
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	6.551,43	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	268.671,57	106.440,69
Bauvorbereitungskosten.....	0,00	19.228,32
	58.350.979,68	1.600.816,03
Finanzanlagen		
Beteiligungen.....	7.669,38	0,00
Andere Finanzanlagen.....	5.976,86	0,00
	13.646,24	0,00
Anlagevermögen insgesamt	58.407.151,27	1.604.872,75

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.a. Recht

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	10.291.176,72	10.595.081,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.948.070,95	5.161.274,95
Erhaltene Anzahlungen.....	2.638.120,93	2.623.163,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	46.719,12	32.859,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	335.714,55	525.451,18
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht...	5.365,71	5.238,22
Sonstige Verbindlichkeiten.....	37.856,64	48.954,53
Gesamtbetrag	18.303.024,62	18.992.023,42



Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2007 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
3.528,43	0,00	39.185,64	3.868,00	1.648,64
0,00	0,00	30.474.482,12	28.693.323,21	1.360.639,02
0,00	0,00	204.625,37	178.473,00	8.499,00
0,00	0,00	3.163,43	3.388,00	657,00
86.032,43	0,00	150.970,83	138.109,00	25.202,35
0,00	0,00	0,00	19.228,32	0,00
86.032,43	0,00	30.833.241,75	29.032.521,53	1.394.997,37
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
89.560,86	0,00	30.872.427,39	29.050.035,77	1.396.646,01

stellen sich wie folgt dar:

davon Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung
unter 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	Über 5 Jahre EUR	EUR	
662.916,44	854.078,01	2.433.580,15	7.194.680,13	9.765.696,23	Grundpfandrecht
224.277,34	218.824,13	997.319,18	3.726.474,43	4.948.070,95	Grundpfandrecht
2.638.120,93	2.623.163,48	0,00	0,00	0,00	
46.719,12	32.859,08	0,00	0,00	0,00	
335.714,55	525.451,18	0,00	0,00	0,00	
5.365,71	5.238,22	0,00	0,00	0,00	
37.856,64	48.954,53	0,00	0,00	0,00	
3.950.970,73	4.308.568,63	3.430.899,33	10.921.154,56	14.713.767,18	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 41) 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 Modernisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen, 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. Auf der Grundlage von § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008, hat die Genossenschaft die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beantragt (Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4-10 KStG).
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr (bzw. Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2007	2006	2007	2006
Kaufmännische Mitarbeiter	7,00	7,00	1,00	1,00
Technische Mitarbeiter	3,25	3,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	5,00	5,00
Gesamt	10,25	10,00	6,00	6,00



6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.857
Zugänge 2007	185
Abgänge 2007	-156
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2.886

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 40.561,36 EUR.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Horst Werner
Winfried Ebbinghaus
Bruno Klais

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Beer – Vorsitzender
Manfred Kremer – stellv. Vorsitzender
Winfried Bertrams
Albert Holzschneider
Achim Reinknecht
Josef Schulz

Köln, den 3. April 2008

Der Vorstand

Horst Werner

Winfried Ebbinghaus

Bruno Klais

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 2007 (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 2007 zu genehmigen
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2007 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2007 zur Kenntnis zu nehmen.

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 3. April 2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Beer



Durch Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden gemäß § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 28 der Satzung der Genossenschaft aus dem Jahresüberschuss insgesamt 1.238.087,29 EUR in die Ergebnisrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 20.725,65 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 800.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnisrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 217.361,64 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 2007	141.109,45
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	76.252,19
Bilanzgewinn	217.361,64

Gewinnverwendungs- vorschlag

Vor einigen 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 inzwischen rd. 320 Genossenschaften und mit über 690.000 Wohnungen vertreten.

Die Wohnform „Genossenschaften“ soll in der Wahrnehmung der Wohnungssuchenden populärer gemacht werden. Dies geschieht durch verschiedene Werbemittel (Poster u. a), aber auch durch Radiospots, die sowohl im WDR, als auch im Kölner Lokalsender „Radio Köln“ gesendet werden.

Unsere Region wirbt zusätzlich mit dem Slogan:

„Kölsch wohnen“

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

