

Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2008

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

Inhaltsverzeichnis



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft.....	4
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.....	6
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft.....	8
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen.....	11
Bautätigkeit.....	12
Modernisierung, Um- und Ausbau, Instandhaltung.....	15
Wohnungsbewirtschaftung.....	20
Unsere Mitarbeiter.....	23
Rentabilitätskennzahlen.....	25
Vermögens- und Finanzlage.....	26
Ertragslage.....	29
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB.....	32
Nachtragsbericht.....	32
Risikobericht.....	32
Risikomanagement.....	32
Risiken der künftigen Entwicklung.....	32
Chancen der künftigen Entwicklung.....	33
Finanzinstrumente.....	34
Rechnungslegung und Prüfung.....	34
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung).....	35
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008	
Bilanz zum 31. Dezember 2008.....	38
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008.....	40
Anhang für das Geschäftsjahr 2008.....	41
Gewinnverwendungsvorschlag.....	48
Bericht des Aufsichtsrates.....	49
Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG.	
Präambel.....	50
Leitlinien für die Organe der Genossenschaft.....	50
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.....	52

Rechtsgrundlage 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.

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 2008.

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 sich die Weltwirtschaft in den Jahren 2004 bis 2007 in einer kräftigen und breit abgestützten Wachstumsphase befunden hat, kam der konjunkturelle Abschwung keineswegs überraschend. Bereits seit längerem rechnete die Mehrzahl der Wirtschaftsprognostiker für 2008 und die Folgejahre mit einer wirtschaftlichen Verlangsamung. Was hingegen kaum ein Experte auf der Rechnung hatte, war der beispiellose und weltweit synchrone Einbruch der Konjunkturindikatoren, wie ihn die Weltwirtschaft in den vergangenen Monaten erlebte. Der anfänglich vergleichsweise moderate internationale Konjunkturabschwung verstärkte sich im Herbst 2008 binnen kurzer Zeit massiv und breitete sich in alle Weltregionen aus.

Die Hauptgründe für die gesamtwirtschaftliche Eintrübung sind die tendenziell weiterhin steigenden Energiepreise, aber insbesondere die Auswirkungen der US-Immobilienkrise und die daraus entstandenen Finanzmarkt-Turbulenzen.

Vor Jahresfrist waren sich die Experten noch überwiegend darin einig, dass die Finanzmarktkrise eine Krise dieses Marktes bleiben würde, und die Realwirtschaft kaum große Beeinträchtigungen zu erwarten hätte. Die tatsächliche Entwicklung war jedoch eine völlig andere. In praktisch allen Industrieländern sind die Geschäftsklimaindizes seit dem Herbst 2008 regelrecht abgestürzt und erreichten historische Tiefststände.

Nach der jüngsten Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft in 2009 zum ersten Mal seit 60 Jahren schrumpfen. Es ist mit einem Minus zwischen 0,5 und einem Prozentpunkt zu rechnen. Bis vor Kurzem war der IWF noch von einem Plus des weltweiten Bruttoinlandsproduktes von 0,5 Prozent ausgegangen. Pessimistische Prognosen gehen gar von einem Minus von fünf Prozent aus.

Anlässlich des Gipfels der Gruppe der 20 wichtigsten Industrie- und Schwellenländer (G 20) teilte das Statistische Bundesamt (Destatis) mit, dass das Bruttoinlandsprodukt vieler G 20-Länder im vierten Quartal 2008 unter dem Wert des vierten Quartals 2007 gelegen hätte. Besonders betroffen wurden die Volkswirtschaften Japans (- 4,3 %) und Südkoreas (- 3,4 %). Deutschland verzeichnete in diesem Zeitraum einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von - 1,6 %; diese Reduzierung war damit deutlicher als der Durchschnitt in der Europäischen Union (- 1,3 %). Auch in Nordamerika war die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2008 rückläufig. Kanada verzeichnete ein Minus von 0,7 % und die USA von 0,8 %. Deutlich robuster erschienen die Volkswirtschaften Chinas, Indiens, Indonesiens und Argentiniens. In diesen G 20-Ländern wuchs das Bruttoinlandsprodukt in jenem Zeitraum zwischen 4,9 und 6,8 Prozent.

Von überragender Bedeutung für das Entstehen der Rezession dürfte aber gewesen sein, dass die weltweite Finanzkrise sich massiv auf die Geschäftserwartungen (Ertragsaussichten) der Unternehmen und ihre Investitionspläne ausgewirkt haben. Der verstärkte Konjunkturabschwung auf sämtlichen Weltmärkten hinterlässt tiefe Brems Spuren im Außenhandel. Seit Oktober 2008 sind die Warenexporte stark rückläufig, wobei die Negativentwicklung praktisch alle Branchen und Absatzregionen betrifft.



Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik hat in 2008 gemäß den Ermittlungen des Statistischen Bundesamtes 1,3 % (2007: 2,5 %; 2006: 3,0 %) betragen. Bei einer kalenderbereinigten Betrachtung hat sich eine Wachstumsrate von nur 1,0 % ergeben.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft wurde in 2008 ausschließlich von den Bruttoinvestitionen und dem Staatskonsum getragen. Der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen den Exporten und den Importen von Waren und Dienstleistungen, entwickelte sich, im Gegensatz zu den Vorjahren, negativ.

Die Exporte wuchsen in 2008 nur noch um 3,9 % und erreichten nicht mehr die hohen Wachstumsraten der Jahre 2007 (7,5 %) und 2006 (12,7 %). Für 2009 prognostiziert der Bundesverband Groß- und Außenhandel (BGA) einen weiteren Rückgang. Im Januar 2009 sanken die Exporte gegenüber dem Vorjahresmonat um rd. 20,7 %. „Dennoch hat Deutschland gute Chancen, den Titel des Exportweltmeisters weiter zu verteidigen, da die chinesischen - wie auch die japanischen - Exporte ebenfalls stark eingebrochen sind und unten bleiben“, so der BGA-Präsident Anton Börner.

Zum moderaten Wachstum in 2008 trugen die Ausrüstungsinvestitionen für Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge (+ 5,3 %), die Bauinvestitionen (+ 2,7 %) und der Staatskonsum (+ 2,2 %) bei, während der Privatkonsum keinerlei Zuwächse verzeichnet hat.

Bei den Bauinvestitionen lag der Schwerpunkt auf dem Hochbau (+ 7,8 %), auf den Wohnungsbau entfiel lediglich ein unterdurchschnittliches Plus von 0,7 %.

Der Bereich des privaten Konsums ist weiterhin durch ausgeprägte Zurückhaltung gekennzeichnet und leistete im Berichtsjahr 2008 keinen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung, obwohl Zuwächse bei den Realeinkommen zu verzeichnen waren und Ende 2008 mit 40,8 Millionen Erwerbstätigen der höchste Beschäftigungsgrad seit der Wiedervereinigung erreicht wurde.

Zum Jahresende 2008 verzeichnete die Bundesrepublik rd. 3,1 Mio. (Vorjahr: rd. 3,4 Mio.) Arbeitslose. Dies ist eine Arbeitslosenquote von 7,1 % (Vorjahr: 8,1 %). Bis zum Ende des 1. Quartals 2009 erhöhte sich dieser Wert auf 3,6 Mio. Arbeitslose (8,6 %). Die Bundesbank befürchtet, dass sich der Konjunkturreinbruch zunehmend negativ auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar machen wird.

Auch wenn die Konjunkturprogramme der Bundesregierung ab Mitte 2009 einen Beitrag zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage leisten werden, wird eine Trendwende frühestens zum Ende des 2. Halbjahres 2009 erwartet.

Des Weiteren führen die Eingriffe in das Finanzsystem durch die Regierungen in allen Industrieländern zur Stabilisierung der Finanzmärkte. Aufgrund der Turbulenzen und Verwerfungen innerhalb der Kapitalmärkte geben die Zentralbanken mit ihren Leitzinssenkungen die richtigen Signale für die Wirtschaft und die Konsumenten. Für die nächsten Monate wird daher mit einem tendenziellen Rückgang des Zinsniveaus gerechnet.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsbauinvestitionen blieben in 2008 weiterhin stabil und verzeichneten einen leichten Zuwachs von 0,7 %. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt des Berichtsjahres erreichten die Wohnungsbauinvestitionen einen Anteil von 6 %. Die Bauinvestitionen insgesamt machen 11 % der gesamtwirtschaftlichen Leistung aus.

Mit 56 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besitzt weiterhin eine zentrale Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft und ist ein wichtiger Eckpfeiler des Baugewerbes.

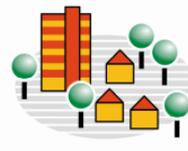
Im Gegensatz zum Neubau, der weiter rückläufig ist, entwickelten sich die Bestandsinvestitionen deutlich positiver. Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach bestandsbezogenen Bauleistungen, wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung, erreichen diese mittlerweile einen Anteil von 62 % am Gesamtvolumen aller Wohnungsbauinvestitionen.

Gegenüber dem Neubau hat die Entwicklung der Bestände immer mehr an Bedeutung gewonnen. 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. Die Bestandsaktivitäten der Unternehmen sind in deutlich geringerem Maße den konjunkturellen Schwankungen unterworfen und wirken somit stabilisierend auf die Gesamtnachfrage bei Wohnungsbauinvestitionen.

Die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen wird auch 2009 durch den anhaltenden Einbruch beim Neubau gekennzeichnet sein. Nach Berechnungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) über einen mittelfristigen Prognosezeitraum von 2005 bis 2020 ist festzustellen, dass noch 3,4 Millionen Neubauwohnungen benötigt werden. Dies sind im Jahresdurchschnitt knapp 230.000 Einheiten. Da sich in den vergangenen fünf Jahren bereits ein rechnerisches Defizit von rd. 60.000 Wohnungen pro Jahr ergeben hat, erhöht sich der Bedarf um weitere 300.000 Wohnungen.

Es wurden in 2008, so das Statistische Bundesamt, lediglich der Bau von 174.600 (Vorjahr: 182.300) Wohnungen genehmigt. Damit war bei den Baugenehmigungen ein weiterer Rückgang von 4,2 % (Vorjahr: 26,3 %) zu verzeichnen. Er verteilt sich mit - 6,9 % (Vorjahr: - 34,7 %) auf Ein- bzw. mit - 6,0 % (Vorjahr: - 36,8 %) auf Zweifamilienhäuser und mit - 4,2 % (Vorjahr: - 12,2 %) auf den Geschosswohnungsbau.

In 2007 wurden in Deutschland 210.729 Wohnungen fertig gestellt. Die Fertigstellungen für 2008 werden sich in einer Größenordnung von etwa 189.000 Wohnungen (rd. - 3,8 % gegenüber dem Vorjahr) bewegen. Das Statistische Bundesamt stellt die genauen Daten erst im Laufe des 2. Quartals 2009 zur Verfügung.



Aufgrund der immer noch festzustellenden Wanderungsbewegungen entwickeln sich die Wohnungsmärkte in Ost- und Westdeutschland sehr unterschiedlich. Seit dem Jahr 1989 verzeichneten die neuen Bundesländer eine Nettoabwanderung in die alten Bundesländer von rd. 1,8 Millionen Menschen. Dennoch gibt es auch im Osten Gewinnerregionen mit Bevölkerungszuwächsen. Zu diesen Wachstumsregionen gehören Berlin und Potsdam, Leipzig, Dresden, Jena, Weimar und Erfurt sowie, relativ aktuell, die Region Rostock.

Bevölkerungsverluste haben aber auch altindustrialisierte und strukturschwache Regionen wie das Saarland, der Kernbereich des Ruhrgebietes, Südostniedersachsen und das östliche Nordhessen hinzunehmen.

Die Bevölkerung der Bundesrepublik wird noch bis zum Beginn des nächsten Jahrzehnts (2010-2012) leicht anwachsen, danach wird ein konstantes Sinken erwartet. Hier ist regional ebenfalls sehr stark zu differenzieren. Für den Großraum Köln ist weiterhin eine Zunahme der Einwohnerzahl bis in das übernächste Jahrzehnt (2020) prognostiziert. Durch sinkende Bevölkerungszahlen entstehende Nachfragerückgänge werden zunächst durch die kontinuierliche Zunahme der Haushalte kompensiert. Die Anzahl und die Struktur der Privathaushalte, einhergehend mit einem steigenden Wohnflächenbedarf, wird zukünftig die bestimmende Einflussgröße für die Wohnungsnachfrage werden. Hierbei wird bundesweit bis 2020 mit einer Zunahme gerechnet.

Die Zahl der Haushalte wird in den neuen Ländern zukünftig deutlich abnehmen, während sie insbesondere in den Flächenländern des früheren Bundesgebietes und in den Stadtstaaten steigen wird, was zu einer weiteren Anspannung am Wohnungsmarkt führen wird. In den wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen wie München, Nürnberg, Stuttgart, Frankfurt am Main, Bremen und Hamburg sowie im Großraum Düsseldorf-Köln-Bonn führt der sich verschärfende Nachfrageüberhang bereits zu kontinuierlich steigenden Mieten.

Insgesamt sind die Mieten in den letzten Jahren häufig unterhalb der Inflationsrate gestiegen, während die Betriebskostensteigerungen die Inflationsrate deutlich überschritten haben, wobei die Heizkosten den größten Preistreiber bilden.

Die Einsparung von Heizenergie wird in den kommenden Jahren ein Schwerpunkt bei der Bestandsoptimierung in der Wohnungswirtschaft sein. Dabei darf aber nicht vernachlässigt werden, dass sich energetische Sanierungen in vermieteten Gebäuden nicht über eingesparte Energiekosten rechnen lassen, wie dies bei selbst genutztem Eigentum der Regelfall ist. Investitionen in diesen Größenordnungen können letztendlich nur über vorhandene Mietanpassungsspielräume refinanziert werden. Darüber hinaus bestehen für energiesparende Modernisierungen im Gebäudebestand noch weitere Hemmnisse, wie z. B. der Zielkonflikt mit dem Denkmalschutz.

In der öffentlichen Diskussion besteht eindeutig Nachholbedarf beim Thema Klimaschutz und Energieeffizienz sowie dessen Finanzierung. Während eine Verbesserung dem Mieter nach der Umsetzung eindeutig Geld spart, bedarf es zunächst einer erheblichen Investition durch den Wohnungseigentümer.

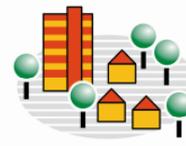
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Ein weiteres bedeutsames Thema, neben der energetischen Sanierung von Bestandswohnungen, stellt die barrierefreie Anpassung dieses Wohnungsbestandes dar. Wie in den vergangenen Jahren, wird dies bei zukünftigen Modernisierungs-, Sanierungs- und Wohnumfeldplanungen seine Berücksichtigung finden, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten zulassen.

Unverändert wird neben dem „Wohnen im Alter“ 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.

Mittel- bis 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 und zunehmend wachsen.

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



Bauleistungen

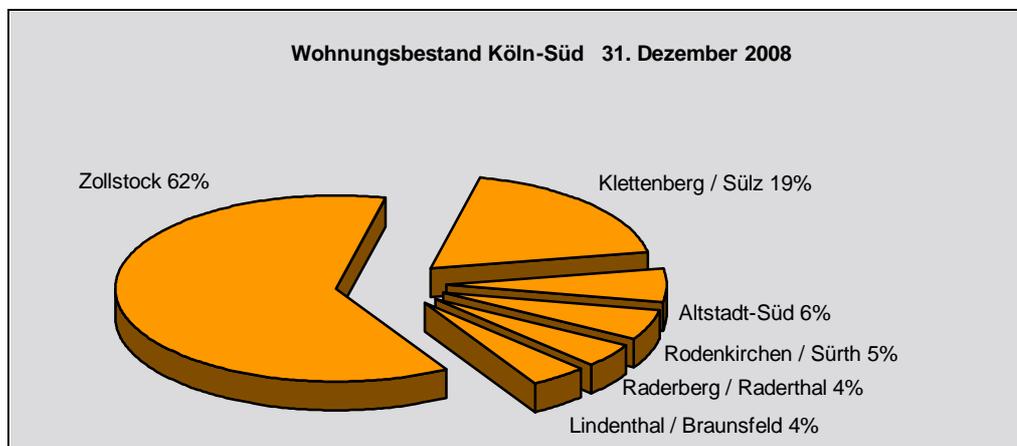
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

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 in der Hermülheimer Straße in Köln-Zollstock.

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten verteilte sich am 31. Dezember 2008 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tief- garageneinstell- plätze/Einstellplätze
Zollstock	1.340	56	137
Klettenberg / Sülz	401	2	61
Altstadt-Süd	135	6	47
Rodenkirchen / Sürth	112	0	32
Raderberg / Raderthal	94	1	0
Lindenthal / Braunsfeld	87	0	1
	<u>2.169</u>	<u>65</u>	<u>278</u>

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungseinheiten (2.169 WE) auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2008 wie folgt dar:



Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Bautätigkeit

Insbesondere in den vergangenen acht Jahren hat die Genossenschaft in erheblichem Umfang finanzielle Mittel zur Modernisierung, Sanierung und Grundinstandsetzung ihres Wohnungsbestandes eingesetzt. Während dieses Zeitraumes wurden zugleich 20 neue Dachgeschosswohnungen errichtet.

Seit vielen Jahren ist in den Geschäftsberichten der Genossenschaft angemerkt, dass bei entsprechenden Voraussetzungen, wie der Erwerbsmöglichkeit von Baugrundstücken zu angemessenen Preisen, die Erstellung von Neubauwohnungen wieder in Angriff genommen werden soll.

In 2009 wird die Genossenschaft die Neubautätigkeit, insbesondere in Köln-Zollstock, wieder aufnehmen.

Die Genossenschaft hat im Sommer 2008 einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Kirchengemeinde im Kölner Süden abgeschlossen. Auf dem Erbbaugrundstück am Zollstockgürtel 33 soll die Erstellung von 25 Mietwohnungen, davon 18 barrierearme und seniorenfreundliche Wohnungen, zwei gewerblichen Einheiten sowie einer Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen erfolgen. Die ersten Planungen sahen nur 20 Mietwohnungen, drei gewerbliche Einheiten und eine Tiefgarage vor.

Die Baugenehmigung wurde im März 2009 erteilt. Es wird mit einem Baubeginn zum Ende des 1. Halbjahres 2009 gerechnet.



Zollstockgürtel 33 - Lageplan -



Das Investitionsvolumen beläuft sich auf TEUR 5.200. Zur Finanzierung sollen neben Eigen- und Kapitalmarktmitteln auch KfW-Mittel eingesetzt werden.

In den gewerblichen Einheiten dieses Objektes sollen ein Pfarrheim mit zwei Pfarrsäulen, gemäß den Vorstellungen der Kirchengemeinde „Zum Heiligen Geist“, und die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft ihren Platz finden.

Die Verlegung der Geschäftsstelle der Genossenschaft, die sich seit fast 60 Jahren in der Ferdinand-Schmitz-Str. 4 befindet, ist notwendig, da die derzeitigen Räumlichkeiten seit Jahren an der Kapazitätsgrenze angelangt sind und keinerlei Perspektiven für ein dienstleistungsorientiertes und expandierendes Wohnungsunternehmen bieten.



Zollstockgürtel 33 - Nordseite -



Zollstockgürtel 33 - Südseite

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Außerdem ist der Erwerb von Grundstücken am Raderthalgürtel in Köln-Zollstock vorgesehen. Auf diesen Grundstücken ist die Errichtung von rd. 74 Wohnungen geplant. Dies geschieht im Rahmen einer Kooperation mit drei Nachbar-Genossenschaften, die dort rd. 230 weitere Wohnungen erstellen wollen.

Im Dezember 2008 leistete die Genossenschaft eine Anzahlung für ihre Grundstücksareale in Höhe von TEUR 3.050. Die Realteilung der Grundstücke wird im Laufe des 1. Halbjahres 2009 vorgenommen. Nach dem Übergang von Nutzen und Lasten werden die Bauanträge gestellt.

Das Investitionsvolumen der vier Genossenschaften wird sich, nach den derzeitigen Planungen, auf rd. 70 Mio. EUR belaufen. Davon werden 22 % bis 24 % auf die Genossenschaft Köln-Süd entfallen. In den zu erstellenden Objekten wird jeweils eine komplette Etage barrierearm und seniorenfreundlich gestaltet sein.



Projekt: „In den Vorgebirgsgärten“, Raderthalgürtel, Köln-Zollstock (voraussichtliche Objekte der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG sind rot umrandet dargestellt)



Modernisierung, Um- und Ausbau, Instandhaltung

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.

Wie in den Vorjahren lag auch im Geschäftsjahr 2008 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 202 (Vorjahr: 214) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 49 (Vorjahr: 58) 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 erfolgte die energetische Sanierung des Objektes Heinrichstr. 6-14 in der Altstadt-Süd. Sie beinhaltete nicht nur den Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsystem, Fensteraustausch u. v. m) dieses Objektes, sondern auch die Errichtung zusätzlicher Balkone auf der Südseite und die Erweiterung der Balkone auf der Nordseite. Die Gesamtkosten beliefen sich auf TEUR 1.264 und werden in Höhe von TEUR 612 mit KfW-Mitteln gefördert.



Heinrichstr. 6-14 - Südseite

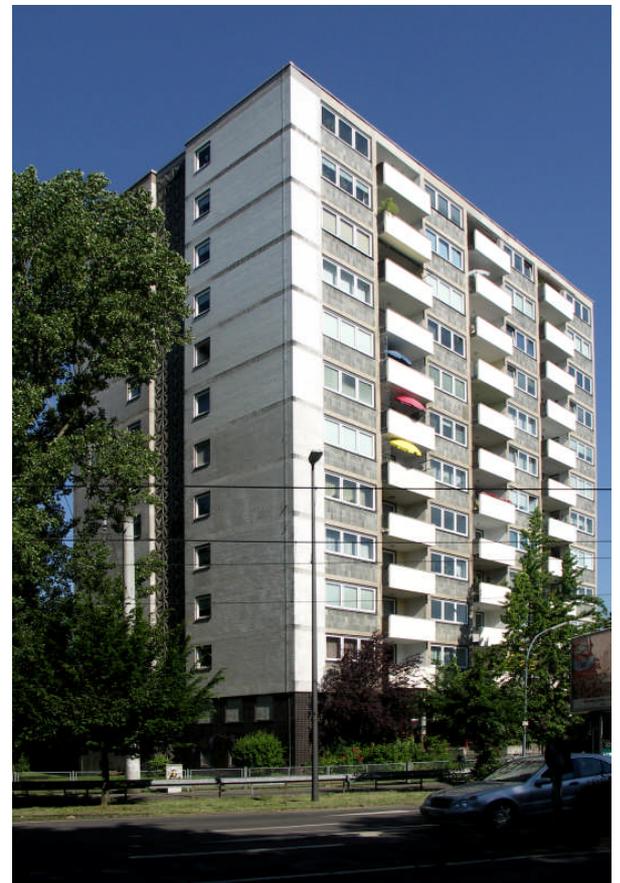
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008



Heinrichstr. 6-14 - Nordseite / Detailansicht: Carportanlage und Fahrradstellplatz –

Für das Objekt Luxemburger Str. 426 (72 WE) wurde Anfang 2008 mit den Planungen für die energetische Sanierung begonnen. Der Sanierungsbeginn war für den Spätsommer 2008 vorgesehen. Aufgrund von der Genossenschaft nicht zu vertretender umfangreicher Verzögerungen in der Planungs- und Baugenehmigungsphase wird mit dem Beginn der Maßnahme erst Mitte Mai 2009 zu rechnen sein.

Auch hier wird das primäre Ziel der Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsystem, Fensteraustausch u. v. m.) sein. Der Plankostenansatz beläuft sich auf TEUR 2.200. Die energetische Sanierung soll mit KfW-Mitteln in Höhe von TEUR 1.467 gefördert werden.





Das in 2003 begonnene Programm für den Dachgeschossausbau wurde auch in 2008 fortgesetzt.

Im Zuge der energetischen Sanierung des Objektes Heinrichstr. 6-14 erfolgte der Dachgeschossausbau einschließlich der Erhöhung der Treppenhäuser. Insgesamt wurden 10 Dachgeschosswohnungen über jeweils zwei Etagen (Maisonettewohnungen) erstellt. Für diese Ausbaumaßnahme sind Kosten in Höhe von TEUR 1.921 aufgewendet worden. Die Förderung mit KfW-Mitteln erfolgte in Höhe von TEUR 500.

Sämtliche Wohnungen wurden zum 1. Oktober 2008 vermietet; die im Rahmen des Dachgeschossausbaus und der energetischen Sanierung erstellten 15 Carports wurden zum 1. November 2008 vollständig vermietet.

Von den in 2008 angefallenen Modernisierungs-, Um- und Ausbaurkosten wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 3.208 aktiviert (Vorjahr: TEUR 1.475).

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 8 Sanierungsabschnitten vorgesehen:

Sanierungsabschnitt	Objekte	Anzahl		Ausführung	Gesamtkosten TEUR
		We	Gew		
1.	Vorgebirgstr. 188-200	58	1	2006	610
2.	Vorgebirgstr. 202-210	41		2007	435
3.	Vorgebirgstr. 212-220 / Roisdorfer Str. 2	48		2007	560
4.	Vorgebirgstr. 222-230 / Roisdorfer Str. 1	56	1	2008	511
5.	Zollstockgürtel 2-4 / Alfter Str. 19-23 / Roisdorfer Str. 3	46	2	2008	681
6.	Roisdorfer Str. 4 / Alfter Str. 9-17 /	42	1	2009	720
7.	Alfter Str. 1-7 / Breniger Str. 1-3	47	1	2010	720
8.	Breniger Str. 2-16	56	2	2011	1.070
		<u>394</u>	<u>8</u>		<u>5.307</u>

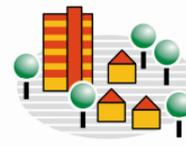
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

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.



5. Sanierungsabschnitt, hier: Alfter Str. 19-23 (planmäßige Instandhaltung und Wohnumfeldverbesserung)

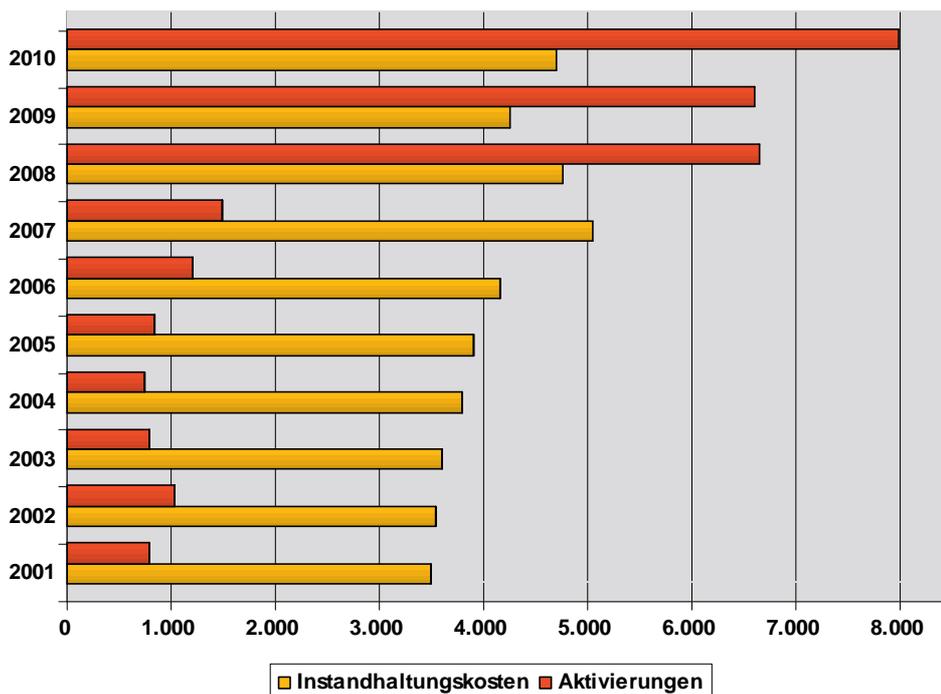
Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen wurden im Geschäftsjahr 2008 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 4.767 (Vorjahr: TEUR 5.159) aufgewandt. Davon betreffen Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 110).



Für das Geschäftsjahr 2009 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft jeweils Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 4.250 vorgesehen. Darin enthalten sind pro Jahr TEUR 120 für Kanalsanierungen. Der Planansatz für 2010 beläuft sich auf TEUR 4.700, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2009.

Aufgrund des § 45 Landesbauordnung NRW 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 (2001 bis 2010) folgendes Bild:



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

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Wohnungsbewirtschaftung

Der Objektbestand der Genossenschaft umfasst nach dem Stand vom 31. Dezember 2008:

308	Häuser
2.169	Wohnungen
65	gewerbliche und sonstige Einheiten
277	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

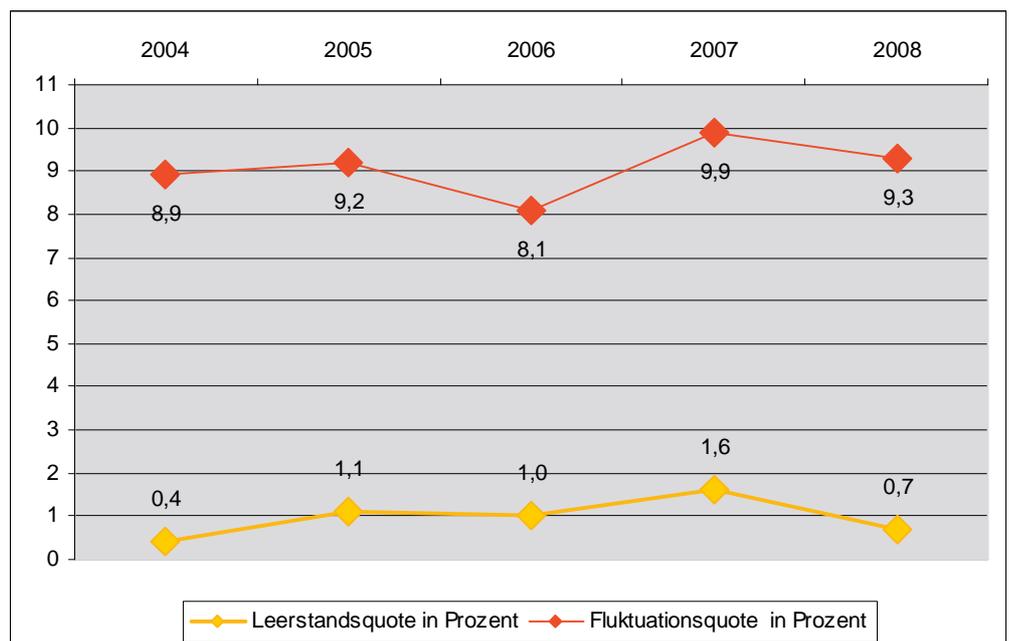
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 145.549 qm (Vorjahr: 143.703 qm). Von den 2.169 Wohnungen befinden sich noch 101 Wohnungen (= rd. 4,7 %) in der Preisbindung.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2008 (rd. 41.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 49.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 5 (Vorjahr: 3) Fällen mussten Zahlungs- und Räumungsklagen 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 16 (Vorjahr: 34) Wohnungen leer, davon 12 (Vorjahr: 17) Wohnungen umbau- oder modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr: 1,6 %). Ohne den umbau- oder modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,2 % (Vorjahr: 0,8 %).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 202 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 214); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 9,3 % (Vorjahr: 9,9 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 202 Kündigungen entfallen 195 auf nicht preisgebundene und 7 auf preisgebundene Wohnungen.

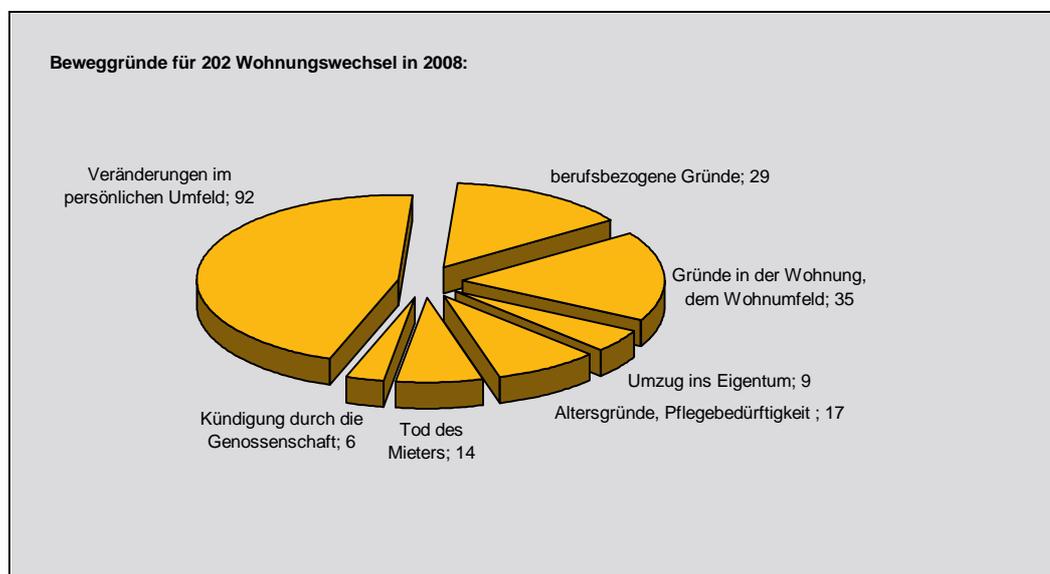
Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2004 wie folgt:





Ursachen für die 202 Wohnungswechsel im Jahr 2008 sind hauptsächlich die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter. Dies können Eheschließungen, Zusammenziehen mit dem Partner, Trennung, Familienzuwachs, der Auszug der erwachsenen Kinder, aber auch sehr vielfältige andere persönliche Gründe sein. Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter machen mit rd. 45,5 % nahezu die Hälfte aller angefallenen Wohnungswechsel in 2008 aus.

Nach den Veränderungen im persönlichen Umfeld, sind die Gründe in der Wohnung und berufsbezogene Gründe die am häufigsten genannten Ursachen. Als weitere Gründe wurden der Umzug ins Eigentum und Altersgründe genannt. Vierzehn Mietverhältnisse wurden aufgrund der Auflösung des Haushalts im Todesfall beendet. Durch die Genossenschaft wurde in 6 Fällen die Kündigung ausgesprochen.



Von den insgesamt 202 durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen wurden 49 (rd. 24,3 %) im Zuge des Mieterwechsels modernisiert. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft war, unbeschadet der weiterhin spürbaren Entspannungstendenzen, auch in 2008 immer noch als reg zu bezeichnen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft betrugen im Geschäftsjahr 2008 TEUR 9.883 (Vorjahr: TEUR 9.692); dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 5,68 EUR (Vorjahr: 5,62 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,06 EUR (= rd. 1,1 %) ist in 2008 zum größten Teil auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2008 erfolgten keine bestandsübergreifenden Mietanpassungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 7.345 (Vorjahr: TEUR 7.486) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2008 TEUR	2007 TEUR
Betriebskosten	2.366	2.259
Instandhaltungskosten	4.767	5.159
(davon für Versicherungsschäden)	(117)	(110)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	212	68
	<u>7.345</u>	<u>7.486</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 erhöhten sich die Betriebskosten um TEUR 107 (rd. 4,7 %), dies war in 2008 insbesondere durch den außerordentlichen Anstieg der Energiekosten verursacht. Rechnet man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 252) hinzu, so erhöhten sich die gesamten Betriebskosten monatlich um 0,04 EUR (= rd. 2,7 %) von 1,46 EUR je qm auf 1,50 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).

Der Anstieg der anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um TEUR 144 resultiert insbesondere aus den Ausgaben für die Erstellung von bedarfsorientierten Energiepässen, für den umfangreichen, nicht mit Zentralheizungen ausgestatteten, Altbaubestand der Genossenschaft.



Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2008 sechzehn Mitarbeiter/innen; davon sechs in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen handelt es sich um (Vorjahr zum Vergleich):

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2008	2007	2008	2007
Kaufmännische Mitarbeiter	8	7	1	1
Technische Mitarbeiter	4	4	0	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	0	3	5
Gesamt	12	11	4	6

Seit 2005 ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG 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.

In 2008 war, bis auf die Übernahme des Auszubildenden in das Angestelltenverhältnis, nach erfolgreicher Abschlussprüfung, und zum 1. August 2008 die Einstellung einer neuen Auszubildenden sowie dem altersbedingten Ausscheiden von zwei Hauswarten, innerhalb der Belegschaft keine Fluktuation zu verzeichnen. Dies deutet auf eine unverändert hohe Identifikation mit dem Unternehmen hin. In diesen Kontext passt auch die Teilnahme am „1. Kölner Firmenlauf“ im Mai 2008, bei dem die Genossenschaft in der Kategorie „bis 50 Mitarbeiter“ in der Gesamtwertung den 3. Platz belegte.



Unsere Mitarbeiter

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Die Löhne und Gehälter veränderten sich aufgrund von tarifvertraglichen Änderungen, Umgruppierungen und der oben erwähnten Übernahme bzw. dem Saldo aus Zu- und Abgängen in 2008 um TEUR 90. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) betragen im Geschäftsjahr 2008 insgesamt TEUR 1.265 (Vorjahr: TEUR 1.018).

Ein besonderes Anliegen der Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen ist weiterhin die Aus- und Weiterbildung aller im Unternehmen Tätigen. In diesem Sinne haben die Vorstände und Mitarbeiter/innen unseres Hauses auch in 2008 an diversen fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen (Tagesseminare, Lehrgänge u. a.) teilgenommen, um ihr Wissen zu aktualisieren, zu vertiefen und zu erweitern.

Die Aufwendungen hierfür beliefen sich in 2008 auf TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 19). Die kontinuierliche Qualifizierung hat für uns einen hohen Stellenwert.

Die Genossenschaft verfügt über eine angemessene Ausstattung mit qualifiziertem und engagiertem Personal.

Flache Hierarchien sorgen für kurze und effiziente Informations- und Kommunikationswege sowie für optimale Arbeitsabläufe. Regelmäßige Mitarbeiterbesprechungen ermöglichen abteilungsübergreifende Diskussionen zu aktuellen Entwicklungen.

In diesem Zusammenhang möchten wir an dieser Stelle kurz die Abteilungsleitungen vorstellen:

Leiterin des Rechnungswesens: Dorota Gorski

Leiterin der Wohnungsverwaltung: Astrid Hirschmann (Handlungsbevollmächtigte)

Leiter der technischen Abteilung: Wolfgang Sondermann (Handlungsbevollmächtigter)

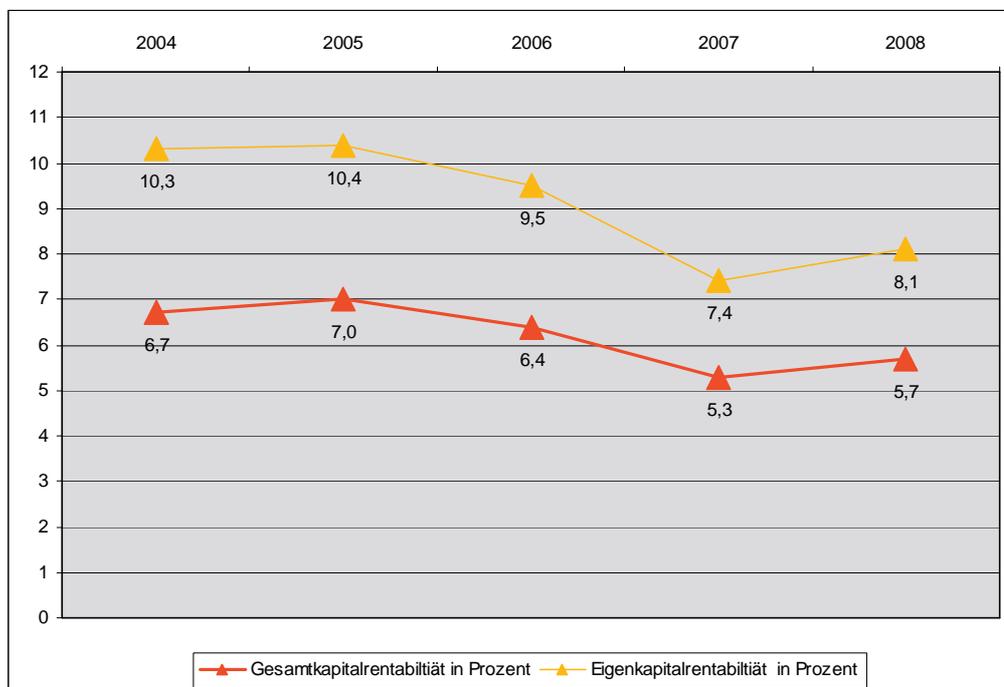
Die Weiterentwicklung der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG wäre ohne das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht möglich. Aus dem konzentrierten Zusammenwirken aller bezieht unsere Genossenschaft einen Großteil ihrer Innovations- und Schaffenskraft. Der Vorstand bedankt sich daher für den geleisteten, hohen Einsatz, ohne den das wiederum gewachsene Geschäftsvolumen nicht zu bewältigen gewesen wäre.



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 2004 bis 2008 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Das Interesse an betriebswirtschaftlichen Kennzahlen von Wohnungsunternehmen steigt. Dies liegt vorwiegend 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 2008

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme (TEUR 39.515) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.789 (= rd. 4,75 %).

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 34.200 (Vorjahr: TEUR 29.050) und macht somit rd. 87 % (Vorjahr: rd. 77 %) der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 18.627; Vorjahr: TEUR 17.247) zu Anlagevermögen (TEUR 34.200; Vorjahr: TEUR 29.050), beträgt rd. 55 % (Vorjahr: rd. 59 %).

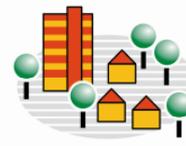
Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 5.150. Den Investitionen von TEUR 6.661, davon betrafen TEUR 3.608 Modernisierungs- sowie Um- und Ausbaumaßnahmen, standen Abschreibungen von TEUR 1.511 gegenüber. Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 5.315 (Vorjahr: TEUR 8.676), dies sind rd. 13 % (Vorjahr: rd. 23 %).

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2008 rd. 47 % (Vorjahr: rd. 46 %).

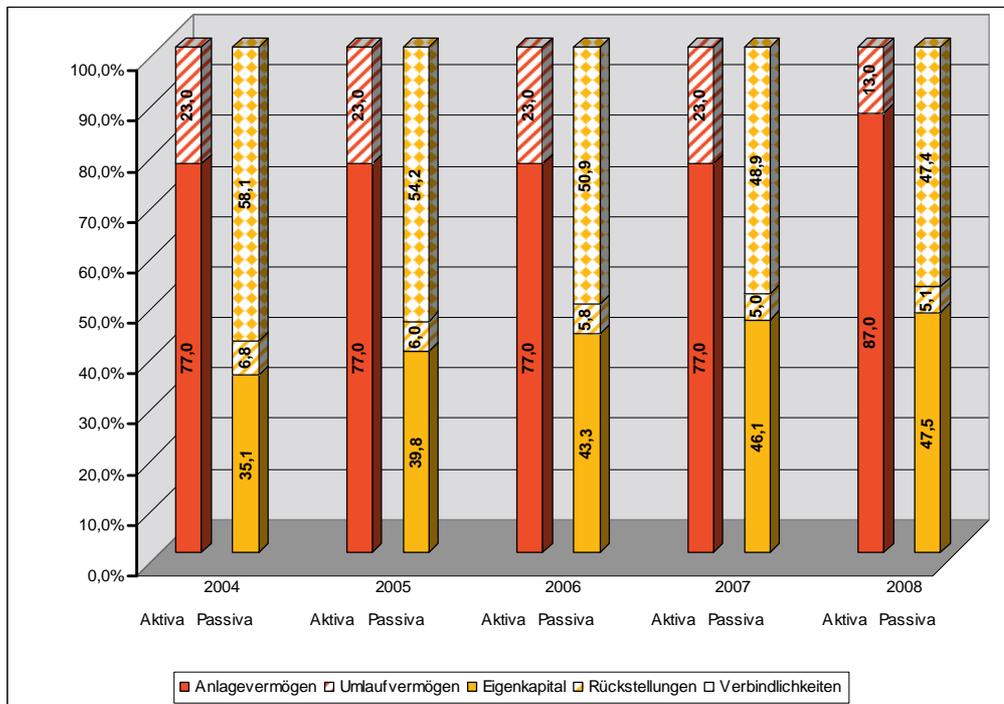
Gegenüber dem Vorjahr verminderten sich die Rückstellungen um TEUR 119 auf TEUR 2.003 (rd. 6,3 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich gegenüber dem Vorjahr von rd. 40 % auf rd. 39 % der Bilanzsumme verringert.

Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2008 von rd. 47 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen, gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2008) unverändert 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 2008 TEUR 1.759 (Vorjahr: TEUR 5.205); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

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

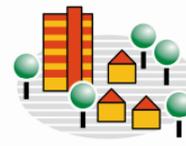
Der Cashflow als finanzwirtschaftliche Kennziffer gibt den in 2008 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 3.123) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 519 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2008 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

	2008 TEUR	2007 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.488	1.238	250
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.511	1.397	114
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	124	-31	155
Cashflow	3.123	2.604	519

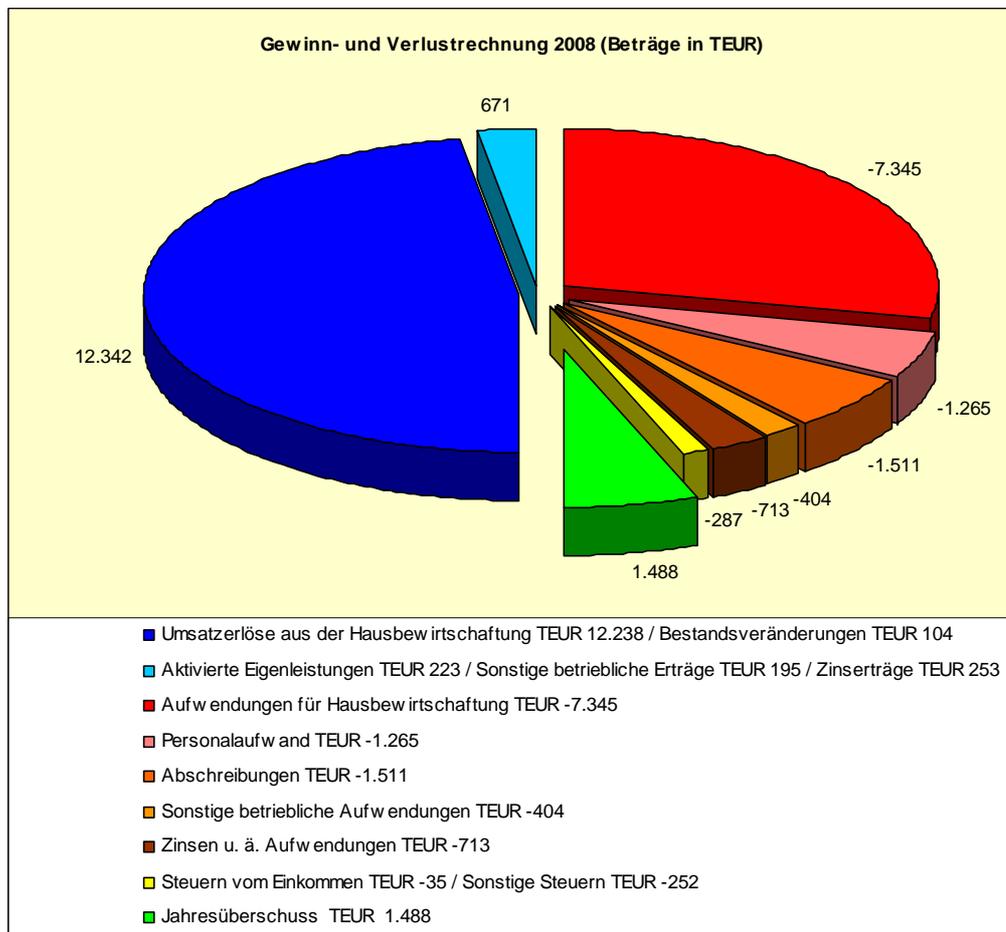
Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgt branchenüblich partiell mit Fremdkapital sowie mit eigenen disponiblen Mitteln und den auch in den kommenden Jahren zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2008 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2008 folgendes Bild:

Ertragslage



Gegenüber dem Vorjahr kam es in 2008 zu einer Verbesserung der Ertragsentwicklung. Im Berichtsjahr beläuft sich der Jahresüberschuss auf TEUR 1.488; der Vorjahresüberschuss betrug TEUR 1.238.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.488 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2008 TEUR	2007 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.237	1.019	218
Beteiligungs- und Finanzergebnis	253	240	13
Neutrales Ergebnis	33	36	-3
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.523	1.295	228
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-35	-57	22
Jahresüberschuss	1.488	1.238	250

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

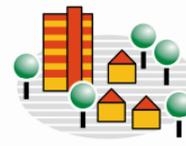
Wie in den Vorjahren resultiert das Beteiligungs- und Finanzergebnis im Wesentlichen aus Zinsen und ähnlichen Erträgen.

Das neutrale Ergebnis ist im Berichtsjahr insbesondere durch Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Kostenerstattungen u. a. beeinflusst.

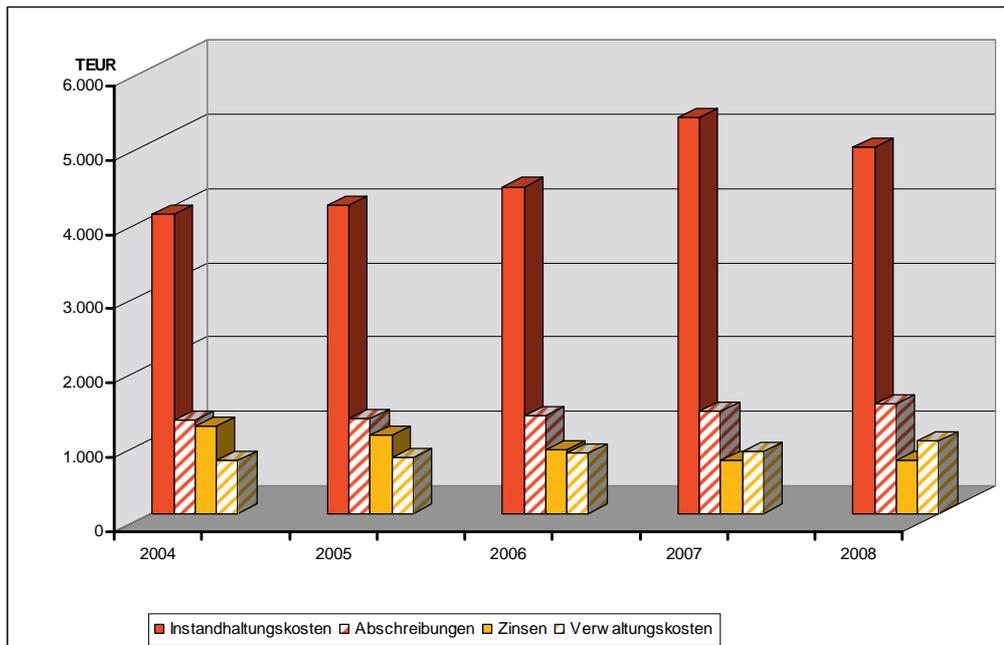
Die Ertragsseite des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 190 erhöhten. Diese Verbesserung ist insbesondere auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

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 28,10 EUR/qm und 37,10 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 2004 bis 2008 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 2008, 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.

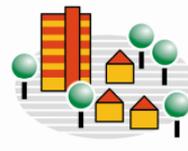
Bestandteil des Risikomanagementsystems ist ein Frühwarnsystem, das auf die Früherkennung bestandsgefährdender Entwicklungen ausgerichtet ist. Es ist ein spezielles Informationssystem, durch das es möglich wird, latente Gefahren und Risiken durch Frühwarnindikatoren (Frühwarnsignale) zu identifizieren 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 2008 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. Diese ergeben sich vor allem aus den vielfältigen exogenen Bedingungen für ihre Tätigkeit, daneben aber auch aus ihren eigenen internen Dispositionen.

Zu erwähnen wäre in diesem Zusammenhang die vom Gesetzgeber vorgesehene kontinuierliche Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Die novellierte EnEV 2009 soll Mitte 2009 in Kraft treten, wenn alle Verfahrensschritte durchlaufen sind. Dadurch sollen die energetischen Anforderungen im Gebäudebereich um bis zu 30 % verschärft werden und bis 2012 sogar weitere 30 % folgen. Wenn keine finanziellen Ausgleichsmaßnahmen durch den Gesetzgeber erfolgen, wird dies für Bestandhalter - wie Wohnungsgenossenschaften - zu enormen finanziellen Belastungen führen.



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 2009 bis 2014 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich der Wohnumfeldverbesserungen (insgesamt ca. 27,3 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.

Außerdem wird die aktuell anstehende Neubautätigkeit, insbesondere in Kooperation mit drei weiteren Genossenschaften, dazu beitragen, dass die auch in Köln seit Jahren zu geringe Versorgung mit Neubauwohnungen, zumindest im Kölner Süden, zu einer gewissen Marktentlastung führen wird.

Darüber hinaus erwägt die Genossenschaft mittelfristig, aufgrund der verbesserten aktuellen öffentlichen Förderbestimmungen und der vor kurzem zwischen der ARGE der Kölner Wohnungsunternehmen und der Stadt Köln abgeschlossenen, neuen Belegungsvereinbarung, ihren Bestand an Sozialwohnungen zu erweitern.

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, 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 713 im Geschäftsjahr 2008 gesenkt werden.

Aufgrund bereits für 2009 gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen so genannter 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. Größere Umschuldungen stehen erst wieder im Geschäftsjahr 2013 an.

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

Der in der Vertreterversammlung vom 27. Mai 2008 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 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 2008 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2007 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 2008 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Juni/Juli dieses Jahres erfolgen.



Der Wohnungsmarkt in Köln bietet aufgrund seines sich ausweitenden 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 sollen in den kommenden Jahren kontinuierlich intensiviert werden.

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

Die Genossenschaft wird nach dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Kirchengemeinde im Kölner Süden in 2008 mit der Erstellung von 25 Mietwohnungen und zwei gewerblichen Einheiten zum Ende des 1. Halbjahres 2009 beginnen.

Darüber hinaus wird in 2009 der Erwerb von Grundstücken am Raderthalgürtel in Köln-Zollstock erfolgen. Auf diesen Grundstücken ist die Errichtung von rd. 74 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 14. April 2009

Der Vorstand

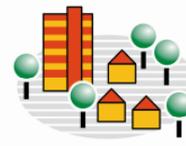
Horst Werner

Winfried Ebbinghaus

Bruno Klais

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008



1. Bilanz zum 31. Dezember 2008

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2008

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

1. Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.490,00	3.868,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.432.240,21		28.693.323,21
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	169.974,00		178.473,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.731,00		3.388,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.132,00		138.109,00
Bauvorbereitungskosten	408.572,93		19.228,32
Geleistete Anzahlungen	<u>3.050.000,00</u>	34.181.650,14	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	7.669,38		7.669,38
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.120,00		0,00
Andere Finanzanlagen	<u>1.320,00</u>	13.109,38	<u>5.976,86</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>34.200.249,52</u>	<u>29.050.035,77</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.534.191,16		2.430.367,81
Andere Vorräte	<u>233.502,09</u>	2.767.693,25	101.154,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.513,55		48.803,96
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>75.536,93</u>	116.050,48	<u>144.491,90</u>
Wertpapiere		96.913,81	96.913,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.333.812,22	5.854.701,56
Bilanzsumme		<u><u>39.514.719,28</u></u>	<u><u>37.726.468,84</u></u>



Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	150.751,64		136.864,67
der verbleibenden Mitglieder	3.606.029,32		3.570.715,91
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.400,00	3.765.180,96	14.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	17.970,68 EUR		(29.284,09)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.500.000,00		2.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		7.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	1.000.000,00 EUR		(800.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	4.500.000,00	15.000.000,00	4.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	123.747,81 EUR		(20.725,65)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	76.252,19 EUR		(79.274,35)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.487.948,90		1.238.087,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.323.747,81	164.201,09	1.020.725,65
Eigenkapital insgesamt:		18.929.382,05	17.539.342,22
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.894.387,00		1.770.402,00
Sonstige Rückstellungen	109.200,00	2.003.587,00	113.700,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.714.234,24		10.291.176,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.723.793,61		4.948.070,95
Erhaltene Anzahlungen	2.667.823,28		2.638.120,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.310,05		46.719,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	386.493,32		335.714,55
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		5.365,71
Sonstige Verbindlichkeiten	42.095,73	18.581.750,23	37.856,64
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 EUR		(11,97)
Bilanzsumme		39.514.719,28	37.726.468,84

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

2. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.238.484,00	12.056.582,85
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		103.823,35	-34.763,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		223.310,99	112.062,21
Sonstige betriebliche Erträge		195.355,49	182.204,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.345.126,14	7.486.233,37
Rohergebnis		5.415.847,69	4.829.852,49
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	814.964,61		725.055,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	449.710,93	1.264.675,54	292.972,14
davon für Altersversorgung	304.352,03 EUR		(161.656,93)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.511.092,08	1.396.646,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		404.458,99	391.424,68
Erträge aus Beteiligungen	810,00		810,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	251,35		256,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	251.623,60	252.684,95	238.541,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		713.191,47	716.521,23
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.775.114,56	1.546.840,46
Steuern vom Einkommen und Ertrag		35.433,01	57.113,52
Sonstige Steuern		251.732,65	251.639,65
Jahresüberschuss		1.487.948,90	1.238.087,29
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.323.747,81	1.020.725,65
Bilanzgewinn		164.201,09	217.361,64



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 2008 nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf die Gebäudewerte wurden planmäßig vorgenommen; sie sind entsprechend der Restnutzungsdauer bemessen. Ihnen liegen die Restbuchwerte zusätzlich 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.

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2008

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden abgeschrieben mit Sätzen zwischen 4 % und 33,3 % jährlich. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 150,00 EUR und weniger als 1.000,00 EUR, jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, werden ab 2008 in einem Sammelposten gem. § 6 EStG erfasst und mit 20 % pro Jahr abgeschrieben.

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
Erschließungskosten	61.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	39.100,00
Berufsgenossenschaft	5.100,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	4.000,00
	<u>109.200,00</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 2008 nicht zu verzeichnen. Im Vorjahr waren sie unter den „Forderungen aus Vermietung“, (48.803,96 EUR) in Höhe von 1.230,97 EUR ausgewiesen.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	43.053,64	3.687,81
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten.....	59.167.805,33	3.208.200,24
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	6.551,43	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	289.079,83	10.611,03
Bauvorbereitungskosten.....	19.228,32	389.344,61
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.050.000,00
	59.865.763,28	6.658.155,88
Finanzanlagen		
Beteiligungen.....	7.669,38	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen.....	5.976,86	0,00
	13.646,24	0,00
Anlagevermögen insgesamt.....	59.922.463,16	6.661.843,69

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	10.714.234,24	10.291.176,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.723.793,61	4.948.070,95
Erhaltene Anzahlungen.....	2.667.823,28	2.638.120,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	47.310,05	46.719,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	386.493,32	335.714,55
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00	5.365,71
Sonstige Verbindlichkeiten.....	42.095,73	37.856,64
Gesamtbetrag.....	18.581.750,23	18.303.024,62



Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2008 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	41.251,45	5.490,00	2.065,81
2,00	0,00	31.943.763,36	30.432.240,21	1.469.282,24
0,00	0,00	213.124,37	169.974,00	8.499,00
0,00	0,00	3.820,43	2.731,00	657,00
2.779,85	0,00	178.779,01	118.132,00	30.588,03
0,00	0,00	0,00	408.572,93	0,00
0,00	0,00	0,00	3.050.000,00	0,00
2.781,85	0,00	32.339.487,17	34.181.650,14	1.509.026,27
0,00	0,00	0,00	7.669,38	0,00
0,00	4.120,00	0,00	4.120,00	0,00
536,86	-4.120,00	0,00	1.320,00	0,00
536,86	0,00	0,00	13.109,38	0,00
3.318,71	0,00	32.380.738,62	34.200.249,52	1.511.092,08

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	
744.756,34	662.916,44	2.629.711,71	7.339.766,19	10.361.649,78	Grundpfandrecht
233.867,12	224.277,34	1.040.088,98	3.449.837,51	4.723.793,61	Grundpfandrecht
2.667.823,28	2.638.120,93	0,00	0,00	0,00	
47.310,05	46.719,12	0,00	0,00	0,00	
386.493,32	335.714,55	0,00	0,00	0,00	
0,00	5.365,71	0,00	0,00	0,00	
42.095,73	37.856,64	0,00	0,00	0,00	
4.122.345,84	3.950.970,73	3.669.800,69	10.789.603,70	15.085.443,39	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 36) 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 in 2008 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	
	2008	2007	2008	2007
Kaufmännische Mitarbeiter	7,50	7,00	1,00	1,00
Technische Mitarbeiter	4,00	3,25	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	3,50	5,00
Gesamt	11,50	10,25	4,50	6,00



6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.886
Zugänge 2008	182
Abgänge 2008	-151
Stand am Ende des Geschäftsjahres	<u>2.917</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 35.313,41 EUR.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Horst Werner (Dipl.- Betriebswirt) – Vorsitzender
Winfried Ebbinghaus (Dipl.- Verwaltungswirt a. D.)
Bruno Klais (Dipl.- Verwaltungswirt a. D.)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Beer (Verkaufsleiter i. R.) – Vorsitzender
Manfred Kremer (Steuerberater) – stellv. Vorsitzender
Winfried Bertrams (Werkmeister i. R.)
Gabriele Happ (Dipl.- Pädagogin) (ab 27. Mai 2008)
Albert Holzschneider (Industriemeister i. R.) (bis 27. Mai 2008)
Achim Reinknecht (Rechtsanwalt)
Josef Schulz (Verwaltungsangestellter)

Köln, den 14. April 2009

Der Vorstand

Horst Werner

Winfried Ebbinghaus

Bruno Klais

Gewinnverwendungs- vorschlag

Durch Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden gemäß § 40 in Verbindung mit § 28 der Satzung der Genossenschaft aus dem Jahresüberschuss 2008 von 1.487.948,90 EUR insgesamt 1.323.747,81 EUR in die Ergebnisrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 123.747,81 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 164.201,09 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 2008	142.779,87
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	21.421,22
Bilanzgewinn	164.201,09



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 die Ausschüsse des Aufsichtsrates (Bau-, Personal- und Rechnungsprüfungsausschuss) mitgewirkt. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten.

Mit dem seit einigen Jahren kontinuierlich durchgeführten Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnungen und mit der konkreten Aussicht größere Neubauten zu errichten, hat der Aufsichtsrat es für erforderlich gehalten, ein bindendes Unternehmensleitbild zu schaffen. Ziel sollte sein, die Kontinuität des genossenschaftlichen Handelns, entwickelt aus den Intentionen der Gründungsmitglieder vor 110 Jahren, über die (bauliche) Erfolgsgeschichte bis in die Gegenwart, für die Zukunft zu gewährleisten. Das Ergebnis der gemeinsamen, intensiven Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand ist in diesem Geschäftsbericht dargestellt.

Da nach unserer Satzung im nächsten Jahr Wahlen für eine neue Vertreterversammlung stattfinden werden, hat der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand eine neue Wahlordnung erarbeitet, die auf die Bedürfnisse unserer Genossenschaft zugeschnitten und in Anlehnung an die neue Mustersatzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erstellt wurde.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2008 (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 2008 zu genehmigen
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2008 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2008 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 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit. Das erneut hervorragende wirtschaftliche Ergebnis dieses Jahres und das erkennbar erheblich verbesserte Erscheinungsbild unserer Gebäude und Wohnungen sind geeignet, die genossenschaftliche Verbundenheit aller Mitglieder zu stärken.

Nicht zuletzt gilt unser Dank den Vertretern und allen Mitgliedern, die durch sachdienliche und konstruktive, auch kritische Zusammenarbeit mit Vorstand und Aufsichtsrat, die Aufgabenstellungen der Genossenschaft gefördert und unterstützt haben.

Köln, den 14. April 2009

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Beer

Präambel

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ist unter verschiedenen Namen seit 1899 ganz überwiegend im Stadtgebiet Köln tätig. Das satzungsmäßige Ziel der Genossenschaft war und ist - im Wesentlichen unverändert - die Errichtung von Wohnungen und deren Überlassung an ihre Mitglieder zu angemessenen Preisen. Über viele Jahre, bis zum Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31. Dezember 1989, bestimmten die Vorschriften dieses Gesetzes zu einem wesentlichen Teil Inhalt und Form der Arbeit der Genossenschaft. Die seitdem von allen Organen der Genossenschaft verfolgten Ziele der Geschäftstätigkeit sollen in diesem Leitbild zusammengefasst und als Vorgabe für die Arbeit aller Organe gelten.

Leitlinien für die Organe der Genossenschaft

- Allen Organen der Genossenschaft ist die Bedeutung humanen Wohnens für den Einzelnen und die Gemeinschaft bewusst. Sie sind davon überzeugt, dass gerade Genossenschaften als „die demokratische Unternehmensform“ schlechthin ein solches Wohnen ermöglichen können. Die nach demokratischen Kriterien gewählte Vertreterversammlung wird zusammen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand das satzungsmäßige Ziel, die Schaffung zeitgemäßen Standards entsprechender Wohnungen, zu angemessenen Mieten zur Verfügung zu stellen, verfolgen. Der Unterschied zwischen genossenschaftlichem Wohnen und dem Wohnen nach rein privatwirtschaftlichen Aspekten soll auch nach außen hin deutlich werden.
- Die Genossenschaft ist nach wirtschaftlichen Grundsätzen so zu führen, dass kontinuierlich ausreichende Mittel für
 - die Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen der Genossenschaft,
 - den Neubau und den Ausbau von Gebäuden,
 - die Zahlung einer angemessenen Dividende auf die Geschäftsanteile,zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sollen

- die Mieten unterhalb der rechtlich zulässigen Mieten im Stadtgebiet Köln bleiben,
- nicht alle zulässigerweise umlegbaren Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden,
- auf die rechtlich mögliche Überwälzung der Kosten von kleineren Unterhaltungsmaßnahmen verzichtet werden und
- gleichartige Wohnungen den Mitgliedern zu gleichen Mieten überlassen werden.



- Die Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie ggf. Serviceleistungen für die Mitglieder im sozialen Bereich und etwaige Kooperationen mit Dritten zu diesem Zweck, haben sich an den für die Wohnungswirtschaft maßgeblichen Parametern, unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze, auszurichten.
- Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Er überwacht und berät den Vorstand u. a. bei der Umsetzung dieses Leitbildes.
- Der Vorstand gewährleistet über eine ständige Marktbeobachtung und mit Hilfe einer kontinuierlich fortzuschreibenden, mehrjährigen Investitions- und Finanzplanung, dass sich verändernde Marktstrukturen frühzeitig erkannt werden und in diese Pläne einfließen.
- Der Vorstand trägt Sorge, dass
 - das für die Erledigung dieser Ziele notwendige Personal zur Verfügung steht und ständig fortgebildet wird,
 - die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen durch qualifizierte, motivierte und kundenorientierte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen erbracht werden,
 - die Organisationsstrukturen, das Risikomanagementsystem und die Dienst- und Handlungsanweisungen transparent in einem internen Unternehmenshandbuch dargestellt werden und ihre Einhaltung überwacht wird,
 - mindestens einmal jährlich alle Mitglieder über alle wesentlichen Ereignisse, die die Genossenschaft betreffen, informiert werden.

„Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

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 Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“ gegründet. Darin sind die regionalen Verbände mit inzwischen **340 Genossenschaften** und mit rd. **761.000 Wohnungen** vertreten.

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

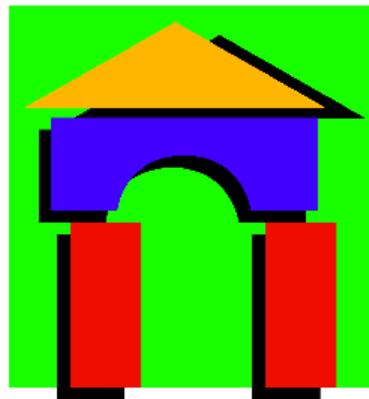
Aufgrund der Radiowerbung wird die Internetseite der Marketinginitiative unter der Adresse www.wohnungsbaugenossenschaften.de nunmehr intensiv frequentiert. Auf dieser Internetseite befinden sich Verweise (Links) in die einzelnen Regionen, zu den Arbeitsgemeinschaften und von dort zu den jeweiligen Genossenschaften.

Zusätzlich wirbt unsere Region 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