

Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2010



Zollstockgürtel 33 -33c, Nordseite



Zollstockgürtel 33b, Eingang der Geschäftsstelle



	Seite
Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft	2
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	3
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft	6
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen	9
Neubautätigkeit	10
Um- und Ausbau	14
Modernisierung und Sanierung	15
Instandhaltung	16
Wohnungsbewirtschaftung	18
Unsere Mitarbeiter	21
Rentabilitätskennzahlen	22
Vermögens- und Finanzlage	23
Ertragslage	26
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	29
Nachtragsbericht	29
Risikobericht	29
Rechnungslegung und Prüfung	32
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	33
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010	34
Bilanz zum 31. Dezember 2010	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	38
Anhang für das Geschäftsjahr 2010	39
Gewinnverwendungsvorschlag	46
Bericht des Aufsichtsrates	47
Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	48
Präambel	48
Leitlinien für die Organe der Genossenschaft	48
"Kölsch wohnen"	50



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 seit dem 1. Mai 2011 in 50969 Köln-Zollstock, Zollstockgürtel 33b.

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 2010.

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 26. Mai 2009. Sie wurde am 9. Juni 2009 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen.



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Bundesrepublik Deutschland mit beeindruckender Dynamik hinter sich gelassen. Der durch die Krise bedingte, gravierende Produktionsrückgang wurde bereits wieder aufgeholt. Die Regierungen der großen Industrieländer stellten öffentliche Gelder zur Stabilisierung der Finanzmärkte zur Verfügung. Darüber hinaus führten, neben dieser expansiven Geldpolitik, umfangreiche Konjunkturprogramme zu einer Konsolidierung der Wirtschaft.

Nach den Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist die Weltwirtschaft in 2010 mit einem Wert von 4,7 % ausgesprochen intensiv gewachsen. Gemäß den Einschätzungen für 2011 wird sich das Wachstum nur noch um 3,6 % steigern.

Im Ländervergleich zeigt sich jedoch ein sehr uneinheitliches Bild. Von den Schwellen- und Entwicklungsländern werden in 2011 erneut starke Impulse erwartet, während das Wachstum in den westlichen Industrieländern eher moderat sein wird. Die weitere Entwicklung der Weltkonjunktur ist besonders gefährdet durch die anhaltenden Spannungen an den Märkten für europäische Staatsanleihen, aber auch durch gegebenenfalls erneute Korrekturen der Immobilienpreise in den USA. Überhaupt wird die wirtschaftliche Erholung in den USA durch die anhaltenden Strukturprobleme weiterhin risikobehaftet sein.

Insbesondere für den Euroraum wird eine weitere Erholung der Wirtschaft prognostiziert. Länder ohne größere Strukturprobleme, mit relativ soliden Staatsfinanzen, wie Deutschland, Finnland, Österreich oder die Niederlande dürfen von einer überdurchschnittlichen Dynamik der Konjunktur und zunehmender Erwerbstätigkeit ausgehen. Eine mäßige Erholung oder gar Rezession droht jedoch einigen Ländern am Rande des Euroraumes. Griechenland, Irland und Portugal benötigen bereits die Hilfe der Europäischen Union (EU). Aber auch Spanien und Italien haben, wie die vorgenannten Länder, massiv mit den Folgen der Krisen, landesspezifischen Strukturproblemen und dem Konsolidierungszwang zu kämpfen.

Die größte Gefahr für die europäische Wirtschaft sehen die Fachinstitute in den aktuellen politischen Unruhen in den Ländern Nordafrikas und im Nahen Osten, da dies sich meist auf den internationalen Rohölpreis auswirkt. Relativ geringe Konjunkturauswirkungen seien aufgrund der Erdbeben- und Kernkraftwerkskatastrophen in Japan anzunehmen.

Deutschland hingegen verzeichnete in 2010 nach ersten Berechnungen mit 3,6 % das höchste Wirtschaftswachstum seit der deutschen Wiedervereinigung. Damit nahm die Bundesrepublik nicht nur den Spitzenplatz im Euroraum ein, sondern auch unter den G 7 – Staaten.



Nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) entwickelte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den vergangenen Jahren wie folgt:

Bruttoinlandsprodukt: Preisbereinigt, Veränderung gegen- über dem Vorjahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	0,8 %	3,4 %	2,7 %	1,0 %	- 4,7 %	3,6 %

Für 2011 rechnet das „ifo“ Institut für Wirtschaftsforschung mit einer Steigerung des BIP von 2,4 %. Andere Wirtschaftsforschungsinstitute gehen sogar von einem Anstieg von 2,8 % und für 2012 von 2,0 % aus. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten aufgrund des sich verfestigenden Konjunkturaufschwungs, dass das Staatsdefizit in Deutschland sinken wird. Betrug die Staatsverschuldung in 2010 noch 3,3 %, so sind für 2011 nur noch 1,7 des Bruttoinlandsproduktes prognostiziert. In 2012 soll die Defizitquote gar auf 0,9 % abgesenkt werden. Gleichzeitig warnen sie davor, Steuersenkungen vorzunehmen und verweisen stattdessen auf den konsequenten Subventionsabbau und einen strikten Sparkurs.

Auch in 2010 erwies sich der Außenhandel - wie in zahlreichen Jahren zuvor - wieder als Konjunkturstütze und wichtiger Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Erwähnenswert ist festzuhalten, dass unverändert Nordrhein-Westfalen das exportstärkste Bundesland ist. Frankreich, die Niederlande und das Vereinigte Königreich waren in 2010 die drei wichtigsten Handelspartner der Bundesrepublik innerhalb der EU. Außerhalb der EU zählen die USA, China, Indien, Brasilien und Russland zu den wichtigsten Handelspartnern.

Im Vergleich zu den europäischen Nachbarn nimmt Deutschland mit einer Steigerung des BIP von 3,6 % zurzeit sogar eine Sonderstellung ein. Länder wie Großbritannien (1,8 %), Frankreich (1,6 %) oder Italien (1,1 %) konnten nicht annähernd mithalten. Unter den bevölkerungsstarken EU-Nationen nahm nur noch Polen mit einer Steigerung des BIP von 3,5 % eine vergleichbare positive Wirtschaftsentwicklung.

Zum Jahresende 2010 verbesserte sich das Konsumverhalten der Privathaushalte nachhaltig und erreichte wieder das Niveau vor der Krise. Somit entwickelte sich der private Konsum zu einer tragenden Säule des Aufschwungs. Insbesondere gab im Herbst 2010 das Unterschreiten der Arbeitslosenzahl von drei Millionen dem Vertrauen der Verbraucher den entscheidenden Schub.

So nimmt Deutschland zurzeit auch bei den Arbeitslosenzahlen eine Sonderrolle ein. Aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs geht die Arbeitslosigkeit von Monat zu Monat zurück und hebt sich dadurch klar von seinen Nachbarn ab. Während der Finanz- und Wirtschaftskrise wirkten sich die flexiblen Arbeitszeiten und die unterschiedlichen Ausprägungen der Kurzarbeit, unterstützt durch die staatlichen Konjunkturprogramme, derart Arbeitsplatz erhaltend aus, so dass nach dem Anziehen der weltweiten Nachfrage, die deutsche Wirtschaft sofort reagieren konnte.

Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesrepublik in 2010 rd. 3,2 Mio. (Vorjahr: rd. 3,4 Mio.) Arbeitslose. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,2 % (Vorjahr: 8,2 %).

Die Arbeitsmarkteckdaten zeigten folgende Entwicklung:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Arbeitslose in Mio.:	4,9	4,5	3,8	3,3	3,4	3,2
Arbeitslosenquote:	11,7 %	10,8 %	8,7 %	7,8 %	8,2 %	7,2 %

Für 2011 wird mit durchschnittlich 2,9 Mio. Arbeitslosen bzw. mit einer Arbeitslosenquote von 7,0 % gerechnet.

Parallel zu den sinkenden Arbeitslosendaten verbesserte sich die Zahl der Erwerbstätigen. Im vierten Quartal 2010 wurden 41 Mio. Erwerbstätige verzeichnet. Ein Jahr zuvor waren es rd. 422.000 Personen weniger. Die größten Beschäftigungszuwächse (+ 388.000 Mitarbeiter) waren in den Dienstleistungsbereichen zu verzeichnen.

Gemäß einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) erhöhten sich die Reallöhne, dies sind die preisbereinigten Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer, im letzten Quartal 2010 im Verhältnis zum Vorjahr um 1,5 %. Während dieses Zeitraums standen einem Nominallohnanstieg von 3 % höhere Verbraucherpreise von 1,5 % gegenüber. Dies war, so Destatis, innerhalb der letzten drei Jahre der zweithöchste Anstieg.

Aufgrund der positiven Einkommens- und Beschäftigungsperspektiven schauen die Privathaushalte wieder mit wachsendem Optimismus in die nähere Zukunft.

Durch die positiven Rahmenbedingungen, sowohl durch die Konjunkturpakete der Bundesregierung, aber auch die des Kapitalmarktes, konnten die negativen Begleiterscheinungen des wirtschaftlichen Abschwungs in 2009 eindrucksvoll abgemildert werden. Nach einer Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin) hatte die Finanzkrise auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung der Wohnungsunternehmen keine gravierenden negativen Auswirkungen. Einer restriktiveren Ermittlung von Beleihungswerten standen insbesondere günstigere Zinskonditionen gegenüber.

Festzuhalten bleibt, dass die Europäische Zentralbank (EZB) aktuell in 2011 als Erste der westlichen Notenbanken, was von der Bankenbranche ohnehin erwartet wurde, von der Finanzkrisenbekämpfung auf die Inflationsbekämpfung hinüberwechselte. So erhöhte sie, erstmals nach knapp zwei Jahren, wieder den Leitzins von 1,0 % auf 1,25 %. Damit will sie primär für stabile Preise sorgen, da die Inflationsrate zwischenzeitlich wieder auf 2,6 % gestiegen ist. Für diesen Anstieg sorgten insbesondere gestiegene Öl- und Rohstoffpreise.



Neben den positiven Auswirkungen für die bundesdeutsche Wirtschaft, durch den Export, dem wachsenden Privatkonsum, einhergehend mit der deutlich verbesserten Situation auf dem Arbeitsmarkt sowie, wie zuvor erwähnt, den günstigen Rahmenbedingungen des Kapitalmarktes, sorgten einmal mehr auch die Bruttoanlageninvestitionen für einen äußerst starken Wachstumsimpuls. Die Bruttoanlageninvestitionen setzen sich zusammen aus den Ausrüstungs- und Bauinvestitionen sowie den Vorratsveränderungen. Um 9,4 % stiegen die Investitionen für Anlagen und Maschinen. Im Vorjahr war hier noch ein Rückgang von 20,0 % zu verzeichnen.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

Bei den Bauinvestitionen konnte das stärkste Wachstum seit 2006 verzeichnet werden. Neben den Wohnungsbauinvestitionen, die wie in den vergangenen Jahren, mit rd. 57 % den größten Anteil der gesamten Bauinvestitionen ausmachten, konnte auch der öffentliche Hochbau mit rd. 6 % einen nicht geringen Beitrag zum Gesamtvolumen leisten. Die Steigerungsraten betragen gegenüber dem Vorjahr bei den Investitionen im Wohnungsbau rd. 3 % bzw. im öffentlichen Hochbau rd. 13 %.

Mit den zuvor erwähnten 57 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich unverändert 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. Darüber hinaus, so der GdW, „zeigen sich die Wohnungsunternehmen einmal mehr als stabiler Wirtschaftssektor in Zeiten der Krise“.

Bemerkenswert ist in 2010 die nachhaltige Belegung des Wohnungsbaus. Im Gegensatz zum bis 2009 konstant rückläufigen Neubau, entwickelten sich die Bestandsinvestitionen durchgehend positiv. Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach bestandsbezogenen Bauleistungen wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung, bewegt sich der Anteil am Gesamtvolumen aller Wohnungsbauinvestitionen nach einer Aussage des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) stetig auf eine Größenordnung von rd. 80 % zu. Die Wohnungsbestände sind nur dann konkurrenzfähig, wenn sie den Herausforderungen der Zukunft durch Qualitätsanpassungen (z. B. Reduzierung der Energiekosten, Schaffung von Barrierefreiheit) gerecht werden.

Für 2010 zeigt das Statistische Bundesamt (Destatis) die Genehmigung von rd. 188.000 (Vorjahr: rd. 178.000) Wohnungen an. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 5,6 % (Vorjahr: rd. 1,9 %).



Waisenhausgasse 2/4, 6, 12-18

Der Zuwachs verteilt sich mit 5,0 % (Vorjahr: 2,1 %) auf Ein- bzw. mit 5,6 % (Vorjahr: 1,6 %) auf Zweifamilienhäuser und mit 8,5 % (Vorjahr: 5,4 %) auf den Geschosswohnungsbau.

In 2009 wurden gemäß Destatis in Deutschland 158.987 Wohnungen und in 2008 175.927 Wohnungen fertig gestellt. Der Rückgang beträgt rd. 9,6 %. Damit wurde der niedrigste Wert seit 1990 erreicht. Seit der Wiedervereinigung ist der Wohnungsbau um rd. 73 % zurückgegangen.

Für das Berichtsjahr 2010 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten erst im Laufe des 2. Quartals 2011 zur Verfügung. Der GdW rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis von 173.000 Wohneinheiten. Insbesondere aufgrund der positiven Tendenz anhand der zunehmenden Bauanträge.

Nach Berechnungen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist langfristig über einen Zeitraum bis zum Jahr 2025 von einem jährlichen Bedarf an neuen Wohnungen in einer Größenordnung von 183.000 bis 256.000 auszugehen.

Der zuvor erwähnte Wohnungsbedarf wird sich jedoch auf einige Wachstumsregionen konzentrieren. Aufgrund einer Studie von „empirica“ aus dem Vorjahr, kann von einem Wohnungsmangel nur für elf Städte in deutschen Ballungsräumen gesprochen werden, u. a. München, Stuttgart und Hamburg. Das Institut hält eine Wohnungsknappheit in 15 Ballungszentren und Universitätsstädten aktuell für wahrscheinlich. Auch Köln befindet sich unter den genannten Städten.

In der Bundesrepublik leben zurzeit rd. 82 Mio. Menschen. Diese Einwohnerzahl wird sich in den kommenden Jahrzehnten spürbar reduzieren. Bis 2060 ist ein Rückgang auf rd. 64,7 Mio. Einwohner prognostiziert. Bei einer intensiveren Zuwanderung würde sich die Prognose auf rd. 70,1 Mio. Einwohner erhöhen. Darüber hinaus wird sich die Altersstruktur permanent zu den älteren Jahrgängen verschieben.

Bei den Bevölkerungsrückgängen ist jedoch regional sehr stark zu differenzieren. Festzuhalten bleibt aber, dass für den Großraum Köln weiterhin mit einer Zunahme der Einwohnerzahl bis weit in das nächste Jahrzehnt (2025) zu rechnen ist.

Gemäß Erhebungen von Destatis wird bei abnehmender Bevölkerung bis etwa 2025 die Gesamtzahl der Privathaushalte weiter zunehmen. Jedoch ist festzustellen, dass sich die Haushalte in Deutschland stetig verkleinern. Die Zahl der privaten Haushalte und deren Entwicklung sind also für die Wohnungsnachfrage zukunftsweisender als die allgemeine Bevölkerungsentwicklung.



Die Zahl der Haushalte nimmt im Westen und Osten eine ganz unterschiedliche Entwicklung. Während in den alten Bundesländern bei konstanter Bevölkerung die Zahl der Privathaushalte um rd. 8 % wächst, reduziert sich in den neuen Bundesländern die Zahl der Haushalte um rd. 6 %, bei deutlichem Einwohnerrückgang um rd. 11,6 %.

Gerade in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen und wachsenden Metropolen wie München, dem Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Raum, Hamburg sowie an der südlichen Rheinschiene mit dem Großraum Düsseldorf-Köln-Bonn macht sich der bestehende und sich weiter abzeichnende Wohnungsmangel deutlich bemerkbar und führt zu einem sich verschärfenden Nachfrageüberhang mit kontinuierlich steigenden Mieten. Gerade in Westdeutschland liegen die Durchschnittsmieten der Metropolen deutlich über allen anderen Gebieten.

Wie im Vorjahr kann konstatiert werden, dass insbesondere die Nettomieten (+ 12 %) in der Bundesrepublik in den letzten Jahren deutlich geringer gestiegen sind als die Verbraucherpreise (+ 16 %). Das bedeutet, dass sie unterhalb der allgemeinen Inflationsrate geblieben sind.

Die Betriebskostensteigerungen hingegen haben in den vergangenen Jahren die Inflationsrate meist deutlich überschritten. Als größter Preistreiber kann in den letzten Jahren stets die Preisentwicklung bei den Kosten für die Haushaltsenergie (+82 %) angesehen werden. Aber auch die kommunalen Abgaben haben nicht unerheblich zu Kostensteigerungen beigetragen.

Die Verbesserung der Energieeffizienz wird in den kommenden Jahren weiterhin ein eindeutiger Schwerpunkt in der wohnungswirtschaftlichen Bestandsoptimierung sein. Wie jedoch bei angekündigter Reduzierung der Förderung von energetischen Sanierungen und bei gleichzeitiger Erhöhung der gesetzlichen Anforderungen, die von der Bundesregierung vorgegebenen, ambitionierten Sanierungsquoten realisiert werden sollen, bleibt abzuwarten.

Die Wohnungswirtschaft wird sich mittel- bis langfristig auf eine zurückgehende, stark gewandelte und regional unterschiedlich ausgeprägte Wohnungsnachfrage einstellen müssen. Dieser Herausforderung, die ein sich konstant wandelnder Wohnungsmarkt darstellt, wird sich die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG stellen und weiterhin eine gute und sichere Wohnversorgung zu tragbaren Mieten gewährleisten.

Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

Bauleistungen

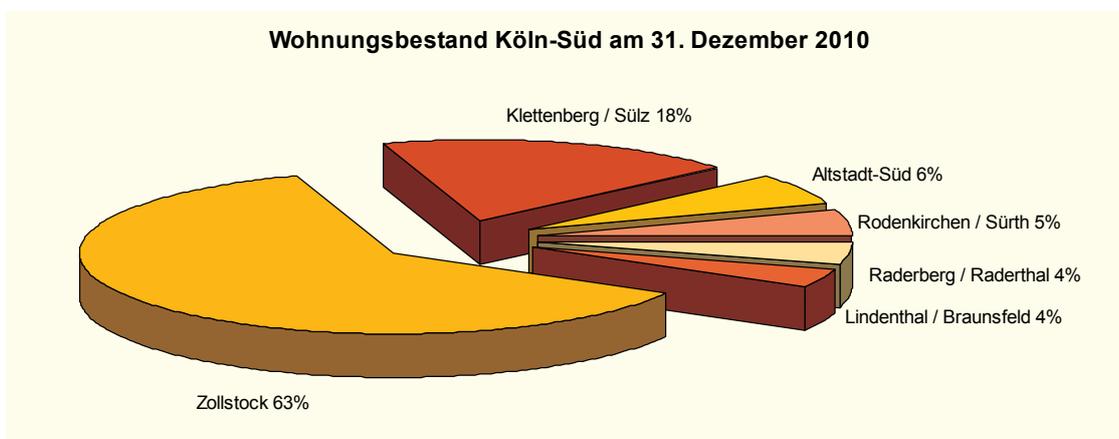
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

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 in der Hermülheimer Straße in Köln-Zollstock.

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten verteilte sich am 31. Dezember 2010 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tief- garageneinstell- plätze/Einstellplätze
Zollstock	1.340	56	131
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>272</u>

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungseinheiten (2.169 WE) auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2010 wie folgt dar:





Neubautätigkeit

In den vergangenen zehn Jahren hat die Genossenschaft in erheblichem Umfang finanzielle Mittel zur Modernisierung, Sanierung und Grundinstandsetzung ihres Wohnungsbestandes eingesetzt. Außerdem wurden in den letzten Jahren zugleich 20 neue Dachgeschosswohnungen errichtet.

Seit 2009 ist die Genossenschaft auch wieder im Bereich der Neubautätigkeit aktiv.

Auf einem Erbbaugrundstück sowie einem eigenen Grundstücksteil am **Zollstockgürtel 33 - 33c** hat im Spätsommer 2009 die Erstellung von 25 barrierearmen und seniorenfreundlichen Mietwohnungen, zwei gewerblichen Einheiten sowie einer Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen begonnen. Die Fertigstellung erfolgte Anfang 2011. Das veranschlagte Investitionsvolumen beträgt TEUR 5.600. Zur Finanzierung wurden Eigen- und Kapitalmarktmitteln eingesetzt.

Zum 1. Februar 2011 erfolgte die vollständige Vermietung der 25 Mietwohnungen mit den Adressen **Zollstockgürtel 33a und 33c**.

Am 16. März 2011 erfolgte die Übergabe des Pfarrheims an die Kirchengemeinde „Zum Heiligen Geist“ (**Zollstockgürtel 33**).

Die Wohnungsgenossenschaft hat ihre neue Geschäftsstelle am **Zollstockgürtel 33b** am 2. Mai 2011 eröffnet.



Zollstockgürtel 33-33c - Südseite



Zollstockgürtel 33-33c - Außenanlage



Im Rahmen einer Kooperation mit drei Nachbar-Genossenschaften werden am **Raderthalgürtel** („In den Vorgebirgsgärten“), in Köln-Zollstock, rd. 330 Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen mit ebenso vielen Tiefgarageneinstellplätzen erstellt. Davon entfallen auf die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG 75 Wohnungen.

Der notarielle Erwerb der Grundstücke erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2009. Im Sommer 2010 war die Grundsteinlegung und anschließend der Baubeginn des Baufeldes 1. Für das Baufeld 2 war der Baubeginn Anfang Januar 2011. Es wird mit einer Bauzeit bis 2012/2013 gerechnet.

Das Investitionsvolumen der vier Genossenschaften wird sich, nach den derzeitigen Planungen, auf rd. 75 Mio. EUR belaufen. Davon werden bis zu 24 % auf die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG entfallen, dies wären etwa 18,0 Mio. EUR. Zur Finanzierung werden sowohl Eigen- und Kapitalmarktmittel als auch KfW-Mittel verwendet.

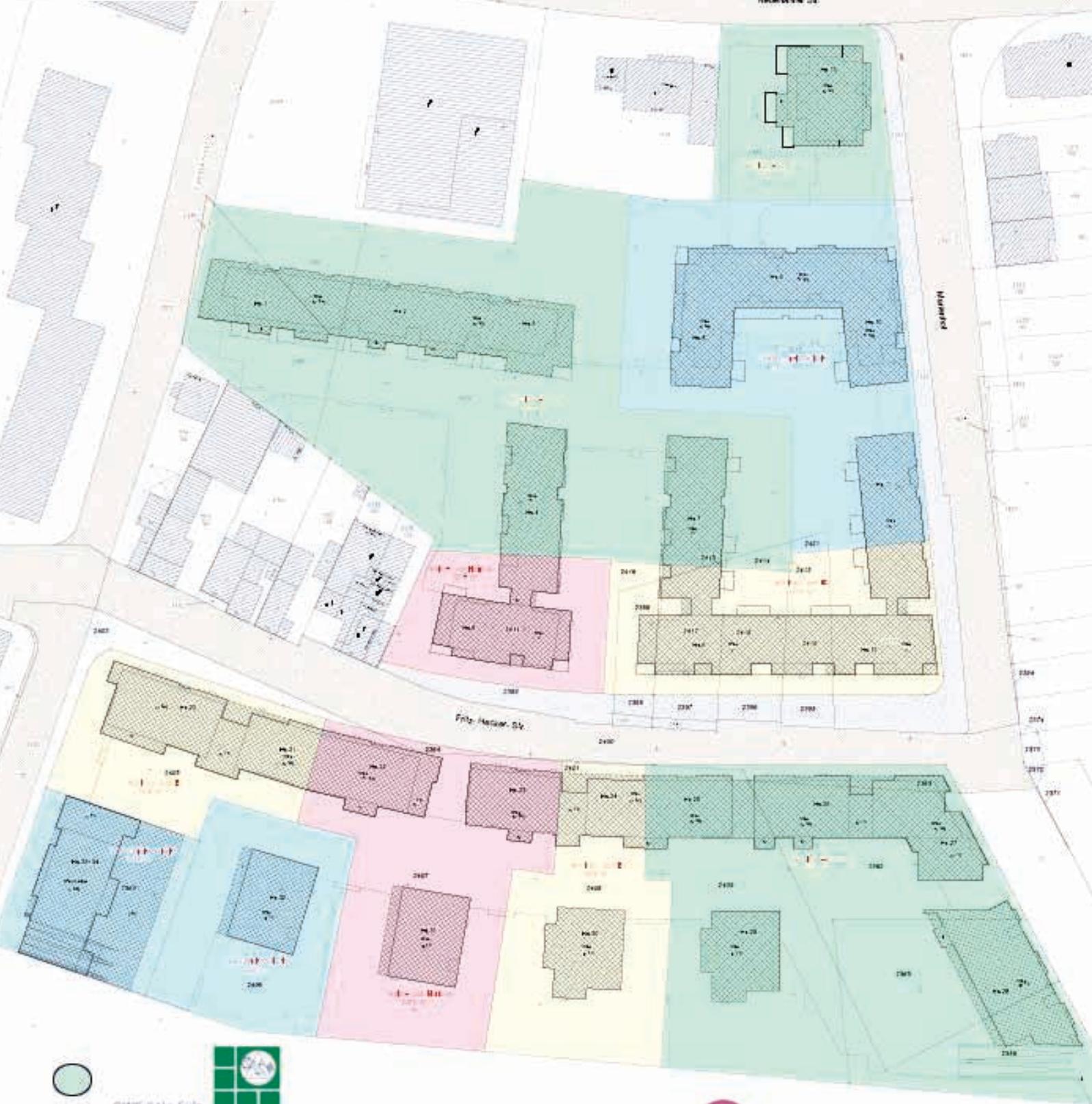
In den zu erstellenden Objekten wird jeweils eine komplette Etage barrierearm und seniorengestaltet sein.

Die Vermietung des gesamten 1. Baufeldes haben die vier Genossenschaften an einen professionellen Vermarkter (Ferrang & Becker) übertragen, da keine der beteiligten Genossenschaften personell in der Lage ist, über einen Zeitraum von mehr als 24 Monaten eine Vermietungskraft, gegebenenfalls auch an Wochenenden, für die Baustellenpräsenz abzustellen.



VORGEBIRGSGÄRTEN

WOHNEN IM GRÜNEN BEREICH



GWG Köln-Süd
Wohnungsgenossenschaftliche Gesellschaft



Wohn- und
 Heimbau eG



Mieterschutz
Genossenschaft gegründet 1925



Wohnungsgenossenschaft
 Köln-Süd eG



Um- und Ausbau

Nach der Fertigstellung des Objektes am Zollstockgürtel 33 - 33c wird die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG die Aufstockung des „**Arthur-Trach-Hauses**“ am **Kalscheurer Weg 43** (Baujahr: 1964) vornehmen.

Darüber hinaus erfolgen die vollständige energetische Sanierung des Objektes und die Modernisierung der wenigen, noch nicht modernisierten Wohnungen.

Neben den bestehenden 61 Sozialwohnungen, deren Bindungen zum 31. Dezember 2010 ausliefen, jedoch verlängert werden sollen, entstehen zusätzlich 15 neue, öffentlich geförderte Wohnungen. Damit werden den Mitgliedern der Genossenschaft im Süden von Köln-Zollstock insgesamt 76 preisgebundene Wohnungen mit Neubaustandard zur Verfügung stehen.

Die Gesamtkosten für die Aufstockung, energetische Sanierung und Modernisierung sind mit TEUR 1950 veranschlagt und sollen mit öffentlichen Mitteln sowie Eigen- und Kapitalmarktmitteln finanziert werden.

Die Baugenehmigungen liegen bereits vor; sobald die öffentlichen Mittel vollständig bewilligt sind, werden die baulichen Maßnahmen in Angriff genommen. Der voraussichtliche Baubeginn soll im Sommer 2011 sein.



Die angemessene Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder wird weiterhin im Fokus der Genossenschaft stehen. Dazu wird sie auch in den kommenden Jahren weiterhin beträchtliche finanzielle Anforderungen bewältigen müssen. Nur durch diesen konstanten Mitteleinsatz ist die langfristige Erhaltung der Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes gewährleistet.

Auch im Geschäftsjahr 2010 lag ein weiterer Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft auf bestandspflegerischen Maßnahmen in ihren verschiedenen Ausprägungen; nämlich der, Modernisierung und Sanierung sowie der Erneuerung 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 Genossen-



Theodor-Heuss-Str. 2



schaft 213 (Vorjahr: 181) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 64 (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.

Parallel zur aktuellen Neubautätigkeit wird die Genossenschaft in den kommenden Jahren auch die

energetischen Sanierungen in ihrem Wohnungsbestand fortsetzen und somit den Energieverbrauch und den CO²-Ausstoß weiter verringern.

Aufgrund der positiven Erfahrungen, die bei den bereits abgeschlossenen energetischen Sanierungen gewonnen wurden, wird die Genossenschaft ihre Anstrengungen in diesem Segment weiter steigern.

Für das Geschäftsjahr 2012 ist die energetische Sanierung von zwei Wohnanlagen vorgesehen.

Das öffentlich geförderte Objekt **Theodor-Heuss-Str. 2** (30 Wohnungen, Baujahr: 1966), dessen Bindung zum 31. Dezember 2011 ausläuft, soll mit öffentlichen Mitteln saniert werden und somit in der Bindung bleiben. Dadurch bleiben für unsere Mitglieder in Köln-Rodenkirchen weiterhin 30 preisgebundene Wohnungen im Bestand.

Im 2. Halbjahr 2011 werden die Planungen aufgenommen. Danach werden die öffentlichen Mittel für die energetische Sanierung der beantragt.



Außerdem soll in Köln-Klettenberg das Objekt **Ölbergstr. 53 - 63** (57 Wohnungen, Baujahr: 1950) energetisch saniert werden. Hier ist neben den energetischen Maßnahmen auch der Anbau von größeren Balkonen vorgesehen.

Von den in 2010 angefallenen Um- und Ausbau- sowie Modernisierungskosten wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 1.012 (Vorjahr: TEUR 3.098) im Jahresabschluss unter der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ aktiviert.

Instandhaltung

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 und anderen angrenzenden Straßen in Köln-Zollstock begonnen. Die Maßnahme wird in 2011, mit der Durchführung des 8. Sanierungsabschnittes, zum Abschluss kommen. Über den gesamten Sanierungszeitraum wurden dann insgesamt TEUR 5.129 in die Bausubstanz dieser historischen Bauten investiert.

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 / Alfterstr. 19-23 / Roisdorfer Str. 3	46	2	2008	681
6.	Roisdorfer Str. 4 / Alfterstr. 9-17	42	1	2009	660
7.	Alfter Str. 1-7 / Breniger Str. 1-3	47	1	2010	700
8.	Breniger Str. 2-16	56	2	2011	972
		<u>394</u>	<u>8</u>		<u>5.129</u>

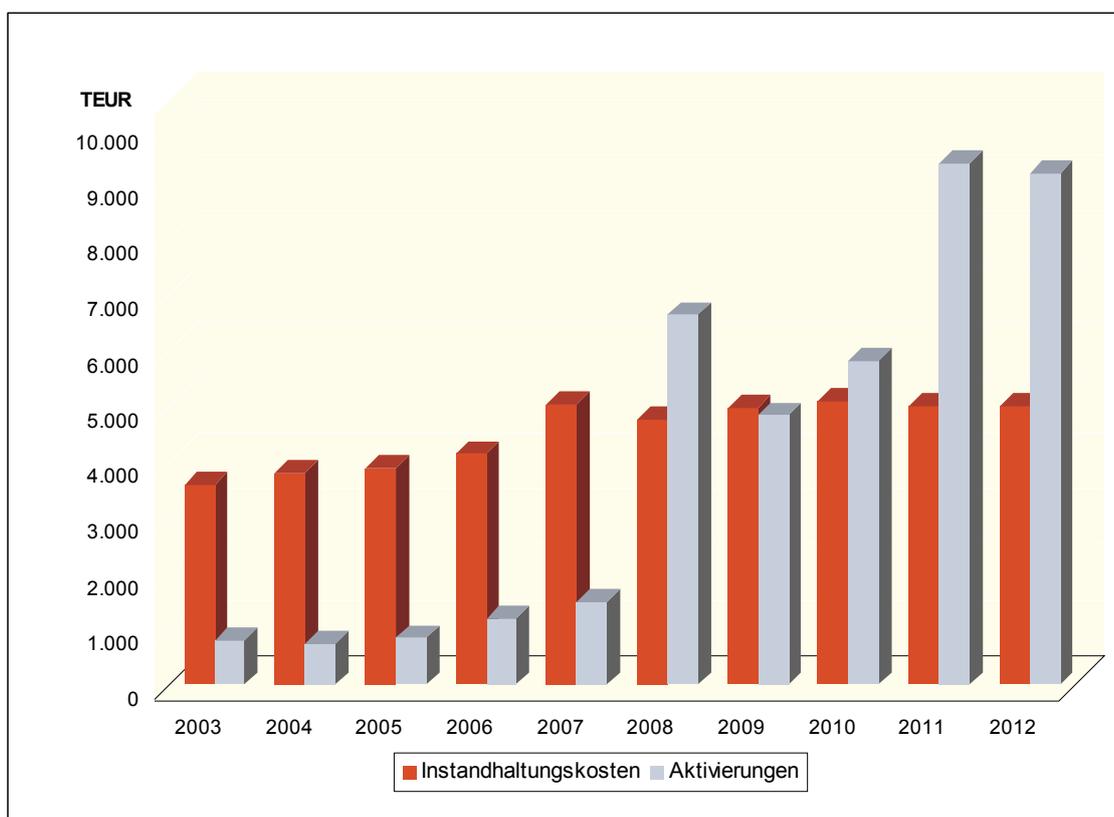
Im Rahmen der oben genannten Sanierungsmaßnahmen erfolgen nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten jeweils Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Für die Objekte an der Vorgebirgstraße und zum Teil auch an der Alfter Straße bedeutete dies, dass die Außenanlagen überarbeitet und vor den meisten Häusern Fahrradständer installiert wurden.

Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen wurden im Geschäftsjahr 2010 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.217 (Vorjahr: TEUR 5.121) aufgewandt. Davon betreffen Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 142).

Für das Geschäftsjahr 2011 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft jeweils Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 5.000 vorgesehen. Darin enthalten sind pro Jahr TEUR 120 für Kanalsanierungen. Der Planansatz für 2012 beläuft sich ebenfalls auf TEUR 5.000, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2011.

Aufgrund des Landeswassergesetzes 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 und nach den derzeitigen Planungen voraussichtlich 2012 den gesamten Bestand an Grundleitungen komplett saniert haben.

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten (ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden) und der Aktivierungen (Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung) der Genossenschaft zeigt für einen Zeitraum von zehn Jahren (2003 bis 2012 - Planansatz -) folgendes Bild:



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2010 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

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

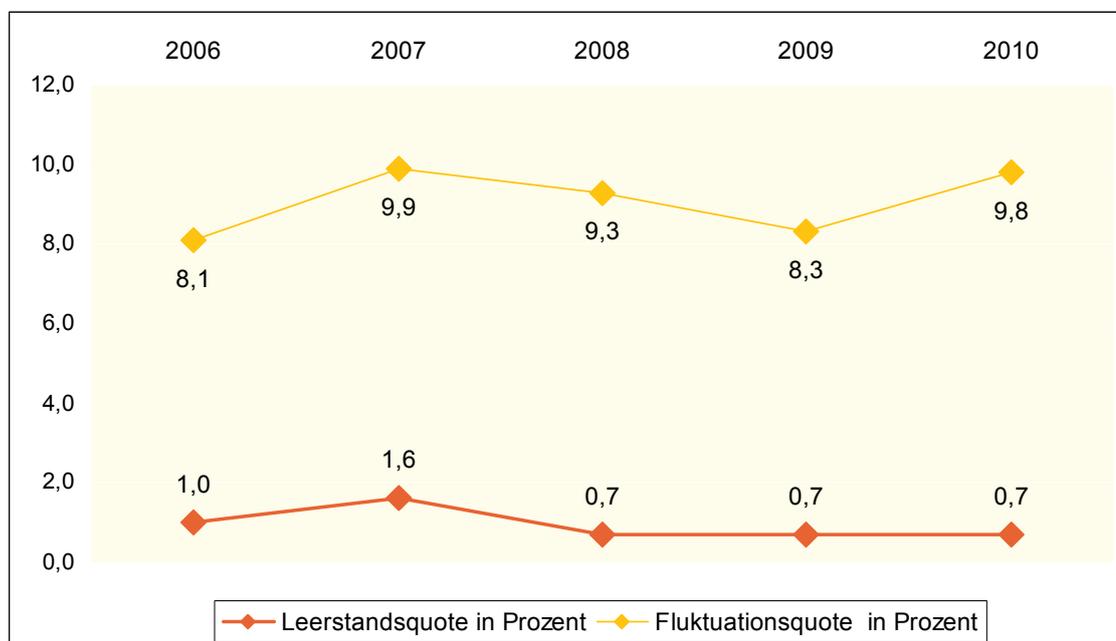
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 145.453 qm (Vorjahr: 145.473 qm). Von den 2.169 Wohnungen befinden sich noch 101 Wohnungen (= rd. 4,7 %) in der Preisbindung.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2010 (rd. 66.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 26.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 6 (Vorjahr: 9) 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: 15) Wohnungen leer, davon 7 (Vorjahr: 13) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr: 0,7 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,4 % (Vorjahr: 0,1 %).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 213 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 181); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 9,8 % (Vorjahr: 8,3 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 213 Kündigungen entfallen 204 auf nicht preisgebundene und 9 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2006 wie folgt:





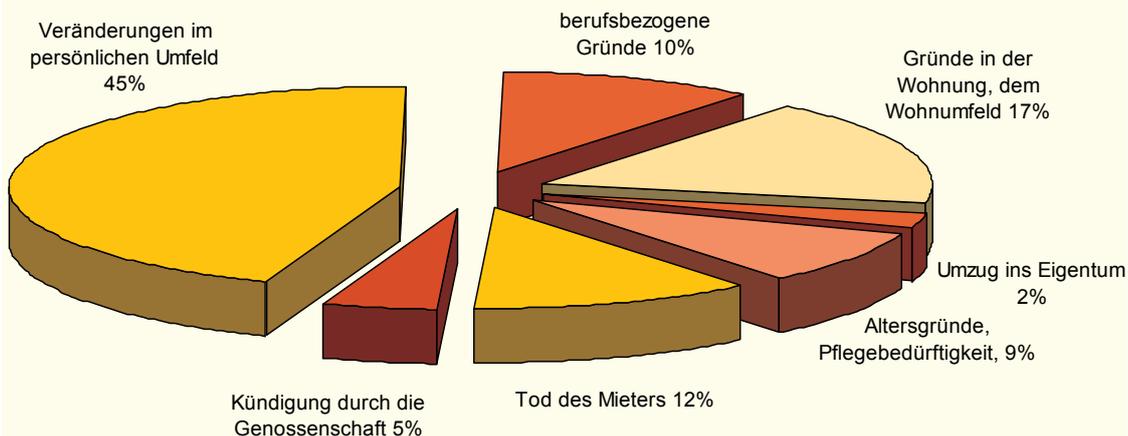
Die von unseren Mietern am häufigsten genannten Gründe bei 213 Wohnungswechseln im Jahr 2010 sind, wie auch im Vorjahr, die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter. Durch Eheschließungen, Familienzuwachs oder auch das Zusammenziehen mit dem Partner reichte die Größe der angemieteten Wohnung häufig nicht mehr aus. Trennungen oder auch der Auszug der erwachsenen Kinder können Anlass geben, eine kleinere Wohnung anzumieten. Mit 44,9 % machen diese Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter knapp die Hälfte aller in 2010 angefallenen Wohnungswechsel aus.

Die an zweiter Stelle genannten Kündigungsgründe beziehen sich direkt auf die Wohnung, wie zum Beispiel die Ausstattung, die Lage einer Wohnung oder aber auch die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm mit insgesamt 17,3 %. Aus Veränderungen im beruflichen Umfeld unserer Mieter resultierten in 2010 insgesamt 10,3 % aller Wohnungswechsel.

Als weitere Gründe wurden der Umzug ins Eigentum und Altersgründe genannt. 25 Mietverhältnisse wurden aufgrund der Auflösung des Haushaltes im Todesfall beendet. Durch die Genossenschaft wurde in 10 Fällen die Kündigung ausgesprochen.

Von den insgesamt 213 durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen wurden 64 im Zuge des Mieterwechsels modernisiert. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft war, unbeschadet der weiterhin spürbaren Entspannungstendenzen, auch in 2010 immer noch als rege zu bezeichnen.

Beweggründe für 213 Wohnungswechsel in 2010:





Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2010 TEUR 10.308 (Vorjahr: TEUR 10.176) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 5,93 EUR (Vorjahr: 5,85 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,08 EUR (= rd. 1,4 %) ist in 2010 zum größten Teil auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgten keine bestandsübergreifenden Mietanpassungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 7.712 (Vorjahr: TEUR 7.775) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2010 TEUR	2009 TEUR
Betriebskosten	2.420	2.574
Instandhaltungskosten (davon für Versicherungsschäden)	5.217 (120)	5.121 (142)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	75	80
	<u>7.712</u>	<u>7.775</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 154 (rd. -6,0 %) vermindert. Dies war in 2010 insbesondere durch gesunkene Energieverbräuche aufgrund von energetischen Sanierungen verursacht. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 255 (Vorjahr: TEUR 255) hinzurechnet, verminderten sich die gesamten Betriebskosten monatlich um 0,09 EUR (= rd. -5,5 %) von 1,63 EUR je qm auf 1,54 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 2010 fünfzehn Mitarbeiter/innen; davon zwei in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2010	Teilzeitbeschäftigte 2010
Kaufmännische Mitarbeiter	9	0
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	2
Gesamt	13	2

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

In 2010 war innerhalb der Belegschaft eine geringfügige Fluktuation zu verzeichnen. Dies deutet auf eine unverändert hohe Identifikation mit dem Unternehmen hin.

Die Löhne und Gehälter haben sich aufgrund von tarifvertraglichen Änderungen und Umgruppierungen um TEUR 18 verändert. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2010 insgesamt TEUR 1.282 (Vorjahr: TEUR 1.228) betragen; sie haben sich um TEUR 54 erhöht.

Unverändert ist es der Genossenschaft als modernem Dienstleistungsunternehmen ein besonderes Anliegen, in die Aus- und Weiterbildung aller im Unternehmen Tätigen zu investieren. So haben die Vorstände und Mitarbeiter/innen unseres Hauses, wie in den Vorjahren, auch in 2010 an diversen fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen (Tagesseminare, Lehrgänge u. a.) teilgenommen, um ihr Wissen zu aktualisieren, zu vertiefen und zu erweitern. Die Aufwendungen hierfür haben sich in 2010 auf TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 16) belaufen. 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.

Wieder kann auf ein Jahr mit weiter gesteigerten Aktivitäten und neuen Projekten zurückgeblickt werden. Wieder war dies nur mit dem großen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu realisieren. Für diese Leistungsbereitschaft und Tatkraft, mit der sie in ihren Arbeitsbereichen ihre nicht immer alltäglichen Aufgaben bewältigen, spricht der Vorstand ihnen seinen ausdrücklichen Dank aus.

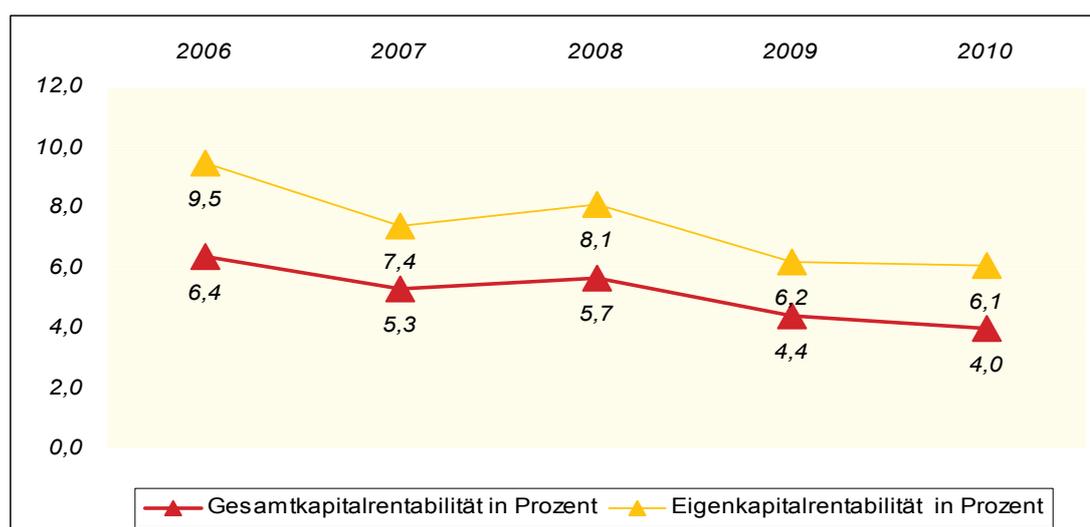


Rentabilitätskennzahlen

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

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

In den Jahren 2006 bis 2010 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die festzustellenden Verminderungen resultieren in den Jahren 2009 und 2010 insbesondere aus den gegenüber 2008 geringeren Jahresüberschüssen und den deutlich höheren Bilanzsummen.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2010) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,0 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 2,9 %.

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).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme (TEUR 48.304) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.610 (= rd. 13,1 %).

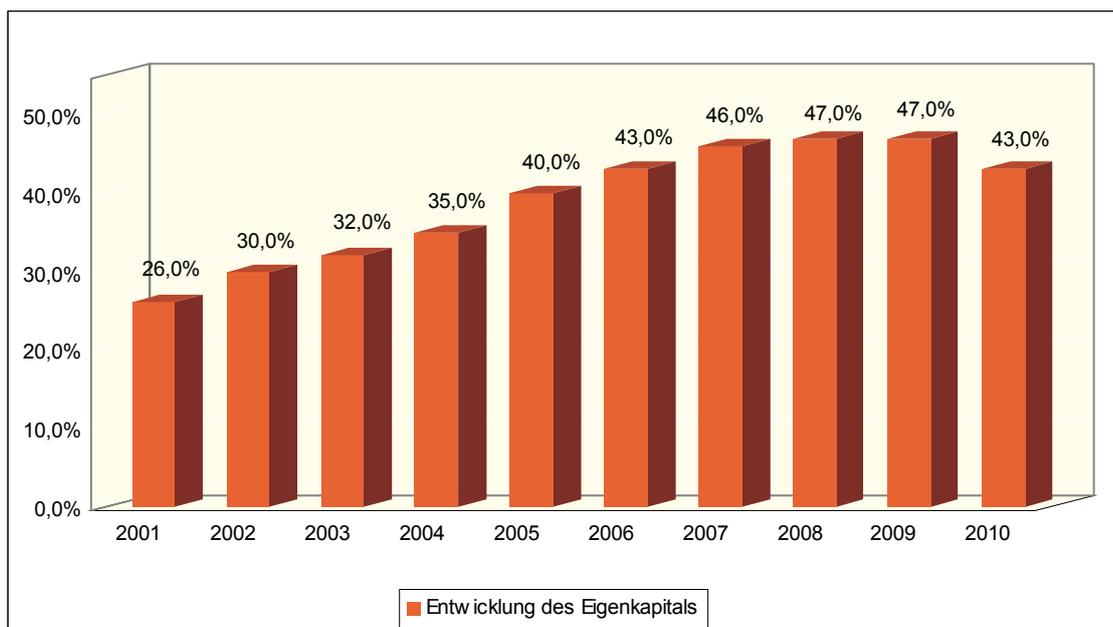
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 41.435 (Vorjahr: TEUR 37.322) und macht somit rd. 85,8 % (Vorjahr: rd. 87,4 %) der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 20.712; Vorjahr: TEUR 19.748) zu Anlagevermögen (TEUR 41.435; Vorjahr: TEUR 37.322), beträgt rd. 50 % (Vorjahr: rd. 53 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 22.791; Vorjahr: TEUR 18.226), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 105 % (Vorjahr: rd. 102 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 4.113. Den Investitionen von TEUR 5.835, davon betrafen TEUR 1.012 - Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, TEUR 4.804 Neubaumaßnahmen und TEUR 19 Finanzanlagen und andere Zugänge, standen Abschreibungen von TEUR 1.717 und Buchwertabgänge von TEUR 5 gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 6.869 (Vorjahr: TEUR 5.372); dies sind rd. 14,2 % (Vorjahr: rd. 12,6 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2010 rd. 43 %. Im vergangenen Jahrzehnt war folgende Entwicklung zu verzeichnen.



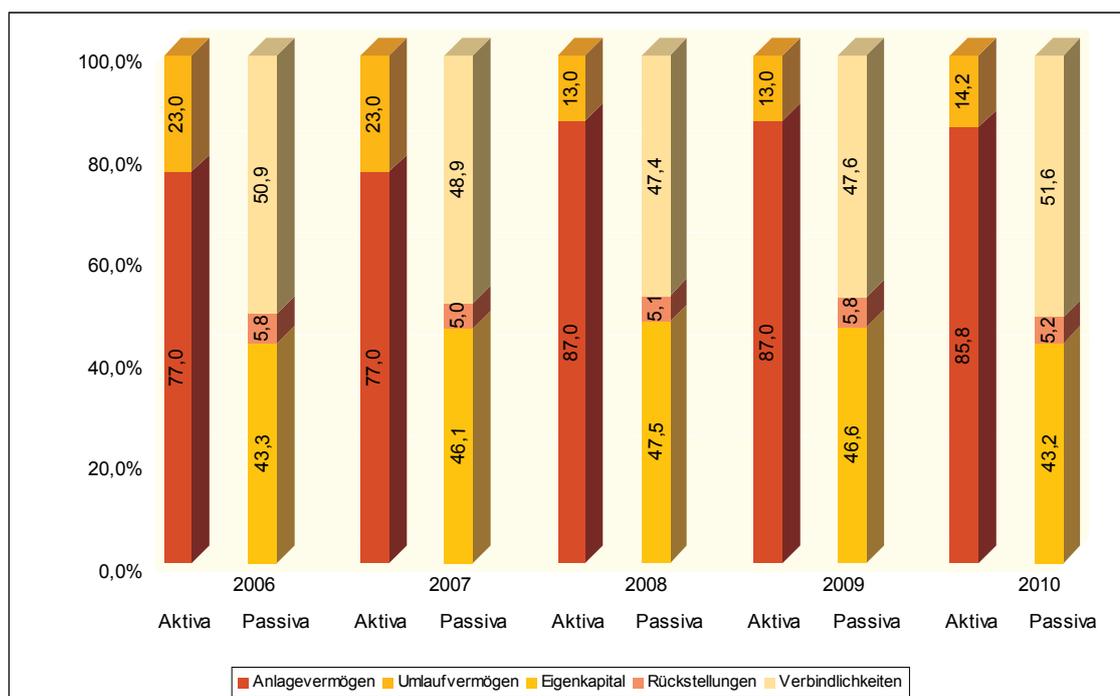


Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2010 von rd. 43 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen, gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2010) unverändert rd. 33 % beträgt.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen um TEUR 12 auf TEUR 2.496 (rd. + 5,2 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich aufgrund von Valutierungen gegenüber dem Vorjahr von rd. 38 % auf rd. 43 % der Bilanzsumme erhöht.

Die nachfolgende Grafik zeigt auf, wie sich die gesamte 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.

Zum Bilanzstichtag 2010 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 2.062 (Vorjahr: TEUR 652); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Die Verbesserung der Stichtagsliquidität resultiert insbesondere aus den in 2010 zugeflossenen Dauerfinanzierungsmitteln für die im Jahresverlauf intensivierte Bautätigkeit.

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 2010 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 3.006) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 144 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2010 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

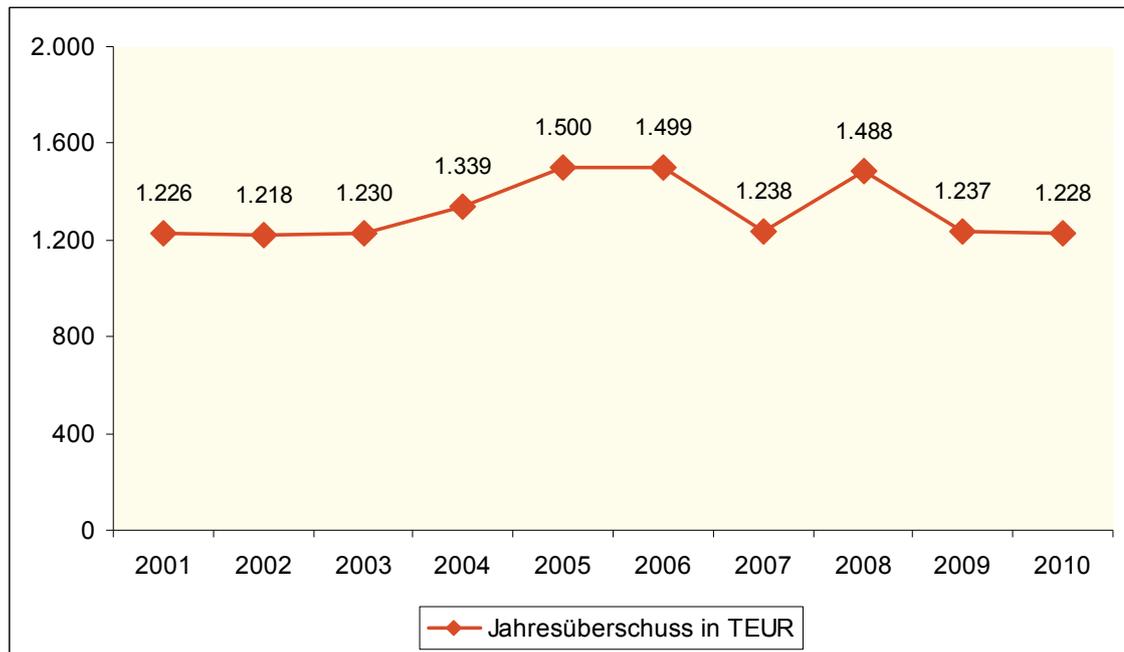
	2010 TEUR	2009 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.228	1.237	- 9
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	1.717	1.658	59
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	61	- 33	94
Cashflow	3.006	2.862	144

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

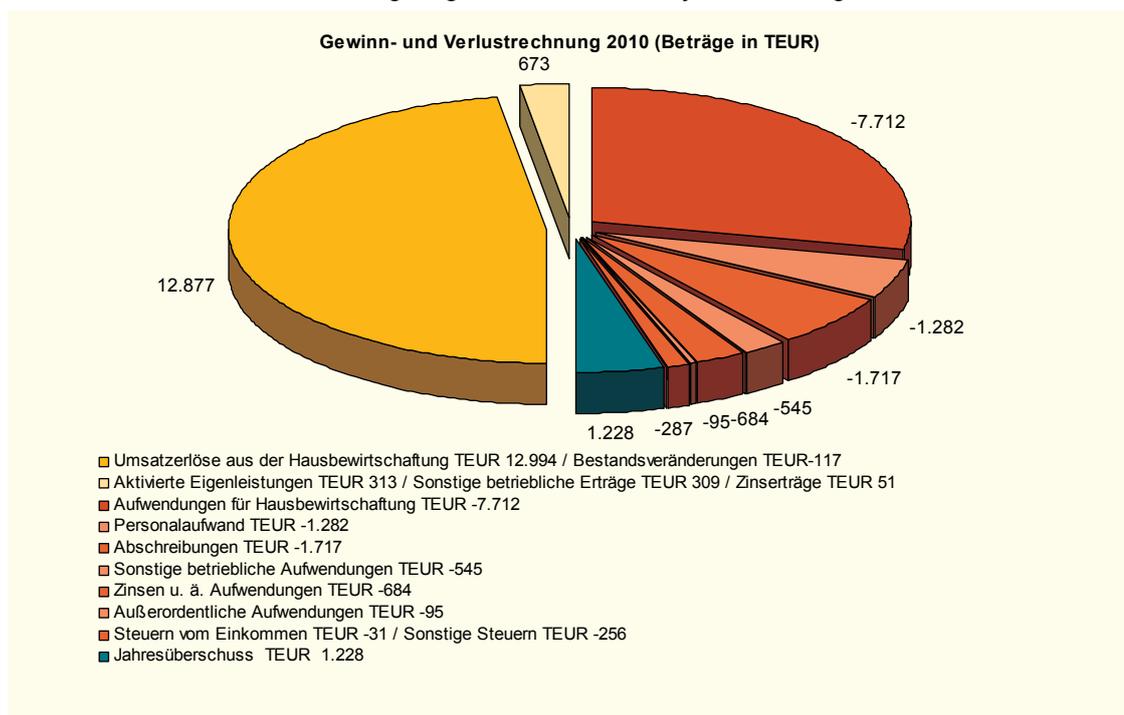
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2010 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

Nachfolgende Grafik zeigt die konstante Entwicklung der Jahresergebnisse im vergangenen Jahrzehnt.



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2010 folgendes Bild:





Gegenüber dem Vorjahr kam es in 2010 zu einer geringen Reduzierung der Ertragsentwicklung. Im Berichtsjahr beläuft sich der Jahresüberschuss auf TEUR 1.228; der Vorjahresüberschuss betrug TEUR 1.237.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.228 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2010 TEUR	2009 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.203	1.274	- 68
Beteiligung- und Finanzergebnis	51	61	- 10
Neutrales Ergebnis	5	- 93	98
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.259	1.239	20
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 31	- 2	- 29
Jahresüberschuss	1.228	1.237	- 9

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.

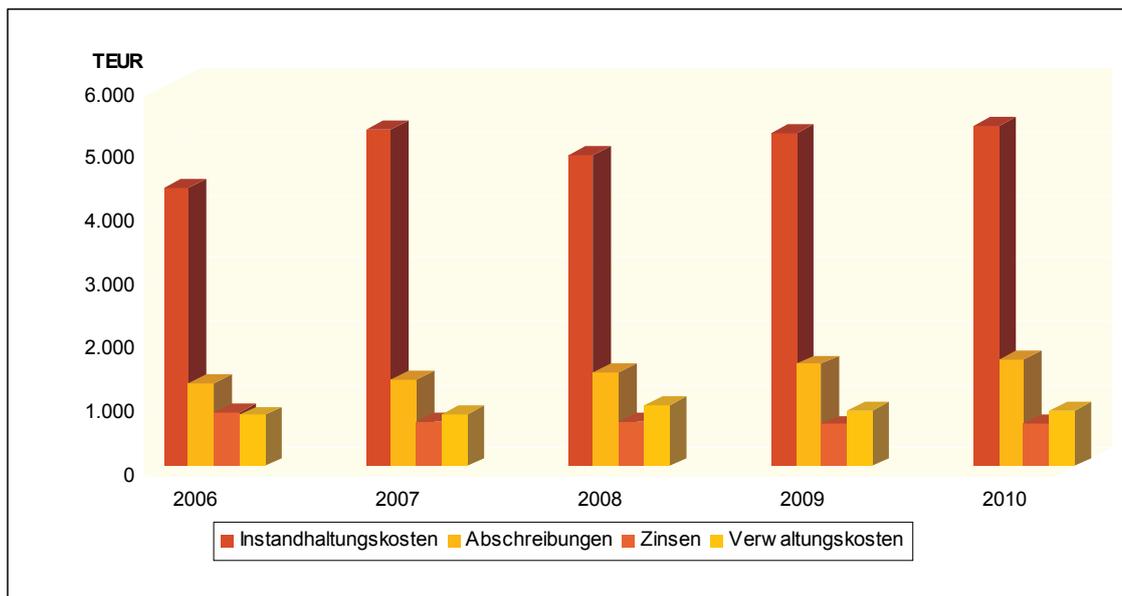
Das neutrale Ergebnis ist im Berichtsjahr auf der Ertragsseite insbesondere durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Kostenerstattungen u. a. gekennzeichnet, denen auf der Aufwandsseite jedoch außerordentliche Aufwendungen und Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in fast gleicher Höhe gegenüber stehen.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 132 erhöhten. Diese Verbesserung ist 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 30,70 EUR/qm und 37,10 EUR/qm. Dies erhält und verbessert nachhaltig die Substanz des gesamten Wohnungsbestandes und kommt somit unmittelbar unseren Mitgliedern zugute.

Zum Vergleich sei hier der Wert gemäß Betriebsvergleich des VdW Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, genannt. Beim zuletzt veröffentlichten Werk betragen die von Genossenschaften ähnlicher Größe verausgabten durchschnittlichen Instandhaltungskosten rd. 20,20 EUR/qm.

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 2006 bis 2010 wie folgt entwickelt:



Anhand des vorangegangenen Schaubildes lässt sich deutlich die konstante Entwicklung der Instandhaltungskosten und der ebenso konstante Anstieg der Abschreibungen, bedingt durch die Investitionstätigkeit der letzten Jahre, ablesen. Die Verwaltungskosten konnten überwiegend auf einem gleichmäßigen Niveau gehalten werden, während der Zinsaufwand kontinuierlich reduziert wurde.

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 Sanierung, 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 2010, 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 2010 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 den exogenen Einflüssen zählen insbesondere die vom Gesetzgeber beabsichtigte weitere Verschärfung der Anforderungen an das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüstpflichten, bei rückläufiger Förderung, und meist ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Durchführbarkeit.



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

Nur über vorhandene Mietanpassungsspielräume lassen sich jedoch die enormen Investitionen für die energetischen Sanierungen refinanzieren. Den primären Nutzen haben zunächst nur die Mieter durch die Energieeinsparung und den daraus resultierenden geringeren Nebenkosten.

Darüber hinaus bestehen für energiesparende Modernisierungen im Gebäudebestand gerade für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, aufgrund ihrer nicht geringen Anzahl an denkmalgeschützten Objekten noch weitere, zum Teil kaum lösbare Hemmnisse.

Ein weiteres bedeutsames Thema, neben der energetischen Sanierung von Bestandswohnungen, stellt die barrierefreie Anpassung dieses Wohnungsbestandes dar. Selbst bei bester Absicht lässt sich nicht jedes Bestandsobjekt, aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten, barrierefrei erschließen. Dies ist insbesondere den zahlreichen historischen Bauten geschuldet.

Von besonderer Bedeutung sind insbesondere 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

In den Jahren von 2000 bis 2010 hat die Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 45,5 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betrug die Aufwendungen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 24,9 Mio. EUR.

Für die Jahre 2011 bis 2016 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rd. 29,8 Mio. EUR und die voraussichtlichen Investitionen werden sich in einer ähnlichen Größenordnung bewegen. All diese Aufwendungen und Aktivitäten werden weiterhin eine langfristige Vermietbarkeit von zeitgemäßen Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen.

„Wohnen für ein langes Leben“, so lautet die aktuelle wohnungswirtschaftliche Strategie des GdW. Auch die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG findet sich in dieser Aussage wieder, da es auch ihr Ziel ist, allen Bevölkerungsgruppen ein angemessenes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen. Unverändert wird neben dem „Wohnen im Alter“ (demographischer Wandel) auch „Junges Wohnen“ ein Thema für die Wohnungsgenossenschaft sein. Bei dem Bemühen um die älteren Mieter werden 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.

Die in 2009 begonnene Neubautätigkeit, insbesondere in Kooperation mit drei weiteren Genossenschaften, wird dazu beitragen, dass die auch in Köln seit Jahren zu geringe Versorgung mit Neubauwohnungen, zumindest im Kölner Süden, zu einer gewissen Marktentlastung führen wird.

Die Genossenschaft wird in 2012 ihren Bestand an Sozialwohnungen in Köln-Zollstock erweitern und auslaufende Bindungen bei einem Objekt in Köln-Rodenkirchen verlängern.

Die Stadt Köln wird bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts weiterhin eine positive Einwohnerentwicklung nehmen. Aufgrund des daraus erwachsenden Wohnungsbedarfs, den bereits getätigten und geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand der Genossenschaft sowie der günstigen Standorte unserer Objekte in den südlichen Kölner Stadtteilen, wird die Genossenschaft in der Lage sein, auf einem sich stetig 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 684 im Geschäftsjahr 2010 gesenkt werden.

Aufgrund bereits in Vorjahren gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen sogenannter Forward-Darlehen, und in den Jahren 2010 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. Diese sollen noch im 1. Halbjahr 2011 mit Forward-Darlehen abgesichert werden.

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

Rechnungslegung und Prüfung

Der in der Vertreterversammlung vom 26. Mai 2010 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 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 2010 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2009 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 2010 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Juni/Juli dieses Jahres erfolgen.

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Für das von der Genossenschaft angebotene Wohnungsspektrum ist aufgrund des sich weiter verschärfenden Nachfragedrucks auf dem Kölner Wohnungsmarkt, insbesondere in den südlichen Stadtteilen, weiterhin eine fast leerstandsfreie Vermietung möglich.

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

Ihren Schwerpunkt wird die Wohnungsgenossenschaft weiterhin 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 ebenfalls fortgeführt werden.

Neben der Fertigstellung von 25 Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten am Zollstockgürtel 33 – 33c Anfang 2011, erfolgt in den Jahren 2011 bis 2013 die Erstellung von 75 Wohnungen am Raderthalgürtel („In den Vorgebirgsgärten“). Darüber hinaus entstehen bzw. verbleiben insgesamt 76 öffentlich geförderte Wohnungen durch Aufstockung bzw. energetische Sanierung und Modernisierung am Kalscheurer Weg 43. Außerdem verbleiben 30 öffentlich geförderte Wohnungen in der Theodor-Heuss-Str. 2 nach der energetischen Sanierung in 2012 in der öffentlichen Bindung.

Den Mitgliedern der Genossenschaft kann auch in Zukunft marktgerechter, neuer Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten werden, nicht zuletzt durch die wieder aufgenommene Neubautätigkeit, aber auch durch Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Bedingt durch die vorgenannten Aktivitäten wird die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG weiterhin in der Lage sein, bei der sich abzeichnenden Wandlung des Wohnungsmarktes, ihren Mitgliedern attraktive und zeitgemäße Wohnungen anbieten zu können.

Köln, den 13. April 2011

Der Vorstand



Horst Werner



Winfried Ebbinghaus



Bruno Klais



The background of the page is a soft-focus image of various Euro coins and banknotes. The coins are scattered across the surface, with some showing the word 'EURO' and the number '10000'. The banknotes are partially visible, with the word 'EURO' and the number '20' clearly seen. The overall color palette is warm, with shades of yellow, orange, and red.

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		598,00	2.906,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.210.628,57		31.880.504,11
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	152.976,00		161.475,00
Grundstücke ohne Bauten	0,00		3.405.203,05
Technische Anlagen und Maschinen	6.215,00		3.748,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.665,00		88.370,00
Anlagen im Bau	9.816.236,64		1.265.989,18
Bauvorbereitungskosten	<u>143.531,12</u>	41.396.252,33	484.283,82
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.120,00		13.120,00
Sonstige Ausleihungen	23.306,91		15.193,12
Andere Finanzanlagen	1.320,00	37.746,91	1.320,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>41.434.597,24</u>	<u>37.322.112,28</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.598.994,44		2.716.558,32
Andere Vorräte	<u>103.645,25</u>	2.702.639,69	137.713,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	66.432,25		26.106,61
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>154.154,92</u>	220.587,17	162.184,77
Wertpapiere			
		96.913,81	96.913,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.849.139,03	2.232.380,42
Bilanzsumme		<u><u>48.303.876,94</u></u>	<u><u>42.693.969,65</u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	160.826,99		148.779,94
der verbleibenden Mitglieder	3.705.931,31		3.634.509,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>4.800,00</u>	3.871.558,30	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	18.868,69 EUR		(11.090,54)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.900.000,00		2.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.400.000,00		8.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	600.000,00 EUR		(800.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.700.000,00</u>	17.000.000,00	4.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	85.912,25 EUR		(78.578,78)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	14.087,75 EUR		(21.421,22)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.228.321,29		1.236.667,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>885.912,25</u>	342.409,04	<u>1.078.578,78</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>21.213.967,34</u>	<u>20.041.378,26</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.921.927,00		1.860.557,00
Sonstige Rückstellungen	<u>573.600,00</u>	2.495.527,00	623.300,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.620.952,93		11.925.310,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.247.897,62		4.439.505,38
Erhaltene Anzahlungen	2.827.534,38		2.733.427,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.686,98		54.222,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	810.543,13		992.874,57
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.767,56</u>	24.594.382,60	23.393,46
Bilanzsumme		<u>48.303.876,94</u>	<u>42.693.969,65</u>

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.994.038,76	12.668.419,38
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		117.563,88	182.367,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		313.078,58	252.162,03
Sonstige betriebliche Erträge		308.831,34	204.317,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.712.265,59	7.774.870,55
Rohergebnis		5.786.119,21	5.532.396,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	919.139,92		900.682,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>362.594,42</u>	1.281.734,34	327.681,24
davon für Altersversorgung	193.727,36 EUR		(167.646,85)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.716.967,71	1.650.079,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		544.587,31	555.212,07
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	648,63		361,97
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>50.133,59</u>	50.782,22	68.924,39
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	7.669,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		683.540,37	665.948,49
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.610.071,70	1.494.408,87
Außerordentliche Aufwendungen	94.561,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis		94.561,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		31.202,36	2.200,63
Sonstige Steuern		255.987,05	255.540,60
Jahresüberschuss		1.228.321,29	1.236.667,64
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		885.912,25	1.078.578,78
Bilanzgewinn		342.409,04	158.088,86

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Die Einbeziehung der geänderten Vorschriften erfolgte erstmalig für das Geschäftsjahr 2010. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2010 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Hinsichtlich der Bewertung ergeben sich ab dem 1. Januar 2010 nur Abweichungen aufgrund der Anforderungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG).

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 2010 nicht aktiviert.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden abgeschrieben mit Sätzen zwischen 4 % und 33,3 % jährlich.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 150,00 EUR und weniger als 1.000,00 EUR, jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, wurden in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 in einem Sammelposten gemäß § 6 EStG erfasst und mit 20 % pro Jahr abgeschrieben.

Seit dem 1. Januar 2010 werden Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von weniger als 410,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 410,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer werden abgeschrieben über die Jahre der Nutzung mit den oben angeführten Abschreibungssätzen.

Finanzanlagen

Aktien, Geschäftsguthaben aus Mitgliedschaften bei Genossenschaften sowie Arbeitgeberdarlehen sind mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nominalwert 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

Durch das BilMoG ergeben sich ab 2010 für die Bewertung von **Pensionsrückstellungen** grundlegende Änderungen. Die Pensionen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß BilMoG zum 1. Januar und zum 31. Dezember 2010 ermittelt. Auch für Verpflichtungen aus den vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

Rechnungsgrundlagen zum 31. Dezember 2010 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 5,15 % (31. Dezember 2009 / 1. Januar 2010: 5,25 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2010 gemäß der Empfehlung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) vorgegeben:

Gehaltstrend, einheitlich:	2,5 %
Rententrend:	1,5 %

Die für 2010 notwendige Zuführung (378.241,00 EUR) kann gemäß BilMoG-Übergangsregelung im Geschäftsjahr 2010 in voller Höhe erfolgen oder auf maximal 15 Jahre verteilt werden. Für 2010 wurde ein Viertel des Zuführungsbetrages in Höhe von 94.561,00 EUR als außerordentlicher Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausschließlich gemäß § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, sie sind ausreichend bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Bei der Rückstellungsbewertung wurden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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	515.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	42.500,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	9.000,00
Berufsgenossenschaft	7.100,00
	<u>573.600,00</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 2010 unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 5.526,30 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) ausgewiesen.

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen.....	46.741,45	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten.....	65.358.603,19	1.011.893,62
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Grundstücke ohne Bauten.....	3.405.203,05	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	8.310,25	3.465,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	298.024,77	1.943,55
Anlagen im Bau	1.265.989,18	4.700.203,62
Bauvorbereitungskosten.....	484.283,82	103.866,55
	71.203.512,63	5.821.372,38
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.120,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	15.193,12	13.200,00
Andere Finanzanlagen.....	1.320,00	0,00
	29.633,12	13.200,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>71.279.887,20</u>	<u>5.834.572,38</u>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	16.620.952,93	11.925.310,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.247.897,62	4.439.505,38
Erhaltene Anzahlungen.....	2.827.534,38	2.733.427,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	53.686,98	54.222,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	810.543,13	992.874,57
Sonstige Verbindlichkeiten.....	33.767,56	23.393,46
Gesamtbetrag	<u>24.594.382,60</u>	<u>20.168.734,39</u>

Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2010 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	46.143,45	598,00	2.308,00
0,00	-221,54	35.159.646,70	31.210.628,57	1.681.547,62
0,00	0,00	230.122,37	152.976,00	8.499,00
0,00	-3.405.203,05	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	5.560,29	6.215,00	998,04
1.909,63	0,00	231.393,69	66.665,00	23.615,05
0,00	3.850.043,84	0,00	9.816.236,64	0,00
0,00	-444.619,25	0,00	143.531,12	0,00
1.909,63	-3.850.043,84 3.850.043,84	35.626.723,05	41.396.252,33	1.714.659,71
0,00	0,00	0,00	13.120,00	0,00
5.086,21	0,00	0,00	23.306,91	0,00
0,00	0,00	0,00	1.320,00	0,00
5.086,21	0,00	0,00	37.746,91	0,00
6.995,84	-3.850.043,84 3.850.043,84	35.672.866,50	41.434.597,24	1.716.967,71

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	
761.859,88	722.829,16	3.094.425,37	12.764.667,68	16.444.278,83	Grundpfandrecht
199.369,59	191.607,76	881.739,16	3.166.788,87	4.247.897,62	Grundpfandrecht
2.827.534,38	2.733.427,72	0,00	0,00	0,00	
53.686,98	54.222,87	0,00	0,00	0,00	
810.543,13	992.874,57	0,00	0,00	0,00	
33.767,56	23.393,46	0,00	0,00	0,00	
4.686.761,52	4.718.355,54	3.976.164,53	15.931.456,55	20.692.176,45	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2010 außerordentliche Aufwendungen (TEUR 94; Vorjahr: TEUR 0) aufgrund der erstmaligen Zuführung zu den Pensionsrückstellungen im Rahmen der Anforderungen des BilMoG.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 17), insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen 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 Neubau-, 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. Es wurden keine, nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.
4. 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).
5. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr (bzw. Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2010	2009	2010	2009
Kaufmännische Mitarbeiter	8,25	8,00	0,50	1,00
Technische Mitarbeiter	4,00	4,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	2,00	3,00
Gesamt	12,25	12,00	2,50	4,00

7. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.929
Zugänge 2010	220
Abgänge 2010	-180
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2.969

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 71.421,85 EUR.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

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

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Achim Reinknecht (Rechtsanwalt) – Vorsitzender
Manfred Kremer (Steuerberater) – stellv. Vorsitzender
Winfried Bertrams (Werkmeister i. R.)
Gabriele Happ (Dipl.- Pädagogin)
Josef Schulz (Verwaltungsangestellter)
Rüdiger Veith (Dipl.- Betriebswirt)

Köln, den 13. April 2011

Der Vorstand



Horst Werner



Winfried Ebbinghaus



Bruno Klais



Gewinnverwendungsvorschlag

Durch Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden gemäß § 40 in Verbindung mit § 28 der Satzung der Genossenschaft aus dem Jahresüberschuss 2010 von 1.228.321,29 EUR insgesamt 885.912,25 EUR in die Ergebnismrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 85.912,25 EUR in die anderen Ergebnismrücklagen. Im Hinblick auf die umfangreichen Aufgaben im Bereich der Grundinstandsetzung und Modernisierung sowie dem aperiodischen Anfall der Instandhaltungsaufwendungen wurden darüber hinaus 600.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnismrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 342.409,04 EUR haben Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Genossenschaft beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung vorzuschlagen:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 9,25% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2010	336.081,08
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	6.327,96
Bilanzgewinn	342.409,04

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben im Berichtsjahr erfüllt, 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.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2010 (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 2010 zu genehmigen
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2010 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2010 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand den Wahlvorstand zur Wahl einer neuen Vertreterversammlung nach den Vorschriften der im vergangenen Jahr von der Vertreterversammlung beschlossenen Wahlordnung bestellt. Der Wahlvorstand wählte aus seiner Mitte den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Achim Reinknecht, zum Vorsitzenden des Wahlvorstandes und damit zum Wahlleiter (§ 4 Abs. 3 der Wahlordnung). Der Aufsichtsrat dankt dem Wahlvorstand für die sorgfältige Vorbereitung und erfolgreiche Durchführung der Wahl im Rahmen von insgesamt fünf Wahlvorstandssitzungen zur neuen Vertreterversammlung.

Darüber hinaus dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete engagierte und zukunftsorientierte Arbeit; insbesondere in Anbetracht der umfangreichen Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungstätigkeiten. Das wiederum positive 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 13. April 2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Achim Reinknecht

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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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.“



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 **44 regionale Verbände** mit inzwischen **403 Genossenschaften** und mit rund **840.000 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.

Darüber hinaus fahren rund um das Jahr zwei Kleinwagen der Marketinginitiative mit den entsprechenden Werbeaufdrucken durch „Köln und Umgebung“ und sorgen somit ebenfalls für die Verbreitung der Kampagne. Die Fahrzeuge werden Monat für Monat zwischen den teilnehmenden Genossenschaften weitergereicht.



Zusätzlich wirbt unsere Region mit dem Slogan:

„Kölsch wohnen“

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

Hier finden Sie uns im linksrheinischen Süden

Stadtteil	Straße	Wohnungsverwalter/in	Anzahl WE
Altstadt-Süd	Alte Mauer am Bach 50	◆ Pedra Hildebrandt	10
	Dreikönigenstr. 36	◆ Marc Bothe	10
	Friedenstr. 35/37	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Heinrichstr. 6-14	◆ Pedra Hildebrandt	40
	Schnurgasse 74	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Steinstr. 1	◆ Pedra Hildebrandt	13
	Waisenhausgasse 2/4, 6, 12-18	◆ Pedra Hildebrandt	45
Braunsfeld	Maarweg 24	◆ Marc Bothe	12
	Scheidtweiler Str. 95-99	◆ Marc Bothe	28
Klettenberg	Hirschbergstr. 1-3	◆ Pedra Hildebrandt	20
	Lohrbergstr. 29-31, 39-45, 49	◆ Pedra Hildebrandt	25
	Luxemburger Str. 349, 380-386, 414-426, 437-439	◆ Pedra Hildebrandt	172
	Ölbergstr. 53-63	◆ Pedra Hildebrandt	57
	Rhöndorfer Str. 42-46	◆ Pedra Hildebrandt	31
Lindenthal	Kermeterstr. 24	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Kerpener Str. 51-53	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Lindenthalgürtel 15c	◆ Pedra Hildebrandt	8
	Robert-Koch-Str. 4-8	◆ Pedra Hildebrandt	22
Raderberg	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10	◆ Marc Bothe	22
Raderthal	Markusstr. 55, 121-123	◆ Marc Bothe	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99	◆ Marc Bothe	7
Rodenkirchen	Alemannenstr. 2, 10	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Gartenstr. 1-5, 9-15	◆ Pedra Hildebrandt	21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14	◆ Pedra Hildebrandt	18
	Theodor-Heuss-Str. 2	◆ Marc Bothe	30
Sülz	Einhardstr. 7-11	◆ Pedra Hildebrandt	24
	Emmastr. 8-14	◆ Pedra Hildebrandt	38
	Hirzstr. 5, 14-16	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Sülzgürtel 76-78	◆ Pedra Hildebrandt	16
	Wittekindstr. 17	◆ Pedra Hildebrandt	9
Sürth	Hammerschmidtstr. 30	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Heidelweg 57-59	◆ Pedra Hildebrandt	17
Zollstock	Alfter Str. 1-5, 7-23	◆ Marion Koernig	85
	Alstädter Str. 3-11, 15, 19-23, 2, 6-24	◆ Marion Koernig	47
	Breniger Str. 1-3, 2-16	◆ Marion Koernig	75
	Burbacher Str. 7, 6, 12-22, 26-32	◆ Marion Koernig	28
	Ferdinand-Schmitz-Str. 1-5, 2-12	◆ Britta Wenzel	78
	Fischenicher Str. 39-43, 49, 59, 67-69, 58-60, 86/88, 92/94	◆ Marion Koernig	51
	Gottesweg 1-21	◆ Britta Wenzel	107
	Hermülheimer Str. 33 + Kindergarten	◆ Marion Koernig	3
	Höninger Platz 27-29	◆ Marion Koernig	50
	Höninger Weg 239-247, 356-358	◆ Britta Wenzel	43
	Höninger Weg 320, 326-332, 364, 368-372, 404-410	◆ Marion Koernig	77
	Kalscheurer Weg 43	◆ Marc Bothe	61
	Kalscheurer Weg 57-61	◆ Marion Koernig	23
	Kendenicher Str. 8, 14, 26-32	◆ Marion Koernig	23
	Roisdorfer Str. 1-3, 2-4	◆ Marion Koernig	29
	Stotzheimer Str. 1-23, 2-22	◆ Marion Koernig	49
	Vochemer Str. 3-5, 11-17, 4-6, 10-12, 16-26	◆ Marion Koernig	87
	Vorgebirgstr. 188-230	◆ Britta Wenzel	180
	Vorgebirgstr. 208	◆ Britta Wenzel	9
	Willigisstr. 1-9, 2-8	◆ Britta Wenzel	74
	Zollstockgürtel 27-31, 2-4	◆ Marion Koernig	46
	Zollstocksweg 2-30	◆ Britta Wenzel	114



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Impressum:

April 2011

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Druck:
Z.B.! Kunstdruck & Grafische Innovationsgesellschaft mbH

gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Telefon: 0221 340911 – 60
Telefax: 0221 340911 – 70
E-Mail: info@koeln-sued.de
Homepage: www.koeln-sued.de

Sprechzeiten:
Dienstag 7:30 – 11:00 Uhr
Donnerstag 7:30 – 10:00 Uhr
und 14:00 – 17:30 Uhr



Zollstockgürtel 33-33c - Südseite