

Wohnungsgenossenschaft  
Köln-Süd eG

# Geschäftsbericht 2011



Zollstockgürtel 33 -33c, Nordseite





Zollstockgürtel 33b, Eingang der Geschäftsstelle



	Seite
<b>Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft</b>	2
<b>Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011</b>	
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	17
Wohnungsbewirtschaftung	19
Unsere Mitarbeiter	22
Rentabilitätskennzahlen	23
Vermögens- und Finanzlage	24
Ertragslage	27
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	30
Nachtragsbericht	30
Risikobericht	30
Rechnungslegung und Prüfung	33
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	34
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011</b>	35
Bilanz zum 31. Dezember 2011	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011	38
Anhang für das Geschäftsjahr 2011	39
<b>Gewinnverwendungsvorschlag</b>	46
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	47
<b>Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG</b>	48
Präambel	48
Leitlinien für die Organe der Genossenschaft	48
<b>"Kölsch wohnen"</b>	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 2011.

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

Nach den Rezessionsjahren 2008 und 2009 gelang es der deutschen Wirtschaft sowohl in 2010, als auch in 2011 mit respektablen Wachstumsraten zu glänzen. Den rasanten Aufschwung des Vorjahres, mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 3,7 %, konnte die Bundesrepublik zwar nicht wiederholen, jedoch lag sie mit einer Steigerungsrate von 3,0 % immer noch im vorderen Feld der internationalen Konkurrenz.

Wieder einmal generierte sich Deutschland als treibende Kraft des europäischen Wirtschaftswachstums. Außereuropäische Einflüsse, wie die Revolutionen bzw. Unruhen in den Ländern Nordafrikas und des Nahen Ostens oder die Natur- und Kernkraftwerkskatastrophen in Japan, vermochten es nicht, die wirtschaftliche Entwicklung allzu negativ zu beeinflussen.

Größeren Einfluss übte jedoch die Bewältigung der europäischen Staatsschuldenkrise auf die Entwicklung der deutschen Wirtschaft aus.

Der turbulente Herbst des Jahres 2011 sah nicht nur Griechenland am Rande der Staatsinsolvenz, sondern auch eine um sich greifende Schuldenkrise, die die südeuropäischen Länder Portugal, Spanien und Italien immer stärker in den Fokus der Finanzmärkte rückte. Dies verunsicherte neben den Finanzmärkten und Regierungen, insbesondere die einheimische Bevölkerung. Darüber hinaus führte es bei den großen Rating-Agenturen auch zu Herabstufungen von Volkswirtschaften, die bis dahin außerhalb solcher Betrachtungen standen.

Somit bremst die Schuldenkrise die Weltwirtschaft regelrecht aus und veranlasste den Internationalen Währungsfonds (IWF) zur Korrektur seiner Wachstumsprognosen für das Jahr 2012. Dies bedeutet, dass die Weltwirtschaft wesentlich schwächer expandieren dürfte als in 2011. Dennoch wird mit einem globalen Wachstum gerechnet. Insbesondere wird China, wie in den vergangenen Jahren, weiterhin eine Hauptstütze der Weltwirtschaft sein, was sich mit einer voraussichtlichen Wachstumsrate von 7 % eindrucksvoll bewahrheiten dürfte. In den Schwellenländern Lateinamerikas wird ebenfalls ein deutlicher Konjunkturanstieg erwartet, der mit einem Wachstum von 5,9 % einhergehen soll. Selbst aus den USA werden positive Wirtschaftsdaten gemeldet. So gehen die IWF-Prognosen von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 % aus, das somit deutlich über den Raten vieler Industrieländer liegen dürfte.

Für die Weltkonjunktur prognostizieren sowohl IWF, als auch die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD), ein Wachstum von 3,3 %. Im September 2011 war seitens des IWF noch von einem vierprozentigen Wachstum die Rede gewesen. Für 2013 wird jedoch ein Zuwachs von 1,5 % vorausgesagt.





Zu konstatieren ist jedenfalls, dass die Schwellenländer in einem immer stärkeren Maße zum weltweiten Wirtschaftswachstum beitragen. Insbesondere jene, die über ein robustes eigenes Wirtschaftswachstum sowie über Währungsreserven und gesunde Staatsfinanzen verfügen.

Für die Eurozone wird aufgrund einer erwarteten milden Rezession mit einem Wachstumsrückgang von 0,5 % gerechnet. Durch die Maßnahmen der Eurostaaten, wie den Hilfsfond EFSF und den Rettungsschirm ESM, sowie den Interventionen der Europäischen Zentralbank (EZB) sind die unmittelbaren Gefahren aufgrund der Staatsschuldenkrise zunächst gebannt. Dennoch plädierte jüngst die IWF-Chefin, Christine Lagarde, für eine weitere Ausdehnung des Rettungsschirmes.

Unabhängig von dem Vorgenannten gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute dieses Lands davon aus, dass Deutschland in 2012 eine durchschnittliche Wachstumsrate von 0,4 % erreichen wird.

Mit dieser Wachstumsprognose dürfte die Bundesrepublik immer noch besser dastehen, als die meisten europäischen Nachbarländer. Der Präsident der Bundesbank, Jens Weidmann, schätzt die IWF-Voraussagen sogar als zu negativ ein. Deutschland werde, so sein Statement, auch die nächsten beiden Jahre mit positiveren Wachstumsraten bewältigen. Insbesondere aufgrund der niedrigen Arbeitslosenquote und der sich daraus verfestigenden Binnennachfrage.

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	3,7 %	3,3 %	1,1 %	- 5,1 %	3,7 %	3,0 %

Waren in den vergangenen Jahren die hohen Exportquoten maßgeblich für die positiven Steigerungen des BIP verantwortlich, so kamen in 2011 die starken Impulse erstmals wieder aus der Binnennachfrage. Bau- und Ausrüstungsinvestitionen sowie Vorratsveränderungen sorgten für eine Erhöhung des BIP.



Der deutsche Außenhandel rechnet aber trotz Schuldenkrise und abgeschwächter Konjunkturprognosen auch für 2012 mit leicht steigenden Ausfuhren. Rund 40 % der deutschen Exporte hatten in 2011 Abnehmer in der Eurozone. Alsdann folgen als starke Nachfrager Asien, Lateinamerika, die arabischen Staaten, Afrika und Osteuropa.

Aufgrund der Anstrengungen zur Sanierung der Staatsfinanzen durch Konsolidierungs- und Sparanstrengungen, dürfte jedoch die Binnennachfrage in den kritischen Mitgliedsstaaten des Euroraumes kaum ansteigen und somit negative Auswirkungen auf die deutschen Ausfuhren haben.

Nach Meinung der Experten werden diese Risiken durch den zyklisch meist nachlaufenden privaten Inlandskonsum, bedingt durch eine gute Arbeitsmarktlage und eine noch recht günstige Einkommenslage, abgedeckt.

In 2011 war der private Konsum schon eine bedeutende Stütze der Konjunktur. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erreichten ein Wachstum von 1,5 %. Ein solcher Anstieg wurde zuletzt vor fünf Jahren verzeichnet. Eine abnehmende Sparneigung, aber auch ein Anstieg der Bruttomonatsverdienste sorgte für diesen Effekt. Der Anstieg der Reallöhne (1,1 %) im Vergleich zum Vorjahr resultierte, gemäß den Angaben von Destatis, vor allem aus zwei Sondereffekten. Zum einen aus höheren Sonderzahlungen, zum anderen aus einer höheren Anzahl von bezahlten Arbeitsstunden aufgrund des Abbaus der Kurzarbeit.

Nachdem sich zum Jahresende 2010 bereits die Tendenz zur Unterschreitung der Arbeitslosenzahl von drei Millionen abzeichnete, konnte dieses Ziel in 2011 mit 2,975 Mio. Arbeitslosen erreicht werden. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesrepublik in 2011 rund 3,0 Mio. (Vorjahr: rd. 3,2 Mio.) Arbeitslose. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,1 % (Vorjahr: 7,7 %).

Die Arbeitsmarkteckdaten zeigten folgende Entwicklung:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Arbeitslose in Mio.:	4,5	3,8	3,3	3,4	3,2	3,0
Arbeitslosenquote:	10,8 %	8,7 %	7,8 %	8,1 %	7,7 %	7,1 %

Für 2012 wird mit durchschnittlich 2,8 Mio. Arbeitslosen bzw. mit einer Arbeitslosenquote von 6,9 % gerechnet.

Parallel zu den sinkenden Arbeitslosenzahlen verbesserte sich die Zahl der Erwerbstätigen. Im vierten Quartal 2011 wurden 41,6 Mio. Erwerbstätige verzeichnet. Nach den vorliegenden Schätzungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) dürfte dies der höchste Stand an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung sein. Ein Jahr zuvor waren es rd. 560.000 Personen weniger. Die größten Beschäftigungszuwächse (+ rd. 382.000 Mitarbeiter) waren in den Dienstleistungsbereichen zu verzeichnen. Darüber hinaus überschritt im 4. Quartal 2011 die Zahl der Arbeitnehmer erstmals die 37-Millionen-Marke.

Für 2012 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer weiteren Erholung des Arbeitsmarktes, die jedoch aufgrund der bereits zuvor genannten Einflussfaktoren nicht mehr die Dynamik der beiden vorangegangenen Jahre haben wird.

Weiterhin wirkt sich der Kapitalmarkt äußerst positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft aus. Die EZB führt seit längerem ihre durch einen niedrigen Leitzins bestimmte „lockere Geldpolitik“ fort. Im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen die Effektivzinssätze zwar leicht an, während die Zinsen im langfristigen Bereich im Laufe des Jahres 2011 weiter zurückgingen.





Im Frühjahr 2012 wurde mit einem Zinssatz von 2,37 % ein historisches Rekordtief für einen 10-Jahreseinstand erreicht. Damit verharren die langfristigen Zinsen weiterhin auf dem niedrigen Niveau der letzten Monate. Dennoch lässt sich für die kommenden Monate kein eindeutiger Zinstrend erkennen.

Ein Zinsanstieg ist frühestens dann zu erwarten, wenn die EZB zur Inflationsbekämpfung eine Leitzinsanhebung ins Auge fassen würde. Die aktuellen Inflationsraten geben aber zu Inflations Sorgen nicht unmittelbar Anlass.

Was jedoch stets gravierende Auswirkungen auf die Inflationsrate haben dürfte, sind drastische Preissteigerungen an den Rohöl- und Rohstoffmärkten.

## Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

Bei den Bauinvestitionen konnte in 2011 mit einem Anstieg von 5,4 % das stärkste Wachstum seit 1994 verzeichnet werden. Hierzu trug der Wohnungsbau mit einer Steigerung von 5,9 % in seinem Segment maßgeblich bei. Die Sparten gewerblicher Bau (+ 6,6 %), öffentlicher Hochbau (+ 4,9 %) sowie öffentlicher Tiefbau (+ 4,9 %) hatten mit ihren Steigerungsraten ebenfalls großen Anteil an der positiven Entwicklung der Bauinvestitionen.

Von allen Teilbereichen der Baubranche stellt die Wohnungsbaubranche mit einem Anteil von rd. 57 % der gesamten Bauinvestitionen eindeutig die größte Bausparte dar.

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 (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin), liegt die Bruttowertschöpfung der gesamten Immobilienbranche über der der Fahrzeugindustrie bzw. der Maschinenbaubranche, die jedoch viel präsenter in der öffentlichen Wahrnehmung sind.

In 2010 begann die nachhaltige Belebung des Wohnungsneubaus. Dieser Trend setzte sich in 2011 fort. Außerdem bewegen sich bestandsbezogene Bauleistungen wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung, weiterhin auf hohem Niveau. Diese Bauleistungen haben nach Aussage des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) inzwischen einen Anteil am Gesamtvolumen aller Wohnungsbauinvestitionen von rd. 79 %. Im Jahr 2000 betrug dieser Anteil lediglich 58 %.

Die Wohnungsbestände sind nur dann konkurrenzfähig, und dies ist keine neue Erkenntnis, wenn sie den Herausforderungen der Zukunft durch Qualitätsanpassungen (z. B. Reduzierung der Energiekosten, Schaffung von Barrierefreiheit) gerecht werden.

Die ungebrochene Nachfrage nach neuem Wohnraum lässt sich insbesondere anhand der Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) aufzeigen. Für 2011 zeigt das Bundesamt einen Anstieg der Baugenehmigungen auf rd. 228.000 (Vorjahr: rd. 188.000) Wohnungen an. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 21,7 % (Vorjahr: rd. 5,6 %) bzw. von rd. 40.700 Wohnungseinheiten.

Der Zuwachs verteilt sich mit 19,6 % (Vorjahr: 5,0 %) auf Ein- bzw. mit 7,3 % (Vorjahr: 5,6 %) auf Zweifamilienhäuser und mit 26,8 % (Vorjahr: 8,5 %) auf den Geschosswohnungsbau.

Für 2012 wird ein weiterer Anstieg prognostiziert, da aufgrund der Finanzkrise Wohnimmobilien wieder als wertstabile Anlageform gesehen werden. Außerdem tragen die günstigen Kapitalmarktkonditionen nicht unmaßgeblich zur Investitionsentscheidung bei.

Neben den Baugenehmigungen sind die Baufertigstellungen eine weitere Kenngröße für die Prosperität dieser Branche. In den vergangenen Jahren wurden vom Bundesamt folgende Daten zur Fertigstellung von Wohnungen erhoben:

Baufertigstellungen in	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungen	242.316	249.436	210.729	175.927	158.987	159.832

Für das Berichtsjahr 2011 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten erst im Laufe des 2. Quartals 2012 zur Verfügung. Der GdW rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis von 178.000 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, vor allem in der Form des Geschosswohnungsbaus, wird sich jedoch auf einige Wachstumsregionen konzentrieren. Gemäß der Wohnungsbauprognose des BBSR sind dies insbesondere die Ballungsgebiete von Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt und Stuttgart.

In der Bundesrepublik leben zurzeit rd. 82 Mio. Menschen. Seit 2003 sinkt die Bevölkerungszahl. 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. Schätzungen gehen von einer Einwohnerzahl von mehr als 1,1 Mio. aus.





Gemäß Erhebungen von Destatis wird aber generell 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.

Gerade in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen und wachsenden Metropolen wie München, dem Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Raum, Hamburg sowie dem Großraum Köln-Bonn macht sich der bestehende und sich weiter abzeichnende Wohnungsmangel deutlich bemerkbar und führt zu einem sich verschärfenden Nachfrageüberhang mit kontinuierlich steigenden Mieten.

Des Weiteren kann konstatiert werden, dass in den Jahren 2000 bis 2011 die Nettomieten (+ 14 %) in der Bundesrepublik deutlich geringer gestiegen sind als die Verbraucherpreise (+ 20 %). Das bedeutet, dass sie unterhalb der allgemeinen Inflationsrate geblieben sind. Unter den Millionenstädten des Landes hat die Rheinmetropole Köln mit 8,60 EUR/qm noch die mit Abstand niedrigste durchschnittliche Nettomiete. In München sind im Schnitt 12,50 EUR/qm, in Frankfurt (obwohl keine Millionenstadt) 11,40 EUR/qm und in Hamburg 10,00 EUR/qm zu zahlen.

In dem oben bereits erwähnten Zeitraum von 2000 bis 2011 erhöhten sich die Betriebskosten um rd. 18 %. Als größter Preistreiber sind die Kosten für die Haushaltsenergie (+ 98 %) anzusehen.

Daher wird in den kommenden Jahren insbesondere die Verbesserung der Energieeffizienz ein eindeutiger Schwerpunkt in der wohnungswirtschaftlichen Bestandsoptimierung sein.

Die Wohnungswirtschaft wird sich weiterhin 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 stets stellen und weiterhin eine gute und sichere Wohnversorgung zu tragbaren Mieten gewährleisten.

## Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

### Bauleistungen

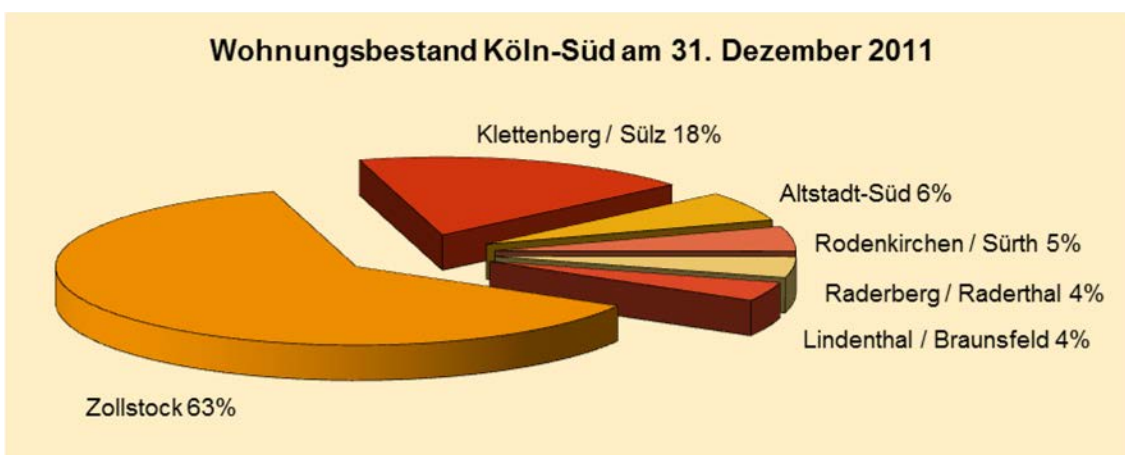
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

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 2011 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tief- garageneinstell- plätze/Einstellplätze
Zollstock	1.365	58	171
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>2.194</u>	<u>67</u>	<u>312</u>

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungseinheiten (2.194 WE) auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2011 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 begann sie in den letzten Jahren mit der Erstellung von Dachgeschosswohnungen. Darüber hinaus nahm die Genossenschaft in 2009 auch wieder die Neubautätigkeit auf.

Auf einem Erbbaugrundstück sowie einem eigenen Grundstücksteil am **Zollstockgürtel** erfolgte zum 1. Februar 2011 der Bezug von 25 barrierearmen und seniorenfreundlichen Mietwohnungen einschließlich einer Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen mit den Adressen **Zollstockgürtel 33a und 33c**.

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

Außerdem eröffnete die Wohnungsgenossenschaft am 2. Mai 2011 ihre neue Geschäftsstelle am **Zollstockgürtel 33b**.

Das Investitionsvolumen betrug TEUR 5.849. Zur Finanzierung wurden Eigen- und Kapitalmarktmittel eingesetzt.







Innenansicht der Geschäftsstelle Zollstockgürtel 33b







Im Sommer 2010 erfolgte die Grundsteinlegung zu einem für Köln einzigartigen Bauprojekt. Im Rahmen einer Kooperation von vier Nachbar-Genossenschaften begann die Realisierung der „**Vorgebirgsgärten**“ am **Raderthalgürtel** in Köln-Zollstock. In zwei Baufeldern erfolgt die Errichtung von rd. 330 Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen mit ebenso vielen Tiefgarageneinstellplätzen. Davon entfallen auf die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG 75 Wohnungen.

Das 1. Baufeld mit 165 Wohnungen wird bis zum Frühsommer 2012 vollständig bezogen sein. Anfang April 2012 sind in diesem Bauabschnitt lediglich noch 10 Wohnungen vakant. Die Vermarktung des 2. Baufeldes beginnt im Juni 2012, die ersten Bezüge sind für den Herbst 2012 vorgesehen. Außerdem erfolgt in Kürze der Baubeginn einer sechszügigen Kindertagesstätte (Kita) im Baufeld 3.

Das Investitionsvolumen der vier Genossenschaften wird sich, nach den derzeitigen Planungen, auf rd. 80 Mio. EUR belaufen. Davon werden rd. 23 % auf die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG entfallen, dies wären etwa 18,4 Mio. EUR. Zur Finanzierung werden sowohl Eigen- und Kapitalmarktmittel, als auch KfW-Mittel verwendet.

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. Nach den positiven Erfahrungen aufgrund der erfolgreichen Vermietung des 1. Baufeldes haben sich die vier Genossenschaften entschieden, Ferrang & Becker auch mit der Vermietung des 2. Baufeldes zu betrauen.

Das in den „**Vorgebirgsgärten**“ entstehende Wohnungsangebot findet sowohl bei den Mitgliedern der vier Genossenschaften, als auch auf dem Kölner Wohnungsmarkt regen Zuspruch und Anerkennung. Neben den attraktiven Wohnungen, gemäß den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), sind die ansprechenden Außenanlagen mit den erstmalig in einem Kölner Neubaugebiet installierten Unterflur-Müllbehältern ein Novum, welches einen nicht geringen Beitrag zum harmonischen Gesamtbild dieses Baugebietes leistet.





Baustelle Vorgebirgsärten



Fritz-Hecker-Str. 88 und Marienhof 15



Badezimmer der Musterwohnung



Marienhof 15



Fritz-Hecker-Str. 88



Unterird-Müllbehälter in den Vorgebirgsärten



Wohnküche der Musterwohnung





## Um- und Ausbau

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG hatte nach der Fertigstellung des Objektes am Zollstockgürtel 33 - 33c im Frühjahr 2011 die Aufstockung des „**Arthur-Trach-Hauses**“ am **Kalscheurer Weg 43** (Baujahr: 1964) geplant.

Neben den bestehenden 61 Sozialwohnungen, deren Bindung zum 31. Dezember 2010 auslief, jedoch verlängert werden soll, sollten durch Aufstockung zusätzlich 12 und durch Um- und Ausbau im Erdgeschoss 3 weitere neue, öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Darüber hinaus war die vollständige energetische Sanierung des Objektes und die Modernisierung der wenigen, noch nicht modernisierten Wohnungen geplant. Danach hätten den Mitgliedern der Genossenschaft im Süden von Köln-Zollstock insgesamt 76 preisgebundene Wohnungen mit Neubaustandard zur Verfügung stehen können.

Nach zweimaliger Umplanung und zwei Baugenehmigungsverfahren, einschließlich der jeweiligen Beantragung von öffentlichen Mitteln für die Aufstockung, den Um- und Ausbau sowie die energetische Sanierung, musste die Genossenschaft feststellen, dass eine solche Baumaßnahme aufgrund der aktuellen Anforderungen der EnEV, aber insbesondere aufgrund der, unseres Erachtens, sehr hohen Anforderungen durch die Förderbestimmungen des Landes, kaum kostendeckend zu realisieren ist.

Da für die neugeschaffenen Dachgeschosswohnungen eine Fördermiete von 5,10 EUR/qm erhoben werden dürfte, jedoch aufgrund sehr hoher Erstellungskosten eine Kostenmiete von weit über 10,00 EUR/qm zu Buche schlagen würden, haben Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft gemeinsam beschlossen, auf die durch Aufstockung entstehenden öffentlich geförderten Wohnungen zu verzichten.

Durchgeführt wird mit öffentlichen Mitteln aber die energetische Sanierung sowie der Um- und Ausbau im Erdgeschoss des „**Arthur-Trach-Hauses**“. Die Baugenehmigungen liegen vor; die öffentlichen Mittel sind bewilligt.

Die baulichen Maßnahmen werden noch in diesem Frühjahr in Angriff genommen. Somit werden nach Abschluss der Bauarbeiten, voraussichtlich gegen Ende des Jahres 2012, weiterhin 64 Sozialwohnungen an diesem Standort im Angebot der „Süd“ sein.

Die Gesamtkosten für die energetische Sanierung, den Um- und Ausbau und die Modernisierung sind mit TEUR 1.343 veranschlagt und werden mit öffentlichen Mitteln sowie Eigen- und Kapitalmarktmitteln finanziert werden.

Im Fokus der Genossenschaft steht unverändert die angemessene Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Auch in den kommenden Jahren wird sie weiterhin beträchtliche finanzielle Anforderungen dazu bewältigen müssen. Nur durch einen konstanten Mitteleinsatz ist die langfristige Erhaltung der Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes gewährleistet.

Auch im Geschäftsjahr 2011 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 Genossenschaft 205 (Vorjahr: 213) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 48 (Vorjahr: 64) Einheiten im Zuge der Mieterwechsel umfassend modernisiert worden. Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen, die von Jahr zu Jahr einen stetig steigenden Aufwand bedingen, handelt es sich um Grundrissänderungen, Küchenausbauten, Badmodernisierungen, Heizungseinbauten, Erneuerung und Erweiterung der elek-

trischen Installationen gemäß den VDE-Richtlinien sowie 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 CO<sup>2</sup>-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.

Im Geschäftsjahr 2012 ist die energetische Sanierung von zwei weiteren Wohnanlagen vorgesehen.

Das öffentlich geförderte Objekt **Theodor-Heuss-Str. 2** (30 Wohnungen, Baujahr: 1966), dessen Bindung zum 31. Dezember 2011 auslief, soll, wie das Arthur-Trach-Haus, 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.

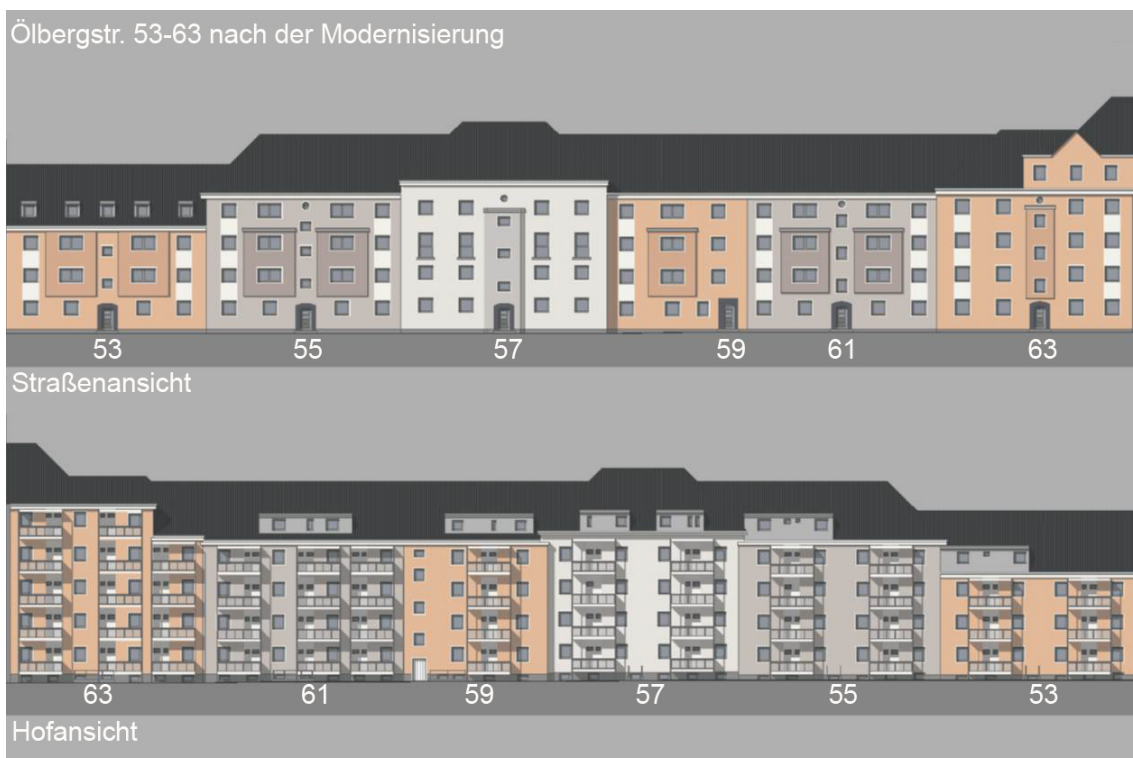
Die Planungen sind abgeschlossen, die öffentlichen Mittel für die energetische Sanierung sind beantragt. Mit der Bewilligung der Fördermittel wird die Maßnahme in Angriff genommen.





Außerdem wird in Köln-Klettenberg das Objekt **Ölbergstr. 53 - 63** (57 Wohnungen, Baujahr: 1950) energetisch saniert werden. Neben den energetischen Maßnahmen erfolgt auch der Anbau von größeren Balkonen. Bis zum Jahresende 2012 sollen die Bauarbeiten durchgeführt sein.

Von den in 2011 angefallenen Um- und Ausbau- sowie Modernisierungskosten wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 648 (Vorjahr: TEUR 1.012) 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 wurde in 2011, mit der Durchführung des 8. Sanierungsabschnittes, vollständig fertiggestellt. Über den gesamten Sanierungszeitraum wurden dann insgesamt TEUR 5.071 in die Bausubstanz dieser historischen Bauten investiert.

Sanierungsabschnitt	Objekte	Anzahl WE	Gew	Ausführung	Gesamtkosten TEUR
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.	Alfterstr. 1-7 / Breniger Str. 1-3	47	1	2010	700
8.	Breniger Str. 2-16	56	2	2011	914
		<u>394</u>	<u>8</u>		<u>5.071</u>

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

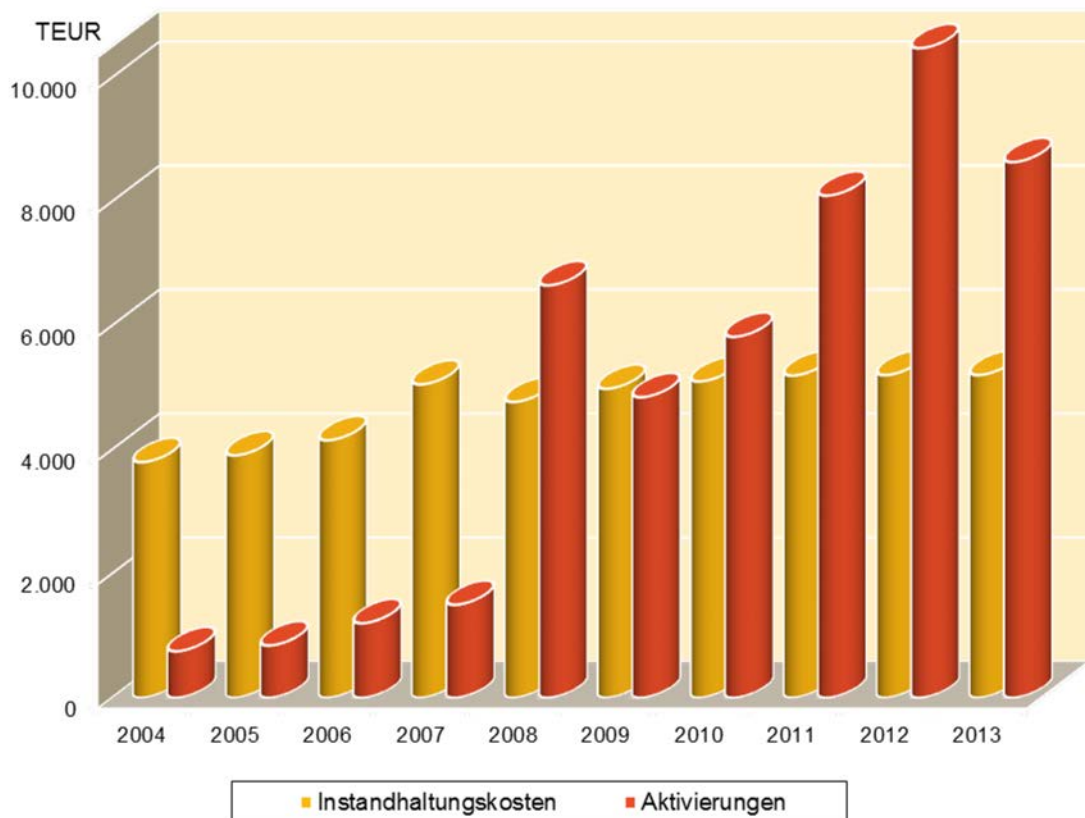


Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen wurden im Geschäftsjahr 2011 insgesamt TEUR 5.320 (Vorjahr: TEUR 5.217) aufgewandt. Davon betreffen Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 120).

Für das Geschäftsjahr 2012 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft jeweils Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 5.200 vorgesehen. Darin enthalten sind pro Jahr TEUR 200 für Kanalsanierungen. Der Planansatz für 2013 beläuft sich ebenfalls auf TEUR 5.200, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2012.

Aufgrund des Landeswassergesetzes NRW waren die Eigentümer bisher verpflichtet, die Dichtigkeit ihrer Abwassergrundleitungen zu gewährleisten und nachzuweisen. In Objekten, die sich nicht in Wasserschutzzonen befinden, sollte dieser Nachweis bis Ende 2015 erbracht werden. Die Genossenschaft hat seit 2004 durch die planmäßige Überprüfung die Abwassergrundleitungen in ihrem Bestand kontinuierlich saniert und nach den derzeitigen Planungen wird sie voraussichtlich Ende 2013 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 (2004 bis 2013 - Planansatz -) folgendes Bild:



Am 31. Dezember 2011 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

- 309 Häuser
- 2.194 Wohnungen
- 67 gewerbliche und sonstige Einheiten
- 312 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

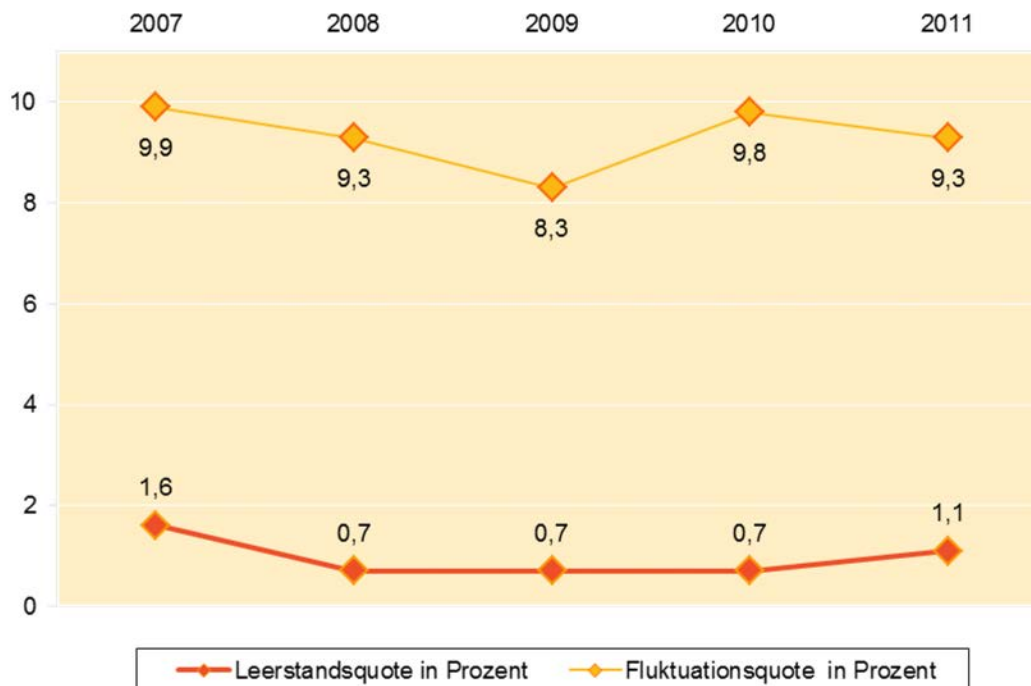
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 147.913 qm (Vorjahr: 145.453 qm). Von den 2.194 Wohnungen werden sich nach der energetischen Sanierung noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung befinden.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2011 (rd. 53.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 66.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 9 (Vorjahr: 6) 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 24 (Vorjahr: 16) Wohnungen leer, davon 15 (Vorjahr: 7) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,1 % (Vorjahr: 0,7 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,4 % (Vorjahr: 0,4 %).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 205 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 213); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 9,3 % (Vorjahr: 9,8 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 205 Kündigungen entfallen 198 auf nicht preisgebundene und 7 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2007 wie folgt:





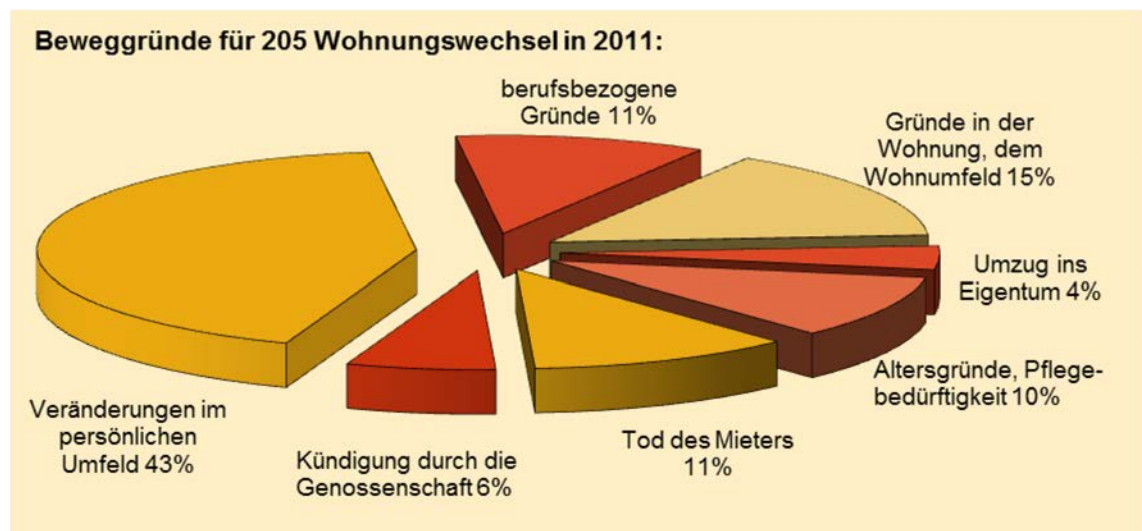


Die von unseren Mietern am häufigsten genannten Gründe bei 205 Wohnungswechseln im Jahr 2011 sind, wie auch im Vorjahr, die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter. Durch Eheschließungen, Familienzuwachs oder auch das Zusammenziehen mit dem Partner reichte die Größe der angemieteten Wohnung häufig nicht mehr aus. Trennungen oder auch der Auszug der erwachsenen Kinder können Anlass geben, eine kleinere Wohnung anzumieten. Mit rd. 43 % machen diese Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter knapp die Hälfte aller in 2011 angefallenen Wohnungswechsel aus.

Die mit insgesamt rund 15 % an zweiter Stelle genannten Kündigungsgründe beziehen sich direkt auf die Wohnung, beispielsweise die Ausstattung oder die Lage einer Wohnung, aber auch die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Aus Veränderungen im beruflichen Umfeld unserer Mieter resultierten in 2011 insgesamt rund 11 % aller Wohnungswechsel.

Als weitere Gründe wurden der Umzug ins Eigentum und Altersgründe genannt. 23 Mietverhältnisse wurden aufgrund der Auflösung des Haushaltes im Todesfall beendet. Durch die Genossenschaft wurde in 13 Fällen die Kündigung ausgesprochen.

Von den insgesamt 205 durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen wurden 48 im Zuge des Mieterwechsels modernisiert. Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft war, unbeschadet der weiterhin spürbaren Entspannungstendenzen, auch in 2011 immer noch als rege zu bezeichnen.





Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2011 TEUR 10.745 (Vorjahr: TEUR 10.308) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 6,09 EUR (Vorjahr: 5,93 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,16 EUR (= rd. 2,8 %) ist in 2011 zum größten Teil auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen, aber auch auf den Neubezug von Wohnungen in Köln-Zollstock sowie auf die zum 1. November 2011 durchgeführte bestandsübergreifende Mietanpassung zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 7.949 (Vorjahr: TEUR 7.712) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2011 TEUR	2010 TEUR
Betriebskosten	2.490	2.420
Instandhaltungskosten	5.320	5.217
(davon für Versicherungsschäden)	(129)	(120)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	139	75
	<u>7.949</u>	<u>7.712</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 70 (rd. 2,9 %) erhöht. Dies war in 2011 insbesondere durch überproportional gestiegene Straßenreinigungsgebühren und höhere Heizkosten, denen jedoch gesunkene Breitbandkabel- und Versicherungsgebühren gegenüberstanden, verursacht. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 266 (Vorjahr: TEUR 255) hinzurechnet, erhöhten sich die gesamten Betriebskosten monatlich um 0,02 EUR (= rd. 1,6 %) von 1,54 EUR je qm auf 1,56 EUR je qm Wohnfläche.

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



## Unsere Mitarbeiter

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2011 sechzehn Mitarbeiter/innen; davon zwei Hauswarte in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2011	Teilzeitbeschäftigte 2011
Kaufmännische Mitarbeiter	10	0
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	2
Gesamt	14	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. Aktuelles Ziel ist es, ab dem Ausbildungsjahr 2013, für jedes Ausbildungsjahr einen Ausbildungsplatz anzubieten.

In 2011 war innerhalb der Belegschaft erneut nur eine geringe Fluktuation zu verzeichnen. Dies wertet der Vorstand als Indiz für eine unverändert hohe Identifikation mit dem Wohnungsunternehmen.

Die Löhne und Gehälter haben sich aufgrund von tarifvertraglichen Änderungen, einer Neueinstellung und Umgruppierungen, insbesondere aufgrund von Weiterbildungsmaßnahmen, um TEUR 98 verändert. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2011 insgesamt TEUR 1.405 (Vorjahr: TEUR 1.282) betragen; sie haben sich um TEUR 123 erhöht.

Die Investitionen in die Aus- und Weiterbildung der in der Genossenschaft Tätigen haben unverändert hohe Priorität in den Augen des Vorstandes. Nur wer kontinuierliche Fortbildung betreibt, ist fachlich auf dem neuesten Stand und somit qualifiziert. Wer qualifiziert ist, kann auch qualifizierte und marktorientierte Dienstleistungen erbringen. Vorstände und Mitarbeiter/innen unseres Hauses haben auch in 2011 in Form von Tagesseminaren, Lehrgängen u. a., an zahlreichen fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen. Wie in den Vorjahren haben sie dort ihr Wissen aktualisiert, vertieft und erweitert. In 2011 beliefen sich die Aufwendungen hierfür auf TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 23).

Die Genossenschaft verfügt unverändert 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.

Für das abgelaufene Jahr möchte der Vorstand allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz besonders danken, da das Jahr 2011 durch eine außergewöhnliche Besonderheit gekennzeichnet war. Der Umzug einer kompletten Geschäftsstelle in neue Räumlichkeiten stellt eine ganz besondere Herausforderung dar. Neben den umfangreichen, alltäglichen Aufgaben, meisterten sie diese zusätzliche Belastung mit hoher Einsatzbereitschaft und viel Engagement. Der Grundstein für den Erfolg unserer Genossenschaft liegt daher insbesondere in der Professionalität unseres Teams und der immer wieder neu gelebten Begeisterung für neue Aufgaben. Dies macht unser Unternehmen stark.

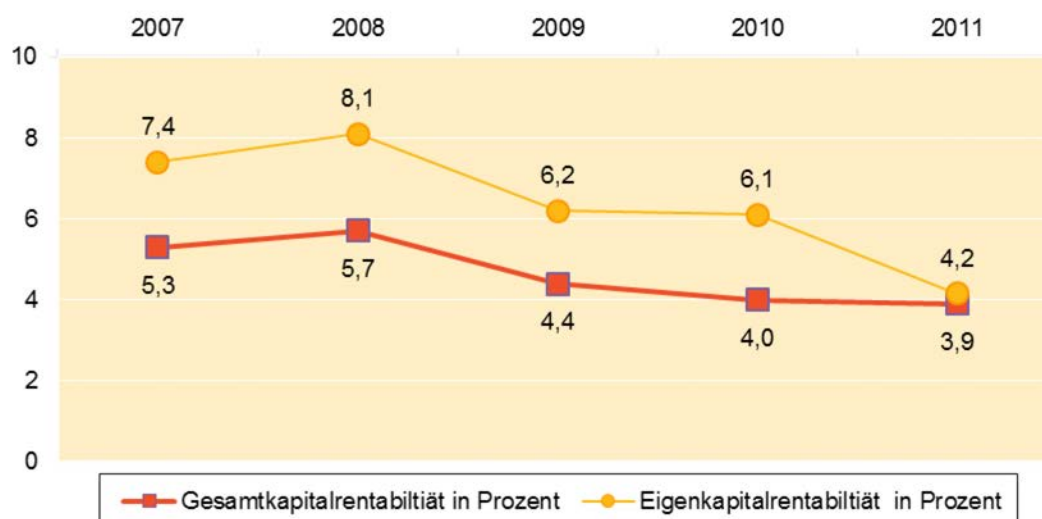


## Rentabilitätskennzahlen

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 2007 bis 2011 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die festzustellenden Verminderungen resultieren in den Jahren 2009 bis 2011 insbesondere aus den gegenüber 2008 geringeren Jahresüberschüssen und den deutlich höheren Bilanzsummen, bedingt durch die stetig gesteigerte Neubau- sowie Um- und Ausbautätigkeit.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2011) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 2,9 % 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 55.805) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.501 (= rd. 15,5 %).

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 47.676 (Vorjahr: TEUR 41.435) und macht somit rd. 85,4 % (Vorjahr: rd. 85,8 %) der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 21.416; Vorjahr: TEUR 20.712) zu Anlagevermögen (TEUR 47.676; Vorjahr: TEUR 41.435), beträgt rd. 45 % (Vorjahr: rd. 50 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 29.955; Vorjahr: TEUR 22.791), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 108 % (Vorjahr: rd. 105 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 6.241. Den Investitionen von TEUR 8.308 standen Abschreibungen von TEUR 2.051 und Buchwertabgänge von TEUR 16 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 8.308) betrafen mit TEUR 648 Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 7.446 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 214 andere Zugänge des Anlagevermögens, insbesondere Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 8.129 (Vorjahr: TEUR 6.869); dies sind rd. 14,6 % (Vorjahr: rd. 14,2 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2011 rd. 38 %. Ursächlich für die Verringerung gegenüber den letzten Jahren sind die gleichen Gründe, wie sie bereits zu den Rentabilitätskennziffern ausgeführt wurden. Im vergangenen Jahrzehnt war folgende Entwicklung zu verzeichnen.



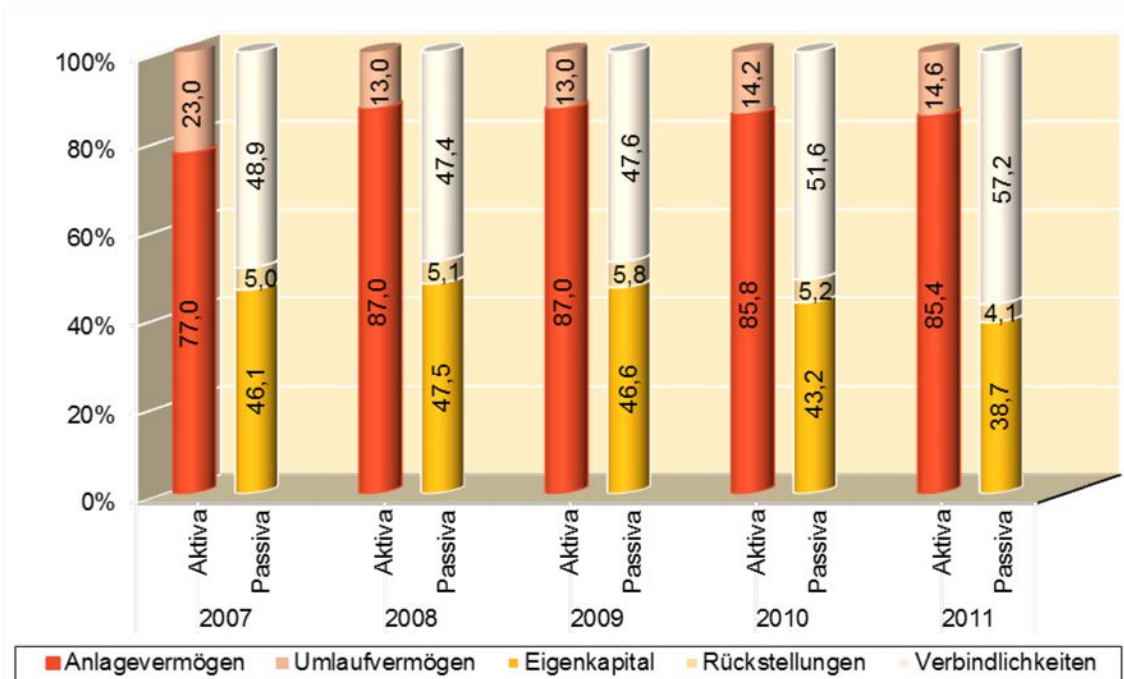


Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2011 von rd. 38 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen, gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2011) rd. 33,5 % (Vorjahr: rd. 33 %) beträgt.

Gegenüber dem Vorjahr verminderten sich die Rückstellungen um TEUR 212 auf TEUR 2.284 (rd. - 8,5 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich aufgrund von umfangreichen Valutierungen, bedingt durch die Neubautätigkeit, gegenüber dem Vorjahr von rd. 43 % auf rd. 50 % 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 weiterhin fundiert.





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

Zum Bilanzstichtag 2011 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 3.689 (Vorjahr: TEUR 2.062); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Die weitere Verbesserung der Stichtagsliquidität resultiert insbesondere aus den in 2011 zugeflossenen Dauerfinanzierungsmitteln aufgrund der intensiven 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 2011 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 3.166) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 160 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2011 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

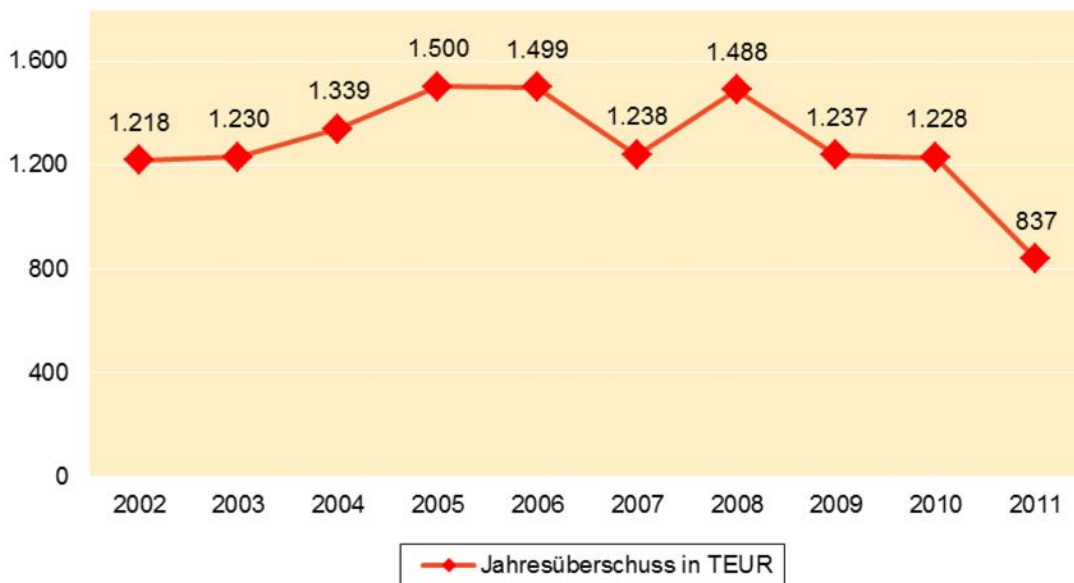
	2011 TEUR	2010 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	837	1.228	- 391
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.051	1.717	334
Zunahme langfristiger Rückstellungen	181	61	120
Cashflow	<u>3.166</u>	<u>3.006</u>	<u>160</u>

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

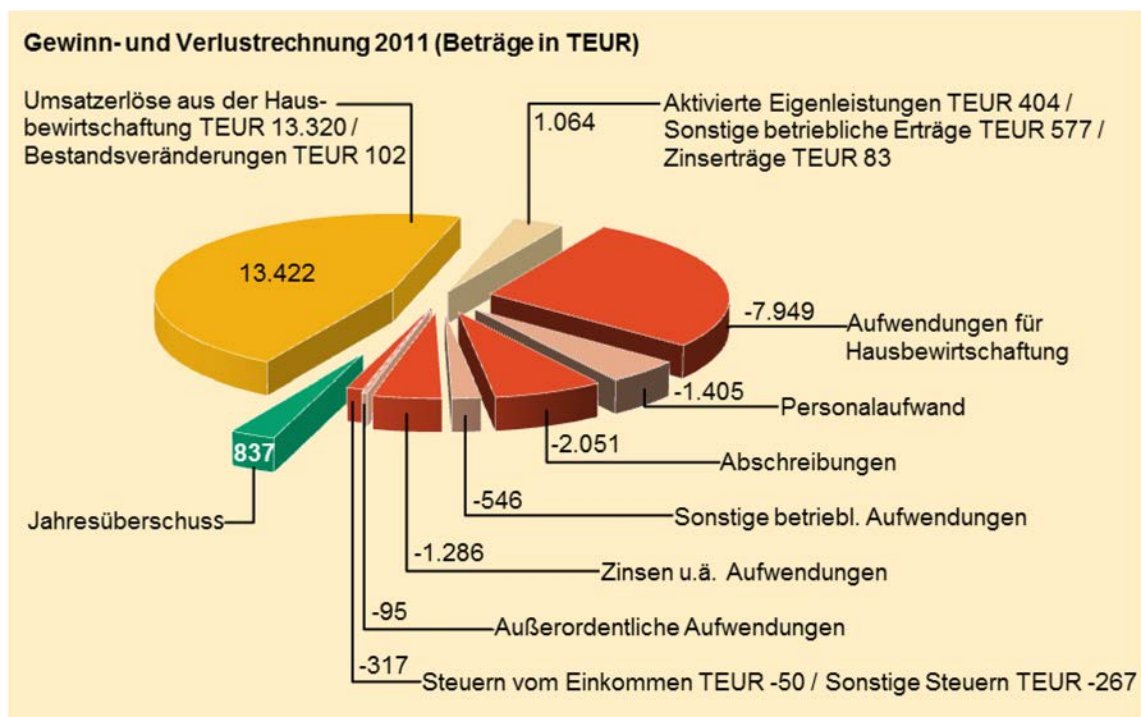
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2011 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

## Ertragslage

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



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2011 folgendes Bild:







In 2011 kam es zu einer deutlichen Reduzierung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 837. Gegenüber dem Vorjahr verringerte er sich um TEUR 391.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 837 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2011 TEUR	2010 TEUR	Verände- rung TEUR
Betriebsergebnis	826	1.203	- 377
Beteiligungs- und Finanzergebnis	83	51	32
Neutrales Ergebnis	- 22	5	- 27
Ergebnis vor Ertragsteuern	887	1.259	- 372
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 50	- 31	- 19
Jahresüberschuss	837	1.228	- 391

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

Wie im vergangenen Jahr resultiert das Beteiligungs- und Finanzergebnis ausschließlich aus Zinsen und ähnlichen Erträgen.

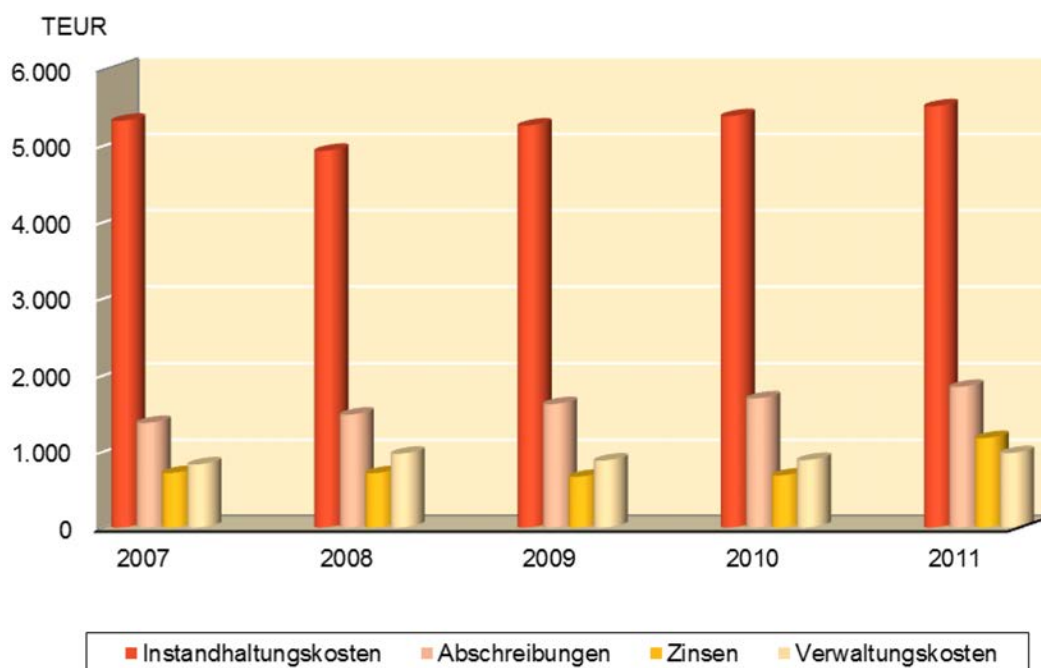
Das neutrale Ergebnis ist im Berichtsjahr auf der Ertragsseite überwiegend durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen gekennzeichnet, denen auf der Aufwandsseite jedoch Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten sowie Zinsanteile und außerordentliche Aufwendungen für Pensionsrückstellungen gegenüber stehen.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 437 erhöhten. Diese Verbesserung ist überwiegend auf 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 33,90 EUR/qm und 37,30 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. 19,40 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 2007 bis 2011 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 verzeichneten im letzten Jahr einen leichten Anstieg, während der Zinsaufwand aufgrund der Investitionen wie erwartet deutlich anstieg.

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 2011, 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 2011 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.



Eines trifft natürlich zu, dass rd. 80 % des Energiebedarfs von privaten Haushalten für das Heizen und zur Warmwasseraufbereitung aufgewendet werden. Deshalb liegt in der energetischen Sanierung ein enorm hohes Energieeinspar- und Klimaschutzpotential. Gerade beim Thema Klimaschutz und Energieeffizienz sowie deren Finanzierung besteht in der öffentlichen Diskussion unverändert Nachholbedarf. Während eine Verbesserung dem Mieter nach der Umsetzung eindeutig Geld spart, bedarf es zunächst einer erheblichen, teilweise nicht refinanzierbaren Investition durch den Wohnungseigentümer.

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 wird auch die vom Bundesjustizministerium auf den Weg gebrachte Reform des Mietrechts sein, da hier auch fixiert werden soll, wie zukünftig energetischen Sanierungen im Wohnungsbestand umgesetzt werden sollen. Darüber hinaus plädiert der GdW dafür, dass im Rahmen der Mietrechtsreform sichergestellt wird, dass der Vermieter weiterhin Bonitätsauskünfte über den Mietbewerber einholen darf.

Die Entwicklungstrends an den Wohnungsmärkten im Tätigkeitsbereich der Genossenschaft 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 Genossenschaft hat in den Jahren von 2000 bis 2011 Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 50,7 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betragen die Aufwendungen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 32,9 Mio. EUR.

Für die Jahre 2012 bis 2017 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rd. 31,2 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. Außerdem wird die Genossenschaft in 2012 die vor kurzem ausgelaufenen Bindungen von zwei Objekten in Köln-Zollstock (64 WE) und Köln-Rodenkirchen (30 WE) aufgrund von öffentlich geförderten energetischen Sanierungen verlängern und somit auch einen Beitrag zu diesem Marktsegment leisten.

Die Stadt Köln wird bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts weiterhin eine positive Einwohnerentwicklung nehmen. Die Anziehungskraft Kölns ist ungebrochen. 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, Annuitätendarlehen finanziert. Die Zinsbindungsfristen betragen in der Regel 10 Jahre, häufig einhergehend mit Tilgungssätzen zwischen 2 % und 4 %. Bedingt durch zinsgünstige Umschuldungen und in den letzten Jahren verstärkte Rückzahlungen, konnte der Zinsaufwand von TEUR 1.624 im Geschäftsjahr 2000 auf TEUR 684 im Geschäftsjahr 2010 gesenkt werden. Der ab 2011 zu verzeichnende Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert ausschließlich aus den umfangreichen Investitionen der letzten beiden Jahre.

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 kein Zinsrisiko. Größere Umschuldungen stehen erst wieder in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 an. Diese sollen im 1. Halbjahr 2012 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 2011 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 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 2011 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2010 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 2011 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 2012 und 2013 die Erstellung von 75 Wohnungen am Raderthalgürtel („In den Vorgebirgsärten“).

Darüber hinaus werden in 2012 energetische Sanierungen in den Objekten Kalscheurer Weg 43 (64 Wohnungen) und Theodor-Heuss-Str. 2 (30 Wohnungen) sowie Ölbergstr. 53 - 63 (57 Wohnungen) durchgeführt. Bei den beiden erstgenannten Objekten erfolgt die Sanierung unter Verwendung von öffentlichen Fördermitteln, so dass mit der Fertigstellung der Maßnahmen die Wohnungen weiterhin der öffentlichen Bindung unterliegen.

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 20. April 2012

Der Vorstand

Horst Werner

Winfried Ebbinghaus

Bruno Klais

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2011**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

**3. Anhang für das Geschäftsjahr 2011**



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.256,00	598,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.875.394,19		31.210.628,57
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	144.477,00		152.976,00
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	13.793,00		6.215,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.265,00		66.665,00
Anlagen im Bau	11.296.743,71		9.816.236,64
Bauvorbereitungskosten	<u>86.295,10</u>	47.644.968,00	143.531,12
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.120,00		13.120,00
Sonstige Ausleihungen	14.263,83		23.306,91
Andere Finanzanlagen	<u>1.320,00</u>	28.703,83	<u>1.320,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		47.675.927,83	41.434.597,24
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.701.589,42		2.598.994,44
Andere Vorräte	<u>165.616,75</u>	2.867.206,17	103.645,25
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	53.217,46		66.432,25
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>200.906,00</u>	254.123,46	154.154,92
<b>Wertpapiere</b>			
		0,00	96.913,81
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.007.761,97	3.849.139,03
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>55.805.019,43</u></b>	<b><u>48.303.876,94</u></b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	182.434,00		160.826,99
der verbleibenden Mitglieder	3.720.443,72		3.705.931,31
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.902.877,72	4.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	10.356,28 EUR		(18.868,69)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.100.000,00		2.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.800.000,00		9.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	400.000,00 EUR		(600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	4.750.000,00	17.650.000,00	4.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	43.672,04 EUR		(85.912,25)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	6.327,96 EUR		(14.087,75)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	837.136,04		1.228.321,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	643.672,04	193.464,00	885.912,25
Eigenkapital insgesamt		21.746.341,72	21.213.967,34
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.103.293,00		1.921.927,00
Sonstige Rückstellungen	180.500,00	2.283.793,00	573.600,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.803.419,00		16.620.952,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.048.528,03		4.247.897,62
Erhaltene Anzahlungen	2.924.360,61		2.827.534,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.420,64		53.686,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	897.905,62		810.543,13
Sonstige Verbindlichkeiten	41.250,81	31.774.884,71	33.767,56
<b>Bilanzsumme</b>		<b>55.805.019,43</b>	<b>48.303.876,94</b>



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		13.319.694,95	12.994.038,76
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		102.594,98	-117.563,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		404.178,16	313.078,58
Sonstige betriebliche Erträge		576.732,79	308.831,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.949.287,61	7.712.265,59
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.453.913,27</b>	<b>5.786.119,21</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.017.362,71		919.139,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>387.856,06</u>	1.405.218,77	362.594,42
davon für Altersversorgung	199.019,00 EUR		(193.727,36)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.050.842,42	1.716.967,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		546.280,84	544.587,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	734,07		648,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>81.977,67</u>	82.711,74	50.133,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus der Aufzinsung	113.589,00 EUR	1.286.200,34	683.540,37
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.248.082,64</b>	<b>1.610.071,70</b>
Außerordentliche Aufwendungen / <b>Außerordentliches Ergebnis</b>		94.561,00	94.561,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		49.519,10	31.202,36
Sonstige Steuern		266.866,50	255.987,05
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>837.136,04</b>	<b>1.228.321,29</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		643.672,04	885.912,25
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>193.464,00</b>	<b>342.409,04</b>

## 3. Anhang für das Geschäftsjahr 2011

### 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

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 2011 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.

## Rückstellungen

Durch das BilMoG ergaben sich ab 2010 für die Bewertung von Pensionsrückstellungen grundlegende Änderungen. Die Pensionen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß BilMoG erstmals 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 2011 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages waren der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 5,14 % (31. Dezember 2010: 5,15 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2011 gemäß der Empfehlung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) aus 2010 vorgegeben:

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

Die für 2010 gemäß BilMoG notwendige Zuführung (378.241,00 EUR) konnte aufgrund der BilMoG-Übergangsregelung im Geschäftsjahr 2010 in voller Höhe erfolgen oder auf maximal 15 Jahre verteilt werden. Für 2010 und 2011 wurde jeweils 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 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:

<b>Rückstellungen für:</b>	<b>EUR</b>
Erschließungskosten	126.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	40.400,00
Berufsgenossenschaft	7.400,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	6.700,00
	<u>180.500,00</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 in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 nicht zu verzeichnen.

## 6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	46.741,45	3.248,70
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten.....	66.370.275,27	647.770,11
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Grundstücke ohne Bauten.....	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	11.775,29	9.241,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	298.058,69	201.597,78
Anlagen im Bau .....	9.816.236,64	7.329.041,48
Bauvorbereitungskosten.....	143.531,12	117.182,72
	<b>77.022.975,38</b>	<b>8.304.833,39</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertpapiere des Anlagevermögens .....	13.120,00	0,00
Sonstige Ausleihungen .....	23.306,91	0,00
Andere Finanzanlagen.....	1.320,00	0,00
	<b>37.746,91</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b><u>77.107.463,74</u></b>	<b><u>8.308.082,09</u></b>

## 7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	23.803.419,00	16.620.952,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.048.528,03	4.247.897,62
Erhaltene Anzahlungen.....	2.924.360,61	2.827.534,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	59.420,64	53.686,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	897.905,62	810.543,13
Sonstige Verbindlichkeiten.....	33.767,56	23.393,46
<b>Gesamtbetrag</b>	<b><u>31.767.401,46</u></b>	<b><u>24.584.008,50</u></b>

Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen ( +/- ) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2011 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	47.734,15	2.256,00	1.590,70
0,00	5.848.534,41	36.991.185,60	35.875.394,19	1.831.538,90
0,00	0,00	238.621,37	144.477,00	8.499,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	7.223,59	13.793,00	1.663,30
110.381,98	0,00	161.009,49	228.265,00	33.131,78
0,00	-5.848.534,41	0,00	11.296.743,71	0,00
0,00	0,00	174.418,74	86.295,10	174.418,74
110.381,98	5.848.534,41 -5.848.534,41	37.572.458,79	47.644.968,00	2.049.251,72
0,00	0,00	0,00	13.120,00	0,00
9.043,08	0,00	0,00	14.263,83	0,00
0,00	0,00	0,00	1.320,00	0,00
9.043,08	0,00	0,00	28.703,83	0,00
<b>119.425,06</b>	<b>5.848.534,41</b> <b>-5.848.534,41</b>	<b>37.620.192,94</b>	<b>47.675.927,83</b>	<b>2.050.842,42</b>

**o.a. Rechte 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	
872.676,56	761.859,88	3.527.805,13	19.402.937,31	23.650.926,59	Grundpfandrecht
207.453,18	199.369,59	917.572,36	2.923.502,49	4.048.528,03	Grundpfandrecht
2.924.360,61	2.827.534,38	0,00	0,00	0,00	
59.420,64	53.686,98	0,00	0,00	0,00	
897.905,62	810.543,13	0,00	0,00	0,00	
33.767,56	23.393,46	0,00	0,00	0,00	
<b>4.995.584,17</b>	<b>4.676.387,42</b>	<b>4.445.377,49</b>	<b>22.326.439,80</b>	<b>27.699.454,62</b>	



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2011 außerordentliche Aufwendungen (TEUR 94; Vorjahr: TEUR 94) aufgrund der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen im Rahmen der Anforderungen des BilMoG.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 387 (Vorjahr: TEUR 97), insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen 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. 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	
	2011	2010	2011	2010
Kaufmännische Mitarbeiter	9,75	8,25	0,00	0,50
Technische Mitarbeiter	4,00	4,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	2,00	2,00
Gesamt	13,75	12,25	2,00	2,50

6. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.969
Zugänge 2011	205
Abgänge 2011	<u>-209</u>
Stand am Ende des Geschäftsjahres	<u><u>2.965</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 14.512,41 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:

Achim Reinknecht (Rechtsanwalt) - Vorsitzender  
Manfred Kremer (Steuerberater) - stellv. Vorsitzender  
Winfried Bertrams (Werkmeister i. R.) - bis 26. Mai 2011  
Gabriele Happ (Dipl.-Pädagogin)  
Birgit Morawetz (Kaufm. Angestellte) - ab 26. Mai 2011  
Josef Schulz (Verwaltungsangestellter)  
Rüdiger Veith (Dipl.-Betriebswirt)

Köln, den 20. April 2012

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 2011 von 837.136,04 EUR insgesamt 643.672,04 EUR in die Ergebnismrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 43.672,04 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 400.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnismrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 193.464,00 EUR haben Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Genossenschaft beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung vorzuschlagen:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2011	148.045,25
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	45.418,75
Bilanzgewinn	193.464,00



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 2011 (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 2011 zu genehmigen
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2011 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2011 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 zukunftsorientierte und erfolgreiche Arbeit; insbesondere in Anbetracht der umfangreichen Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungstätigkeiten. Das erneut positive wirtschaftliche Ergebnis dieses Jahres und das erkennbar erheblich verbesserte Erscheinungsbild unserer Objekte 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 20. April 2012

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.“

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



KÖLN  
UND UMGEBUNG

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 **46 regionale Verbände** mit inzwischen **414 Genossenschaften** und mit rund **860.000 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](http://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.

## DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



## INTERNATIONALES JAHR DER GENOSSENSCHAFTEN

Die Generalversammlung der Vereinten Nationen hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt, um die internationale Gemeinschaft daran zu erinnern, dass Genossenschaften es möglich machen, zugleich nachhaltig zu wirtschaften und sozial verantwortlich zu handeln. Auch für die Wohnungsgenossenschaften, die schon seit vielen Jahren gemeinsam unter dem Bauklötzchenlogo für den genossenschaftlichen Gedanken werben, ist dieses internationale Jahr ein guter Anlass auf ihre wichtige Rolle verstärkt aufmerksam zu machen. Das internationale Jahr gibt es bereits seit 1957. Dabei waren unter anderem Bildung, Buch, Ozean, Wälder und nun eben die Genossenschaften.

Die genossenschaftliche Gruppe vereint mit ihren 20 Millionen Mitgliedern fast ein Viertel der deutschen Bevölkerung. Mehr als 800.000 Menschen arbeiten in der Genossenschaftsorganisation. Die rund 7500 Genossenschaften – darunter rund 2000 Wohnungsgenossenschaften, 1000 Volksbanken und Raiffeisenbanken, 2600 landwirtschaftliche und 1600 gewerbliche Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften sowie 200 Konsumgenossenschaften

– sind eine treibende Kraft in Wirtschaft und Gesellschaft. Und das nicht nur in den traditionellen Branchen. Seit einigen Jahren ist die genossenschaftliche Rechtsform auch in verschiedenen neuen Bereichen entdeckt worden. Allein in den vergangenen drei Jahren sind über 600 Genossenschaften gegründet worden.

Bei einer Genossenschaft werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter Renditevorgaben, sondern mit Blick auf die optimale Leistungserstellung für die Mitglieder getroffen. Dies führt zu seriösen und nachhaltigen Geschäftsmodellen, erläutert Axel Gedaschko, Präsident des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.).

Diese Stabilität ist vor allem auch für die Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften von großer Bedeutung. »Gutes und sicheres Wohnen wird gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit immer wichtiger«, so Axel Gedaschko weiter. Mit ihren rund 2,2 Millionen Wohnungen, das sind 10 % des Mietwohnungsbestandes in Deutschland – sichern die Wohnungsgenossenschaften für mehr als fünf Millionen Menschen bezahlbares und gutes Wohnen und entwickeln Städte und Quartiere. »So wie die anderen Sparten der Genossenschaften handeln auch die Wohnungsgenossenschaften sozial verantwortlich, repräsentieren bürgerschaftliches Engagement und rationale Betriebswirtschaft. Sie bieten ihren Mitgliedern weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wohnungsgenossenschaften setzen sich beispielsweise für die Wohn- und Lebensqualität von älteren Menschen, aber auch von jungen Mitgliedern und Familie ein«, sagt Gedaschko.

Seit 1990 haben die Wohnungsbaugenossenschaften intensiv mit der energetischen Voll- bzw. Teilmodernisierung begonnen. So können sie ihre Mitglieder langfristig sicher und kostenbewusst versorgen sowie einen wertvollen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz leisten.



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

# Hier finden Sie uns im linksrheinischen Kölner Süden

Stadtteil	Straße	Wohnungsverwalter/in	Anzahl WE
<b>Altstadt-Süd</b>	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
<b>Braunsfeld</b>	Maarweg 24	◆ Marc Bothe	12
	Scheidtweiler Str. 95-99	◆ Marc Bothe	28
<b>Klettenberg</b>	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
<b>Lindenthal</b>	Rhöndorfer Str. 42-46	◆ Pedra Hildebrandt	31
	Kermeterstr. 24	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Kerpener Str. 51-53	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Lindenthalgürtel 15c	◆ Pedra Hildebrandt	8
<b>Raderberg</b>	Robert-Koch-Str. 4-8	◆ Pedra Hildebrandt	22
	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10	◆ Marc Bothe	22
<b>Raderthal</b>	Markusstr. 55, 121-123	◆ Marc Bothe	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99	◆ Marc Bothe	7
<b>Rodenkirchen</b>	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
<b>Sülz</b>	Theodor-Heuss-Str. 2	◆ Marc Bothe	30
	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
<b>Sürth</b>	Wittekindstr. 17	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Hammerschmidtstr. 30	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Heidelweg 57-59	◆ Pedra Hildebrandt	17
<b>Zollstock</b>	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	44
	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 2-4, 27-31	◆ Marion Koernig	46
	Zollstockgürtel 33 - 33c	◆ Marc Bothe	25
	Zollstocksweg 2-30	◆ Britta Wenzel	114





Wohnungsgenossenschaft  
**Köln-Süd eG**

### Impressum:

Mai 2012

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](mailto:info@koeln-sued.de)  
Homepage: [www.koeln-sued.de](http://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