

Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2012



Zollstockgürtel 33 -33c, Nordseite



Zollstockgürtel 33b, Eingang der Geschäftsstelle



	Seite
Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft	2
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	3
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft	6
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen	9
Neubautätigkeit	10
Modernisierung	12
Energetische Sanierung	12
Instandhaltung	16
Wohnungsbewirtschaftung	18
Die Beschäftigten der Genossenschaft	21
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
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012	
Bilanz zum 31. Dezember 2012	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012	38
Anhang für das Geschäftsjahr 2012	39
Gewinnverwendungsvorschlag	46
Bericht des Aufsichtsrates	47
Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	48
"Süd in eigener Sache"	49
"Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V."	51
- "Kölsch wohnen" -	



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 2012.

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

Zum Ende des 1. Quartals 2013 haben die fünf Wirtschaftsweisen die Wirtschaftsprognosen für die Bundesrepublik deutlich nach unten korrigiert. Der Sachverständigenrat geht von einem Miniwachstum des Bruttoinlandsproduktes von lediglich 0,3 % aus. Im Herbst 2012 wurden noch 0,8 % prognostiziert.

Der Grund für die reduzierten Prognosewerte liegt im schwachen Jahresende 2012. Verließ die Konjunktur in den ersten drei Quartalen des Jahres 2012 noch erwartungsgemäß positiv, wenn auch nicht auf hohem Niveau, so schrumpfte die größte Volkswirtschaft Europas um 0,6 % im letzten Quartal 2012 gegenüber dem Vorquartal. Verursacht insbesondere durch die wirtschaftliche Schwäche zahlreicher Staaten im Euro-Raum. Dieser negativen Entwicklung, die stärkste seit Anfang 2009, konnte sich Deutschland zum Jahresende nicht mehr entziehen. Am stärksten schrumpfte die Wirtschaftsleistung in der Euro-Zone in Griechenland (- 6,0 %), Portugal (- 3,0 %), Italien, Slowenien und Zypern, jeweils mit - 2,3 %. Somit sanken auch die Bruttoinlandsprodukte (BIP) sämtlicher Eurostaaten um 0,4 %, was die Perspektiven für 2013 ebenfalls eintrüben dürfte.

Insbesondere gesunkene Exportquoten belasteten die exportverwöhnte Wirtschaft der Bundesrepublik. Gerade die Länder mit Gemeinschaftswährung generierten in den vergangenen Jahren stets die hohen deutschen Exportquoten, deren Einbruch jedoch durch Zuwächse in Länder wie Japan, Brasilien, Indien, Russland und insbesondere USA im gewissen Maße kompensiert werden konnte. Demgegenüber verlor China, wie auch einige andere südostasiatische Länder, als Exportland in 2012 an Bedeutung.

Erneut bewies die deutsche Wirtschaft, insbesondere im Vergleich mit ihren europäischen Nachbarn, wie widerstandsfähig sie doch ist und noch geringes Wachstum erzielt, während andere Wirtschaftsnationen aufgrund der kritischen Staatsverschuldung und damit einhergehenden deutlichen Produktionsrückgängen, Richtung Rezession taumeln.

Im Januar 2013 gab der Internationale Währungsfonds (IWF) seine Einschätzung zur Entwicklung der globalen Wirtschaft bekannt. In dieser Verlautbarung korrigierte er seine vorangegangenen Prognosen zwar nach unten, verweist dennoch auf die wieder erstarkende Weltwirtschaft und sieht insbesondere den Euro-Raum für 2013 weiter in der Rezession.

Aufgrund der sich beruhigenden Finanzmärkte sowie weiterer abnehmender Bremseffekte, wird, so der IWF, die Weltwirtschaft im Jahr 2013 um 3,5 % zulegen. Für 2014 sind sogar 4,1 % prognostiziert.



Vor allem den USA werden ansteigende Wachstumsraten zwischen 2 % bis 3 % vorausgesagt. Diese Prognose deckt sich auch mit Zahlen aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2012. Inzwischen boomt die US-Industrie wieder. Es werden neue Arbeitsplätze geschaffen und die Bevölkerung konsumiert wieder. Von der Kauf Freude der US-Bürger profitieren insbesondere die deutschen PKW-Hersteller mit ihren Premiummarken. Weitere Branchen in den USA vermelden ebenfalls ansteigende Umsätze. Niedrige Lohnkosten und vor allem ausgesprochen günstige Energiekosten, resultierend aus dem enormen „Fracking-Boom“, bedingen natürlich überzeugend niedrige Produktionskosten.

Wie in den vergangenen Jahren tragen die Schwellen- und Entwicklungsländer in einem immer stärkeren Maße zum weltweiten Wirtschaftswachstum bei. Im aktuellen Jahr wird mit 5,5 % und im kommenden Jahr mit 5,9 % Wachstum gerechnet. Unangefochten wird China weiterhin eine Hauptstütze der Weltwirtschaft sein. Die Prognosen des IWF sehen die Wachstumsraten für China zwischen 8,2 % und 8,5 %.

Weiterhin konstatiert der Währungsfonds, dass die Euro-Länder zwar eindeutige Fortschritte zur Bekämpfung der Staatsschuldenkrise gemacht hätten, sie aber weiterhin für die Entwicklung der globalen Wirtschaft ein Risikofaktor seien. Einzig die Bundesrepublik könnte sich aus dem zuvor genannten Rezessionsdruck befreien und, wenn auch nur mäßige 0,6 % Wachstum erwarten. Womit der IWF und weitere Experten sogar knapp über den Erwartungen der Bundesregierung liegen.

Im Monatsbericht März 2013 des „Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie“ wird der Wachstumsrückgang im letzten Quartal des Jahres 2012 als nur temporär eingestuft. Das Ministerium ist der Meinung, dass sich die Perspektiven für die deutsche Wirtschaft bereits aufhellen, da die Tiefpunkte der weltwirtschaftlichen Schwächephase durchschritten seien.

Festzustellen ist, dass die Wachstumsprognosen für Deutschland, wie so häufig in den vergangenen Jahren, besser anmuten, als die mancher europäischer Nachbarländer.

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	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	3,3 %	1,1 %	- 5,1 %	4,2 %	3,0 %	0,7 %

Da in 2012 die Investitionen für Maschinen, Fahrzeuge und Ausrüstungen sanken, trieben erneut, neben den immer noch respektablem Exportquoten, die positiven Impulse der Binnen- nachfrage maßgeblich den deutschen Wachstumsmotor an. Die Rahmenbedingungen für den privaten Konsum entwickelten sich ausgesprochen positiv. Spürbar erhöhte Einkommen stärkten die Kaufkraft der Privathaushalte und sorgten mit einem recht ruhigen Preisklima für zusätzliche Impulse.

Ebenfalls wohltuend auf das private Kaufverhalten wirkte sich die anhaltend robuste Entwicklung des Beschäftigungsaufschwungs auf dem Arbeitsmarkt aus.

Seit dem Jahresende 2010 bewegen sich die Arbeitslosenzahlen nach unten. Ende 2011 wurde erstmals die Drei-Millionen-Grenze unterschritten. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesrepublik in 2012 rund 2,9 Mio. (Vorjahr: rd. 3,0 Mio.) Arbeitslose. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,8 % (Vorjahr: 7,1 %).

Die Arbeitsmarkteckdaten zeigten folgende Entwicklung:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Arbeitslose in Mio.:	3,776	3,258	3,415	3,238	2,976	2,897
Arbeitslosenquote:	8,7 %	7,8 %	8,1 %	7,7 %	7,1 %	6,8 %

Für 2013 wird mit durchschnittlich 2,9 Mio. Arbeitslosen bzw. mit einer Arbeitslosenquote von 6,9 % gerechnet.

Parallel zu den sinkenden Arbeitslosendaten verbesserte sich die Zahl der Erwerbstätigen. Im vierten Quartal 2012 wurden 41,9 Mio. Erwerbstätige verzeichnet. Nach den vorliegenden Schätzungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) dürfte dies erneut der höchste Stand an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung sein. Ein Jahr zuvor waren es rd. 320.000 Personen weniger. Die größten Beschäftigungszuwächse (+rd. 105.000 Mitarbeiter) waren in den Dienstleistungsbereichen zu verzeichnen. Für 2013 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer etwas geringeren Erwerbstätigenzahl.

Bereits in den beiden vergangenen Jahren wirkte sich der Kapitalmarkt äußerst positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft aus. Die Effektivzinssätze gingen konstant zurück, unabhängig von Fristigkeiten und Darlehensvolumina.

Gemäß Auffassung des IWF und weiterer befragter Ökonomen, wird die EZB in 2013, trotz der Rezession im Euroraum, keine Zinssenkungen erwägen. Damit wäre der Leitzins mit 0,75 % seit Juli 2012 unverändert.



Im Frühjahr 2013 wurde wiederum ein historisches Rekordtief mit einem Zinssatz von 1,7 % für einen 10-Jahreseinstand erreicht.

Die Kreditzinsen befinden sich somit weiterhin auf einem unglaublich niedrigen Niveau. Die Kreditvergabe an deutsche Unternehmen verläuft meist ohne größere Hindernisse.

Aufgrund der aktuellen politischen Entwicklungen, insbesondere in Nahost und Südostasien, dürfte die Beobachtung der Finanz- und Kapitalmärkte weiterhin hohe Priorität haben.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

Während 2011 bei den Bauinvestitionen der höchste Zuwachs seit 1994 zu verzeichnen war, reduzierten sich in 2012 die Investitionen in Bauten um 1,1 %. Insbesondere der öffentliche Bau (- 10 %) und Gewerbebau (- 2,2 %) wiesen negative Entwicklungen auf. Ausschließlich der Wohnungsbau trug mit einer diesmal geringen Steigerung von 1,5 % einen positiven Effekt bei. Anzumerken ist jedoch, dass der Wohnungsbau bereits im dritten Jahr hintereinander steigende Tendenz zeigt.

Von allen Teilbereichen der Baubranche stellt die Wohnungsbaubranche mit einem Anteil von inzwischen rd. 58 % 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 auch in 2012 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 fast 80 %. Immer häufiger betreffen sie Maßnahmen zur Qualitätsanpassung, wie z. B. die Reduzierung der Energiekosten bzw. die Schaffung von Barrierefreiheit. Nur so bleiben die Wohnungsbestände konkurrenzfähig und werden den Herausforderungen der Zukunft gerecht.

Insbesondere an Hand der Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lässt sich die ungebrochene Nachfrage nach neuem Wohnraum aufzeigen. Für 2012 zeigt das Bundesamt einen Anstieg der Baugenehmigungen auf rd. 239.500 (Vorjahr: rd. 228.400) Wohnungen an. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 4,8 % (Vorjahr: rd. 21,7 %) bzw. von rd. 11.100 Wohnungseinheiten.

Der Zuwachs verteilt sich mit - 5,8 % (Vorjahr: 19,6 %) auf Ein- bzw. mit 3,6 % (Vorjahr: 7,3 %) auf Zweifamilienhäuser und mit 13,3 % (Vorjahr: 26,8 %) auf den Geschosswohnungsbau.

Für 2013 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. Es wird insofern mit einem Volumen von rd. 260.000 Genehmigungen gerechnet.

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungen	249.436	210.729	175.927	158.987	159.832	180.050

Für das Berichtsjahr 2012 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten erst im Laufe des 2. Quartals 2013 zur Verfügung. Der GdW rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis von ca. 207.000 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 und unverändert die Ballungsgebiete von Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt und Stuttgart.

In der Bundesrepublik leben zurzeit knapp 82 Mio. Menschen. Seit 2003 sinkt die Bevölkerungszahl. Jedoch kann seit 2010 eine Trendwende bei der Zuwanderung nach Deutschland festgestellt werden. Vor allem aus den südlichen Euro-Ländern strömen gut ausgebildete junge Menschen in die Bundesrepublik, jedoch meist in die zuvor bereits erwähnten Ballungsgebiete bzw. deren Umland. Von der weiteren Entwicklung dieser Zuwanderung wird nachhaltig die Einwohnerzahl in den kommenden Jahrzehnten beeinflusst. Ohne Wanderungsüberschüsse wird bis 2060 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. Je nach Schätzung wird von einer Einwohnerzahl zwischen 1,05 und 1,10 Mio. ausgegangen.



Gemäß Erhebungen von Destatis wird aber 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 2012 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 Metropolen des Landes hat die Rheinmetropole Köln mit rd. 9,70 EUR/qm noch die mit Abstand niedrigste durchschnittliche Nettomiete. In München sind im Schnitt 13,20 EUR/qm, in Frankfurt 12,00 EUR/qm und in Hamburg 10,90 EUR/qm zu zahlen. Selbst in Städten wie Stuttgart, Düsseldorf, Freiburg, Wiesbaden, Darmstadt, Erlangen und Mainz liegt das Mietniveau höher als in Köln.

In dem oben bereits erwähnten Zeitraum von 2000 bis 2012 erhöhten sich die Betriebskosten um rd. 19 %. Als größter Preistreiber sind die Kosten für die Haushaltsenergie (+ 112 %) 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

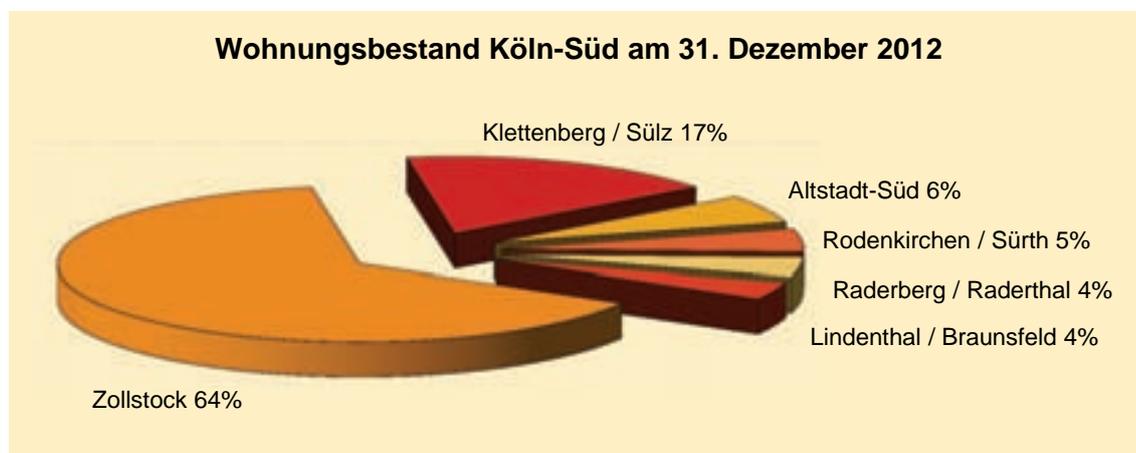
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

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 2012 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.442	56	247
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>2.271</u>	<u>65</u>	<u>388</u>

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungs- (2.271 WE) sowie gewerbliche und sonstige Einheiten (65 GE) - insgesamt 2.336 Verwaltungseinheiten - auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2012 wie folgt dar:





Neubautätigkeit

In den vergangenen zwölf 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.

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 erfolgte die Errichtung von rd. 330 Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen mit ebenso vielen Tiefgarageneinstellplätzen. Davon entfielen auf die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG 75 Wohnungen sowie 75 Tiefgarageneinstellplätze.

Das 1. Baufeld mit 165 Wohnungen wurde bis zum Frühsommer 2012 vollständig bezogen. Die ersten Bezüge im 2. Baufeld mit 143 Wohnungen erfolgten zum 1. Oktober 2012. Außerdem erfolgte im Herbst 2012 der Baubeginn einer sechszügigen Kindertagesstätte (Kita) und weiterer Wohnungen im Baufeld 3. Die letzten Bezüge im 2. Baufeld erfolgten im 1. Quartal 2013.

Die Objekte der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG befinden sich in den „**Vorgebirgsgärten**“ unter folgenden Adressen:

Fritz-Hecker-Str. 71 (9 WE), Fritz-Hecker-Str. 77 (10 WE), Fritz-Hecker-Str. 79 (14 WE), Fritz-Hecker-Str. 88 (18 WE), Lackgässchen 22 (6 WE) und Marienhof 15 (18 WE).

Das Investitionsvolumen der vier Genossenschaften wird sich nach dem derzeitigen Stand 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 Areals der „**Vorgebirgsgärten**“ haben die vier Genossenschaften seinerzeit professionellen Vermarktern (Ferrang & Becker) übertragen, denen es gelang, innerhalb von 18 Monaten eine Vollvermietung zu generieren. Dazu wäre keine der beteiligten Genossenschaften personell in der Lage gewesen.



Das in den „**Vorgebirggärten**“ entstandene Wohnungsangebot fand sowohl bei den Mitgliedern der vier Genossenschaften, als auch auf dem Kölner Wohnungsmarkt regen Zuspruch und Anerkennung. Neben den attraktiven Wohnungen, in den unterschiedlichsten Ausprägungen, erstellt gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), sind es insbesondere die äußerst ansprechenden Außenanlagen, die einen nicht geringen Beitrag zum harmonischen Gesamtbild dieses Baugebietes leisten.





Modernisierung

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 diesen konstanten Mitteleinsatz ist die langfristige Erhaltung der Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes gewährleistet.

Auch im Geschäftsjahr 2012 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 181 (Vorjahr: 205) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 40 (Vorjahr: 48) 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 sowie Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen gemäß den VDE-Richtlinien, Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

Energetische Sanierung

Parallel zur aktuellen Neubautätigkeit und den Modernisierungen wird die Genossenschaft in den kommenden Jahren insbesondere auch die energetischen Sanierungen in ihrem Wohnungsbestand fortsetzen und somit den Energieverbrauch und den CO²-Ausstoß weiter verringern.

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

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG hat im Frühjahr 2012 mit der energetischen Sanierung des „**Arthur-Trach-Hauses**“ am **Kalscheurer Weg 43** (Baujahr: 1964) und der Modernisierung der wenigen, noch nicht modernisierten Wohnungen dieses Objektes sowie der Erstellung von 3 neuen Wohnungen im Erdgeschoss durch Um- und Ausbau begonnen.



Die Gesamtkosten für die energetische Sanierung, den Um- und Ausbau und die Modernisierung belaufen sich auf TEUR 1.154. Sie werden mit öffentlichen Mitteln sowie Eigen- und Kapitalmarktmitteln finanziert. Die zulässige Miete beträgt 5,02 EUR/qm für die Bestandswohnungen bzw. 5,10 EUR/qm für die neugeschaffenen Wohnungen.

Nach dem Abschluss der Bauarbeiten (November 2012) stehen somit 64 Sozialwohnungen an diesem Standort im Angebot der „Süd“.

Neben dem vorgenannten Objekt war im Geschäftsjahr 2012 die energetische Sanierung von zwei weiteren Wohnanlagen vorgesehen.

In Angriff genommen und fertiggestellt wurde in Köln-Klettenberg das Objekt **Ölbergstr. 53 - 63**

(57 Wohnungen, Baujahr: 1950). Neben den energetischen Maßnahmen erfolgte auch der Anbau von größeren Balkonen. Bis zum Jahresende 2012 waren die Bauarbeiten abgeschlossen. Aufgewandt wurden insgesamt TEUR 1.750, die sowohl mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln als auch KfW-Mitteln finanziert wurden.





Parallel zur energetischen Sanierung der **Ölbergstr. 53 - 63** sollten die Erweiterung der in den Häusern befindlichen Bestandsdachgeschosswohnungen sowie die Erstellung einer weiteren Dachgeschosswohnung erfolgen. Hier führten nicht durch die Genossenschaft zu vertretende Verzögerungen zu einer zeitlichen Verschiebung dieser mit voraussichtlichen Gesamtkosten von TEUR 480 veranschlagten Maßnahmen.

Das öffentlich geförderte Objekt **Theodor-Heuss-Str. 2** (30 Wohnungen, Baujahr: 1966), dessen Preisbindung zum 31. Dezember 2011 auslief, sollte, wie das Artur-Trach-Haus, mit öffentlichen Mitteln energetisch saniert werden. Aufgrund der öffentlichen Förderung verbleiben somit für unsere Mitglieder in Köln-Rodenkirchen weiterhin 30 preisgebundene Wohnungen im Bestand.



Farbkonzept Theodor-Heuss-Str. 2



Die Planungen waren Anfang 2012 abgeschlossen, die öffentlichen Mittel für die energetische Sanierung waren beantragt und mit der Bewilligung der Fördermittel sollte die Maßnahme in Angriff genommen werden. Aufgrund verschiedener, gravierender Verzögerungen, entschloss sich der Vorstand, die Maßnahme nicht mehr im Spätherbst 2012 zu beginnen, sondern in das Frühjahr 2013 zu verschieben. Die voraussichtlichen Gesamtkosten sind mit TEUR 920 beziffert und werden mit Eigen- und Kapitalmarkt- sowie öffentlichen Mitteln finanziert.



Luxemburger Str. 437-439 vor Sanierung



Luxemburger Str. 437-439 vor Sanierung

Neben dem vorgenannten Objekt in Rodenkirchen sind in 2013 auch energetische Sanierungen in Klettenberg, **Luxemburger Str. 437 - 439** (16 Wohnungen, Baujahr: 1926) und in Zollstock **Vochemer Str. 15 - 17** (16 Wohnungen, Baujahr: 1926), jeweils zuzüglich neuer, größerer Balkone, vorgesehen.



Emmastr. 8-14 vor Sanierung

Die Planungen sind abgeschlossen, KfW-Mittel beantragt und die Ausschreibungen erfolgt. Beide Maßnahmen sind mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von je TEUR 850 veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie KfW-Mitteln.

Außerdem laufen zurzeit die Planungen für die energetische Sanierung der Häuser **Emmastr. 8 - 14**

(37 Wohnungen, Baujahr: 1928) in Sülz. Für die Energetik, einschließlich dem Anbau größerer Balkone, sind Plankosten von TEUR 1.700 kalkuliert.



Instandhaltung

Von den in 2012 angefallenen Kosten für energetische Sanierung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 3.577 (Vorjahr: TEUR 648) im Jahresabschluss unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Daneben wurden, wie in den vergangenen Jahren, in 2012 noch erhebliche Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen getätigt.

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.

Großmaßnahmen, wie die zwischen 2006 und 2011 in 8 Sanierungsabschnitten durchgeführte Sanierung der denkmalgeschützten Bauten in der Vorgebirgstr. 188 - 230 und anderen angrenzenden Straßen in Köln-Zollstock, mit einem Gesamtaufwand von über 5 Mio. EUR, sind zurzeit nicht in der Planung.

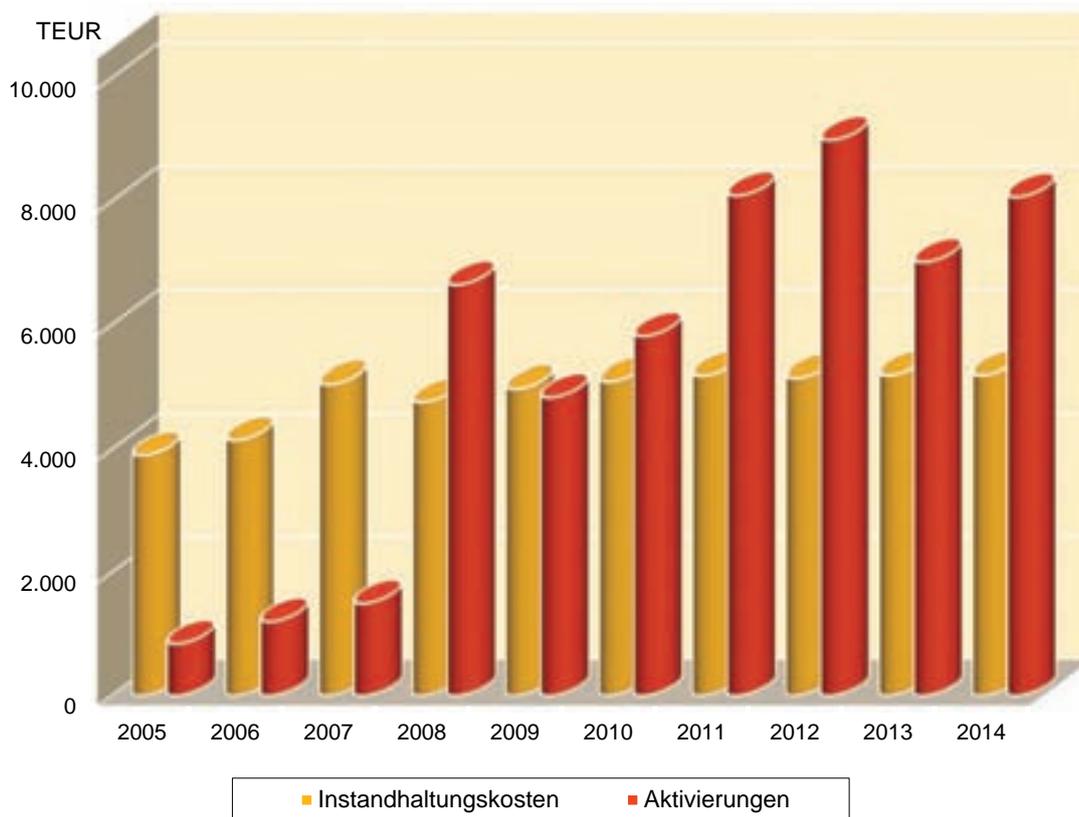


Dennoch wendete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2012 für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.153 (Vorjahr: TEUR 5.320) auf.

Für das Geschäftsjahr 2013 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 5.200 vorgesehen. Darin enthalten sind letztmalig TEUR 200 für Kanalsanierungen. Der Planansatz für 2014 beläuft sich ebenfalls auf TEUR 5.200, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2013.

Aufgrund des Landeswassergesetzes NRW waren die Eigentümer bisher mit zeitlichen Vorgaben verpflichtet, die Dichtigkeit ihrer Abwassergrundleitungen zu gewährleisten und nachzuweisen. In Objekten, die sich nicht in Wasserschutzonen befinden, sollte dieser Nachweis bis Ende 2015 erbracht werden. Diese Vorgabe wurde im politischen Raum in den letzten Jahren immer weiter aufgeweicht und letztendlich in den Verantwortungsbereich der Kommunen verlagert. Diesen bleibt es nun vorbehalten, die zeitlichen Fenster neu festzulegen. 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, unabhängig von den zu erwartenden zeitlichen Festlegungen, 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 (2005 bis 2014 - Planansatz -) folgendes Bild:



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2012 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

315	Häuser
2.271	Wohnungen
65	gewerbliche und sonstige Einheiten
388	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

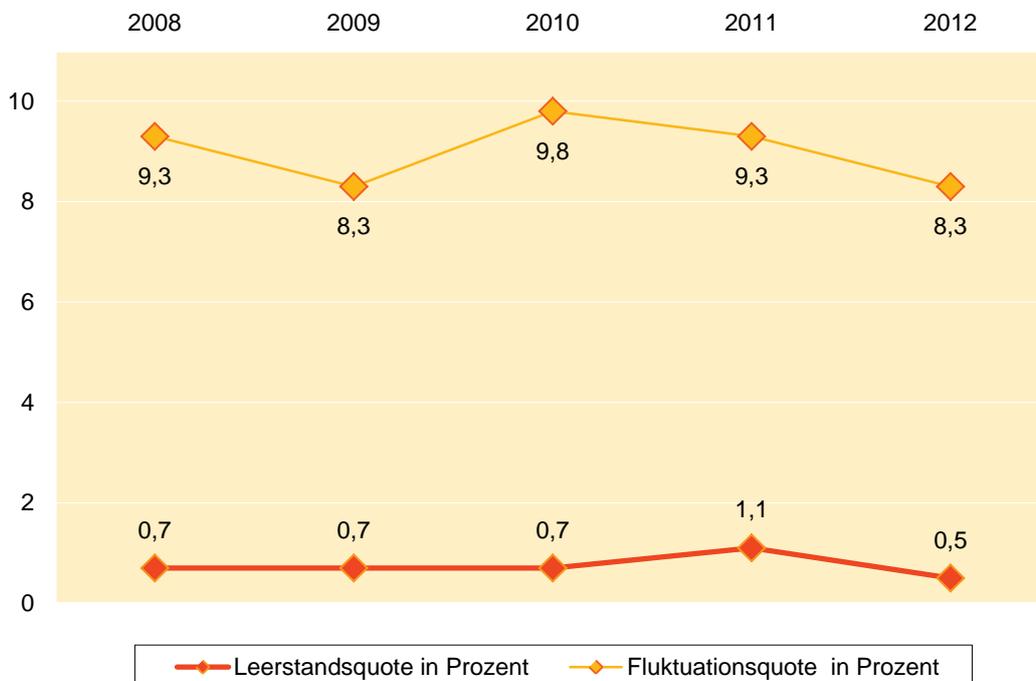
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 154.778 qm (Vorjahr: 147.917 qm). Von den 2.271 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2012 (rd. 32.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 53.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 9 (Vorjahr: 9) Fällen mussten Zahlungs- und Räumungsklagen durchgeführt werden.

Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Mieten entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand überwiegend im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln. Am Bilanzstichtag standen 11 (Vorjahr: 24) Wohnungen leer, davon 2 (Vorjahr: 15) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr: 1,1 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote wie im Vorjahr lediglich 0,4 %.

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 181 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 205); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 8,3 % (Vorjahr: 9,3 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 181 Kündigungen entfallen 177 auf nicht preisgebundene und 4 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2008 wie folgt:



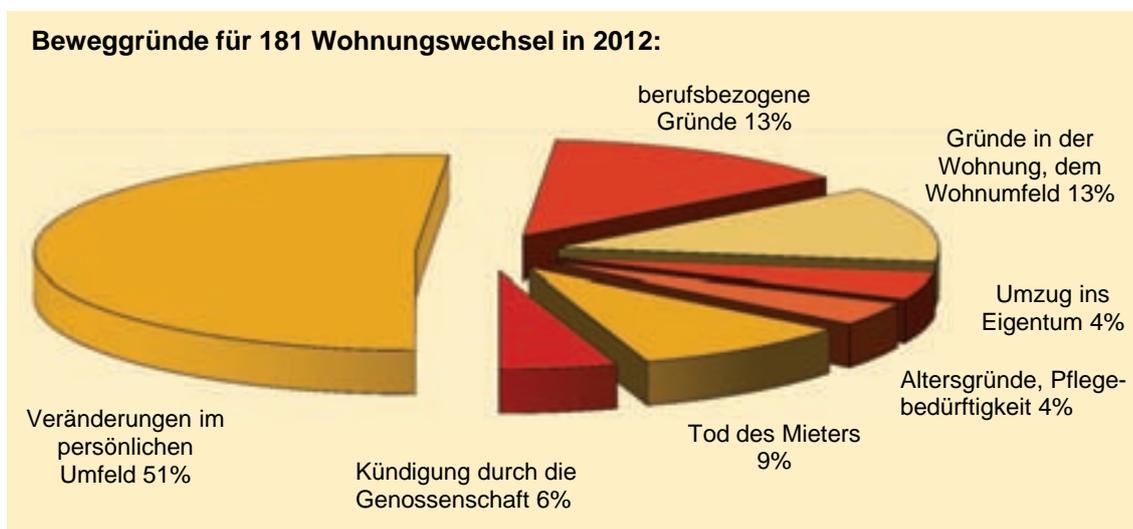


Die von unseren Mietern am häufigsten genannten Gründe bei 181 Wohnungswechseln im Jahr 2012 sind, wie auch im Vorjahr, die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter. Durch Eheschließungen, Familienzuwachs oder auch das Zusammenziehen mit dem Partner reichte die Größe der angemieteten Wohnung häufig nicht mehr aus. Trennungen oder auch der Auszug der erwachsenen Kinder können Anlass geben, eine kleinere Wohnung anzumieten. Mit rd. 51 % machen diese Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter knapp die Hälfte aller in 2012 angefallenen Wohnungswechsel aus.

Die mit rund 13 % genannten Kündigungsgründe beziehen sich direkt auf die Wohnung, beispielsweise die Ausstattung, die Lage einer Wohnung oder das Wohnumfeld. Aus Veränderungen im beruflichen Umfeld unserer Mieter resultierten in 2012 ebenfalls rund 13 % aller Wohnungswechsel.

Als weitere Gründe wurden der Umzug ins Eigentum und Altersgründe genannt. 17 Mietverhältnisse (9 %) wurden aufgrund der Auflösung des Haushaltes im Todesfall beendet. Durch die Genossenschaft wurde in 9 Fällen (6 %) die Kündigung ausgesprochen.

Von den insgesamt 181 durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen wurden 40 im Zuge des Mieterwechsels modernisiert. Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft war, unbeschadet der weiterhin spürbaren Entspannungstendenzen, auch in 2012 immer noch als rege zu bezeichnen.





Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2012 TEUR 11.624 (Vorjahr: TEUR 10.745) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 6,30 EUR (Vorjahr: 6,09 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,21 EUR (= rd. 3,4 %) ist in 2012 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 TEUR 7.980 (Vorjahr: TEUR 7.949) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2012 TEUR	2011 TEUR
Betriebskosten	2.616	2.490
Instandhaltungskosten	5.153	5.320
(davon für Versicherungsschäden)	(155)	(129)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	211	139
	<u>7.980</u>	<u>7.949</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 126 (rd. 5,1 %) erhöht. Dies war in 2012 insbesondere durch deutlich gestiegene Heizkosten und höhere Allgemeinstromkosten, denen jedoch gesunkene Straßenreinigungsgebühren gegenüberstanden, verursacht. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 266) hinzurechnet, erhöhten sich die gesamten Betriebskosten monatlich nur um moderate 0,01 EUR (= rd. 0,6 %) von 1,56 EUR je qm auf 1,57 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).

Die Beschäftigten der Genossenschaft

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2012 siebzehn Mitarbeiter/innen; davon eine kaufmännische Mitarbeiterin und zwei Hauswarte in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2012	Teilzeitbeschäftigte 2012
Kaufmännische Mitarbeiter	10	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	2
Gesamt	14	3

Am 31. Dezember 2012 befand sich eine Mitarbeiterin in Elternzeit.

Seit 2005 ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ein Ausbildungsbetrieb. Darüber hinaus wurde in 2006 mit der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) eine Ausbildungskooperation vereinbart. Zurzeit bestehen zwei Ausbildungsverhältnisse; ab dem Ausbildungsjahr 2013 (September 2013) wird ein weiterer Ausbildungsplatz hinzukommen.

Da im Geschäftsjahr 2012 erneut keine nennenswerte Fluktuation innerhalb der Belegschaft zu verzeichnen war, lässt sich dies, so die Auffassung des Vorstandes, als Beleg für eine unverändert hohe Identifikation mit dem Wohnungsunternehmen interpretieren.



In diesem Kontext steht auch die erneute Teilnahme an einer Sportveranstaltung für Unternehmen aus dem Großraum Köln. In früheren Jahren nahmen bereits mehrere Mitarbeiter der „Süd“ an Firmenläufen am Fühlinger See teil.

Im Juni 2012 startete ein kleines Mixed-Team beim „Business Run 2012“, dessen Kurs ausgehend vom RheinEnergieStadion durch den angrenzenden Stadtwald führte.

Dieses Team erreichte unter rd. 10.000 Startern einen Platz im Mittelfeld.





Die Löhne und Gehälter haben sich aufgrund von tarifvertraglichen Änderungen und Umgruppierungen, insbesondere aufgrund von Weiterbildungsmaßnahmen, um TEUR 31 (= rd. 3,1 %) verändert. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2012 insgesamt TEUR 1.555 (Vorjahr: TEUR 1.405) betragen; sie haben sich um TEUR 150 erhöht.

In der Personalpolitik des Vorstandes haben die berufliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen unverändert hohen Stellenwert. Nur die kontinuierliche Investition in die Fort- und Weiterbildung der Beschäftigten schafft die Basis für die Anpassungsprozesse, denen sich die Genossenschaft aufgrund stetig wachsender technischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Anforderungen stellen muss.

Vorstände und Mitarbeiter/innen unseres Hauses haben auch in 2012 in Form von Tagesseminare, Lehrgänge u. a. an zahlreichen fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen. Wie in den Vorjahren haben sie dort ihr Wissen aktualisiert, vertieft und erweitert. In 2012 beliefen sich die Aufwendungen hierfür auf TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 20).

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. Eine bewährte Gleitzeitregelung und individuelle Teilzeitregelungen, orientiert an den veränderten Bedürfnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, erhöhen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

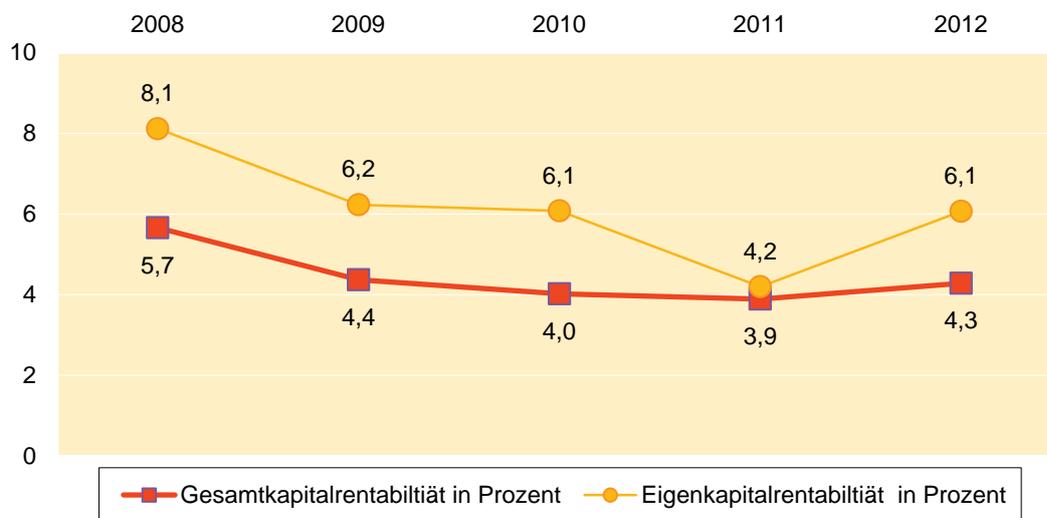
Der Vorstand dankt, auch im Namen der in 2012 ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder Winfried Ebbinghaus und Bruno Klais, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz und Engagement dazu beigetragen haben, dass sich die Genossenschaftsmitglieder gut betreut fühlen. Die angenehme Zusammenarbeit und die guten Leistungen aller Beschäftigten bildeten erneut den Grundstein für die hohe Kundenzufriedenheit und den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft.

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 2008 bis 2012 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die sich für 2012 ergebenden Erhöhungen sind insbesondere durch den höheren Jahresüberschuss und die weiter ansteigende Bilanzsumme, bedingt durch die konstant hohe Neubau- sowie Um- und Ausbautätigkeit, bei gleichzeitiger Reduzierung des Eigenkapitals, verursacht.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2012) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,1 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 3,3 %.

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 64.331) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.526 (= rd. 15,3 %).

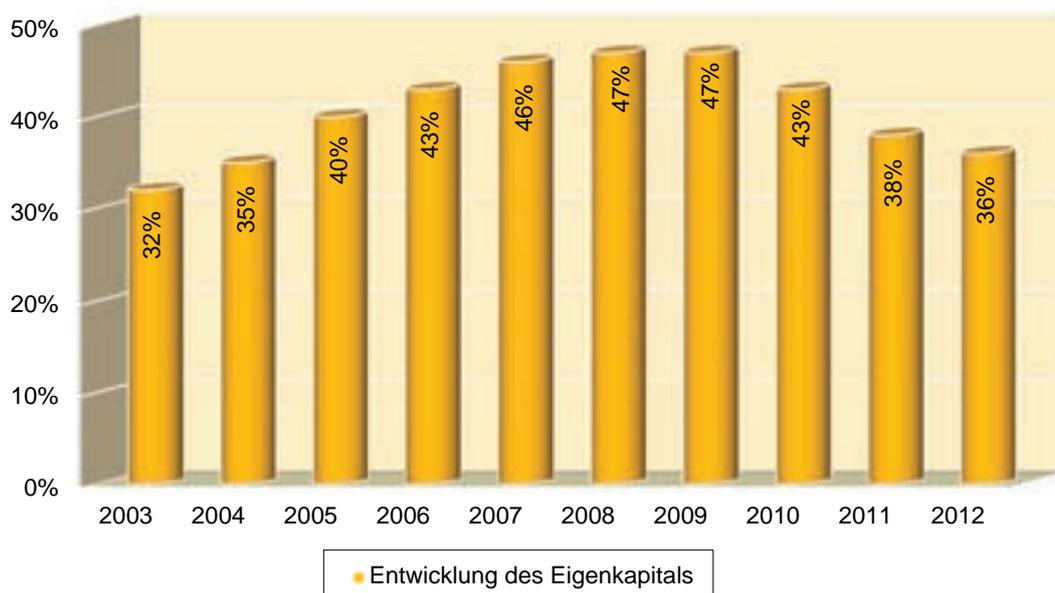
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 54.917 (Vorjahr: TEUR 47.676) und macht somit wie im Vorjahr rd. 85,4 % der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 22.886; Vorjahr: TEUR 21.416) zu Anlagevermögen (TEUR 54.917; Vorjahr: TEUR 47.676), beträgt rd. 42 % (Vorjahr: rd. 45 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 36.719; Vorjahr: TEUR 29.955), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 109 % (Vorjahr: rd. 108 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 7.241. Den Investitionen von TEUR 9.445, standen Abschreibungen von TEUR 2.182 und Buchwertabgänge von TEUR 22 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 9.445) betrafen mit TEUR 3.746 Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 5.248 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 451 andere Zugänge des Anlagevermögens, insbesondere Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 9.414 (Vorjahr: TEUR 8.129); dies sind in 2012 wie in 2011 rd. 14,6 % der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2012 rd. 36 %. Ursächlich für die weitere Verringerung ist die wiederum angestiegene Bilanzsumme, bedingt durch die unverändert hohe Neubau sowie Um- und Ausbautätigkeit. Im vergangenen Jahrzehnt war folgende Entwicklung zu verzeichnen.



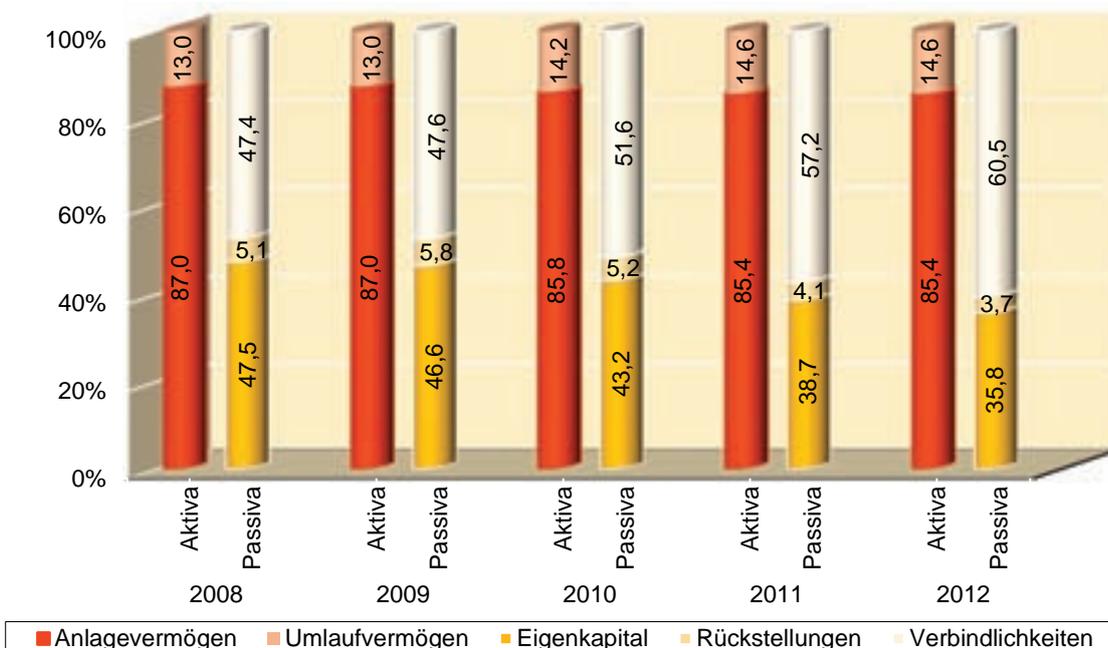
Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2012 von rd. 36 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen, gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2012) rd. 33,7 % (Vorjahr: rd. 33,5 %) beträgt.



Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen um TEUR 111 auf TEUR 2.395 (rd. 4,9 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich aufgrund von umfangreichen Valutierungen, insbesondere bedingt durch die Neubautätigkeit, gegenüber dem Vorjahr von rd. 50 % auf rd. 54 % 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 2012 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 4.683 (Vorjahr: TEUR 3.689); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Die erneute Verbesserung der Stichtagsliquidität resultiert insbesondere aus den in 2012 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 2012 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 3.662) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 593 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2012 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

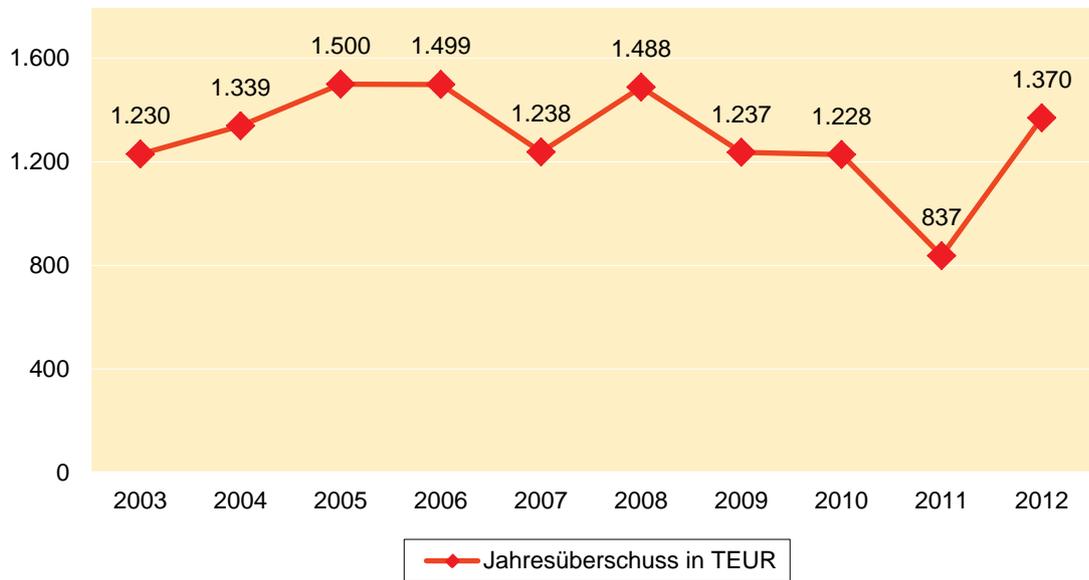
	2012 TEUR	2011 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.370	837	533
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.182	2.051	131
Zunahme langfristiger Rückstellungen	110	181	-71
Cashflow	3.662	3.069	593

Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt wie in den vergangenen Jahren 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.

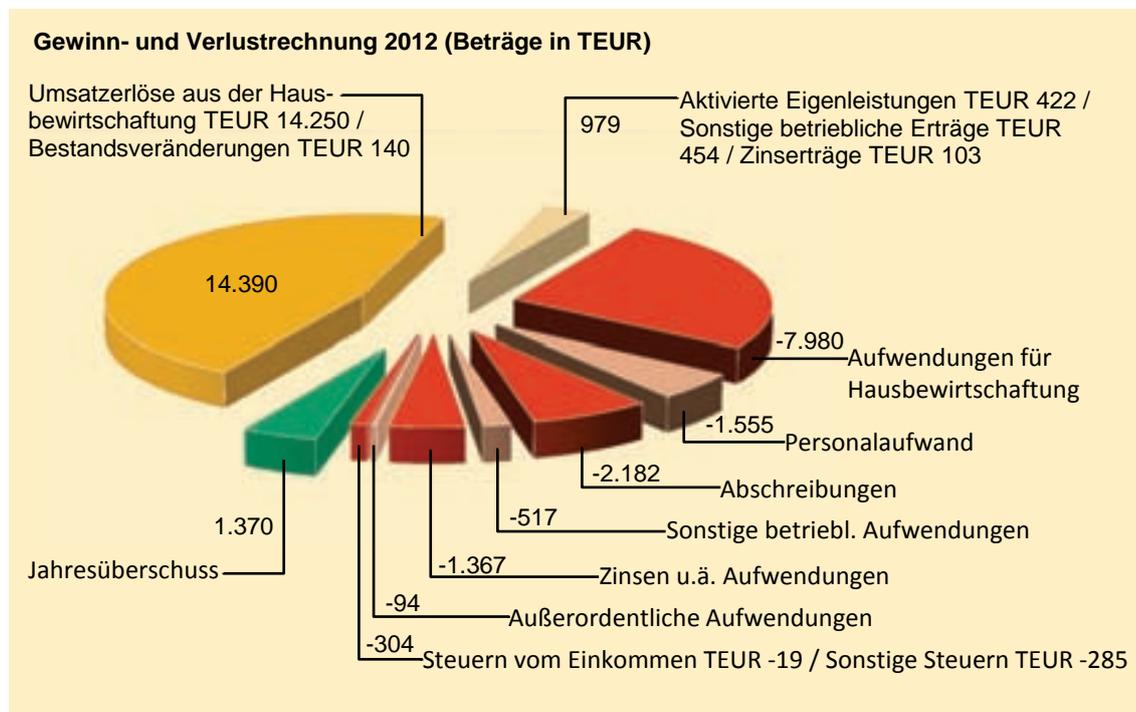
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2012 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

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



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2012 folgendes Bild:





In 2012 kam es zu einer deutlichen Verbesserung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.370. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte er sich um TEUR 533.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.370 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2012 TEUR	2011 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.336	824	512
Beteiligungs- und Finanzergebnis	103	- 31	134
Neutrales Ergebnis	44	188	- 144
Außerordentliches Ergebnis	- 94	- 94	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.389	887	502
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 19	- 50	31
Jahresüberschuss	1.370	837	533

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 (TEUR 44) war im Vorjahr (TEUR 188) auf der Ertragsseite überwiegend durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen gekennzeichnet, denen auf der Aufwandsseite jedoch Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten gegenüber standen.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 879 erhöhten. Diese Verbesserung ist im Berichtsjahr insbesondere auf die ganzjährigen Auswirkungen der im Herbst 2011 durchgeführten bestandsübergreifenden Mietanpassungen und die in 2012 erfolgten Neubezüge der Mietobjekte in den „Vorbergsgärten“ 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. 20,60 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 2008 bis 2012 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 2012, 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 2012 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.



Dazu sei hier nur die weitere Erhöhung der Anforderungen im Rahmen der neuen EnEV 2012 genannt. Sicherlich ist es im Rahmen der Energiewende allen Marktteilnehmern zuzumuten, einen gewissen Anteil an den notwendigen Investitionen zu schultern. Jedoch ist dabei zu bedenken, dass bei aller Sinnhaftigkeit der energieeinsparenden Maßnahmen, die Finanzierbarkeit gegeben sein muss. Schon die heutigen Investitionen lassen es selbst an Standorten wie Köln nicht mehr zu, sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vollständig an die Nutzer weiterzugeben. Während die Verbesserung der energetischen Gebäudesituation dem Mieter nach der Umsetzung eindeutig Geld spart, bedarf es zunächst einer erheblichen, teilweise nicht refinanzierbaren Investition durch den Wohnungseigentümer. Aufgrund dieser Diskrepanz zwischen dem Klimaschutz und der Energieeffizienz auf der einen Seite, und dessen Finanzierung auf der anderen Seite, besteht in der öffentlichen Diskussion ein unverändert hoher Nachholbedarf.

Ein weiteres bedeutsames Thema, neben der energetischen Sanierung von Bestandswohnungen, stellt für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG 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.

Aufgrund der steigenden Tendenz der Mietausfälle, wird es für den Anbieter von Wohnraum immer wichtiger, vor dem Abschluss des Mietvertrages, qualifizierte Auskünfte über die Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit seiner zukünftigen Mieter zu erhalten. Der GdW plädiert dafür, dass unverändert 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 2012 Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 55,8 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betragen die Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 41,9 Mio. EUR.

Für die Jahre 2013 bis 2018 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rd. 31,4 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 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, hat dazu beigetragen, dass die auch in Köln seit Jahren zu geringe Versorgung mit Neubauwohnungen, zumindest im Kölner Süden, zu einer gewissen Marktentlastung führte. Außerdem hat die Genossenschaft die vor kurzem ausgelaufenen Bindungen von zwei Objekten in Köln-Zollstock (64 WE) und Köln-Rodenkirchen (30 WE) aufgrund von öffentlich geförderten energetischen Sanierungen verlängert und somit auch einen Beitrag zu diesem Marktsegment geleistet.

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 seit 2011 zu verzeichnende Anstieg der Zinsaufwendungen auf inzwischen TEUR 1.367, resultiert ausschließlich aus den umfangreichen Investitionen der letzten beiden Jahre.

Aufgrund bereits in Vorjahren bzw. Anfang 2013 gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen sogenannter Forward-Darlehen, und in 2015 beabsichtigter Darlehensrückzahlungen (Darlehen < TEUR 500), besteht für die Genossenschaft bis Anfang 2016 kein Zinsrisiko.

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

Rechnungslegung und Prüfung

Der in der Vertreterversammlung vom 30. Mai 2012 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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 2012 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2011 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 2012 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.

Nach der Fertigstellung und dem Bezug von 75 Wohnungen am Raderthalgürtel („In den Vorgebirgsgärten“) in 2012, konkretisieren sich erste Überlegungen hinsichtlich eines bestandsersetzenden Neubaus mit 18 familiengerechten Wohnungen in Zollstock in den Jahren 2014 / 2015.

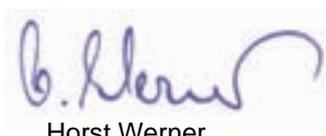
Darüber hinaus werden in 2013 energetische Sanierungen in den Objekten Theodor-Heuss-Str. 2 (30 Wohnungen), Luxemburger Str. 437 - 439 (16 Wohnungen), Vochemer Str. 15 - 17 (16 Wohnungen) sowie Emmastr. 8 - 14 (37 Wohnungen) durchgeführt. Beim erstgenannten Objekt erfolgt die Sanierung unter Verwendung von öffentlichen Fördermitteln, so dass mit der Fertigstellung der Maßnahme 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 in den letzten Jahren wieder forcierte Neubautätigkeit, aber auch durch Investitionen in den vorhandenen nicht preisgebundenen sowie öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

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

Köln, den 12. April 2013

Der Vorstand



Horst Werner



Stefan Hofius

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2012

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		225.646,00	2.256,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.039.954,03		35.875.394,19
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	135.978,00		144.477,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.880,00		13.793,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.560,00		228.265,00
Anlagen im Bau	0,00		11.296.743,71
Bauvorbereitungskosten	<u>168.786,81</u>	54.651.158,84	86.295,10
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.120,00		13.120,00
Sonstige Ausleihungen	25.698,59		14.263,83
Andere Finanzanlagen	1.320,00	40.138,59	1.320,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>54.916.943,43</u>	<u>47.675.927,83</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.841.349,73		2.701.589,42
Andere Vorräte	<u>184.635,85</u>	3.025.985,58	165.616,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.294,76		53.217,46
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>174.481,29</u>	206.776,05	200.906,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.026.936,66		5.007.761,97
Bausparguthaben	<u>57.065,98</u>	6.084.002,64	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		97.424,35	0,00
Bilanzsumme		<u>64.331.132,05</u>	<u>55.805.019,43</u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		141.600,00	182.434,00
der verbleibenden Mitglieder		3.970.138,94	3.720.443,72
aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>3.600,00</u>	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	10.261,06 EUR	4.115.338,94	(10.356,28)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		3.300.000,00	3.100.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		10.700.000,00	9.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	900.000,00 EUR		(400.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		<u>4.850.000,00</u>	4.750.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	54.581,25 EUR		(43.672,04)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	45.418,75 EUR		(6.327,96)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.369.655,77	837.136,04
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>1.154.581,25</u>	<u>643.672,04</u>
Eigenkapital insgesamt		23.180.413,46	21.746.341,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		2.212.619,00	2.103.293,00
Sonstige Rückstellungen		<u>181.800,00</u>	180.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		30.665.578,68	23.803.419,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.841.074,85	4.048.528,03
Erhaltene Anzahlungen		3.010.759,81	2.924.360,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung		48.576,29	59.420,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.143.447,95	897.905,62
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>46.862,01</u>	41.250,81
davon auf Steuern	493,27 EUR		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	290,20 EUR		(88,41)
Bilanzsumme		<u>64.331.132,05</u>	<u>55.805.019,43</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		14.250.359,52	13.319.694,95
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		139.760,31	102.594,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		421.669,00	404.178,16
Sonstige betriebliche Erträge		454.385,42	576.732,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.979.888,18	7.949.287,61
Rohergebnis		7.286.286,07	6.453.913,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.048.545,13		1.017.362,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
Altersversorgung	505.936,56	1.554.481,69	387.856,06
davon für Altersversorgung	310.467,51 EUR		(199.019,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.181.952,19	2.050.842,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		517.487,11	546.280,84
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	665,60		734,07
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	102.336,89	103.002,49	81.977,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.367.481,10	1.286.200,34
davon aus der Aufzinsung	117.830,00 EUR		(113.589,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.767.886,47	1.248.082,64
Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis		94.561,00	94.561,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.166,15	49.519,10
Sonstige Steuern		284.503,55	266.866,50
Jahresüberschuss		1.369.655,77	837.136,04
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.154.581,25	643.672,04
Bilanzgewinn		215.074,52	193.464,00

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2012

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG).

Die Bilanz zum 31. Dezember 2012 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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. Kosten für die Modernisierungen 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 2012 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 zuge-sagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

Rechnungsgrundlagen zum 31. Dezember 2012 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages waren der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 5,04 % (31. Dezember 2011: 5,14 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2012 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 die Jahre 2010 bis 2012 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 wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, sind ausreichend bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Bei der Rückstellungsbewertung wurden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Rückstellungen für:	EUR
Erschließungskosten	126.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	42.300,00
Berufsgenossenschaft	8.400,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	5.100,00
	<u>181.800,00</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 sind im Geschäftsjahr 2012 unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 3.769,10 EUR (Vorjahr: 4.909,00 EUR) ausgewiesen.

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.990,15	306.419,05
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	72.866.579,79	3.576.964,49
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	21.016,59	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	389.274,49	122.410,52
Anlagen im Bau	11.296.743,71	5.247.718,16
Bauvorbereitungskosten.....	260.713,84	168.786,81
	85.217.426,79	9.115.879,98
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.120,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	14.263,83	23.000,00
Andere Finanzanlagen.....	1.320,00	0,00
	28.703,83	23.000,00
Anlagevermögen insgesamt	85.296.120,77	9.445.299,03

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	30.665.578,68	23.803.419,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	3.841.074,85	4.048.528,03
Erhaltene Anzahlungen.....	3.010.759,81	2.924.360,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	48.576,29	59.420,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	1.143.447,95	897.905,62
Sonstige Verbindlichkeiten.....	46.862,01	41.250,81
Gesamtbetrag	38.756.299,59	31.774.884,71

Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2012 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	130.763,20	225.646,00	83.029,05
0,00	16.630.756,97	39.034.347,22	54.039.954,03	2.043.161,62
0,00	0,00	247.120,37	135.978,00	8.499,00
0,00	0,00	9.136,59	11.880,00	1.913,00
-55.498,74	0,00	161.626,27	294.560,00	45.349,52
0,00	-16.544.461,87	0,00	0,00	0,00
-174.418,74	-86.295,10	0,00	168.786,81	0,00
-229.917,48	16.544.461,87 -16.544.461,87	39.452.230,45	54.651.158,84	2.098.923,14
0,00	0,00	0,00	13.120,00	0,00
-11.565,24	0,00	0,00	25.698,59	0,00
0,00	0,00	0,00	1.320,00	0,00
-11.565,24	0,00	0,00	40.138,59	0,00
-241.482,72	16.544.461,87 -16.544.461,87	39.582.993,65	54.916.943,43	2.181.952,19

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	
1.122.994,52	872.676,56	4.999.385,14	24.543.199,02	30.538.638,25	Grundpfandrecht
193.073,81	207.453,18	851.586,02	2.796.415,02	3.841.074,85	Grundpfandrecht
3.010.759,81	2.924.360,61	0,00	0,00	0,00	
48.576,29	59.420,64	0,00	0,00	0,00	
1.143.447,95	897.905,62	0,00	0,00	0,00	
46.862,01	41.250,81	0,00	0,00	0,00	
5.565.714,39	5.003.067,42	5.850.971,16	27.339.614,04	34.379.713,10	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2012 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 wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 231 (Vorjahr: TEUR 387), insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen sowie der Gewährung von Teilschulderlassen 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	
	2012	2011	2012	2011
Kaufmännische Mitarbeiter	10,00	9,75	0,75	0,00
Technische Mitarbeiter	4,00	4,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	2,00	2,00
Gesamt	14,00	13,75	2,75	2,00

6. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.965
Zugänge 2012	247
Abgänge 2012	<u>-169</u>
Stand am Ende des Geschäftsjahres	<u><u>3.043</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 249.695,22 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:

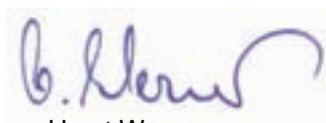
Horst Werner (Dipl.- Betriebswirt)	- Vorsitzender
Stefan Hofius (Dipl.- Kaufmann)	- ab 1. Oktober 2012
Winfried Ebbinghaus (Dipl.- Verwaltungswirt a. D.)	- bis 30. Juni 2012
Bruno Klais (Dipl.- Verwaltungswirt a. D.)	- bis 31. Dezember 2012

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Achim Reinknecht (Rechtsanwalt)	- Vorsitzender
Manfred Kremer (Steuerberater)	- stellv. Vorsitzender
Gabriele Happ (Dipl.- Pädagogin)	
Birgit Morawetz (Kaufm. Angestellte)	
Josef Schulz (Verwaltungsangestellter)	
Rüdiger Veith (Dipl.- Betriebswirt)	

Köln, den 12. April 2013

Der Vorstand



Horst Werner



Stefan Hofius



Gewinnverwendungsvorschlag

Durch Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden gemäß § 40 in Verbindung mit § 28 der Satzung der Genossenschaft aus dem Jahresüberschuss 2012 von 1.369.655,77 EUR insgesamt 1.154.581,25 EUR in die Ergebnissrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 54.581,25 EUR in die anderen Ergebnissrücklagen. Im Hinblick auf die umfangreichen Aufgaben im Bereich der Grundinstandsetzung und Modernisierung sowie dem aperiodischen Anfall der Instandhaltungsaufwendungen wurden darüber hinaus 900.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnissrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 215.074,52 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 Geschäftsouthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2012	148.625,76
Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen	66.448,76
Bilanzgewinn	215.074,52



Bericht des Aufsichtsrates

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 zeitnah 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. In verschiedenen internen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Nachfolge der in 2012 ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder Winfried Ebbinghaus und Bruno Klais. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2012 (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 2012 zu genehmigen
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2012 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2012 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit; insbesondere in Anbetracht der weiterhin umfangreichen Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungstätigkeiten. Vor allem aufgrund dieser Aktivitäten hat sich in den letzten Jahren das Erscheinungsbild unserer Objekte und Wohnungen erheblich verbessert und dazu beigetragen, die genossenschaftliche Verbundenheit aller Mitglieder zu stärken. Des Weiteren ist positiv festzuhalten, dass bei all den zuvor genannten Tätigkeiten, in 2012 ein wiederum verbessertes wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden konnte. 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 12. April 2013

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.



Generationswechsel im Vorstand unserer Genossenschaft

Zum 1. Oktober 2012 veränderte und verjüngte sich der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG. Bereits zum 30. Juni 2012 schied das nebenamtliche Vorstandmitglied Winfried Ebbinghaus (75 Jahre, s. Bild Mitte links) aus dem Vorstand aus. Seitdem führten Horst Werner und Bruno Klais die Genossenschaft. Zum 31. Dezember 2012 hat auch Herr Klais (75 Jahre, s. Bild Mitte rechts) seine Vorstandstätigkeit beendet.

Herr Klais war seit dem Jahr 1987 Mitglied des Aufsichtsrates der Genossenschaft und wurde 1994 als nebenamtlicher Vorstand zur Unterstützung des damaligen Vorstandes Karl Portala in den Vorstand berufen. Nach dem Ausscheiden von Herrn Portala leitete Herr Klais zusammen mit Herrn Albert Holzschneider als hauptamtlicher Vorstand von Anfang 2001 bis Mitte 2002 die Genossenschaft.

Danach stellte Herr Klais, seit 2002 zusammen mit Herrn Winfried Ebbinghaus, als nebenamtliche Vorstände ihre Arbeitskraft der Genossenschaft und dem damals neuen hauptamtlichen Vorstand Horst Werner zur Verfügung.



Angesichts der allgemein und stetig gestiegenen Anforderungen - vornehmlich durch neue Gesetze und Verordnungen - sowie der stark ausgeweiteten Bau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit unserer Genossenschaft, hat der Aufsichtsrat beschlossen, künftig zwei hauptamtliche Vorstände mit der Leitung der Genossenschaft zu betrauen.



Gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden Horst Werner (57), wird Herr Stefan Hofius (47), der zum 1. Oktober 2012 seinen Dienst begann, zukünftig die Geschicke der Genossenschaft bestimmen.

Das neue Führungsduo wird mit Elan den in unserer Satzung festgelegten Zweck der Genossenschaft § 2 Abs. 1 „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ verfolgen und mit Leben füllen. Zusammen mit dem ebenfalls in den letzten Jahren verjüngten Aufsichtsrat, ist unsere Genossenschaft gut für die Anforderungen der Zukunft gewappnet.

Sozialarbeiterin ab Januar 2013 bei der „Süd“

Seit dem 10. Januar 2013 hat jeden Donnerstag-nachmittag, in der Zeit von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr, während der allgemeinen Mietersprechstunden, Frau Mechthild Bläsius für soziale Probleme unserer Mieter ein offenes Ohr und leistet beratend Hilfestellung.

Frau Bläsius ist Diplom-Sozialpädagogin und Mitarbeiterin des Caritasverbandes für die Stadt Köln. Ihre fachlichen Schwerpunkte sind Sozialberatung sowie Schuldner- und Insolvenzberatung.



Der Kooperationsvertrag, den die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG mit dem Caritaszentrum Ehrenfeld abgeschlossen hat, schließt auch Hausbesuche bei Mietern der Genossenschaft, die nicht die Möglichkeit haben unsere Sprechstunden zu besuchen, mit ein. Diese Hausbesuche werden von einer Kollegin bzw. einem Kollegen von Frau Bläsius durchgeführt.

Alle Angaben und Daten die Mieter im Rahmen eines Gesprächs mit Frau Bläsius machen, werden natürlich streng vertraulich im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes behandelt.

Neue Homepage seit Ende 2012

Unsere neu gestaltete Homepage ist kundenfreundlicher, übersichtlicher, optisch ansprechender und die Navigation wurde für den Nutzer erleichtert. Bitte überzeugen Sie sich selbst!

Wir freuen uns über jeden Besuch auf unserer Homepage.



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

Bundesweit beteiligten sich unter dem Motto „Typisch Genossenschaften“ zahlreiche Werbegemeinschaften aus regionalen Arbeitsgemeinschaften an dieser Aktion. Am 18. Oktober 2006 hat sich der Verein „Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.“ gegründet. Darin sind **46 regionale Verbünde** 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 nunmehr intensiv frequentiert. Auf dieser Internetseite befinden sich Verweise (Links) in die einzelnen Regionen, zu den Arbeitsgemeinschaften und von dort zu den jeweiligen Genossenschaften.

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



Zusätzlich wirbt unsere Region mit dem Slogan:

„Kölsch wohnen“

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

Hier finden Sie uns im linksrheinischen Kölner Süden

Stadtteil	Straße	Wohnungsverwalter/in	Anzahl WE
Altstadt-Süd	Alte Mauer am Bach 50	◆ Pedra Hildebrandt	10
	Dreikönigenstr. 36	◆ Marc Bothe	10
	Friedenstr. 35/37	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Heinrichstr. 6-14	◆ Pedra Hildebrandt	40
	Schnurgasse 74	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Steinstr. 1	◆ Pedra Hildebrandt	13
	Waisenhausgasse 2/4, 6, 12-18	◆ Pedra Hildebrandt	45
Braunsfeld	Maarweg 24	◆ Marc Bothe	12
	Scheidtwäiler Str. 95-99	◆ Marc Bothe	28
Klettenberg	Hirschbergstr. 1-3	◆ Pedra Hildebrandt	20
	Lohrbergstr. 29-31, 39-45, 49	◆ Pedra Hildebrandt	25
	Luxemburger Str. 349, 380-386, 414-426, 437-439	◆ Pedra Hildebrandt	172
	Ölbergstr. 53-63	◆ Pedra Hildebrandt	57
	Rhöndorfer Str. 42-46	◆ Pedra Hildebrandt	31
Lindenthal	Kermeterstr. 24	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Kerpener Str. 51-53	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Lindenthalgürtel 15c	◆ Pedra Hildebrandt	8
	Robert-Koch-Str. 4-8	◆ Pedra Hildebrandt	22
	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10	◆ Marc Bothe	22
Raderberg	Markusstr. 55, 121-123	◆ Marc Bothe	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99	◆ Marc Bothe	7
Rodenkirchen	Alemannenstr. 2, 10	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Gartenstr. 1-5, 9-15	◆ Pedra Hildebrandt	21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14	◆ Pedra Hildebrandt	18
	Theodor-Heuss-Str. 2	◆ Marc Bothe	30
Sülz	Einhardstr. 7-11	◆ Pedra Hildebrandt	24
	Emmastr. 8-14	◆ Pedra Hildebrandt	38
	Hirzstr. 5, 14-16	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Sülzgürtel 76-78	◆ Pedra Hildebrandt	16
	Wittekindstr. 17	◆ Pedra Hildebrandt	9
Sürth	Hammerschmidtstr. 30	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Heidelweg 57-59	◆ Pedra Hildebrandt	17
Zollstock	Alfterstr. 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	50
	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	64
	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
	Vorgebirgsgärten		
	Fritz-Hecker-Str. 71,77,79,88	◆ Marc Bothe	51
	Lackgässchen 22	◆ Marc Bothe	6
	Marienhof 15	◆ Marc Bothe	18
	Vorgebirgstr. 188-230	◆ Britta Wenzel	189
	Willigisstr. 1-9, 2-8	◆ Britta Wenzel	74
	Zollstockgürtel 2-4, 27-31	◆ Marion Koernig	46



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Impressum:

April 2013

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

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

gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

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

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



Zollstockgürtel 33-38c - Südseite