

Wohnungsgenossenschaft  
Köln-Süd eG

# Geschäftsbericht 2013



Zollstockgürtel 33 -33c, Nordseite



Zollstockgürtel 33b, Eingang der Geschäftsstelle



	Seite
<b>Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft</b>	2
<b>Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013</b>	
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
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2013	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	38
Anhang für das Geschäftsjahr 2013	39
<b>Gewinnverwendungsvorschlag</b>	46
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	47
<b>Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG</b>	48
<b>"Süd in eigener Sache"</b>	49
<b>"Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V."</b>	51

# Rechtsgrundlage und Gegenstand der Genossenschaft



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

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

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nach Maßgabe gemeinsamer Beschlüsse des Aufsichtsrates und des Vorstandes zugelassen.

Der Sitz der Genossenschaft ist Köln. Die Geschäftsstelle befindet sich in 50969 Köln-Zollstock, Zollstockgürtel 33b.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 23. Mai 2013 ist jedes Mitglied verpflichtet, zwei Anteile zu übernehmen. Diese beiden Anteile sind Pflichtanteile. Ein Pflichtanteil beträgt 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 2013.

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 23. Mai 2013. Sie wurde am 4. Juli 2013 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen.



## Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Aus der Sicht des Internationalen Währungsfonds (IWF) gewinnt die Erholung der Weltwirtschaft an Stabilität. Nach Auffassung dieser Finanzorganisation mit Sitz in Washington, verstärkt sich die Konsolidierung insbesondere aufgrund der positiven Wirtschaftsdaten der großen Volkswirtschaften und der rückläufigen Verunsicherung der Finanzmärkte. Der IWF rechnet für 2014 mit einer Wirtschaftsleistung von weltweit rd. 3,6 % und für 2015 gar mit 3,9 %. Im abgelaufenen Jahr 2013 hatte die Weltkonjunktur um 3,0 % zugelegt. Die Wachstumsmotoren waren einmal mehr die USA und die prosperierenden Staaten in Asien, aber auch Südafrika zählte dazu. Für die sogenannten Schwellenländer, insbesondere für die größeren unter ihnen, wie z. B. Brasilien, China, Indien, Indonesien oder Russland, zeichnete sich jedoch eine deutlich weniger dynamische Entwicklung ab.

Festzuhalten ist, dass die wirtschaftlichen Entwicklungen in den einzelnen Ländern bzw. Regionen, wie zuvor ausgeführt, sehr heterogen verliefen. Vor allem die US-Wirtschaft befindet sich auf einem soliden Wachstumskurs, mit weiter fallender Arbeitslosenquote (Januar 2014: 6,6 %). Der Währungsfonds rechnet für die USA nach einem Wachstum in 2013 von 1,9 %, für 2014 mit einer Steigerung auf 2,8 %.

Der Euro-Raum verzeichnete immerhin eine leichte Zunahme der Wachstumsdynamik. Getragen insbesondere von dem Aufwärtstrend der Bundesrepublik, aber auch von den Ländern, die die konjunkturelle Wende geschafft haben, wie Irland, Portugal und Spanien sowie mit Abstrichen auch Frankreich und Italien. Gemäß den Einschätzungen des IWF wird für den Euro-Raum in 2014 mit einem Wachstum von rd. einem Prozent gerechnet. Die EU-Kommission erwartet in ihrer Prognose vom Februar dieses Jahres ein Wachstum von 1,4 %.

Bei aller Zuversicht hinsichtlich der erfreulichen Entwicklung der globalen Konjunktur, mahnt insbesondere der IWF-Chefökonom Olivier Blanchard die weiterhin bestehenden Kapitalprobleme in den Schwellen- und Entwicklungsländern an. Außerdem sieht er neue Risiken für die Weltwirtschaft in neuen geopolitischen Krisen, wie den Ukraine-Konflikt.

Ungeachtet der vorgenannten Mahnungen befindet sich die bundesdeutsche Wirtschaft zum Jahresende 2013 wieder im Aufschwung. Aufgrund der Erholung der Weltwirtschaft verbesserten sich insbesondere die Perspektiven für die deutschen Warenexporte. Starke Exportnachfragen aus China und den USA wurden im ersten Halbjahr 2013 noch durch hohe Exportrückgänge im Euro-Raum fast neutralisiert.

# Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013



Neben dem Export sorgte insbesondere eine stetig zunehmende Binnennachfrage, die zum einen aus einem ansteigenden privaten Konsum, aber auch aus einer zunehmenden Industrieproduktion gespeist wurde, für einen moderaten Wachstumskurs. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für das gesamte Jahr 2013 lag zwar lediglich 0,4 % über dem des Vorjahres, jedoch erreichte die Beschäftigung einen neuen Höchstwert und die Arbeitslosenquote blieb relativ konstant. Innerhalb der Währungsgemeinschaft wiesen nur kleinere Volkswirtschaften wie Estland, Irland, Luxemburg, Malta und die Slowakei höhere BIP-Wachstumsraten auf. Die EU-Kommission verzeichnete für die restlichen großen Volkswirtschaften niedrigere bzw. negative Wachstumsraten.

Betrachtet man die Perspektiven der deutschen Wirtschaft für 2014, zu denen noch Ausführungen folgen, ist nachvollziehbar, wieso Deutschland im Weltjahresbericht des IWF dermaßen positiv bewertet wird. Dieser Bericht stellt die Bundesrepublik als „Musterknaben mit vortrefflichen Schulnoten“ dar. Unter anderem werden hervorgehoben: Die vorteilhaften finanziellen Bedingungen, der stabile Arbeitsmarkt, die steigende Binnennachfrage, die zunehmende Zuversicht und die steigenden Konsumerwartungen. „Während sich die Eurozone aus der Rezession quäle, sei die Bundesrepublik (Europas größte Volkswirtschaft) ein Beispiel für gesundes Wachstum.“ Was jedoch vom IWF und auch von der US-Regierung stets äußerst kritisch gesehen wird, ist der hohe deutsche Exportüberschuss. Hierzu fordern beide deutlich höhere öffentliche Investitionen ein, jedoch verbittet sich die Bundesregierung solche Versuche der Einmischung.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	1,1 %	- 5,1 %	4,0 %	3,3 %	0,7 %	0,4 %

Aufgrund des an den Vorjahren gemessenen geringen BIP-Zuwachses in 2013, kamen die positiven Entwicklungen, wie bereits oben erwähnt insbesondere aus der Binnennachfrage. Neben Anlageinvestitionen in Ausrüstungen und Bauten, gab es vor allem einen kräftigen Vorratsabbau. Eine bedeutsame Stütze des Wachstums war jedoch wiederum der private Konsum. Gemäß den Ausführungen im Monatsbericht März 2014 des „Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi)“ sorgten eine expandierende Beschäftigung und steigende Einkommen bei den Verbrauchern für eine Stärkung des Vertrauens in die wirtschaftliche Zukunft. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte lag in 2013 um 2,1 % über dem Niveau des Vorjahres. Hinzu kommen noch das ruhige Preisklima im Land und die letztendlich positive Entwicklung des Arbeitsmarktes.

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 2013 rund 2,9 Mio. (Vorjahr: rd. 3,0 Mio.) Arbeitslose. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,8 % (Vorjahr: 7,1 %).

Die Arbeitsmarkteckdaten (Jahresdurchschnitt) zeigten folgende Entwicklung:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Arbeitslose in Mio.:	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	2.950
Arbeitslosenquote:	7,8 %	8,1 %	7,7 %	7,1 %	6,8 %	6,9 %

Deutschland hat im internationalen Vergleich weiterhin eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten innerhalb der Industrieländer. Für 2014 wird mit durchschnittlich 3,1 Mio. Arbeitslosen bzw. mit einer Arbeitslosenquote von 7,0 % gerechnet, obwohl der Arbeitsmarkt zum Jahresbeginn 2014 eine erfreuliche Entwicklung zeigt und sich die Nachfrage nach Arbeitskräften verstärkt. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Profile der Arbeitslosen nicht immer den Anforderungen der Unternehmen entsprechen.

Die Zahl der Erwerbstätigen betrug im Jahresdurchschnitt 41,8 Mio., dies waren rd. 232.000 Personen oder 0,6 % mehr als im Vorjahr. Die größten Beschäftigungszuwächse (+rd. 227.000 Mitarbeiter) waren erneut in den Dienstleistungsbereichen zu verzeichnen. Für 2014 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem weiteren deutlichen Anstieg der Erwerbstätigenzahl.

In den vergangenen Jahren wirkte sich der Kapitalmarkt äußerst positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft aus. Die Effektivzinssätze verharren seit geraumer Zeit auf äußerst niedrigem Niveau. Die Kreditvergabe an deutsche Unternehmen verläuft meist ohne größere Hindernisse.

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

Seit November 2013 liegt der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) bei 0,25 %. Und obwohl die Chefin des IWF, Christine Lagarde, ständig die Lockerung der europäischen Geldpolitik anmahnt, belässt die EZB den Leitzins auf dem derzeitigen Tiefstand von 0,25 %. Insbesondere verweist EZB-Chef Mario Draghi darauf, dass nach seiner Einschätzung aufgrund der niedrigen Inflationsrate im Euro-Raum kein Anlass zum Handeln besteht. Einzig die Unsicherheit über die weitere Entwicklung auf der Krim und in der Ostukraine sorgte für erste Verluste an zahlreichen Aktienmärkten.



Wie wird die weitere Entwicklung der bundesdeutschen Wirtschaft in 2014 sein?

Ihr gelang ein guter Start ins neue Jahr 2014, Industrie- und Baubranche verzeichnen steigende Auftragseingänge, das Finanzierungsumfeld könnte kaum besser sein, die Exportwirtschaft wird noch stärker von den sich weiter aufhellenden weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren, die Arbeitslosenzahlen entwickelten sich nach dem Jahreswechsel weiterhin günstig, die Sparquote der Privathaushalte stagniert, die Preisentwicklung verläuft moderat und die Konsumausgaben werden weiter zunehmen. Darüber hinaus setzte sich die Bundesregierung das Ziel, die Neuverschuldung zu stoppen und die Schuldenquote nachhaltig zu senken. Dies alles lässt Verbraucher und Unternehmen auf eine positive Konjunkturerholung in 2014 vertrauen. Im vom Bundeskabinett im Februar 2014 beschlossenen Jahreswirtschaftsbericht 2014 erwartet die Bundesregierung ein Wachstum des BIP im Jahresdurchschnitt vom 1,8 %; nachzulesen im Monatsbericht März 2014 des BMWi. Der IWF rechnet in seiner Prognose von Januar 2014 für den gleichen Zeitraum mit einem BIP-Wachstum von 1,7 %.

Wo liegen die Risiken?

Die absehbare wirtschaftliche Erholung der bundesdeutschen Volkswirtschaft könnte getrübt werden durch die Eskalation der ukrainischen Krise mit negativen Auswirkungen auf die Energiepreise, das Platzen der chinesischen Schuldenblase, Rückschläge an den Aktien- und Finanzmärkten sowie durch einen, gemessen am Dollar, zu teuren Euro.

Jedoch sind sich die Wirtschaftsweisen einig, dass der deutsche Aufschwung inzwischen so breit abgesichert ist, dass er die eine oder andere Krise relativ unbeschadet überstehen wird. Die Bundesrepublik ist für die Nachbarländer in der Europäischen Union (EU) wieder so etwas wie eine Konjunkturlokomotive geworden.

## Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

In 2013 sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes erneut. Insbesondere der öffentliche Tiefbau und der Gewerbebau verzeichneten eine deutliche Reduzierung. Lediglich der Wohnungsbau machte zum wiederholten Male mit positiven Zuwächsen, wenn auch nur mit moderaten 0,3 %, auf sich aufmerksam. Bereits zum vierten Mal in Folge konnte ein Anstieg vermeldet werden. Hintergründe für die konstante Aufwärtsentwicklung gibt es einige. Zum einen natürlich das seit Jahren unglaublich niedrige Zinsniveau, aber auch die anhaltende Tendenz zur Kapitalanlage in Sachwerten. Die Wohnungsbaubranche rechnet für 2014 mit einem erneuten und noch stärker ausgeprägtem Zuwachs. Ein Wachstum von rd. 4,0 % wird von nicht wenigen Fachleuten prognostiziert.

Von den gesamten Bauinvestitionen des Jahres 2013 stellt die klassische Wohnungsbaubranche mit einem Anteil von rd. 59 % (Vorjahr. rd. 58 %) erneut den eindeutig größten Teilbereich der Bausparten dar.

Nicht zum ersten Mal weist der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin) darauf hin, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen außergewöhnlich hohen Beitrag zur Wirtschaftsleistung der Bundesrepublik erbringt und enorm zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beiträgt. Gesicherte Zahlenwerke aus 2011 belegen, dass der Bruttowertschöpfungsanteil der gesamten Immobilienbranche mit 18,7 % seinerzeit bereits deutlich über dem der Fahrzeugindustrie (3,8 %) oder dem der Maschinenbaubranche (3,5 %) lag. Jedoch sind die beiden letztgenannten Wirtschaftszweige viel präsenter in der öffentlichen Wahrnehmung.

Neben den Neubauinvestitionen stellen die bestandsbezogenen Bauleistungen wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung einen wesentlichen Teil der gesamten wohnungswirtschaftlichen Investitionen dar. 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.

Die ungebrochene Nachfrage nach neuem Wohnraum lässt sich insbesondere an Hand der Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) aufzeigen. Für 2013 zeigt das Bundesamt einen Anstieg der Baugenehmigungen auf rd. 270.400 (Vorjahr: rd. 239.500) Wohnungen an. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 12,9 % (Vorjahr: rd. 4,8 %) bzw. von rd. 30.900 Wohnungseinheiten. Damit setzte sich die in 2010 begonnene positive Entwicklung fort.

Der Zuwachs verteilt sich mit 1,1 % (Vorjahr: - 5,8 %) auf Ein- bzw. mit 13,3 % (Vorjahr: 3,6 %) auf Zweifamilienhäuser und mit 22,3 % (Vorjahr: 13,3 %) auf den Geschosswohnungsbau.

Für 2014 wird aufgrund der ungebrochenen Wohnungsnachfrage ein erneuter Anstieg der Genehmigungen prognostiziert. Der GdW spricht in seinen Veröffentlichungen von einer Größenordnung von 290.000 bis 300.000 Baugenehmigungen.

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	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wohnungen	210.729	175.927	158.987	159.832	180.050	200.466

Für das Berichtsjahr 2013 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten erst im Laufe des 2. Quartals 2014 zur Verfügung. Der GdW rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis von ca. 223.000 Wohneinheiten. Insbesondere aufgrund der positiven Tendenz anhand der zunehmenden Bauanträge. Bekanntermaßen konzentrierte sich der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren jedoch verstärkt auf ganz bestimmte Wachstumsregionen / Ballungsgebiete wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt a. M. und Stuttgart. Selbst dort wird das neugeschaffene Angebot nicht mit der wachsenden Nachfrage Schritt halten können.

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. In 2013 verzeichnete die Bundesrepublik gemäß den Angaben von Destatis und dem Ausländerzentralregister (AZR) den höchsten Zuzug seit 1992. Von den hier lebenden Mitbürgern mit ausländischer Staatsangehörigkeit stammen rd. 75 % aus den Mitgliederstaaten der EU. Die sogenannten Wanderungsgewinne kompensieren zurzeit das Geburtendefizit vollständig. 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. Da rd. 90 % der vorgenannten Bevölkerungszuwächse sich auf die bekannten TOP 10 der „Gewinnerstädte“ konzentrieren, verschärft dies dort die Wohnungssituation zusätzlich.

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 zum Ende des nächsten Jahrzehnts (2030) 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 zum Ende des nächsten Jahrzehnts die Gesamtzahl der Privathaushalte weiter zunehmen. Jedoch ist festzustellen, dass sich die Haushalte in Deutschland stetig verkleinern und sich regional sehr unterschiedlich entwickeln (Trend zur Singularisierung). 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, aber auch in einigen Universitätsstädten, macht sich der bestehende und sich weiter abzeichnende Wohnungsmangel deutlich bemerkbar und führt zu einem sich immer weiter verschärfenden Nachfrageüberhang mit kontinuierlich steigenden Mieten.

Unter den Metropolen des Landes hat die Rheinmetropole Köln mit rd. 9,90 EUR/qm noch die mit Abstand niedrigste durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietung. In München sind im Schnitt 14,00 EUR/qm, in Frankfurt 12,00 EUR/qm und in Hamburg 11,20 EUR/qm zu zahlen. Selbst in Städten wie Stuttgart, Freiburg, Wiesbaden, Düsseldorf, Berlin, Mainz und Darmstadt liegt das Mietniveau höher als in Köln.

Destatis publizierte im Januar 2014, dass im Gesamtjahr 2013 der Anstieg der Nettokaltmieten in Deutschland mit + 1,3 % niedriger als die Gesamtteuerung von + 1,5 % war. Auch längerfristig betrachtet, wirken die Nettokaltmieten preisdämpfend auf die Entwicklung der Verbraucherpreise.

So erhöhten sich von 2000 bis 2013 die Nettokaltmieten um rd. 16,0 %, während die Verbraucherpreise insgesamt um rd. 20,0 % stiegen.

In dem oben erwähnten Zeitraum von 2000 bis 2013 erhöhten sich die Betriebskosten um rd. 20 %. Als größter Preistreiber sind die Kosten für die Haushaltsenergie (+ 112 %) und Strom (+ 99 %) 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

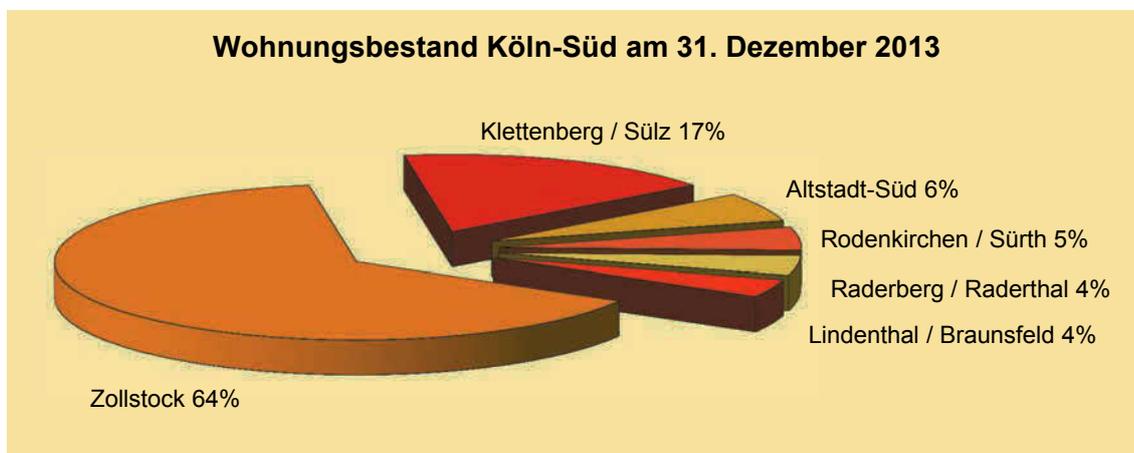
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

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 2013 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tief- garageneinstell- plätze/Einstellplätze
Zollstock	1.442	56	247
Klettenberg / Sülz	402	2	60
Altstadt-Süd	135	6	47
Rodenkirchen / Sürth	112	0	32
Raderberg / Raderthal	94	1	0
Lindenthal / Braunsfeld	87	0	1
	<u>2.272</u>	<u>65</u>	<u>387</u>

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungs- (2.272 WE) sowie gewerblichen und sonstigen Einheiten (65 WE) - insgesamt 2.337 Verwaltungseinheiten - auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2013 wie folgt dar:





## Neubautätigkeit

In den vergangenen dreizehn 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.

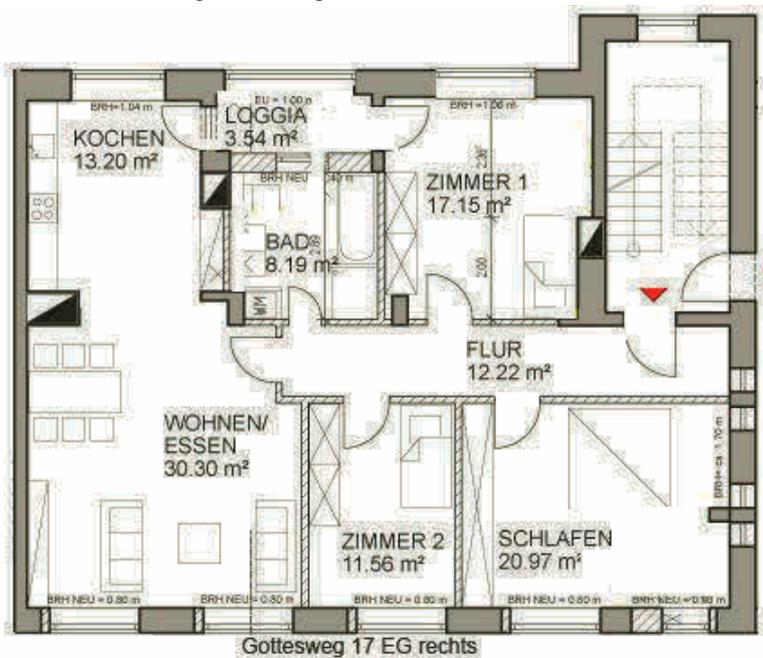


Nachdem die Jahre 2009 bis Ende 2012 dadurch geprägt waren, dass die Genossenschaft in Köln-Zollstock sowohl am **Zollstockgürtel 33 / 33c** (25 Wohnungen, ein Pfarrheim und die Geschäftsstelle der Genossenschaft), als auch am Raderthalgürtel mit den „**Vorgebirgsgärten**“ (75 Wohnungen) größere Neubauprojekte realisierte, diente das Geschäftsjahr 2013 zur Konsolidierung und zur Planung von weiteren Neubaumaßnahmen.



Waisenhausgasse 2-6 und 12-16 vor Sanierung / Waisenhausgasse 18

In 2013 konkretisierten sich die Überlegungen hinsichtlich eines bestandsersetzenden Neubaus mit 18 familiengerechten Wohnungen in Köln-Zollstock in der **Vochemer Str. 11 - 13** (zurzeit 6 Wohnungen und 2 äußerst schwierig zu vermietende Gewerbeeinheiten). Die beiden Bestandsobjekte sind nicht geeignet für umfangreiche energetische Sanierungen und ähnliche Maßnahmen, da dies zu wirtschaftlich nicht zu vertretenden Kosten führen würde. Da inzwischen sämtliche Mieterhaushalte dieser Objekte anderweitig im Bestand der Genossenschaft versorgt werden konnten, begann die Umsetzung dieses Neubauvorhabens. Geplant sind 18 überwiegend größere Wohnungen für Familien. Darüber hinaus wird das Objekt über eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen verfügen. Nach ersten Schätzungen werden sich die Baukosten auf etwa 4,2 Mio. EUR belaufen. Mit der Erstellung des Neubauobjektes wird voraussichtlich Anfang 2015 begonnen.



Da sich Gewerbeeinheiten nur noch mit hohem personellem und finanziellem Aufwand vermieten lassen, hat der Vorstand beschlossen, die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des **Gottesweges 17** (vormals Sportgeschäft) in eine Vierzimmerwohnung (rd. 115 qm) umzubauen. Dem Nutzungsänderungsantrag wurde bereits seitens der Stadt Köln zugestimmt. Im Februar 2014 wurde mit dem Umbau begonnen. Es sind Plankosten von TEUR 120 veranschlagt. Die Vermietung ist für das 2. Halbjahr 2014 vorgesehen. Damit entsteht an einem Standort mit hohem Wohnwert (günstige Infrastruktur und Verkehrsanbindung) eine familiengerechte Großwohnung im Erdgeschoss, deren Vermietbarkeit äußerst unproblematisch sein dürfte.

Außerdem plant die Genossenschaft für 2015 den Umbau der Gewerbeeinheit **Waisenhausgasse 18** mittels Aufstockung zu einem Stadthaus.



## Modernisierung

Unverändert steht die angemessene Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder im Fokus der Genossenschaft. Wie in den vorangegangenen Jahren wird sie weiterhin beträchtliche finanzielle Anforderungen dazu bewältigen müssen. Die langfristige Erhaltung der Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes ist ausschließlich durch diesen konstanten Mitteleinsatz gewährleistet.

Ein weiterer Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft lag auch im Geschäftsjahr 2013 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 203 (Vorjahr: 181) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 42 (Vorjahr: 40) Einheiten im Zuge der Mieterwechsel umfassend modernisiert worden. Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen, die von Jahr zu Jahr einen stetig steigenden Aufwand bedingen, handelt es sich um Grundrissänderungen, Küchenausbauten, Badmodernisierungen, Heizungseinbauten, Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen gemäß den VDE-Richtlinien sowie Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

## Energetische Sanierung

Seit einigen Jahren widmet sich die Genossenschaft in ihrem Wohnungsbestand intensiv den energetischen Sanierungen. Aufgrund der positiven Erfahrungen, die bei den bereits abgeschlossenen energetischen Sanierungen gewonnen wurden, wird die Genossenschaft ihre Anstrengungen auch in den kommenden Jahren in diesem Segment weiter steigern und somit den Energieverbrauch und den CO<sup>2</sup>-Ausstoß weiter verringern.



Parallel zur in 2012 durchgeführten energetischen Sanierung der **Ölbergstr. 53 - 63** war die Erweiterung der in den Häusern befindlichen Bestandsdachgeschosswohnungen sowie die Erstellung einer weiteren Dachgeschosswohnung geplant. Hier führten nicht durch die Genossenschaft zu vertretende Verzögerungen zu einer zeitlichen Verschiebung in das Jahr 2013. Nach Abschluss der Um- und Ausbaumaßnahmen konnten vier vergrößerte und eine neugeschaffene Dachgeschosswohnung wieder vermietet werden. Die Gesamtkosten dieser Maßnahmen beliefen sich auf TEUR 445.

Anfang 2013 wurden die energetischen Sanierungen in Köln-Klettenberg, **Luxemburger Str. 437 – 439** (16 Wohnungen, Baujahr: 1926) und in Köln-Zollstock **Vochemer Str. 15 - 17** (16 Wohnungen, Baujahr: 1926), jeweils zuzüglich neuer, größerer Balkone, begonnen.

Beide Maßnahmen verursachten Gesamtkosten in Höhe von jeweils TEUR 745 bzw. TEUR 774. Die Finanzierung erfolgte mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie KfW-Mitteln.

Die energetischen Sanierungen wurden im Spätherbst 2013 fertiggestellt. Die Wiederherstellung der Außenanlagen erfolgte nach dem Jahreswechsel.



Neben dem vorgenannten Objekten wurde im Frühjahr 2013 die energetische Sanierung des ehemals öffentlich geförderten Objektes **Theodor-Heuss-Str. 2** (30 Wohnungen, Baujahr: 1966) in Köln-Rodenkirchen, dessen Preisbindung zum 31. Dezember 2011 ausgelaufen war, in Angriff genommen. Aufgrund der mit öffentlicher Förderung durchgeführten Energetik verbleiben somit für unsere Mitglieder weiterhin 30 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Die Gesamtkosten der Maßnahme, die mit öffentlichen Mitteln sowie Eigen- und Kapitalmarktmitteln finanziert wurde, beliefen sich auf TEUR 975.

Die zulässige Miete beträgt zukünftig 6,04 EUR/qm.



Außerdem erfolgte die energetische Sanierung der Häuser **Emmastr. 8 - 14** (37 Wohnungen, Baujahr: 1928) in Köln-Sülz. Für die Energetik, einschließlich des Anbaus größerer Balkone, wurden Kosten von TEUR 1.725 aufgewandt. Auch hier erfolgte die Finanzierung mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie KfW-Mitteln.



Für das Geschäftsjahr 2014 sind folgende energetische Sanierungen vorgesehen, deren Planungen abgeschlossen und Ausschreibungen erfolgt sind. Die Beantragung der KfW-Mittel ist ebenfalls bereits erfolgt:

**Waisenhausgasse 2 - 6 / 12 - 16,**

Altstadt-Süd  
(45 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten,  
Baujahr: 1959) Plankosten: TEUR 1.900

**Maarweg 24 / Scheidtweiler Str. 95 - 99 ,**

Köln-Braunsfeld (40 Wohnungen,  
Baujahr: 1954) Plankosten: TEUR 1.500

**Kermeterstr. 24,**

Köln-Lindenthal (6 Wohnungen, Baujahr: 1928)  
Plankosten: TEUR 670

Im Rahmen der Energetik erfolgt beim Objekt Maarweg 24 / Scheidtweiler Str. 95 – 99 auch der Anbau größerer Balkone.

Sämtliche vorgenannten Maßnahmen werden mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie KfW-Mitteln finanziert.

Anzumerken ist, dass in den vergangenen Jahren stets mindestens 4 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes p. a. energetisch saniert wurden. Ein Wert, der damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 2 % p. a. liegt.





## Instandhaltung

Von den in 2013 angefallenen Kosten für energetische Sanierung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 5.247 (Vorjahr: TEUR 3.577) im Jahresabschluss unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Daneben wurden, wie in den vergangenen Jahren, in 2013 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.

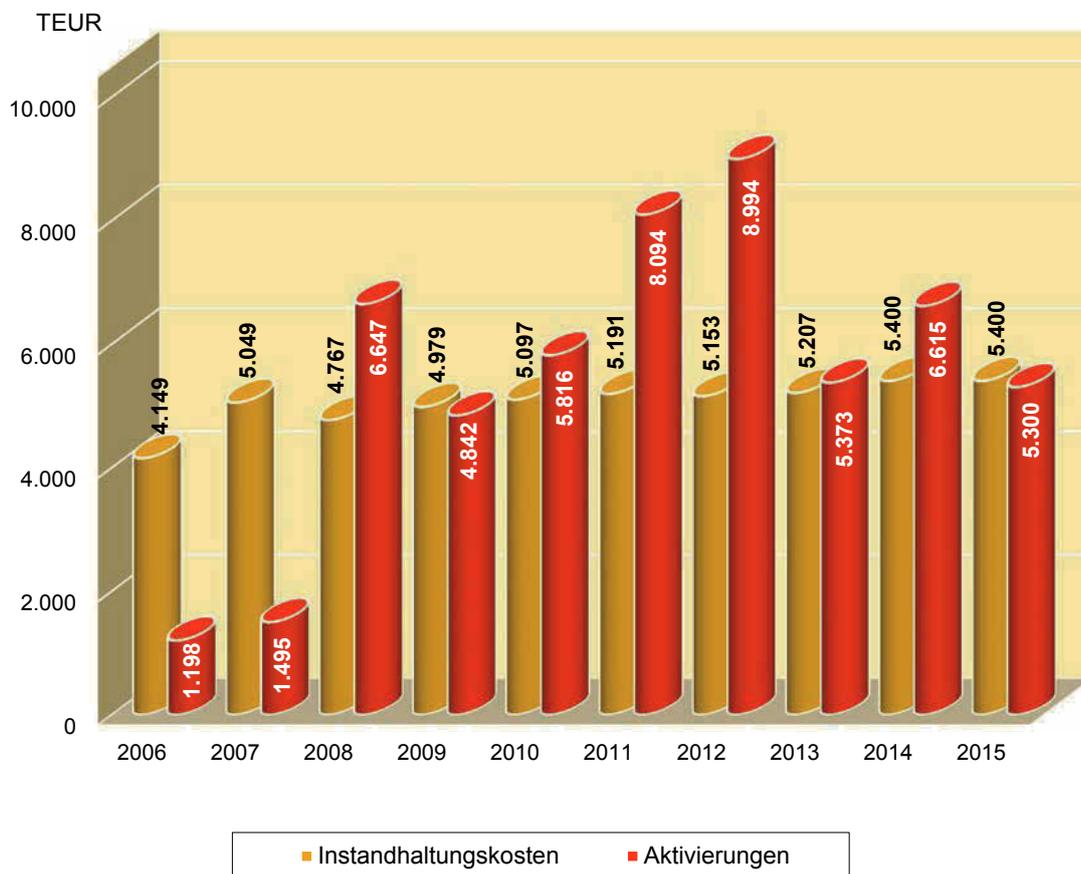
Großmaßnahmen, wie die zwischen 2006 und 2011 in 8 Sanierungsabschnitten durchgeführte Sanierung der denkmalgeschützten Bauten in der Vorgebirgstr. 188 - 230 und anderen angrenzenden Straßen in Köln-Zollstock, mit einem Gesamtaufwand von über 5 Mio. EUR, sind zurzeit nicht in der Planung.



Dennoch wendete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2013 für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.207 (Vorjahr: TEUR 5.153) auf.

Für das Geschäftsjahr 2014 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 5.400 vorgesehen. Der Planansatz für 2015 beläuft sich ebenfalls auf TEUR 5.400, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2014.

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 (2006 bis 2015 - Planansatz -) folgendes Bild:



## Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2013 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

315	Häuser
2.272	Wohnungen
65	gewerbliche und sonstige Einheiten
387	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

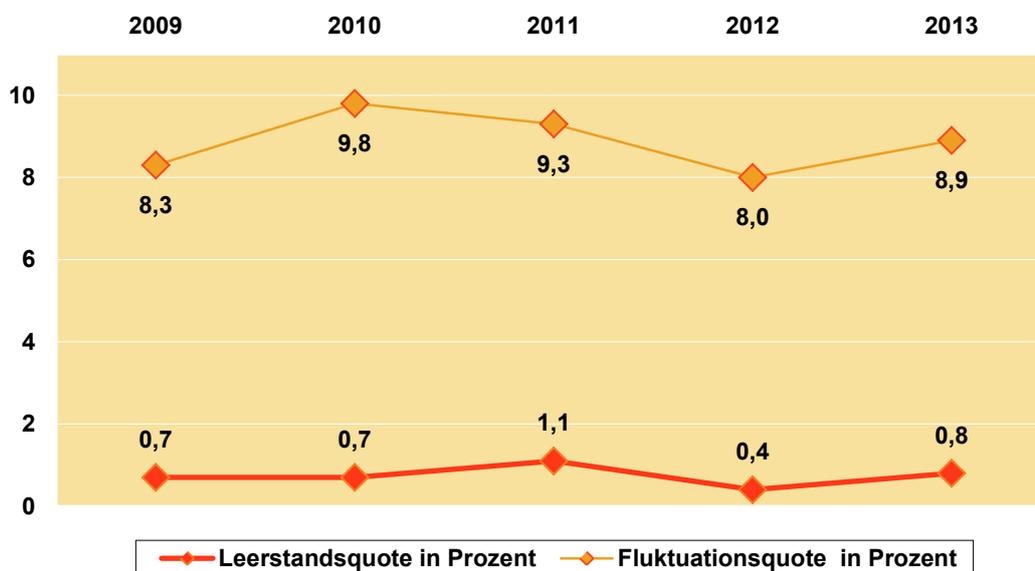
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 155.056 qm (Vorjahr: 154.778 qm). Von den 2.272 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2013 (rd. 36.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 32.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 6 (Vorjahr: 9) Fällen mussten Zahlungs- und Räumungsklagen durchgeführt werden.

Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Mieten entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand überwiegend im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln. Am Bilanzstichtag standen 19 (Vorjahr: 10) Wohnungen leer, davon 11 (Vorjahr: 4) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,8 % (Vorjahr: 0,4 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,4 % (Vorjahr: 0,3%).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 203 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 181); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 8,9 % (Vorjahr: 8,3 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 203 Kündigungen entfallen 197 auf nicht preisgebundene und 6 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2009 wie folgt:



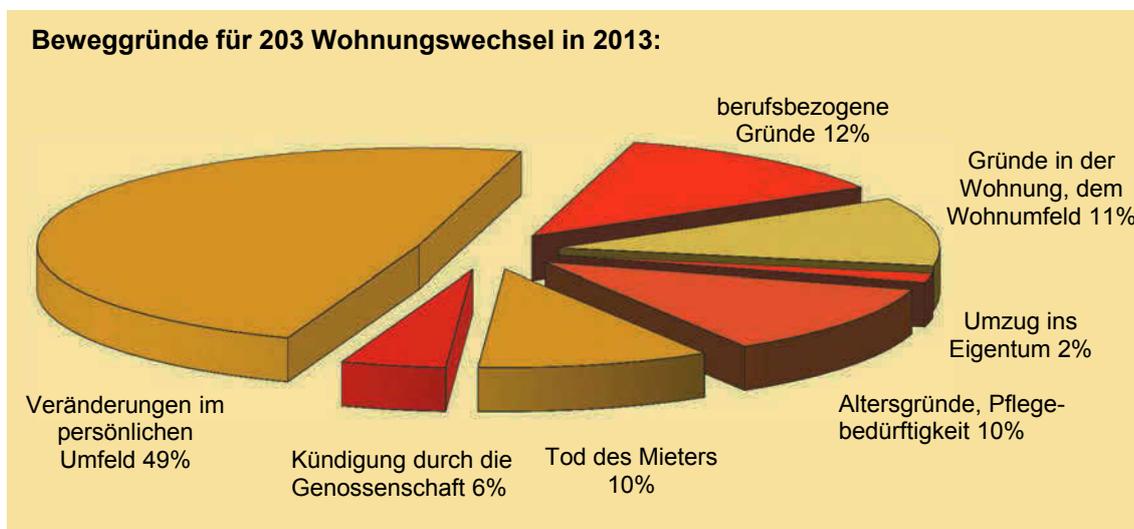


Die von unseren Mietern am häufigsten genannten Gründe bei 203 Wohnungswechseln im Jahr 2013 sind, wie auch im Vorjahr, die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter. Durch Eheschließungen, Familienzuwachs oder auch das Zusammenziehen mit dem Partner reichte die Größe der angemieteten Wohnung häufig nicht mehr aus. Trennungen oder auch der Auszug der erwachsenen Kinder können Anlass geben, eine kleinere Wohnung anzumieten. Mit rd. 49 % machen diese Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter knapp die Hälfte aller in 2013 angefallenen Wohnungswechsel aus.

Aus Veränderungen im beruflichen Umfeld unserer Mieter resultierten in 2013 rund 12 % aller Wohnungswechsel. Rund 11 % der genannten Kündigungsgründe bezogen sich direkt auf die Wohnung, beispielsweise die Ausstattung, die Lage einer Wohnung oder das Wohnumfeld.

Als weitere Gründe wurden der Umzug ins Eigentum und Altersgründe genannt. 20 Mietverhältnisse (10 %) wurden aufgrund der Auflösung des Haushaltes im Todesfall beendet. Durch die Genossenschaft wurde in 9 Fällen (6 %) die Kündigung ausgesprochen.

Von den insgesamt 203 durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen wurden 42 im Zuge des Mieterwechsels modernisiert. Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft war, auch in 2013, als äußerst hoch zu bewerten.



# Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013



Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2013 TEUR 12.305 (Vorjahr: TEUR 11.624) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 6,65 EUR (Vorjahr: 6,30 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,35 EUR (= rd. 5,7 %) ist in 2013 zum größten Teil auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen, aber auch auf die ganzjährige Auswirkung der Neubezüge von Wohnungen in den „Vorgebirgsgärten“ in Köln-Zollstock zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 8.059 (Vorjahr: TEUR 7.980) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2013 TEUR	2012 TEUR
Betriebskosten	2.754	2.616
Instandhaltungskosten	5.207	5.153
(davon für Versicherungsschäden)	(115)	(155)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	98	211
	<u>8.059</u>	<u>7.980</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 138 (rd. 5,3 %) erhöht. Dies war in 2013 insbesondere durch deutlich gestiegene Müllabfuhrgebühren, Heizkosten und höhere Hausreinigungskosten, denen jedoch gesunkene Straßenreinigungsgebühren gegenüberstanden, verursacht. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 284) hinzurechnet, erhöhten sich die gesamten Betriebskosten monatlich um 0,08 EUR (= rd. 5,3 %) von 1,57 EUR je qm auf 1,65 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 2013 siebzehn Mitarbeiter/innen; davon zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen und zwei Hauswarte in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2013	Teilzeitbeschäftigte 2013
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	2
<b>Gesamt</b>	<b>13</b>	<b>4</b>

Am 31. Dezember 2013 befanden sich davon zwei Mitarbeiterinnen 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 drei Ausbildungsverhältnisse; eine Auszubildende bzw. ein Auszubildender pro Ausbildungsjahr. Dies soll in den kommenden Jahren so fortgeführt werden, um damit auch in der Mitarbeiterschaft der Genossenschaft dem demographischen Wandel zu begegnen.



Die aktuellen Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG.

Auch im Geschäftsjahr 2013 war keine Fluktuation innerhalb der Belegschaft zu verzeichnen. Dies ist, so die Meinung des Vorstandes, ein Indiz für eine unverändert hohe Identifikation mit dem Wohnungsunternehmen sowie die Wertschätzung der Genossenschaft als verlässlichen und sicheren Arbeitgeber.



Die Löhne und Gehälter haben sich, obwohl in 2013 tarifvertragliche Anpassungen erfolgten, insbesondere aufgrund der Abwesenheit von zwei Mitarbeiterinnen in Elternzeit, reduziert. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2013 insgesamt TEUR 1.465 (Vorjahr: TEUR 1.555) betragen.

Die berufliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nimmt in der Personalpolitik des Vorstandes einen unverändert hohen Stellenwert ein. Die kontinuierlichen Anpassungsprozesse, denen sich die Genossenschaft aufgrund von stetig wachsenden technischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Anforderungen stellen muss, können nur durch konstante Investitionen in die Fort- und Weiterbildung der Beschäftigten bewältigt werden.

Auch in 2013 haben Vorstände sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses in Form von Tagesseminaren, Lehrgängen u. a. an zahlreichen fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen und so ihr Fachwissen aktualisiert, vertieft und erweitert. In 2013 beliefen sich die Aufwendungen hierfür auf TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 29).

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.

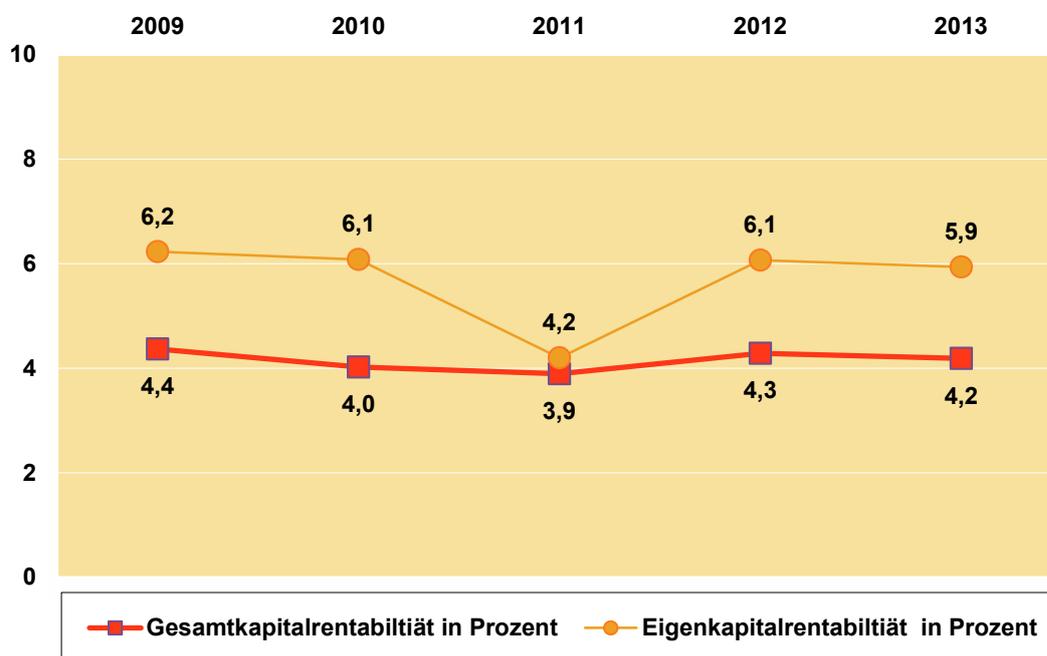
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Zusammenarbeit, das außerordentliche Engagement und die guten Leistungen, die wiederum zu einem positiven Jahresergebnis 2013 geführt haben. Nur so ist es möglich, dem Serviceanspruch gerecht zu werden, den unsere Mitglieder von uns erwarten.

## 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 2009 bis 2013 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die sich für 2013 ergebenden geringen Verminderungen sind insbesondere durch den höheren Jahresüberschuss und die weiter ansteigende Bilanzsumme, bedingt durch die konstant hohe Neubau- sowie Um- und Ausbautätigkeit, bei gleichzeitiger Erhöhung des Eigenkapitals, verursacht.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2013) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,2 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 3,8 %.

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 66.916) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.585 (= rd. 4,0 %).

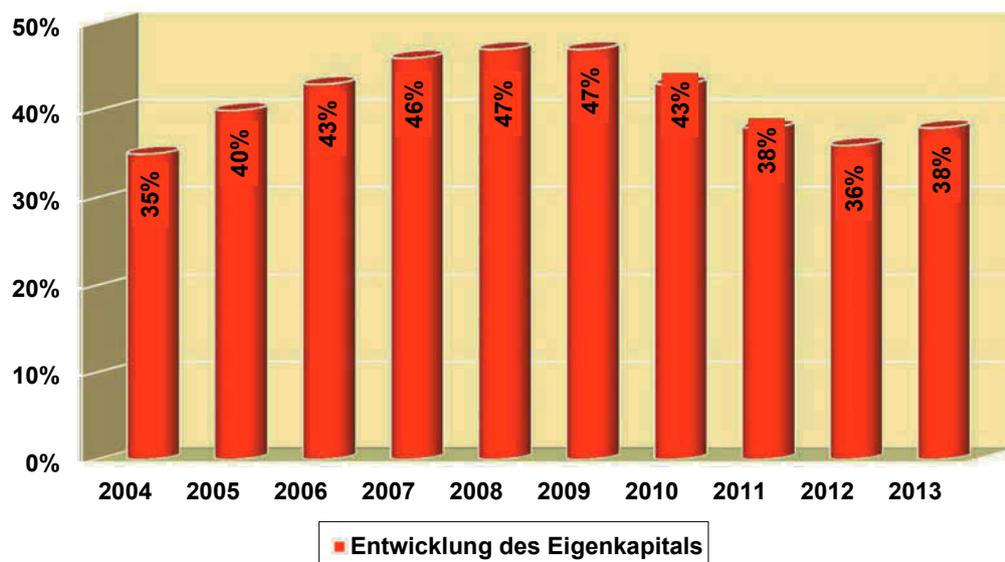
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 57.904 (Vorjahr: TEUR 54.917) und macht somit rd. 86,7 % der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 25.342; Vorjahr: TEUR 22.886) zu Anlagevermögen (TEUR 57.904; Vorjahr: TEUR 54.917), beträgt rd. 44 % (Vorjahr: rd. 42 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 36.343; Vorjahr: TEUR 36.719), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 106 % (Vorjahr: rd. 109 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 2.987. Den Investitionen von TEUR 5.450 standen Abschreibungen von TEUR 2.463 und Buchwertabgänge von TEUR 13 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 5.463) betrafen mit TEUR 4.996 Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 377 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 90 andere Zugänge des Anlagevermögens, insbesondere immaterielle Vermögensgegenstände.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 9.012 (Vorjahr: TEUR 9.414); dies sind in 2013 rd. 13,5 % (Vorjahr: rd. 14,6 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2013 rd. 38 %. Ursächlich für die Erhöhung ist die geringere Zunahme der Bilanzsumme, bedingt durch die leicht rückläufige Neubau sowie Um- und Ausbautätigkeit sowie der Anstieg der Geschäftsguthaben und Rücklagen. Im vergangenen Jahrzehnt war folgende Entwicklung zu verzeichnen.



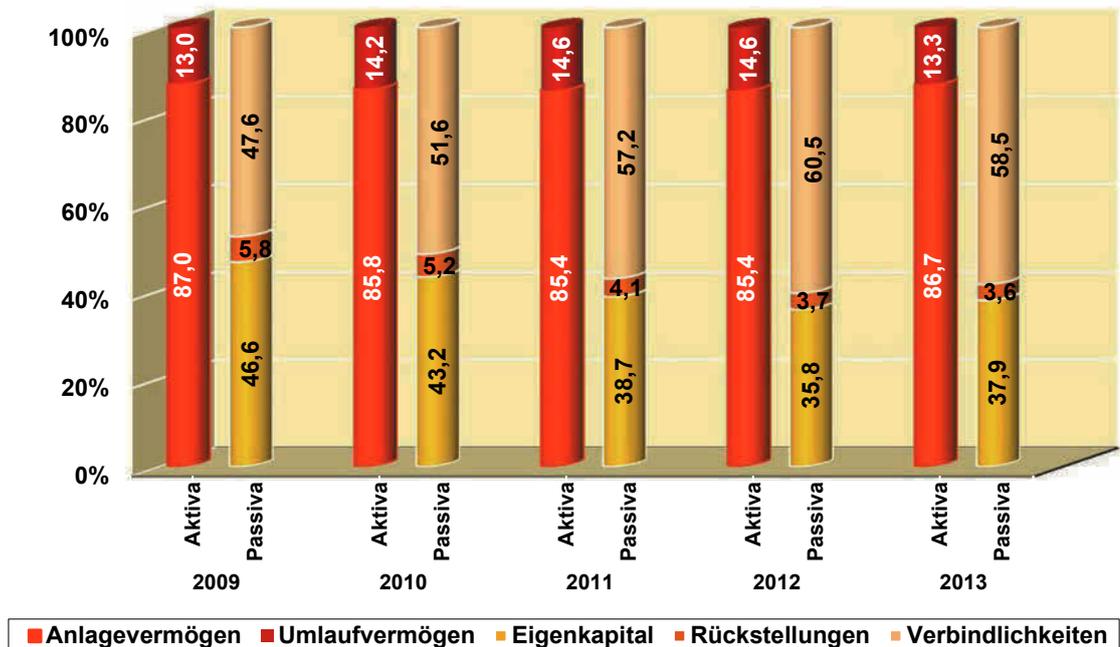
Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2013 von rd. 38 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2013) rd. 35,7 % (Vorjahr: rd. 33,7 %) beträgt.



Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen um TEUR 32 auf TEUR 2.427 (rd. 1,3 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich aufgrund von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen gegenüber dem Vorjahr von rd. 54 % auf rd. 51 % der Bilanzsumme reduziert.

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 2013 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 3.635 (Vorjahr: TEUR 4.683); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.



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 2013 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 3.938) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 380 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2013 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

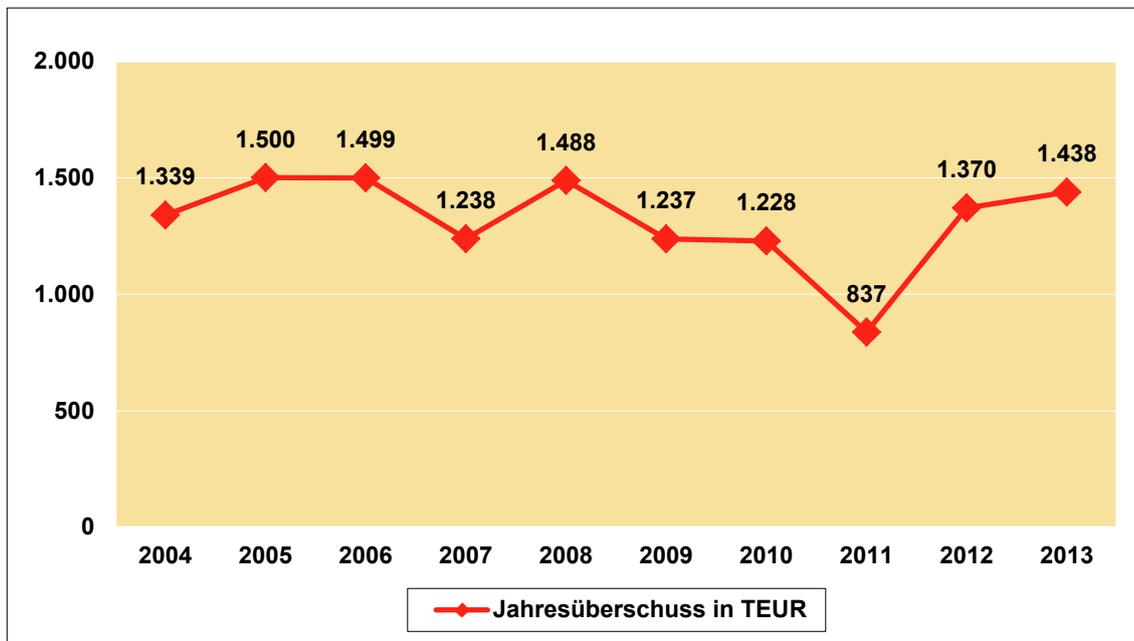
	2013 TEUR	2012 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.438	1.370	68
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.463	2.182	281
Aufwendungen aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG	94	94	0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	22	16	6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-79	-104	25
Cashflow	<u>3.938</u>	<u>3.558</u>	<u>380</u>

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.

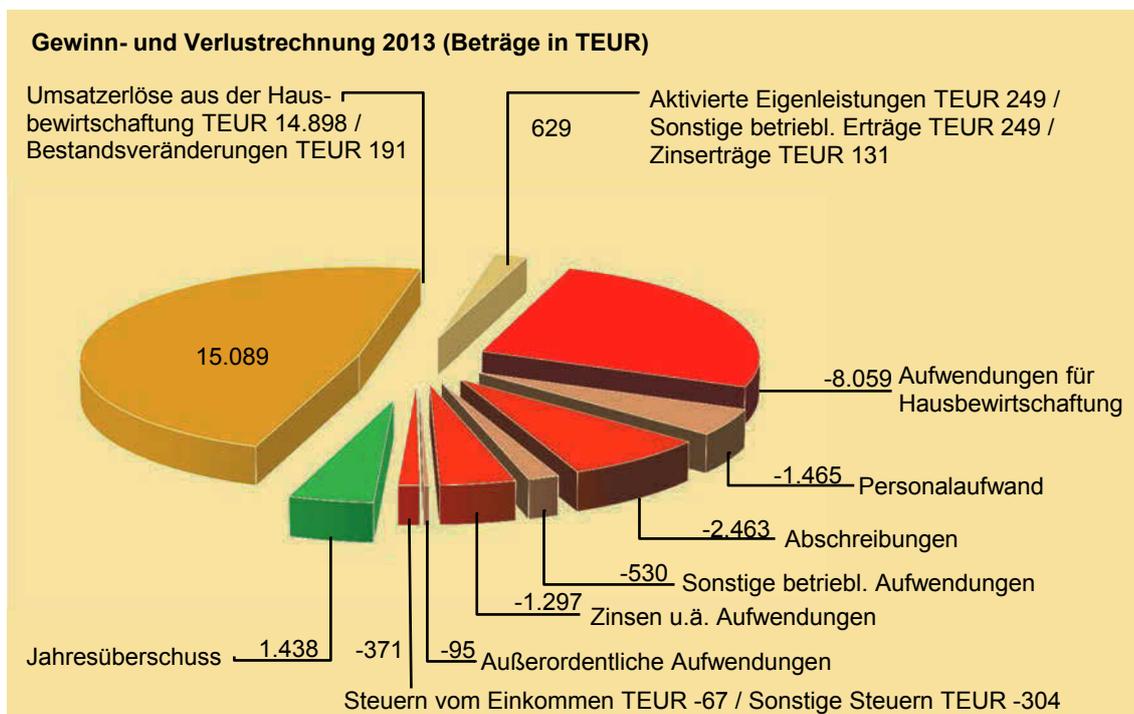
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2013 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

## Ertragslage

Die nachfolgende Grafik zeigt die konstante Entwicklung der Jahresergebnisse im vergangenen Jahrzehnt.



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2013 folgendes Bild:



# Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013



In 2013 kam es zu einer erneuten Verbesserung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.438. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte er sich um TEUR 68.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.438 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2013 TEUR	2012 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.537	1.348	189
Beteiligungs- und Finanzergebnis	15	- 15	30
Neutrales Ergebnis	47	150	- 103
Außerordentliches Ergebnis	- 94	- 94	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.505	1.389	116
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 67	- 19	- 48
Jahresüberschuss	1.438	1.370	68

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

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert ausschließlich aus Zinsen und ähnlichen Erträgen.

Das neutrale Ergebnis (TEUR 47) war im Vorjahr (TEUR 150) auf der Ertragsseite überwiegend durch Erträge aus Teilschulderlass (TEUR 105) gekennzeichnet.

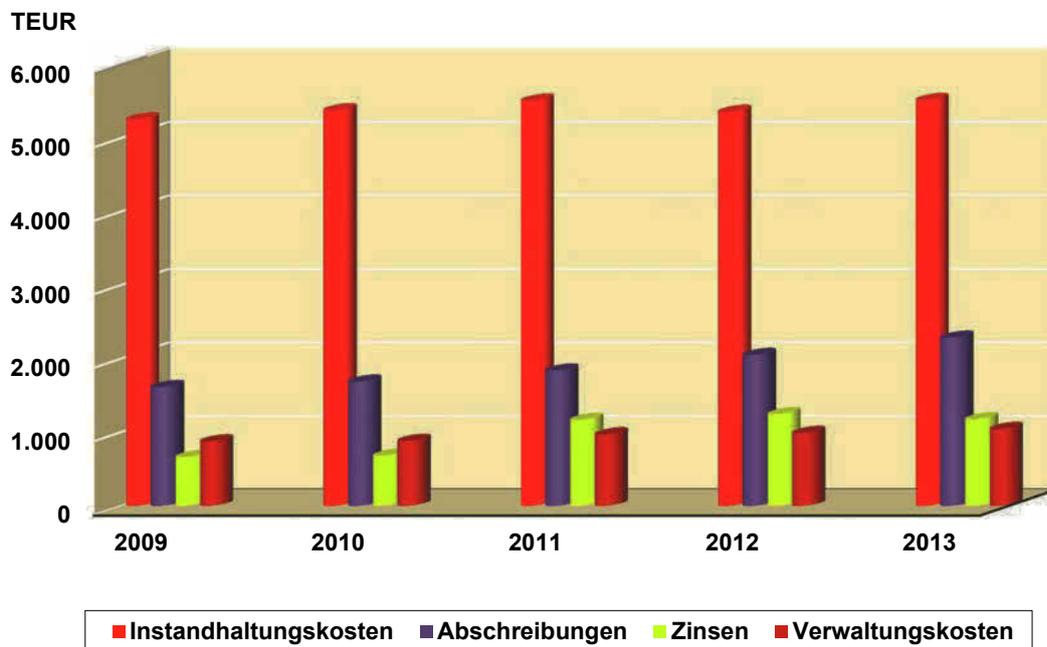
Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 653 erhöhten. Diese Verbesserung ist im Berichtsjahr insbesondere auf die ganzjährigen Auswirkungen der im 2. Halbjahr 2012 erfolgten Neubezüge der Mietobjekte in den „Vorgebirgsgärten“ 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 34,60 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 2009 bis 2013 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 einen leichten Rückgang verzeichnete.

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 2013, 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 2013 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 erneut weiter verschärften Anforderungen an das energiesparende Bauen oder die geplante Einführung von neuen Nachrüstpflichten, meist ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Durchführbarkeit.



Dazu sei hier nur die weitere Erhöhung der Anforderungen im Rahmen der neuen **EnEV 2014**, die am 1. Mai 2014 in Kraft tritt, 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. Insbesondere Genossenschaften erheben nach der Fertigstellung der energetischen Maßnahmen nur einen Bruchteil der rechtlich zulässigen Mieten. 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 weiterhin 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.

Für den Anbieter von Wohnraum wird es 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. Hier verlagert sich aufgrund der aktuellen Rechtssituation immer mehr Risiko auf die Anbieterseite.

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 2013 **Instandhaltungsaufwendungen**, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 61,0 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betragen die **Investitionen** für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 47,3 Mio. EUR. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 108,3 Mio. EUR für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand verausgabt. Für die Jahre 2014 bis 2018 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rd. 26,7 Mio. EUR. 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.

In puncto **Nachhaltigkeit** geht die Genossenschaft insbesondere bei den energetischen Sanierungen einen bewusst ökologisch orientierten Weg. Seit geraumer Zeit verwendet die „Süd“ ausschließlich mineralische Dämmstoffe für die anzubringenden Wärmedämmverbundsysteme.

Ziel der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ist es, allen Bevölkerungsgruppen ein angemessenes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen. Neben dem „**Wohnen im Alter**“ (demographischer Wandel) ist auch „**Junges Wohnen**“ ein Thema für die Genossenschaft. 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. Weitere Neubaumaßnahmen sind geplant und werden mittelfristig auf den Weg gebracht.

Die Stadt Köln verzeichnet konstant Einwohnerzuwächse, die gemäß den Prognosen bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts anhalten werden. Die **wachsende Rheinmetropole** verfügt als großer Medien- und Hochschulstandort über eine ungebrochene Anziehungskraft. 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, obwohl in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen getätigt wurden, auf zurzeit rd. 9 % (TEUR 1.297) der Umsatzerlöse begrenzt werden.

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 23. Mai 2013 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 2013 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2012 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 2013 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im April / Mai dieses Jahres erfolgen.

## Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Unverändert wird die Wohnungsgenossenschaft ihren Schwerpunkt weiterhin in der Bewirtschaftung der eigenen Bestände sehen. Sie wird deren Modernisierung und Instandhaltung planmäßig fortsetzen. Im Rahmen dieser Maßnahmen wird die energetische Sanierung - unter Einsatz von KfW-Mitteln - einen breiten Raum einnehmen. Die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung werden in den kommenden Jahren ebenfalls fortgeführt.

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.

Die angespannte Nachfragesituation auf dem Kölner Wohnungsmarkt, insbesondere in den südlichen Stadtteilen, ermöglicht der Genossenschaft weiterhin eine fast leerstandsfreie Vermietung.

In 2013 konkretisierten sich die Überlegungen hinsichtlich eines bestandersetzenden Neubaus mit 18 familiengerechten Wohnungen in Zollstock in den Jahren 2015 - 2016.

Darüber hinaus werden in 2014 energetische Sanierungen in den Objekten Waisenhausgasse 2 - 6, 12 - 16 (45 Wohnungen), Maarweg 24 / Scheidtweiler Str. 95 - 99 (40 Wohnungen) sowie Kermeterstr. 24 (6 Wohnungen) durchgeführt. Somit werden im laufenden Geschäftsjahr 2014 wiederum rd. 4 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes einer energetischen Ertüchtigung unterworfen.

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 steigenden Anforderungen und der sich abzeichnenden Wandlung des Wohnungsmarktes in Köln, ihren Mitgliedern zeitgemäße und attraktive Wohnungen anbieten zu können.

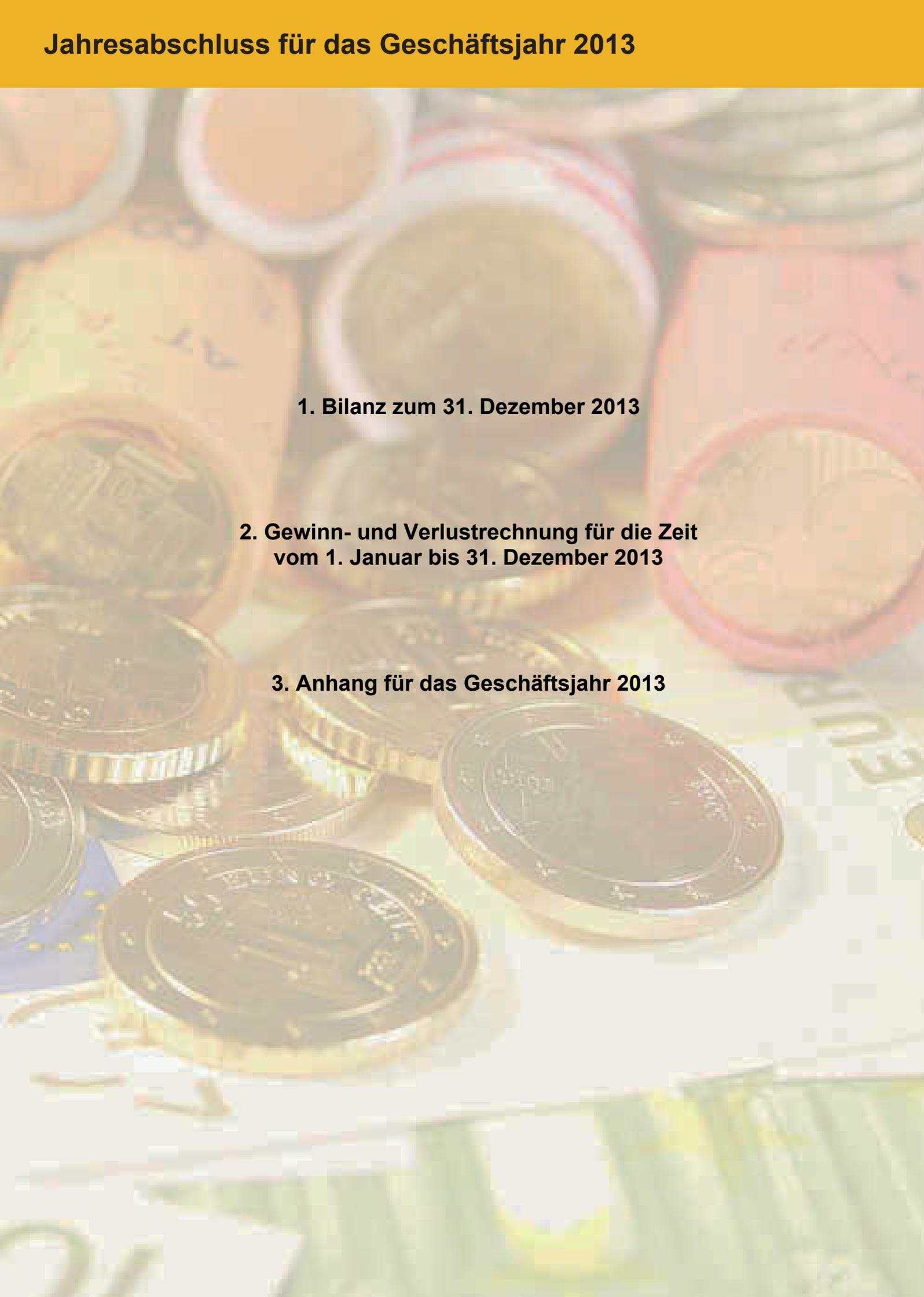
Köln, den 11. April 2014

Der Vorstand

Horst Werner

Stefan Hofius

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

The background of the page is a soft-focus image of various Euro coins and banknotes. The coins are scattered across the surface, with some showing the European Union flag and the word 'EURO'. The banknotes are partially visible, showing colors like green and yellow. The overall lighting is warm and slightly blurred, creating a professional and financial atmosphere.

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2013**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

**3. Anhang für das Geschäftsjahr 2013**

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		171.939,00	225.646,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.158.288,02		54.039.954,03
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	127.479,00		135.978,00
Technische Anlagen und Maschinen	12.170,00		11.880,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.190,00		294.560,00
Bauvorbereitungskosten	<u>144.349,41</u>	57.690.476,43	168.786,81
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.120,00		13.120,00
Sonstige Ausleihungen	27.053,40		25.698,59
Andere Finanzanlagen	<u>1.320,00</u>	41.493,40	<u>1.320,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		57.903.908,83	54.916.943,43
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.032.726,52		2.841.349,73
Andere Vorräte	<u>209.058,50</u>	3.241.785,02	184.635,85
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	35.728,64		32.294,76
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>138.428,46</u>	174.157,10	174.481,29
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.361.414,91		6.026.936,66
Bausparguthaben	<u>142.479,61</u>	5.503.894,52	57.065,98
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		92.424,87	97.424,35
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>66.916.170,34</u></b>	<b><u>64.331.132,05</u></b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	200.400,00		141.600,00
der verbleibenden Mitglieder	5.147.358,45		3.970.138,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	5.347.758,45	3.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.401.841,55 EUR		(10.261,06)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.500.000,00		3.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	11.700.000,00		10.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	1.000.000,00 EUR		(900.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	4.950.000,00	20.150.000,00	4.850.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	33.551,24 EUR		(54.581,25)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	66.448,76 EUR		(45.418,75)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.438.088,19		1.369.655,77
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.233.551,24	204.536,95	1.154.581,25
Eigenkapital insgesamt		25.702.295,40	23.180.413,46
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.344.452,00		2.212.619,00
Steuerrückstellungen	21.885,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	60.600,00	2.426.937,00	181.800,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.625.256,08		30.665.578,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.373.664,70		3.841.074,85
Erhaltene Anzahlungen	3.081.181,89		3.010.759,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	252.056,65		48.576,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.399.149,43		1.143.447,95
Sonstige Verbindlichkeiten	55.629,19	38.786.937,94	46.862,01
davon auf Steuern	20.139,46 EUR		(493,27)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 EUR		(290,20)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>66.916.170,34</b>	<b>64.331.132,05</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		14.897.939,15	14.250.359,52
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		191.376,79	139.760,31
Andere aktivierte Eigenleistungen		248.666,80	421.669,00
Sonstige betriebliche Erträge		248.834,34	454.385,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.058.570,39	7.979.888,18
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.528.246,69</b>	<b>7.286.286,07</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.050.145,52		1.048.545,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
Altersversorgung	415.103,59	1.465.249,11	505.936,56
davon für Altersversorgung	226.627,84 EUR		(310.467,51)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.463.071,99	2.181.952,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		529.497,69	517.487,11
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	873,86		665,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	129.697,67	130.571,53	102.336,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.297.225,85	1.367.481,10
davon aus der Aufzinsung	116.282,00 EUR		(117.830,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.903.773,58</b>	<b>1.767.886,47</b>
Außerordentliche Aufwendungen / <b>Außerordentliches Ergebnis</b>		94.558,00	94.561,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		66.732,63	19.116,15
Sonstige Steuern		304.394,76	284.503,55
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.438.088,19</b>	<b>1.369.655,77</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.233.551,24	1.154.581,25
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>204.536,95</b>	<b>215.074,52</b>

## 3. Anhang für das Geschäftsjahr 2013

### A. Allgemeine Angaben

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

Die Bilanz zum 31. Dezember 2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 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 2013 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 2013 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages waren der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 4,88 % (31. Dezember 2012: 5,04 %), 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 Zuführungsbetrag in Höhe von 94.561,00 EUR und in 2013 ein Zuführungsbetrag in Höhe von 94.558,00 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:

<b>Rückstellungen für:</b>	<b>EUR</b>
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	43.500,00
Berufsgenossenschaft	8.300,00
Urlaubsreste	5.000,00
Erstattungen an Mieter	3.800,00
	<u>60.600,00</u>

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind im Geschäftsjahr 2013 unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 2.629,20 EUR (Vorjahr: 3.769,10 EUR) ausgewiesen.

## 6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	356.409,20	70.987,07
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	93.074.301,25	5.246.626,08
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	21.016,59	2.375,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	456.186,27	3.430,00
Bauvorbereitungskosten.....	168.786,81	125.923,20
	<b>94.103.389,29</b>	<b>5.378.354,52</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertpapiere des Anlagevermögens .....	13.120,00	0,00
Sonstige Ausleihungen .....	25.698,59	13.500,00
Andere Finanzanlagen.....	1.320,00	0,00
	<b>40.138,59</b>	<b>13.500,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b><u>94.499.937,08</u></b>	<b><u>5.462.841,59</u></b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	31.625.256,08	30.665.578,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	2.373.664,70	3.841.074,85
Erhaltene Anzahlungen.....	3.081.181,89	3.010.759,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	252.056,65	48.576,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	1.399.149,43	1.143.447,95
Sonstige Verbindlichkeiten.....	55.629,19	46.862,01
<b>Gesamtbetrag</b>	<b><u>38.786.937,94</u></b>	<b><u>38.756.299,59</u></b>

Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen ( +/- ) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
-3.954,44	0,00	251.502,83	171.939,00	124.694,07
-301,00	150.360,60	41.312.698,90	57.158.288,02	2.278.351,68
0,00	0,00	255.619,37	127.479,00	8.499,00
0,00	0,00	11.221,83	12.170,00	2.085,24
-18.330,98	0,00	193.095,29	248.190,00	49.442,00
0,00	-150.360,60	0,00	144.349,41	0,00
-18.631,99	0,00	41.772.635,39	57.690.476,43	2.338.377,92
0,00	0,00	0,00	13.120,00	0,00
-12.145,19	0,00	0,00	27.053,40	0,00
0,00	0,00	0,00	1.320,00	0,00
-12.145,19	0,00	0,00	41.493,40	0,00
<b>-34.731,62</b>	<b>0,00</b>	<b>42.024.138,22</b>	<b>57.903.908,83</b>	<b>2.463.071,99</b>

**o.a. Rechte stellen sich wie folgt dar:**

davon Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung
unter 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	Über 5 Jahre EUR	EUR	
1.287.129,91	1.122.994,52	5.004.222,57	25.333.903,60	31.525.315,53	Grundpfandrecht
200.690,29	193.073,81	885.242,94	1.287.731,47	2.373.664,70	Grundpfandrecht
3.081.181,89	3.010.759,81	0,00	0,00	0,00	
252.056,65	48.576,29	0,00	0,00	0,00	
1.399.149,43	1.143.447,95	0,00	0,00	0,00	
55.629,19	46.862,01	0,00	0,00	0,00	
<b>6.275.837,36</b>	<b>5.565.714,39</b>	<b>5.889.465,51</b>	<b>26.621.635,07</b>	<b>33.898.980,23</b>	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2013 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 81 (Vorjahr: TEUR 231), insbesondere aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und der Auflösung von Einzelwertberichtigungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziffer 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:
  - Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere aufgrund von Neubau-, Modernisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen, finanziert die Genossenschaft branchenüblich mit Eigen- und Fremdmitteln. Für die erforderlichen Eigenfinanzierungsanteile stehen in ausreichender Höhe Liquiditätsreserven und erwartete geldrechnungsmäßige Überschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.
  - Kosten für zukünftige Bauinstandhaltungen werden unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert.
3. Auf der Grundlage von § 34 Abs. 16 KStG, in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008, hat die Genossenschaft in 2008 die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beantragt (Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4-10 KStG).
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr (bzw. Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2013	2012	2013	2012
Kaufmännische Mitarbeiter	9,25	10,00	1,75	0,75
Technische Mitarbeiter	4,00	4,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	2,00	2,00
Gesamt	13,25	14,00	3,75	2,75

6. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	3.043
Zugänge 2013	184
Abgänge 2013	<u>-232</u>
Stand am Ende des Geschäftsjahres	<u><u>2.995</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 1.177.209,51 EUR. Dieser Anstieg resultiert aus der gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 23. Mai 2013 erfolgten Anhebung auf zwei Pflichtanteile zu je 1.200,00 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)

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 11. April 2014

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 2013 von 1.438.088,19 EUR insgesamt 1.233.551,24 EUR in die Ergebnismrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 33.551,24 EUR in die anderen Ergebnismrücklagen. Im Hinblick auf die umfangreichen Aufgaben im Bereich der Grundinstandsetzung und Modernisierung sowie dem aperiodischen Anfall der Instandhaltungsaufwendungen wurden darüber hinaus 1.000.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnismrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 204.536,95 EUR haben Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Genossenschaft beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung vorzuschlagen:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2013	158.469,56
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	46.067,39
Bilanzgewinn	<u>204.536,95</u>



## 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 informiert worden. Der Aufsichtsrat wurde in zahlreichen gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand ausführlich und mit aussagefähigen Unterlagen über die Unternehmensentwicklung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Unternehmensplanung sowie wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet. 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 unter anderem auch mit der Anhebung des genossenschaftlichen Pflichtanteils. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2013 (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 2013 zu genehmigen,
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2013 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen,
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2013 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 ehrgeizigen 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 2013 erneut ein verbessertes wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden konnte. Nicht zuletzt gilt unser Dank den Vertreterinnen und 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 11. April 2014

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,

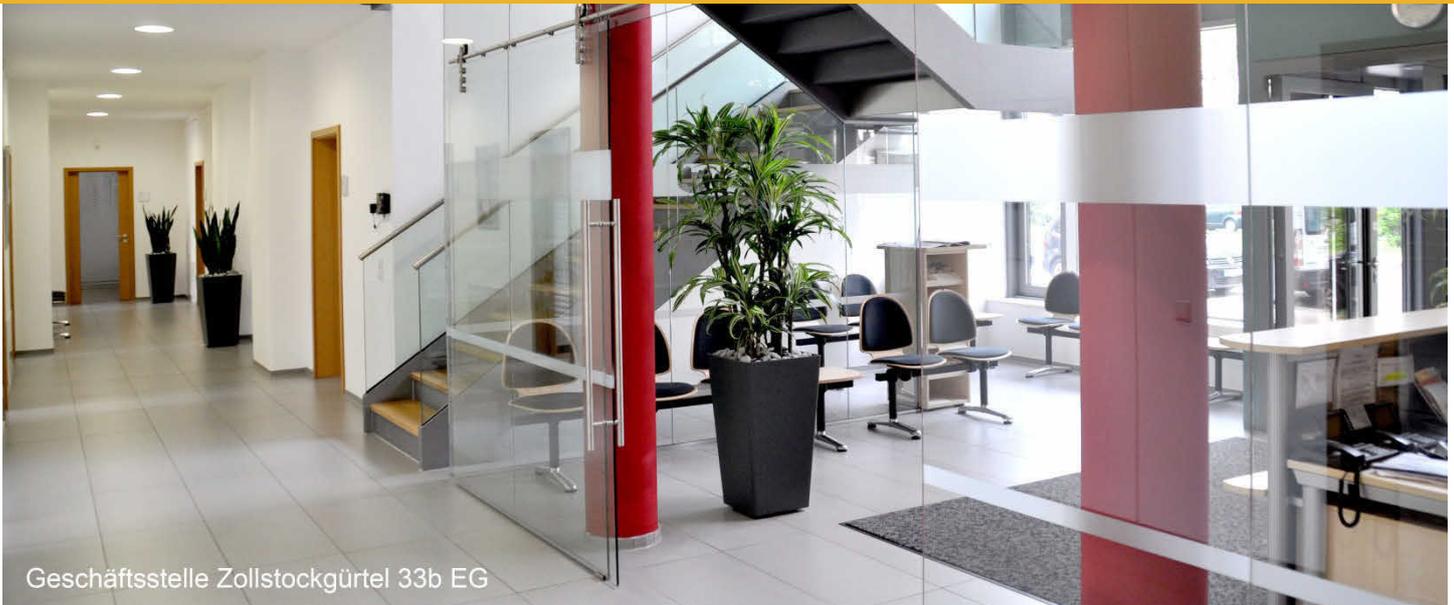
zur Verfügung stehen.

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.



Geschäftsstelle Zollstockgürtel 33b EG

## Erstes erfolgreiches Jahr des neu zusammengesetzten Vorstandes

Im Geschäftsjahr 2012 veränderte sich der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft nachhaltig. In der zweiten Jahreshälfte 2012 schieden die langjährigen nebenamtlichen Vorstandsmitglieder Winfried Ebbinghaus und Bruno Klais aus den Diensten der Genossenschaft aus. Seit dem 1. Januar 2013 bestimmen gemeinsam die beiden hauptamtlichen Vorstände Horst Werner (Vorsitzender) und Stefan Hofius die Geschicke der Genossenschaft.

Angesichts der allgemein und stetig gestiegenen Anforderungen - vornehmlich durch neue Gesetze und Verordnungen - sowie der stark ausgeweiteten Bau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft, war es eine zukunftsorientierte Entscheidung des Aufsichtsrates, künftig zwei hauptamtliche Vorstände mit der Leitung der Genossenschaft zu betrauen.



Das neue Führungsduo hat 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“) verfolgt und mit Leben gefüllt. Zusammen mit dem in den letzten Jahren verjüngten Aufsichtsrat, ist unsere Genossenschaft gut für die Anforderungen der Zukunft gewappnet.



## Sozialarbeiterin seit Januar 2013 bei der „Süd“

Seit Januar 2013 hat jeden Donnerstagnachmittag, 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, beinhaltet auch Hausbesuche bei Mietern der Genossenschaft, die nicht die Möglichkeit haben, unsere Sprechstunden zu besuchen.

Nach dem ersten Jahr kann bereits ein sehr positives Fazit gezogen werden, da zahlreiche Mieter diesen Service sowie die Unterstützung bzw. Hilfestellung von Frau Bläsius in Anspruch genommen haben. Dies führte vielfach zu einer Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation. Für den Genossenschaftsvorstand stand relativ schnell fest, dass diese erfolgreiche Zusammenarbeit weiter vertieft und gefestigt werden wird.

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

# „Marketing der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



KÖLN  
UND UMGEBUNG

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

Bundesweit beteiligten sich unter dem Motto „Typisch Genossenschaften“ zahlreiche Werbegemeinschaften aus regionalen Arbeitsgemeinschaften an dieser Aktion. Am 18. Oktober 2006 hat sich der Verein „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“ gegründet. Darin sind **45 regionale Verbünde** mit inzwischen **426 Genossenschaften** und mit rund **860.000 Wohnungen** vertreten.

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

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

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

Zusätzlich wirbt unsere Region mit den Slogans:



„Kölsch wohnen“

und

„Finde dein Zuhause“

Diese Slogans sind 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
	Scheidtweiler Str. 95-99	◆ Marc Bothe	28
Klettenberg	Hirschbergstr. 1-3	◆ Pedra Hildebrandt	20
	Lohrbergstr. 29-31, 39-45, 49	◆ Pedra Hildebrandt	25
	Luxemburger Str. 349, 380-386, 414-426, 437-439	◆ Pedra Hildebrandt	172
	Ölbergstr. 53-63	◆ Pedra Hildebrandt	58
	Rhöndorfer Str. 42-46	◆ Pedra Hildebrandt	31
Lindenthal	Kermeterstr. 24	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Kerpener Str. 51-53	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Lindenthalgürtel 15c	◆ Pedra Hildebrandt	8
	Robert-Koch-Str. 4-8	◆ Pedra Hildebrandt	22
Raderberg	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10	◆ Marc Bothe	22
Raderthal	Markusstr. 55, 121-123	◆ Marc Bothe	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99	◆ Marc Bothe	7
Rodenkirchen	Alemannenstr. 2, 10	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Gartenstr. 1-5, 9-15	◆ Pedra Hildebrandt	21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14	◆ Pedra Hildebrandt	18
Sülz	Theodor-Heuss-Str. 2	◆ Marc Bothe	30
	Einhardstr. 7-11	◆ Pedra Hildebrandt	24
	Emmastr. 8-14	◆ Pedra Hildebrandt	38
	Hirzstr. 5, 14-16	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Sülzgürtel 76-78	◆ Pedra Hildebrandt	16
	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. 6, 7, 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
	Vorgebirggärten		
	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
	Zollstockgürtel 33 - 33c	◆ Marc Bothe	25
	Zollstocksweg 2-30	◆ Britta Wenzel	114



Wohnungsgenossenschaft

Köln-Süd eG

**Impressum:**

April 2014

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Zollstockgürtel 33b

50969 Köln

Druck:

Z.B.! Kunstdruck & Grafische Innovationsgesellschaft mbH

gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG  
Zollstockgürtel 33b  
50969 Köln

Telefon: 0221 340911 – 60  
Telefax: 0221 340911 – 70  
E-Mail: [info@koeln-sued.de](mailto:info@koeln-sued.de)  
Homepage: [www.koeln-sued.de](http://www.koeln-sued.de)

Sprechzeiten:

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



Zollstockgürtel 33-33c - Südseite