

Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2014





Zollstockgürtel 33b, Eingang der Geschäftsstelle



	Seite
Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft	2
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	3
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft	6
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen	9
Neubautätigkeit	10
Modernisierung	12
Energetische Sanierung	12
Instandhaltung	16
Wohnungsbewirtschaftung	18
Die Beschäftigten der Genossenschaft	21
Rentabilitätskennzahlen	23
Vermögens- und Finanzlage	24
Ertragslage	27
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	30
Nachtragsbericht	30
Risikobericht	30
Rechnungslegung und Prüfung	33
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	34
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014	
Bilanz zum 31. Dezember 2014	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014	38
Anhang für das Geschäftsjahr 2014	39
Gewinnverwendungsvorschlag	46
Bericht des Aufsichtsrates	47
Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	48
"Süd in eigener Sache"	49
"Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V."	51

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 2014.

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

Nachdem das Jahr 2014 durch ein niedriges Wachstumstempo der Weltwirtschaft geprägt war, was unter anderem auch durch die konjunkturelle Abschwächung in den „Euro-Volkswirtschaften“ und der stagnierenden japanischen Wirtschaft beeinflusst wurde, entwickelte sich die globale Wirtschaft zum Jahresbeginn 2015 wieder mit etwas deutlicherer Dynamik. Während in den Vorjahren die Wachstumsraten insbesondere von den Schwellenländern positiv beeinflusst wurden, bleiben diese zurzeit deutlich hinter ihren früheren Wachstumsquoten zurück. Wobei die Zunahme der Industrieproduktion in den klassischen Industrieländern fast den gleichen prozentualen Anstieg aufweist, wie die der Schwellenländer. Vor allem China musste aufgrund deutlicher Exportrückgänge einen geringeren Wachstumsanstieg verkraften. Neben Russland, dessen Wirtschaft aus verschiedenen Gründen vor einer Rezession stehen dürfte, sind auch einige südamerikanische Schwellenländer in schwierigerem Fahrwasser.

Gemäß einer Prognose der Weltbank vom Januar 2015, rechnet diese mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von rd. 3,6 %. Das abgelaufene Jahr 2014 verzeichnete eine Steigerungsrate von rd. 3,3 %.

Einen deutlichen Aufschwung vermelden aktuell nur die US-Wirtschaft und das Vereinigte Königreich. Positive Impulse hatte aber auch Japan wieder zu vermelden. In den USA lieferte der private Konsum den größten Beitrag zum Wirtschaftswachstum. Die privaten und staatlichen Investitionen sowie der positive Außenbeitrag trugen jedoch ebenfalls maßgeblich zum Wachstum bei. Unter den Industriestaaten bleibt die US-Wirtschaft die wichtigste „Konjunkturlokomotive“.

In seiner aktuellen Einschätzung rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von rd. 3,5 %, dass damit fast identisch ist mit der Prognose der Weltbank. Für das Jahr 2016 geht der IWF von einer Steigerung von rd. 3,8 % aus. Die beiden Vorjahre verzeichneten jeweils Wachstumsraten von rd. 3,4 %.

Verhaltener fallen die Wachstumsprognosen des IWF für die Eurozone aus. In den einzelnen Euro-Ländern entwickelte sich das Wachstum ohnehin sehr heterogen. Nennenswerte Steigerungen verzeichneten Deutschland, aber auch die Niederlande, Spanien und Portugal, während das Wachstum in Frankreich und Italien stagnierte. Profitiert hat die Eurozone sowohl vom niedrigen Ölpreis, als auch von den Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie dem deutlich teurer gewordenem Dollar. Letzterer sorgte für preiswertere EU-Produkte auf dem so wichtigen US-Markt. Der IWF ist zum jetzigen Zeitpunkt der Meinung, dass die langfristigen Aussichten der Euro-Staaten insbesondere aufgrund der Euro-Schuldenkrise negativ sind. Weiterhin wirken sich die Unsicherheiten aufgrund des Ukraine-Russland-Konfliktes sowie der Schuldenstreit mit Griechenland dämpfend auf die Wachstumsaussichten dieser Staaten aus, die sich deshalb auf ein schwaches Wirtschaftswachstum einstellen sollten. Für die kurzfristige Prognose (2015) erwartet der Währungsfonds jedoch ein Wachstum von 1,5 %. Für 2016 sind 1,6 % prognostiziert. In 2014 waren lediglich 0,9 % zu verzeichnen.

Der IWF-Chefökonom Olivier Blanchard fordert von den Ländern der Eurozone, dass sie deutlich mehr öffentliche Investitionen vornehmen, um damit ihre Wachstumschancen zu vergrößern und neue Arbeitsplätze zu generieren. Noch offensiver fordert das US-Finanzministerium die Europäer auf, nicht zu sehr auf den zurzeit günstigen Euro-Kurs zu setzen, sondern unbedingt für eine stärkere Nachfrage, insbesondere in Deutschland, zu sorgen. Die deutsche Konjunktur nahm zum Jahresende 2014 wieder Fahrt auf. Dies spiegelt sich auch in den IWF-Prognosen für Deutschland wieder. Für 2015 sieht der IWF eine Verbesserung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 1,6 %, für 2016 sogar von 1,7 %. Inländische Experten trauen der Bundesrepublik sogar ein Wachstum von rd. 2 % zu. Diese positiven Einschätzungen resultieren vor allem aus der schon zuvor erwähnten Euro-Schwäche und dem sich daraus ergebenden starken Export.



Die bundesdeutschen Unternehmen sind in guter Verfassung, sie sind international wettbewerbsfähig und solide finanziert. Die Binnennachfrage ist äußerst stabil, auch dank eines robusten Arbeitsmarktes, und die Einkommenserwartungen der privaten Haushalte sind unverändert positiv. Daraus ergab sich eine Verbesserung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) für das gesamte Jahr 2014 von 1,6 %, was eine deutliche Steigerung gegenüber 2013 darstellt.

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

Bruttoinlandsprodukt: Preisbereinigt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	- 5,6 %	4,1 %	3,6 %	0,4 %	0,1 %	1,6 %

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst.)

Mitte letzten Jahres hätten zahlreiche Ökonomen es nicht für möglich gehalten, dass trotz der Kriseneinflüsse die Binnennachfrage die Stütze der deutschen Konjunktur sein würde, die Beschäftigung konstant zunehmen, die Löhne steigen und das Land auf eine mögliche Vollbeschäftigung zusteuern würde. Darüber hinaus investierten die Unternehmen wieder deutlich mehr in Neuan- und Ersatzbeschaffungen. Ob aufgrund dieser Eckdaten die Bundesrepublik (Europas größte Volkswirtschaft) wieder zur Zugmaschine der EU-Wirtschaft avanciert, wird selbst von Experten unterschiedlich beurteilt.

Gemäß den vorliegenden Erhebungen von Destatis verzeichnet auch der staatliche Haushalt in 2014 ein hervorragendes Ergebnis. So betrug der Finanzierungsüberschuss des Staates rd. 18,0 Milliarden Euro, wobei erstmals seit der Wiedervereinigung sämtliche staatliche Ebenen (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung) einen Überschuss erzielten.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Finanzierungssalden der staatl. Ebenen	Mrd. EUR - 74,5	Mrd. EUR - 104,8	Mrd. EUR - 23,3	Mrd. EUR + 2,6	Mrd. EUR + 4,2	Mrd. EUR + 18,0
Finanzierungssaldo in % des BIP	- 3,0 %	- 4,1 %	- 0,9 %	+ 0,1%	+ 0,1%	+ 0,6%

Die Wachstumsimpulse gingen wie im Vorjahr insbesondere von der Binnennachfrage aus. Der stärkste Wachstumsmotor des BIP war der inländische Konsum, sowohl der des Staates, als auch der private Konsum, gefolgt von den Investitionen und dem Außenhandel. Wobei anzumerken ist, dass die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr einen Exportüberschuss in Rekordhöhe (217 Mrd. EUR) erzielte.

Bedingt durch die vorgenannten Rahmenbedingungen entwickelte sich der Arbeitsmarkt in Deutschland erneut äußerst positiv. Gemäß den Ausführungen in den Monatsberichten März und April 2014 des „Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi)“ brachte dies den Beschäftigungsstand auf ein Rekordniveau, mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit 20 Jahren. In 2014 gab es 42,7 Millionen Erwerbstätige, so viel, wie nie zuvor. Davon befanden sich über 70 % in sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen. Die Erwerbstätigenquote beträgt nunmehr 78,1 % und liegt damit deutlich über dem EU-Durchschnittswert von 69,8 %. In 2015 erreicht die Arbeitslosigkeit mit im Jahresdurchschnitt 2,9 Millionen Arbeitslosen und einer Arbeitslosenquote von 6,7 % den niedrigsten Stand seit 1991. Die Arbeitsmarkteckdaten (Jahresdurchschnitt) zeigten folgende Entwicklung:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Arbeitslose in Mio.:	3.415	3.239	2.976	2.897	2.950	2.902
Arbeitslosenquote:	8,1 %	7,7 %	7,1 %	6,8 %	6,9 %	6,7 %

Im europäischen Vergleich hat Deutschland, neben Österreich, die niedrigste Arbeitslosigkeit. Gemäß den Erhebungen des Statistischen Amtes der Europäischen Union, kurz Eurostat (die Verwaltungseinheit der Europäischen Union zur Erstellung amtlicher europäischer Statistiken in Luxemburg), liegt die Bundesrepublik mit einer Erwerbslosenquote von 5,0 % deutlich unter dem EU-Schnitt der 28 Mitgliedsnationen (10,2 %) und auch der USA (6,2 %). Außerdem verzeichnet Deutschland mit 7,7 % die niedrigste Jugendarbeitslosigkeit in der Gemeinschaft.

Für 2015 wird wie in 2014 mit durchschnittlich 2,94 Mio. Arbeitslosen bzw. mit einer Arbeitslosenquote von 6,8 % gerechnet, obwohl auf dem Arbeitsmarkt zum Jahresbeginn 2015 weiterhin eine Fortsetzung der positiven Tendenzen zu erwarten ist. Wobei anzumerken ist, dass die Profile der Arbeitslosen nicht immer den Anforderungen der Unternehmen entsprechen. Seit einigen Jahren wirkt sich die Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt äußerst positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft aus. In allen Fristigkeitsbereichen bewegten sich die Effektivzinssätze langsam, aber konstant nach unten. Die Kreditvergabe an deutsche Unternehmen, aber auch an private Haushalte verläuft meist ohne größere Hemmnisse.

Im April 2015 wurde erneut ein historisches Rekordtief mit einem Zinssatz von 0,37 % für einen 10-Jahreseinstand erreicht. Ebenso bewegten sich zwischenzeitlich die Zinsen für zehnjährige Bundesanleihen auf den absoluten Niedrigstand von 0,2 %.

Aufgrund der zögerlichen Konjunkturerholung im Euro-Raum wird die EZB ihre expansive Geldpolitik beibehalten. Die Geldpolitik der USA steuert zurzeit den gleichen expansiven Kurs. Der US-Leitzins bewegt sich seit 2008 auf einem Rekordtief zwischen 0,00 % und 0,25 %. Jedoch mehren sich in Washington die Anzeichen, dass die US-Notenbank (Fed) in absehbarer Zeit die Zinswende in den Staaten einleiten wird. Dies wird mit Zeitverzögerung auch den Kapitalmarkt der EU beeinflussen. Weitere Unsicherheiten für die Kapitalmärkte stellen insbesondere der Ukraine-Russland-Konflikt und die politischen Entwicklungen im Nahen und Mittleren Osten dar.



Wird die Entwicklung der bundesdeutschen Wirtschaft in 2015 weiterhin positiv sein?

Nach den Aussagen führender Wirtschaftsforschungsinstitute wird es in 2015 zu sich weiter aufhellenden weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen kommen. Einhergehend mit einer weiteren Euro-Abwertung und weiter sinkendem Ölpreis, was jedoch bereits von anderen Fachleuten angezweifelt wird, dürften sich die Exportaussichten erneut verbessern.

Aufgrund aktueller Pressemitteilungen des BMWi von April 2015 ist von einem Aufschwung der deutschen Wirtschaft auszugehen, der von einer kräftigen Binnennachfrage getragen wird. Dies wiederum führt zu einer weiteren Belebung des Arbeitsmarktes mit zunehmender Beschäftigung und steigenden Löhnen. Somit bleibt der private Konsum ein prägender Faktor der Konjunktur-entwicklung. Außerdem hat die Bundesregierung beschlossen, die Kommunen weiter zu entlasten und den Rahmen für Infrastruktur-Investitionen aufzustocken. Insofern wird sich das BIP-Wachstum sicherlich zwischen den Prognosen des IWF von 1,6 % und des BMWi von 1,8 % bewegen. Wo liegen die Risiken?

Risiken stellen stets die geopolitischen Krisenherde dar (Ukraine, Nah- und Mittelost) sowie die mittelfristige Entwicklung der Rohstoffmärkte. Nicht außer Acht zu lassen ist weiterhin die noch nicht vollständig ausgestandene Staatschuldenkrise innerhalb der EU.

Nach Auffassung der Wirtschaftsweisen dürfte jedoch die bundesdeutsche Volkswirtschaft im Euro-Raum die solideste Basis haben und somit exogene Einflüsse sowie kleinere Krisen am ehesten unbeschadet überstehen.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

In 2014 stieg die Wirtschaftsleistung in fast allen Wirtschaftsbereichen. Nachdem es in 2013 insbesondere in der Baubranche zu einem spürbaren Rückgang gekommen war, konnte das Baugewerbe in 2014 einen deutlichen Anstieg der Bruttowertschöpfung in Höhe von 2,7 % vermelden. Durch den gerade zu Ende gegangenen milden Winter stieg die Bauproduktion Anfang 2015 um weitere 5,0 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Bauinvestitionen preisbereinigt um 3,4 %. Die Verbesserung betraf den Wohnungsbau mit 3,7 % und den öffentlichen Tiefbau mit 6,8%. Somit konnte zum fünften Mal in Folge ein Anstieg der Investitionssumme vermeldet werden. Die Investitionen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände beliefen sich in 2014 auf insgesamt 174 Mrd. EUR. Hervorragende Rahmenbedingungen, wie die historisch niedrigen Zinsen, die günstige Lage auf dem Arbeitsmarkt, aber auch die Flucht in stabile Sachwerte als alternative Kapitalanlage, wirken sich nach wie vor positiv auf die Investitionsentscheidungen aus. Für 2015 rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem Zuwachs von 1,9 % bis 2,9 %.

Von den gesamten Bauinvestitionen des Jahres 2014 stellt die klassische Wohnungsbaubranche mit einem Anteil von fast 60 % 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 2013 belegen, dass der Bruttowertschöpfungsanteil der gesamten Immobilienbranche mit 12,2 % bereits deutlich über dem der Fahrzeugindustrie (4,0 %) oder dem der Maschinenbaubranche (3,6 %) lag. Selbst der gesamte Handel liegt mit einem Anteil von 8,9 % noch deutlich unter dem Wert der Immobilienbranche. Dennoch sind die drei populäreren Wirtschaftszweige viel präsenter in der öffentlichen Wahrnehmung.

Neben den Neubauinvestitionen stellen die bestandsbezogene 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 2014 zeigt das Bundesamt einen Anstieg der Baugenehmigungen auf rd. 284.900 (Vorjahr: rd. 270.400) Wohnungen an. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 5,4 % (Vorjahr: rd. 12,9 %) bzw. von rd. 14.500 Wohnungseinheiten. Damit setzte sich die in 2010 begonnene positive Entwicklung erneut, wenn auch etwas abgeschwächt, fort.

Der Zuwachs verteilt sich mit - 1,4 % (Vorjahr: 1,1 %) auf Ein- bzw. mit - 5,8 % (Vorjahr: 13,3 %) auf Zweifamilienhäuser und mit 8,8 % (Vorjahr: 22,3 %) auf den Geschosswohnungsbau.

Für 2015 wird aufgrund der ungebrochenen Wohnungsnachfrage ein erneuter Anstieg der Genehmigungen prognostiziert. Der GdW spricht in seinen Veröffentlichungen von einer Größenordnung von 290.000 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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnungen	175.927	158.987	159.832	183.110	200.466	214.817

(Vorjahreszahlen wurden zum Teil von Destatis angepasst.)

Für das Berichtsjahr 2014 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten erst im Laufe des 2. Quartals 2015 zur Verfügung. Die Branche rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis in der Größenordnung von 2013. 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.

Nach den Angaben von Destatis ist die Einwohnerzahl der Bundesrepublik in 2014 erneut angestiegen. Gemäß den offiziellen Daten lebten zum Jahresende 2014 rd. 81,1 Mio. Menschen in Deutschland. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung dürfte der aktuelle Wanderungssaldo sein, der eindeutig das Geburtendefizit übersteigt. Destatis und das Ausländerzentralregister (AZR) ermittelten, dass zum 31. Dezember 2014 knapp 8,2 Mio. Menschen mit ausschließlich ausländischer Staatsangehörigkeit im Bundesgebiet lebten. Dies ist der höchste jemals hier registrierte Wert und auch der größte bisher ermittelte Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+ 6,8 % = rd. 519.330 Personen).

Zwei Gründe sind ursächlich für die hohe Zuwanderungsquote. Zum einen der Fortfall der Freizügigkeitsbeschränkungen für die EU-Länder Ost- und Südosteuropas und zum anderen die Wirtschaftskrise und die damit einhergehende hohe Arbeitslosigkeit in weiten Teilen der Europäischen Gemeinschaft. Somit stammt auch der größte Teil der Zuwanderer aus den Mitgliedsländern der EU. Vor allem aus den östlichen und südlichen EU-Mitgliedsstaaten strömen zum Teil gut ausgebildete junge Menschen in die Bundesrepublik. Die Zuwanderung aus Nicht-EU-Staaten rekrutierte sich insbesondere aus Ländern der Russischen Föderation und den Krisengebieten des Nahen und Mittleren Osten. Ziele der Zuwanderer sind meist die Ballungsgebiete bzw. deren Umland, wodurch sich die dortige Wohnungsmarktsituation zusätzlich verschärft.

Gemäß Erhebungen von Destatis wird aber bei mittelfristig abnehmender Bevölkerung bis etwa zum Ende des nächsten Jahrzehnts die Gesamtzahl der Privathaushalte weiter zunehmen. 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 Düsseldorf-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. Vor allem in diesen angespannten Märkten fehlt Wohnraum im unteren und mittleren Segment.

Unter den Metropolen des Landes hat die Rheinmetropole Köln mit rd. 10,60 EUR/qm noch die mit Abstand niedrigste durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietung. In München sind im Schnitt 16,10 EUR/qm, in Frankfurt 13,80 EUR/qm, in Stuttgart 12,60 EUR/qm und in Hamburg 11,60 EUR/qm zu zahlen. Selbst in Universitätsstädten wie Freiburg (12,90 EUR/qm), Tübingen (11,10 EUR/qm), Heidelberg (10,80 EUR/qm) und Mainz (10,70 EUR/qm) liegt das Mietniveau höher als in Köln.

In den jährlichen Veröffentlichungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2014) ist nachzulesen, dass sich von 2000 bis 2014 die Nettokaltmieten um rd. 18,0 % erhöhten, während die Lebenshaltungskosten insgesamt um rd. 25,0 % stiegen.

In dem oben erwähnten Zeitraum von 2000 bis 2014 erhöhten sich die kalten Betriebskosten um rd. 21 %. Als größter Preistreiber sind die Kosten für die Haushaltsenergie (+ 110 %) und Strom (+ 103 %) anzusehen.

Aus diesem Grunde 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

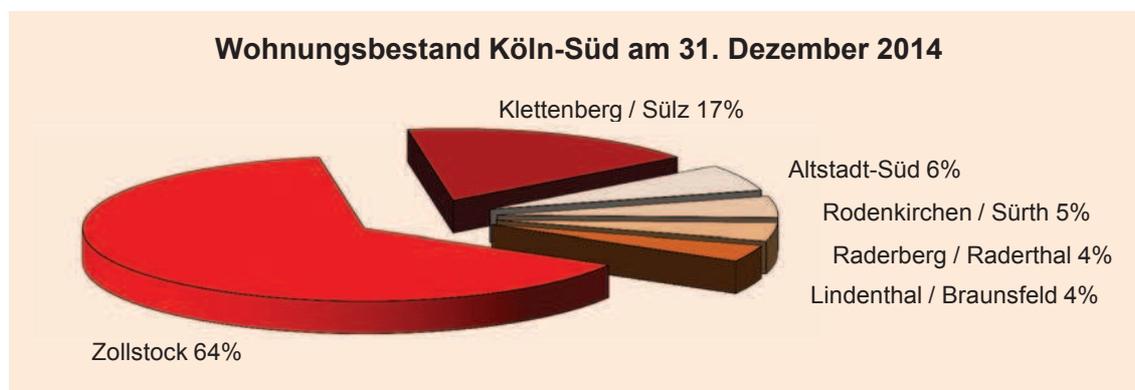
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

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 2014 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.443	54	246
Klettenberg / Sülz	402	2	60
Altstadt-Süd	135	5	47
Rodenkirchen / Sürth	112	0	32
Raderberg / Raderthal	94	1	0
Lindenthal / Braunsfeld	87	0	1
	<u>2.273</u>	<u>62</u>	<u>386</u>

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungs- (2.273 WE) sowie gewerblichen und sonstigen Einheiten (62 GE) - insgesamt 2.335 Verwaltungseinheiten - auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2014 wie folgt dar:



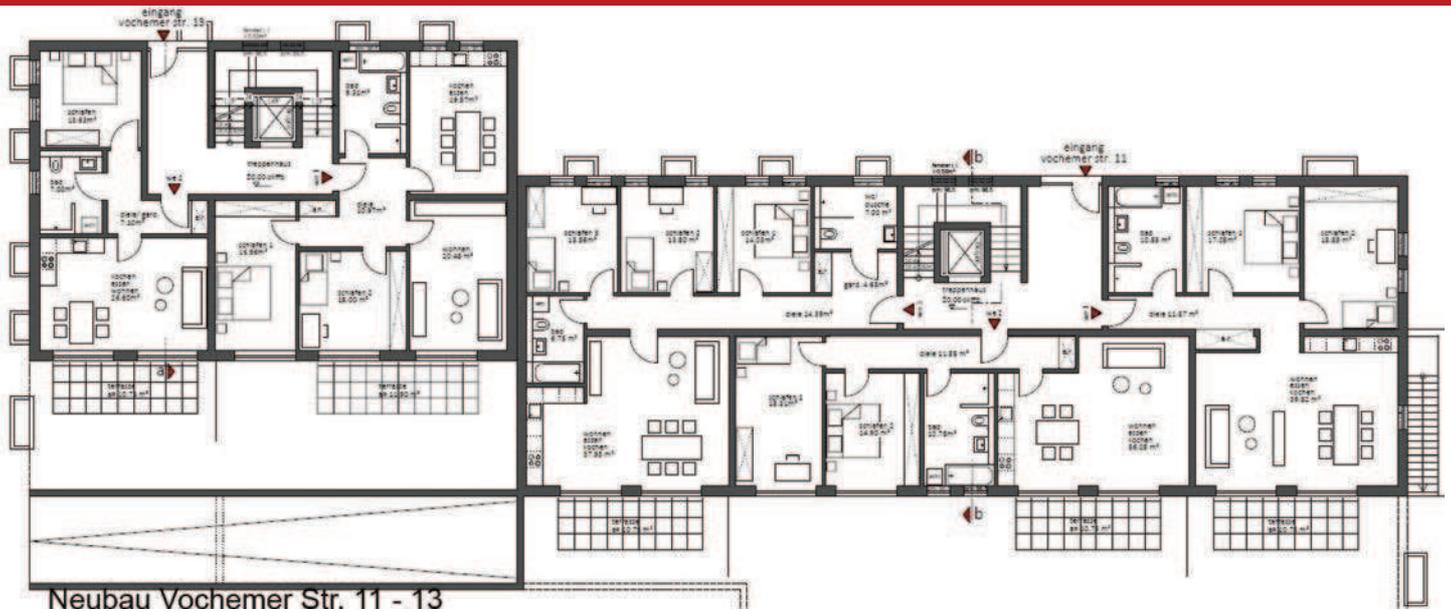


Neubautätigkeit

In den vergangenen vierzehn Jahren hat die Genossenschaft in erheblichem Umfang finanzielle Mittel zur Modernisierung, Sanierung und Grundinstandsetzung ihres Wohnungsbestandes eingesetzt. Außerdem begann sie in 2003 mit der Erstellung von Dachgeschosswohnungen. Darüber hinaus nahm die Genossenschaft in 2009 auch wieder die Neubautätigkeit auf.

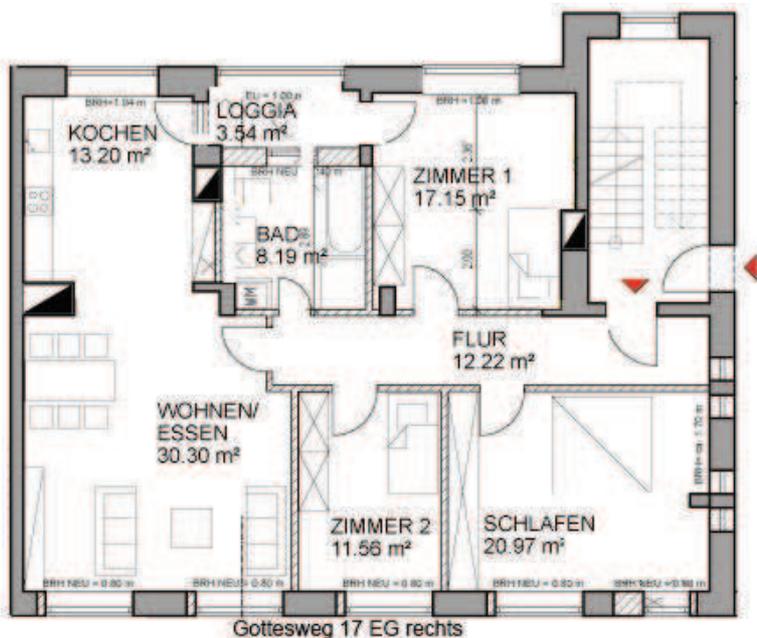


Nachdem die Jahre 2009 bis Ende 2012 dadurch geprägt waren, dass die Genossenschaft in Köln-Zollstock sowohl am **Zollstockgürtel 33 / 33c** (25 Wohnungen, ein Pfarrheim und die Geschäftsstelle der Genossenschaft), als auch am Raderthalgürtel mit den „**Vorgebirgsärten**“ (75 Wohnungen) größere Neubauprojekte realisierte, diente sowohl das Geschäftsjahr 2013, als auch das Geschäftsjahr 2014 zur Konsolidierung und zur Planung von weiteren Neubaumaßnahmen. In 2015 wird die „Süd“ wieder im Neubau aktiv.



Neubau Vochemer Str. 11 - 13

In 2014 wurden die Planungen für die bestandsersetzende Neubaumaßnahme mit 19 familiengerechten Wohnungen in Köln-Zollstock in der **Vochemer Str. 11 - 13** weiter vorangetrieben. Die beiden Bestandsobjekte (6 Wohnungen und 2 äußerst schwierig zu vermietende Gewerbeeinheiten) waren nicht geeignet für umfangreiche energetische Sanierungen und ähnliche Maßnahmen, da dies zu wirtschaftlich nicht zu vertretenden Kosten führen würde. Die Mieter des Objektes wurden behutsam und sozialverträglich innerhalb des Genossenschaftsbestandes umgesetzt. Geplant sind 19 überwiegend größere Wohnungen für Familien. Darüber hinaus wird das Objekt über eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen verfügen. Aufgrund der aktuellen Planungen werden sich die Baukosten auf etwa 4,4 Mio. EUR belaufen. Mit der Erstellung des Neubauobjektes wird nach Erteilung der Baugenehmigung, voraussichtlich im 2. Halbjahr 2015, begonnen.



Gottesweg 17 EG rechts

Da sich Gewerbeeinheiten nur noch mit hohem personellen und finanziellen Aufwand vermieten lassen, wurde im Geschäftsjahr 2014 der Beschluss gefasst, die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des **Gottesweges 17** (vormals Sportgeschäft) in eine Vierzimmerwohnung (rd. 115 qm) umzubauen. Die Umbaukosten beliefen sich auf TEUR 161. Die Neuvermietung erfolgte zum 1. Juli 2014. Damit entstand an einem Standort mit hohem Wohnwert (günstige Infrastruktur und Verkehrsanbindung) eine familiengerechte Großwohnung im Erdgeschoss mit einer Miete von 6,80 EUR/qm Wohnfläche

Der für 2015 geplante Umbau der Gewerbeeinheit **Waisenhausgasse 18** mittels Aufstockung zu einem Stadthaus scheiterte bedauerlicherweise, insbesondere aufgrund von Nachbarschaftseinsprüchen. Dennoch plant die Genossenschaft zukünftig weitere Gewerbeeinheiten in Wohnraum umzuwandeln.



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 2014 auf bestandspflegenden 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 173 (Vorjahr: 203) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 43 (Vorjahr: 42) 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 CO²-Ausstoß weiter verringern.



Im Frühjahr 2014 wurden die energetischen Sanierungen in der Altstadt-Süd, **Waisenhausgasse 2 - 6 / 12 – 16** (45 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, Baujahr: 1959), in Köln-Braunsfeld, **Maarweg 24 / Scheidtweiler Str. 95 - 99** (40 Wohnungen, Baujahr: 1954) und in Köln-Lindenthal, **Kermeterstr. 24** (6 Wohnungen, Baujahr: 1928) begonnen.

Bei den Liegenschaften Waisenhausgasse 2-6 / 12-16 sowie Kermeterstr. 24 wurden umfangreiche energetische Baumaßnahmen, wie die Dämmung der oberen Geschossdecken bzw. der Dächer, die Erneuerung aller Fenster, die Dämmung der Fassaden durch ein Wärmedämmverbundsystem, die Dämmung der Kellerdecken, die Erneuerung der Hauseingangs- und Hoftüren sowie der Anschluss aller Wohnungen an das Fernwärmenetz, durchgeführt. Unter der Aufsicht eines renommierten Energieberaters erfolgte ein Umbau aller vorgenannten Häuser zu Niedrigenergiehäusern auf ein Niveau von sogenannten KfW-85-Häusern. Dies bedeutet, dass die Liegenschaften nach Fertigstellung der Baumaßnahmen 15 Prozent weniger Energie verbrauchen als ein Neubau.

Die vorhandenen Balkone der Häuser Waisenhausgasse 2-6 /12-16 wurden darüber hinaus aus Gründen des Lärmschutzes und der Energetik mit einer Verglasung versehen, die aufgeklappt werden kann. Auf diese Weise stehen unseren Mitgliedern in der kalten Jahreszeit Wintergärten und in der warmen Jahreszeit weiterhin offene Balkone zur Verfügung.





Aufgrund der vorgefundenen, sehr schwierigen technischen Rahmenbedingungen wurden die Liegenschaften Maarweg 24 / Scheidtweiler Str. 95-99 durch energetische Einzelmaßnahmen, wie Dämmung der Dächer, Erneuerung aller Fenster, Dämmung der Fassaden durch ein Wärmedämmverbundsystem und Erneuerung der Hauseingangs- und Hoftüren, ertüchtigt und der Primärenergiebedarf der Liegenschaften damit um etwa 50 Prozent verringert. Darüber hinaus erfolgte bei insgesamt 25 Wohnungen der Anbau von Balkonen. Die energetischen Sanierungen wurden im Spätherbst 2014 fertiggestellt. Die Wiederherstellung der Außenanlagen erfolgte nach dem Jahreswechsel.

Die vorgenannten Maßnahmen verursachten Gesamtkosten in Höhe von jeweils TEUR 1.825, TEUR 1.500 bzw. TEUR 600.

Die Finanzierung erfolgte mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie KfW-Mitteln.





Für das Geschäftsjahr 2015 ist ausschließlich die energetische Sanierung eines Objektes in Köln-Zollstock vorgesehen, dessen Planung bereits abgeschlossen und dessen Ausschreibungen erfolgt sind. Die Beantragung der KfW-Mittel ist ebenfalls bereits erfolgt:

Zollstockgürtel 27 - 31,

Köln-Zollstock
(30 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit,
Baujahr: 1964) Plankosten: TEUR 1.100

Sämtliche vorgenannten Maßnahmen werden mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie KfW-Mitteln finanziert. Im Geschäftsjahr 2016 werden energetische Sanierungen wieder im größeren Umfang durchgeführt. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Luxemburger Str. 420 - 424,

Köln-Klettenberg (23 Wohnungen,
Baujahr: 1959)

Willigisstr. 3 - 5

Köln-Zollstock (18 Wohnungen, Baujahr: 1931)

Diese Häuser stellen den Beginn der umfangreichen energetischen Sanierung der drei Karrees rund um die alte Geschäftsstelle dar, deren Abwicklung sich aufgrund der Gebäudeanzahl, durch den teilweise vorgesehenen Dachausbau und des Anschlusses an das Fernwärmenetz der RheinEnergie bis zum Ende dieses Jahrzehnts erstrecken wird.



Anzumerken ist, dass in den vergangenen Jahren (bis 2014) 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 2014 angefallenen Kosten für energetische Sanierung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 4.766 (Vorjahr: TEUR 5.247) im Jahresabschluss unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Daneben wurden, wie in den vergangenen Jahren, in 2014 noch erhebliche Aufwendungen für **Instandhaltungsmaßnahmen** getätigt.



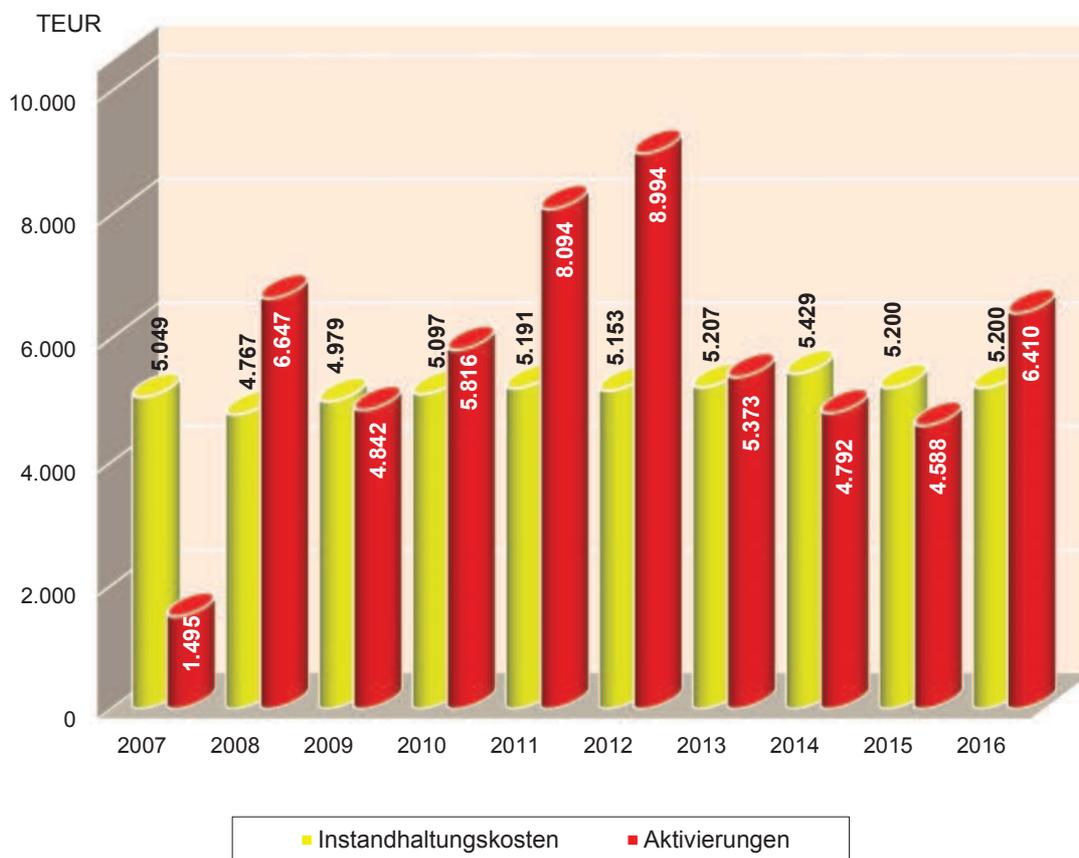
Den größten Instandhaltungsaufwand bedingt der Bereich der periodischen (planmäßigen) Instandhaltung. Hier erfolgt gemäß unserer mehrjährigen Instandhaltungsplanung die objektweise Sanierung von Dächern, Fassaden und Treppenhäusern einschließlich aller Nebengewerke.

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 für den Zeitraum ab 2016 wieder in der Planung.

Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen wendete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.429 (Vorjahr: TEUR 5.207) auf.

Für das Geschäftsjahr 2015 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 5.200 vorgesehen. Der Planansatz für 2016 beläuft sich ebenfalls auf TEUR 5.200, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2015.

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 (2007 bis 2016 - Planansatz -) folgendes Bild:



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2014 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

315	Häuser
2.273	Wohnungen
62	gewerbliche und sonstige Einheiten
386	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

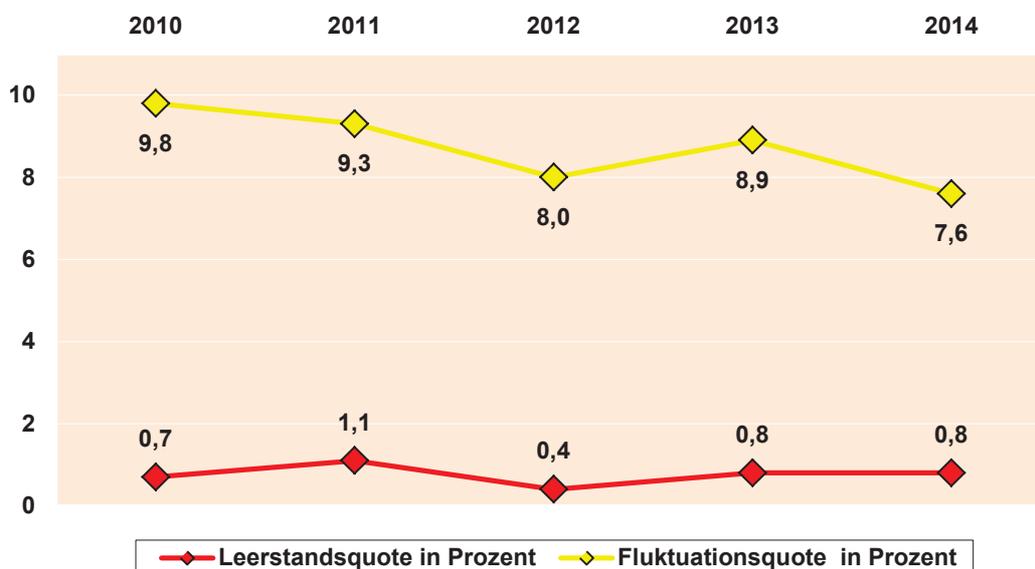
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 155.403 qm (Vorjahr: 155.056 qm). Von den 2.273 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2014 (rd. 27.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 36.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 3 (Vorjahr: 6) Fällen mussten Zahlungs- und Räumungsklagen durchgeführt werden.

Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Mieten entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand überwiegend im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln. Am Bilanzstichtag standen 18 (Vorjahr: 19) Wohnungen leer, davon 10 (Vorjahr: 11) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,8 % (Vorjahr: 0,8 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,4 % (Vorjahr: 0,4%).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 173 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 203); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 7,6 % (Vorjahr: 8,9 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 173 Kündigungen entfallen 167 auf nicht preisgebundene und 6 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2010 wie folgt:





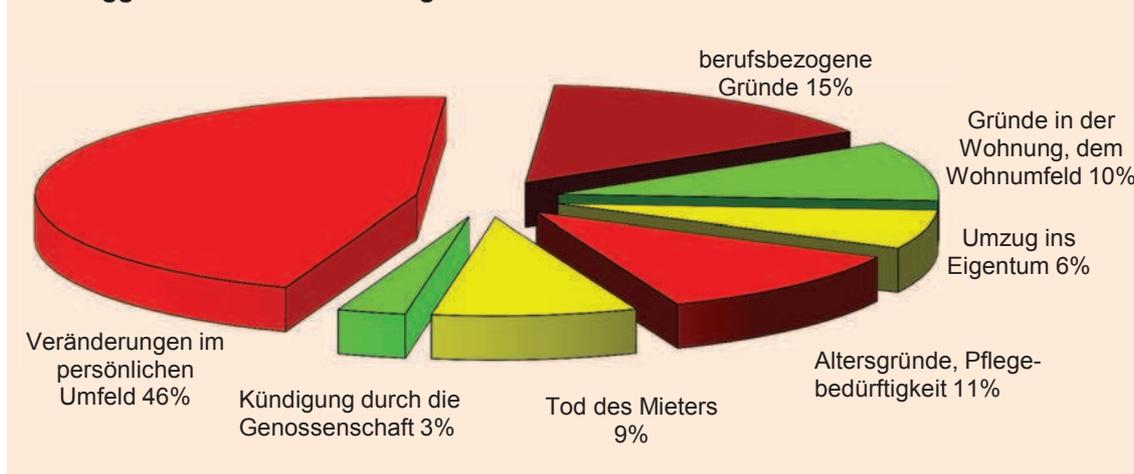
Im Geschäftsjahr 2014 fanden insgesamt 173 Wohnungswechsel statt. Die in diesem Rahmen von unseren Mietern genannten Kündigungsgründe waren sehr vielfältig. Als häufigste Gründe werden jedoch im Geschäftsjahr 2014, wie auch im Vorjahr, die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter benannt. Durch Eheschließungen, Familienzuwachs oder auch das Zusammenziehen mit dem Partner reichte die Größe der angemieteten Wohnungen häufig nicht mehr aus, so dass ein Wohnungswechsel notwendig war. Trennungen oder auch der Auszug der erwachsenen Kinder gaben Anlass, eine kleinere Wohnung anzumieten. Insgesamt machten die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter mit rd. 46 % knapp die Hälfte aller in 2014 stattgefundenen Wohnungswechsel aus.

Der am zweit häufigsten angegebene Grund, mit rd. 15 %, ist auf berufliche Veränderungen unserer Mieter zurück zu führen. Auf Grund der Ausstattung, der Lage der Wohnung und dem Wohnumfeld wurden rd. 10 % unserer Mietverhältnisse gekündigt.

Als weitere Kündigungsgründe wurden mit rd. 11 % das Alter unserer Mieter oder der Umzug in ein Pflegeheim genannt. Die Realisierung einer Eigentumsmaßnahme machte in 2014 rd. 6 % der Kündigungsgründe aus. 15 Mietverhältnisse, rd. 9 %, wurden auf Grund der Auflösung im Todesfall beendet. In 5 Fällen, rd. 3 %, wurde die Kündigung durch die Genossenschaft ausgesprochen.

Von den insgesamt 173 durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen wurden 43 im Zuge des Mieterwechsels modernisiert. Dies entspricht einer Modernisierungsquote von rd. 29 %. Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft war in 2014, wie auch in den Jahren zuvor, als äußerst hoch zu bewerten.

Beweggründe für 173 Wohnungswechsel in 2014:





Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2014 TEUR 12.413 (Vorjahr: TEUR 12.305) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 6,70 EUR (Vorjahr: 6,65 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,05 EUR (= rd. 0,8 %) ist in 2014 ausschließlich auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 8.327 (Vorjahr: TEUR 8.059) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2014 TEUR	2013 TEUR
Betriebskosten	2.780	2.754
Instandhaltungskosten	5.429	5.207
(davon für Versicherungsschäden)	(164)	(115)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	118	98
	<u>8.327</u>	<u>8.059</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 26 (rd. 0,9 %) erhöht. Dies war in 2014 insbesondere durch gestiegene Kosten der Gasleitungsüberprüfung, höhere Hauswartkosten und Kosten der Wasserversorgung, denen jedoch deutlich gesunkene Heizkosten sowie geringere Müllabfuhrkosten gegenüberstanden, verursacht. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 304) hinzurechnet, erhöhten sich die gesamten Betriebskosten monatlich um 0,01 EUR (= rd. 0,6 %) von 1,65 EUR je qm auf 1,66 EUR je qm Wohnfläche.

Die Genossenschaft hat weiterhin bestimmte, in den vergangenen Jahren 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 2014 siebzehn Mitarbeiter/innen; davon drei kaufmännische Mitarbeiterinnen und zwei Hauswarte in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2014	Teilzeitbeschäftigte 2014
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	2
Gesamt	12	5

Am 31. Dezember 2014 befand sich davon eine Mitarbeiterin in Elternzeit.

Seit 2005 ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ein Ausbildungsbetrieb. Darüber hinaus wurde in 2006 mit der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) eine Ausbildungskooperation vereinbart. Zurzeit bestehen drei Ausbildungsverhältnisse. 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 2014 war keine Fluktuation innerhalb der Belegschaft zu verzeichnen. Dies ist, so die Meinung des Vorstandes, ein Indiz für eine konstant hohe Identifikation mit dem Wohnungsunternehmen sowie die Wertschätzung der Genossenschaft als verlässlichen und sicheren Arbeitgeber.



Die Löhne und Gehälter haben sich in 2014 durch tarifvertragliche Anpassungen, Umgruppierungen und die zeitanteilige Rückkehr aus der Elternzeit um TEUR 21 erhöht. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2014 insgesamt TEUR 1.486 (Vorjahr: TEUR 1.465) betragen.

Der Vorstand legt im Rahmen seiner Personalpolitik seit Jahren besonderes Gewicht auf die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, da sie ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Genossenschaft sind. Er ermöglicht den Besuch von Seminaren und Workshops um Wissen zu aktualisieren, zu erweitern oder zu vertiefen. Dies sind Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der eigenen Verwaltung.

Auch in 2014 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 2014 beliefen sich die Aufwendungen für die Aus- und Weiterbildung auf TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 30).

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.

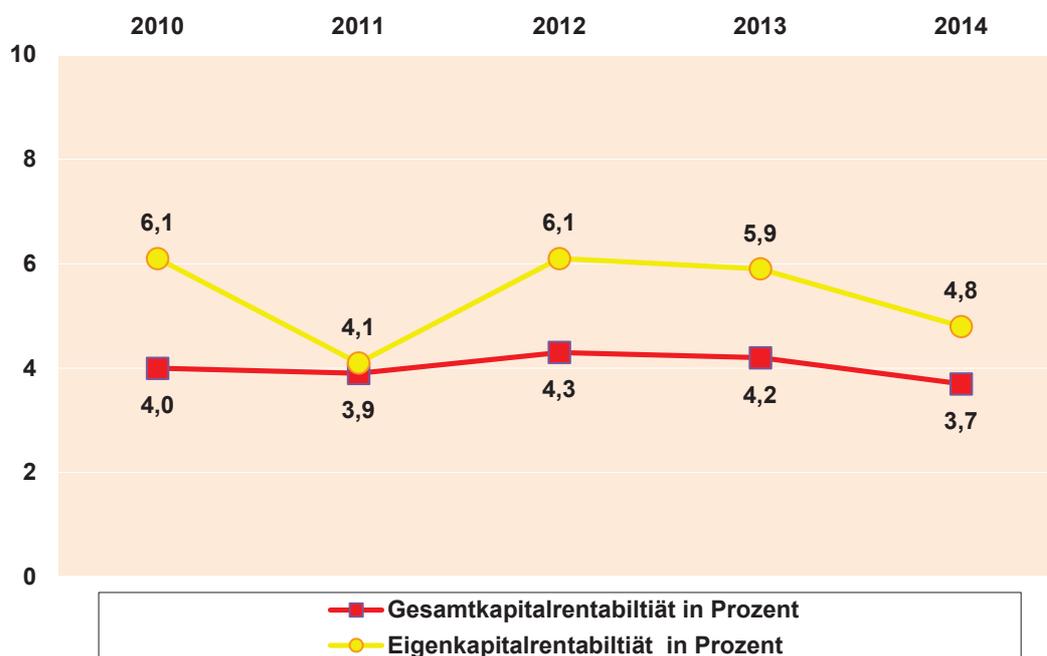
Mit gewohnt hohem Engagement und großer Motivation haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erneut zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen. Seitens des Vorstandes gebühren ihnen hierfür unser Dank und unsere Anerkennung.

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 2010 bis 2014 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die sich für 2014 ergebenden Verminderungen sind insbesondere durch den geringeren Jahresüberschuss und die weiter ansteigende Bilanzsumme bei gleichzeitiger Erhöhung des Eigenkapitals, verursacht.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2014) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,3 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 4,0 %.

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 68.763) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.847 (= rd. 2,8 %).

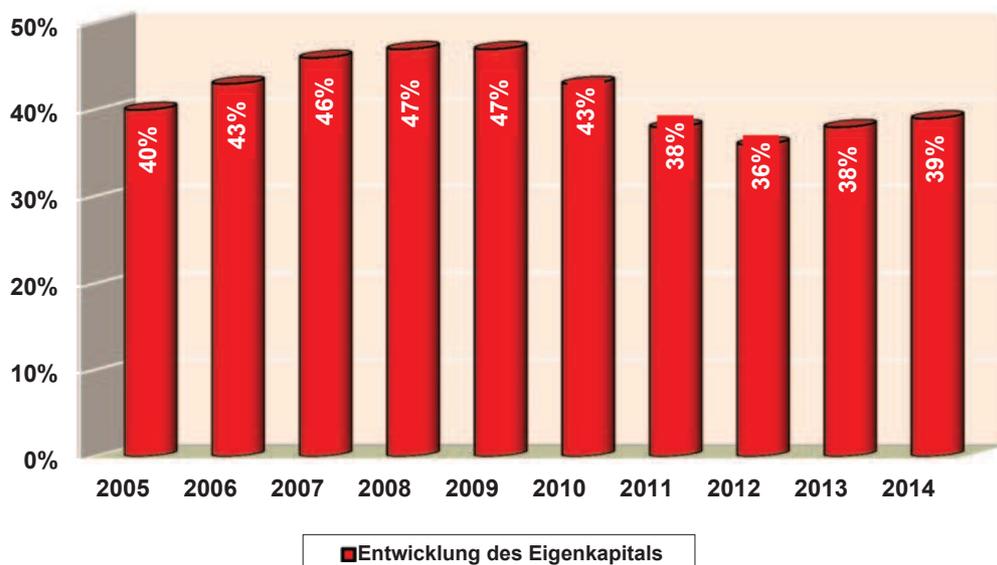
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 60.144 (Vorjahr: TEUR 57.904) und macht somit rd. 87,5 % der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 26.678; Vorjahr: TEUR 25.343) zu Anlagevermögen (TEUR 60.144; Vorjahr: TEUR 57.904), beträgt rd. 44,4 % (Vorjahr: rd. 43,8 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 37.513; Vorjahr: TEUR 36.343), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 107 % (Vorjahr: rd. 106 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 2.240. Den Investitionen von TEUR 4.921 standen Abschreibungen von TEUR 2.668 und Buchwertabgänge von TEUR 13 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 4.921) betrafen mit TEUR 4.480 Um- und Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 286 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 155 andere Zugänge des Anlagevermögens, insbesondere Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 8.619 (Vorjahr: TEUR 9.012); dies sind in 2014 rd. 12,5 % (Vorjahr: rd. 13,5 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2014 rd. 39 %. Ursächlich für die Erhöhung ist die geringere Zunahme der Bilanzsumme, bedingt durch die rückläufige Neubau sowie Um- und Ausbautätigkeit sowie der Anstieg der Geschäftsguthaben und Rücklagen. Im vergangenen Jahrzehnt war folgende Entwicklung zu verzeichnen.



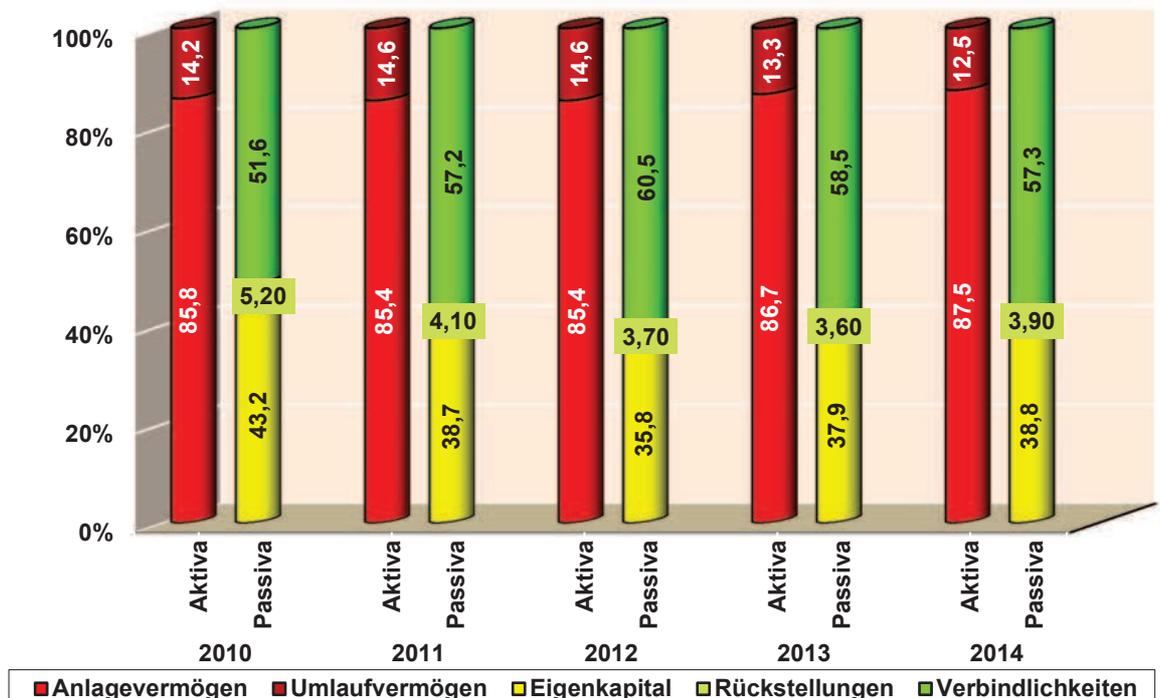
Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2014 von rd. 39 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2014) rd. 36,7 % (Vorjahr: rd. 35,7 %) beträgt.



Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen um TEUR 228 auf TEUR 2.654 (rd. 9,4 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und beträgt rd. 51 % der Bilanzsumme.

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 2014 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 3.751 (Vorjahr: TEUR 3.636); 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 2014 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 3.833) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 105 vermindert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2014 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

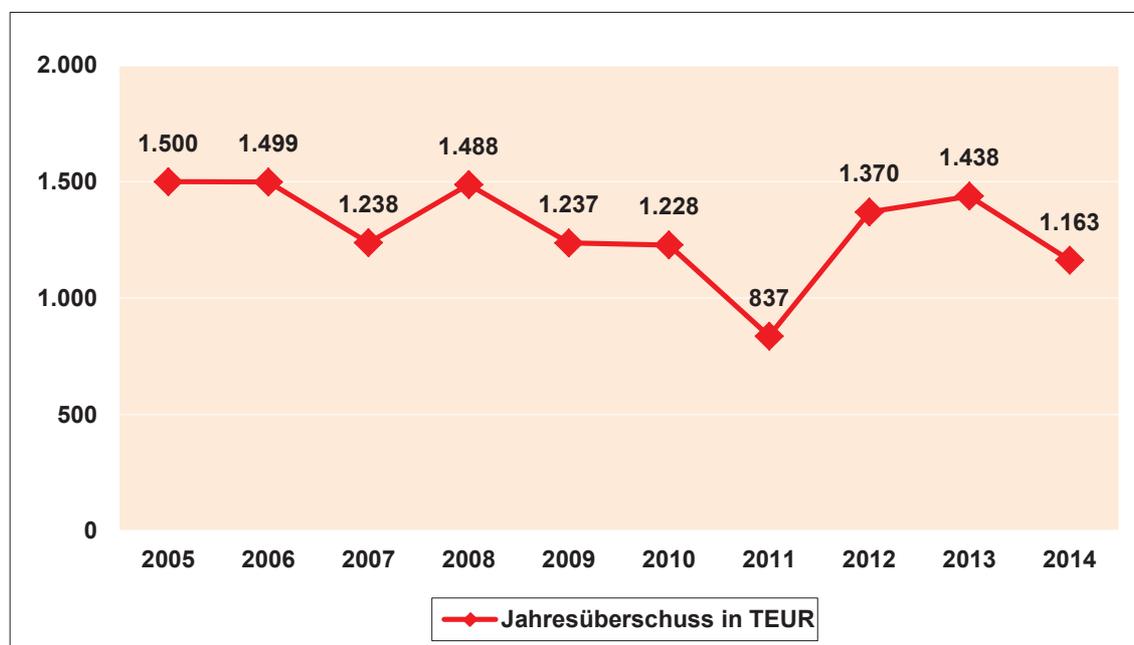
	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.163	1.438	-275
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.668	2.463	205
Aufwendungen aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG	0	94	-94
Zunahme langfristiger Rückstellungen	2	22	-20
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-0	- 79	79
Cashflow	3.833	3.938	-105

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.

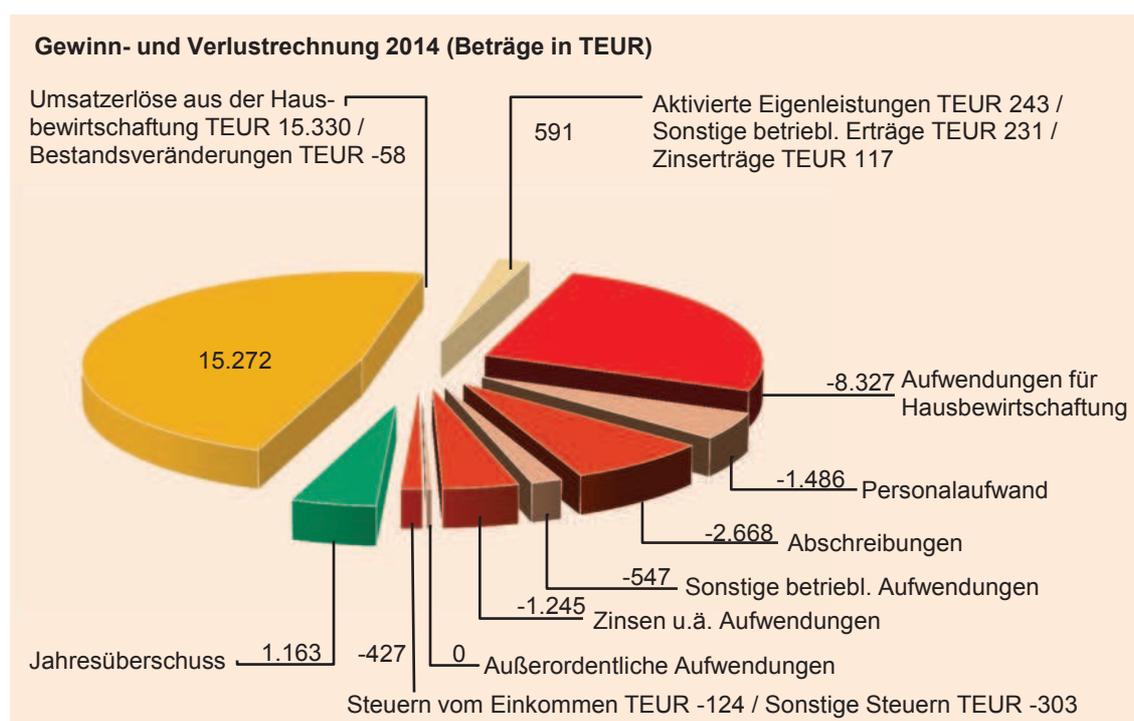
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2014 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

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



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2014 folgendes Bild:





In 2014 kam es zu einer Reduzierung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.163. Gegenüber dem Vorjahr verminderte er sich um TEUR 275.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.163 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.288	1.537	- 249
Beteiligungs- und Finanzergebnis	3	15	- 12
Neutrales Ergebnis	- 4	47	- 51
Außerordentliches Ergebnis	0	- 94	94
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.287	1.505	- 218
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 124	- 67	- 57
Jahresüberschuss	1.163	1.438	- 275

Das Betriebsergebnis ist weiterhin ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet, welches sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um EUR 249 verminderte.

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

Das neutrale Ergebnis (TEUR - 4) war im Vorjahr (TEUR 47) auf der Ertragsseite überwiegend durch Erträge aus Anlageabgängen (TEUR 28) gekennzeichnet.

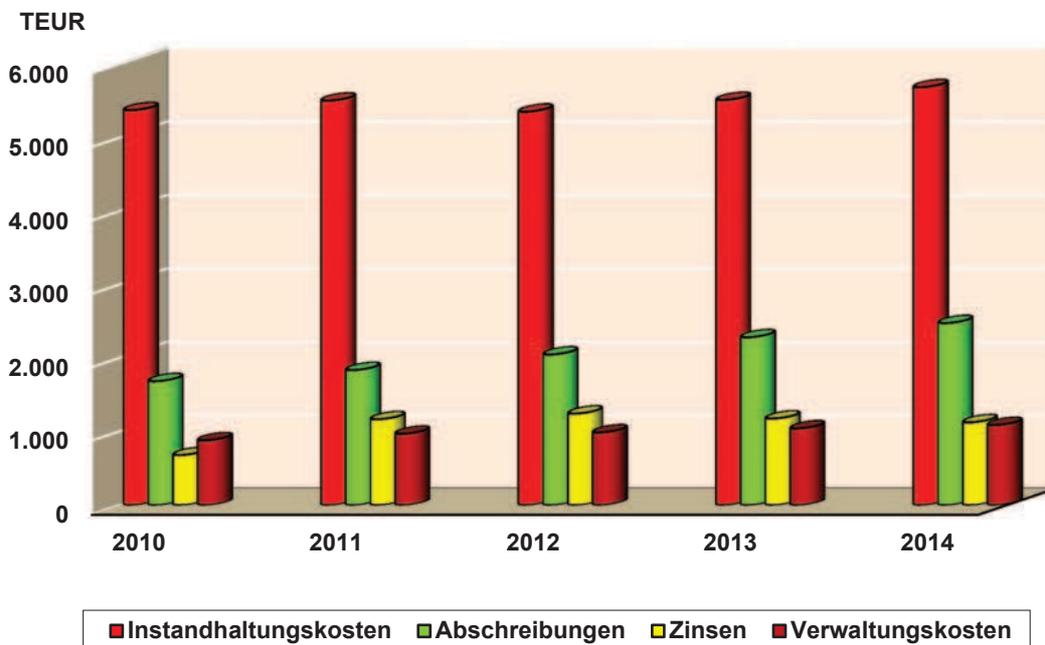
Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr lediglich um TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 653) erhöhten.

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. 18,60 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 2010 bis 2014 wie folgt entwickelt:



Anhand des vorangegangenen Schaubildes lässt sich deutlich die konstante Entwicklung der Instandhaltungskosten und der ebenso kontinuierliche Anstieg der Abschreibungen, bedingt durch die Investitionstätigkeit der letzten Jahre, ablesen. Die Verwaltungskosten verzeichneten in den vergangenen Jahren einen nur jeweils leichten Anstieg, während der Zinsaufwand bereits im zweiten Jahr 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 2014, 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 2014 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.



In den vergangenen Jahren generierten sich insbesondere die staatlichen Institutionen (Bund, Länder, Kommunen) als „**Kostentreiber**“ im **Wohnungsbau**. Dies ist eine, wenn auch provokante, Aussage des „Verbändebündnisses Wohnungsbau“. Diesem Bündnis gehören an: Der Deutsche Mieterbund (DMB), die IG Bau, der Zentralverband Deutsche Baugewerbe (ZDB) der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM). Nach der von ihr in Auftrag gegebenen Studie haben sich die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche eines Mehrfamilienhauses aufgrund staatlicher Vorgaben und Auflagen seit dem Jahr 2000 um rd. 40 % erhöht. Für den Anstieg der Neubaukosten von 2.209,00 EUR/qm (2000) auf 3.080,00 EUR/qm (2013) seien vier zentrale Kostentreiber verantwortlich:

- Die staatlichen Vorgaben für Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm und Erdbebensicherheit hätten die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche um rd. 426,00 EUR erhöht.
- Steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern schlagen sich gemäß der vorgenannten Studie mit rd. 248,00 EUR nieder.
- Die Kosten für Grund und Boden sind um 115,00 EUR je Quadratmeter Wohnfläche gestiegen.
- Kommunale Auflagen sind für einen Anstieg der Kosten in Höhe von rd. 82,00 EUR je Quadratmeter Wohnfläche verantwortlich.

Neubauten, so die Aussage des Bündnisses, ließen sich nur mit Kaltmieten ab zehn Euro je Quadratmeter Wohnfläche refinanzieren. Daher fordert der oben angeführte Zusammenschluss Bund, Länder und Kommunen auf, endlich einzugreifen, um das Wohnen für Haushalte mit durchschnittlichen und unteren Einkommen wieder erschwinglich zu machen. Es sei dringend notwendig, die Kostentreiber beim Wohnungsbau zu begrenzen.

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 2014 **Instandhaltungsaufwendungen**, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 66,5 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betragen die **Investitionen** für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 52,1 Mio. EUR. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 118,6 Mio. EUR für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand verausgabt. Für die Jahre 2015 bis 2019 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rund 25,8 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 unverändert, 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 für 2015 geplante Neubaumaßnahme wird dazu beitragen, dass die auch in Köln seit Jahren zu geringe Versorgung mit Neubauwohnungen, zumindest im Kölner Süden, zu einer leichten Marktentlastung führt. Die in 2009 begonnene Kooperation mit drei weiteren Genossenschaften wird in den kommenden Jahren fortgeführt.

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, aber auch aufgrund aktuell günstiger Konditionen bei Neuvaluierungen, konnte der Zinsaufwand, obwohl in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen getätigt wurden, auf zurzeit rd. 8 % (TEUR 1.245) der Umsatzerlöse begrenzt werden.

Aufgrund bereits in Vorjahren bzw. Ende 2014 gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen sogenannter Forward-Darlehen und in 2015 beabsichtigter Darlehensrückzahlungen (Darlehen < TEUR 500), besteht für die Genossenschaft bis 2019 kein Zinsrisiko.

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

Rechnungslegung und Prüfung

Der in der Vertreterversammlung vom 22. Mai 2014 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 April / Mai 2014 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2013 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 2014 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Juni / Juli 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.

Im 2. Halbjahr 2015 wird aller Voraussicht nach mit dem bestandsersetzenden Neubau mit 19 familiengerechten Wohnungen einschließlich Tiefgarage in Zollstock, Vochemer Str. 11 - 13 begonnen werden können.

Außerdem wird in 2015 die energetische Sanierung des Objektes Zollstockgürtel 27 - 31 (30 Wohnungen) durchgeführt. Umfangreichere energetische Sanierungen erfolgen wieder ab dem Geschäftsjahr 2016.

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 17. April 2015

Der Vorstand

Horst Werner

Stefan Hofius

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		70.999,00	171.939,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.583.869,41		57.158.288,02
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	118.980,00		127.479,00
Technische Anlagen und Maschinen	16.968,00		12.170,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.887,00		248.190,00
Bauvorbereitungskosten	44.933,80	60.013.638,21	144.349,41
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		13.120,00
Sonstige Ausleihungen	35.542,11		27.053,40
Andere Finanzanlagen	1.320,00	59.782,11	1.320,00
Anlagevermögen insgesamt		60.144.419,32	57.903.908,83
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.975.170,42		3.032.726,52
Andere Vorräte	188.791,49	3.163.961,91	209.058,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.524,11		35.728,64
Sonstige Vermögensgegenstände	121.811,11	148.335,22	138.428,46
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.919.083,34		5.361.414,91
Bausparguthaben	295.016,93	5.214.100,27	142.479,61
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		92.424,87	92.424,87
Bilanzsumme		68.763.241,59	66.916.170,34

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		287.508,36	200.400,00
der verbleibenden Mitglieder		5.525.075,04	5.147.358,45
aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>0,00</u>	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.937.716,20 EUR	5.812.583,40	(2.401.841,55)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		3.700.000,00	3.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		12.400.000,00	11.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	700.000,00 EUR		(1.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		<u>5.050.000,00</u>	4.950.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	53.932,61 EUR	21.150.000,00	(33.551,24)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	46.067,39 EUR		(66.448,76)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.162.869,24	1.438.088,19
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>953.932,61</u>	<u>1.233.551,24</u>
Eigenkapital insgesamt		27.171.520,03	25.702.295,40
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		2.346.341,00	2.344.452,00
Steuerrückstellungen		119.433,00	21.855,00
Sonstige Rückstellungen		<u>189.000,00</u>	60.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		32.994.072,27	31.625.256,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.172.974,41	2.373.664,70
Erhaltene Anzahlungen		2.978.913,10	3.081.181,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung		79.109,47	252.056,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		647.657,61	1.399.149,43
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>64.220,70</u>	55.629,19
davon auf Steuern	42.086,84 EUR	38.936.947,56	(20.139,46)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	434,96 EUR		(0,00)
Bilanzsumme		<u>68.763.241,59</u>	<u>66.916.170,34</u>

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		15.329.596,88	14.897.939,15
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-57.556,10	191.376,79
Andere aktivierte Eigenleistungen		243.400,60	248.666,80
Sonstige betriebliche Erträge		231.299,87	248.834,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.327.509,71	8.058.570,39
Rohergebnis		7.419.231,54	7.528.246,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.098.070,36		1.050.145,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>388.096,63</u>	1.486.166,99	415.103,59
davon für Altersversorgung	189.906,38 EUR		(226.627,84)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.667.793,83	2.463.071,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		547.017,87	529.497,69
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	973,20		873,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>115.706,71</u>	116.679,91	129.697,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.245.154,41	1.297.225,85
davon aus der Aufzinsung	114.409,00 EUR		(116.282,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.589.778,35	1.903.773,58
Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis		0,00	94.558,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		124.160,98	66.732,63
Sonstige Steuern		302.748,13	304.394,76
Jahresüberschuss		1.162.869,24	1.438.088,19
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		953.932,61	1.233.551,24
Bilanzgewinn		208.936,63	204.536,95

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben

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

Die Bilanz zum 31. Dezember 2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 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 Modernisierung wurden, soweit es sich um Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB handelt, aktiviert; begleitende Instandhaltungsmaßnahmen sind unter den laufenden Aufwendungen erfasst. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Absatz 3 HGB wurden auch im Geschäftsjahr 2014 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 mit Sätzen zwischen 4 % und 33,3 % jährlich abgeschrieben.

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 2014 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 4,53 % (31. Dezember 2013: 4,88 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2014 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 2013 wurde jeweils ein Viertel des Zuführungsbetrages 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:

Rückstellungen für:	EUR
Erschließungskosten	130.400,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	41.400,00
Berufsgenossenschaft	8.300,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	5.100,00
Erstattungen an Mieter	3.800,00
	<u>189.000,00</u>

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2014 unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 1.489,30 EUR (Vorjahr: 2.629,20 EUR) ausgewiesen.

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	423.441,83	36.072,95
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	98.470.986,92	4.766.086,27
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	23.391,83	7.363,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	441.285,29	53.985,08
Bauvorbereitungskosten.....	144.349,41	26.507,59
	99.463.111,82	4.853.942,66
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.120,00	10.800,00
Sonstige Ausleihungen	27.053,40	20.000,00
Andere Finanzanlagen.....	1.320,00	0,00
	41.493,40	30.800,00
Anlagevermögen insgesamt	99.928.047,05	4.920.815,61

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	32.994.072,27	31.625.256,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	2.172.974,41	2.373.664,70
Erhaltene Anzahlungen.....	2.978.913,10	3.081.181,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	79.109,47	252.056,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	647.657,61	1.399.149,43
Sonstige Verbindlichkeiten.....	64.220,70	55.629,19
Gesamtbetrag	38.936.947,56	38.786.937,94

Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
-7.710,28	0,00	380.805,50	70.999,00	137.012,95
0,00	125.923,20	43.779.126,98	59.583.869,41	2.466.428,08
0,00	0,00	264.118,37	118.980,00	8.499,00
0,00	0,00	13.787,55	16.968,00	2.565,72
-21.527,92	0,00	224.855,45	248.887,00	53.288,08
0,00	-125.923,20	0,00	44.933,80	0,00
-21.527,92	0,00	44.281.888,35	60.013.638,21	2.530.780,88
0,00	0,00	0,00	23.920,00	0,00
-12.511,29	0,00	0,00	34.542,11	0,00
0,00	0,00	0,00	1.320,00	0,00
-12.511,29	0,00	0,00	59.782,11	0,00
-41.749,49	0,00	44.662.693,85	60.144.419,32	2.667.793,83

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	
1.381.537,80	1.287.129,91	4.594.669,13	27.017.865,34	32.922.661,57	Grundpfandrecht
208.613,04	200.690,29	920.256,04	1.044.105,33	2.172.974,41	Grundpfandrecht
2.978.913,10	3.081.181,89	0,00	0,00	0,00	
79.109,47	252.056,65	0,00	0,00	0,00	
647.657,61	1.399.149,43	0,00	0,00	0,00	
64.220,70	55.629,19	0,00	0,00	0,00	
5.360.051,72	6.275.837,36	5.514.925,17	28.061.970,67	35.095.635,98	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2014 wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 81), die insbesondere aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen resultieren.

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	
	2014	2013	2014	2013
Kaufmännische Mitarbeiter	9,00	9,25	1,75	1,75
Technische Mitarbeiter	4,00	4,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	2,00	2,00
Gesamt	13,00	13,25	3,75	3,75

6. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.995
Zugänge 2014	151
Abgänge 2014	<u>-249</u>
Stand am Ende des Geschäftsjahres	<u><u>2.897</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 377.716,59 EUR (Vorjahr: 1.177.209,51 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 17. April 2015

Der Vorstand


Horst Werner


Stefan Hofius



Durch Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden gemäß § 40 in Verbindung mit § 28 der Satzung der Genossenschaft aus dem Jahresüberschuss 2014 von 1.162.869,24 EUR insgesamt 953.932,61 EUR in die Ergebnismrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 53.932,61 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 700.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnismrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 208.936,63 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 2014	205.748,93
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	3.187,70
Bilanzgewinn	208.936,63



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 dem bestandsersetzenden Neubau in der Vochemer Str. 11 - 13. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2014 (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 2014 zu genehmigen,
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2014 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen,
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2014 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen 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 festzuhalten, dass bei all den zuvor genannten Tätigkeiten, in 2014 erneut ein sehr positives 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 17. April 2015

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 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.



Gästeappartement findet regen Zuspruch

Das Gästeappartement der „Süd“ im Objekt Höninger Platz 27 - 29 wurde Anfang Juni 2014 seiner Bestimmung übergeben und findet seit dem regen Zuspruch.



Es wird ausschließlich an die Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet, die dieses zur Unterbringung ihrer Gäste/Verwandten nutzen können. Nur Genossenschaftsmitglieder sind berechtigt, den Mietvertrag für die Nutzung zu unterzeichnen. Das Appartement muss für mindestens zwei Übernachtungen gebucht werden.

Der Übernachtungspreis ist im Voraus bargeldlos zu zahlen. Die Kosten für die Übernachtungen betragen 50,00 EUR/Übernachtung. In diesen 50,00 EUR sind alle Kosten wie Wäschepaket, Endreinigung sowie Mehrwertsteuer enthalten, egal ob 2 oder 4 Personen dort nächtigen. Die Buchungen und die Vertragskorrespondenz laufen ausschließlich über Frau Willert (Vorstandsekretariat).

Vertreterwahl am 19. April 2015

In unserer Genossenschaft nehmen die Wahlen zur Vertreterversammlung einen hohen Stellenwert ein. Dies lässt sich insbesondere an der wieder hohen Wahlbeteiligung von rd. 10,1 % (2010: 7,25 %) ablesen. Dies ist sozusagen ein Stück gelebte Demokratie bei der „Süd“. An dieser Stelle möchte sich der Vorstand bei den Mitgliedern für diesen Zuspruch bedanken. Sein Dank gilt aber auch dem Wahlvorstand für die geleistete Arbeit, ohne die solch eine Wahl nicht so erfolgreich hätte durchgeführt werden können.



Sozialarbeiterin im dritten Jahr 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 konnte 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 Verbände** 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 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:

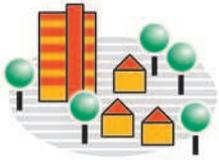
**„Kölsch wohnen“
und
„Finde dein Zuhause“**



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
Lindenthal	Rhöndorfer Str. 42-46		Pedra Hildebrandt 31
	Kermeterstr. 24		Pedra Hildebrandt 6
	Kerpener Str. 51-53		Pedra Hildebrandt 11
	Lindenthalgürtel 15c		Pedra Hildebrandt 8
Raderberg	Robert-Koch-Str. 4-8		Pedra Hildebrandt 22
	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10		Marc Bothe 22
Raderthal	Markusstr. 55, 121-123		Marc Bothe 65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99		Marc Bothe 7
Rodenkirchen	Alemannenstr. 2, 10		Pedra Hildebrandt 9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21		Pedra Hildebrandt 11
	Gartenstr. 1-5, 9-15		Pedra Hildebrandt 21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14		Pedra Hildebrandt 18
	Theodor-Heuss-Str. 2		Marc Bothe 30
Sülz	Einhardstr. 7-11		Pedra Hildebrandt 24
	Emmastr. 8-14		Pedra Hildebrandt 38
	Hirzstr. 5, 14-16		Pedra Hildebrandt 9
	Sülzgürtel 76-78		Pedra Hildebrandt 16
	Wittekindstr. 17		Pedra Hildebrandt 9
Sürth	Hammerschmidtstr. 30		Pedra Hildebrandt 6
	Heidelweg 57-59		Pedra Hildebrandt 17
Zollstock	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		
	Höninger Weg 320, 326-332, 364, 368-372, 404-410		Britta Wenzel 121
	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		Marc Bothe 87
	Vorgebirgsgärten		
	Fritz-Hecker-Str. 71,77,79,88		Marc Bothe 51
	Lackgässchen 22		Marc Bothe 6
	Marienhof 15		Marc Bothe 18
Vorgebirgstr. 188-230		Marion Koernig 189	
Willigisstr. 1-9, 2-8		Britta Wenzel 74	
Zollstockgürtel 2-4		Marion Koernig 16	
Zollstockgürtel 27-31, 33 - 33c		Marc Bothe 55	
Zollstocksweg 2-30		Britta Wenzel 114	



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Impressum:

Mai 2015

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Zollstockgürtel 33b

50969 Köln

Druck:

Z.B.! Kunstdruck & Grafische Innovationsgesellschaft mbH

gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

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

Sprechzeiten:

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



Vorgebirgsgärten