



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2015





Zollstockgürtel 33b, Eingang der Geschäftsstelle



	Seite
Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft	2
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	3
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft	6
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen	9
Neubautätigkeit	10
Modernisierung	12
Energetische Sanierung	13
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 2015	
Bilanz zum 31. Dezember 2015	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	38
Anhang für das Geschäftsjahr 2015	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



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 2015.

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

Aufgrund der aktuellen Einschätzung der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) vom Februar dieses Jahres, verzeichnete die Weltwirtschaft in 2015 ein Wachstum von rd. 3,0 %. In 2014 war noch eine Steigerungsrate von rd. 3,3 % zu verzeichnen. Daraus schließen die Experten, dass sich die globale wirtschaftliche Entwicklung zwar fortsetzen wird, jedoch mit deutlich abgeschwächter Dynamik.

Die Gründe für das geringere Wachstum der Weltwirtschaft waren vielschichtig. Insbesondere expandierten die Schwellenländer wesentlich verhaltener als noch in den Vorjahren. Vor allem verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum in China, was sich auch auf sämtliche Handelspartner Chinas auswirkte. Weiterhin wurden die großen Rohstoff exportierenden Länder wie Russland und Brasilien, durch die weiter gesunkenen Öl- und Rohstoffpreise in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung abgebremst. Dies alles belastete letztlich auch die Dynamik des Exportlandes Deutschland.

Bei der Beurteilung der Weiterentwicklung der Weltwirtschaft für 2016 liegen die Prognosen der wichtigsten Institutionen relativ nah bei einander. Die OECD rechnet im laufenden Jahr mit einem Wachstum von rd. 3,0 %. Der Internationale Währungsfonds (IWF) rechnet in seiner aktuellen Einschätzung für 2016 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von rd. 3,4 %, während die Prognose der Weltbank immerhin von einer Steigerung von rd. 3,6 % ausgeht. Für 2017 bewegen sich die verschiedenen Einschätzungen zwischen rd. 3,3 % und 3,6 %.

Das Wirtschaftswachstum wird sich jedoch in den einzelnen Volkswirtschaften recht unterschiedlich entwickeln.

China, das mitten im Wandel von der Industrie- und Exportnation, hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft steckt, wird gemäß IWF immerhin ein Wachstum von rd. 6,3 % erzielen. Gemessen an den enormen Steigerungsraten der früheren Jahre, ist dies für diese Nation natürlich ein Rückschritt. Für 2017 werden rd. 6,0 % prognostiziert.

Getragen durch eine gute Arbeitsmarktentwicklung und hohen privaten Konsum werden die Vereinigten Staaten ein robustes Wachstum von rd. 2,0 % erwarten dürfen. Nur unwesentlich höher wird es für 2017 erwartet.

Mit relativ wenig Schwung wird sich die japanische Volkswirtschaft entwickeln. Der IWF geht für 2016 von rd. 1,0 % und für 2017 von lediglich 0,3 % Wachstum aus.

Für den Euroraum wird mit einer moderaten positiven Entwicklung gerechnet. Die Euroländer haben, bis auf Griechenland, alle wieder auf den Wachstumspfad zurückgefunden. Insbesondere Spanien und Irland, aber auch Frankreich, Italien und die Niederlande werden ihren positiven Wachstumskurs fortsetzen. Eine dynamischere Entwicklung wird einigen EU-Ländern außerhalb der Eurozone prognostiziert. Hierzu zählen Großbritannien, Polen und weitere osteuropäische Staaten.

Nach Einschätzung der EU-Kommission wird für 2016 im Euroraum mit einer Wachstumssteigerung von rd. 1,7 % gerechnet. 2017 wird ein Anstieg auf rd. 1,9 % erwartet. Ermöglicht wird dies insbesondere durch einen niedrigen Ölpreis, einem schwachen Euro-Wechselkurs und einer expansiven Geldpolitik. Risiken für die konjunkturelle Entwicklung innerhalb der EU können sich jedoch neben der schwächelnden chinesischen Volkswirtschaft, insbesondere durch den Streit zwischen den EU-Partnern hinsichtlich der Flüchtlingskrise sowie den aktuellen Krisenherden im Nahen und Mittleren Osten, aber auch aus dem etwas in den Hintergrund getretenen Konflikt zwischen Russland und der Ukraine, ergeben.



Betrachtet man die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, die in 2015 ein Wirtschaftswachstum von rd. 1,7 % verzeichnete, so wird durch die aufwärtsgerichtete Konjunkturentwicklung für 2016 eine Zuwachsrate von rd. 2,0 % prognostiziert. Ursächlich sind dafür in beiden Jahren die fast gleichen Faktoren. Als da wäre, der stetig expandierende private Konsum, aufgrund steigender Einkommen im Zusammenhang mit dem anhaltenden Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt. Aber auch die gesunkenen Ölpreise sowie die erhöhten staatlichen Zuwendungen (Renten) und nicht zuletzt, die enorm günstigen Kapitalmarktkonditionen, beeinflussten die Konjunkturentwicklung nachhaltig.

Die bundesdeutsche Wirtschaft fährt derzeit nahe an der Normalauslastung der gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten. Aus konjunkturpolitischer Sicht ist dies fast ein Idealzustand. Daraus ergab sich erneut eine Verbesserung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) für das gesamte Jahr 2015 von 1,7 %, was eine geringe Steigerung gegenüber 2014 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	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	4,1 %	3,7 %	0,3 %	0,3 %	1,6 %	1,7 %

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst.)

Gemäß den vorliegenden Erhebungen von Destatis verzeichnet auch der staatliche Haushalt in 2015 ein hervorragendes Ergebnis. So betrug der Finanzierungsüberschuss des Staates insgesamt rd. 19,4 Milliarden Euro. Seit der Wiedervereinigung ist es der absolut höchste Überschuss, an dem sogar sämtliche staatliche Ebenen (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung) beteiligt waren.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Finanzierungssalden der staatl. Ebenen	Mrd. EUR - 108,9	Mrd. EUR - 25,9	Mrd. EUR - 2,4	Mrd. EUR - 3,1	Mrd. EUR + 8,9	Mrd. EUR + 19,4
Finanzierungssaldo in % des BIP	- 4,2 %	- 1,0 %	- 0,1 %	- 0,1%	+ 0,3%	+ 0,6%

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst.)

Die Wachstumsimpulse gingen wie in den beiden Vorjahren insbesondere von der Binnennachfrage aus. Der stärkste Wachstumsmotor des BIP war der inländische Konsum, sowohl der des Staates (+ 2,8 %), als auch der private Konsum (+ 1,9 %); dies war der stärkste Zuwachs seit dem Jahr 2000. Der Außenhandel und die Investitionen leisteten in 2015 nur geringe Beiträge zum Wirtschaftswachstum.

Erneut entwickelte sich der Arbeitsmarkt in Deutschland äußerst positiv. Insbesondere durch die vorgenannten Rahmenbedingungen. Gemäß den Ausführungen in den Monatsberichten März und April 2015 des „Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi)“ brachte dies den Beschäftigungsstand wieder auf ein Rekordniveau. Mit 43,0 Millionen Erwerbstätigen wurde in 2015 der höchste Stand seit der Wende erreicht. Bereits im Vorjahr lag die Bundesrepublik damit deutlich über dem EU-Durchschnittswert und verzeichnet mit Schweden den höchsten Anteil an Erwerbstätigen in der EU.

Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt in 2015 weiter fort. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die bundesdeutsche Wirtschaft 2,8 Millionen Arbeitslose und eine Arbeitslosenquote von 6,4 %.

Die Arbeitsmarkteckdaten (Jahresdurchschnitt) zeigten folgende Entwicklung:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Arbeitslose in Mio.:	3.239	2.977	2.897	2.950	2.898	2.794
Arbeitslosenquote:	7,7 %	7,1 %	6,8 %	6,9 %	6,7 %	6,4 %

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst.)

In Deutschland hat sich die Erwerbslosenquote seit 2005 (10,3 %) mit einem aktuellen Wert von 4,3 % in 2015, mehr als halbiert, und war damit so niedrig wie noch nie im wiedervereinigten Deutschland. Bedauerlicherweise liegen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine aktuellen Daten des Statistischen Amtes der Europäischen Union, kurz Eurostat (die Verwaltungseinheit der Europäischen Union zur Erstellung amtlicher europäischer Statistiken in Luxemburg) vor, um den Vergleich mit den anderen EU-Mitgliedsnationen zu haben.

Für 2016 wird mit durchschnittlich 2,87 Mio. Arbeitslosen bzw. mit einer Arbeitslosenquote von 6,5 % gerechnet, obwohl auf dem Arbeitsmarkt zum Jahresbeginn 2016 weiterhin eine Fortsetzung der positiven Vorjahrestendenzen erwartet wurde. 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 ein historisches Rekordtief mit einem Zinssatz von 0,37 % für einen 10-Jahreseinstand erreicht.

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzte ihre expansive Geldpolitik in 2016 fort. Inzwischen wurde beschlossen, den Refinanzierungssatz auf 0,0 % herab zu senken.

Solange Kreditinstitute immer weniger Zinsen auf Geldanlagen zahlen oder teilweise sogar Negativzinsen einfordern, werden potenzielle Anleger ihr Geld weiter in Immobilien anlegen. Dies wird zu konstanten Preissteigerungen in den Immobilienmärkten der deutschen Großstädte und Ballungszentren führen. Und, solange Zinsen für Kapitalmarktdarlehen so niedrig bleiben, dürfte dieser Trend noch andauern.



Wird die Entwicklung der bundesdeutschen Wirtschaft in 2016 weiterhin positiv sein?

Nach den Aussagen führender Wirtschaftsforschungsinstitute hat die deutsche Wirtschaft zum Jahresanfang an Dynamik zugelegt. Insbesondere haben die Bauwirtschaft und die Industrie nach dem Jahreswechsel ihre Aktivitäten ausgeweitet.

Aufgrund aktueller Pressemitteilungen des BMWi von April 2016 ist von einem moderaten Aufschwung der deutschen Wirtschaft auszugehen, der, wie bereits im Vorjahr, von einer kräftigen Binnennachfrage getragen wird, die wiederum zu einer weiteren günstigen Belebung des Arbeitsmarktes mit zunehmender Beschäftigung und erneut spürbar steigenden Löhnen führen wird. Somit bleibt der private Konsum ein wiederum prägender Faktor der Konjunkturentwicklung in 2016. Gemäß vorliegenden Gutachten werden auch die öffentlichen Haushalte wieder „deutliche Überschüsse“ erzielen. Somit dürfte Bundesfinanzminister Schäuble trotz der hohen Zuwanderung auch in 2016 die „schwarze Null“ halten können.

Wo liegen in 2016 die Risiken?

Konjunkturrisiken bergen, wie bereits eingangs erwähnt, das geringe Wachstum der chinesischen Wirtschaft, die weiterhin bestehende Flüchtlingskrise, insbesondere aufgrund der Kriegswirren im Nahen und Mittleren Osten, der noch bestehende Konflikt zwischen Russland und der Ukraine, aber auch die Nachwirkungen der EU-Finanzkrise.

Nach Auffassung der Wirtschaftsweisen dürfte jedoch die bundesdeutsche Volkswirtschaft im Euro-Raum die solideste Basis haben, da sie, ebenso wie Estland und Luxemburg, einen ausgeglichenen Staatshaushalt vorweisen kann.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

Obwohl die Rahmenbedingungen in 2015, insbesondere aufgrund der niedrigen Kapitalmarktzinsen, als optimal angesehen werden konnten, war die Bruttowertschöpfung (- 0,2 %) im Baugewerbe deutlich geringer als im Vorjahr (+ 2,7 %).

Gegenüber dem Gesamttrend der Bauinvestitionen entwickelte sich jedoch der Wohnungsbau positiv und legte um 1,5 % zu. Die Investitionen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände beliefen sich in 2015 auf insgesamt 179 Mrd. EUR (Vorjahr: 174 Mrd. EUR).

Unverändert günstige Rahmenbedingungen, wie die historisch niedrigen Zinsen, die günstige Lage auf dem Arbeitsmarkt, steigende Einkommen, aber auch die Flucht in stabile Sachwerte als alternative Kapitalanlage, wirken sich nach wie vor äußerst positiv auf die Investitionsentscheidungen aus. Für 2016 rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem kräftigen Zuwachs von 2,5 % bis 3,0 %.

Von den gesamten Bauinvestitionen des Jahres 2015 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 2014 belegen, dass der Bruttowertschöpfungsanteil der gesamten Immobilienbranche mit 11,1 % bereits deutlich über dem der Automobilindustrie (4,5 %) 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 2015 zeigt das Bundesamt einen Anstieg der Baugenehmigungen auf rd. 308.700 (Vorjahr: rd. 284.900) Wohnungen an. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 8,4 % (Vorjahr: rd. 5,4 %) bzw. von rd. 23.800 Wohnungseinheiten. Damit setzte sich die in 2010 begonnene positive Entwicklung erneut fort.

Der Zuwachs verteilt sich mit 8,1 % (Vorjahr: - 1,4 %) auf Ein- bzw. mit 5,3 % (Vorjahr: - 5,8 %) auf Zweifamilienhäuser und mit 6,9 % (Vorjahr: 8,8 %) auf den Geschosswohnungsbau.

Für 2016 wird aufgrund der ungebrochenen Wohnungsnachfrage ein erneuter Anstieg der Genehmigungen prognostiziert. Der GdW spricht in seinen Veröffentlichungen von einer Größenordnung von 330.000 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	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Wohnungen	158.987	159.832	183.110	200.466	214.817	245.325

Für das Berichtsjahr 2015 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten erst im Laufe des 2. Quartals 2016 zur Verfügung. Die Branche rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis in der Größenordnung von rd. 260.000 Wohneinheiten.

Nach den Angaben von Destatis ist die Einwohnerzahl der Bundesrepublik in 2015 erneut angestiegen. Gemäß den offiziellen Daten lebten zum Jahresende 2015 schätzungsweise rd. 81,9 Mio. Menschen in Deutschland. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung dürfte wiederum der aktuelle Wanderungssaldo sein, der eindeutig das Geburtendefizit übersteigt. Destatis und das Ausländerzentralregister (AZR) ermittelten, dass zum 31. Dezember 2015 9,1 Mio. Menschen (Vorjahr: 8,2 Mio. Menschen) mit ausschließlich ausländischer Staatsangehörigkeit im Bundesgebiet lebten. Dies ist erneut der höchste jemals hier registrierte Wert und auch der größte bisher ermittelte Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+ 12,0 % = rd. 955.000 Personen).

Drei Gründe sind ursächlich für die hohe Zuwanderungsquote. Zum einen der immens große Flüchtlingszustrom aus den Krisengebieten des Nahen und Mittleren Ostens sowie der Wegfall 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. Zurzeit stammt noch der größte Teil der Zuwanderer aus den Mitgliedsländern der EU. Vor allem aus den östlichen, südöstlichen und südlichen EU-Mitgliedsstaaten strömen zum Teil gut ausgebildete junge Menschen in die Bundesrepublik. Die Zuwanderung aus Nicht-EU-Staaten rekrutierte sich insbesondere aus aktuellen Ländern des früheren Jugoslawiens. 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, einhergehend mit einem immer größer werdenden Wohnflächenverbrauch, 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. 11,08 EUR/qm noch die mit Abstand niedrigste durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietung. In München sind im Schnitt 17,37 EUR/qm, in Frankfurt 13,88 EUR/qm, in Stuttgart 13,85 EUR/qm und in Hamburg 11,72 EUR/qm zu zahlen. Selbst in Universitätsstädten wie Heidelberg (11,87 EUR/qm), Freiburg (11,57 EUR/qm), Tübingen (11,44 EUR/qm) und Mainz (11,17 EUR/qm) liegt das Mietniveau höher als in Köln.

In den jährlichen Veröffentlichungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2015) ist nachzulesen, dass sich von 2000 bis 2015 die Nettokaltmieten um rd. 20,0 % erhöhten, während die Lebenshaltungskosten insgesamt um rd. 25,0 % stiegen. In dem oben erwähnten Zeitraum von 2000 bis 2015 erhöhten sich die kalten Betriebskosten um rd. 22 %. Der größte Preistreiber sind jedoch die Kosten für die Haushaltsenergie (+ 95 %).

Aus diesem Grunde wird in den kommenden Jahren weiterhin 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 2015 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.437	54	240
Klettenberg / Sülz	402	1	60
Altstadt-Süd	135	5	49
Rodenkirchen / Sürth	112	0	32
Raderberg / Raderthal	94	1	0
Lindenthal / Braunsfeld	86	0	1
	2.266	61	382

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungs- (2.266 WE) sowie gewerblichen und sonstigen Einheiten (61 GE) - insgesamt 2.327 Verwaltungseinheiten - auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2015 wie folgt dar:





Neubautätigkeit

In den vergangenen fünfzehn 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 „**Vorgebirgsgärten**“ (75 Wohnungen) größere Neubauprojekte realisierte, dienten die Geschäftsjahre 2013 bis 2015 zur Konsolidierung und zur Planung von weiteren Neubaumaßnahmen. In 2015 begann die „Süd“ wieder mit einer Neubaumaßnahme.



In 2014 wurden die Planungen für die bestandersetzende Neubaumaßnahme mit 19 familiengerechten Wohnungen in Köln-Zollstock in der **Vochemer Str. 11 - 13** abgeschlossen. 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 geführt hätte. Die Mieter des Objektes wurden behutsam und sozialverträglich innerhalb des Genossenschaftsbestandes umgesetzt. Erstellt werden 19 überwiegend größere Wohnungen für Familien. Darüber hinaus wird das Objekt über eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen verfügen. Nach dem Abbruch der Aufbauten im Herbst 2015, wurde Anfang 2016 mit dem Neubau begonnen. Die Baukosten werden mit etwa 4,4 Mio. EUR veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt mit Kapitalmarkt-, KfW- und Eigenmitteln der Genossenschaft. Bei einem planmäßigen Bauablauf rechnet die Genossenschaft mit der Fertigstellung zum 4. Quartal 2017, so dass die Vermietung zum Jahreswechsel 2017 / 2018 erfolgen könnte.



Der für 2015 geplante Umbau der Gewerbeeinheit **Waisenhausgasse 18** mittels Aufstockung zu einem Stadthaus scheiterte bedauerlicherweise, insbesondere aufgrund von Nachbarschaftseinsprüchen. Aufgrund der schwierigen Vermietbarkeit von Gewerbeeinheiten in diesem Wohnquartier, wurde der vorhandene Flachbau zu zwei Garagen und zu einem gut zugänglichen Standort für die Müllgefäße umgebaut. Die enorme Garagen-Nachfrage in der Südstadt zum einen und die Senkung der Müllgebühren, vom teuren Vollservice zu kostengünstigen 1.100 Liter-Containern zum anderen, waren ursächlich für diese Entscheidung.

Die Gewerbeeinheit **Höniger Weg 326 / 328** (Erdgeschoss links) wurde in 2015 zu einer barrierearmen und seniorenfreundlichen Wohnung umgebaut. Die Umbaumaßnahme ist inzwischen abgeschlossen; die Plankosten von TEUR 135 wurden nicht überschritten und mit Eigenmitteln finanziert. Die Vermietung erfolgte zum 1. März 2016.

Die Genossenschaft plant zukünftig weitere Gewerbeeinheiten, soweit dies technisch möglich ist, 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 2015 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 184 (Vorjahr: 173) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 44 (Vorjahr: 43) 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 2015 wurde die energetische Sanierung **Zollstockgürtel 27 - 31** (30 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, Baujahr: 1964) in Köln-Zollstock begonnen.

Aufgrund der im Objekt bereits vorhandenen Niedertemperatur-Gaszentralheizungsanlage sowie einer Dämmung der oberen Geschossdecken, wurden die Liegenschaften durch energetische Einzelmaßnahmen wie Dämmung der Kellerdecken sowie der Erneuerung der Fenster und der Hauseingangs- und Hoftüren energetisch optimiert und der Energieverbrauch deutlich verringert.

Darüber hinaus wurde die energetische Sanierungsmaßnahme durch Instandhaltungsarbeiten, wie die Erneuerung der Dacheindeckung und einen Anstrich der Treppenhäuser, komplettiert.



Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015



Die energetische Sanierung wurde im Spätherbst 2015 fertiggestellt. Die Wiederherstellung der Außenanlagen erfolgte nach dem Jahreswechsel. Die vorgenannte Maßnahme verursachte Gesamtkosten in Höhe von TEUR 1.338 und wurde mit Eigen- und Kapitalmarktmitteln sowie KfW-Mitteln finanziert.



Für das Geschäftsjahr 2016 ist ausschließlich die energetische Sanierung eines Objektes in Köln-Klettenberg vorgesehen, deren Planung bereits abgeschlossen und dessen Ausschreibungen erfolgt sind. Die Beantragung der KfW-Mittel ist ebenfalls bereits erfolgt:



Luxemburger Str. 420 - 424

Köln-Klettenberg
 (23 Wohnungen, Baujahr: 1956)
 Plankosten: TEUR 1.078

Die energetische Maßnahme wird mit Eigen- und KfW-Mitteln finanziert. Ab dem Geschäftsjahr 2017 werden energetische Sanierungen wieder im größeren Umfang durchgeführt. Geplant sind zahlreiche Maßnahmen in den Zollstock-Karrees.

Es ist der Beginn einer umfangreichen energetischen Sanierung der drei Karrees rund um die alte Geschäftsstelle, deren Abwicklung sich aufgrund der Gebäudeanzahl, durch den teilweise vorgesehenen Dachausbau und des Anschlusses an das Fernwärmenetz der Rhein-Energie, bis zur Mitte des kommenden Jahrzehnts erstrecken wird.



Anzumerken ist, dass in den vergangenen Jahren (bis einschließlich 2014, jedoch nicht in 2015 und 2016) 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 2015 angefallenen Kosten für energetische Sanierung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 1.964 (Vorjahr: TEUR 4.766) im Jahresabschluss unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Daneben wurden, wie in den vergangenen Jahren, in 2015 noch erhebliche Aufwendungen für **Instandhaltungsmaßnahmen** getätigt.



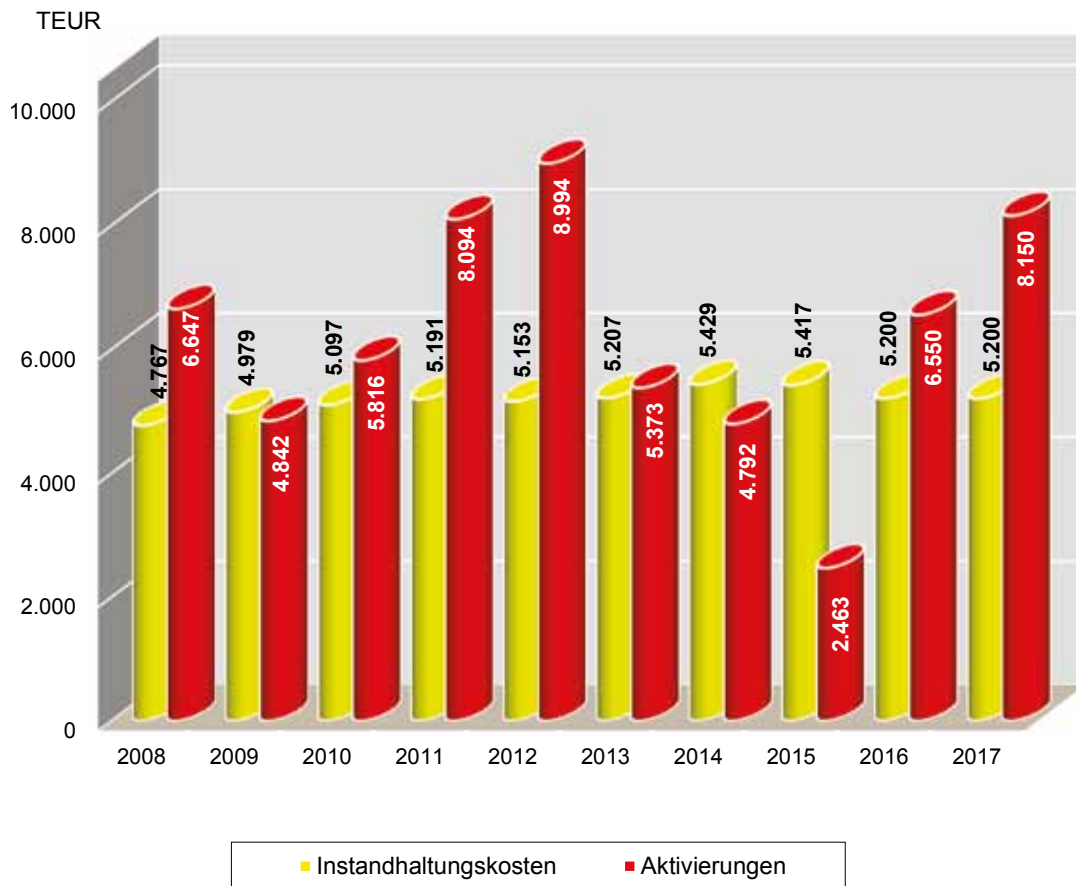
Den größten Instandhaltungsaufwand bedingt der Bereich der periodischen (planmäßigen) Instandhaltung. Hier erfolgt gemäß unserer mehrjährigen Instandhaltungsplanung die objektweise Sanierung von Dächern, Fassaden und Treppenhäusern einschließlich aller Nebengewerke.

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 / 2107 wieder in der Planung.

Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen wendete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2015 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.417 (Vorjahr: TEUR 5.429) auf.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 5.200 vorgesehen. Der Planansatz für 2017 beläuft sich ebenfalls auf TEUR 5.200, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2016.

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 (2008 bis 2017 - Planansatz -) folgendes Bild:



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2015 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

315	Häuser
2.266	Wohnungen
61	gewerbliche und sonstige Einheiten
382	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 154.598 qm (Vorjahr: 155.403 qm). Von den 2.266 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung.

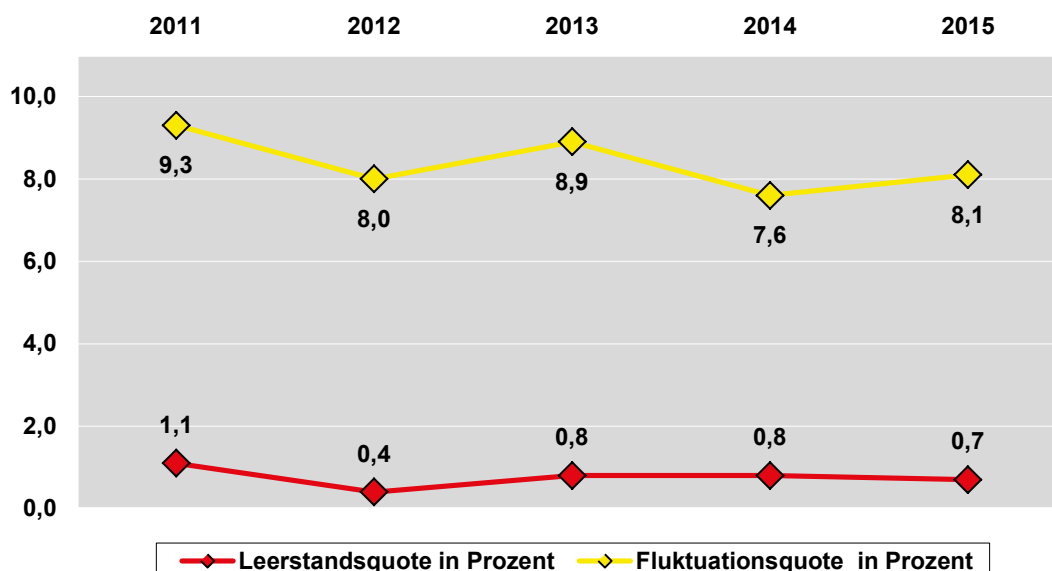
Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2015 (rd. 11.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 27.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

In 3 (Vorjahr: 3) 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 17 (Vorjahr: 18) Wohnungen leer, davon 9 (Vorjahr: 10) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr: 0,8 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,3 % (Vorjahr: 0,4%).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 184 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 173); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 8,1 % (Vorjahr: 7,6 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 184 Kündigungen entfallen 175 auf nicht preisgebundene und 9 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2011 wie folgt:





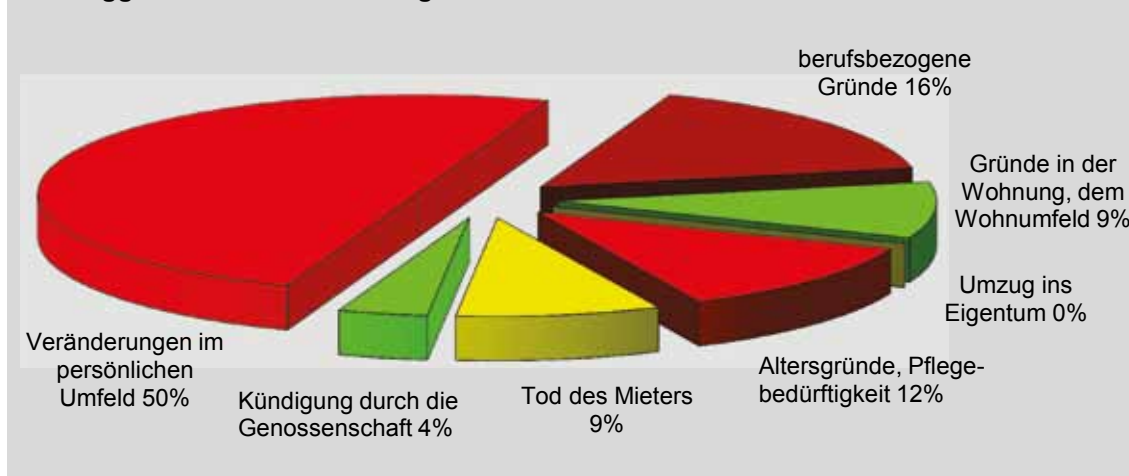
Im Geschäftsjahr 2015 fanden insgesamt 184 (Vorjahr: 173) Wohnungswechsel statt. Die in diesem Rahmen von unseren Mietern genannten Kündigungsgründe sind sehr vielfältig. Wie in den Jahren zuvor, gaben unsere Mieter bei rd. 50% aller stattgefundenen Wohnungswechsel die Veränderungen im persönlichen Umfeld als Gründe für einen Wohnungswechsel an. 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 wurde. Trennungen oder auch der Auszug der erwachsenen Kinder gaben Anlass, eine kleinere Wohnung anzumieten.

Der am zweit häufigsten angegebene Grund, mit rd. 16%, war auf berufliche Veränderungen unserer Mieter zurück zu führen. Leicht angestiegen sind mit 12% die Kündigungen auf Grund des Alters unserer Mieter oder des Umzuges in ein Pflegeheim. Auf Grund der Ausstattung, der Lage der Wohnung und dem Wohnumfeld wurden rd. 9% der gekündigten Mietverhältnisse gekündigt.

Die bereits in den vergangenen Jahren niedrige Quote der Kündigungen auf Grund der Realisierung einer Eigentumsmaßnahme sank im Geschäftsjahr 2015 auf null Prozent. Dies lässt sich zum einen auf die nach wie vor preislich angespannte Lage am Kölner Eigentums- und Wohnungsmarkt zurückführen, jedoch spiegelt sie auch die nachhaltige Zufriedenheit der Mieter am genossenschaftlichen Wohnen wider. 16 Mietverhältnisse, rd. 9%, wurden auf Grund von Todesfällen beendet. In 7 Fällen, rd. 4%, wurde die Kündigung durch die Genossenschaft ausgesprochen.

Von den insgesamt 184 durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen wurden 44 im Zuge des Mieterwechsels modernisiert. Dies entspricht einer Modernisierungsquote von rd. 24%. Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft war in 2015, wie auch stets in den Jahren zuvor, als äußerst hoch zu bewerten.

Beweggründe für 184 Wohnungswechsel in 2015:





Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2015 TEUR 12.564 (Vorjahr: TEUR 12.413) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 6,81 EUR (Vorjahr: 6,70 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,11 EUR (= rd. 1,6 %) in 2015 ist auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen sowie auf die bestandsübergreifende Mietanpassung zum 1. November 2015 zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 8.276 (Vorjahr: TEUR 8.327) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2015 TEUR	2014 TEUR
Betriebskosten	2.766	2.780
Instandhaltungskosten	5.417	5.429
(davon für Versicherungsschäden)	(131)	(164)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	93	118
	8.276	8.327

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 14 (rd. 0,5 %) vermindert. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 302) hinzurechnet, erhöhten sich die gesamten Betriebskosten monatlich um lediglich 0,01 EUR (= rd. 0,6 %) von 1,66 EUR je qm auf 1,67 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 2015 18 Mitarbeiter/innen; davon drei kaufmännische Mitarbeiterinnen und zwei Hauswarte in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2015	Teilzeitbeschäftigte 2015
Kaufmännische Mitarbeiter	9	3
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	2
Gesamt	13	5

Am 31. Dezember 2015 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. Genau aus diesem Grund wurde bereits in 2015 ein ehemaliger Auszubildender in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Auch in 2016 wird eine Auszubildende im Hinblick auf einen mittelfristig in den Ruhestand gehenden Mitarbeiter eine Festanstellung erhalten.



Die aktuellen Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG.

Zählt man die drei Auszubildenden zu den oben aufgeführten 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (einschließlich Hauswarte) hinzu, so arbeiten im Team der Genossenschaft insgesamt 13 Frauen und 8 Männer.



Auch im Geschäftsjahr 2015 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 2015 durch tarifvertragliche Anpassungen, Umgruppierungen und der ganzjährigen Auswirkung der Rückkehr einer Mitarbeiterin aus der Elternzeit um TEUR 56 erhöht. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2015 insgesamt TEUR 1.717 (Vorjahr: TEUR 1.486) betragen.

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

In 2015 beliefen sich die Aufwendungen für die Aus- und Weiterbildung für die Teilnahme an fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses einschließlich der Vorstände auf TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 27)

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.

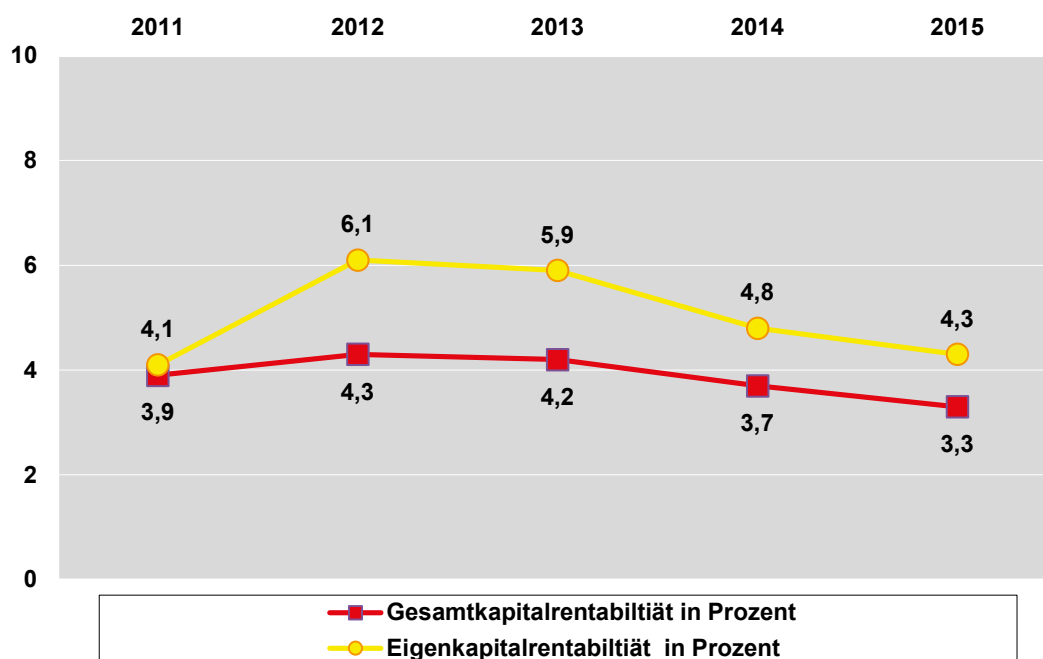
Wir sind ein Dienstleistungsunternehmen. Unsere Dienstleistung ist das Produkt „Wohnen“. Um dieses qualitativ hochwertige Dienstleistungsprodukt qualifiziert unseren Kunden (Mitgliedern/Mietern) anbieten zu können, bedarf es einer engagierten, motivierten und einsatzfreudigen „Mannschaft“. Sie ist der Grundstein für eine hohe Kundenzufriedenheit und den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft. Für diese enorme Leistungsbereitschaft gebührt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der „Süd“ seitens des Vorstandes Lob, Dank und 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 2011 bis 2015 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die sich für 2015 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 2015) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,2 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 3,9 %.

Das Interesse an betriebswirtschaftlichen Kennzahlen von Wohnungsunternehmen steigt. Dies liegt vorwiegend daran, dass Aufsichtsorgane, aber vor allem Banken, immer detailliertere Informationen erwarten. Hinsichtlich weiterer Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen in den Abschnitten „Wohnungsbewirtschaftung“ (Leerstands- und Fluktuationsquoten, durchschnittliche Miete), „Vermögens- und Finanzlage“ (Eigenkapitalquote, Cashflow) und „Ertragslage“ (Instandhaltungskosten je qm).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme (TEUR 70.392) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.629 (= rd. 2,4 %).

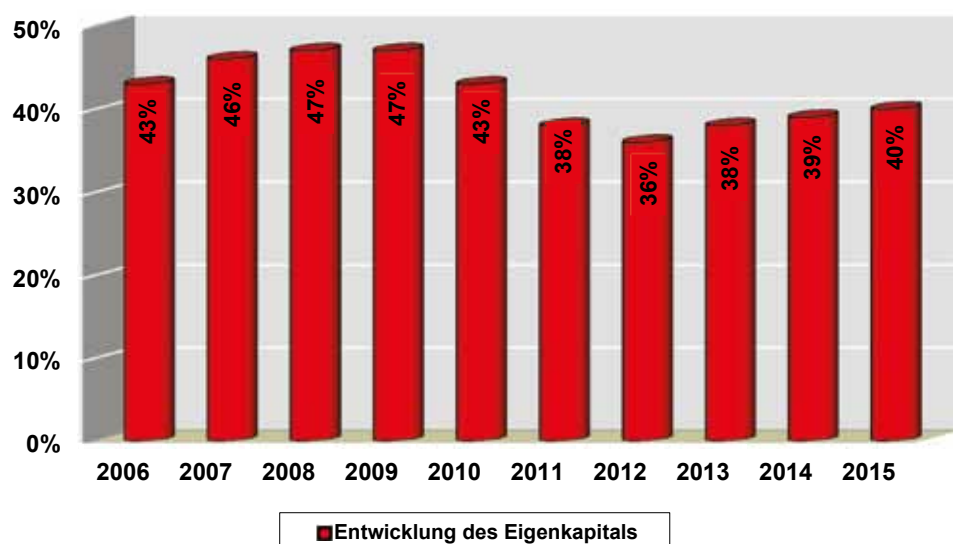
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 59.802 (Vorjahr: TEUR 60.144) und macht somit rd. 85,0 % der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 27.978; Vorjahr: TEUR 26.678) zu Anlagevermögen (TEUR 59.802; Vorjahr: TEUR 60.144), beträgt rd. 46,8 % (Vorjahr: rd. 44,4 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 37.778; Vorjahr: TEUR 37.513), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 110 % (Vorjahr: rd. 107 %).

Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich das Anlagevermögen um TEUR 342. Den Investitionen von TEUR 2.465 standen Abschreibungen von TEUR 2.793 und Buchwertabgänge von TEUR 14 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 2.465) betrafen mit TEUR 2.100 Um- und Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 362 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 3 andere Zugänge des Anlagevermögens.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 10.590 (Vorjahr: TEUR 8.619); dies sind in 2015 rd. 15,0 % (Vorjahr: rd. 12,5 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2015 rd. 40 %. 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.



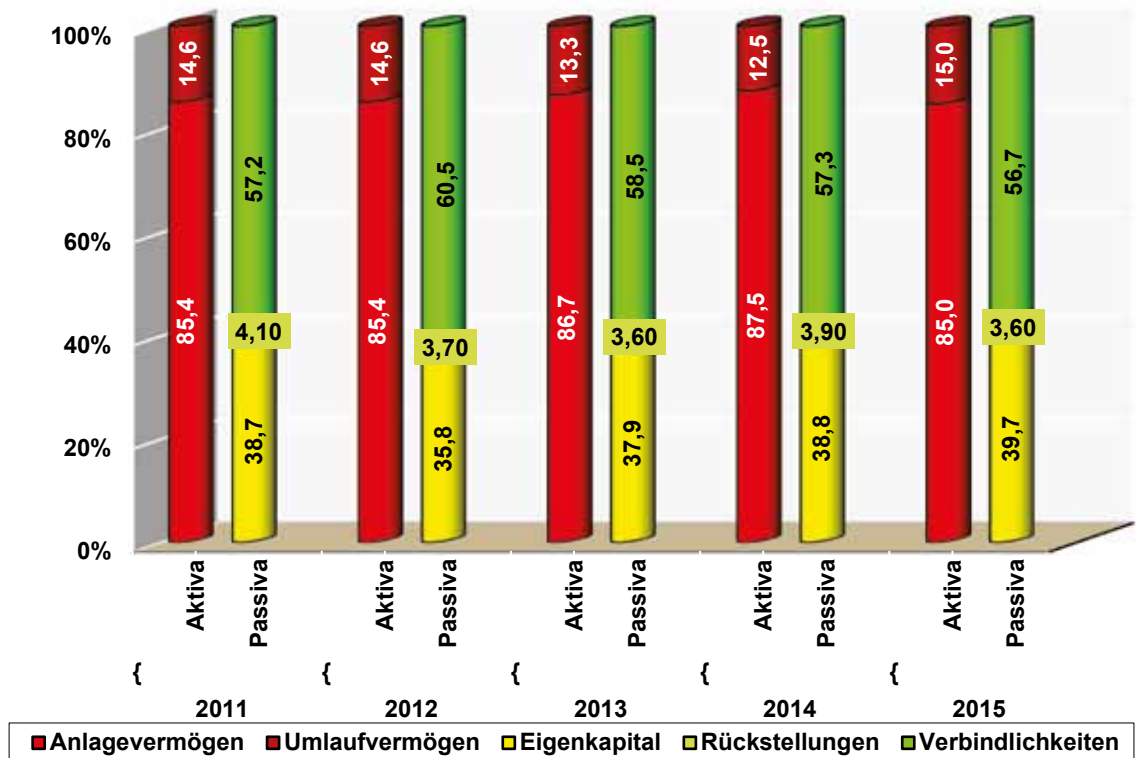
Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2015 von rd. 40 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2015) rd. 37,6 % (Vorjahr: rd. 36,7 %) beträgt.



Gegenüber dem Vorjahr reduzierten sich die Rückstellungen um TEUR 154 auf TEUR 2.500 (rd. 5,8 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und bewegt sich in beiden Jahren zwischen 50 % und 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 2015 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 5.487 (Vorjahr: TEUR 3.751); 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 2015 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 3.961) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 128 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2015 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

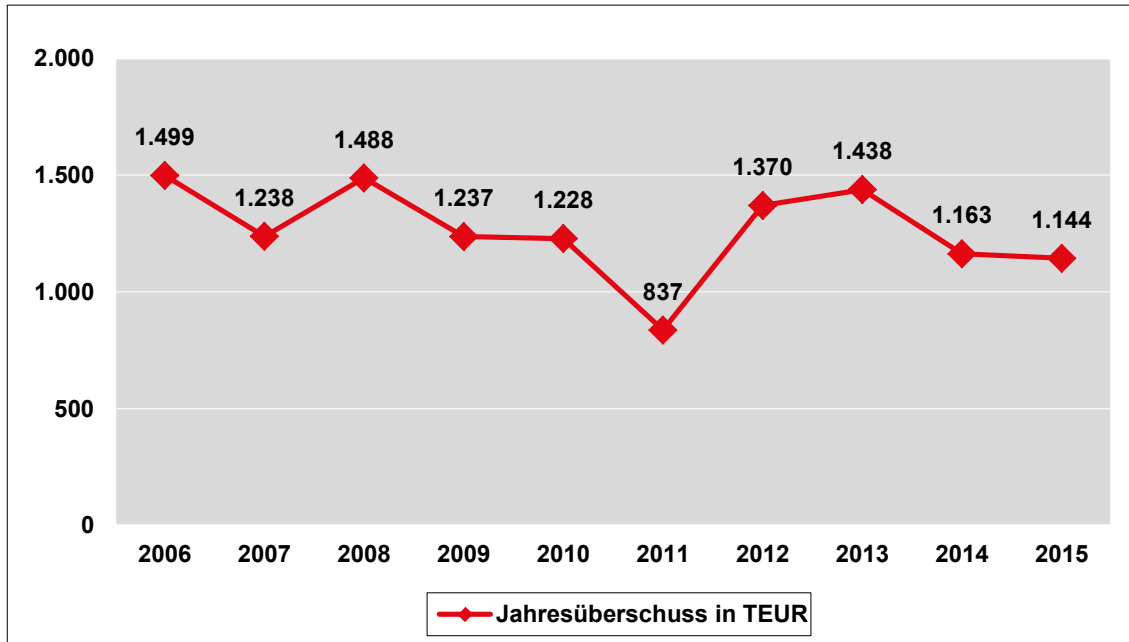
	2015 TEUR	2014 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.144	1.163	-19
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.793	2.668	125
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	24	2	22
Cashflow	3.961	3.833	128

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.

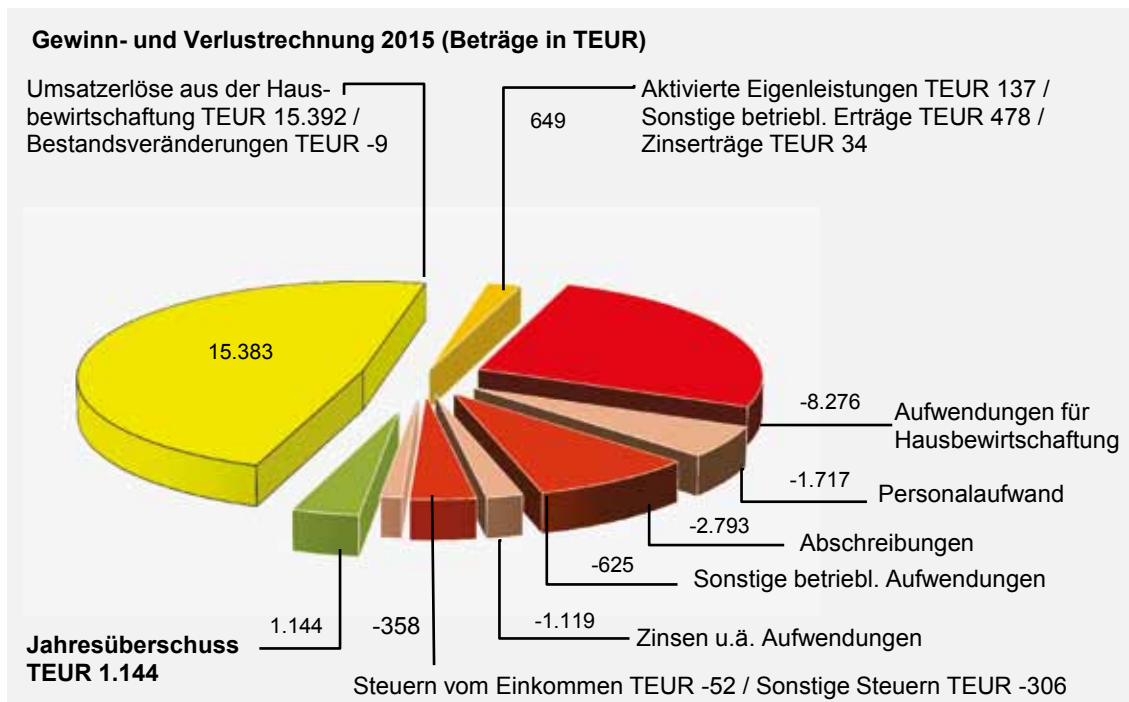
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2015 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

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



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2015 folgendes Bild:



Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015



In 2015 kam es zu einer leichten Reduzierung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.144. Gegenüber dem Vorjahr verminderte er sich um TEUR 19.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.144 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2015 TEUR	2014 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.181	1.288	- 107
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 72	3	- 75
Neutrales Ergebnis	87	- 4	91
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.196	1.287	- 91
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 52	- 124	72
Jahresüberschuss	<u>1.144</u>	<u>1.163</u>	<u>- 19</u>

Das Betriebsergebnis ist wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet, welches sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um TEUR 107 verminderte.

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

Das neutrale Ergebnis (TEUR 87) ist im Geschäftsjahr (Vorjahr: TEUR - 4) insbesondere durch Erträge aus der Gewährung von Teilschulderlassen gekennzeichnet, denen vor allem Abbruchkosten gegenüber stehen.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 108) 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 2011 bis 2015 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 erneut 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 2015, 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 2015 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 der Wahrnehmung der Öffentlichkeit sind es jedoch meist die Vermieter, die angeblich aus purer Ertragssteigerungsabsicht die Mieten in die Höhe treiben.

Wie eine Studie des „Institut der deutschen Wirtschaft“(IW) in Köln schlussfolgerte, sind die erheblichen „**Kostentreiber**“ im **Wohnungsbau** vor allem die energetischen Anforderungen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie andere technische Normen, kommunale Auflagen und nicht zuletzt die Grundstückspreise, die, wie nicht vergessen werden sollte, auch aufgrund der durch das Land NRW heraufgesetzten Grunderwerbsteuer belastet wurden.

„**Bauen statt regulieren**“ müsste eigentlich der Slogan der Stunde sein!

Die hohen **EnEV-Auflagen** haben die Baukosten seit 2010 um bis zu 25 % verteuert. Stetig steigende Anforderungen an Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz werden sich ebenfalls baukostenerhöhend niederschlagen. Kommunale Auflagen werden bedauerlicherweise ausgeweitet, statt reduziert und städtische Grundstücke mitunter auch nur gegen Höchstgebot an Investoren veräußert. Aber: Mieten resultieren nun einmal insbesondere aus den Herstellungskosten einer Immobilie und diese wiederum generieren sich aus zwei bedeutenden Faktoren. Den Baukosten und den Grundstückspreisen.

Wie könnte bezahlbarer Neubau entstehen?

Mögliche Ansätze wären: Die neuerliche Verschärfung der EnEV sollte zumindest temporär ausgesetzt werden. Genehmigungsverfahren sollten deutlich beschleunigt werden und die zügige Ausweisung neuer Bauflächen vorangetrieben werden. Diese Grundstücke sollten dann aber auch zu möglichst moderaten Preisen denjenigen angeboten werden, die für eine moderate Mietpreispolitik stehen. Zum Beispiel den Wohnungsbaugenossenschaften. So könnte das Wohnen für Haushalte mit durchschnittlichen und unteren Einkommen wieder erschwinglich werden.

Der Vorstand der Genossenschaft beobachtet die **Entwicklungstrends** an den Wohnungsmärkten kontinuierlich. Der Risikominimierung dient, dass die Genossenschaft auch zukünftig ihre geschäftlichen Aktivitäten im Interesse der angemessenen Wohnversorgung ihrer Mitglieder nachdrücklich und konstant 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 2015 **Instandhaltungsaufwendungen**, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 71,9 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betragen die **Investitionen** für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 54,6 Mio. EUR. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 126,4 Mio. EUR für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand verausgabt. Für die Jahre 2016 bis 2020 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rund 25,4 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. Außerdem gelang es ihr im Rahmen einer bundesweiten Ausschreibung durch die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen einen Stromanbieter für den Allgemeinstrom zu finden, der den zu liefernden Strom zu 100 % durch regenerative Energiequellen erzeugt.

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. 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. 7,3 % (TEUR 1.119) der Umsatzerlöse begrenzt werden.

Aufgrund bereits in Vorjahren gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen sogenannter Forward-Darlehen und in 2015 erfolgter bzw. beabsichtigter Darlehensrückzahlungen, besteht für die Genossenschaft bis 2019 (3 Darlehen) bzw. 2020 kein Zinsrisiko.

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

Rechnungslegung und Prüfung

Der in der Vertreterversammlung vom 2. Juni 2015 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen, unter Einbeziehung der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes und der wirtschaftlichen Verhältnisse, im Juni / Juli 2015 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2014 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 2015 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.

Mit dem bestandsersetzenden Neubau (19 familiengerechten Wohnungen einschließlich Tiefgarage) in Zollstock, Vochemer Str. 11 - 13 wurde zum Jahreswechsel 2015 / 2016 begonnen.

Darüber hinaus erfolgt in 2016 die energetische Sanierung des Objektes Luxemburger Str. 220 - 224 (23 Wohnungen). Umfangreichere energetische Sanierungen erfolgen wieder ab dem Geschäftsjahr 2017.

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 15. April 2016

Der Vorstand

Horst Werner

Stefan Hofius

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2015

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.651,00	70.999,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.891.647,68		59.583.869,41
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	110.481,00		118.980,00
Technische Anlagen und Maschinen	14.171,00		16.968,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.623,00		248.887,00
Anlagen im Bau	386.782,81		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>138.349,45</u>	59.742.054,94	44.933,80
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Sonstige Ausleihungen	19.858,37		34.542,11
Andere Finanzanlagen	<u>1.570,00</u>	45.348,37	1.320,00
Anlagevermögen insgesamt		59.802.054,31	60.144.419,32
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.965.889,51		2.975.170,42
Andere Vorräte	<u>155.277,01</u>	3.121.166,52	188.791,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.188,41		26.524,11
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>72.841,14</u>	84.029,55	121.811,11
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.825.875,38		4.919.083,34
Bausparguthaben	<u>466.894,36</u>	7.292.769,74	295.016,93
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		92.424,87	92.424,87
Bilanzsumme		<u>70.392.444,99</u>	<u>68.763.241,59</u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		168.901,22	287.508,36
der verbleibenden Mitglieder		5.902.240,02	5.525.075,04
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.670.959,98 EUR	6.071.141,24	(1.937.716,20)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		3.900.000,00	3.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		13.000.000,00	12.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	600.000,00 EUR		(700.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		5.150.000,00	5.050.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	96.718,96 EUR		(53.932,61)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	3.281,81 EUR		(46.067,39)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.143.763,73	1.162.869,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		0,00	953.932,61
Eigenkapital insgesamt		28.368.186,78	27.171.520,03
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		2.369.799,00	2.346.341,00
Steuerrückstellungen		68.452,28	119.433,00
Sonstige Rückstellungen		61.800,00	189.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		28.991.732,85	32.994.072,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		6.416.233,82	2.172.974,41
Erhaltene Anzahlungen		3.038.897,47	2.978.913,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung		77.961,66	79.109,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		837.650,18	647.657,61
Sonstige Verbindlichkeiten		161.730,95	64.220,70
davon auf Steuern	23.610,32 EUR		(42.086,84)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	95,70 EUR		(434,96)
Bilanzsumme		70.392.444,99	68.763.241,59

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		15.391.537,68	15.329.596,88
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-9.280,91	-57.556,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		137.305,08	243.400,60
Sonstige betriebliche Erträge		478.040,85	231.299,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.275.993,39	8.327.509,71
Rohergebnis		7.721.609,31	7.419.231,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.153.583,62		1.098.070,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>563.014,18</u>	1.716.597,80	388.096,63
davon für Altersversorgung	351.568,52 EUR		(189.906,38)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.792.672,54	2.667.793,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		625.446,16	547.017,87
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.076,54		973,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>33.158,23</u>	34.234,77	115.706,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.119.089,42	1.245.154,41
davon aus der Aufzinsung	106.289,00 EUR		(114.409,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.502.038,16	1.589.778,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag		52.416,45	124.160,98
Sonstige Steuern		305.857,98	302.748,13
Jahresüberschuss		1.143.763,73	1.162.869,24
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		896.718,19	953.932,61
Bilanzgewinn		247.045,54	208.936,63

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

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

Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 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 2015 nicht aktiviert.

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

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

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 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 2015 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages waren der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 3,89 % (31. Dezember 2014: 4,53 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2015 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) wurde aufgrund der BilMoG-Übergangsregelung in den Geschäftsjahren 2010 bis 2013 mit jeweils einem 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
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	42.500,00
Berufsgenossenschaft	11.500,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	4.000,00
Erstattungen an Mieter	3.800,00
	<u>61.800,00</u>

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2015 unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 349,40 EUR (Vorjahr: 1.489,30 EUR) ausgewiesen.

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	451.804,50	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	103.362.996,39	1.963.868,60
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	30.755,55	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	473.742,45	2.140,35
Anlagen im Bau.....	0,00	362.412,87
Bauvorbereitungskosten.....	44.933,80	136.319,45
	104.295.526,56	2.464.741,27
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	34.542,11	0,00
Andere Finanzanlagen.....	1.320,00	250,00
	59.782,11	250,00
Anlagevermögen insgesamt	104.807.113,17	2.464.991,27

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	28.991.732,85	32.994.072,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	6.416.233,82	2.172.974,41
Erhaltene Anzahlungen.....	3.038.897,47	2.978.913,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	77.961,66	79.109,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	837.650,18	647.657,61
Sonstige Verbindlichkeiten.....	161.730,95	64.220,70
Gesamtbetrag	39.524.206,93	38.936.947,56

Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	437.153,50	14.651,00	56.348,00
-219.324,59	18.409,36	46.234.302,08	58.891.647,68	2.674.499,69
0,00	0,00	272.617,37	110.481,00	8.499,00
0,00	0,00	16.584,55	14.171,00	2.797,00
-3.154,46	0,00	272.105,34	200.623,00	50.404,35
0,00	24.369,94	0,00	386.782,81	0,00
-124,50	-42.779,30	0,00	138.349,45	124,50
-222.603,55	0,00 0,00	46.795.609,34	59.742.054,94	2.736.324,54
0,00	0,00	0,00	23.920,00	0,00
-14.683,74	0,00	0,00	19.858,37	0,00
0,00	0,00	0,00	1.570,00	0,00
-14.683,74	0,00	0,00	45.348,37	0,00
-237.287,29	0,00 0,00	47.232.762,84	59.802.054,31	2.792.672,54

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	
1.200.456,12	1.381.537,80	4.429.852,54	23.361.424,19	28.991.732,85	Grundpfandrecht
312.310,92	208.613,04	1.369.613,99	1.369.613,99	6.416.233,82	Grundpfandrecht
3.038.897,47	2.978.913,10	0,00	0,00	0,00	
77.961,66	79.109,47	0,00	0,00	0,00	
837.650,18	647.657,61	0,00	0,00	0,00	
161.730,95	64.220,70	0,00	0,00	0,00	
5.629.007,30	5.360.051,72	5.799.466,53	24.731.038,18	35.407.966,67	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2015 wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 34), insbesondere aus der Gewährung von Teilschulderlassen sowie der Auflösung von Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen.

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	
	2015	2014	2015	2014
Kaufmännische Mitarbeiter	8,50	9,00	3,00	2,25
Technische Mitarbeiter	4,00	4,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	2,00	2,50
Gesamt	12,50	13,00	5,00	4,75

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.897
Zugänge 2015	170
Abgänge 2015	-163
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2.904

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 377.164,98 EUR (Vorjahr: 377.716,59 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
(Bis 2. Juni 2015)
Stefan Klinkhammer (Wirtschaftsprüfer) - stellv. Vorsitzender
(Ab 2. Juni 2015)
Gabriele Happ (Dipl.- Pädagogin)
Birgit Morawetz (Kaufm. Angestellte)
Josef Schulz (Dipl. Verwaltungswirt a. D.)
Rüdiger Veith (Dipl.- Betriebswirt)

Köln, den 15. April 2016

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 2015 von 1.143.763,73 EUR insgesamt 896.718,19 EUR in die Ergebnismrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 96.718,19 EUR in die anderen Ergebnismrücklagen. Im Hinblick auf die umfangreichen Aufgaben im Bereich der Grundinstandsetzung und Modernisierung sowie dem aperiodischen Anfall der Instandhaltungsaufwendungen wurden darüber hinaus 600.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnismrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 247.045,54 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 2015	220.394,88
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	26.650,66
Bilanzgewinn	247.045,54



Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben im Berichtsjahr erfüllt, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist durch den Vorstand zeitnah über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge sowie die Lage der Genossenschaft laufend mündlich, der Aufsichtsrat in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ausführlich, unterrichtet worden. Bei der Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes haben die Ausschüsse des Aufsichtsrates (Bau-, Personal- und Rechnungsprüfungsausschuss) mitgewirkt. In verschiedenen internen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den Planungen der zukünftigen Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2015 (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 2015 zu genehmigen
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2015 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2015 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit; insbesondere in Anbetracht der weiterhin umfangreichen Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungstätigkeiten. Vor allem aufgrund dieser Aktivitäten hat sich in den letzten Jahren das Erscheinungsbild unserer Objekte und Wohnungen erheblich verbessert und dazu beigetragen, die genossenschaftliche Verbundenheit aller Mitglieder zu stärken. Des Weiteren ist festzuhalten, dass bei all den zuvor genannten Tätigkeiten, auch in 2015 erneut ein äußerst positives Ergebnis erzielt werden konnte. Nicht zuletzt gilt unser Dank den Vertretern und allen Mitgliedern, die durch sachdienliche und konstruktive, auch kritische Zusammenarbeit mit Vorstand und Aufsichtsrat, die Aufgabenstellungen der Genossenschaft gefördert und unterstützt haben.

Köln, den 15. April 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Achim Reinknecht

Präambel

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ist unter verschiedenen Namen seit 1899 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 ließ sich in 2015 insbesondere an der erneut 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 den solch eine Wahl nicht so erfolgreich hätte durchgeführt werden können.



Sozialarbeiterin im vierten 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.

Rückblickend kann für die bereits vergangenen Jahre 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 **43 regionale Verbünde** mit inzwischen **423 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 drei Kleinwagen der Marketinginitiative mit den entsprechenden Werbeaufdrucken durch „Köln und Umgebung“ und sorgen somit ebenfalls für die Verbreitung der Kampagne. Die Fahrzeuge werden Monat für Monat zwischen den teilnehmenden Genossenschaften weitergereicht.

Zusätzlich wirbt unsere Region mit den Slogans:

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



Diese Slogans sind inzwischen ein Synonym für das genossenschaftliche Wohnen im Großraum Köln geworden.

Hier finden Sie uns im linksrheinischen Kölner Süden

Stadtteil	Straße	Wohnungsverwalter/in	Anzahl WE
Altstadt-Süd	Alte Mauer am Bach 50		Pedra Hildebrandt 10
	Dreikönigenstr. 36		Marc Bothe 10
	Friedenstr. 35/37		Pedra Hildebrandt 6
	Heinrichstr. 6-14		Pedra Hildebrandt 40
	Schnurgasse 74		Pedra Hildebrandt 11
	Steinstr. 1		Pedra Hildebrandt 13
	Waisenhausgasse 2/4, 6, 12-18		Pedra Hildebrandt 45
Braunsfeld	Maarweg 24		Marc Bothe 12
	Scheidtweiler Str. 95-99		Marc Bothe 28
Klettenberg	Hirschbergstr. 1-3		Pedra Hildebrandt 20
	Lohrbergstr. 29-31, 39-45, 49		Pedra Hildebrandt 25
	Luxemburger Str. 349, 380-386, 414-426, 437-439		Pedra Hildebrandt 172
	Ölbergstr. 53-63		Pedra Hildebrandt 58
	Rhöndorfer Str. 42-46		Pedra Hildebrandt 31
Lindenthal	Kermeterstr. 24		Pedra Hildebrandt 6
	Kerpener Str. 51-53		Pedra Hildebrandt 11
	Lindenthalgürtel 15c		Pedra Hildebrandt 8
	Robert-Koch-Str. 4-8		Pedra Hildebrandt 22
Raderberg	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10		Marc Bothe 22
Raderthal	Markusstr. 55, 121-123		Marc Bothe 65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99		Marc Bothe 7
Rodenkirchen	Alemannenstr. 2, 10		Pedra Hildebrandt 9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21		Pedra Hildebrandt 11
	Gartenstr. 1-5, 9-15		Pedra Hildebrandt 21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14		Pedra Hildebrandt 18
	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 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 2016

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