

Wohnungsgenossenschaft  
Köln-Süd eG

# Geschäftsbericht 2016





Zollstockgürtel 33b, Eingang der Geschäftsstelle



Zollstockgürtel 33 - 33c (Rückansicht)

	Seite
<b>Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft</b>	2
<b>Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016</b>	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	3
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft	6
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen	9
Neubautätigkeit	10
Energetische Sanierung	12
Wohnumfeldverbesserung	14
Modernisierung	15
Instandhaltung	16
Wohnungsbewirtschaftung	18
Die Beschäftigten der Genossenschaft	21
Rentabilitätskennzahlen	23
Vermögens- und Finanzlage	24
Ertragslage	27
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	30
Risikobericht	30
Rechnungslegung und Prüfung	33
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	34
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2016	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	38
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	39
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	47
<b>Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG</b>	48
<b>"Süd in eigener Sache"</b>	49
<b>"Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V."</b>	52
<b>Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft</b>	54



**Zollstockgürtel 33 - 33c (Rückansicht)**

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 2016.

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

Nach Auffassung der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und der Weltbank vom Februar dieses Jahres, hat die Weltwirtschaft in 2016 das geringste Wachstum (+ rd. 2,9 %) seit 2009 verzeichnet. Im Vorjahr war noch eine Steigerungsrate von rd. 3,0 % zu verzeichnen.

Tendenziell haben sich inzwischen die Perspektiven für die Weltwirtschaft verbessert. Die globale Industrieproduktion expandiert. Die US-Konjunktur hat wieder an Schwung gewonnen, Chinas Wirtschaftsdynamik nimmt ebenfalls wieder deutlich zu und auch Japan verzeichnet einen moderaten Anstieg der Wirtschaftsleistung. Auch die großen rohstoffexportierenden Schwellenländer Russland und Brasilien lassen die Rezessionsrisiken hinter sich.

Für die Jahre 2017 bzw. 2018 erwartet die OECD eine Steigerung des globalen Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 3,3 % bzw. 3,6 %. Der Internationale Währungsfonds (IWF) rechnet jedoch in seiner Januar-Einschätzung für 2017 bzw. 2018 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von rd. 3,4 % bzw. 3,1 %.

Im Euroraum setzte sich in 2016 die moderate Erholung der Volkswirtschaften fort. Das Wirtschaftswachstum betrug rd. 1,7 %. Positive Entwicklungen zeichnen sich in allen Euroländern ab. Einzig Griechenland bildet hier eine Ausnahme. Zahlreiche Konjunkturforschungsinstitute, darunter auch das Institut für Wirtschaftsforschung (IfW) in Kiel, prognostizieren den Ländern der Einheitswährung für die kommenden Jahre ein solides Wirtschaftswachstum. Insbesondere gibt die Entwicklung des Arbeitsmarktes im Euroraum Anlass zum Optimismus. Die für 2016 erhobene Quote von rd. 10,0 %, dürfte sich in den Folgejahren jeweils um einen halben Prozentpunkt verbessern.

Unsicherheitsfaktoren für die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraums sind insbesondere die politischen und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten, die aus der britischen Entscheidung resultieren, die Europäische Union (EU) zu verlassen (Brexit). Ebenfalls schwer einzuschätzen sind die Auswirkungen aufgrund der protektionistischen Agenda der neuen US-Regierung. Die sich natürlich auch negativ auf den gesamten Welthandel auswirken dürften.

In 2016 setzte die Wirtschaft der Bundesrepublik ihren soliden Wachstumskurs fort. Nach 1,7 % in 2015 stieg das BIP im Berichtsjahr um 1,9 %. Damit stieg es stärker als das der 28 EU-Mitgliedsstaaten (+ 1,8 %), der Mitglieder der Eurozone (+ 1,8 %) sowie der USA (+ 1,6 %) und Japan (+ 0,7 %). Einzig China erzielte ein höheres Wachstum (+ 6,6 %).

Ausschlaggebend für die positive wirtschaftliche Entwicklung waren sowohl in 2015, als auch in 2016 die fast gleichen Faktoren. Der staatliche und der private Konsum stiegen in 2016 um 4,2 % bzw. um 2,0 %. Seit 1992 (kurz nach der Wiedervereinigung) hat es keinen stärkeren Zuwachs mehr beim Staatskonsum gegeben. Die Staatsausgaben erhöhten sich in 2016 insbesondere durch zusätzliche Ausgaben aufgrund der intensiven Zuwanderung. Der Privatkonsum wurde durch die erneut verbesserte Beschäftigungslage sowie Lohn- und Gehaltsanstiege positiv beeinflusst. Der Anstieg der Bruttoinvestitionen (+ 0,2 %) trug im Berichtsjahr nur im geringen Maße zur Verbesserung des BIP bei. Der Außenbeitrag bremste sogar das BIP-Wachstum geringfügig, da die Importe im Jahreszyklus stärker zunahmten als die Exporte.

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



Vorgebirgsärten (Lacksgässchen)

<b>Bruttoinlandsprodukt: Preisbereinigt, Veränderung gegen- über dem Vorjahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>3,7 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,9 %</b>

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst.)

Gemäß den Ausführungen in den Frühjahrgutachten führender Wirtschaftsforschungsinstitute, wird sich der seit vier Jahren konstant anhaltende Aufschwung der bundesdeutschen Wirtschaft, auch in den Jahren 2017 und 2018 mit Steigerungen von 1,5 % bzw. 1,8 % fortsetzen. Sollten die Prognosen eintreten, stände Deutschland vor einer der längsten Konjunkturaufschwünge der Nachkriegszeit.

Gemäß den vorliegenden Erhebungen von Destatis betrug der Finanzierungsüberschuss des Staates in 2016 insgesamt rd. 23,7 Milliarden EUR. Dies ist der absolut höchste Überschuss, den der staatliche Haushalt seit der Wiedervereinigung erzielte. Daraus ergibt sich eine Maastrichtquote von + 0,8 %. Auf der Einnahmenseite wirkten sich insbesondere stark steigende Einkommensteuerzahlungen sowie die gute Beschäftigungslage mit einem kräftigen Zuwachs bei den Sozialbeiträgen aus.

	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Finanzierungssalden der staatl. Ebenen</b>	<b>Mrd. EUR - 25,9</b>	<b>Mrd. EUR - 0,9</b>	<b>Mrd. EUR - 5,4</b>	<b>Mrd. EUR + 8,6</b>	<b>Mrd. EUR + 20,9</b>	<b>Mrd. EUR + 23,7</b>
<b>Finanzierungssaldo in % des BIP</b>	<b>- 1,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>- 0,2 %</b>	<b>- 0,3%</b>	<b>+ 0,7%</b>	<b>+ 0,8%</b>

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst.)

Neben der Bundesrepublik schließen innerhalb der Eurozone voraussichtlich nur noch Estland und Luxemburg das Jahr 2016 mit einem positiven staatlichen Finanzierungssaldo ab.

Das IfW veröffentlichte im April 2017 Eckdaten der Prognose für Deutschland für die Jahre 2017 und 2018. Die darin abgebildeten Finanzierungssalden für die vorgenannten Jahre werden in Höhe von 19,2 Milliarden EUR (+ 0,6 %) und 17,4 Milliarden EUR (+ 0,5 %) angegeben.

Auch in 2016 war in Deutschland erneut eine positive Arbeitsmarktentwicklung fest zu stellen. Gemäß den Ausführungen in den Monatsberichten März und April 2017 des „Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi)“ brachte dies den Beschäftigungsstand wieder auf ein Rekordniveau. Mit 43,5 (Vorjahr: 43,0) Millionen Erwerbstätigen wurde in 2016 der höchste Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Ein bereits über zehn Jahre andauernder Aufwärtstrend setzte sich damit in 2016 fort.

Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die bundesdeutsche Wirtschaft 2,7 Millionen Arbeitslose und eine Arbeitslosenquote von 6,1 %.

Die Arbeitsmarkteckdaten (Jahresdurchschnitt) zeigten folgende Entwicklung:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Arbeitslose in Mio.:</b>	<b>2.977</b>	<b>2.897</b>	<b>2.950</b>	<b>2.898</b>	<b>2.794</b>	<b>2.691</b>
<b>Arbeitslosenquote:</b>	<b>7,1 %</b>	<b>6,8 %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>6,7 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>6,1 %</b>

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst.)

Gemäß den Daten des IfW werden sich die Arbeitslosenquoten in 2017 (5,7 %) und 2018 (5,4 %) weiter verbessern und in absoluten Zahlen sich auf 2.521 bzw. 2.424 Mio. Arbeitslose belaufen.

Gemäß Prognose des BMWi setzt sich der Beschäftigungsanstieg in 2017, wenn auch mit geringerer Dynamik, fort. Vor allem die Bau- und Dienstleistungsbranchen, aber auch die Industrie und der Handel sind auf Mitarbeitersuche.

In Deutschland hat sich die Erwerbslosenquote seit 2005 (10,3 %) mit einem aktuellen Wert von 4,0 % in 2016 (Vorjahr: 4,3 %), rasant reduziert. Damit war sie so niedrig wie noch nie seit 1991. Die Bundesrepublik hat damit nach der Tschechischen Republik die zweitniedrigste Erwerbslosenquote aller EU-Mitgliedstaaten.

Für 2017 wird erneut mit durchschnittlich 2,7 Mio. Arbeitslosen bzw. mit einer Arbeitslosenquote von 6,1 % gerechnet.

Seit einigen Jahren wirkt sich die Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt äußerst positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft aus. Die Kreditvergabe an deutsche Unternehmen, aber auch an private Haushalte verläuft meist ohne größere Hemmnisse. In 2016 war der Bereich der Wohnungsbaukredite (+ 3,7 %), der am stärksten wachsende Teilbereich des Kreditgeschäftes.



Vorgebirggärten (Lackgässchen)

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.

Aufgrund aktueller Pressemitteilungen des BMWi von April 2017 ist im aktuellen Jahr weiterhin von einem moderaten Aufschwung der deutschen Wirtschaft auszugehen. Die Industrieproduktion ist dynamisch ins Jahr 2017 gestartet. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe bewegen sich erneut auf hohem Niveau. Dementsprechend gut ist die Stimmung in der Baubranche. Der private Konsum stützt im erheblichen Maße die Binnenkonjunktur. Die Exporte haben sich zum Jahresbeginn erholt und die Importe nehmen spürbar zu. Außerdem setzt sich der Anstieg der Beschäftigungslage fort. Die Inflationsrate verzeichnet auch einen weiteren Anstieg. In Summe stehen die Zeichen für eine weiterhin positive Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten äußerst günstig.

Wo liegen in 2017 die Risiken?

Konjunkturrisiken können sich ergeben aufgrund der weiterhin bestehenden Flüchtlingskrise, aber auch aufgrund der Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Brexit sowie der zukünftigen Ausrichtung der amerikanischen Wirtschaftspolitik.

Nach Auffassung des IfW festigt sich jedoch aktuell der Aufschwung in Deutschland trotz der weltwirtschaftlichen Risiken.

## Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

In 2016 trugen sämtliche Wirtschaftsbereiche zur Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 1,9 % bei. Dabei entwickelte sich insbesondere das Baugewerbe mit einer Verbesserung von 3,1 % überaus positiv (Vorjahr: - 0,2 %).

Dementsprechend günstig entwickelte sich auch das Segment Wohnungsbau und legte um 4,3 % zu. Die Investitionen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände beliefen sich in 2016 auf insgesamt 189 Mrd. EUR (Vorjahr: 179 Mrd. EUR).

Die Investitionsentscheidungen für den Wohnungsbau werden weiterhin durch unverändert günstige Rahmenbedingungen, wie historisch niedrige Zinsen, die günstige Arbeitsmarktlage, steigende Einkommen, aber auch die Flucht in stabile Sachwerte als alternative Kapitalanlage, äußerst positiv beeinflusst. Für 2017 rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem kräftigen Zuwachs von rd. 2,7 %.

Zum wiederholten 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 2015 belegen, dass der Bruttowertschöpfungsanteil der gesamten Immobilienbranche mit 11,2 % bereits deutlich über dem der Automobilindustrie (4,5 %) oder dem der Maschinenbaubranche (3,5 %) lag. Selbst der gesamte Handel liegt mit einem Anteil von 7,9 % noch deutlich unter dem Wert der Immobilienbranche. Dennoch sind die drei populäreren Wirtschaftszweige viel präsenter in der öffentlichen Wahrnehmung.

Bestandsbezogene Bauleistungen wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung stellen neben den Neubauinvestitionen einen wesentlichen Teil der gesamten wohnungswirtschaftlichen Investitionen dar. Diese Maßnahmen dienen meist der Qualitätsanpassung, wie z. B. der Reduzierung der Energiekosten bzw. der Schaffung von Barrierefreiheit. Dadurch werden die Zukunftsfähigkeit und auch die Konkurrenzfähigkeit der Wohnungsbestände langfristig gesichert.

Die ungebrochene Nachfrage nach neuem Wohnraum lässt sich insbesondere an Hand der Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) aufzeigen. Für 2016 zeigt das Bundesamt einen Anstieg der Baugenehmigungen auf rd. 375.400 (Vorjahr: rd. 308.700) Wohnungen an. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 21,6 % (Vorjahr: rd. 8,4 %) bzw. von rd. 66.700 Wohnungseinheiten. Damit setzte sich die in 2010 begonnene positive Entwicklung zum wiederholten Male fort.

Der Zuwachs verteilt sich mit 0,0 % (Vorjahr: 8,1 %) auf Ein- bzw. mit 13,2 % (Vorjahr: 5,3 %) auf Zweifamilienhäuser und mit 26,9 % (Vorjahr: 6,9 %) auf den Geschosswohnungsbau.

Für 2017 wird aufgrund der ungebrochenen Wohnungsnachfrage ein erneuter Anstieg der Genehmigungen prognostiziert. Der GdW spricht in seinen Veröffentlichungen von einer Größenordnung von 400.000 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:

<b>Baufertigstellungen in</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>159.832</b>	<b>183.110</b>	<b>200.466</b>	<b>214.817</b>	<b>245.325</b>	<b>247.724</b>

Für das Berichtsjahr 2016 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten meist erst zum Ende des 2. Quartals 2017 zur Verfügung. Die Branche rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis in der Größenordnung von rd. 325.000 Wohneinheiten.

Nach den Angaben von Destatis ist die Einwohnerzahl der Bundesrepublik in 2016 erneut angestiegen. Gemäß den offiziellen Daten lebten zum Jahresende 2016 schätzungsweise rd. 82,8 Mio. Menschen in Deutschland. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung dürfte wie im Vorjahr der aktuelle Wanderungssaldo sein, der eindeutig das Geburtendefizit übersteigt. Gemäß den Prognosen des IW Institut der deutschen Wirtschaft in Köln ist in der Bundesrepublik mit einem Bevölkerungsanstieg auf rd. 84 Mio. Menschen bis zur Mitte des kommenden Jahrzehnts zu rechnen.

Drei Gründe sind seit 2010 fast unverändert für die hohe Zuwanderungsquote verantwortlich. Zum einen der immens große Flüchtlingszustrom aus den Kriegs- und Krisengebieten des Nahen und Mittleren Ostens, der sich gegenüber 2015 jedoch deutlich reduzierte, sowie der Wegfall der Freizügigkeitsbeschränkungen für die EU-Länder Ost- und Südosteuropas und zum anderen die Wirtschafts- bzw. Euro-Krise und die damit einhergehende hohe Arbeitslosigkeit in weiten Teilen der Europäischen Gemeinschaft. Immer noch stammt 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. In diesen Marktsegmenten verstärkt sich aufgrund der Flüchtlingszuwanderung der Druck auf den Wohnungsmarkt noch um ein Vielfaches.

Unter den Metropolen des Landes hat die Rheinmetropole Köln mit rd. 11,30 EUR/qm noch die mit Abstand niedrigste durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietung. In München sind im Schnitt 19,51 EUR/qm, in Stuttgart 15,54 EUR/qm, in Frankfurt 14,18 EUR/qm, und in Hamburg 12,20 EUR/qm zu zahlen. Selbst in Universitätsstädten wie Freiburg (12,72 EUR/qm), Heidelberg (11,83 EUR/qm) und Tübingen (11,46 EUR/qm) liegt das Mietniveau höher als in Köln.

In den jährlichen Veröffentlichungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2016) ist nachzulesen, dass sich von 2000 bis 2016 die Nettokaltmieten lediglich um rd. 19,0 % erhöhten, während die Lebenshaltungskosten insgesamt um rd. 25,0 % stiegen. In dem oben erwähnten Zeitraum von 2000 bis 2016 erhöhten sich die kalten Betriebskosten um rd. 24 %. Der größte Preistreiber sind jedoch die Kosten für die Haushaltsenergie (+ 74 %).

Aus diesem Grunde wird in den kommenden Jahren unverändert 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 2016 auf folgende Stadtteile:

	<b>Wohnungen</b>	<b>gewerbliche und sonstige Einheiten</b>	<b>Garagen/Tief- garageneinstell- plätze/Einstellplätze</b>
<b>Zollstock</b>	<b>1.438</b>	<b>53</b>	<b>240</b>
<b>Klettenberg / Sülz</b>	<b>402</b>	<b>1</b>	<b>60</b>
<b>Altstadt-Süd</b>	<b>135</b>	<b>5</b>	<b>49</b>
<b>Rodenkirchen / Sürth</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
<b>Raderberg / Raderthal</b>	<b>94</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Lindenthal / Braunsfeld</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>2.267</b>	<b>60</b>	<b>382</b>

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungs- (2.267 WE) sowie gewerblichen und sonstigen Einheiten (60 GE) - insgesamt 2.327 Verwaltungseinheiten - auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2016 wie folgt dar:





Vorgebirggärten

## Neubautätigkeit

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 „**Vorgebirggärten**“ (75 Wohnungen) größere Neubauprojekte realisierte, dienten die Geschäftsjahre 2013 bis 2015 zur Konsolidierung und zur Planung von weiteren Neubaumaßnahmen.



Vorgebirggärten (Lackgässchen)

Insbesondere ist die weitere Bebauung des noch freien Areals zwischen den Vorgebirggärten und dem Raderthalgürtel von den seinerzeit am Bau beteiligten vier Genossenschaften vorgesehen. Auf dieser Grundstücksfläche könnten noch rd. 180 weitere Wohnungen, einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen, entstehen. Jedoch wurde der dafür zu ändernde Bebauungsplan noch nicht vom Rat der Stadt Köln entsprechend beschlossen.



Neubau Vochemer Str. 11 - 13

Anfang 2016 begann die „Süd“ mit der bestandsersetzenden Neubaumaßnahme **Vochemer Str. 11 - 13** in Köln-Zollstock. Erstellt werden 19 überwiegend größere Wohnungen für Familien. Darüber hinaus wird das Objekt über eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen verfügen. Die Baukosten werden mit etwa 4,4 Mio. EUR veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt mit Kapitalmarkt-, KfW- und Eigenmitteln der Genossenschaft.

Bei einem weiterhin planmäßigen Bauablauf rechnet die Genossenschaft mit der Fertigstellung zum Ende des 1. Halbjahres 2017, so dass die Vermietung spätestens Mitte des 3. Quartals 2017 erfolgen könnte.



Neubau Vochemer Str. 11 - 13



Luxemburger Str. 420 - 424

## Energetische Sanierung

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

Im Frühjahr 2016 wurde die energetische Sanierung **Luxemburger Str. 420 - 424** (23 Wohnungen, Baujahr: 1956) in Köln-Klettenberg begonnen.

Aufgrund der im Objekt vorgefundenen, schwierigen baulichen Gegebenheiten wurden die bereits vorhandenen Gasetaußenheizungen beibehalten. Die energetischen Maßnahmen bestanden aus einer Dämmung der oberen Geschossdecken und der Kellerdecken, der Dämmung der



Außenwände sowie der Erneuerung der Fenster, der Hauseingangs- und Hoftüren. Diese Maßnahmen wurden durch eine Dämmung der Balkon- und Loggiaflächen ergänzt. Darüber hinaus wurde die energetische Sanierungsmaßnahme durch Instandhaltungsarbeiten wie die Erneuerung der Dacheindeckung, Kellertüren und einen Anstrich der Treppenhäuser, komplettiert.

Die energetische Sanierung wurde im Spätherbst 2016 fertiggestellt. Die Wiederherstellung der Außenanlagen erfolgte nach dem Jahreswechsel.

Die Plankosten belaufen sich auf TEUR 1.078, die energetische Maßnahme wird mit Eigen- und KfW-Mitteln finanziert.



**Zollstock-Karrees / Bauabschnittskarte**

Ab dem Geschäftsjahr 2017 werden energetische Sanierungen wieder im größeren Umfang durchgeführt. Geplant sind zahlreiche Maßnahmen in den Zollstock-Karrees.

Geplant ist primär die energetische Sanierung der **Zollstock - Karrees**. Diese werden begrenzt durch den Honinger Weg und die Vorgebirgstraße sowie den Gottesweg und den Zollstocksweg. Die geplanten Maßnahmen umfassen neben der Energetik und dem Anbau von Balkonen, auch die Aufstockung mehrerer Häuser sowie den Umbau von zwei Objekten in barrierearme Häuser mit Aufzug. Darüber hinaus wird die Erstellung einer Tiefgarage im mittleren Karree notwendig, da sonst für 26 zusätzlich entstehende Wohnungen der Stellplatznachweis nicht zu erbringen sein wird. Die Abwicklung dieser Großmaßnahme wird in 8 Bauabschnitten erfolgen und sich bis in die Mitte des kommenden Jahrzehnts erstrecken.

Die ersten beiden Bauabschnitte (1. BA / 2. BA) betreffen das mittlere Karree, welches u. a. durch die Willigisstraße und die Ferdinand-Schmitz-Straße begrenzt wird.

Mitte Juni 2016 fand im Pfarrsaal von St. Pius die 1. Mieterversammlung statt. Eingeladen waren zum oben genannten Termin nur die Mieter des mittleren Karrees, da diese auch als erste betroffen sein werden, während die Mieter des westlichen bzw. des östlichen Karrees erst in den Jahren ab 2019 bzw. 2022 unmittelbar betroffen sind. Jedoch werden im Bedarfsfall für die einzelnen Karrees zusätzliche Veranstaltungen angeboten.

Die Baugenehmigung für den 1. BA liegt bereits vor. Die Baugenehmigung für die Tiefgarage steht noch aus. Geplant ist der Baubeginn der Tiefgarage, die letztendlich 42 Stellplätze aufweisen wird, für den Spätsommer 2017. Erst mit deren Fertigstellung können die weiteren Bauabschnitte in Angriff genommen werden.

Für die Gesamtmaßnahme (Tiefgarage, 8 Bauabschnitte und Neuanlage der Außenanlagen) werden gemäß den derzeitigen Berechnungen Gesamtkosten von rd. 55 Mio. EUR veranschlagt.

Diese werden mit Eigenmitteln und Fremdmitteln (insbesondere KfW-Mitteln und ggfs. mit öffentlichen Mitteln) finanziert.



Zollstock - Karees / Grünflächenplan

## Wohnumfeldverbesserungen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden zahlreiche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durchgeführt. Hierfür wurden Kosten in Höhe von TEUR 52 für neue Müllstandorte, Spielplätze und Fahrradabstellplätze aufgewandt.

Insbesondere fanden die neuen Müllstandorte in den Objekten Zollstockgürtel 27 - 31, Markusstr. 121 - 123 und Emmastr. 8 - 14 großen Zuspruch in der Mieterschaft.



Emmastr. 8 - 14



Markusstr. 121 - 123



Zollstockgürtel 27 - 31

In den kommenden Jahren sollen die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung fortgeführt werden.



Willigstr. 3 - 7 / Hofseite

## 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 2016 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 166 (Vorjahr: 184) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 36 (Vorjahr: 44) 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.



Breniger Str. 2 - 14

## Instandhaltung

Von den in 2016 angefallenen Kosten für energetische Sanierung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 1.964 (Vorjahr: TEUR 1.964) im Jahresabschluss unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Daneben wurden, wie in den vergangenen Jahren, in 2016 noch erhebliche Aufwendungen für **Instandhaltungsmaßnahmen** getätigt.



Kerpener Str. 51, 53 und Robert-Koch-Str. 4 - 8

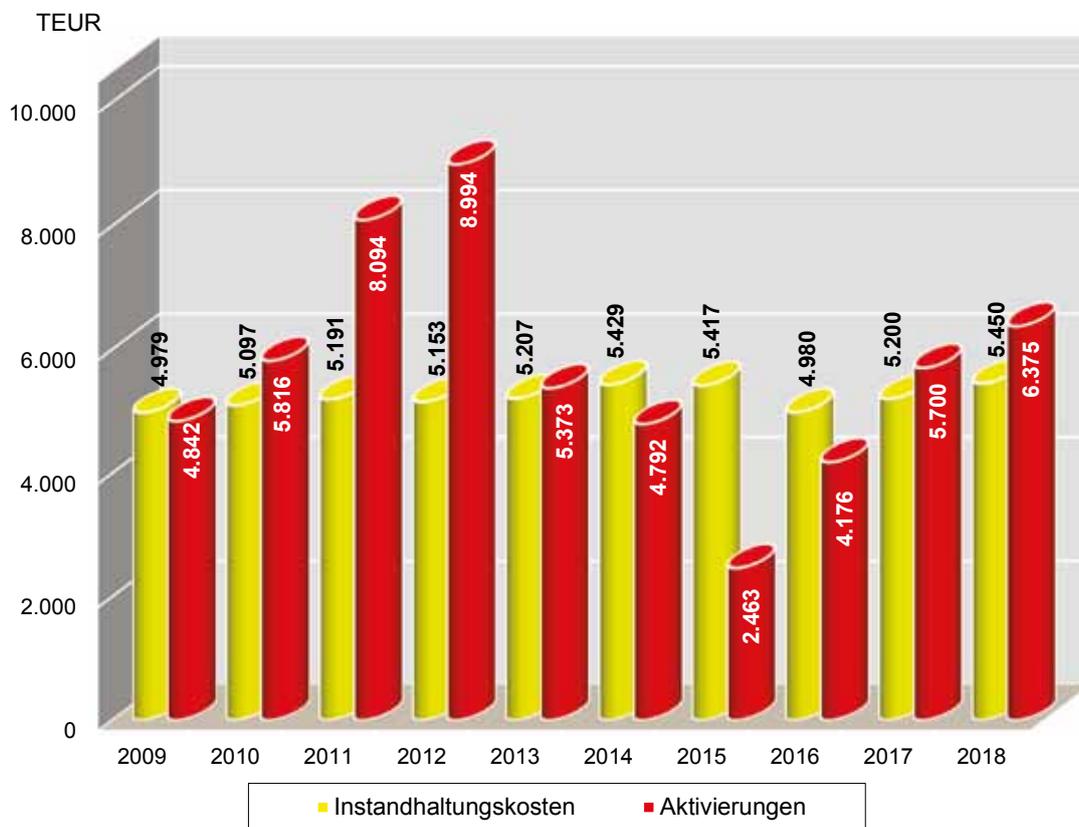
Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen und nicht aktivierbare Wohnumfeldverbesserungen wendete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2016 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 4.980 (Vorjahr: TEUR 5.417) auf.

Im Rahmen der Großmaßnahmen in den Zollstock-Karrees (8 Bau- bzw. Sanierungsabschnitte) werden in den Jahren 2017 bis 2025 auch wieder im großen Umfang begleitende Instandhaltungsarbeiten anfallen, die nicht unerheblich die zukünftigen Instandhaltungsbudgets belasten werden.

Für das Geschäftsjahr 2017 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 5.200 vorgesehen.

Der Planansatz für 2018 beläuft sich ebenfalls auf TEUR 5.450, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2017.

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 (2009 bis 2018 - Planansatz -) folgendes Bild:



## Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2016 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

313	Häuser
2.267	Wohnungen
60	gewerbliche und sonstige Einheiten
382	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 154.592 qm (Vorjahr: 154.598 qm). Von den 2.267 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung.

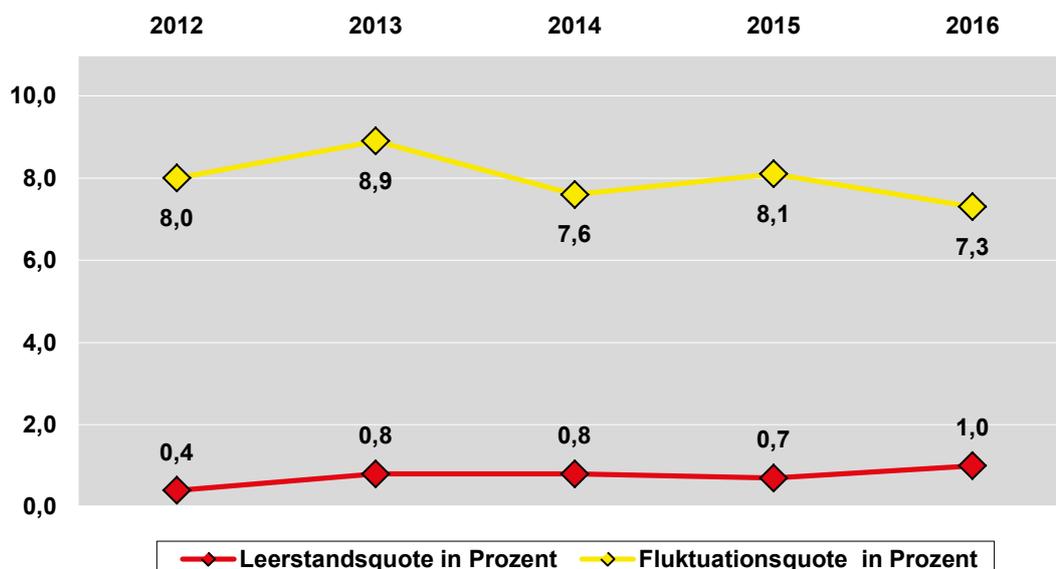
Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2016 (rd. 36.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 11.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

In einem Fall (Vorjahr: 3 Fälle) musste Zahlungs- und Räumungsklage 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 22 (Vorjahr: 17) Wohnungen leer, davon 12 (Vorjahr: 9) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr: 0,7 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,4 % (Vorjahr: 0,3%).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 166 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 184); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 7,3 % (Vorjahr: 8,1 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 166 Kündigungen entfallen 157 auf nicht preisgebundene und 9 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2012 wie folgt:





**Kalscheurer Weg 43**

Im Geschäftsjahr 2016 fanden insgesamt 166 (Vorjahr: 184) Wohnungswechsel statt. Die im Rahmen der Kündigungen angegebenen Kündigungsgründe unserer Mieter sind sehr differenziert zu betrachten.

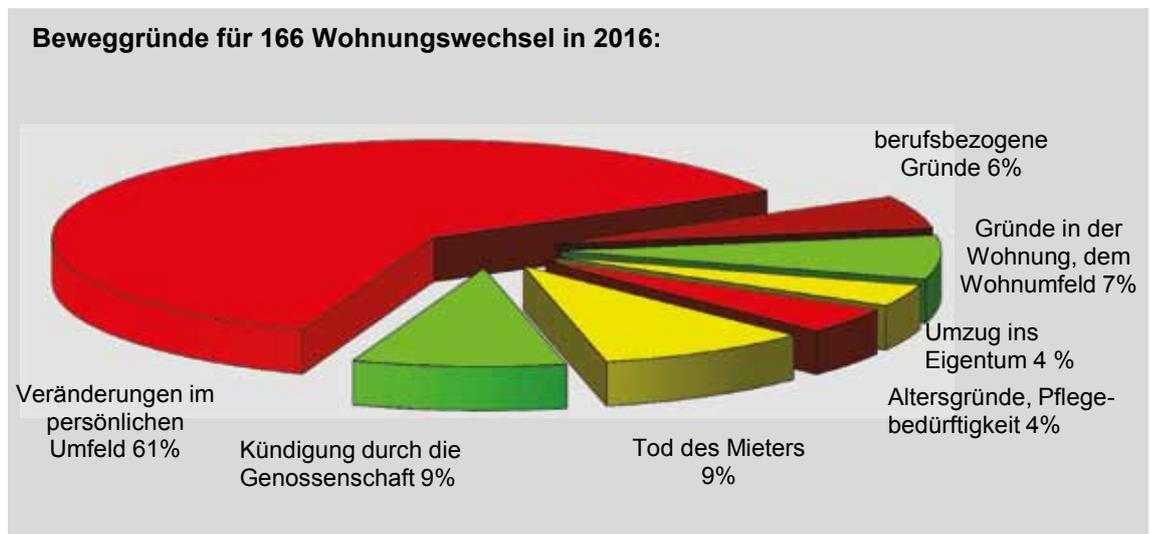
So sind die Veränderungen im persönlichen Umfeld, wie auch in den Jahren zuvor, mit rd. 61% die am häufigsten genannten Gründe für einen Wohnungswechsel. Dies ist ein Zuwachs, im Vergleich zum Vorjahr, von rd. 11% und spiegelt wieder, in welcher Größenordnung Eheschließungen, der Familienzuwachs oder auch das Zusammenziehen mit dem Partner einen Einfluss auf die Veränderung der Wohnsituation unserer Mieter nehmen können.

Weiterhin spielen sowohl berufsbezogene Gründe (rd. 6%), als auch der Umzug auf Grund des Alters oder einer akuten Pflegebedürftigkeit mit rd. 7 % eine Rolle.

Die Kündigungen von Mietwohnungen auf Grund der Realisierung von Eigentumsmaßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf 4% (Vorjahr 0,00%).

Auf Grund von Todesfällen wurden 15 Mietverhältnisse (rd. 9%) beendet. In ebenfalls 15 Fällen wurde die Kündigung durch die Genossenschaft ausgesprochen.

**Beweggründe für 166 Wohnungswechsel in 2016:**





Kalscheurer Weg 43 (Rückansicht)

Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2016 TEUR 12.999 (Vorjahr: TEUR 12.564) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,05 EUR (Vorjahr: 6,81 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,24 EUR (= rd. 3,5 %) in 2016 ist insbesondere auf die ganzjährige Auswirkung der zum 1. November 2015 durchgeführten bestandsübergreifende Mietanpassung, aber auch auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 7.916 (Vorjahr: TEUR 8.276) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Betriebskosten</b>	<b>2.819</b>	<b>2.766</b>
<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>4.980</b>	<b>5.417</b>
<b>(davon für Versicherungsschäden)</b>	<b>(193)</b>	<b>(131)</b>
<b>Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>117</b>	<b>93</b>
	<b>7.916</b>	<b>8.276</b>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 53 (rd. 1,9 %) erhöht. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 301 (Vorjahr: TEUR 302) hinzurechnet, erhöhten sich die gesamten Betriebskosten monatlich um lediglich 0,03 EUR (= rd. 1,8 %) von 1,66 EUR je qm auf 1,69 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 2016 18 Mitarbeiter/innen; davon zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen und zwei Hauswarte in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2016	Teilzeitbeschäftigte 2016
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	<b>9</b>	<b>2</b>
<b>Technische Mitarbeiter</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>Hauswarte, Reinigungspersonal</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>4</b>

Am 31. Dezember 2016 befand sich davon eine Mitarbeiterin in Elternzeit.

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

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 in 2016 erneut eine Auszubildende im Hinblick auf einen mittelfristig in den Ruhestand gehenden Mitarbeiter in eine Festanstellung übernommen.



Die aktuellen Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG.

Neben dem hohen Stellenwert der betrieblichen Ausbildung, ist es für den Vorstand ein primärer Teil der Personalpolitik, es den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch den Besuch von Tagesseminaren, Lehrgängen und Workshops zu ermöglichen, ihr Fachwissen zu aktualisieren, zu erweitern oder zu vertiefen. Dies sind sinnvolle Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der eigenen Verwaltung.



Vorgebirgsärten (Lackgässchen)

Qualifiziertes und motiviertes Personal stellt letztendlich einen wesentlichen Erfolgsfaktor, für die von einer Genossenschaft unserer Größenordnung zu bewältigenden Aufgaben und Herausforderungen dar.

In 2016 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 38 (Vorjahr: TEUR 34).

Die Löhne und Gehälter haben sich in 2016 durch tarifvertragliche Anpassungen, Umgruppierungen und der ganzjährigen Auswirkung der Rückkehr einer Mitarbeiterin aus der Elternzeit sowie der Übernahme von Auszubildenden in 2015 und 2016 um TEUR 41 erhöht. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2016 insgesamt TEUR 1.564 (Vorjahr: TEUR 1.717) betragen.

Auch im Geschäftsjahr 2016 war, bis auf das rentenbedingte Ausscheiden einer Mitarbeiterin, keine Fluktuation innerhalb der Belegschaft zu verzeichnen. Damit dokumentiert sich die unverändert hohe Identifikation mit dem Wohnungsunternehmen sowie die Wertschätzung der Genossenschaft als verlässlichen und sicheren Arbeitgeber.

Unverändert kann festgehalten werden, dass die Wohnungsgenossenschaft über eine angemessene Ausstattung mit qualifiziertem und engagiertem Personal verfügt. 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. Kurze, effiziente Informations- und Kommunikationswege, einhergehend mit optimierten Arbeitsabläufen, gefördert durch flache Hierarchien, sorgen seit zahlreichen Jahren für ein positives Bild in der Wahrnehmung unser Mieter und Mitglieder.

Als genossenschaftliches Dienstleistungsunternehmen, welches das qualitativ hochwertige Produkt „Wohnen“ ihren Kunden, ergo ihren Mietern und Mitgliedern, anbietet, kann sie dies nur gewährleisten, indem ihr dafür eine Belegschaft zur Verfügung steht, die diese Aufgaben und Herausforderungen mit Engagement, Motivation und Einsatzbereitschaft meistert.

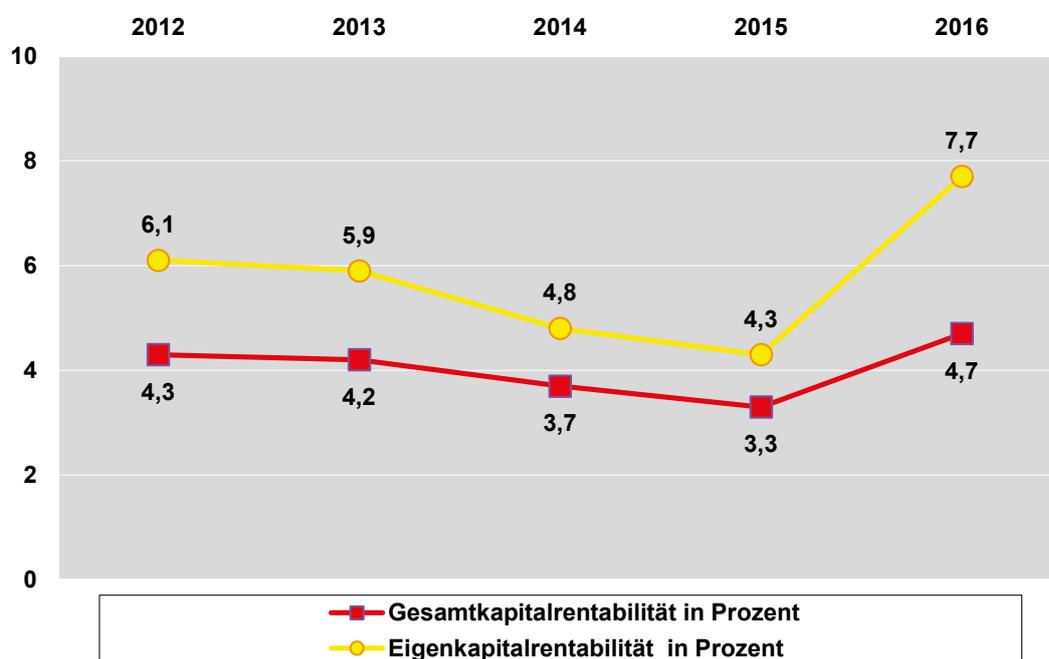
Neben diesen zuvor erwähnten Alltagsaufgaben schulterte diese „Mannschaft“ in den vergangenen Monaten, eine umfangreiche Softwareumstellung, ohne dass dies für unsere Kunden nennenswerte Einschränkungen brachte. Für die Bewältigung dieser Herausforderung dankt der Genossenschaftsvorstand allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der „Süd“ außerordentlich und zollt ihnen hiermit ausdrücklich Lob 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 2012 bis 2016 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die sich für 2016 ergebenden Steigerungen sind insbesondere durch den gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren Jahresüberschuss verursacht.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2016) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,2 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 4,8 %.

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

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme (TEUR 71.030) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 638 (= rd. 0,9 %).

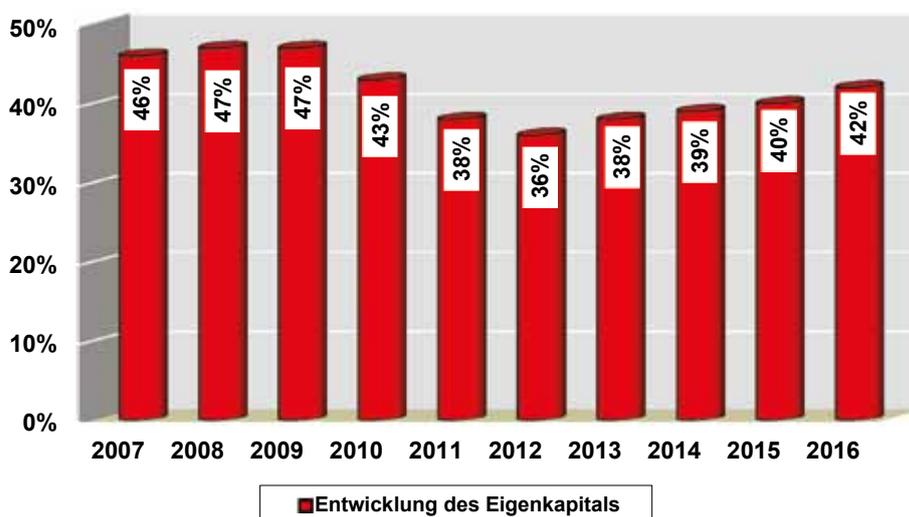
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 61.077 (Vorjahr: TEUR 59.802) und macht somit rd. 86,0 % der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 30.042; Vorjahr: TEUR 27.978) zu Anlagevermögen (TEUR 61.077; Vorjahr: TEUR 59.802), beträgt rd. 49,2 % (Vorjahr: rd. 46,8 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 36.541; Vorjahr: TEUR 37.778), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 109 % (Vorjahr: rd. 110 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 1.275. Den Investitionen von TEUR 4.213 standen Abschreibungen von TEUR 2.935 und Buchwertabgänge von TEUR 3 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 4.213) betrafen mit TEUR 1.374 Um- und Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 2.802 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 37 andere Zugänge des Anlagevermögens.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 9.953 (Vorjahr: TEUR 10.590); dies sind in 2016 rd. 14,0 % (Vorjahr: rd. 15,0 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2016 rd. 42 %. 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.



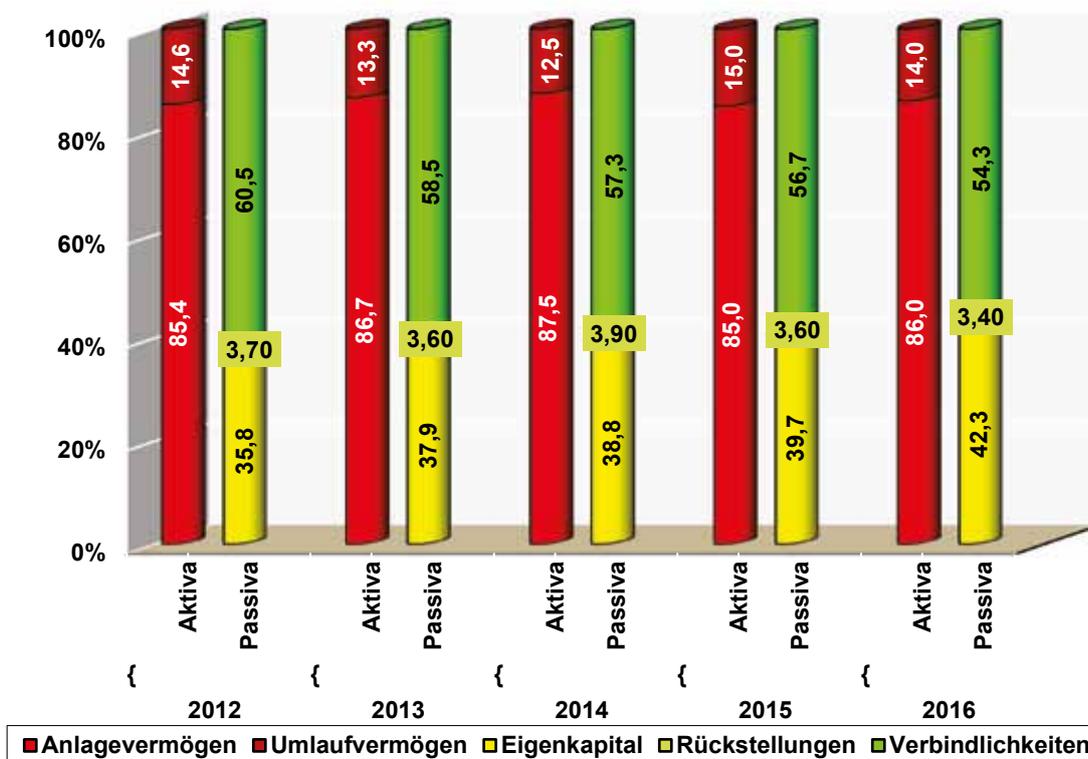
Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2016 von rd. 42 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2016) rd. 38,6 % (Vorjahr: rd. 37,6 %) beträgt.



Vocheimer Str. 6 - 26

Gegenüber dem Vorjahr reduzierten sich die Rückstellungen um TEUR 88 auf TEUR 2.412. Der langfristige Fremdkapitalanteil reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 35.408 auf TEUR 34.204. Es bewegt sich in beiden Jahren zwischen 50,3 % und 48,2 % der Bilanzsumme.

Die nachfolgende Grafik zeigt auf, wie sich die gesamte Bilanzstruktur über die vergangenen fünf Jahre hinweg verändert hat:



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

Zum Bilanzstichtag 2016 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 5.171 (Vorjahr: TEUR 5.698); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin fundiert, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.



Vorgebirgsgärten (Fritz-Hecker-Str. 88)

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 2016 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 4.513) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 698 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2016 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

	2016 <u>TEUR</u>	2015 <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Jahresüberschuss	1.959	1.144	815
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.935	2.793	142
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-33	24	-57
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	<u>-348</u>	<u>-146</u>	<u>-202</u>
Cashflow	<u>4.513</u>	<u>3.815</u>	<u>698</u>

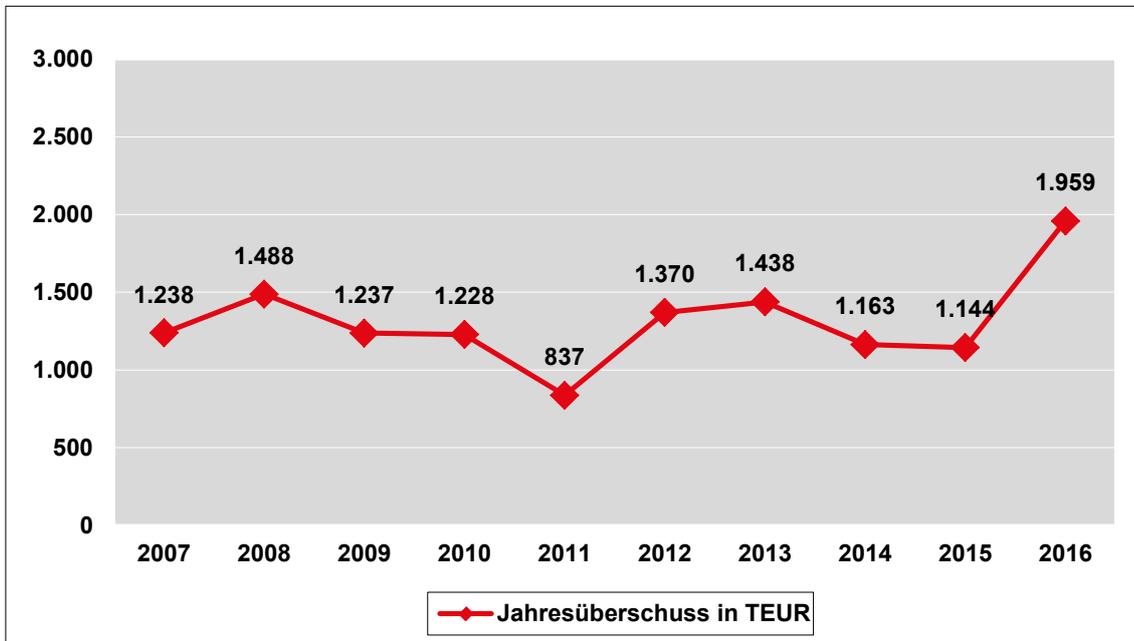
(Vorjahreszahlen angepasst)

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.

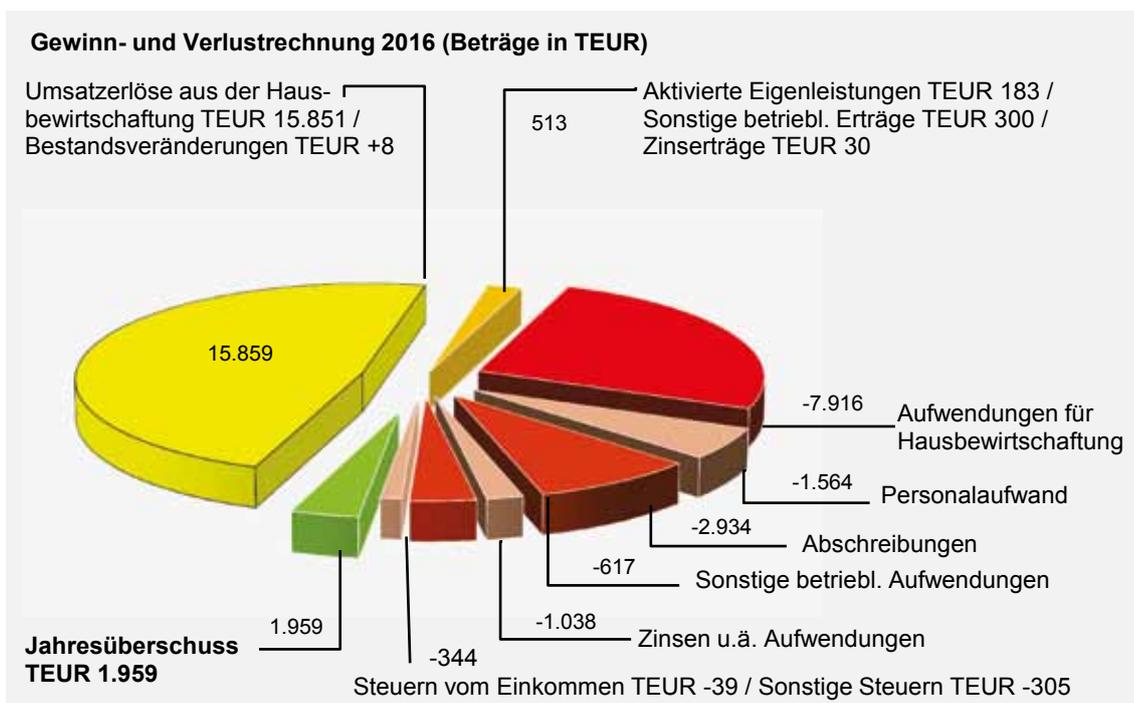
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2016 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

## Ertragslage

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



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2016 folgendes Bild:





Waisenhausgasse 12 - 16 nach Sanierung

In 2016 kam es zu einer deutlichen Verbesserung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.959. Gegenüber dem Vorjahr verbesserte er sich um TEUR 815.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.959 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	2.020	1.181	839
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 67	- 72	5
Neutrales Ergebnis	45	- 87	- 42
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.998	1.196	802
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 39	- 52	13
Jahresüberschuss	<u>1.959</u>	<u>1.144</u>	<u>815</u>

Das Betriebsergebnis ist wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet, welches sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um TEUR 839 verbesserte.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert ausschließlich aus dem Saldo von Zinserträgen und Zinsaufwendungen.

Das neutrale Ergebnis (TEUR 45) ist im Geschäftsjahr (Vorjahr: TEUR 87) durch ausgebuchte Verbindlichkeiten und Kostenerstattungen gekennzeichnet.

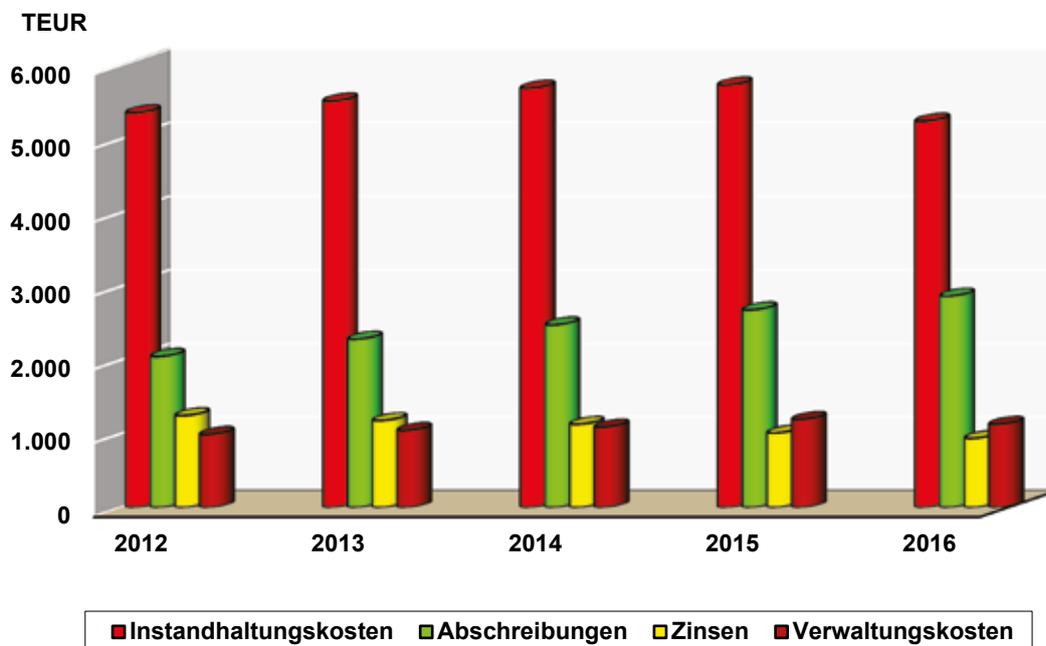
Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 435 (Vorjahr: TEUR 151) erhöhten.

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 34,00 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 im Rheinland verausgabten durchschnittlichen Instandhaltungskosten rd. 19,80 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 2012 bis 2016 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 auswies.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2016 positiv. Die Instandhaltung, aber auch die Sanierung und Modernisierung des Hausbesitzes wurde auf unverändert hohem Niveau fortgesetzt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre erwarten wir 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.



Lohrbergstr. 39 - 41 und 43 - 45

## Ergänzende Angaben nach § 289 HGB

### 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 2016 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 von Jahr zu Jahr 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.



Kermeterstr. 24

Wo liegen die **Hemmnisse für eine optimale und preiswerte Wohnversorgung** in den Ballungsgebieten und Metropolen?

Der „**GdW** Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin“, hat hierzu eine **Faktensammlung** erstellt, welche die prekäre Situation der obigen Wohnungsmärkte beschreibt.

- Es werden zu wenige Wohnungen gebaut:  
*Insbesondere in Großstadtreionen fehlen Wohnungen für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen.*
- Bauen ist zu teuer:  
*Die Bauwerkskosten sind seit dem Jahr 2000 um rd. 45 % gestiegen.*
- Steuerliche Regelungen und Realität passen nicht zusammen:
- Normenflut treibt die Kosten:  
*Der Anstieg der Bauvorschriften von 5.000 im Jahr 1990 auf mehr als 20.000 im Jahr 2016 erhöhte nachhaltig die Baukosten.*
- Zu wenig Bauland:  
*Ein zu geringes Angebot lässt die Preise steigen. Die Wiederbelebung des Geschosswohnungsbaus optimiert die Flächennutzung.*
- Zu viel „Stein auf Stein“ am Bau:  
*Alternatives serielles und modulares Bauen ermöglicht Kosten- und Zeitvorteile.*
- Zügige Planfeststellungsverfahren, schnellere Fertigstellungen:  
*Nur erreichbar mit besserer Personalausstattung in den Ämtern.*
- „Wir müssen mehr bauen – aber nicht bei mir!“:  
*Der Allgemeinheit dienende Wohnungsbau stößt zunehmend auf lokalen Widerstand.*
- Es gibt viel zu wenige altersgerechte Wohnungen.
- Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen.

Der Vorstand der Genossenschaft beobachtet kontinuierlich die **Entwicklungstrends** an den Wohnungsmärkten. 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.



Waisenhausgasse 2 - 6 nach Sanierung

## Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat in den Jahren von 2000 bis 2016 **Instandhaltungsaufwendungen**, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 76,7 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betragen die **Investitionen** für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 58,8 Mio. EUR. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 135,5 Mio. EUR für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand verausgabt. Für die Jahre 2017 bis 2021 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rund 27,1 Mio. EUR. Die voraussichtlichen Investitionen werden sich in einer Größenordnung von rund 31,1 Mio. EUR 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 Allgenerstrom zu finden, der den zu liefernden Strom zu 100 % durch regenerative Energiequellen erzeugt. Darüber hinaus steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Wahrnehmung von Außenterminen (Abnahmen, Übergaben u. ä.) seit dem Herbst 2016 ein Elektrofahrzeug (E-Up) zur Verfügung.

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. Nur Wohnkonzepte für alle Generationen bzw. Mietergruppen sorgen für Attraktivität und damit für die langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Genossenschaft.

Die in der Durchführung befindlichen und geplanten Neubaumaßnahmen werden 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. Aufgrund des konstanten 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.



Vorgebirgsgärten (Lackgässchen)

### 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. 6,6 % (TEUR 1.039) der Umsatzerlöse begrenzt werden.

Aufgrund bereits in Vorjahren gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen sogenannter Forward-Darlehen und in 2016 bzw. Anfang 2017 erfolgter Darlehensrückzahlungen, besteht für die Genossenschaft bis auf den Zinsauslauf von jeweils 3 Darlehen in 2019 und 2020 bis einschließlich 2023 kein weiteres Zinsrisiko.

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

### Rechnungslegung und Prüfung

Der in der Vertreterversammlung vom 30. Mai 2016 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 2016 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2015 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 2016 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Juni / Juli dieses Jahres erfolgen.

## Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit wird die Wohnungsgenossenschaft unverändert 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 - weiterhin einen breiten Raum einnehmen. 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.

Der bestandersetzende Neubau (19 familiengerechte Wohnungen einschließlich Tiefgarage) in Zollstock, Vochemer Str. 11 – 13, wird im Sommer 2017 fertiggestellt.

Darüber hinaus erfolgt zum Jahreswechsel 2017 / 2018 der Beginn der umfangreichen energetischen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees, deren Abwicklung sich bis in die Mitte des kommenden Jahrzehnts ziehen wird.

Außerdem rechnet der Vorstand in 2017 mit der Änderung des Bebauungsplanes am Rande der Vorgebirgsgärten, damit dort im Rahmen der genossenschaftlichen Kooperation mit den Nachbargenossenschaften rd. 180 Mietwohnungen entstehen können.

Den Mitgliedern der Genossenschaft kann somit auch in Zukunft marktgerechter, neuer Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten werden, nicht zuletzt durch die in den letzten Jahren wieder forcierte Neubautätigkeit, aber auch durch Investitionen in den vorhandenen, nicht preisgebundenen sowie öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

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

Köln, den 11. Mai 2017

Der Vorstand

Horst Werner

Stefan Hofius

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2016**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

**3. Anhang für das Geschäftsjahr 2016**

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR Nr. 624 beim Amtsgerichts Köln

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		427,00	14.651,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.464.636,11		58.891.647,68
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	101.982,00		110.481,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.468,00		14.171,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.828,75		200.623,00
Anlagen im Bau	2.792.571,54		386.782,81
Bauvorbereitungskosten	<u>474.439,46</u>	61.034.925,86	138.349,45
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Sonstige Ausleihungen	16.639,71		19.858,37
Andere Finanzanlagen	1.570,00	42.129,71	1.570,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>61.077.482,57</u>	<u>59.802.054,31</u>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.974.338,21		2.965.889,51
Andere Vorräte	<u>109.491,39</u>	3.083.829,60	155.277,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	35.782,25		11.188,41
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>169.685,28</u>	205.467,53	72.841,14
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.949.176,64		6.825.875,38
Bausparguthaben	<u>621.388,85</u>	6.570.565,49	466.894,36
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		92.424,87	92.424,87
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>71.029.770,06</u></b>	<b><u>70.392.444,99</u></b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		152.098,99	168.901,22
der verbleibenden Mitglieder		6.241.640,88	5.902.240,02
aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>0,00</u>	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.561.060,13 EUR	6.393.739,87	(1.670.959,98)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		4.100.000,00	3.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		13.750.000,00	13.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	750.000,00 EUR		(600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		<u>5.200.000,00</u>	5.150.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	23.349,34 EUR		(96.718,19)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	26.650,66 EUR		(3.281,81)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		1.959.150,73	1.143.763,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>973.349,34</u>	<u>896.718,19</u>
Eigenkapital insgesamt		30.429.541,26	28.368.186,78
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen		2.337.080,00	2.369.799,00
Steuerrückstellungen		11.925,00	68.452,28
Sonstige Rückstellungen		<u>63.215,40</u>	61.800,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.271.532,31	28.991.732,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.931.555,06	6.416.233,82
Erhaltene Anzahlungen		3.014.258,82	3.038.897,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung		60.911,10	77.961,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		656.366,15	837.650,18
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>253.384,96</u>	161.730,95
davon auf Steuern	3.107,32 EUR		(23.610,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 EUR		(95,70)
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>71.029.770,06</u></b>	<b><u>70.392.444,99</u></b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR Nr. 624 beim Amtsgerichts Köln

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		15.851.110,66	15.391.537,68
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.448,70	-9.280,91
Andere aktivierte Eigenleistungen		182.770,46	137.305,08
Sonstige betriebliche Erträge		300.409,93	478.040,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.916.098,15	8.275.993,39
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.426.641,60</b>	<b>7.721.609,31</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.194.945,42		1.153.583,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		368.621,16	563.014,18
davon für Altersversorgung	154.145,63 EUR		(351.568,52)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.933.779,44	2.792.672,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		616.954,38	625.446,16
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.093,42		1.076,54
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.952,53	30.045,95	33.158,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.038.570,83	1.119.089,42
davon aus der Aufzinsung	97.176,00 EUR		(106.289,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		39.490,22	52.416,45
Ergebnis nach Steuern		2.264.326,10	1.449.621,71
Sonstige Steuern		305.175,37	305.857,98
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.959.150,73</b>	<b>1.143.763,73</b>
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		973.349,34	896.718,19
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>985.801,39</b>	<b>247.045,54</b>

## 3. Anhang für das Geschäftsjahr 2016

### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist unter der Nr. 624 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Durch die Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG ergaben sich für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG keinerlei Anpassungsnotwendigkeiten.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 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 planmäßiger linearer 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 2016 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 auf 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 werden 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

Rechnungsgrundlagen zum 31. Dezember 2016 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 4,01 % (31. Dezember 2015: 3,89 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2016 vorgegeben:

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

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2016 auf Basis eines Rechnungszinses, der gem. Rückstellungsabzinsungsverordnung bei sonst gleichen Voraussetzungen mit sieben statt zehn Geschäftsjahren abzuzinsen wäre, (dieser so vorgeschriebene Rechnungszins wurde von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht und beträgt 3,24 % zum 31. Dezember 2016), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2016 auf Basis des Rechnungszinses von 4,01 %. Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf 168.162,00 EUR. In Höhe dieses Unterschiedsbetrages besteht eine Gewinnausschüttungssperre.

**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:

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Rückstellungen für :</b>	EUR	EUR
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	49.815,40	42.500,00
Berufsgenossenschaft	8.500,00	11.500,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	4.100,00	4.000,00
Erstattungen an Mieter	0,00	3.800,00
	<u>62.415,40</u>	<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 2016 unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 0,00 EUR (Vorjahr: 349,40 EUR) ausgewiesen.

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

## 6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungs-		
	1. Jan. 2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	451.804,50	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.125.949,76	1.374.040,94	0,00
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	30.755,55	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	472.728,34	36.419,19	0,00
Anlagen im Bau.....	386.782,81	2.405.788,73	0,00
Bauvorbereitungskosten.....	138.349,45	396.177,50	0,00
	106.537.664,28	4.212.426,36	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens .....	23.920,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen .....	19.858,37	10.000,00	-13.218,66
Andere Finanzanlagen.....	1.570,00	0,00	0,00
	45.348,37	10.000,00	-13.218,66
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>107.034.817,15</b>	<b>4.222.426,36</b>	<b>-13.218,66</b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		
	31. Dez. 2016 EUR	Vorjahr EUR	unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	29.271.532,31	28.991.732,85	1.307.201,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.931.555,06	6.416.233,82	151.392,12
Erhaltene Anzahlungen.....	3.014.258,82	3.038.897,47	3.014.258,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	60.911,10	77.961,66	60.911,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	656.366,15	837.650,18	656.366,15
Sonstige Verbindlichkeiten.....	253.384,96	161.730,95	253.384,96
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>38.188.008,40</b>	<b>39.524.206,93</b>	<b>5.443.514,61</b>

kosten		kumulierte Abschreibungen			Buchwert am	Buchwert am
Umbuchungen (+/-)	31. Dez. 2016	1. Jan. 2016	Zugänge des Geschäftsjahres	31. Dez. 2016	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	451.804,50	437.153,50	14.224,00	451.377,50	427,00	14.651,00
60.087,49	106.560.078,19	46.234.302,08	2.861.140,00	49.095.442,08	57.464.636,11	58.891.647,68
0,00	383.098,37	272.617,37	8.499,00	281.116,37	101.982,00	110.481,00
0,00	30.755,55	16.584,55	2.703,00	19.287,55	11.468,00	14.171,00
0,00	509.147,53	272.105,34	47.213,44	319.318,78	189.828,75	200.623,00
0,00	2.792.571,54	0,00	0,00	0,00	2.792.571,54	386.782,81
-60.087,49	474.439,46	0,00	0,00	0,00	474.439,46	138.349,45
60.087,49 -60.087,49	110.750.090,64	46.795.609,34	2.919.555,44	49.715.164,78	61.034.925,86	59.742.054,94
0,00	23.920,00	0,00	0,00	0,00	23.920,00	23.920,00
0,00	16.639,71	0,00	0,00	0,00	16.639,71	19.858,37
0,00	1.570,00	0,00	0,00	0,00	1.570,00	1.570,00
0,00	42.129,71	0,00	0,00	0,00	42.129,71	45.348,37
60.087,49 -60.087,49	<b>111.244.024,85</b>	<b>47.232.762,84</b>	<b>2.933.779,44</b>	<b>50.166.542,28</b>	<b>61.077.482,57</b>	<b>59.802.054,31</b>

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

Vorjahr EUR	über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
			1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
1.200.456,12	27.964.330,85	27.791.276,73	5.391.413,95	22.572.916,90	29.271.532,31	Grundpfandrecht
312.310,92	4.780.162,94	6.103.922,90	665.239,36	4.114.923,58	4.931.555,06	Grundpfandrecht
3.038.897,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
77.961,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
837.650,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
161.730,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>5.629.007,30</b>	<b>32.744.493,79</b>	<b>33.895.199,63</b>	<b>6.056.653,31</b>	<b>26.687.840,48</b>	<b>34.203.087,37</b>	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2016 wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 304) aus der Auflösung von 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	
	2016	2015	2016	2015
Kaufmännische Mitarbeiter	9,00	8,50	2,25	3,00
Technische Mitarbeiter	4,50	4,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	2,00	2,00
Gesamt	13,50	12,50	4,25	5,00

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.904
Zugänge 2016	104
Abgänge 2016	-87
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2.921

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 339.400,86 EUR (Vorjahr: 377.164,98 EUR).

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten.

8. Ergebnisverwendung gemäß § 285 Nr. 34 HGB

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.959.150,73 EUR, im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 200.000,00 EUR gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung einen Betrag von 750.000,00 EUR in die Bauerneneruerungsrücklage sowie einen Betrag von 23.349,34 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von 985.801,39 EUR vor:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2016	236.100,81
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	740.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	9.700,58
Bilanzgewinn	985.801,39

9. Mitglieder des Vorstandes:

Horst Werner (Dipl.- Betriebswirt) - Vorsitzender  
Stefan Hofius (Dipl.- Kaufmann)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Achim Reinknecht (Rechtsanwalt) - Vorsitzender  
Stefan Klinkhammer (Wirtschaftsprüfer) - stellv. Vorsitzender  
Gabriele Happ (Dipl.- Pädagogin)  
Birgit Morawetz (Kaufm. Angestellte)  
Josef Schulz (Dipl.-Verwaltungswirt a. D.)  
Rüdiger Veith (Dipl.- Betriebswirt)

11. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Köln, den 11. Mai 2017

Der Vorstand

Horst Werner

Stefan Hofius



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 2016 (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 2016 zu genehmigen.
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2016 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2016 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 2016 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 11. Mai 2017

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**

## **Gästeappartement findet regen Zuspruch**

Das Gästeappartement der „Süd“ im Objekt Höninger Platz 27 - 29 findet seit Jahren steigenden 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).



Geschäftsstelle Zollstockgürtel 33b EG

## Sozialarbeiterin im fünften Jahr bei der „Süd“

Seit Oktober 2016 hat jeden Donnerstagnachmittag, in der Zeit von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr, während der allgemeinen Mietersprechstunden, Frau Monika Bialas für soziale Probleme unserer Mieter ein offenes Ohr und leistet beratend Hilfestellung.

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



Frau Bialas setzt damit die erfolgreiche Tätigkeit ihrer Vorgängerin, Frau Mechthild Bläsius, fort, die im Januar 2013 mit der Sozialberatung bei der „Süd“ begann.

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 Bialas bzw. zuvor 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 Bialas machen, natürlich streng vertraulich im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes behandelt.



## E-Mobilität

Der Vorstand beschäftigte sich seit geraumer Zeit im Rahmen von Nachhaltigkeitsüberlegungen mit dem Erwerb eines Elektrofahrzeuges. Im Herbst 2016 erfolgte die Umsetzung dieses Gedankens in die Tat. Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG erwarb, auch unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit, ein Elektrofahrzeug (E-Up von VW), welches seit dem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Wahrnehmung von Außen- und Ortsterminen innerhalb unseres Objektbestandes, wie z. B. Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie Baubesprechungen u. ä., zur Verfügung steht.



Der E-Up ist als reines Elektrofahrzeug zur Bewältigung kurzer Strecken konzipiert worden. Mit einer Reichweite von etwa 120 bis 160 Kilometern ist es sehr gut geeignet, die Beschäftigten der Genossenschaft zu den ausschließlich im Kölner Süden gelegenen Liegenschaften zu transportieren. Aufgrund seiner geringen Abmessungen wird er selten vor Parkplatzprobleme gestellt. Das Fahrzeug wird an

einer Ladestation in der Tiefgarage unseres Verwaltungsgebäudes aufgeladen. Es kann aber auch an einer ganz normalen Steckdose, mit deutlich längerer Ladezeit, aufgeladen werden.

# „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“



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 Verbände** 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](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de) nunmehr intensiv frequentiert. Auf dieser Internetseite befinden sich Verweise (Links) in die einzelnen Regionen, zu den Arbeitsgemeinschaften und von dort zu den jeweiligen Genossenschaften.

Darüber hinaus fahren rund um das Jahr 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.



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

## Wir sind Kulturerbe!

### Genossenschaftsidee weltweit gewürdigt

Die erste deutsche UNESCO-Nominierung „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“ ist in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Dies hat am 30. November 2016 der zuständige Ausschuss der UNESCO in Addis Abeba entschieden.

Die Bewerbung zur Anerkennung der „Genossenschaftsidee“ als Immaterielles Kulturerbe hatten 2014 die Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft gemeinsam über die Bundesländer Sachsen und Rheinland-Pfalz eingereicht. Die Rolle der Wohnungsbaugenossenschaften hatte seinerzeit die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. maßgeblich für den Antrag formuliert. Umso mehr freut sie sich, dass die genossenschaftliche Idee der beiden Gründerväter Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883) und Friedrich-Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) mit ihren sozialen, kulturellen, ethischen, emanzipatorischen und ökonomischen Werten, Traditionen und Dimensionen nun diese weltweite Würdigung erfährt. In Deutschland sind die rund 8.000 Genossenschaften mit 23 Millionen Mitgliedern die stärkste Wirtschaftsorganisation. Im Kreditwesen, im Handel, im Handwerk, in der Land- und Wohnungswirtschaft sind Genossenschaften stabile und stabilisierende Unternehmen, die mit ihrem Förderauftrag ihren Mitgliedern verpflichtet sind.

Ihre Aktualität zeigt sich heute auch in der Gründung vieler neuer Genossenschaften, besonders zahlreich in den Bereichen Erneuerbare Energien, Nahversorgung oder Gesundheit. Die Genossenschaftsidee und erfolgreiche Unternehmensform ist ein Baustein, um auch in der „Dritten Welt“ soziale und wirtschaftliche Missstände zu lindern.

## „Faire Miete für gutes Wohnen“



### Mit der Miete gehen wir verantwortungsvoll um.

Die Miete wird zu einem hohen Anteil zurück in das Wohnen investiert. Neben Erhaltungsmaßnahmen für die Wohnung verwendet die Wohnungswirtschaft die Miete für die vielfältigen Aufgaben der Wohnungswirtschaft: Quartiersentwicklung, Sicherheit, Integration, Nachbarschaftshilfe sind neben dem altersgerechten Umbau und der Energiewende wichtige Aufgaben, die auch mit der Miete bezahlt werden müssen.

## Deutschland braucht deutlich mehr neue und bezahlbare Wohnungen.

Besonders in unseren Boom-Regionen herrscht ein akuter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Hier ist die Wohnungswirtschaft von entscheidender Bedeutung: Niemand sonst schafft durch Modernisierungen, Instandhaltungen und zahlreiche Neubau-Projekte so viel modernen und preisgünstigen Wohnraum.

Ob Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder Eigenheime, für betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften: Wir bauen Deutschlands Zukunft! Dabei setzen wir neue Standards und Trends in Bereichen wie Barrierefreiheit, Niedrigenergie oder Smart Home. Und wir behalten immer das Ganze im Blick: Wir beachten die soziale und wirtschaftliche Infrastruktur sowie ökologische Aspekte und beziehen öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten ebenso in die Planung mit ein wie Gewerbe. So geben wir Menschen ein Zuhause – und das zu fairen Preisen.



Unsere Herausforderung: Stark gestiegene Baukosten und fehlendes Bauland stellen große Hindernisse auf dem Weg zu bezahlbarem Wohnungsneubau dar. Denn hohe Kosten führen unweigerlich zu hohen Verkaufspreisen und Mietkosten. Das wollen wir im Sinne unserer Mieter vermeiden. Unser Versprechen: Im kritischen Diskurs mit der Politik in den Ländern machen wir uns für bessere Rahmenbedingungen, gerechtere Förderung und weniger Bürokratie stark, um in Zukunft noch schneller und weiterhin sozial gerecht bauen zu können.

Dies sind nur zwei Beispiele aus der Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft.

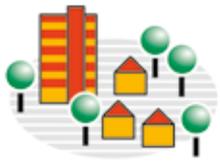
Mehr dazu unter: [www.wohnungswirtschaft.de](http://www.wohnungswirtschaft.de)

# Hier finden Sie uns im linksrheinischen Kölner Süden

Stadtteil	Straße		Wohnungsverwalter/in	Anzahl WE
<b>Altstadt-Süd</b>	Alte Mauer am Bach 50		Pedra Strobl	10
	Dreikönigenstr. 36		Marc Bothe	10
	Friedenstr. 35/37		Pedra Strobl	6
	Heinrichstr. 6-14		Pedra Strobl	40
	Schnurgasse 74		Pedra Strobl	11
	Steinstr. 1		Pedra Strobl	13
	Waisenhausgasse 2/4, 6, 12-18		Pedra Strobl	45
<b>Braunsfeld</b>	Maarweg 24		Marc Bothe	12
	Scheidtweiler Str. 95-99		Marc Bothe	27
<b>Klettenberg</b>	Hirschbergstr. 1-3		Pedra Strobl	20
	Lohrbergstr. 29-31, 39-45, 49		Pedra Strobl	25
	Luxemburger Str. 349, 380-386, 414-426, 437-439		Pedra Strobl	172
	Ölbergstr. 53-63		Pedra Strobl	58
<b>Lindenthal</b>	Rhöndorfer Str. 42-46		Pedra Strobl	31
	Kermeterstr. 24		Pedra Strobl	6
	Kerpener Str. 51-53		Pedra Strobl	11
	Lindenthalgürtel 15c		Pedra Strobl	8
<b>Raderberg</b>	Robert-Koch-Str. 4-8		Pedra Strobl	22
	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10		Marc Bothe	22
<b>Raderthal</b>	Markusstr. 55, 121-123		Marc Bothe	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99		Marc Bothe	7
<b>Rodenkirchen</b>	Alemannenstr. 2, 10		Pedra Strobl	9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21		Pedra Strobl	11
	Gartenstr. 1-5, 9-15		Pedra Strobl	21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14		Pedra Strobl	18
	Theodor-Heuss-Str. 2		Marc Bothe	30
<b>Sülz</b>	Einhardstr. 7-11		Pedra Strobl	24
	Emmastr. 8-14		Pedra Strobl	38
	Hirzstr. 5, 14-16		Pedra Strobl	9
	Sülzgürtel 76-78		Pedra Strobl	16
	Wittekindstr. 17		Pedra Strobl	9
<b>Sürth</b>	Hammerschmidtstr. 30		Pedra Strobl	6
	Heidelweg 57-59		Pedra Strobl	17
<b>Zollstock</b>	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	108
	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	122
	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	81
	Vorgebirgsärten			
	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	

2.267





Wohnungsgenossenschaft  
**Köln-Süd eG**

**Impressum:**

Mai 2017

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Zollstockgürtel 33b

50969 Köln

Druck:

Z.B.! Kunstdruck & Grafische Innovationsgesellschaft mbH

gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG  
Zollstockgürtel 33b  
50969 Köln

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

Sprechzeiten:

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

