



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2017





Zollstockgürtel 33b, Eingang der Geschäftsstelle



Zollstockgürtel 33 - 33c (Rückansicht)

	Seite
Rechtsgrundlage und Gegenstand der Genossenschaft	4
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	5
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft	9
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen	11
Neubautätigkeit	12
Energetische Sanierung	14
Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung	16
Instandhaltung	18
Wohnungsbewirtschaftung	20
Die Beschäftigten der Genossenschaft	23
Rentabilitätskennzahlen	25
Vermögens- und Finanzlage	26
Ertragslage	29
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	32
Risikobericht	32
Rechnungslegung und Prüfung	35
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	36
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017	
Bilanz zum 31. Dezember 2017	38
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	40
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	41
Bericht des Aufsichtsrates	49
Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	50
„Süd in eigener Sache“	52
„Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.“	54
Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft	56

Rechtsgrundlage und Gegenstand der Genossenschaft



Zollstockgürtel 33 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 2017.

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

Aktuell entwickelt sich die Weltwirtschaft sehr dynamisch. Im Dezember 2017 lag die Weltindustrieproduktion um 3,9 % über dem Vorjahresniveau. Die Weltwirtschaft hatte im Jahr 2016 das geringste Wachstum (+ rd. 2,9 %) seit 2009 verzeichnet.

Die Industrieproduktion stieg im Jahresverlauf 2017 erstmals seit 20 Jahren stärker als die der Schwellenländer. Sowohl der Internationale Währungsfonds (IWF), als auch die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) prognostizieren für die Weltwirtschaft für die Jahre 2018 und 2019 ein Wachstum von jeweils rd. 3,9 %.

Die kürzlich eingeführten US-Zölle auf Stahl und Aluminium sind in diesen Prognosen jedoch noch nicht berücksichtigt. Die internationalen Organisationen konstatieren jedoch, dass die Auswirkungen für das weitere Wachstum der Weltwirtschaft überschaubar bleiben dürften.

Die US-Konjunktur hat wieder an Schwung gewonnen, da die beschlossene Steuerreform national für zusätzliche Impulse sorgen dürfte. Dies könnte u. a. auch die Einschätzungen des IWF und der OECD beeinflussen haben, bei der Beurteilung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) für 2018 von einer Steigerung in Höhe von 2,9 % auszugehen.

Auch in Japan deuten alle wirtschaftlichen Indikatoren auf eine weiterhin positive Entwicklung der Wirtschaft hin. Nachdem das BIP-Wachstum der japanischen Wirtschaft in 2017 1,8 % betrug, erwartet der IWF für 2018 ein etwas verlangsamtes Wachstum von 1,2 %.

Chinas Wirtschaftsdynamik ist fast ungebrochen und wird weiterhin getragen von einer anhaltenden intensiven Investitionstätigkeit, die zwar leicht abgeschwächt, aber immer noch auf hohem Niveau agiert. Andere Schwellenländer wie Brasilien und Russland verzeichnen, wie bereits im Jahr 2016, erneute Zuwächse im Wirtschaftswachstum.

Im Euroraum setzte sich im Jahr 2017 der Aufschwung der Volkswirtschaften erkennbar fort. Alle größeren Staaten wuchsen im vergangenen Jahr kräftiger als im Jahr zuvor. Das Wirtschaftswachstum im Eurowährungsgebiet betrug rd. 2,2 %. Positive Entwicklungen zeichnen sich in fast allen Euroländern ab.

Unsicherheitsfaktoren für die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraums sind zwar unverändert die politischen und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten, die aus der britischen Entscheidung resultieren, die Europäische Union (EU) zu verlassen (Brexit), jedoch mehren sich die Anzeichen, dass dies weitaus undramatischer ausfallen wird, wie anfangs angenommen wurde. Ähnliches gilt für den nach den amerikanischen Wahlen in 2016 befürchteten Anstieg des von der neuen Regierung ausgerufenen staatlichen Protektionismus. Jedoch darf aufgrund des weltweiten Konjunkturaufschwungs nicht außer Acht gelassen werden, dass dieser maßgeblich die Preisentwicklung auf den Rohstoffmärkten beeinflussen wird.

Die Wirtschaft der Bundesrepublik setzte im Jahr 2017 ihren soliden Wachstumskurs fort. Nach 1,9 % in 2016 stieg das BIP im Berichtsjahr um 2,2 %. Es stieg in ähnlicher Größe wie bei den 28 EU-Mitgliedsstaaten (+ 2,3 %) und den Mitgliedern der Eurozone (+ 2,2 %). Einzig China erzielte ein höheres Wachstum (+ 6,8 %).

Ausschlaggebend für die positive wirtschaftliche Entwicklung waren sowohl in vorangegangenen Jahren, als auch im Jahr 2017, die fast gleichen Faktoren. Der private und der staatliche Konsum stiegen in 2017 um 2,0 % bzw. um 1,4 %. Zusammengefasst stellen diese beiden Konsumgrößen den größten Anteil (72 %) an der Verwendung des bundesdeutschen BIP dar.



Vorgebirgsgärten (Lackgässchen)

Größere Zuwächse verzeichneten außerdem die Exporte (+ 4,7 %), insbesondere aufgrund der verbesserten außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sowie die Wohnungsbauinvestitionen (+ 3,1 %) und die sonstigen Bauinvestitionen (+ 2,6 %).

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

Bruttoinlandsprodukt: Preisbedingt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	0,5%	0,5%	1,9%	1,7%	1,9%	2,2%

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst)

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %. Seit acht Jahren setzt sich dieser positive Wachstumstrend nun bereits fort. Führende Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren, dass sich aufgrund der aktuellen Konjunkturindikatoren der anhaltende Aufschwung fortsetzen wird. Für die Jahre 2018 und 2019 wird mit Steigerungen von 2,5 % bzw. 2,3 % gerechnet.

Gemäß den vorliegenden Erhebungen von Destatis betrug der Finanzierungsüberschuss des Staates in 2017 insgesamt rd. 36,6 Milliarden Euro. Dies ist der höchste Überschuss, den der Staat seit der Wiedervereinigung erzielte. Auf der Einnahmenseite wirkten sich vor allem stark gestiegene Einkommensteuerzahlungen (+ 6,4 %) sowie die gute Beschäftigungslage mit einem kräftigen Zuwachs bei den Sozialbeiträgen (+ 4,6 %) aus. Die Ausgabenseite wurde maßgeblich durch Ausgabenzuwächse beim Arbeitnehmerentgelt (+ 4,2 %) und bei den Aufwendungen für monetäre Sozialleistungen (+ 4,0 %) geprägt.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Finanzierungssalden der staatl. Ebenen	Mrd. EUR	Mrd. EUR	Mrd. EUR	Mrd. EUR	Mrd. EUR	Mrd. EUR
	-0,9	-5,4	+8,6	+20,9	+23,7	+36,6
Finanzierungssaldo in % des BIP	0,0%	-0,2%	+0,3%	+0,7%	+0,8%	+1,1%

Auch in 2017 war in Deutschland erneut eine positive Arbeitsmarktentwicklung festzustellen. Gemäß den Ausführungen in den Monatsberichten März und April 2018 des „Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi)“ brachte dies den Beschäftigungsstand wieder auf ein Rekordniveau. Mit 44,3 (Vorjahr: 43,5) Millionen Erwerbstätigen wurde in 2017 wiederum ein neuer Höchststand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2018 werden 44,9 Millionen Erwerbstätige prognostiziert.

Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die bundesdeutsche Wirtschaft 2,5 Millionen Arbeitslose und eine Arbeitslosenquote von 5,7 %.

Die Arbeitsmarkteckdaten (Jahresdurchschnitt) zeigten folgende Entwicklung:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Arbeitslose in Mio.:	2.897	2.950	2.898	2.794	2.691	2.534
Arbeitslosenquote:	6,8%	6,9%	6,7%	6,4%	6,1%	5,7%

Gemäß den Daten des IfW werden sich die Arbeitslosenquoten in 2018 (5,2 %) und 2019 (4,8 %) weiter verbessern und in absoluten Zahlen sich auf 2.324 bzw. 2.172 Mio. Arbeitslose belaufen.

Gemäß Prognose des BMWi setzt sich der Beschäftigungsanstieg auch in 2017 fort. Mehr und mehr Unternehmen geben zudem an, dass sie Schwierigkeiten haben, geeignetes Fachpersonal zu akquirieren. Insbesondere in der Bauwirtschaft mehren sich darüber hinaus die Zeichen, dass die Unternehmen aufgrund der bereits äußerst hohen Kapazitätsauslastung die eingehenden Auftragseingänge kaum noch abarbeiten können und dadurch die Bautätigkeit beschränkt wird.

In Deutschland hat sich die Erwerbslosenquote seit 2005 (10,3 %) mit einem aktuellen Wert von 3,7 % in 2017 (Vorjahr: 4,0 %), rasant reduziert. Damit war sie so niedrig wie noch nie seit 1991. Die Bundesrepublik hat damit, wie im Vorjahr, nach der Tschechischen Republik die zweitniedrigste Erwerbslosenquote aller EU-Mitgliedstaaten.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist weiterhin expansiv ausgerichtet. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt seit dem Frühjahr 2016 bei 0,0 %. Sinnigerweise hat die EZB jedoch nach dem Jahreswechsel die monatlichen Anleihekäufe von 60 auf 30 Mrd. EUR reduziert. Zahlreiche Experten rechnen für September 2018 mit einer richtungsweisenden Entscheidung seitens der EZB hinsichtlich zukünftiger Anleihekäufe. Es wäre nicht überraschend, wenn die Europäische Zentralbank der US-amerikanischen Notenbank (Fed) hinsichtlich der Zinspolitik folgen würde. Im Dezember 2017 hob die Fed bereits zum dritten Mal im Jahre 2017 den US-Leitzins um 25 Basispunkte an. Die Zinsen für amerikanische Staatsanleihen liegen aktuell bei etwa 2,8 % und damit deutlich über denen für Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone.

Zurzeit trägt jedoch die seit einigen Jahren wirkende Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt intensiv zur konjunkturellen Belebung der deutschen Volkswirtschaft bei. Jedoch ziehen die Kreditvergaben an Kapitalgesellschaften und auch an private Haushalte leicht an. Den stärksten Zuwachs verzeichnet, wie im Vorjahr, der Bereich der Wohnungsbaukredite (+4,4 %), begünstigt durch das immer noch günstige Zinsniveau und die starke Nachfrage nach Immobilien.

Solange Kreditinstitute immer weniger Zinsen auf Geldanlagen zahlen oder sogar Negativzinsen einfordern, werden potenzielle Anleger ihr Geld weiter in Immobilien anlegen.



Vorgebirgsgärten (Lackgässchen)

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. Ein weiterer unangenehmer Nebeneffekt ist die kontinuierliche Enteignung der Sparer.

Gemäß den Ausführungen des BMWi in der Pressemitteilung von April 2018 ist im aktuellen Jahr weiterhin mit einem anhaltenden Aufschwung der deutschen Wirtschaft zu rechnen. Die Bundesregierung erwartet eine Expansion von 2,4 %. Die Industrieproduktion setzt ihren positiven Trend fort. Die Bauwirtschaft kämpft aufgrund guter Auftrags-eingänge mit Kapazitätsproblemen und Fachkräftemangel. Dies gilt inzwischen auch für andere Bereiche der Wirtschaft, so dass weitere Zuwächse der Wirtschaftsleistung durch Kapazitätsengpässe limitiert werden.

Der private Konsum wird weiterhin intensiv die Binnenkonjunktur unterstützen, insbesondere aufgrund der aktuellen Entwicklung am Arbeitsmarkt sowie den zuletzt stets höheren Tarifabschlüssen. Die Exporte lagen zum Jahresbeginn knapp über dem Vorjahresniveau.

Die Erwerbstätigkeit erhöhte sich und die Arbeitslosigkeit sowie die Unterbeschäftigung sanken Anfang 2018 erneut. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für einen weiteren Aufschwung gut und verfestigen die seit Jahren konstante und kräftige Positiventwicklung.

Wo liegen im Jahr 2018 die Risiken?

Konjunkturrisiken ergeben sich unverändert aufgrund der Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Brexit, der schwer einzuschätzenden Entwicklung der amerikanischen Wirtschaftspolitik, aber auch durch die Krisenherde im Nahen und Mittleren Osten sowie der schwer einzuschätzenden Entwicklung von Ländern wie Russland und Nordkorea.

Nach Auffassung maßgeblicher Forschungsinstitute wird sich jedoch der Aufschwung in der Bundesrepublik Deutschland trotz der weltwirtschaftlichen Risiken weiter konsolidieren.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

In 2017 trugen sämtliche Wirtschaftsbereiche zur Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 2,2 % bei. Dabei entwickelte sich insbesondere das Baugewerbe mit einer Verbesserung von 2,6 % erneut positiv (Vorjahr: 3,1 %).

Dementsprechend günstig entwickelte sich auch das Segment Wohnungsbau und legte um 3,1 % zu. Die Investitionen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände beliefen sich in 2017 auf insgesamt 197 Mrd. EUR (Vorjahr: 189 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 2018 rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem kräftigen Zuwachs.

Auch im Jahr 2017 stellt die klassische Wohnungsbaubranche wieder mit einem Investitionsanteil von rd. 61 % den eindeutig größten Teilbereich aller Bausparten dar.

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 rd. 11 % bereits deutlich über dem der Automobilindustrie (4,9 %) oder dem der Maschinenbaubranche (3,6 %) lag. Dennoch sind die beiden populäreren Wirtschaftszweige viel präsenter in der öffentlichen Wahrnehmung.

Die immer noch rege Nachfrage nach neuem Wohnraum lässt sich insbesondere an Hand der Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) aufzeigen. Für 2017 zeigt das Bundesamt einen Rückgang der Baugenehmigungen auf rd. 348.100 (Vorjahr: rd. 375.400) Wohnungen an. Dies entspricht einer eigentlich nicht erwarteten Reduzierung von rd. 7 % (Vorjahr: Zuwachs von rd. 21,6 %).

Für 2018 wird aufgrund der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage ein erneuter Anstieg der Genehmigungen prognostiziert. Der GdW spricht in seinen Veröffentlichungen von einer Größenordnung von 353.000 Baugenehmigungen.

Neben den Baugenehmigungen sind die Baufertigstellungen eine weitere Kenngröße für die Prosperität dieser Branche. In den vergangenen Jahren wurden vom Bundesamt folgende Daten zur Fertigstellung von Wohnungen erhoben:

Baufertigstellungen in	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungen	183.110	200.466	214.817	245.325	247.724	277.000

Für das Berichtsjahr 2017 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten meist erst zum Ende des 2. Quartals 2018 zur Verfügung. Die Branche rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis in der Größenordnung von rd. 319.000 Wohneinheiten.

Nach den Angaben von Destatis beläuft sich die Einwohnerzahl der Bundesrepublik Ende 2017 auf mindestens 82,8 Mio. Menschen. Seit sieben Jahren nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland kontinuierlich zu. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung dürfte wie in den beiden Vorjahren 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. 83,9 Mio. Menschen bis zur Mitte des kommenden Jahrzehnts (2025) 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 erneut deutlich reduzierte. Immer noch stammt der größte Teil der Zuwanderer aus den Mitgliedsländern der EU (rd. 39 %). Aus Nicht-EU-Staaten belief sich der Zuwanderungsanteil auf rd. 10 %. Ziele der Zuwanderer sind meist die Ballungsgebiete bzw. deren Umland. Wodurch sich die dortige Wohnungsmarktsituation zusätzlich verschärft.

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. 11,92 EUR/qm noch die mit Abstand niedrigste durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietung. In München sind im Schnitt 19,14 EUR/qm, in Stuttgart 17,98 EUR/qm, in Frankfurt 15,26 EUR/qm, und in Hamburg 13,10 EUR/qm zu zahlen. Selbst in Universitätsstädten wie Freiburg (13,79 EUR/qm), Heidelberg (13,61 EUR/qm), Mainz (12,12 EUR/qm) und Tübingen (12,09 EUR/qm) liegt das Mietniveau höher als in Köln.

In den jährlichen Veröffentlichungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2017) ist nachzulesen, dass sich von 2000 bis 2017 die Nettokaltmieten lediglich um rd. 23 % erhöhten, während im oben erwähnten Zeitraum die kalten Betriebskosten um rd. 25 % und die Kosten für die Haushaltsenergie um rd. 76 % stiegen.

Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

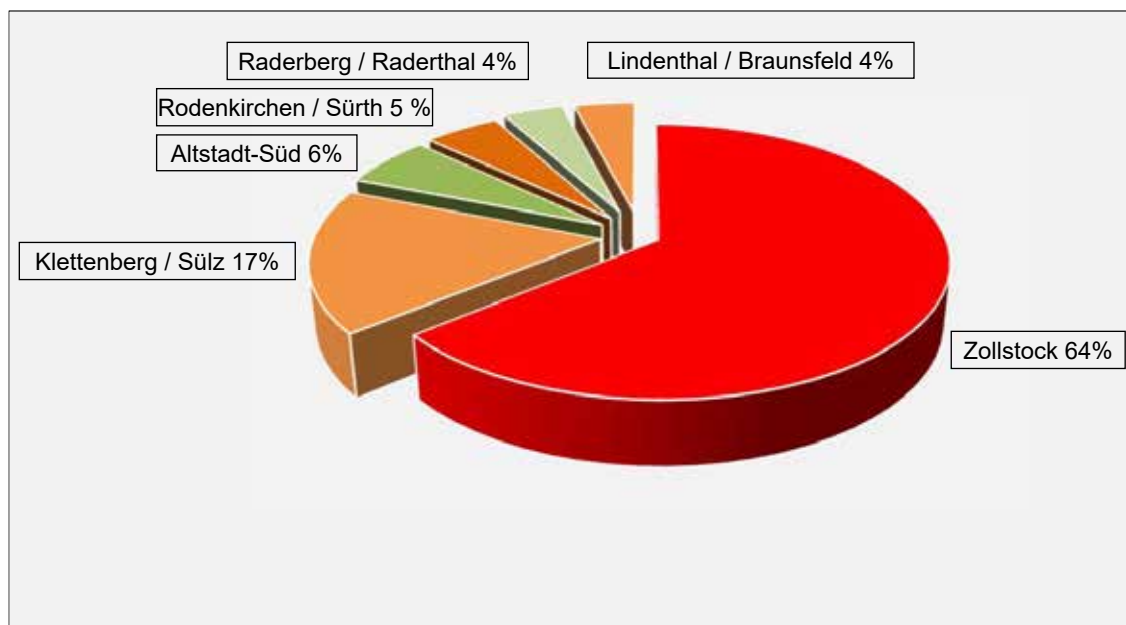
Bauleistungen

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 2017 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen / Tiefgara- geneinstellplätze / Einstellplätze
Zollstock	1.457	53	256
Klettenberg / Sülz	402	1	64
Altstadt-Süd	135	5	49
Rodenkirchen / Sürth	112	0	32
Raderberg / Raderthal	94	1	0
Lindenthal / Braunsfeld	86	0	1
	2.286	60	402





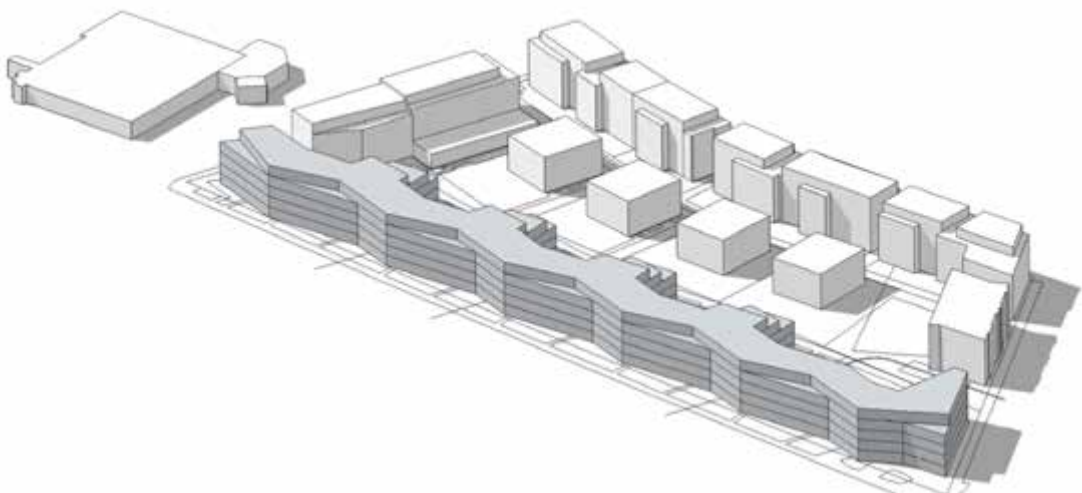
Vorgebirgsgärten - Baufeld III

Neubautätigkeit

In den Jahren 2009 bis Ende 2012 errichtete die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd mit drei Nachbargenossenschaften in Köln-Zollstock am Raderthalgürtel die „Vorgebirgsgärten“.

Dieses Neubauprojekt umfasste 336 Wohnungseinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und 351 TG-Stellplätze. Von den 336 Wohnungseinheiten entfielen 75 Wohnungen auf die „Süd“. Schon damals beabsichtigten die am Bau beteiligten vier Genossenschaften die weitere Bebauung des noch freien Areals zwischen den Vorgebirgsgärten und dem Raderthalgürtel. Am 19. Dezember 2017 verabschiedete der Rat der Stadt Köln den geänderten Bebauungsplan für dieses Areal. Somit kann auf dieser Grundstücksfläche endlich der so wichtige Wohnungsbau erfolgen. Dort könnten bis zu 200 weitere Wohnungen entstehen, rd. 30 % werden öffentlich geförderte Wohnungen sein. Diese voraussichtlich 60 Wohnungen werden vollständig von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd erstellt. Die verbleibenden 140 freifinanzierten Wohnungen werden von den drei Nachbargenossenschaften gebaut.

Weitere Details stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, da die Planungen erst nach dem am 27. März 2018 durchgeführten Grundstückskauf erfolgen werden.



Planskizze von „Lorber Paul Architekten“ aus dem städtebaulichen Wettbewerb (Dez. 2014) zur weiteren Bebauung der Vorgebirgsgärten am Raderthalgürtel.



Grundriss Vochemer Str. 11 - 13

Anfang 2016 begann die „Süd“ mit der bestandersetzenden Neubaumaßnahme Vochemer Str. 11–13 in Köln-Zollstock. Erstellt wurden 19 überwiegend größere Wohnungen für Familien. Darüber hinaus verfügt das Objekt über eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen.

Die mit 4,4 Mio. EUR veranschlagten Baukosten wurden eingehalten. Die Finanzierung erfolgte mit Kapitalmarkt-, KfW- und Eigenmitteln der Genossenschaft.

Die planmäßige Fertigstellung erfolgte im Sommer 2017. Zum 1. September 2017 begann der Bezug der Wohnungen, deren Kaltmiete 8,90 EUR/qm beträgt.



Vochemer Str. 11 - 13 (Rückansicht)



Zollstock-Karrees / Bauabschnittskarte

Energetische Sanierung

Seit einigen Jahren widmet sich die Genossenschaft in ihrem Wohnungsbestand intensiv den energetischen Sanierungen. Aufgrund der positiven Erfahrungen, die bei den bereits abgeschlossenen energetischen Sanierungen gewonnen wurden, wird die Genossenschaft ihre Anstrengungen auch in den kommenden Jahren in diesem Segment weiter steigern und somit den Energieverbrauch und den CO²-Ausstoß weiter verringern.

Im Geschäftsjahr 2017 begannen die Vorarbeiten für die energetische Großsanierung der **Zollstock-Karrees**.

Diese werden begrenzt durch den Höninger 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 barrierefreie 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.

Zollstock-Karrees / Aushub für die zukünftige Tiefgarage

Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung

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 und hohen Mitteleinsatz gewährleistet.

Ein weiterer Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft lag auch im Geschäftsjahr 2017 auf bestandspflegenden Maßnahmen in ihren verschiedenen Ausprägungen; nämlich in Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, 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 190 (Vorjahr: 166) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 41 (Vorjahr: 36) 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.



Haustüren Stotzheimer Str. 8,10



Kermeter Str. 24

Unter anderem wurden auch in zahlreichen Häusern in der „Alten Siedlung“ (für die „Zollstocker“ ist dies der Bereich zwischen dem Zollstockgürtel, Höniger Weg, Kalscheurer Weg und dem Südfriedhof) die Haustüranlagen mit Kosten in Höhe von 78.000,00 EUR komplett erneuert.



Haustüre Vochemer Str. 17



Haustüre Vochemer Str. 26



Lohrbergstr. 39-41 und 43-45

Instandhaltung

Von den im Jahr 2017 angefallenen Kosten für energetische Sanierung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 1.590 (Vorjahr: TEUR 1.374) im Jahresabschluss unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Daneben wurden, wie in den vergangenen Jahren, in 2017 noch erhebliche Aufwendungen für **Instandhaltungsmaßnahmen** getätigt.

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



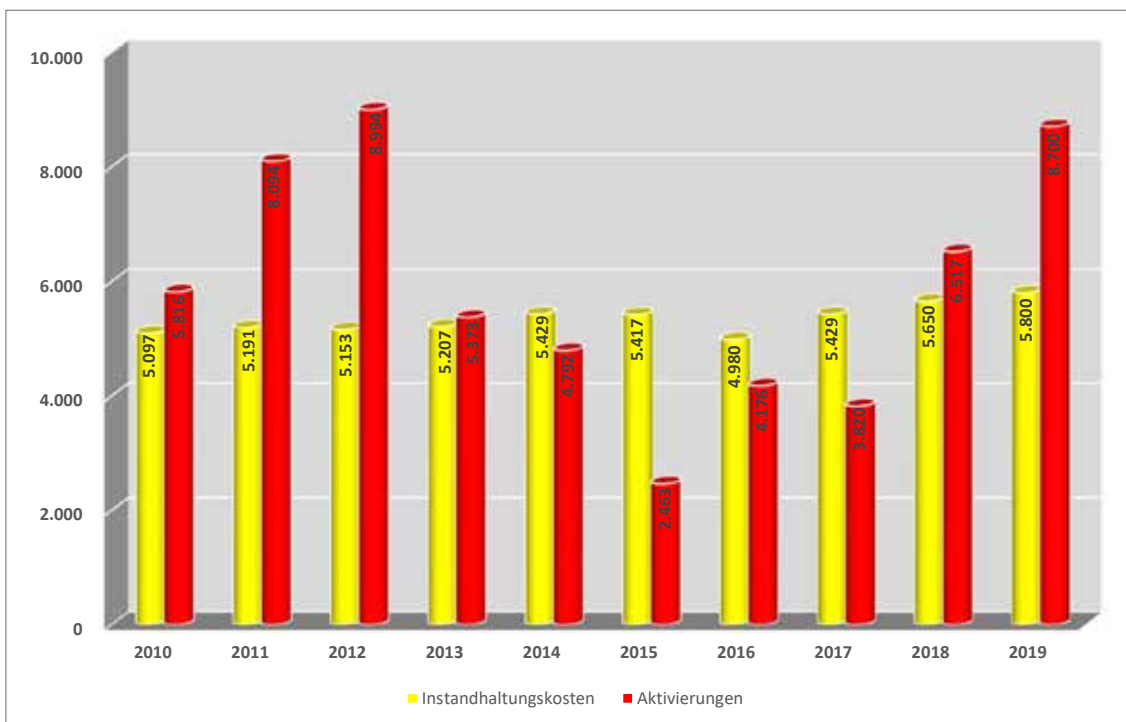
Kerpener Str. 51,53 und Robert-Koch-Str. 4-8

Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen und nicht aktivierbare Wohnumfeldverbesserungen wendete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.560 (Vorjahr: TEUR 4.980) auf.

Im Rahmen der Großmaßnahmen in den Zollstock-Karrees (8 Bau- bzw. Sanierungsabschnitte) werden in den Jahren 2018 bis 2026 auch wieder im großen Umfang begleitende Instandhaltungsarbeiten anfallen, die nicht unerheblich die zukünftigen Instandhaltungsbudgets belasten werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 5.650 vorgesehen. Der Planansatz für 2019 beläuft sich auf TEUR 5.800, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2018.

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 (2010 bis 2019 - Planansatz -) folgendes Bild:



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2017 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

315	Häuser
2.286	Wohnungen
60	gewerbliche und sonstige Einheiten
402	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 156.405 qm (Vorjahr: 154.592 qm). Von den 2.286 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung.

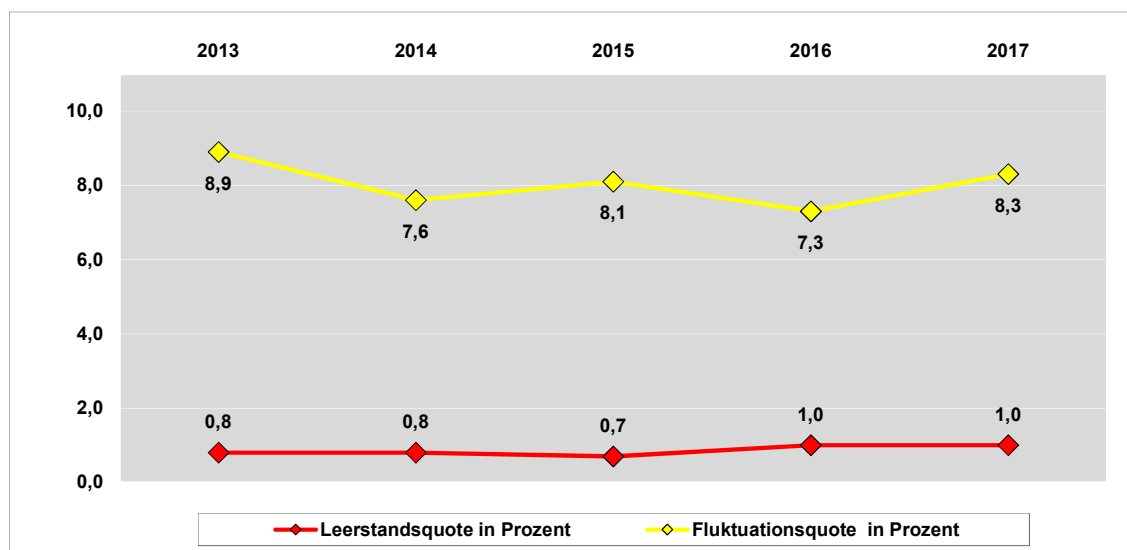
Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2017 (rd. 53.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 36.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

In drei Fällen (Vorjahr: ein) 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 23 (Vorjahr: 22) Wohnungen leer, davon 19 (Vorjahr: 12) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 %. Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,2 % (Vorjahr: 0,4%).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 190 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 166); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 8,3 % (Vorjahr: 7,3 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 190 Kündigungen entfallen 183 auf nicht preisgebundene und 7 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2013 wie folgt:



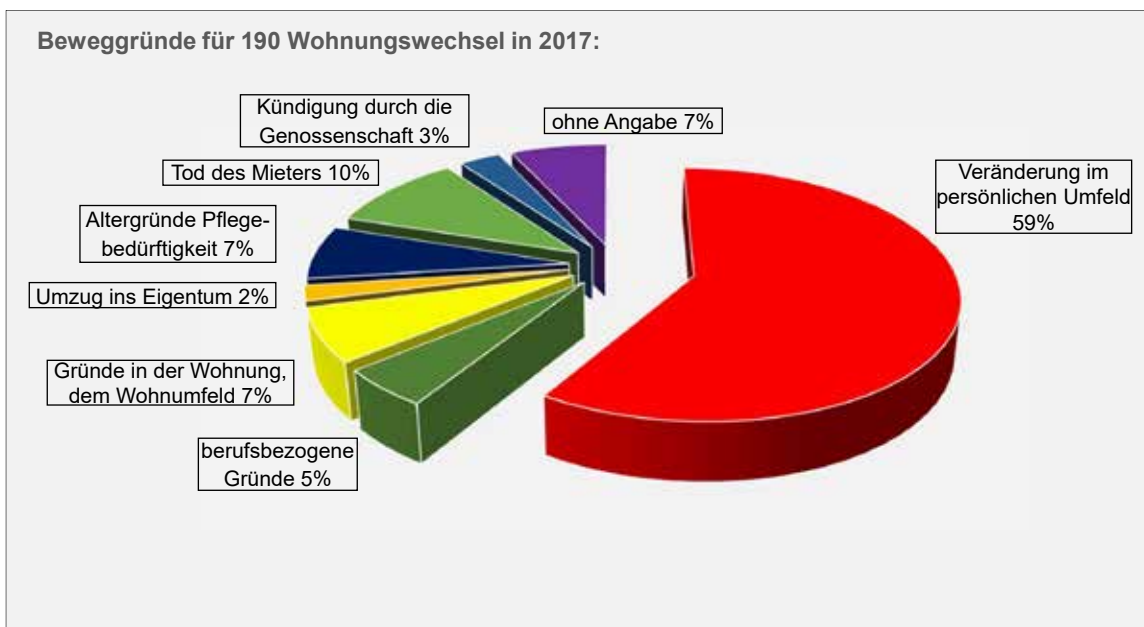


Vochemer Str. 16 - 26

Die Genossenschaft ist im Rahmen der stetigen Verbesserung des Vermietungsprozesses sehr daran interessiert, die Gründe aller Kündigungen in einem Geschäftsjahr zu erfassen. Im Geschäftsjahr 2017 fanden insgesamt 190 (Vorjahr: 166) Wohnungswechsel statt. Die in diesem Rahmen von unseren Mietern genannten Kündigungsgründe sind sehr vielfältig. Der Großteil unserer Mieter zieht einen Wohnungswechsel in Betracht, da die Veränderungen im persönlichen Umfeld dies erfordern. Insbesondere sind Ereignisse wie bspw. Eheschließungen, der Familienzuwachs, als auch der Zusammenzug mit dem Partner häufig genannte Aspekte. Mit 59% aller erfassten Kündigungsgründe, sind die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter über die vergangenen Jahre hinweg stets konstant.

Daneben spielen sowohl berufsbezogene Gründe mit 5%, als auch der Umzug auf Grund des Alters oder einer akuten Pflegebedürftigkeit mit 7% eine erhebliche Rolle. Die Kündigungen auf Grund der Realisierung von Eigentumsmaßnahmen belaufen sich wie im Geschäftsjahr auf lediglich 2%.

Auf Grund von Todesfällen wurden 18 Mietverhältnisse (10%) beendet. In 6 Fällen (3%) wurde die Kündigung durch die Genossenschaft ausgesprochen. 13 Mieter (7%) haben keinen Kündigungsgrund gegenüber der Genossenschaft angegeben.





Fritz-Hecker-Str. 88

Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2017 TEUR 13.187 (Vorjahr: TEUR 12.999) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,07 EUR (Vorjahr: 7,05 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,02 EUR (= rd. 0,3 %) im Jahr 2017 ist insbesondere auf den Neubezug des Objektes Vochemer Str. 11–13, aber auch auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 8.544 (Vorjahr: TEUR 7.916) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2017 TEUR	2016 TEUR
Betriebskosten	2.839	2.819
Instandhaltungskosten	5.560	4.980
(davon für Versicherungsschäden)	(131)	(193)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	145	117
	8.544	7.916

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft lediglich um TEUR 20 (rd. 0,6 %) erhöht. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 301 (Vorjahr: TEUR 301) hinzurechnet, verminderten sich die gesamten Betriebskosten aufgrund der größeren Wohnfläche (Neubezug Vochemer Str. 11–13) monatlich von 1,69 EUR je qm auf 1,68 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 2017 18 Mitarbeiter/innen; davon zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen und zwei Hauswarte in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2017	Teilzeitbeschäftigte 2017
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	5	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	2
Gesamt	14	4

Am 31. Dezember 2017 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 Mitarbeiter-schaft der Genossenschaft dem demographischen Wandel zu begegnen.



Die aktuellen Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG.

Für den Vorstand ist es ein wichtiger Teil der Personalpolitik, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Besuch von Tagesseminaren, Lehrgängen und Workshops zu ermöglichen, damit sie dort ihr Fachwissen aktualisieren, erweitern oder vertiefen können. Die Zukunftsfähigkeit der eigenen Verwaltung wird sinnvoll geprägt durch solche Investitionen.



Breniger Str. 2 - 14

Im Jahr 2017 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 33 (Vorjahr: TEUR 38).

Die Löhne und Gehälter haben sich in 2017 durch Tarifierhebungen und Umgruppierungen um TEUR 56 erhöht. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2017 insgesamt TEUR 1.639 (Vorjahr: TEUR 1.564) betragen.

Auch im Geschäftsjahr 2017 war keine nennenswerte Fluktuation innerhalb der Belegschaft zu verzeichnen. Dies lässt, so die Einschätzung des Vorstandes, auf eine hohe Identifikation mit dem Wohnungsunternehmen sowie auf eine nicht geringe Wertschätzung der Genossenschaft als verlässlichen und sicheren Arbeitgeber schließen.

Die Wohnungsgenossenschaft verfügt unverändert über eine angemessene Ausstattung mit qualifiziertem und engagiertem Personal. 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 unserer Mieter und Mitglieder.

Im abgelaufenem Geschäftsjahr widmeten sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neben den Herausforderungen des Tagesgeschäftes in einem sich stetig wandelnden Wohnungsmarkt auch neuen anspruchsvollen Aufgaben und Projekten. Diese bewältigten sie mit reichlich Engagement und großem Erfolg. Das erneut gesteigerte Jahresergebnis wäre ohne diese qualifizierte und motivierte „Mannschaft“ nicht möglich gewesen.

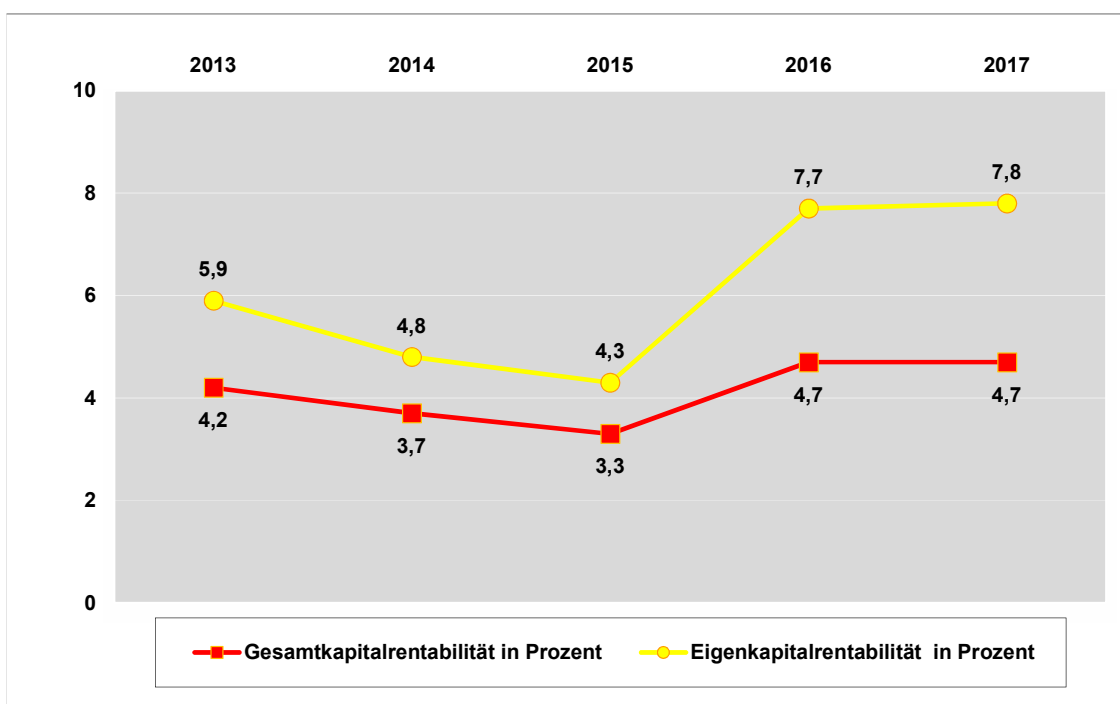
Der Vorstand spricht hiermit allen Damen und Herren des gesamten Teams der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd seinen Dank und Anerkennung für die im Jahr 2017 geleistete Arbeit aus.

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 2013 bis 2017 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die Kennzahlen bewegen sich in 2017 fast auf dem Vorjahresniveau.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2017) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,3 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 5,0 %.

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme (TEUR 74.462) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.431 (= rd. 4,8 %).

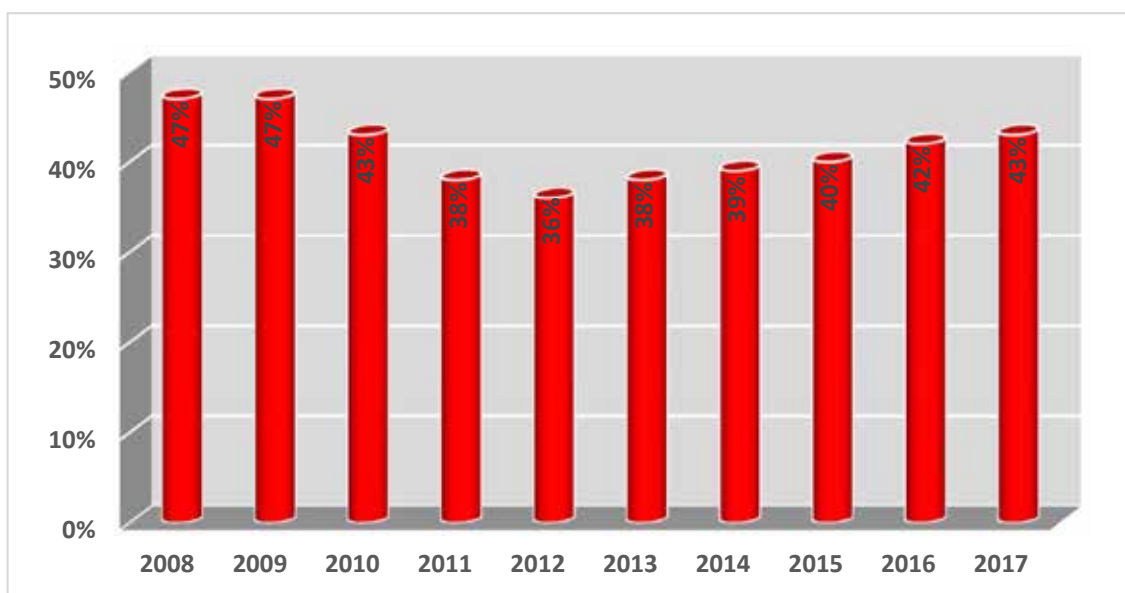
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 62.119 (Vorjahr: TEUR 61.077) und macht somit rd. 83,4 % der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 32.238; Vorjahr: TEUR 30.042) zu Anlagevermögen (TEUR 62.119; Vorjahr: TEUR 61.077), beträgt rd. 51,9 % (Vorjahr: rd. 49,2 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 36.740; Vorjahr: TEUR 36.541), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 111 % (Vorjahr: rd. 109 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 1.042. Den Investitionen von TEUR 3.997 standen Abschreibungen von TEUR 2.928 und Buchwertabgänge von TEUR 13 sowie Einzahlungen auf Finanzanlagen von TEUR 14 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 3.997) betrafen mit TEUR 2.230 Neubaumaßnahmen, mit TEUR 1.590 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, und mit TEUR 177 andere Zugänge des Anlagevermögens.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 12.343 (Vorjahr: TEUR 9.953); dies sind in 2017 rd. 16,6 % (Vorjahr: rd. 14,0 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2017 rd. 43 %. Im vergangenen Jahrzehnt war folgende Entwicklung zu verzeichnen:



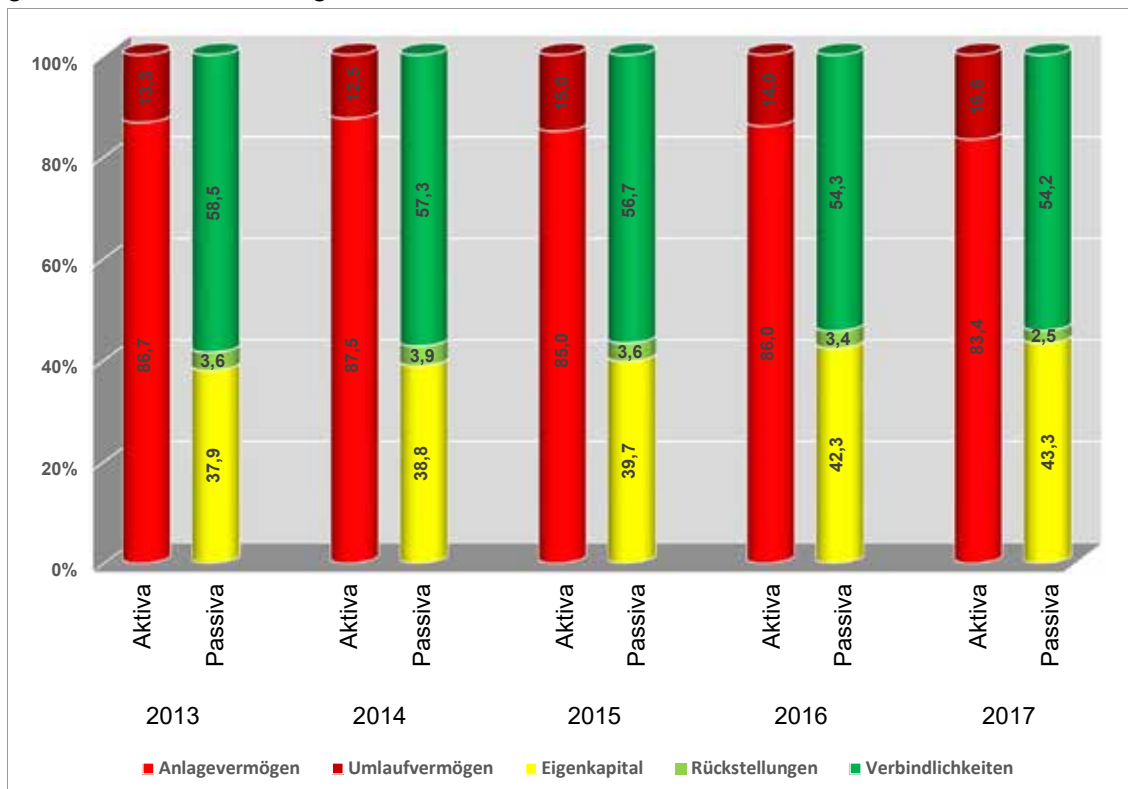
Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2017 von rd. 43 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2017) rd. 38,4 % (Vorjahr: rd. 38,6 %) beträgt.



Vorgebirgsgrarten

Gegenüber dem Vorjahr reduzierten sich die Rückstellungen um TEUR 585 auf TEUR 1.827. Der langfristige Fremdkapitalanteil erhohzte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 34.204 auf TEUR 34.976. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 48,2 % und 47,0 % 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 2017 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 6.455 (Vorjahr: TEUR 5.171); in gleicher Hohhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquiditat zur Verfügung. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin fundiert, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.



Waisenhausgasse 2 - 16

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 2017 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss TEUR 4.520 wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2017 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

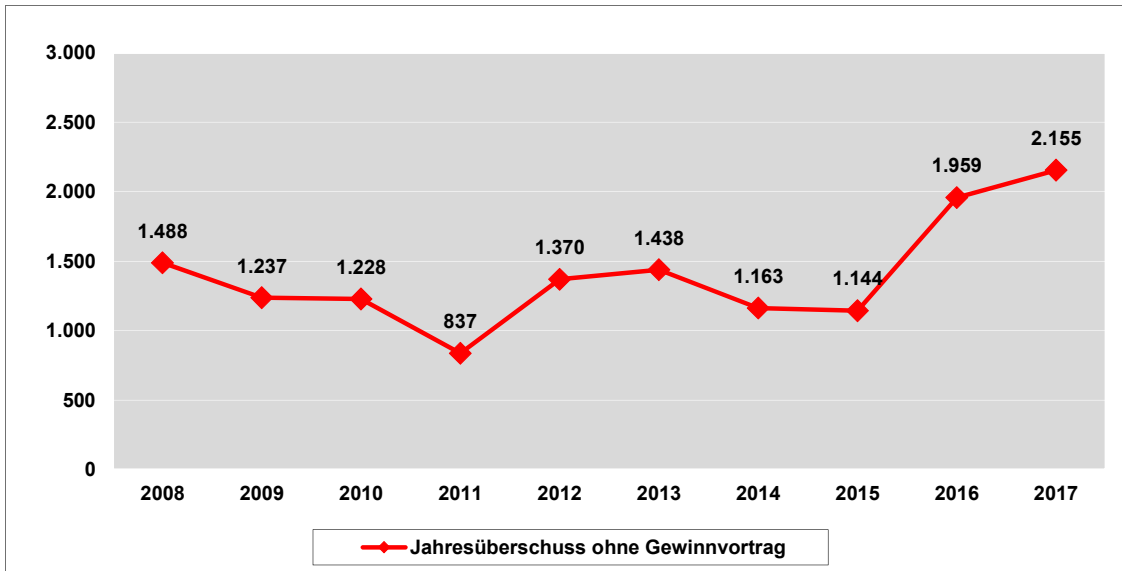
	2017	2016	Veränderung
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	2.165	1.959	206
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.928	2.935	-7
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-573	-33	-540
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	-348	348
Cashflow	<u>4.520</u>	<u>4.513</u>	<u>7</u>

Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, wie in den vergangenen Jahren branchenüblich, partiell mit Fremdkapital, zum Teil auch mit öffentlichen Mitteln, sowie mit eigenen disponiblen Mitteln und den in den kommenden Jahren zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen.

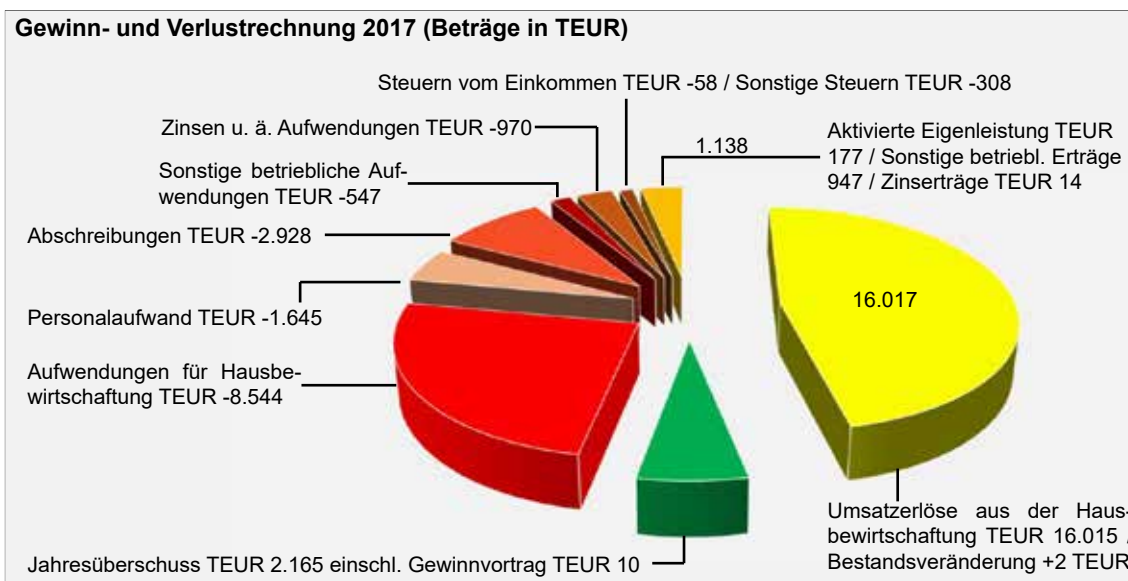
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2017 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

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



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2017 folgendes Bild:





Straßenschild Stotzheimer Str. in Zollstock

In 2017 kam es zu einer erneuten Verbesserung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 2.165. Gegenüber dem Vorjahr verbesserte er sich um TEUR 206.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 2.165 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.532	2.020	-488
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-73	-67	-6
Neutrales Ergebnis	754	45	709
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.213	1.998	215
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-58	-39	-19
Jahresüberschuss	2.155	1.959	196
Gewinnvortrag	10	0	10
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	2.165	1.959	206

Das Betriebsergebnis ist wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet, welches sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um TEUR 488 verminderte.

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

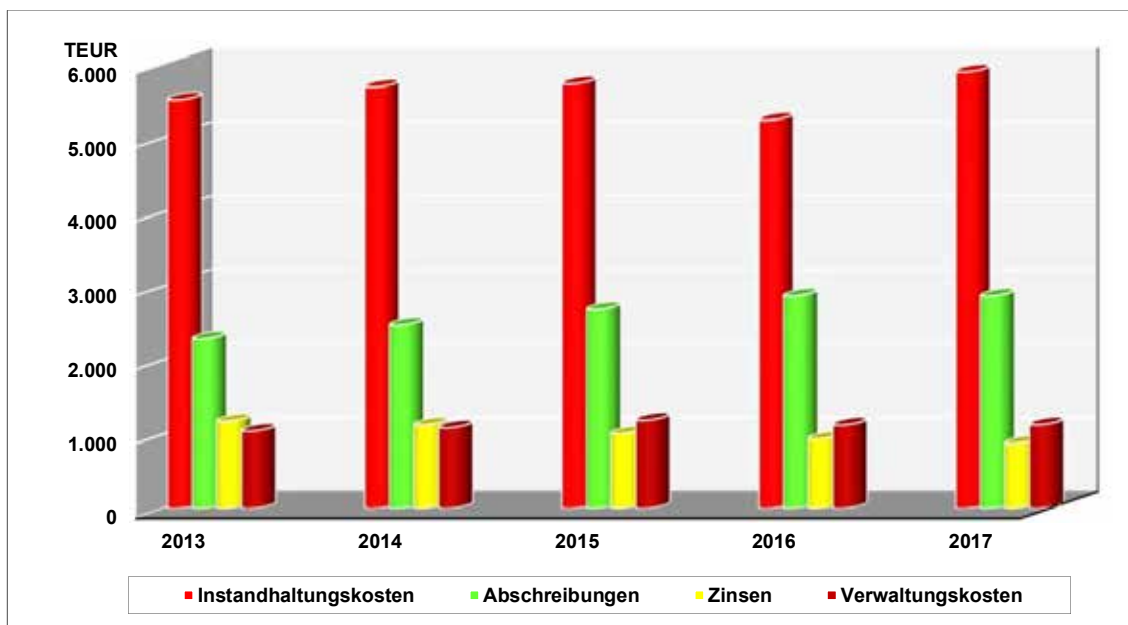
Das neutrale Ergebnis (TEUR 754) ist im Geschäftsjahr (Vorjahr: TEUR 45) insbesondere durch die Auflösung von Rückstellungen (TEUR 546) sowie ausgebuchten Verbindlichkeiten (TEUR 134) und Teilschulderlassen (TEUR 49) gekennzeichnet.

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 37,70 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. 19,20 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 2013 bis 2017 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 2017 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.



Kalscheurer Weg 43

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 2017 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, höhere Anforderungen an die Barrierefreiheit 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.



Kalscheurer Weg 43 (Rückansicht)

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 im Vorjahr eine **Faktensammlung** erstellt, welche die weiterhin 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 2000 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.



Scheidtweiler Str. 95 - 99 Hofseite

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat in den Jahren von 2000 bis 2017 **Instandhaltungsaufwendungen**, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 82,1 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betragen die **Investitionen** für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 62,6 Mio. EUR. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 144,7 Mio. EUR für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand verausgabt. Für die Jahre 2018 bis 2022 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rund 28,3 Mio. EUR. Die voraussichtlichen Investitionen werden sich in einer Größenordnung von rund 29,9 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 Allgemeinstrom 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.



Geschäftsstelle Zollstockgürtel 33b

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. 6,1 % (TEUR 977) der Umsatzerlöse begrenzt werden.

Aufgrund bereits in Vorjahren gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen sogenannter Forward-Darlehen und im Jahr 2017 erfolgter Darlehensrückzahlungen, besteht für die Genossenschaft bis auf den Zinsauslauf von jeweils 2 Darlehen im Jahr 2023 bis einschließlich 2024 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 26. Juni 2017 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 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 2017 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2016 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 2017 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Mai / Juni 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 leerstands-freie Vermietung.

Nachdem der Rat der Stadt Köln im Dezember 2017 den geänderten Bebauungsplan für das Grundstück am Rande der Vorgebirgsgärten verabschiedete, könnten dort im Rahmen der genossenschaftlichen Kooperation mit den Nachbargenossenschaften bis zu 200 weitere Wohnungen entstehen, rd. 30 % werden öffentlich geförderte Wohnungen sein. Diese voraussichtlich 60 Wohnungen werden vollständig von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd erstellt.

Darüber hinaus erfolgte 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.

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 und somit weiterhin eine gute und sichere Wohnversorgung zu tragbaren Mieten gewährleisten.

Köln, den 14. Mai 2018

Der Vorstand

Horst Werner

Stefan Hofius

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR Nr. 624 Amtsgericht Köln

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.822,54	427,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.546.120,06		57.464.636,11
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	93.483,00		101.982,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.861,00		11.468,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.213,08		189.828,75
Anlagen im Bau	619.558,56		2.792.571,54
Bauvorbereitungskosten	<u>1.526.473,66</u>	62.081.709,36	474.439,46
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Sonstige Ausleihungen	3.220,99		16.639,71
Andere Finanzanlagen	<u>1.570,00</u>	28.710,99	<u>1.570,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>62.119.242,89</u>	<u>61.077.482,57</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.974.481,42		2.974.338,21
Andere Vorräte	<u>118.190,67</u>	3.092.672,09	109.491,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	53.664,94		35.782,25
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>134.430,00</u>	188.094,94	169.685,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.262.315,82		5.949.176,64
Bausparguthaben	<u>794.676,69</u>	9.056.992,51	621.388,85
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.976,61	92.424,87
Bilanzsumme		<u><u>74.461.979,04</u></u>	<u><u>71.029.770,06</u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		153.653,31	152.098,99
der verbleibenden Mitglieder		6.532.825,60	6.241.640,88
aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>0,00</u>	0,00
		6.686.478,91	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.435.121,09 EUR		(1.561.060,13)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		4.320.000,00	4.100.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	220.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		14.500.000,00	13.750.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	750.000,00 EUR		(750.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		<u>6.040.000,00</u>	5.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	100.000,00 EUR		(23.349,34)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	740.000,00 EUR		(26.650,66)
		24.860.000,00	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		9.700,58	
Jahresüberschuss		2.155.066,23	1.959.150,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>1.070.000,00</u>	<u>973.349,34</u>
		1.094.766,81	
Eigenkapital insgesamt		32.641.245,72	30.429.541,26
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		1.764.422,00	2.337.080,00
Steuerrückstellungen		0,00	11.925,00
Sonstige Rückstellungen		<u>63.600,00</u>	<u>63.215,40</u>
		1.828.022,00	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		30.479.481,16	29.271.532,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.780.162,94	4.931.555,06
Erhaltene Anzahlungen		3.066.193,80	3.014.258,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung		93.796,66	60.911,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.516.497,22	656.366,15
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>51.829,54</u>	253.384,96
davon aus Steuern	30.005,06 EUR		(3.107,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 EUR		(0,00)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		4.750,00	(0,00)
Bilanzsumme		74.461.979,04	71.029.770,06

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR Nr. 624 Amtsgericht Köln

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		16.014.458,02	15.851.110,66
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.076,64	8.448,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		176.878,31	182.770,46
Sonstige betriebliche Erträge		947.441,04	300.409,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.544.192,03	7.916.098,15
Rohergebnis		8.596.661,98	8.426.641,60
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.250.713,82		1.194.945,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>394.562,97</u>	1.645.276,79	368.621,16
davon für Altersversorgung	170.983,65 EUR		(154.145,63)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.927.880,88	2.933.779,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		547.031,65	616.954,38
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.130,51		1.093,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>13.123,15</u>	14.253,66	28.952,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		970.208,11	1.038.570,83
davon aus der Aufzinsung	87.327,00 EUR		(97.176,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>57.416,51</u>	<u>39.490,22</u>
Ergebnis nach Steuern		2.463.101,70	2.264.326,10
Sonstige Steuern		308.035,47	305.175,37
Jahresüberschuss		2.155.066,23	1.959.150,73
Gewinnvortrag		9.700,58	0,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.070.000,00	973.349,34
Bilanzgewinn		1.094.766,81	985.801,39

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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 Bilanz zum 31. Dezember 2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 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 2017 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 2017 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 3,68 % (31. Dezember 2016: 4,01 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2017 vorgegeben:

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

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2017 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 zum 31. Dezember 2017 2,80 % (Vorjahr: 3,24 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2017 auf Basis des Rechnungszinses von 3,68 %. Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf 117.432,00 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 Rückstellungsbeurteilung 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:

	31.12.2017	31.12.2016
Rückstellungen für:	EUR	EUR
Jahresabschluss	50.900,00	49.815,40
Berufsgenossenschaft	8.600,00	8.500,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	4.100,00	4.100,00
Zu hoch vereinnahmte Mieten	0,00	800,00
	<u>63.600,00</u>	<u>63.215,40</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 2017, wie im Vorjahr, nicht auszuweisen.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	1. Jan. 2017 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	451.804,50	10.587,54	389.617,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	106.560.078,19	396.835,95	0,00	4.544.129,30
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	30.755,55	0,00	1.359,62	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	509.147,53	166.321,91	158.404,03	0,00
Anlagen im Bau	2.792.571,54	2.230.689,36	0,00	-4.403.702,34
Bauvorbereitungskosten.....	474.439,46	1.192.461,16	0,00	-140.426,96
	110.750.090,64	3.986.308,38	159.763,65	0,00
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	16.639,71	0,00	13.418,72	0,00
Andere Finanzanlagen.....	1.570,00	0,00	0,00	0,00
	42.129,71	0,00	13.418,72	0,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>111.244.024,85</u>	<u>3.996.895,92</u>	<u>562.799,37</u>	<u>0,00</u>

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.a. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt			
	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR	unter 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	30.479.481,16	29.271.532,31	1.722.881,79	1.307.201,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.780.162,94	4.931.555,06	157.125,95	151.392,12
Erhaltene Anzahlungen.....	3.066.193,80	3.014.258,82	3.066.193,80	3.014.258,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	93.796,66	60.911,10	93.796,66	60.911,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	1.516.497,22	656.366,15	1.516.497,22	656.366,15
Sonstige Verbindlichkeiten.....	51.829,54	253.384,96	51.829,54	253.384,96
Gesamtbetrag	<u>39.987.961,32</u>	<u>38.188.008,40</u>	<u>6.608.324,96</u>	<u>5.443.514,61</u>

31. Dez. 2017 EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am	Buchwert am
	1. Jan. 2017 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2017 EUR	31. Dez. 2017 EUR	31. Dez. 2016 EUR
72.775,04	451.377,50	2.192,00	389.617,00	63.952,50	8.822,54	427,00
111.501.043,44	49.095.442,08	2.859.481,30	0,00	51.954.923,38	59.546.120,06	57.464.636,11
383.098,37	281.116,37	8.499,00	0,00	289.615,37	93.483,00	101.982,00
29.395,93	19.287,55	2.607,00	1.359,62	20.534,93	8.861,00	11.468,00
517.065,41	319.318,78	55.101,58	144.568,03	229.852,33	287.213,08	189.828,75
619.558,56	0,00	0,00	0,00	0,00	619.558,56	2.792.571,54
1.526.473,66	0,00	0,00	0,00	0,00	1.526.473,66	474.439,46
114.576.635,37	49.715.164,78	2.925.688,88	145.927,65	52.494.926,01	62.081.709,36	61.034.925,86
23.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.920,00	23.920,00
3.220,99	0,00	0,00	0,00	0,00	3.220,99	16.639,71
1.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570,00	1.570,00
28.710,99	0,00	0,00	0,00	0,00	28.710,99	42.129,71
114.678.121,40	50.166.542,28	2.927.880,88	535.544,65	52.558.878,51	62.119.242,89	61.077.482,57

über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
28.756.599,37	27.964.330,85	6.054.017,99	22.702.581,38	30.479.481,16	Grundpfandrecht
4.623.036,99	4.780.162,94	690.556,93	3.932.480,06	4.780.162,94	Grundpfandrecht
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
33.379.636,36	32.744.493,79	6.744.574,92	26.635.061,44	35.259.644,10	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2017 wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 709 (Vorjahr: TEUR 45) aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 546) sowie ausgebuchten Verbindlichkeiten (TEUR 144) und Teilschulderlassen (TEUR 49).

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 im Geschäftsjahr 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:

	Vollzeibeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2017	2016	2017	2016
Kaufmännische Mitarbeiter	9,00	9,00	2,00	2,25
Technische Mitarbeiter	5,00	4,50	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	2,00	2,00
Gesamt	14,00	13,50	4,00	4,25

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.921
Zugänge 2017	154
Abgänge 2017	-24
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3.051

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 291.184,72 EUR (Vorjahr: 339.400,86 EUR).

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 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 2.155.066,23 EUR, im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 220.000,00 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 Bauerneuerungsrücklage sowie einen Betrag von 100.000,00 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 unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 9.700,58 EUR ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von 1.094.766,81 EUR vor:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2017	249.709,90
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	840.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	5.056,91
Bilanzgewinn	1.094.766,81

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 14. Mai 2018

Der Vorstand



Horst Werner



Stefan Hofius



Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

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 2017 (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 2017 zu genehmigen.
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2017 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2017 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 2017 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 14. Mai 2018

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
 - o die Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen der Genossenschaft,
 - o den Neubau und den Ausbau von Gebäuden,
 - o die Zahlung einer angemessenen Dividende auf die Geschäftsanteile, zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sollen

- o die Mieten unterhalb der rechtlich zulässigen Mieten im Stadtgebiet Köln bleiben,
- o nicht alle zulässigerweise umlegbaren Nebenkosten auf die Mieter um gelegt werden,
- o auf die rechtlich mögliche Überwälzung der Kosten von kleineren Unterhaltungsmaßnahmen verzichtet werden und
- o 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

- o das für die Erledigung dieser Ziele notwendige Personal zur Verfügung steht und ständig fortgebildet wird,
- o die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen durch qualifizierte, motivierte und kundenorientierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbracht werden,
- o die Organisationsstrukturen, das Risikomanagementsystem und die Dienst- und Handlungsanweisungen transparent in einem internen Unternehmenshandbuch dargestellt werden und ihre Einhaltung überwacht wird,
- o 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 (Vorstandssekretariat).



Gästeappartement



Zollstockgürtel 33b Geschäftsstelle EG

Sozialarbeiterin im sechsten Jahr bei der „Süd“

Seit Januar 2013 kümmert sich jeweils am Donnerstagnachmittag, in der Zeit von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr, während der allgemeinen Mietersprechstunden, eine qualifizierte Fachkraft der Caritas um die sozialen Probleme unserer Mieter und leistet beratend Hilfestellung.



Seit geraumer Zeit ist dies Frau Monika Bialas. Sie ist Diplom-Pädagogin und Mitarbeiterin des Caritasverbandes für die Stadt Köln. Ihre fachlichen Schwerpunkte sind Sozialberatung sowie Schuldner- und Insolvenzberatung.

Der Kooperationsvertrag, den die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG mit dem Caritaszentrum Ehrenfeld abgeschlossen hat, beinhaltet auch Hausbesuche bei Mietern der Genossenschaft, die nicht die Möglichkeit haben, unsere Sprechstunden zu besuchen.

Rückblickend kann für die bereits vergangenen Jahre ein sehr positives Fazit gezogen werden, da zahlreiche Mieter diesen Service sowie die Unterstützung bzw. Hilfestellung von Frau Bialas 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.



Kalscheurer Weg 43 Rückansicht

E-Mobilität

Der Vorstand beschäftigte sich seit geraumer Zeit im Rahmen von Nachhaltigkeitsüberlegungen mit dem Erwerb eines Elektrofahrzeugs.

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 seitdem 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 er sehr gut geeignet, die Beschäftigten der Genossenschaft zu den überwiegend konzentriert gelegenen Liegenschaften zu transportieren. Aufgrund seiner geringen Abmessungen wird er selten vor Parkplatzprobleme gestellt.



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.



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 44 regionale Verbände mit inzwischen 410 Genossenschaften und mit rund 800.000 Wohnungen vertreten.

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

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

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



Zusätzlich wirbt unsere Region mit den Slogans:

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

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

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Mieten ist cleverer ...

Wir geben 13 Millionen Menschen ein gutes und sicheres Zuhause – mit guten Nachbarschaften.

Wir schaffen modernen und bezahlbaren Wohnraum.

Wir entwickeln Städte und Quartiere.

Wir treiben den Klimaschutz und die Energieeffizienz voran.

Wir fördern starke Nachbarschaften und übernehmen soziale Verantwortung.

Wir sorgen dafür, dass alle Menschen sich in unseren Wohnungen nicht nur wohl sondern zuhause fühlen.

Ein bezahlbares, gutes und sicheres Zuhause für alle Menschen in Deutschland. Das ist unsere Mission, an der wir jeden Tag arbeiten – mit Engagement, Verantwortung und Weitblick sowie über 100 Jahren Erfahrung. Heute geben wir etwa 13 Millionen Menschen in rund 6 Millionen Wohnungen ein Zuhause – ohne Ansehen von Person, Herkunft, Bildung oder Religion.



„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

Hier finden Sie uns im linksrheinischen Kölner Süden

Stadtteil	Straße	Wohnungsverwalter/in	Anzahl WE
Altstadt-Süd	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
Braunsfeld	Maarweg 24	◆ Marc Bothe	12
	Scheidtweiler Str. 95-99	◆ Marc Bothe	28
Klettenberg	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
Lindenthal	Rhöndorfer Str. 42-46	◆ Pedra Strobl	31
	Kermeterstr. 24	◆ Pedra Strobl	6
	Kerpener Str. 51-53	◆ Pedra Strobl	11
	Lindenthalgürtel 15c	◆ Pedra Strobl	8
	Robert-Koch-Str. 4-8	◆ Pedra Strobl	22
Raderberg	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10	◆ Marc Bothe	22
Raderthal	Markusstr. 55, 121-123	◆ Marc Bothe	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99	◆ Marc Bothe	7
Rodenkirchen	Alemannenstr. 2, 10	◆ Pedra 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
Sülz	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
	Wittekindsstr. 17	◆ Pedra Strobl	9
Sürth	Hammerschmidtstr. 30	◆ Pedra Strobl	6
	Heidelweg 57-59	◆ Pedra Strobl	17
Zollstock	Alfterstr. 1-5, 7-23	◆ Marion Koernig	85
	Alstädter Str. 3-11, 15, 19-23, 2, 6-24	◆ Marion Koernig	47
	Breniger Str. 1-3, 2-16	◆ Marion Koernig	75
	Burbacher Str. 6, 7, 12-22, 26-32	◆ Marion Koernig	28
	Ferdinand-Schmitz-Str. 1-5, 2-12	◆ Britta Wenzel	78
	Fischenicher Str. 39-43, 49, 59, 67-69, 58-60, 86/88, 92/94	◆ Marion Koernig	50
	Gottesweg 1-21	◆ Britta Wenzel	107
	Hermülheimer Str. 33 + Kindergarten	◆ Marion Koernig	3
	Höninger Platz 27-29	◆ Marion Koernig	50
	Höninger Weg 320, 326-332, 356-358, 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	100
	Vorgebirgsgärten		
	Fritz-Hecker-Str. 71, 77, 79, 88	◆ Marc Bothe	51
	Lackgässchen 22	◆ Marc Bothe	6
	Marienhof 15	◆ Marc Bothe	18
	Vorgebirgstr. 188-230	◆ Marion Koernig	189
	Willigisstr. 1-9, 2-8	◆ Britta Wenzel	74
	Zollstockgürtel 2-4	◆ Marion Koernig	16
Zollstockgürtel 27-31, 33 - 33c	◆ Marc Bothe	55	
Zollstocksweg 2-30	◆ Britta Wenzel	114	
		<u>2.286</u>	



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Impressum:

Mai 2018

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 340 911 - 60
Telefax: 0221 340 911 - 70
E-Mail: info@koeln-sued.de
Homepage: www.koeln-sued.de

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

