

Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2018



Zahlen Daten Fakten

		2014	2015	2016	2017	2018
Bilanzsumme	in TEUR	68.763	70.392	71.030	74.462	75.037
Anlagevermögen (AV)	in TEUR	60.144	59.802	61.077	62.119	66.562
AV-Zugänge	in TEUR	4.921	2.465	4.222	3.997	6.561
Eigenkapital (langfristig)	in TEUR	26.678	27.979	30.042	32.238	34.914
Eigenkapitalquote	in %	~ 39 %	~ 40 %	~ 42 %	~ 43 %	~ 47 %
Umsatzerlöse	in TEUR	15.330	15.392	15.851	16.015	16.199
Instandhaltungskosten	in TEUR	5.429	5.417	4.980	5.560	5.388
Abschreibungen	in TEUR	2.668	2.792	2.934	2.928	2.114
Jahresüberschuss	in TEUR	1.163	1.144	1.959	2.155	2.628
Cash flow	in TEUR	3.833	3.815	4.513	4.471	4.762
Wohnungen	WE	2.273	2.266	2.267	2.286	2.286
Fluktuationsquote	in %	~ 7,6 %	~ 8,1 %	~ 7,3 %	~ 8,3 %	~ 6,7 %
Leerstandsquote ohne modernisierungsbedingten Leerstand	in %	~ 0,4 %	~ 0,3 %	~ 0,4 %	~ 0,2 %	~ 0,3 %
Mitarbeiter/innen						
Vollzeit:	Anzahl	12	13	14	14	14
Teilzeit:	Anzahl	5	5	4	4	3
Auszubildende:	Anzahl	3	3	3	3	3

Gründung	21. März 1899
Handelsregister	Amtsgericht Köln Nr. 624
Gemeinnützig mit Wirkung zum	15. August 1932
Aufhebung durch Steuerreformgesetz zum	1. Januar 1990
Status	Vermietungsgenossenschaft
Aktuelle Satzung vom	25. Mai 2013
Eingetragen im Genossenschaftsregister am	4. Juli 2013
Zweck der Genossenschaft	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.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Sitz der Genossenschaft	Zollstockgürtel 33b 50969 Köln



Zollstockgürtel 33 (Rückansicht)

	Seite
Zahlen Daten Fakten	2
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018	
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	4
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft	7
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	
Bauleistungen	10
Neubautätigkeit	11
Energetische Sanierung	12
Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung	14
Instandhaltung	15
Wohnungsbewirtschaftung	17
Rentabilitätskennzahlen	19
Vermögens- und Finanzlage	21
Ertragslage	24
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	27
Risikobericht	27
Rechnungslegung und Prüfung	29
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	30
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018	
Bilanz zum 31. Dezember 2018	32
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit	
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	35
Bericht des Aufsichtsrates	43
Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	44
Die Beschäftigten der Genossenschaft	45
„Süd in eigener Sache“	47
„Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.“	50
Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft	51

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Dynamik der Weltkonjunktur hat sich verlangsamt. Entwickelte sich die Weltwirtschaft in 2017 noch mit einem Wachstum von 3,9%, so wird für 2018 mit einem globalen Wachstum von 3,7% gerechnet. Für 2019 prognostiziert der Internationale Währungsfonds (IWF) eine Reduzierung auf 3,5%. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) geht in ihrer Prognose von März 2019 sogar von einer Abschwächung auf 3,3% aus. Ursächlich seien, so ihre Einschätzung, die weiterhin vielfältigen globalen Risiken, insbesondere aufgrund der andauernden Handelskonflikte.

Die US-Konjunktur boomt immer noch, wenn auch mit widersprüchlichen Signalen, letztendlich angetrieben durch die zuletzt erfolgte Steuerreform. Für 2019 geht die OECD von einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in Höhe von 2,6% (2018: 2,9 %) aus.

Auch in Japan deuten alle wirtschaftlichen Indikatoren auf eine weiterhin positive Entwicklung der Wirtschaft hin. Die EU-Kommission ermittelte für 2018 einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 1,1%. Während der IWF im Januar 2019 noch von einem Wachstum des japanischen BIP für 2019 in Höhe von 1,1% ausging, rechnet die OECD in ihrer Märzprognose nur noch mit einer Steigerung von 0,8% .

Die Schwellenländer China, Indien, Russland und Brasilien zeigten sehr uneinheitliche wirtschaftliche Entwicklungen. Die chinesische Wirtschaft setzte ihre dynamische Entwicklung fort, jedoch blieb sie deutlich hinter den früheren Steigerungsraten zurück. Indien und Russland konnten ihr Expansionstempo der jüngeren Vergangenheit ebenfalls nicht halten. Einzig Brasilien forcierte das Wachstum wieder.

Im Euroraum ist das Wachstum im abgelaufenen Jahr, gemessen an den Vorjahren, als schwach zu bezeichnen. Die OECD prognostiziert für das Eurogebiet in 2018 einen Anstieg des BIP von 1,8%. Für 2019 werden lediglich 1,0% erwartet. Ein konjunktureller Risikofaktor dürfte die Unwägbarkeit des Brexit-Prozesses sein.

Die bundesdeutsche Wirtschaft ist weiter auf Wachstumskurs, jedoch hat sich die Konjunktur leicht abgeschwächt. Insbesondere gedämpft durch erschwerte außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen und binnenwirtschaftliche Sondereffekte. Nach dem Boomjahr 2017, mit einer Steigerung von 2,2%, bremste die wirtschaftliche Entwicklung den Anstieg des BIP auf 1,5% herunter.

Wie in den vorangegangenen Jahren waren auch in 2018 die wichtigsten Faktoren für die positive wirtschaftliche Entwicklung der private (+1,0%) und der staatliche (+1,1%) Konsum.

Größere Zuwächse verzeichneten außerdem die Wohnungsbauinvestitionen (+ 3,7%) und die sonstigen Bauinvestitionen (+ 3,0 %) sowie die Exporte (+ 2,4%).

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

Bruttoinlandsprodukt:	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Preisbedingt,						
Veränderung gegenüber dem	0,5%	2,2%	1,7%	2,2%	2,2%	1,5%
Vorjahr:						

(Vorjahreszahlen wurden von Destatis angepasst)



Vochemer Str. 16-20

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 1,5%. Dieser positive Wachstumstrend setzte sich nun bereits im neunten Jahr fort. Für das Jahr 2019 rechnet die Bundesregierung jedoch nur noch mit einer Steigerung des BIP von 0,5%; damit dürfte der langjährige Aufschwung zunächst beendet sein. Experten rechnen für das Jahr 2020 aber wieder mit einem Anstieg des BIP von 1,8%. Sollte es jedoch zu einem unregelmäßigen Brexit und zu einer Verschärfung des Handelskrieges zwischen den USA und China kommen, wäre dieser Prognosewert aber zu revidieren.

Gemäß den vorliegenden Erhebungen von Destatis betrug der Finanzierungsüberschuss des Staates in 2018 insgesamt rd. 58,0 Milliarden Euro. Dies ist der höchste Überschuss, den der Staat seit der Wiedervereinigung erzielte. Auf der Einnahmenseite wirkten sich vor allem stark gestiegene Steuerzahlungen (+ 5,7%) sowie die gute Beschäftigungslage mit einem kräftigen Zuwachs bei den Sozialbeiträgen (+ 4,3%) aus. Außerdem erzielte der Staat hohe Einnahmen aus Zinsen und empfangenen Ausschüttungen (+ 16,1%). Die Ausgabenseite wurde maßgeblich durch Ausgabenzuwächse bei den Bruttoinvestitionen (+ 7,9%) und beim Arbeitnehmerentgelt (+ 3,9%) geprägt. Die Zinsausgaben des Bundes verringerten sich zudem erneut (- 8,5%).

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Finanzierungssalden der staatl. Ebenen	Mrd. EUR					
	-5,4	+8,6	+20,9	+23,7	+36,6	+58,0
Finanzierungssaldo in % des BIP	-0,2%	+0,3%	+0,7%	+0,8%	+1,1%	+1,7%

Auch in 2018 war in Deutschland wiederum eine positive Arbeitsmarktentwicklung festzustellen. Gemäß den Ausführungen in den Monatsberichten März und April 2019 des „Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi)“ brachte dies den Beschäftigungsstand wieder auf ein Rekordniveau. Mit 44,8 (Vorjahr: 44,3) Millionen Erwerbstätigen wurde in 2018 wiederum ein neuer Höchststand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2019 werden 45,3 Millionen Erwerbstätige prognostiziert.

Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die bundesdeutsche Wirtschaft 2,3 Millionen Arbeitslose und eine Arbeitslosenquote von 5,2%.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018



Emmastr. (Innenhof)

Die Arbeitsmarkteckdaten (Jahresdurchschnitt) zeigten folgende Entwicklung:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arbeitslose in Tsd.:	2.950	2.898	2.794	2.691	2.534	2.340
Arbeitslosenquote:	6,9%	6,7%	6,4%	6,1%	5,7%	5,2%

Aufgrund der Analysen des Institutes für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) werden sich die Arbeitslosenquoten in 2019 (4,8%) und 2020 (4,6 %) weiter verbessern und in absoluten Zahlen sich auf 2.190 bzw. 2.085 Tsd. Arbeitslose belaufen.

Gemäß der Prognose des BMWi setzt sich der Beschäftigungsanstieg auch in 2018 fort. Immer mehr Unternehmen geben zudem an, dass sie zunehmend 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 Aufträge 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 3,2 % in 2018 (Vorjahr: 3,7 %), rasant reduziert. Damit war sie so niedrig wie noch nie im wiedervereinten Deutschland. Die Bundesrepublik hat damit, wie im Vorjahr, nach der Tschechischen Republik die zweitniedrigste Erwerbslosenquote aller EU-Mitgliedstaaten.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist unverändert expansiv ausgerichtet. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt seit dem Frühjahr 2016 bei 0,0%. Vor kurzem kündigte die EZB an, dass sie ihre Leitzinsen auch über das Jahr 2019 hinaus auf dem aktuellen Niveau belassen will. Zudem trifft sie Maßnahmen zur Beibehaltung der attraktiven Kreditvergabebedingungen der Banken.

Dem gegenüber steht der straffe geldpolitische Kurs der US-amerikanischen Notenbank (Fed). Diese erhöhte im Dezember 2018 bereits zum vierten Mal innerhalb des Kalenderjahres den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte.

Solange Kreditinstitute kaum noch Zinsen auf Geldanlagen zahlen und immer intensiver Verwahrentgelte einfordern, werden potenzielle Anleger ihr Geld weiter in Immobilien anlegen. Dies wird zu immer weiteren Preissteigerungen in den Immobilienmärkten der deutschen Großstädte und Ballungszentren führen. Und, solange Zinsen für Kapitalmarktdarlehen so niedrig bleiben, dürfte dieser Trend noch andauern. Begleitet wird diese Entwicklung durch eine kontinuierliche Enteignung der Sparer.

Gemäß den Ausführungen des BMWi in der Pressemitteilung von April 2019 ist die deutsche Wirtschaft verhalten in das aktuelle Jahr gestartet. Die weltwirtschaftlichen Impulse fallen derzeit gedämpft aus.

Die Bauwirtschaft ist überdurchschnittlich ausgelastet und kämpft mit Kapazitätsproblemen und Fachkräftemangel. Die Industrie hat ihre Produktion gedrosselt.

Die Erwerbstätigkeit wird dennoch weiter zunehmen, genauso werden aufgrund der unverändert guten Binnennachfrage die Einkommen weiter steigen.

Die Risiken des Jahres 2018 werden auch die Risiken des Jahres 2019 sein!
Wie entwickeln sich die Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Brexit? Verschärft sich der Handelskrieg zwischen den USA und China? Welche Entwicklung nehmen die Krisenherde im Nahen und Mittleren Osten? Was geschieht mit Nordkorea?

All dies kann die Weltwirtschaft, aber auch den wirtschaftlichen Trend in der EU und der Bundesrepublik nachhaltig beeinflussen. Dennoch sind sich die bedeutenden Forschungsinstitute sicher, dass die aktuelle konjunkturelle Abkühlung nicht zu einem Konjunkturbruch führen wird und dass das bundesdeutsche Wirtschaftswachstum weiterhin eine positive Entwicklung nehmen wird.

Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft

In 2018 entwickelte sich auch das Segment der Wohnungsbauinvestitionen erneut positiv und legte um 3,7% (Vorjahr: 3,1%) zu. Die Investitionen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände beliefen sich in 2018 auf insgesamt 215 Mrd. EUR (Vorjahr: 197 Mrd. EUR). Für 2019 rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem weiteren Zuwachs (+4,0%).

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. Gesicherte Zahlenwerke aus 2017 belegen, dass der Bruttowertschöpfungsanteil der gesamten Immobilienbranche mit rd. 11 % bereits deutlich über dem der Automobilindustrie (5,1 %) oder dem der Maschinenbaubranche (3,5 %) lag. Dennoch sind die beiden populäreren Wirtschaftszweige viel präsenter in der öffentlichen Wahrnehmung.



Ölbergstraße 53-63

Die immer noch rege Nachfrage nach neuem Wohnraum lässt sich insbesondere an Hand der Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) aufzeigen, auch wenn es in 2018 zu einer erneut nicht erwarteten Verminderung der Genehmigungen von rd. 0,2% (Vorjahr: rd. -7%) kam. Für 2018 zeigte das Bundesamt einen Rückgang der Baugenehmigungen auf rd. 347.300 (Vorjahr: rd. 348.100) Wohnungen an.

Für 2019 wird aufgrund der unverändert hohen Wohnungsnachfrage wieder ein Anstieg der Genehmigungen prognostiziert. Der GdW spricht in seinen Veröffentlichungen von einer Größenordnung von 360.000 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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungen	200.466	214.817	245.325	247.724	277.700	284.816

Für das Berichtsjahr 2018 sind jedoch noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt die genauen Daten meist erst zum Ende des 2. Quartals 2019 zur Verfügung. Die Branche rechnet mit einem Fertigstellungsergebnis in der Größenordnung von rd. 300.000 Wohneinheiten.

Nach den Angaben von Destatis beläuft sich die Einwohnerzahl der Bundesrepublik Ende 2018 auf mindestens 83,0 Mio. Menschen und stellt somit einen neuen Höchststand seit der deutschen Wiedervereinigung dar. Seit acht Jahren nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland kontinuierlich zu. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung dürfte wie in den drei 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.

Die Zusammensetzung der Zuwanderung stellt sich wie folgt dar:
70% der Zuwanderer sind aus Europa, davon allein 59% aus der EU. Rund 30% der Zuwanderer kommt aus nichteuropäischen Ländern. Zu nennen wären hier die Türkei, Syrien, Irak, Afghanistan, aber auch Indien und China. Seit 2017 reduzierte sich der Flüchtlingszustrom aus den Kriegs- und Krisengebieten des Nahen und Mittleren Ostens überdeutlich.

Ziele der europäischen und außereuropäischen Zuwanderer sind meist die Ballungsgebiete bzw. deren Umland, wodurch sich die dortige Wohnungsmarktsituation zusätzlich verschärft. Jedoch sorgt insbesondere auch die Binnenwanderung in die Universitäts- und Schwarmstädte, die vor allem durch Studierende und Berufsstarter getragen wird, für weitere Anspannungen in diesen Wohnungsmärkten.

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. Hier wurde in den vergangenen Jahren von allen Marktteilnehmern eindeutig zu wenig investiert.

Unter den Metropolen des Landes hat die Rheinmetropole Köln mit 13,19 EUR/qm noch die niedrigste durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietung. In München sind im Schnitt 20,28 EUR/qm, in Frankfurt 17,52 EUR/qm, in Stuttgart 17,49 EUR/qm, und in Hamburg 13,37 EUR/qm zu zahlen. Selbst in einer Universitätsstadt wie Freiburg (14,09 EUR/qm) liegt das Mietniveau höher als in Köln.

In den jährlichen Veröffentlichungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2018) ist nachzulesen, dass sich von 2000 bis 2018 die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten lediglich um rd. 25% erhöhten, während im oben erwähnten Zeitraum die Kosten für die Haushaltsenergie um rd. 81% und die Stromkosten um 108% stiegen.



Vorgebirgsgärten (Lackgässchen)

Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

Bauleistungen

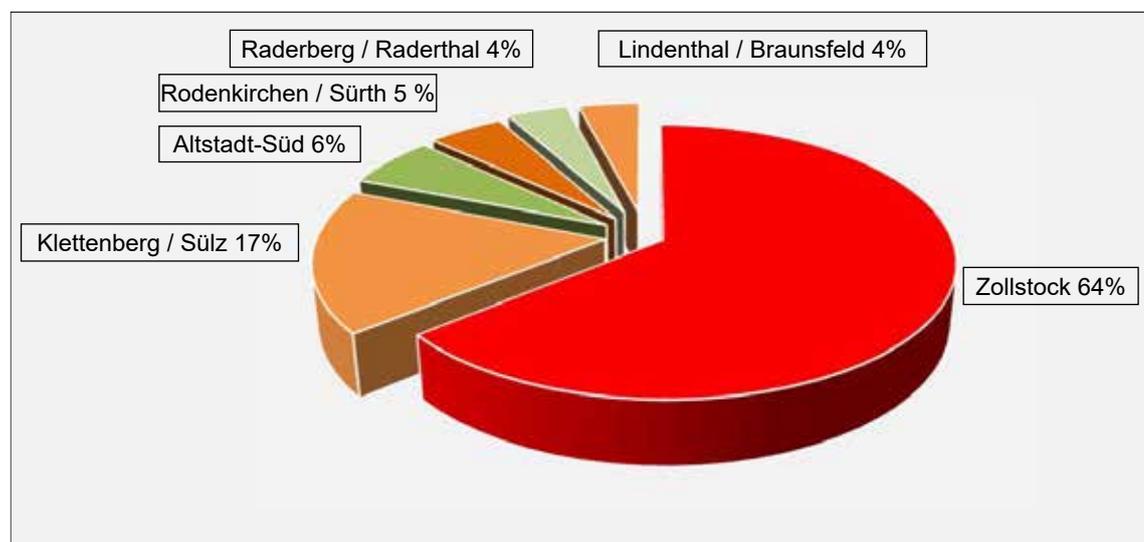
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

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. Des Weiteren entstanden unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg Neubauten in der Altstadt-Süd sowie Mitte der 80er Jahre im Sanierungsgebiet „Severinsviertel“. Darüber hinaus beteiligte sich die Genossenschaft ab 2009 an der Errichtung des Gemeinschaftsprojektes „Vorgebirggärten“ in Zollstock.

Außerdem ist die Genossenschaft Eigentümerin eines Kindergartens in der Hermülheimer Straße in Köln-Zollstock.

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten verteilte sich am 31. Dezember 2018 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen / Tiefgarageneinstellplätze / Einstellplätze
Zollstock	1.457	52	288
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	59	434





Vorgebirgsärten - Baufeld 2.2

Neubautätigkeit

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

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 Vorgebirgsärten und dem Raderthalgürtel.

Im Dezember 2017 verabschiedete der Rat der Stadt Köln den geänderten Bebauungsplan für dieses Areal. Im März 2018 erwarben die vier Genossenschaften die entsprechenden Grundstücksflächen. Dort werden insgesamt 202 weitere Wohnungen entstehen, 72 werden öffentlich geförderte Wohnungen sein. Diese 72 Wohnungen werden vollständig von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd erstellt. Die verbleibenden 130 freifinanzierten Wohnungen werden von den drei Nachbargenossenschaften gebaut.

Ende Oktober 2018 wurden die Bauanträge für die Gesamtmaßnahme eingereicht; die Baugenehmigungen standen im April 2019 noch aus.



Darstellung des Baufeldes 2.2 in den Vorgebirgsärten von „Lorber Paul Architekten“.



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.

Die im Geschäftsjahr 2017 begonnenen Arbeiten im Rahmen der energetischen Großsanierung der **Zollstock-Karrees** wurden in 2018 planmäßig fortgesetzt.

Die **Zollstock-Karrees** werden durch den Höninger Weg und die Vorgebirgstraße sowie den Gottesweg und den Zollstocksweg begrenzt. Die geplanten Maßnahmen umfassen neben der Energetik und dem Anbau von Balkonen, auch die Aufstockung mehrerer Häuser sowie den Umbau von zwei Objekten in barrierearme Häuser mit Aufzug.

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 Willigerstraße und die Ferdinand-Schmitz-Straße begrenzt wird.

Darüber hinaus wurde die Erstellung einer **Tiefgarage** im mittleren Karree notwendig, da sonst für 26 zusätzlich entstehende Wohnungen der Stellplatznachweis nicht zu erbringen war.

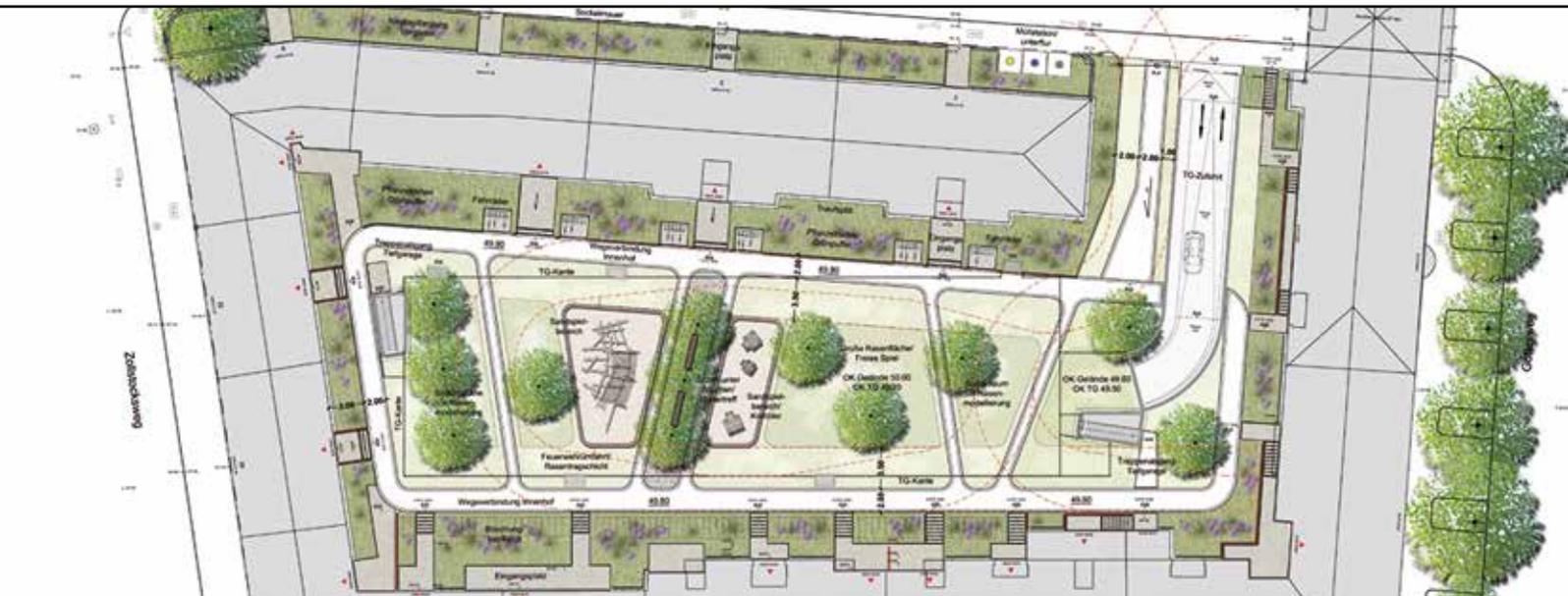
Nach Fertigstellung der Tiefgarage im Sommer 2018, erfolgte die Vermietung der 42 Stellplätze ab Oktober 2018.

Unmittelbar nach der Fertigstellung der Tiefgarage begannen die Arbeiten im **1. BA** (hellgrün dargestellt in der Bauabschnittskarte) der **Zollstock-Karrees**.

Neben der Installation eines Wärmedämmverbundsystems erfolgt der Einbau neuer Fenster, die Dämmung der Dachgeschosse und der Kellerdecken sowie die Umrüstung der Gasetagenheizungen auf eine Zentralheizungsanlage. Außerdem wird die Erneuerung der Dacheindeckungen und Gauben sowie der Haustüren vorgenommen.

Da der Mietvertrag mit einem anderen Wohnungsunternehmen über die Nutzung unserer alten Geschäftsstelle in der Ferdinand-Schmitz-Str. 4 zwischenzeitlich aufgekündigt wurde, haben die Gremien den Entschluss gefasst, diese Räumlichkeiten in sechs kleine bzw. mittlere Wohnungen umzubauen. Die Baugenehmigung für diesen Umbau liegt inzwischen vor.

Im Frühjahr 2019 wurde mit dem **2. BA** (dunkelgrün dargestellt in der Bauabschnittskarte) begonnen, der neben den energetischen Maßnahmen und Balkonbauten auch größere Um- und Ausbaumaßnahmen beinhaltet. Durch die Aufstockung der Häuser Willigisstr. 3-7 entstehen insgesamt 13 neue Wohnungen. Die Baugenehmigungen für die Maßnahmen im Rahmen des **2. BA** liegen vollständig vor.



Zollstock-Karrees / Grünflächenplan mittleres Karree

Die Bauanträge für den **3. BA** (dunkelblau dargestellt in der Bauabschnittskarte) sind bereits eingereicht. Diese beinhalten auch den Umbau der früheren Postfiliale in Wohnraum. Der voraussichtliche Baubeginn für den **3. BA** wird Mitte 2020 sein.

Für die Gesamtmaßnahme (Tiefgarage, 8 Bauabschnitte einschließlich der Um- und Ausbauten sowie der Neuanlage der Außenanlagen) werden gemäß den derzeitigen Berechnungen Gesamtkosten von rd. 55 Mio. EUR veranschlagt. Diese werden mit Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert.

Neben der energetischen Großsanierung der Zollstock-Karrees werden im Geschäftsjahr 2019 auch die Objekte in der **Einhardstr. 7-11 / Wittekindstr. 17** energetisch ertüchtigt.

Es ist beabsichtigt, neben der Energetik (Wärmedämmverbundsystem) auch mit zusätzlichen Balkonen, neuen Fenstern und weiteren Maßnahmen die Bestandswohnungen aufzuwerten. Darüber hinaus erfolgt auch der Einbau einer Zentralheizung. Außerdem werden anschließend auch die Müllstandorte runderneuert und optimiert. Ihren Abschluss findet diese Maßnahme in der sinnvollen Überarbeitung des gemeinsamen Innenhofes mit den Beständen in der Emmastr. 8-14.

Die aktuellen Gesamtkostenschätzungen belaufen sich auf TEUR 2.400. Mit der Fertigstellung wird für Ende 2019 gerechnet. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln und Fremdmitteln (u. a. auch mit KfW-Mitteln).

Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung

Ein weiterer Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft lag auch im Geschäftsjahr 2018 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 153 (Vorjahr: 190) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 38 (Vorjahr: 41) 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.



Haustür Ölbergstr.



Kermeter Str. 24 (Rückansicht)

Instandhaltung

Von den im Jahr 2018 angefallenen Kosten für energetische Sanierung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 3.209 (Vorjahr: TEUR 1.590) im Jahresabschluss unter den Positionen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Bauvorbereitungskosten“ aktiviert.

Daneben wurden, wie in den vergangenen Jahren, in 2018 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.



Kermeter Str. 24

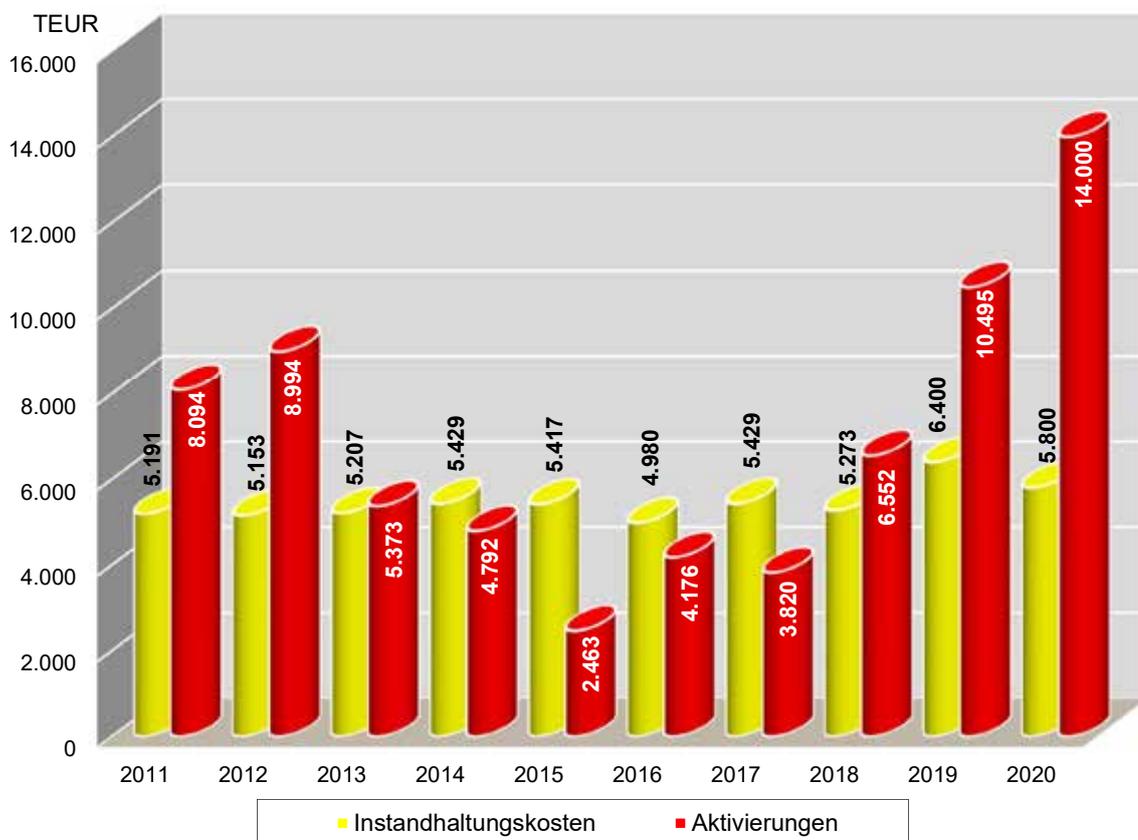
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen und nicht aktivierbare Wohnumfeldverbesserungen wendete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.388 (Vorjahr: TEUR 5.560) 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 2019 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 6.400 vorgesehen. Der Planansatz für 2020 beläuft sich auf TEUR 5.800, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2019.

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 2020) folgendes Bild:



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2018 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

- 315 Häuser
- 2.286 Wohnungen
- 59 gewerbliche und sonstige Einheiten
- 434 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 156.185 qm (Vorjahr: 156.405 qm). Von den 2.286 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung.

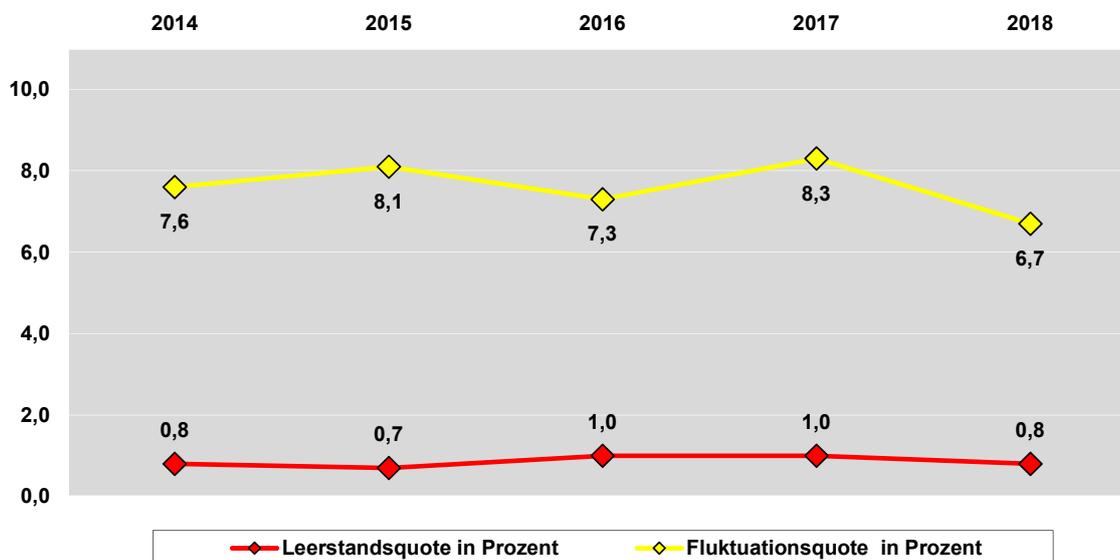
Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2018 von rd. 30.000,00 EUR (Vorjahr: rd. 53.000,00 EUR), sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

In fünf Fällen (Vorjahr: drei) 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 19 (Vorjahr: 23) Wohnungen leer, davon 13 (Vorjahr: 19) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,8 % (Vorjahr: 1,0 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,3 % (Vorjahr: 0,2%).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 153 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 190); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 6,7 % (Vorjahr: 8,3 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 153 Kündigungen entfallen 142 auf nicht preisgebundene und 11 auf preisgebundene Wohnungen.

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



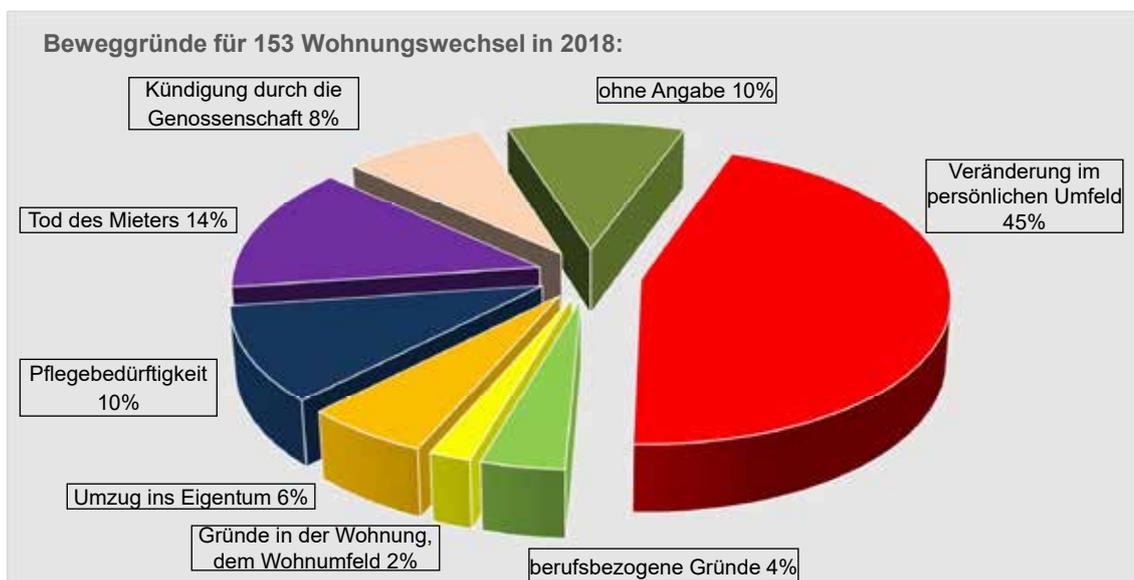


Vorgebirgstr. 188-198

Die Genossenschaft ist im Rahmen der stetigen Verbesserung des Vermietungsprozesses sehr daran interessiert, die Gründe aller Kündigungen in einem Geschäftsjahr zu erfassen. Im Geschäftsjahr 2018 fanden insgesamt 153 (Vorjahr: 190) 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, Familienzuwachs, als auch der Zusammenzug mit dem Partner häufig genannte Aspekte. Mit 45% aller erfassten Kündigungsgründe, sind die Veränderungen im persönlichen Umfeld der häufigste Grund, den unsere Mieterinnen und Mieter als Ursache für eine Veränderung der Wohnsituation angeben.

Daneben spielen sowohl berufsbezogene Gründe mit 4% und mehr noch der Umzug auf Grund des Alters oder einer akuten Pflegebedürftigkeit mit 10% eine Rolle. Die Kündigungen auf Grund der Realisierung von Eigentumsmaßnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr (2%) auf 6% gestiegen.

Aufgrund von Todesfällen endeten 21 Mietverhältnisse (14%). In 13 Fällen (8%) wurde die Kündigung durch die Genossenschaft ausgesprochen. 16 Mieter (10%) haben keinen Kündigungsgrund gegenüber der Genossenschaft angegeben.



Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2018 TEUR 13.470 (Vorjahr: TEUR 13.187) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,23 EUR (Vorjahr: 7,07 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,16 EUR (= rd. 2,3 %) im Jahr 2018 ist insbesondere auf die ganzjährige Auswirkung des Neubezuges des Objektes Vocheimer Str. 11–13, aber auch auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 8.445 (Vorjahr: TEUR 8.544) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	2.903	2.839
Instandhaltungskosten	5.388	5.560
(davon für Versicherungsschäden)	(115)	(131)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	154	145
	<u>8.445</u>	<u>8.544</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 64 (rd. 2,3 %) erhöht. Selbst wenn man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 301) hinzurechnet, erhöhten sich die gesamten Betriebskosten lediglich monatlich von 1,68 EUR je qm auf 1,72 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).

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.

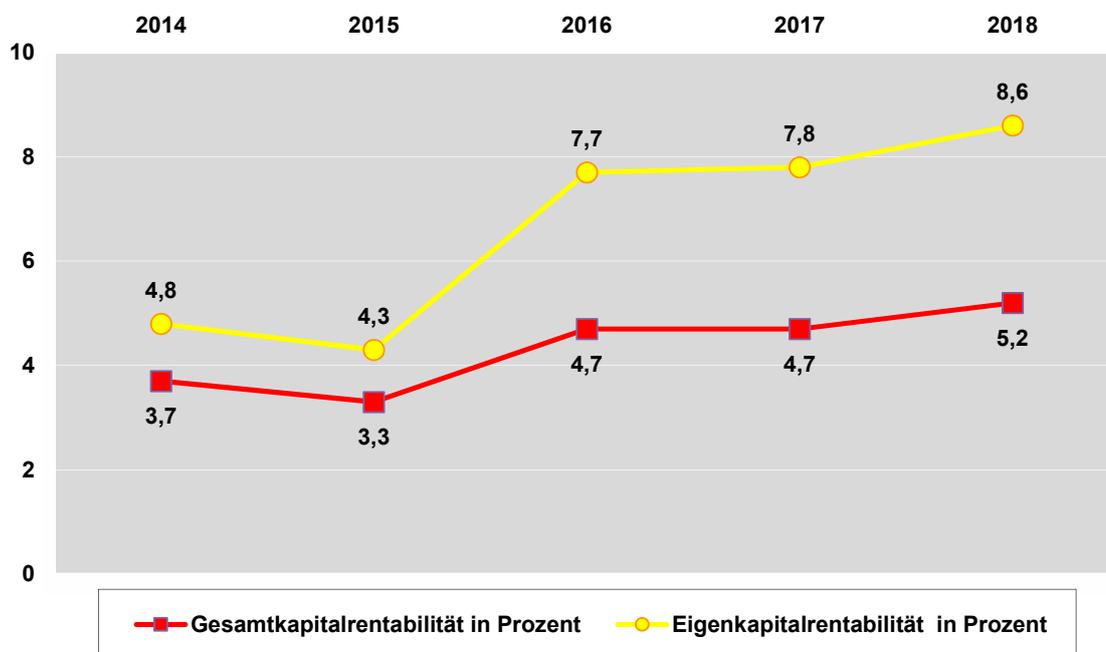
Die Eigenkapitalrentabilität, die das Jahresergebnis ins Verhältnis zu den Eigenmitteln (Eigenkapital am 31. Dezember laut Bilanz) stellt, gibt darüber Auskunft, inwieweit die Eigenmittel durch das Jahresergebnis verzinst werden.

In den Jahren 2014 bis 2018 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018



Rhöndorfer Str. 42-46 / Hirschbergstr. 1-3



Die Kennzahlen haben sich in 2018 gegenüber dem Vorjahr erneut verbessert.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2018) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,3 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 4,9 %.

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme (TEUR 75.037) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 575 (= rd. 0,8 %).

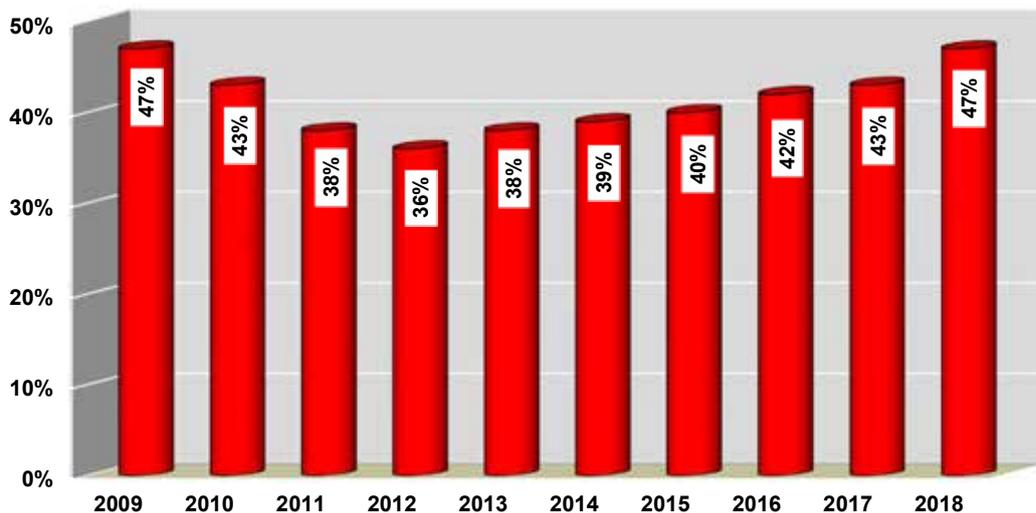
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 66.562 (Vorjahr: TEUR 62.119) und macht somit rd. 88,7 % (Vorjahr: rd. 83,4 %) der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 34.914; Vorjahr: TEUR 32.238) zu Anlagevermögen (TEUR 66.562; Vorjahr: TEUR 62.119), beträgt rd. 52,5 % (Vorjahr: rd. 51,9 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 35.159; Vorjahr: TEUR 36.740), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 105 % (Vorjahr: rd. 111 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 4.443. Den Investitionen von TEUR 6.561 standen Abschreibungen von TEUR 2.114 und Einzahlungen auf Finanzanlagen von TEUR 4 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 6.561) betrafen mit TEUR 2.661 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 2.422 ein Grundstück, mit TEUR 1.469 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 9 andere Zugänge des Anlagevermögens.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 8.475 (Vorjahr: TEUR 12.343); dies sind in 2018 rd. 11,3 % (Vorjahr: rd. 16,6 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2018 rd. 47 %. Im vergangenen Jahrzehnt war folgende Entwicklung zu verzeichnen:



Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2018 von rd. 47 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2018) rd. 39,0 % (Vorjahr: rd. 38,4 %) beträgt.

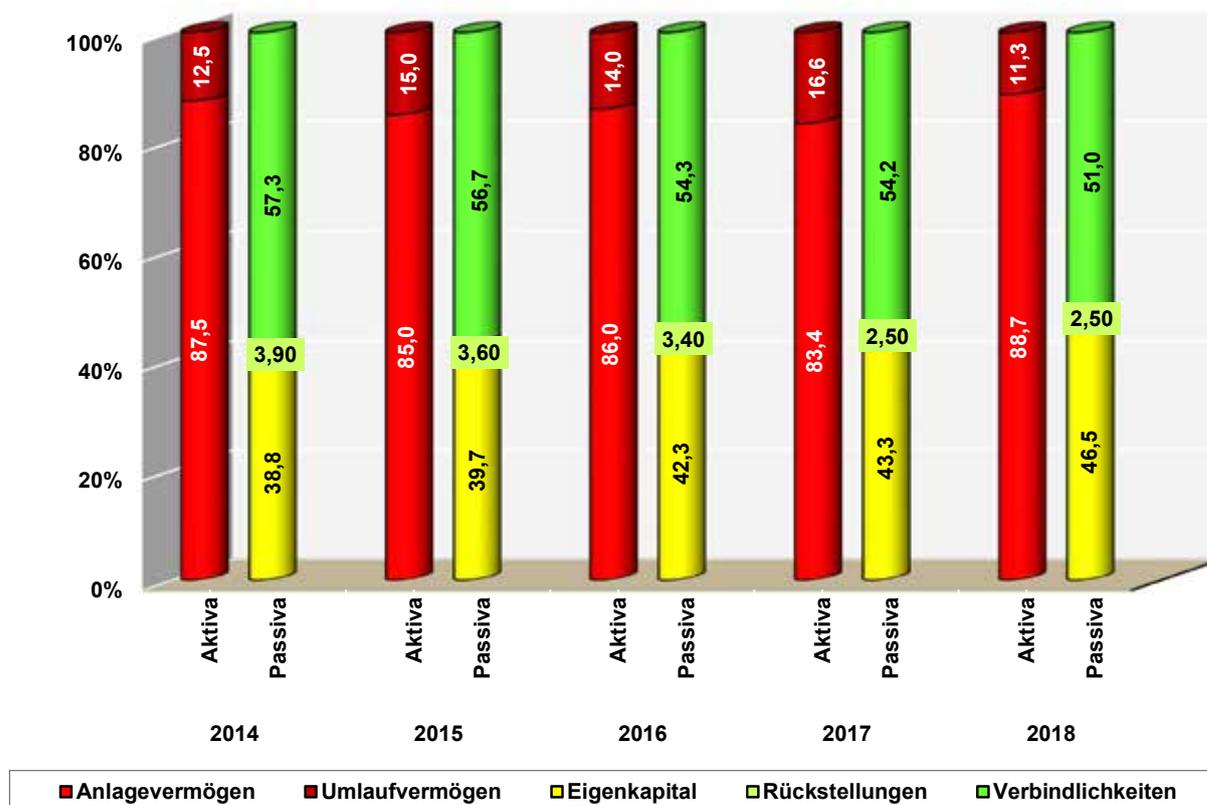
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018



Vorgebirgsgärten (Fritz-Hecker-Str. 77-79 Rückansicht)

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen um TEUR 28 auf TEUR 1.856. Der langfristige Fremdkapitalanteil reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 34.204 auf TEUR 33.368. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 47,0 % und 44,5 % 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 2018 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 3.036 (Vorjahr: TEUR 6.455); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin fundiert, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

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 2018 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss TEUR 4.762 wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 291 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2018 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

	2018	2017	Veränderung
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	2.633	2.165	468
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.114	2.928	-814
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	27	-573	600
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-12	-49	37
Cashflow	<u>4.762</u>	<u>4.471</u>	<u>291</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.

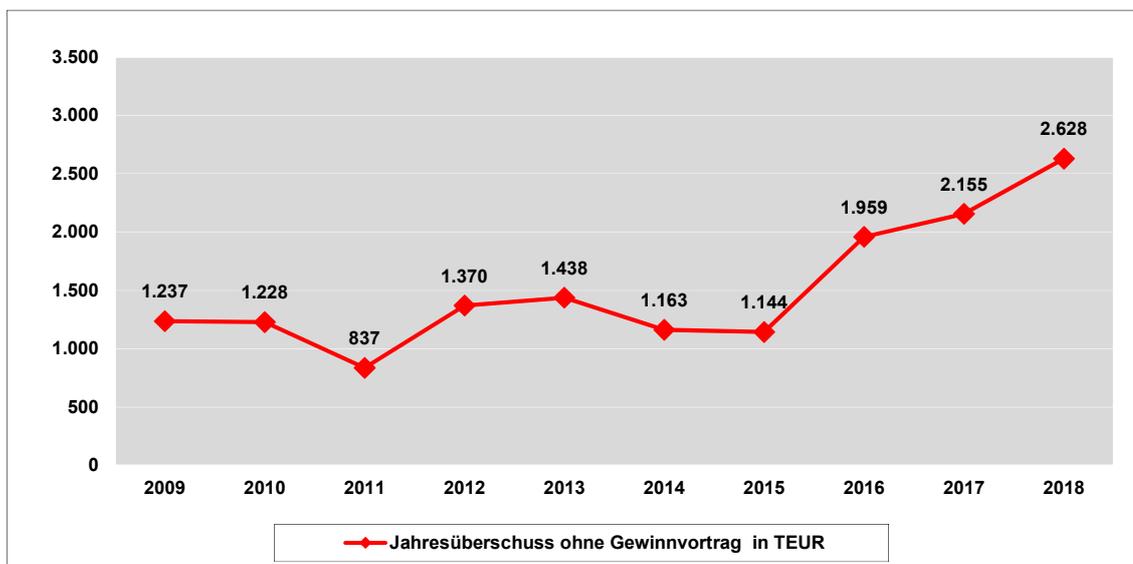
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2018 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.



Vorgebirgsärten (Lackgässchen)

Ertragslage

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



Zollstockgürtel 33 (Rückansicht)

Ferdinand-Schmitz-Str.

Straßenschild Ferdinand-Schmitz-Str. in Zollstock

In 2018 kam es zu einer erneuten Verbesserung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 2.633. Gegenüber dem Vorjahr verbesserte er sich um TEUR 468.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 2.633 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	2.674	1.532	1.142
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-40	-73	33
Neutrales Ergebnis	37	754	-717
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.671	2.213	458
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-43	-58	15
Jahresüberschuss	2.628	2.155	473
Gewinnvortrag	5	10	-5
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	2.633	2.165	468

Das Betriebsergebnis ist wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet, welches sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.142 erhöhte.

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

Die Verminderung des neutralen Ergebnisses (TEUR 37) um TEUR 717 gegenüber dem Vorjahr resultierte insbesondere aus geringeren Auflösungen von Rückstellungen (TEUR -539) sowie reduzierteren Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (TEUR -124) und geringeren Teilschulderlassen (TEUR -37).

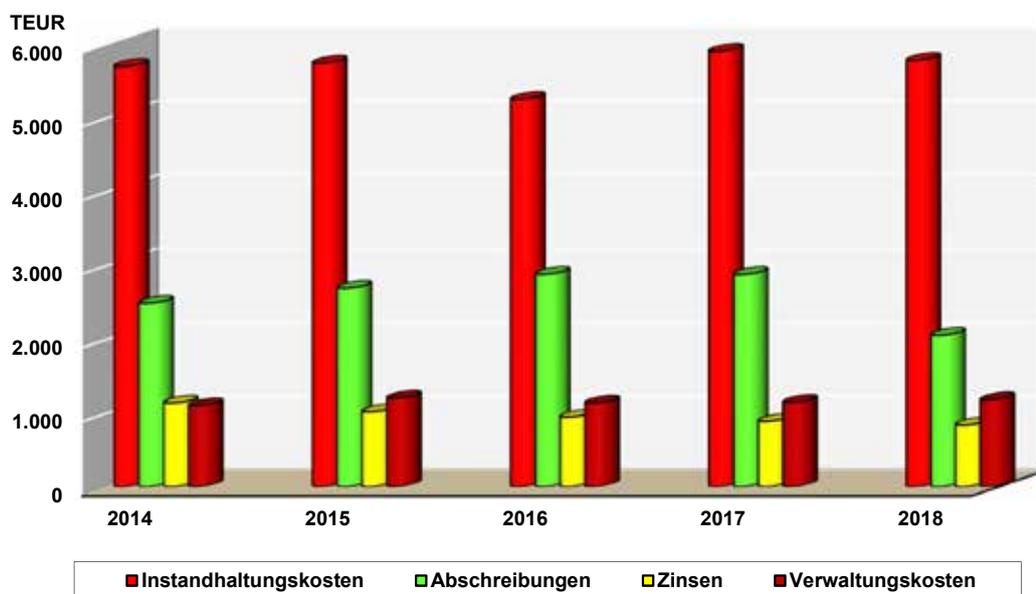
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

Die Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten gem. BAB) 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 Verbandsgebiet verausgabten durchschnittlichen Instandhaltungskosten rd. 19,70 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 2014 bis 2018 wie folgt entwickelt:



Anhand des vorangegangenen Schaubildes lässt sich deutlich die konstante Entwicklung der Instandhaltungskosten und der ebenso kontinuierliche Anstieg der Abschreibungen bis einschließlich 2017, bedingt durch die Investitionstätigkeit der letzten Jahre, ablesen. Der in 2018 deutlich ablesbare Rückgang der Abschreibungen resultiert aus dem Auslauf der Restnutzungsdauer bei einer Vielzahl von „Altobjekten“. 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 2018 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 positive 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.



Breniger Str. 4-14

Ergänzende Angaben nach § 289 HGB

Risikobericht

Risikomanagement

Ein bedeutender Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung und -planung ist das Risikomanagementsystem. Es beinhaltet 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 2018 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Der Vorstand der Genossenschaft beobachtet kontinuierlich die Entwicklungstrends an den Wohnungsmärkten, insbesondere am Standort Köln. 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.



Stotzheimer Str. 10-22

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat in den Jahren von 2000 bis 2018 Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 87,4 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betrug die Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 70,8 Mio. EUR. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 158,2 Mio. EUR für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand verausgabt. Für die Jahre 2019 bis 2023 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rund 29,4 Mio. EUR. Die voraussichtlichen Investitionen werden sich in einer Größenordnung von rund 44,8 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.

Aus den prognostizierten Daten zur wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung Kölns lässt sich ableiten, dass die Wohnraumnachfrage weiterhin auf hohem Niveau bleiben wird. Die Bevölkerung in Köln wird weiter wachsen und vor allem durch den Zuzug junger Menschen (Universitäts- und Medienstadt) geprägt werden. Dies wird eine anhaltend günstige Vermietungssituation bedingen, so dass mit nennenswerten Leerständen oder größeren Mietausfällen nicht zu rechnen sein dürfte.

Die Genossenschaft wird aufgrund der bereits getätigten und geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand der Genossenschaft sowie der günstigen Standorte unserer Objekte in den südlichen Kölner Stadtteilen, in der Lage sein, auf einem sich stetig wandelnden Wohnungsmarkt den wirtschaftlichen Erfolg, den Erhalt des genossenschaftlichen Vermögens und die Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist durch langfristige, vollständig dinglich gesicherte, Annuitätendarlehen finanziert. Die Zinsbindungsfristen betragen in der Regel 10 Jahre, häufig einhergehend mit Tilgungssätzen zwischen 2 % und 4 %.

Bedingt durch zinsgünstige Umschuldungen und in den letzten Jahren verstärkte Rückzahlungen, aber auch aufgrund aktuell günstiger Konditionen bei Neuvaluierungen, konnte der Zinsaufwand, obwohl in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen getätigt wurden, auf zurzeit rd. 5,6 % (TEUR 899) der Umsatzerlöse begrenzt werden.

Aufgrund bereits in Vorjahren gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen sogenannter Forward-Darlehen und erfolgter Darlehensrückzahlungen, besteht für die Genossenschaft bis auf den Zinsauslauf von jeweils zwei 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 18. Juni 2018 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 Mai / Juni 2018 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2017 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 2018 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Mai / Juni dieses Jahres erfolgen.



Stotzheimer Str. 10-20

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd wird unverändert den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit in der Bewirtschaftung der eigenen Bestände sehen. Sie wird deren umfassende Modernisierung und Instandhaltung planmäßig fortsetzen. Im Rahmen dieser Maßnahmen wird die energetische Sanierung - auch unter Einsatz von KfW-Mitteln - weiterhin einen breiten Raum einnehmen. Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung werden ebenfalls fortgeführt.

Auf Basis der Wirtschaftsplanung erwartet der Vorstand in den nächsten Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, weiterhin eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Vor allem aufgrund der günstigen Vermietungssituation im Kölner Süden und der kontinuierlichen Anpassung des eigenen Wohnungsbestandes an den von zukünftigen Wohnungsinteressenten gewünschten Standard.

Die Genossenschaft wird im Rahmen der genossenschaftlichen Kooperation mit drei Nachbargenossenschaften in den Vorgebirgsgärten 202 weitere Wohnungen errichten. Die darin enthaltenen 72 öffentlich geförderten Wohnungen werden vollständig von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd erstellt.

Darüber hinaus wurde insbesondere im Geschäftsjahr 2018 mit den umfangreichen energetischen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees, deren Abwicklung sich bis in die Mitte des kommenden Jahrzehnts ziehen wird, begonnen. Im Verlauf dieser Großmaßnahme werden durch Um- und Ausbau voraussichtlich 34 neue Wohnungen entstehen.

Weitere energetische Sanierungen (Einhardstr. 7-11 / Wittekindstr. 17) des Bestandes sind geplant.

Auch in Zukunft wird den Mitgliedern der Genossenschaft marktgerechter, neuer Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten werden.

Aufgrund der vorgenannten Aktivitäten wird Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG weiterhin in der Lage sein, auch in einem angespannten Wohnungsmarkt wie 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 9. Mai 2019

Der Vorstand

Horst Werner

Stefan Hofius

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2018

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.292,54	8.822,54
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.378.372,24		59.546.120,06
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	84.984,55		93.483,00
Grundstücke ohne Bauten	2.421.896,30		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	6.384,00		8.861,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.535,79		287.213,08
Anlagen im Bau	0,00		619.558,56
Bauvorbereitungskosten	<u>2.407.416,69</u>	66.531.589,57	<u>1.526.473,66</u>
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Sonstige Ausleihungen	0,00		3.220,99
Andere Finanzanlagen	<u>1.570,00</u>	<u>25.490,00</u>	<u>1.570,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>66.562.372,11</u>	<u>62.119.242,89</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.042.884,31		2.974.481,42
Andere Vorräte	<u>128.139,43</u>	3.171.023,74	<u>118.190,67</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.875,58		53.664,94
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>101.694,00</u>	131.569,58	<u>134.430,00</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.190.478,79		8.262.315,82
Bausparguthaben	<u>968.697,75</u>	5.159.176,54	<u>794.676,69</u>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.692,21	4.976,61
Bilanzsumme		<u><u>75.036.834,18</u></u>	<u><u>74.461.979,04</u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	205.598,98		153.653,31
der verbleibenden Mitglieder	6.842.986,35		6.532.825,60
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.600,00</u>	7.052.185,33	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.278.003,32 EUR		(1.435.121,09)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.600.000,00		4.320.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	280.000,00 EUR		(220.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	15.400.000,00		14.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	900.000,00 EUR		(750.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.940.000,00</u>	26.940.000,00	6.040.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	60.000,00 EUR		(100.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	840.000,00 EUR		(740.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	5.056,91		9.700,58
Jahresüberschuss	2.627.500,53		2.155.066,23
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.240.000,00</u>	<u>1.392.557,44</u>	<u>1.070.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>35.384.742,77</u>	<u>32.641.245,72</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.791.208,00		1.764.422,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>65.200,00</u>	1.856.408,00	63.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.744.718,38		30.479.481,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.623.036,99		4.780.162,94
Erhaltene Anzahlungen	3.157.667,61		3.066.193,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.436,73		93.796,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.170.532,38		1.516.497,22
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>37.291,32</u>	37.795.683,41	51.829,54
davon aus Steuern	27.975,63 EUR		(30.005,06)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	(4.750,00)
Bilanzsumme		<u><u>75.036.834,18</u></u>	<u><u>74.461.979,04</u></u>

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR 624 Amtsgericht Köln

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		16.199.230,95	16.014.458,02
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		68.402,89	2.076,64
Andere aktivierte Eigenleistungen		194.453,78	176.878,31
Sonstige betriebliche Erträge		218.019,53	947.441,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.444.830,13	8.544.192,03
Rohergebnis		8.235.277,02	8.596.661,98
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.279.454,94		1.250.713,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	469.450,82	1.748.905,76	394.562,97
davon für Altersversorgung	238.212,87 EUR		(170.983,65)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.114.176,32	2.927.880,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		508.410,59	547.031,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	927,91		1.130,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.773,47	24.701,38	13.123,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		899.025,94	970.208,11
davon aus der Aufzinsung	64.931,00 EUR		(87.327,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		43.426,22	57.416,51
Ergebnis nach Steuern		2.946.033,57	2.463.101,70
Sonstige Steuern		318.533,04	308.035,47
Jahresüberschuss		2.627.500,53	2.155.066,23
Gewinnvortrag		5.056,91	9.700,58
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.240.000,00	1.070.000,00
Bilanzgewinn		1.392.557,44	1.094.766,81

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 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 2018 nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf die Gebäudewerte wurden planmäßig vorgenommen; sie sind entsprechend der Restnutzungsdauer bemessen. Ihnen liegen die Restbuchwerte zuzüglich nachträglich aktivierter Modernisierungskosten zugrunde. Die Restnutzungsdauer geht beim Althausbesitz von einer Gesamtnutzungsdauer für Wiederaufbauten und für nicht umfassend modernisierte Wohnbauten von 80 Jahren abzüglich bisheriger Nutzungsdauer aus. Für umfassend modernisierte bzw. um- und ausgebaute Altbauten verlängert sich die Nutzungsdauer um 30 Jahre. Die Abschreibung der Neubauten erfolgte bis 2016 auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ab 2017 werden Neubauten über 50 Jahre Gesamtnutzungsdauer abgeschrieben.

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

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von weniger als 800,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 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 2018 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 3,21 % (31. Dezember 2017: 3,68 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2018 vorgegeben:

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

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2018 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 2018 2,32 % (Vorjahr: 2,80 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2018 auf Basis des Rechnungszinses von 3,21 %. Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf 119.346,00 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:

	31.12.2018	31.12.2017
Rückstellungen für:	EUR	EUR
Jahresabschluss	49.300,00	50.900,00
Berufsgenossenschaft	9.800,00	8.600,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	6.100,00	4.100,00
	<u>65.200,00</u>	<u>63.600,00</u>

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2018, wie im Vorjahr, nicht auszuweisen.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	1. Jan. 2018 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	72.775,04	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	111.501.043,44	1.796.295,37	0,00	2.072.288,64
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten.....	0,00	2.421.896,30	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	29.395,93	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	517.065,41	8.661,75	0,00	0,00
Anlagen im Bau	619.558,56	920.835,88	0,00	-1.540.394,44
Bauvorbereitungskosten.....	1.526.473,66	1.412.837,23	0,00	-531.894,20
	114.576.635,37	6.560.526,53	0,00	0,00
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	3.220,99	0,00	3.220,99	0,00
Andere Finanzanlagen.....	1.570,00	0,00	0,00	0,00
	28.710,99	0,00	3.220,99	0,00
Anlagevermögen insgesamt	114.678.121,40	6.560.526,53	3.220,99	0,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt			
	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR	unter 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	28.744.718,38	30.479.481,16	1.467.902,74	1.722.881,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.623.036,99	4.780.162,94	163.088,16	157.125,95
Erhaltene Anzahlungen.....	3.157.667,61	3.066.193,80	3.157.667,61	3.066.193,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	62.436,73	93.796,66	62.436,73	93.796,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	1.170.532,38	1.516.497,22	1.170.532,38	1.516.497,22
Sonstige Verbindlichkeiten.....	37.291,32	51.829,54	37.291,32	51.829,54
Gesamtbetrag	37.795.683,41	39.987.961,32	6.058.918,94	6.608.324,96

		kumulierte Abschreibungen			Buchwert am	Buchwert am
31. Dez. 2018 EUR	1. Jan. 2018 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2018 EUR	31. Dez. 2018 EUR	31. Dez. 2017 EUR
72.775,04	63.952,50	3.530,00	0,00	67.482,50	5.292,54	8.822,54
115.369.627,45	51.954.923,38	2.036.331,83	0,00	53.991.255,21	61.378.372,24	59.546.120,06
383.098,37	289.615,37	8.498,45	0,00	298.113,82	84.984,55	93.483,00
2.421.896,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2.421.896,30	0,00
29.395,93	20.534,93	2.477,00	0,00	23.011,93	6.384,00	8.861,00
525.727,16	229.852,33	63.339,04	0,00	293.191,37	232.535,79	287.213,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	619.558,56
2.407.416,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.407.416,69	1.526.473,66
121.137.161,90	52.494.926,01	2.110.646,32	0,00	54.605.572,33	66.531.589,57	62.081.709,36
23.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.920,00	23.920,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.220,99
1.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570,00	1.570,00
25.490,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.490,00	28.710,99
121.235.426,94	52.558.878,51	2.114.176,32	0,00	54.673.054,83	66.562.372,11	62.119.242,89

		davon Restlaufzeit		davon gesichert	
über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
27.276.815,64	28.756.599,37	4.574.234,26	22.702.581,38	28.744.718,38	Grundpfandrecht
4.459.948,83	4.623.036,99	527.468,77	3.932.480,06	4.623.036,99	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	
31.736.764,47	33.379.636,36	5.101.703,03	26.635.061,44	33.367.755,37	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält in 2018 keine wesentlichen periodenfremde Erträge (Vorjahr: TEUR 709; insbesondere 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	
	2018	2017	2018	2017
Kaufmännische Mitarbeiter	9,25	9,00	2,00	2,00
Technische Mitarbeiter	4,75	5,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	1,00	2,00
Gesamt	14,00	14,00	3,00	4,00

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 31.12.2017 (gesamte Mitglieder)	3.051
Abgänge durch zum 31.12.2017 ausgeschiedene Mitglieder	-81
Stand am Anfang des Geschäftsjahres (verbleibende Mitglieder)	2.970
Korrektur für Tote früherer Jahre	-2
Stand nach Korrektur	2.968
Zugänge 2018	136
Abgänge 2018	-111
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2.993

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 310.160,75 EUR (Vorjahr: 291.184,72 EUR).

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 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 2.627.500,53 EUR, im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 280.000,00 EUR gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung einen Betrag von 900.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage sowie einen Betrag von 60.000,00 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 5.056,91 EUR ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von 1.392.557,44 EUR vor:

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2018	261.311,38
Einstellung in die „Anderen Ergebnisrücklagen“	1.110.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	21.246,06
Bilanzgewinn	<u>1.392.557,44</u>

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 9. Mai 2019

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, wie z. B. mit den umfangreichen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees sowie geplanten Neubauten in den Vorgebirgsgärten Baufeld 2.2. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2018 (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 2018 zu genehmigen.
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2018 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2018 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 2018 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 9. Mai 2019

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 umgelegt 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.

Die Beschäftigten der Genossenschaft



Breniger Str. 2 - 14

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2018 17 Mitarbeiter/innen; davon zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen und ein Hauswart in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2018	Teilzeitbeschäftigte 2018
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	5	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	1
Gesamt	14	3

Zählt man die Auszubildenden zu den oben aufgeführten 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (einschließlich Hauswarte) hinzu, so arbeiten im Team der Genossenschaft insgesamt 14 Frauen und 6 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.

Die kontinuierlichen Investitionen in die Aus-, Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben für den Vorstand unverändert hohe Priorität. Sie sind die Basis dafür, dass die Genossenschaft auch in Zukunft ihren Kundenansprüchen gerecht werden kann.

Im Jahr 2018 beliefen sich die Aufwendungen für die Teilnahme an fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses, einschließlich der Vorstände, auf TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 33).

Die Löhne und Gehälter haben sich in 2018 durch Tarifierhebungen und Umgruppierungen um TEUR 29 erhöht. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2018 insgesamt TEUR 1.749 (Vorjahr: TEUR 1.639) betragen.

Auch im Geschäftsjahr 2018 war keine nennenswerte Fluktuation innerhalb der Belegschaft zu verzeichnen. Aus Altersgründen schied ein nebenamtlicher Hauswart aus. Dies lässt, so die unveränderte Einschätzung des Vorstandes, den Rückschluss zu, dass die Genossenschaft als verlässlicher, sicherer und wertgeschätzter Arbeitgeber wahrgenommen wird.

Nur wer über ein qualifiziertes und engagiertes Mitarbeiterteam verfügt, kann als modernes wohnungswirtschaftliches Dienstleistungsunternehmen den aktuellen Erfordernissen eines immer komplexer werdenden Wohnungsmarktes gerecht werden und den wirtschaftlichen Erfolg generieren, der notwendig ist, um die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens zu gewährleisten.

Für diese auch in 2018 gezeigte Leistungsbereitschaft und Tatkraft spricht der Vorstand allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen ausdrücklichen Dank aus.



Zollstockgürtel 33b



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 siebten 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

Im Rahmen von Nachhaltigkeitsüberlegungen, aber auch unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit, erwarb die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Herbst 2016 ein Elektrofahrzeug (E-Up von VW). Dieses dient 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. Der E-Up ist als reines Elektrofahrzeug zur Bewältigung kurzer Strecken konzipiert worden. Mit einer Reichweite von etwa 120 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.



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.

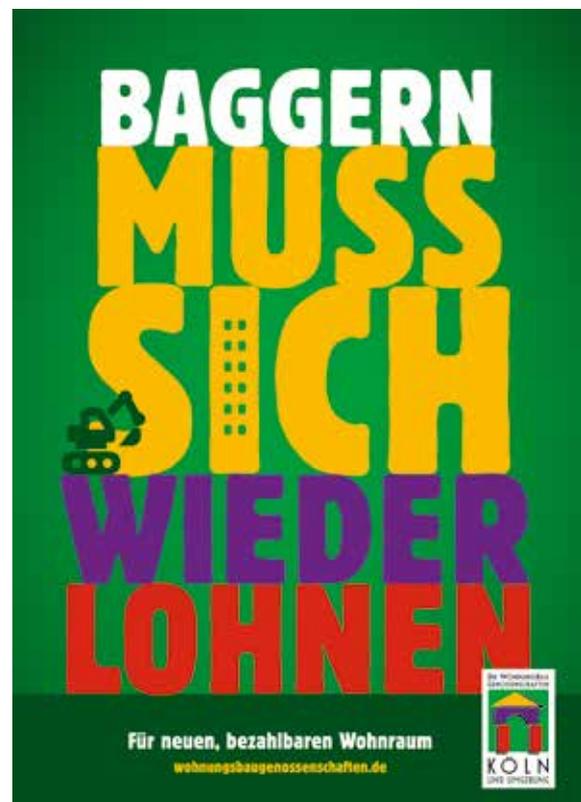
Bundesweit beteiligten sich unter dem Motto „Typisch Genossenschaften“ zahlreiche Werbegemeinschaften aus regionalen Arbeitsgemeinschaften an dieser Aktion. Am 18. Oktober 2006 hat sich der Verein „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“ gegründet. Darin sind 43 regionale 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.



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.

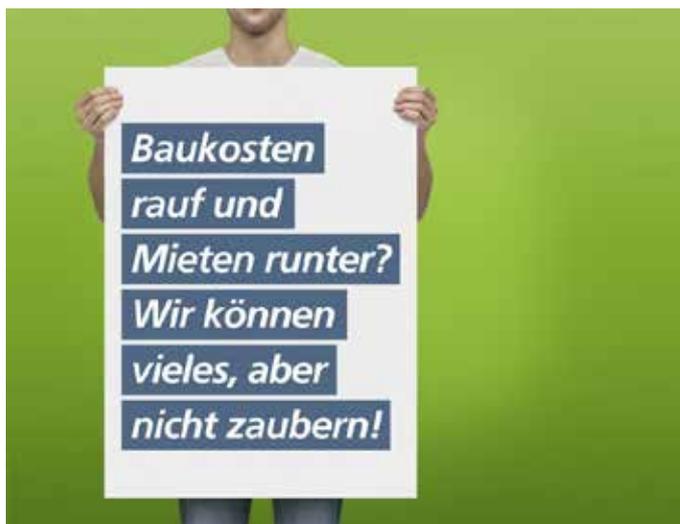
Die Miete wird zu einem hohen Anteil zurück in das Wohnen investiert. Neben Erhaltungsmaßnahmen für die Wohnungen verwendet die Wohnungswirtschaft die Miete für die vielfältigen Aufgaben der Wohnungswirtschaft: Quartiersentwicklung, Sicherheit, Integration, Nachbarschaftshilfe sind neben dem altersgerechten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

sen.

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.

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	◆ Bianca Berger
Scheidtweiler Str. 95-99		◆ Bianca Berger	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
	Rhöndorfer Str. 42-46	◆ Pedra Strobl	31
Lindenthal	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	◆ Bianca Berger	22
Raderthal	Markusstr. 55, 121-123	◆ Bianca Berger	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
	Wittekindstr. 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	◆ Bianca Berger	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	◆ Bianca Berger	30
	Zollstockgürtel 33 - 33c	◆ Marc Bothe	25
	Zollstocksweg 2-30	◆ Britta Wenzel	114
			<u>2.286</u>



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Impressum:

Mai 2019

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

