

Wohnungsgenossenschaft  
Köln-Süd eG

# Geschäftsbericht 2019



*Seit  
120 Jahren*





# Zahlen Daten Fakten

		2015	2016	2017	2018	2019
Bilanzsumme	in TEUR	70.392	71.030	74.462	75.037	79.869
Anlagevermögen (AV)	in TEUR	59.802	61.077	62.119	66.562	71.395
AV-Zugänge	in TEUR	2.465	4.222	3.997	6.561	6.925
Eigenkapital (langfristig)	in TEUR	27.979	30.042	32.238	34.914	36.674
Eigenkapitalquote	in %	~ 40 %	~ 42 %	~ 43 %	~ 47 %	~ 46 %
Umsatzerlöse	in TEUR	15.392	15.851	16.015	16.199	16.378
Instandhaltungskosten	in TEUR	5.417	4.980	5.560	5.388	6.445
Abschreibungen	in TEUR	2.792	2.934	2.928	2.114	2.089
Jahresüberschuss	in TEUR	1.144	1.959	2.155	2.628	1.748
Cash flow	in TEUR	3.815	4.513	4.471	4.757	3.817
Wohnungen	WE	2.266	2.267	2.286	2.286	2.286
Fluktuationsquote	in %	~ 8,1 %	~ 7,3 %	~ 8,3 %	~ 6,7 %	~ 5,9 %
Leerstandsquote	in %	~ 0,7 %	~ 1,0 %	~ 1,0 %	~ 0,8 %	~ 1,4 %
Leerstandsquote ohne modernisierungsbedingten Leerstand	in %	~ 0,3 %	~ 0,4 %	~ 0,2 %	~ 0,3 %	~ 0,2 %
<b><u>Mitarbeiter/innen</u></b>						
Vollzeit	Anzahl	13	14	14	14	14
Teilzeit	Anzahl	5	4	4	3	2
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	24. Juni 2019
Eingetragen im Genossenschaftsregister am	16. August 2019
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



Vorgebirgsärten

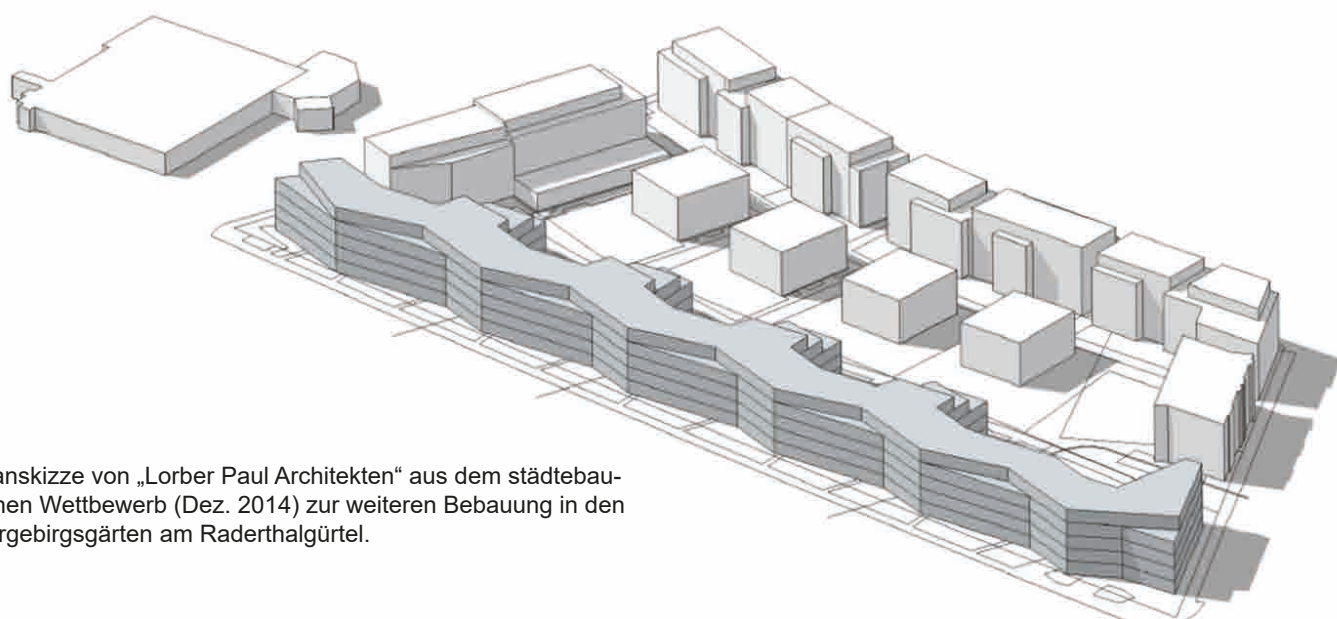
	Seite
<b>Zahlen Daten Fakten</b>	2
120 Jahre Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	6
<b>Lagebericht 2019</b>	
Grundlagen des Unternehmens	8
Allgemeine wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	9
Geschäftsverlauf	9
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	13
Rentabilitätskennzahlen	13
Vermögens- und Finanzlage	14
Ertragslage	17
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	19
Risikobericht	19
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	21
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2019	24
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	26
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	27
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	35
<b>Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG</b>	36
<b>Die Beschäftigten der Genossenschaft</b>	37
<b>„Süd in eigener Sache“</b>	39
<b>„Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.“</b>	42
<b>Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft</b>	43
<b>Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft 2.0</b>	46



## Vorgebirggärten Baufeld 2.2



Vorgebirggärten - Baufeld 2.2

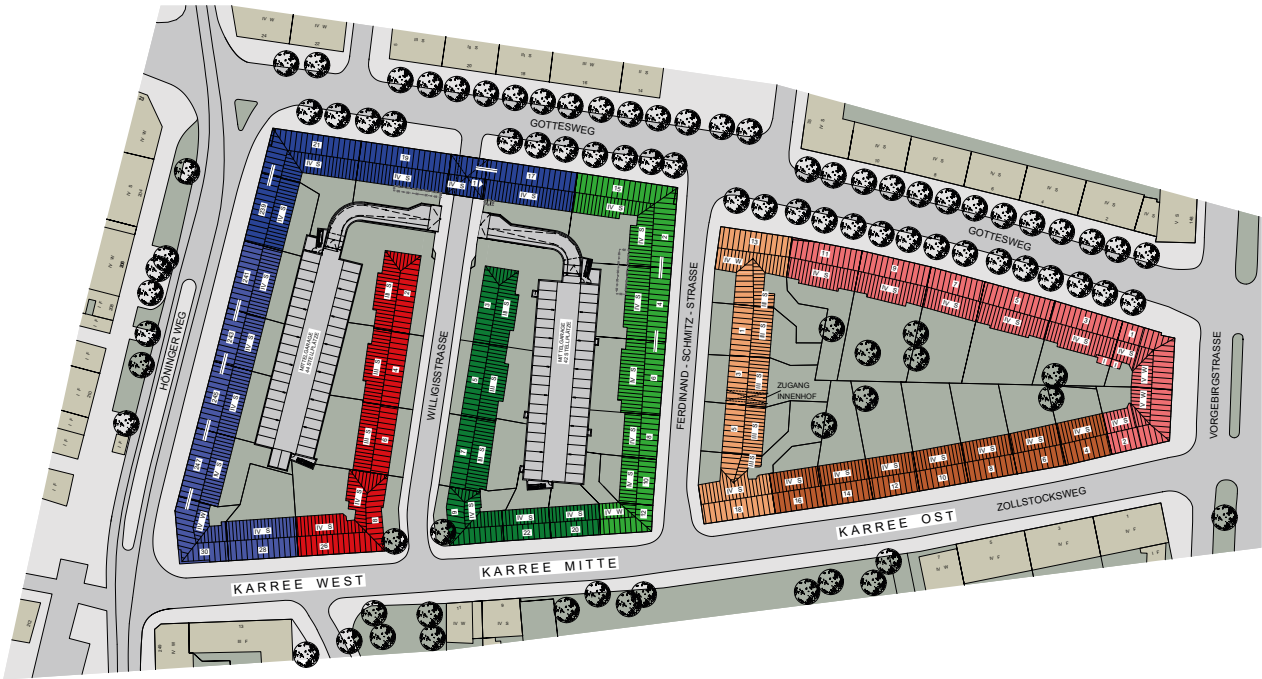


Planskizze von „Lorber Paul Architekten“ aus dem städtebaulichen Wettbewerb (Dez. 2014) zur weiteren Bebauung in den Vorgebirggärten am Raderthalgürtel.



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





Zollstock-Karrees / Bauabschnittskarte



Zollstock-Karrees / Grünflächenplan



## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

alle, die in der Wohnungswirtschaft beschäftigt sind, haben die Chance, aber auch die Verpflichtung, Werte für Generationen zu schaffen und zu erhalten. Von den Entscheidungen, die die Gründer unserer Genossenschaft vor mehr als 120 Jahren getroffen haben, profitieren die Mitglieder der **Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd** bis heute. Dazu zählt die Auswahl von Wohnlagen (Standorte), die heute stärker nachgefragt sind denn je, genauso wie die Gestaltung von Grundrissen, die zu modernen Lebensentwürfen, wie auch zum klassischen Familienleben passen.

Lassen Sie uns daher gemeinsam einen kurzen Blick auf die Historie dieser Genossenschaft werfen.

**„Hochherzige Mitbürger“**, so heißt es in einer Zeitungsnotiz von 1899, **„gründeten für den Süden Kölns eine Arbeiterwohnungsgenossenschaft.“**

Am **21. März 1899** gründeten 67 Genossen die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd, die bereits im Gründungsjahr mit ihrer Bautätigkeit begann. Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus lag anfänglich auf der Errichtung von Erwerbshäusern. Bereits vor dem Ersten Weltkrieg wurden 1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert. Der Andrang neuer Mitglieder war so groß, dass die Genossenschaft ihre Mitgliederliste in den Jahren **1923/24** schließen musste. Seit **1924** wurde daraufhin verstärkt mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern begonnen und Neuaufnahmen beschränkten sich ausschließlich auf die Zahl der zu erbauenden Wohnungen.

Durch Beschluss des Regierungspräsidenten zu Köln am **19. Oktober 1932** war die Genossenschaft mit Wirkung ab dem **15. August 1932** als gemeinnützig, im Sinne des früheren Rechts über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, anerkannt.

**1943** übernahm die Genossenschaft im Zuge der Zwangsverschmelzung die „Handwerker-Vereinigung für Wohnungsbau“.

Bis zum **Zweiten Weltkrieg** besaß die Genossenschaft 1.363 Mietwohnungen, die während des Krieges in erheblichem Umfang zerstört oder beschädigt wurden. Die nach Kriegsende zurückkehrenden Mieter fanden mehr Trümmer als bewohnbare Häuser vor. Etwa 60 % des Bestandes waren nach Kriegsende unbewohnbar, der Rest war nur teilweise nutzbar. Alle Häuser hatten mehr oder weniger große Schäden. Dazu war der Zusammenhang zwischen den Genossenschaftsmitgliedern zerrissen.

Aufgrund mangelnder Baustoffe, fehlender Arbeitskräfte und der Geldentwertung, die die Eigenmittel erheblich geschwächt hatte, war es der Genossenschaft nur unter größten Schwierigkeiten möglich, den Wiederaufbau zu betreiben. Trotzdem schaffte sie es bis **1953** alle beschädigten Häuser wieder instand zu setzen und alle zerstörten Häuser wiederaufzubauen. Seit **1949** war sogar eine zusätzliche, rege Neubautätigkeit zu verzeichnen.

Im Jahre **1953** schloss sich die Genossenschaft mit vier anderen Wohnungsunternehmen zur „Wiederaufbaugesellschaft Altstadt-Süd“ zusammen und beteiligte sich so maßgeblich am Wiederaufbau der Kölner Altstadt. Nach Erfüllung ihres Zweckes löste sich die Gesellschaft auf und der Bestand wurde auf die vier Unternehmen verteilt, die Genossenschaft erhielt in der Altstadt-Süd 15 Wohnhäuser mit insgesamt 116 Wohneinheiten (WE).





Vorgebirgsgärten (Lackgässchen)

**1966** wurde die „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Rodenkirchen GmbH“ mit der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd verschmolzen.

Seit **1975** verlagerte sich die Hauptaktivität von der Neubautätigkeit auf die Modernisierung des Bestandes, nur kurz unterbrochen von der Errichtung einer Wohnanlage im Sanierungsgebiet „Severinsviertel“ (10 WE) und in Zollstock (7 WE).

Nach der Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Rahmen des Steuerreformgesetzes **1990** hat die Genossenschaft den Status einer so genannten „Vermietungsgenossenschaft“ angenommen.

Anfang der **2000-er** Jahre widmete sich die Genossenschaft wieder verstärkt der Errichtung von Mietwohnungen. Zunächst durch verstärkten Dachgeschossausbau, alsdann auch durch den Bau neuer Wohnanlagen. So entstanden **2011** neben 25 Wohnungen am Zollstockgürtel 33 - 33c auch ein Pfarrheim und die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft. Außerdem wurden **2017**, im Rahmen eines bestandersetzenden Neubaus, 19 preisgedämpfte Wohnungen in der Vochemer Str. 11 - 13 in der sogenannten „Alten Siedlung“ erstellt.

Eine Besonderheit stellten die mit drei Nachbargenossenschaften in den Jahren **2009** bis Ende **2012** errichteten Wohnanlagen in Köln-Zollstock am Raderthalgürtel dar. In den „Vorgebirgsgärten“ entstanden für die „Süd“ insgesamt 75 Wohnungen. Weitere 72 Wohnungen (öffentlich gefördert) stehen unmittelbar vor der Realisierung.

Seit **2014** werden zudem freiwerdende Gewerbeeinheiten, soweit dies Lage und Räumlichkeiten erlauben, konstant in Wohnraum umgewandelt. Aktuell erfolgt der Umbau der früheren Geschäftsstelle in der Ferdinand-Schmitz-Str. 4 sowie der Umbau der einstigen Postfiliale am Gottesweg 19.

Allein im Zeitfenster von 2000 bis zum Ende des Jahres 2020 wird die Genossenschaft Köln-Süd durch Neubau, Dachgeschossausbau und Umwandlung von Gewerbeeinheiten insgesamt 166 neue Wohnungen erstellt haben.



## Grundlagen des Unternehmens

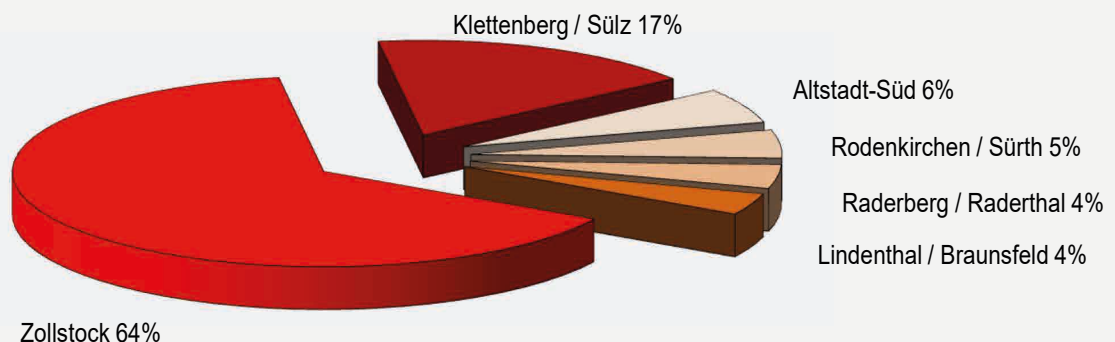
Das Geschäftsfeld der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG mit Firmensitz in Köln liegt satzungsgemäß in der Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zur Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen durch sozial verantwortbare Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft verfügte am 31. Dezember 2019 über 2.286 Wohnungen, 59 Gewerbeeinheiten und 434 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze. Von den 2.286 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,6 %) in der Preisbindung. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 156.187 qm (Vorjahr: 156.185 qm).

Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend an attraktiven Standorten im linksrheinischen Kölner Süden und verteilt sich auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen / Tiefgaragen- stellplätze / 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

Wohnungsbestand Köln-Süd am 31. Dezember 2019



## Allgemeine wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2019 hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt. Die bekannten Handelskonflikte belasten unverändert die internationale Konjunktur. Das globale Bruttoinlandsprodukt expandierte im Berichtsjahr nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %.

Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Euroraum erhöhte sich dagegen nur moderat. Das entsprechende Bruttoinlandsprodukt wuchs in 2019 lediglich um 1,2 %.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 durch ein abgeschwächtes Wachstum von 1,1 % gekennzeichnet. Dennoch wuchs die deutsche Wirtschaft in 2019 im zehnten Jahr in Folge und verzeichnete damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland.

Die Binnennachfrage war wie in den Vorjahren der wichtigste Faktor für die positive wirtschaftliche Entwicklung. Der private Konsum wuchs um 1,6 % und die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

Branchenbezogen verzeichnete das Baugewerbe einen Zuwachs von 4,0 %, die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1,4 % erhöhen.

Die vorgenannten Wirtschaftsleistungen wurden im Berichtsjahr in Deutschland erstmals von 45 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich im Jahr 2019 auf 2.274 Tsd. (Vorjahr: 2.340 Tsd.), die Arbeitslosenquote sank von 5,2 % auf 5,0 %.

Die Bauinvestitionen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % und werden, trotz anhaltender Preissteigerungen, auch im Jahr 2020 Motor der Bauwirtschaft sein. Nach den aktuellen Schätzungen dürften die Baugenehmigungen im Berichtsjahr eine Größenordnung von rd. 351.000 erreichen. Die Fertigstellungen werden in einer Größenordnung von fast 300.000 Wohnungen erwartet.

Unverändert fehlen insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten Wohnungen, so auch in der Rheinmetropole Köln, wo der Bedarf vor allem beim preisgünstigen Wohnungsbau sehr deutlich über dem Angebot liegt.

Da für das Jahr 2020 aufgrund der aktuellen Corona-Krise mit einem deutlichen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (- 6,3 %) zu rechnen sein wird, bleibt abzuwarten, in welcher Form dies Einfluss auf die Wohnungswirtschaft haben wird.

### Geschäftsverlauf

Für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd hat sich der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr nach den im Rahmen unserer Planungen getroffenen Annahmen entwickelt. Die Entwicklung lässt sich im Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose für 2019 anhand einiger wesentlicher Kennzahlen verdeutlichen. Siehe nachfolgende Tabelle.

	Plan 2019 <u>TEUR</u>	Ist 2019 <u>TEUR</u>	Ist 2018 <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	13.598	13.592	13.470
Instandhaltungskosten	6.300	6.345	5.388
Zinsen u. ä. Aufwendungen	860	858	899
Jahresüberschuss	1.675	1.748	2.628



Die Umsatzerlöse aus Mieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 114 insbesondere aufgrund von Modernisierungen und Mieterwechseln. Für die Instandhaltung der genossenschaftlichen Wohnanlagen wurden in 2019 TEUR 6.347 aufgewandt, dies waren 41,30 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche. Der Rückgang der Zinsaufwendungen setzte sich im Berichtsjahr fort. Der Jahresüberschuss verringerte sich gegenüber 2018 (TEUR -880) vor allem aufgrund der deutlich gestiegenen Instandhaltungskosten.

## Investionstätigkeit

### Neubau:

Unverändert wartet die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd, einschließlich dreier Nachbargenossenschaften, auf die Baugenehmigungen für die im Oktober 2018 eingereichten Bauanträge zur weiteren Bebauung der Vorgebirgsgärten (Baufeld 2.2) in Köln-Zollstock. Dort sollen insgesamt 206 weitere Wohnungen entstehen, 72 werden öffentlich geförderte Wohnungen sein. Diese 72 Wohnungen werden vollständig von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd erstellt. Die verbleibenden 134 freifinanzierten Wohnungen werden von den drei Nachbargenossenschaften gebaut. Das Investitionsvolumen der „Süd“ beläuft sich auf TEUR 19.200. Bis zum Bilanzstichtag 2019 waren davon TEUR 3.698 (davon TEUR 732 in 2020) für den Grundstückserwerb und Bauvorbereitung aufgewandt. Die Finanzierung erfolgt mit öffentlichen und Kapitalmarktmitteln (TEUR 14.400) sowie Eigenmitteln (TEUR 4.800). Die öffentlichen Mittel in Höhe von TEUR 7.533 sind bereits bewilligt.

### Energetische Sanierung, Um- und Ausbau, Modernisierung:

Für diese Maßnahmen, die überwiegend die energetischen Sanierungen in den Objekten Einhardstr. 7 - 11 / Wittekindstr. 17 sowie in den Zollstock-Karrees betrafen, aber auch Um- und Ausbauten in diesem Areal, wie z. B. Dachgeschossausbauten bzw. die Umwandlung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum (es werden dadurch 34 neue Wohnungen entstehen), erfolgten im Jahr 2019 Investitionen in Höhe von TEUR 5.967. Für das Geschäftsjahr 2020 sind für die Fortführung der vorgenannten Maßnahmen Investitionen von TEUR 6.795 vorgesehen.

Außerdem beabsichtigt die Genossenschaft im Jahr 2020 mit dem Bau einer weiteren Tiefgarage (40 Stellplätze, insbesondere zum Stellplatznachweis für die neu geschaffenen Wohnungen) in den Zollstock-Karrees zu beginnen. Auch hier steht die Baugenehmigung noch aus. Die voraussichtlichen Kosten werden mit TEUR 2.000 veranschlagt; davon wurden im Berichtsjahr bereits TEUR 193 aufgewandt.

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 135 (Vorjahr: 153) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 30 (Vorjahr: 38) Einheiten im Zuge der Mieterwechsel umfassend modernisiert worden.

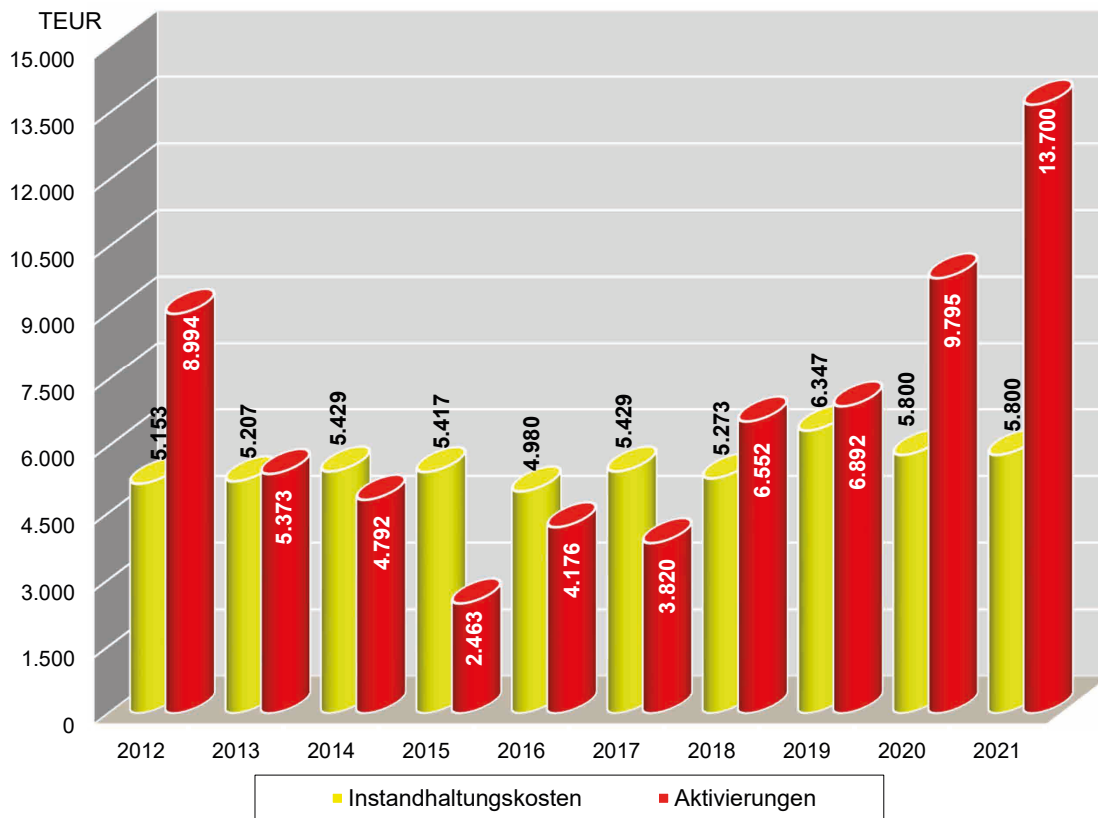
Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen, die von Jahr zu Jahr einen stetig steigenden Aufwand bedingen, handelt es sich um Grundrissänderungen, Küchenausbauten, Badmodernisierungen, Heizungseinbauten, Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen gemäß den VDE-Richtlinien sowie Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

### Instandhaltung:

Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 6.347) waren im Geschäftsjahr 2019 vor allem durch die begleitenden Instandhaltungen im Rahmen der energetischen Großsanierung der Zollstock-Karrees gekennzeichnet. Bauverzögerungen aus dem Jahr 2018 konnten im Berichtsjahr aufgeholt werden, so dass es zu einem deutlich höheren Aufwand als in den zurückliegenden Jahren kam.

Für die Jahre 2020 bis 2022 sind Instandhaltungsbudgets von jeweils TEUR 5.800 geplant.

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten (ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden) und der Aktivierungen (Neu-, Um- und Ausbau, Energetik sowie Modernisierung) der Genossenschaft zeigt für einen Zeitraum von zehn Jahren (2012 bis 2021) folgendes Bild:



## Wohnungsbewirtschaftung

Die Mieteinnahmen der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2019 TEUR 13.592 (Vorjahr: TEUR 13.470) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,30 EUR (Vorjahr: 7,23 EUR) je qm Wohnfläche.

Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,07 EUR (= rd. 1,0 %) im Jahr 2019 ist ausschließlich auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 9.681 (Vorjahr: TEUR 8.445) sind der größte den Umsatzerlösen gegenüberstehende Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2019 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebskosten		3.095		2.903	192
Instandhaltungskosten	6.347		5.273		1.074
zzgl. Aufwendung für Versicherungsschäden	<u>98</u>	6.445	<u>115</u>	5.388	-17
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		141		154	-13
		9.681		8.445	1.236



Gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 192 (rd. 6,6 %) erhöht. Einschließlich Grundsteuer belaufen sich die Betriebskosten auf monatlich 1,83 EUR (Vorjahr: 1,72 EUR) je qm Wohnfläche.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2019 von rd. 41.000,00 EUR (Vorjahr: rd. 30.000,00 EUR), sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

In einem Fall (Vorjahr: fünf) musste eine Zahlungs- und Räumungsklage durchgeführt werden.

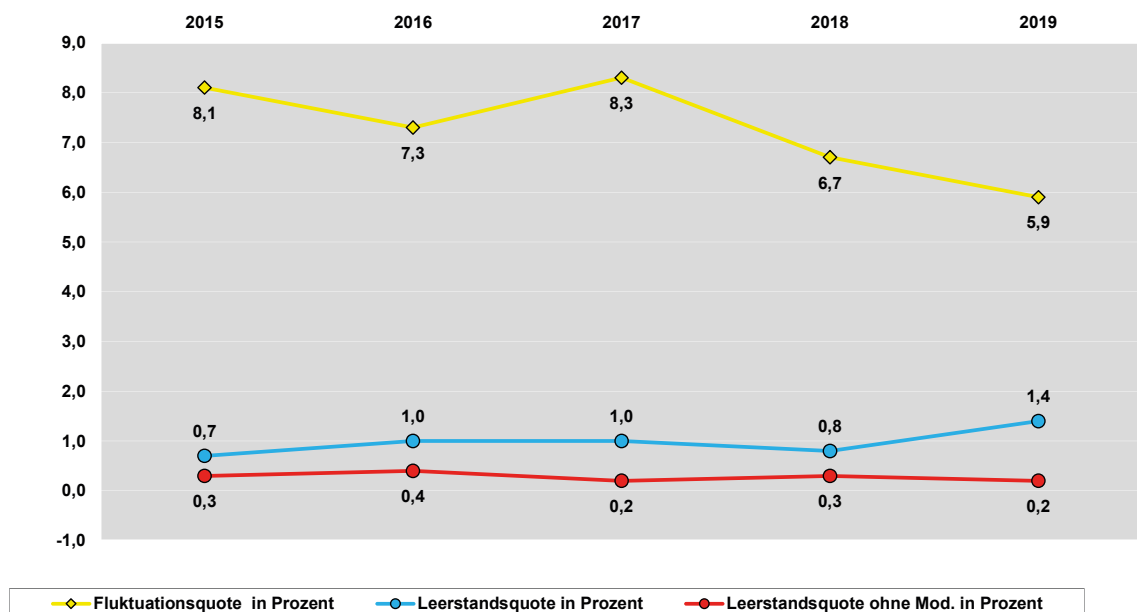
Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Mieten entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand überwiegend im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen (Mod.) und Mieterwechseln.

Am Bilanzstichtag standen 31 (Vorjahr: 19) Wohnungen leer, davon 26 (Vorjahr: 13) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr: 0,8 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,2 % (Vorjahr: 0,3%).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 135 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 153); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 5,9 % (Vorjahr: 6,7 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes.

Von 135 Kündigungen entfallen 129 auf nicht preisgebundene und 6 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2015 wie folgt:



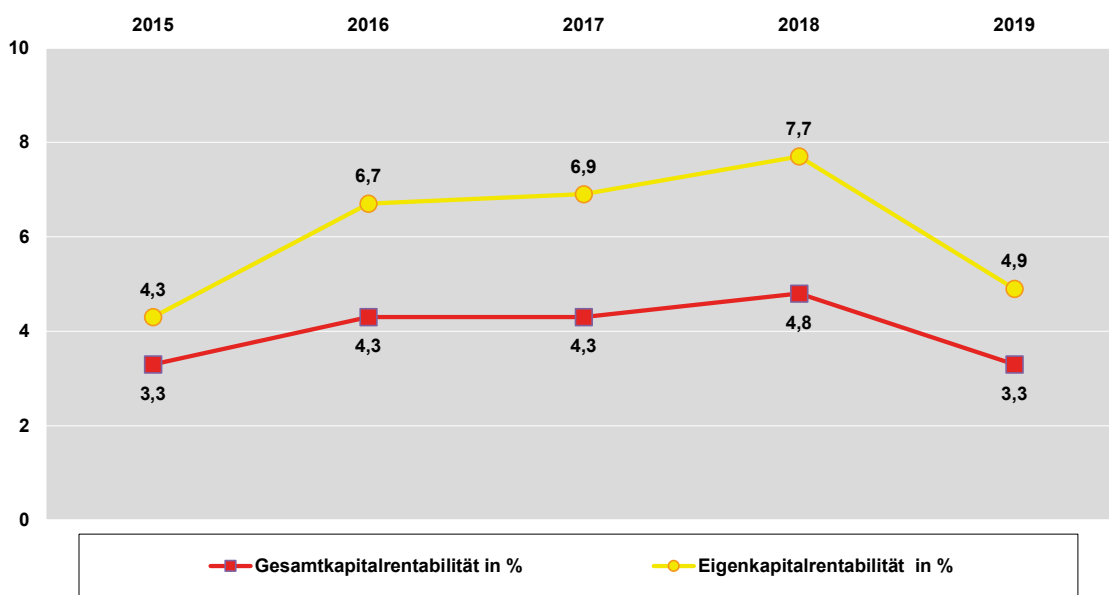
## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 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 2015 bis 2019 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die Kennzahlen haben sich in 2019 gegenüber dem Vorjahr deutlich vermindert, dies ist insbesondere auf den geringeren Jahresüberschuss zurückzuführen.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2019) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,0 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 4,5 %.



## Vermögens- und Finanzlage

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Aktiva</u>			
Anlagevermögen	71.395	66.562	4.833
Umlaufvermögen	8.465	8.642	3
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	9	13	-4
	<u>79.869</u>	<u>75.037</u>	<u>4.832</u>
<u>Passiva</u>			
Eigenkapital	37.084	35.385	1.699
Rückstellungen	1.836	1.856	-20
Verbindlichkeiten	40.949	37.796	3.153
	<u>79.869</u>	<u>75.037</u>	<u>4.832</u>

Die Bilanzsumme (TEUR 79.869) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.832 (= rd. 6,4 %).

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 71.395 (Vorjahr: TEUR 66.562) und macht somit rd. 89,4 % (Vorjahr: rd. 88,7 %) der Bilanzsumme aus.

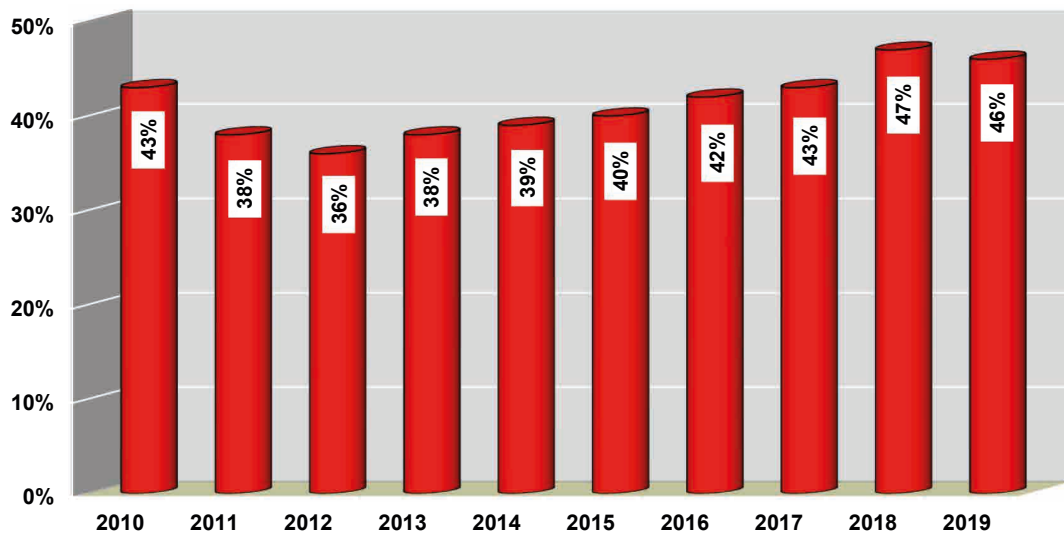
Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 36.674; Vorjahr: TEUR 34.914) zum Anlagevermögen (TEUR 71.395; Vorjahr: TEUR 66.562), beträgt rd. 51,4 % (Vorjahr: rd. 52,5 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 38.492; Vorjahr: TEUR 35.159), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 105,3 % (Vorjahr: rd. 105,0 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 4.833. Den Investitionen von TEUR 6.925 standen Abschreibungen von TEUR 2.089 und Abgänge von TEUR 3 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 6.925) betrafen mit TEUR 5.954 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 938 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 33 andere Zugänge des Anlagevermögens.

Das Umlaufvermögen einschließlich RAP hat einen Umfang von TEUR 8.474 (Vorjahr: TEUR 8.475); dies sind in 2019 rd. 10,6 % (Vorjahr: rd. 11,3 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2019 rd. 46,0 %.

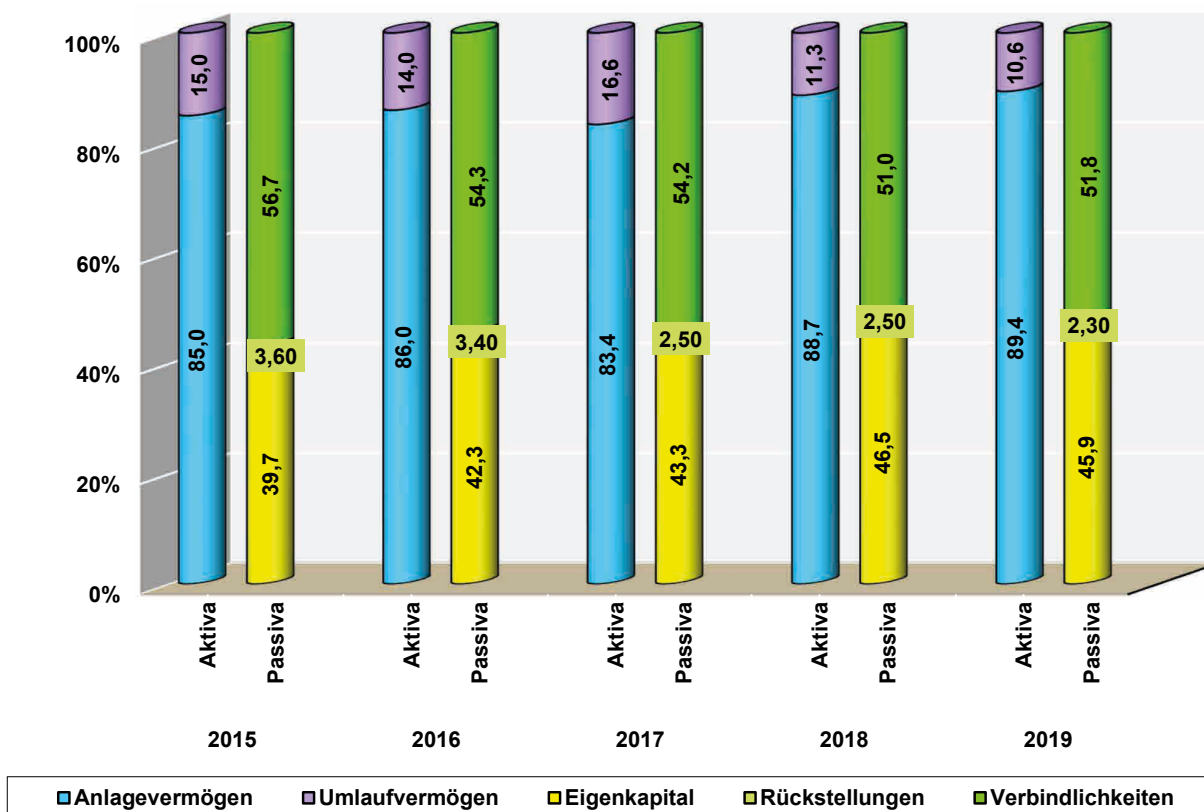
Im vergangenen Jahrzehnt hat sich die Eigenkapitalquote wie folgt entwickelt:



Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2019 von rd. 46,0 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2019) rd. 39,8 % (Vorjahr: rd. 39,0 %) beträgt.

Gegenüber dem Vorjahr verminderten sich die Rückstellungen um TEUR 20 auf TEUR 1.836. Der langfristige Fremdkapitalanteil erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 33.368 auf TEUR 36.271. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 44,5 % und 46,0 % 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 2019 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 3.225 (Vorjahr: TEUR 3.036); 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 2019 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss in Höhe von TEUR 3.817 wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 940 verringert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2019 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.748	2.628	-880
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	2.089	2.114	-25
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-20	27	-47
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	-12	12
Cashflow	3.817	4.757	-940

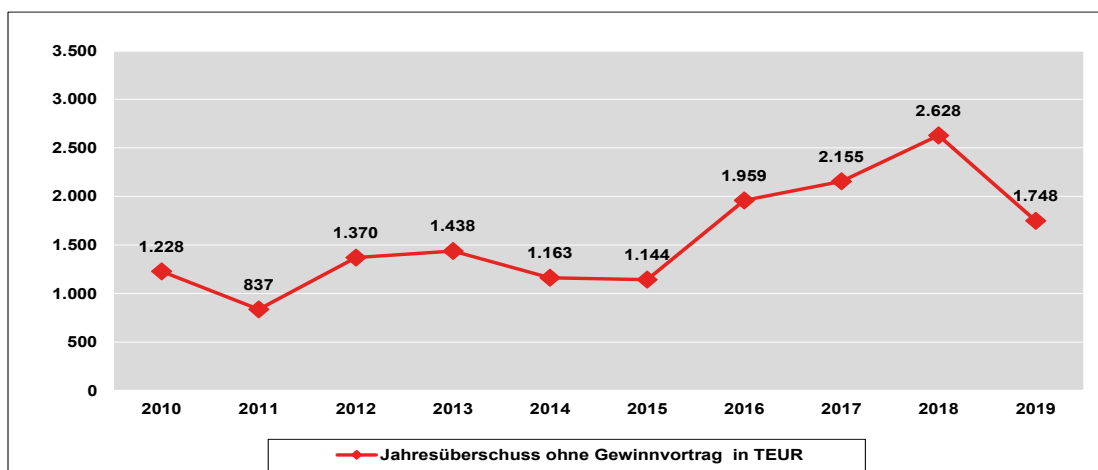
Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, wie in den vergangenen Jahren branchenüblich, partiell mit Fremdkapital, zum Teil auch mit öffentlichen Mitteln, sowie mit eigenen disponiblen Mitteln und den in den kommenden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

Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2019 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

## Ertragslage

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



In 2019 kam es zu einer Verringerung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.748. Gegenüber dem Vorjahr verminderte er sich um TEUR 880.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.769 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.794	2.674	-880
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-65	-40	-25
Neutrales Ergebnis	63	37	26
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.792	2.671	-879
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-44	-43	-1
Jahresüberschuss	1.748	2.628	-880
Gewinnvortrag	21	5	16
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	1.769	2.633	-864



Das Betriebsergebnis ist wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet, welches sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um TEUR 880 verringerte. Das Ergebnis wurde erzielt bei Umsatzerlösen von TEUR 16.378.

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

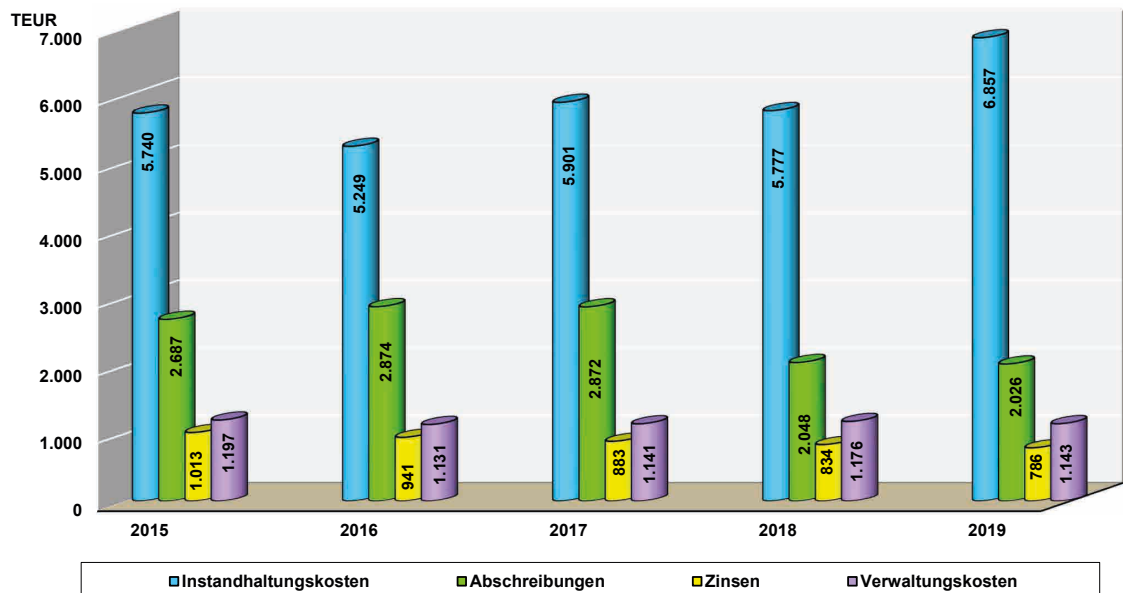
Die Verbesserung des neutralen Ergebnisses (TEUR 63) um TEUR 26 gegenüber dem Vorjahr resultierte insbesondere aus höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 40).

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 43,90 EUR/qm. Dies erhält und verbessert nachhaltig die Substanz des gesamten Wohnungsbestandes und kommt somit unmittelbar unseren Mietern / 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. 20,30 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 2015 bis 2019 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 seit 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 2019 positiv. Die Instandhaltung, aber auch die Sanierung und Modernisierung des Hausbesitzes wurde auf unverändert hohem Niveau fortgesetzt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2020 und 2021 erwarten wir erneut angemessene positive Jahresüberschüsse (TEUR 2.070 bzw. TEUR 1.968). Aufgrund unserer mehrjährigen Instandhaltungspläne, die Berücksichtigung in einer mehrjährigen Ertragsplanung finden, kann festgehalten werden, dass die Ertragslage der Genossenschaft für die nächsten Jahre gesichert ist.

## **Ergänzende Angaben nach § 289 HGB**

### **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 2019 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.

Infolge der Anfang 2020 begonnenen Corona-Krise rechnet der Vorstand jedoch aufgrund von wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen innerhalb der Mieterschaft mit einem überschaubaren Anstieg der Mietausfälle.

Bestandsgefährdende Risiken sind im Geschäftsjahr 2020 und den folgenden Jahren nicht erkennbar.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat in den Jahren von 2000 bis 2019 Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 93,7 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betragen die Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 77,7 Mio. EUR. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 171,4 Mio. EUR für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand verausgabt. Für die Jahre 2020 bis 2024 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rund 29,0 Mio. EUR. Die voraussichtlichen Investitionen werden sich in einer Größenordnung von rund 40,8 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 mit tendenziell steigenden Mieten 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 wesentlich größeren Mietausfällen, trotz Corona-Krise, 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 linksrheinischen 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 für Dauerfinanzierungsmittel, obwohl in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen getätigt wurden, auf zurzeit rd. 4,8 % (TEUR 786) 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 fünf zur Prolongation vorgesehenen Darlehen bis einschließlich 2025 kein weiteres Zinsrisiko. Bei sieben Darlehen mit Restvaluten von < TEUR 500 erfolgt in den Jahren bis 2025 die vollständige Ablösung.

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



## Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Unverändert wird die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit in der Bewirtschaftung der eigenen Bestände sehen. Sie wird die umfangreichen energetischen Maßnahmen sowie die umfassende Modernisierung und Instandhaltung planmäßig fortsetzen. Auch Wohnumfeldverbesserungen werden weiterhin Bestandteil der Planungen sein.

Auf Basis der Wirtschaftsplanung erwartet der Vorstand in den nächsten Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen bzw. Einschränkungen aufgrund der Corona-Krise, weiterhin eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Vor allem aufgrund der günstigen Vermietungssituation im Kölner Süden und den für Kölner Verhältnisse bezahlbaren Mieten sowie 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 206 weitere Wohnungen errichten. Die darin enthaltenen 72 öffentlich geförderten Wohnungen werden vollständig von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd erstellt. Die Einreichung der Bauanträge erfolgte im Oktober 2018, die endgültigen Baugenehmigungen stehen im Frühjahr 2020 noch aus.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit der energetischen Sanierung der Objekte in der Einhardstr. 7-11 / Wittekindstr. 17 begonnen. Die Maßnahmen werden mit der Erneuerung der Außenanlagen (Wohnumfeld) im Sommer 2020 ihren Abschluss finden.

Die umfangreichen energetischen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees (Baubeginn 2018), deren Abwicklung sich bis zum Ende dieses Jahrzehnts ziehen wird, werden planmäßig fortgeführt. Im Rahmen dieser Großmaßnahme werden durch Um- und Ausbau in den Bestandsobjekten 34 neue Wohnungen entstehen. Davon werden im 2. Halbjahr 2020 voraussichtlich 19 Wohnungen bezugsfertig.

Den Mitgliedern der Genossenschaft wird auch in Zukunft marktgerechter, neuer Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten werden.

Im angespannten Kölner Wohnungsmarkt wird die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG aufgrund der vorgenannten Aktivitäten weiterhin in der Lage sein, ihren Mitgliedern zeitgemäße sowie attraktive Wohnungen anbieten zu können und somit weiterhin eine gute und sichere Wohnversorgung zu tragbaren Mieten gewährleisten.

Köln, den 7. Mai 2020

Der Vorstand

Horst Werner

Stefan Hofius

# Zollstock-Karrees (Baustelle Innenhof Karree Mitte)





**1. Bilanz zum 31. Dezember 2019**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

**3. Anhang für das Geschäftsjahr 2019**



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.764,54	5.292,54
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.379.540,48		61.378.372,24
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	76.486,09		84.984,55
Grundstücke ohne Bauten	2.422.564,17		2.421.896,30
Technische Anlagen und Maschinen	4.099,00		6.384,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.718,82		232.535,79
Bauvorbereitungskosten	<u>2.280.805,91</u>	71.367.214,47	<u>2.407.416,69</u>
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Andere Finanzanlagen	<u>1.570,00</u>	25.490,00	<u>1.570,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>71.394.469,01</u>	<u>66.562.372,11</u>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.241.791,72		3.042.884,31
Andere Vorräte	<u>139.221,62</u>	3.381.013,34	<u>128.139,43</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	41.027,14		29.875,58
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>53.862,59</u>	94.889,73	<u>101.694,00</u>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.846.101,29		4.190.478,79
Bausparguthaben	<u>1.143.451,68</u>	4.989.552,97	<u>968.697,75</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.392,21	12.692,21
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>79.869.317,26</b></u>	<u><b>75.036.834,18</b></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	136.126,49		205.598,98
der verbleibenden Mitglieder	7.128.972,43		6.842.986,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	7.265.098,92	3.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.146.901,08 EUR		(1.278.003,32)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.780.000,00		4.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	180.000,00 EUR		(280.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	16.000.000,00		15.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	600.000,00 EUR		(900.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.150.000,00</u>	28.930.000,00	6.940.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	100.000,00 EUR		(60.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	1.110.000,00 EUR		(840.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	21.246,06		5.056,91
Jahresüberschuss	1.747.470,27		2.627.500,53
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>880.000,00</u>	888.716,33	<u>1.240.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		37.083.815,25	35.384.742,77
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.770.655,00		1.791.208,00
Sonstige Rückstellungen	<u>65.400,00</u>	1.836.055,00	65.200,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.669.958,38		28.744.718,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.051.579,36		4.623.036,99
Erhaltene Anzahlungen	3.226.936,33		3.157.667,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.789,00		62.436,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	870.296,04		1.170.532,38
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>67.887,90</u>	40.949.447,01	37.291,32
davon aus Steuern:	28.749,48 EUR		(27.975,63)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	706,35 EUR		(0,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>79.869.317,26</b>	<b>75.036.834,18</b>

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR 624 Amtsgericht Köln

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		16.377.735,46	16.199.230,95
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		198.907,41	68.402,89
Andere aktivierte Eigenleistungen		236.006,10	194.453,78
Sonstige betriebliche Erträge		221.432,65	218.019,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.679.990,59	8.444.830,13
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.354.091,03</b>	<b>8.235.277,02</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.326.711,93		1.279.454,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	392.367,57	1.719.079,50	469.450,82
davon für Altersversorgung	148.520,10 EUR		(238.212,87)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.089.525,96	2.114.176,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		583.696,82	508.410,59
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	902,64		927,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.130,23	6.032,87	23.773,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		857.569,36	899.025,94
davon aus der Aufzinsung	57.498,00 EUR		(64.931,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		43.718,29	43.426,22
Ergebnis nach Steuern		2.066.533,97	2.946.033,57
Sonstige Steuern		319.063,70	318.533,04
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.747.470,27</b>	<b>2.627.500,53</b>
Gewinnvortrag		21.246,06	5.056,91
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		880.000,00	1.240.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>888.716,33</b>	<b>1.392.557,44</b>



### **3. Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

#### **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 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen 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 2019 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 ausgebauten 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 und Geschäftsguthaben aus Mitgliedschaften bei Genossenschaften 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 2019 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 2,71 % (31. Dezember 2018: 3,21 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2019 vorgegeben:

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

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2019 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 2019 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2019 auf Basis des Rechnungszinses von 2,71 %. Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf 96.395,00 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. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Tz. 7 dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten angesetzt.
3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2019, wie im Vorjahr, nicht auszuweisen.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Rückstellungen für:</b>	EUR	EUR
Jahresabschluss	50.700,00	49.300,00
Berufsgenossenschaft	10.200,00	9.800,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	4.500,00	6.100,00
	<u>65.400,00</u>	<u>65.200,00</u>

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

## 7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	1. Jan. 2019 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen ( +/- ) EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	72.775,04	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	115.369.627,45	5.732.609,37	0,00	1.285.565,70
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten.....	2.421.896,30	667,87	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	29.395,93	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	525.727,16	32.963,70	31.889,99	0,00
Bauvorbereitungskosten.....	2.407.416,69	1.158.954,92	0,00	-1.285.565,70
	121.137.161,90	6.925.195,86	31.889,99	0,00
<b>Finanzanlagen</b>				
Wertpapiere des Anlagevermögens .....	23.920,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen.....	1.570,00	0,00	0,00	0,00
	25.490,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b><u>121.235.426,94</u></b>	<b><u>6.925.195,86</u></b>	<b><u>31.889,99</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt			
	EUR	Vorjahr EUR	unter 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	32.669.958,38	28.744.718,38	1.641.368,54	1.467.902,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.051.579,36	4.623.036,99	108.096,02	163.088,16
Erhaltene Anzahlungen.....	3.226.936,33	3.157.667,61	3.226.936,33	3.157.667,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	62.789,00	62.436,73	62.789,00	62.436,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	870.296,04	1.170.532,38	870.296,04	1.170.532,38
Sonstige Verbindlichkeiten.....	67.887,90	37.291,32	67.887,90	37.291,32
<b>Gesamtbetrag.....</b>	<b><u>40.949.447,01</u></b>	<b><u>37.795.683,41</u></b>	<b><u>5.977.373,83</u></b>	<b><u>6.058.918,94</u></b>

31. Dez. 2019 EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am	Buchwert am
	1. Jan. 2019 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2019 EUR	31. Dez. 2019 EUR	31. Dez. 2018 EUR
72.775,04	67.482,50	3.528,00	0,00	71.010,50	1.764,54	5.292,54
122.387.802,52	53.991.255,21	2.017.006,83	0,00	56.008.262,04	66.379.540,48	61.378.372,24
383.098,37	298.113,82	8.498,46	0,00	306.612,28	76.486,09	84.984,55
2.422.564,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2.422.564,17	2.421.896,30
29.395,93	23.011,93	2.285,00	0,00	25.296,93	4.099,00	6.384,00
526.800,87	293.191,37	58.207,67	28.316,99	323.082,05	203.718,82	232.535,79
2.280.805,91	0,00	0,00	0,00	0,00	2.280.805,91	2.407.416,69
128.030.467,77	54.605.572,33	2.085.997,96	28.316,99	56.663.253,30	71.367.214,47	66.531.589,57
23.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.920,00	23.920,00
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	25.490,00
<b>128.128.732,81</b>	<b>54.673.054,83</b>	<b>2.089.525,96</b>	<b>28.316,99</b>	<b>56.734.263,80</b>	<b>71.394.469,01</b>	<b>66.562.372,11</b>

über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
31.028.589,84	27.276.815,64	6.427.796,00	24.600.793,84	32.669.958,38	Grundpfandrecht
3.943.483,34	4.459.948,83	467.616,86	3.475.866,48	4.051.579,36	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	
<b>34.972.073,18</b>	<b>31.736.764,47</b>	<b>6.895.412,86</b>	<b>28.076.660,32</b>	<b>36.721.537,74</b>	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sowie Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind nicht angefallen.

## 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:
  - Am 31. Dezember 2019 bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 8.868 für Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere aufgrund von Neubau-, Modernisierungs- sowie Um- und Ausbaumaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel und im Übrigen mit Eigenmitteln. 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:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2019	2018	2019	2018
Kaufmännische Mitarbeiter	9,25	9,25	2,00	2,00
Technische Mitarbeiter	5,00	4,75	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	0,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>14,25</b>	<b>14,00</b>	<b>2,00</b>	<b>3,00</b>

## 6. Mitgliederbewegung

	<b>Mitglieder</b>
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.993
Korrektur für Tote früherer Jahre	-11
Stand nach Korrektur	2.982
Zugänge 2019	119
Abgänge 2019	-84
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3.017

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 285.986,08 EUR (Vorjahr: 310.160,75 EUR).

## 7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 nicht eingetreten.

## 8. Ergebnisverwendung gemäß § 285 Nr. 34 HGB

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft, unter Berücksichtigung des § 20 Satz 2 GenG, beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.747.470,27 EUR, im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 180.000,00 EUR gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung einen Betrag von 600.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage sowie einen Betrag von 100.000,00 EUR in die Anderen Ergebnissrücklagen 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 21.246,06 EUR ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von 888.716,33 EUR vor:



	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2019	273.681,02
Einstellung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“	600.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	15.035,31
Bilanzgewinn	888.716,33

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 7. Mai 2020

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. Außerdem wurde die im Frühjahr 2020 anstehende Vertreterwahl behandelt. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2019 (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 2019 zu genehmigen.
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2019 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2019 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 2019 erneut ein 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 7. Mai 2020

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



Zollstockgürtel 27-31

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2019 16 Mitarbeiter/innen; davon zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Im Einzelnen handelt es sich um:

	<b>Vollzeitbeschäftigte 2019</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte 2019</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	5	0
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>2</b>

Darüber hinaus bestehen drei Ausbildungsverhältnisse. Dies soll auch in den kommenden Jahren so fortgeführt werden, um damit in der Mitarbeiterschaft der Genossenschaft dem demographischen Wandel zu begegnen.



Die aktuellen Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stete Einsatzbereitschaft und die hohe Motivation bei der Bewältigung der immer neuen Herausforderungen in unserer Branche und Genossenschaft.



# Zollstock-Karree Mitte



Zollstock-Karree Mitte (Baustelle Innenhof)



Ferdinand-Schmitz-Str. 2-12



Zollstockweg 20-22 / Ferdinand-Schmitz-Str. 2-12



Luxemburger Str. 420-426

## Sozialarbeiterin im achten 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 Badea. 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 Badea 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 Badea machen, natürlich streng vertraulich im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes behandelt.



## Meine „Süd“ online

Das kostenlose Mieterportal und die dazugehörige Mieter-App der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG bieten allen Mitgliedern und Mietern unserer Genossenschaft die Möglichkeit, verschiedene Dienstleistungen online, auch mobil über Smartphones oder Tablets in Anspruch zu nehmen.

Melden Sie sich bei **Meine „Süd“ online** an und nutzen Sie die Vorteile.

## Ihren Registrierungscode haben Sie mit unserem Informationsschreiben bereits erhalten.

Sie erreichen unser Mieterportal direkt über die Homepage unserer Genossenschaft.

[www.koeln-sued.de](http://www.koeln-sued.de)

### Information

Sehen Sie jederzeit aktuelle Vertragsdaten und Dokumente online ein, ebenso aktuelle Nachrichten und Termine.

### Service

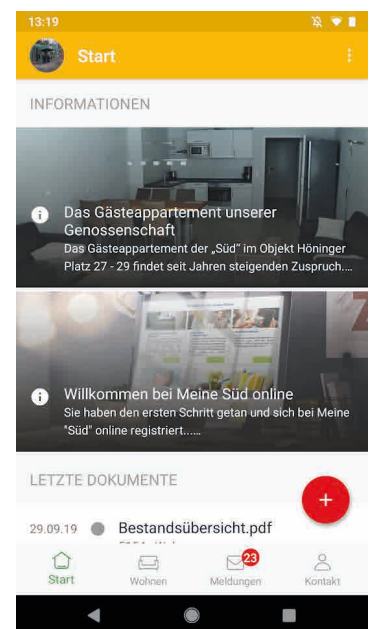
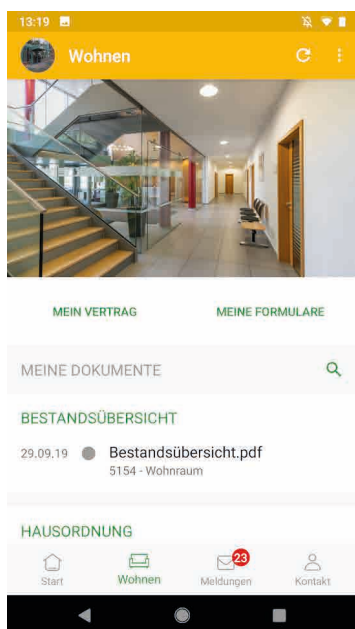
Ändern Sie persönliche Daten wie Ihre Rufnummer oder E-Mail-Adresse und drucken Sie Formulare oder Dokumente selbst aus, wann immer Sie es möchten oder benötigen.

### Kommunikation

Nutzen Sie unser Mieterportal oder die Mieter-App, um schnell und flexibel mit unseren Mitarbeitern in Kontakt zu treten. Sie haben die Möglichkeit, verschiedene Anfragen und Mitteilungen sowie Schadenmeldungen zu übersenden.

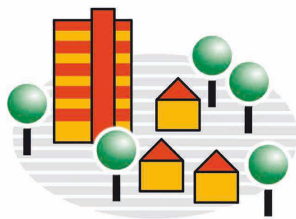
### Mieter-App

Sie können Meine „Süd“ online entweder via App nutzen oder in Ihrem Internet-Browser aufrufen. Die Inhalte und Services von Meine „Süd“ online sind gleich, egal mit welchem Gerät (Smartphone, Tablet, Laptop, etc.) Sie darauf zugreifen. Registrieren müssen Sie sich nur einmal - die Registrierung gilt gleichermaßen für App und Portal. Unsere Mieter-App können Sie sowohl im Google Play Store, als auch im Apple Store herunterladen.





## LEICHTER ERREICHBAR



Meine „Süd“ online



Sie können **Meine „Süd“ online** entweder via App nutzen oder in Ihrem Internet-Browser aufrufen. Die Inhalte und Services von **Meine „Süd“ online** sind gleich, egal mit welchem Gerät (Smartphone, Tablet, Laptop etc.) Sie darauf zugreifen. Registrieren müssen Sie sich nur einmal – die Registrierung gilt gleichermaßen für App und Portal.



Suchwort: **Meine „Süd“ online**



Suchwort: **Meine „Süd“ online**



Aufruf unserer Internetseite über  
Ihren Browser: [www.koeln-sued.de](http://www.koeln-sued.de)





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

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





## Die Wohnungswirtschaft Deutschland

### Faire Mieten 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.

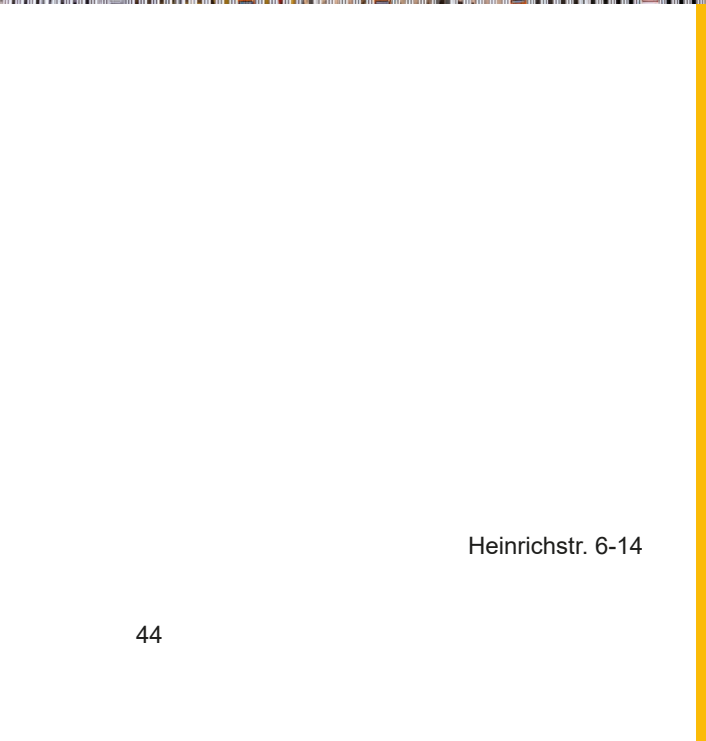




Breniger Str. 2-14



Einhardstr. 7-11



Heinrichstr. 6-14



# Hier finden Sie uns im linksrheinischen Kölner Süden

Stand: 31. Dezember 2019

Stadtteil	Straße		Wohnungsverwalter/in	Anzahl WE
<b>Altstadt-Süd</b>	Alte Mauer am Bach 50	◆	Pedra Strobl	10
	Dreikönigenstr. 36	◆	Marc Bothe	10
	Friedenstr. 35/37	◆	Pedra Strobl	6
	Heinrichstr. 6-14	◆	Pedra Strobl	40
	Schnurgasse 74	◆	Pedra Strobl	11
	Steinstr. 1	◆	Pedra Strobl	13
	Waisenhausgasse 2/4, 6, 12-18	◆	Pedra Strobl	45
<b>Braunsfeld</b>	Maarweg 24	◆	Bianca Berger	12
	Scheidtweiler Str. 95-99	◆	Bianca Berger	28
<b>Klettenberg</b>	Hirschbergstr. 1-3	◆	Pedra Strobl	20
	Lohrbergstr. 29-31, 39-45, 49	◆	Pedra Strobl	25
	Luxemburger Str. 349, 380-386, 414-426, 437-439	◆	Pedra Strobl	172
	Ölbergstr. 53-63	◆	Pedra Strobl	58
	Rhöndorfer Str. 42-46	◆	Pedra Strobl	31
<b>Lindenthal</b>	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
<b>Raderberg</b>	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10	◆	Bianca Berger	22
<b>Raderthal</b>	Markusstr. 55, 121-123	◆	Bianca Berger	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99	◆	Marc Bothe	7
<b>Rodenkirchen</b>	Alemannenstr. 2, 10	◆	Pedra Strobl	9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21	◆	Pedra Strobl	11
	Gartenstr. 1-5, 9-15	◆	Pedra Strobl	21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14	◆	Pedra Strobl	18
	Theodor-Heuss-Str. 2	◆	Marc Bothe	30
<b>Sülz</b>	Einhardstr. 7-11	◆	Pedra Strobl	24
	Emmastr. 8-14	◆	Pedra Strobl	38
	Hirzstr. 5, 14-16	◆	Pedra Strobl	9
	Sülzgürtel 76-78	◆	Pedra Strobl	16
	Wittekindstr. 17	◆	Pedra Strobl	9
<b>Sürth</b>	Hammerschmidtstr. 30	◆	Pedra Strobl	6
	Heidelweg 57-59	◆	Pedra Strobl	17
<b>Zollstock</b>	Alfterstr. 1-5, 7-23	◆	Marion Koernig	85
	Alstädter Str. 3-11, 15, 19-23, 2, 6-24	◆	Marion Koernig	47
	Breniger Str. 1-3, 2-16	◆	Marion Koernig	75
	Burbacher Str. 6, 7, 12-22, 26-32	◆	Marion Koernig	28
	Ferdinand-Schmitz-Str. 1-5, 2-12	◆	Britta Wenzel	78
	Fischenicher Str. 39-43, 49, 59, 67-69, 58-60, 86/88, 92/94	◆	Marion Koernig	50
	Gottesweg 1-21	◆	Britta Wenzel	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>	

Wir sind die, die trotz  
aller Auflagen und  
Regulierungen  
**bezahlbare  
Wohnungen**  
**für alle**  
schaffen **in Köln**

Die Wohnungswirtschaft  
im Westen



Die Wohnungswirtschaft  
im Westen



Wir sind die, bei denen  
**kein  
Mieter**  
seine Wohnung wegen der  
**Coronakrise**  
verliert **in Köln**





Wohnungsgenossenschaft  
**Köln-Süd eG**

## **Impressum:**

Juni 2020

### **Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG  
Zollstockgürtel 33b  
50969 Köln

### **Redaktion und Layout:**

Horst WERNER  
Stefan HOFIUS  
Marc BOTHE

### **Druck:**

Z.B.! Kunstdruck & Grafische Innovationsgesellschaft mbH

gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

### **Fotos:**

Köln-Süd eG | [www.badurina.de](http://www.badurina.de)

### **Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG**

Zollstockgürtel 33b  
50969 Köln

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

### **Sprechzeiten:**

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



