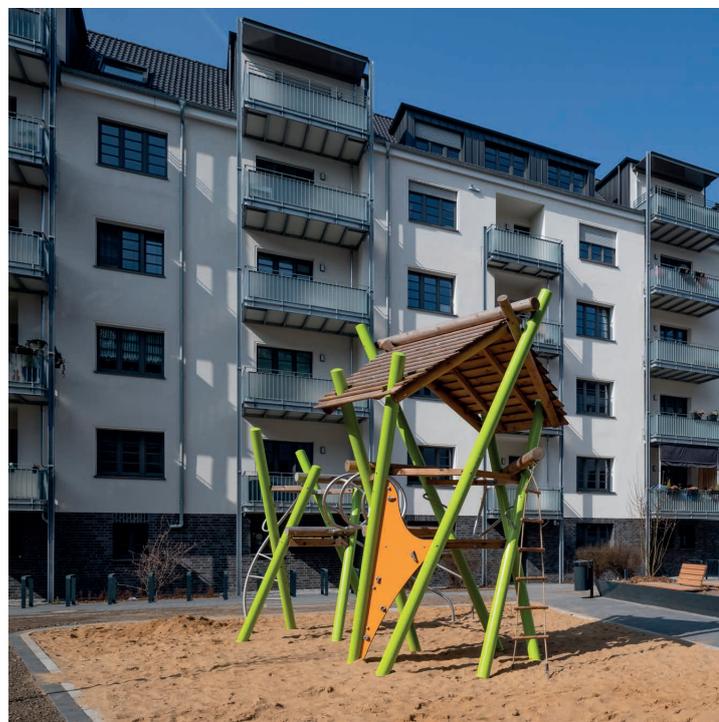




Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschäftsbericht 2020



Zahlen Daten Fakten

		2016	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme	in TEUR	71.030	74.462	75.037	79.869	85.537
Anlagevermögen (AV)	in TEUR	61.077	62.119	66.562	71.395	78.812
AV-Zugänge	in TEUR	4.222	3.997	6.561	6.925	9.832
Eigenkapital (langfristig)	in TEUR	30.042	32.238	34.914	36.674	39.200
Eigenkapitalquote	in %	~ 42 %	~ 43 %	~ 47 %	~ 46 %	~ 46 %
Umsatzerlöse	in TEUR	15.851	16.015	16.199	16.378	16.572
Instandhaltungskosten	in TEUR	4.980	5.560	5.388	6.445	5.695
Abschreibungen	in TEUR	2.934	2.928	2.114	2.089	2.302
Jahresüberschuss	in TEUR	1.959	2.155	2.628	1.748	2.313
Cash flow	in TEUR	4.513	4.471	4.757	3.817	4.606
Wohnungen	WE	2.267	2.286	2.286	2.286	2.306
Fluktuationsquote	in %	~ 7,3 %	~ 8,3 %	~ 6,7 %	~ 5,9 %	~ 6,5 %
Leerstandsquote	in %	~ 1,0 %	~ 1,0 %	~ 0,8 %	~ 1,4 %	~ 1,3 %
Leerstandsquote ohne modernisierungsbedingten Leerstand:	in %	~ 0,4 %	~ 0,2 %	~ 0,3 %	~ 0,2 %	~ 0,6 %
<u>Mitarbeiter/innen</u>						
Vollzeit	Anzahl	14	14	14	14	14
Teilzeit	Anzahl	4	4	3	2	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 betreiben.				
Geschäftsjahr		Kalenderjahr				
Sitz der Genossenschaft		Zollstockgürtel 33b 50969 Köln				



Lackgässchen

	Seite
Zahlen Daten Fakten	2
Vorwort	4
Lagebericht 2020	
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
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	
Bilanz zum 31. Dezember 2020	24
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	26
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	27
Bericht des Aufsichtsrates	35
Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	36
Die Beschäftigten der Genossenschaft	37
„Süd in eigener Sache“	39
„Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.“	42
Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft	43
Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft 2.0	46

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

was wird uns allen von dem Jahr 2020 in Erinnerung bleiben?

Es wird als das Jahr der Corona-Pandemie und der besonderen Herausforderungen im Gedächtnis bleiben, die mit einem ungeahnten Ausmaß die Weltwirtschaft und die Gemeinschaft der Staaten einem Stresstest unterzog, wie wir ihn seit gut einem Jahrhundert nicht mehr erlebt haben.

Während der Pandemie gewannen sowohl die Wohnung als auch das Wohnumfeld für unsere Mitglieder immens an Bedeutung. Wir haben zugehört, wenn Mieter und Mieterinnen uns ihre Nöte schilderten und haben gemeinsam Lösungen gesucht und gefunden. Vor allem unsere Gewerbemieter und -mieterinnen waren, je nach Branche, besonders hart von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise betroffen. Auch ihnen konnten wir Mittel und Wege aufzeigen, die ihnen halfen, die schwierige Zeit zu überstehen.

Der Vorstand



Horst
WERNER



Stefan
HOFIUS



Durch die Covid-19-Pandemie veränderte sich ab dem Frühjahr 2020 einiges in den gewohnten Unternehmensabläufen. In der Geschäftsstelle fand kein direkter Kundenkontakt mehr statt. Ein strenges Hygienekonzept, in Verbindung mit einer konstanten Rotation der „vor Ort Diensttuenden“ und auch aufgrund des mobilen Arbeitens zahlreicher Beschäftigter, gewährleistete die Aufrechterhaltung der Betriebstätigkeit. So konnten weiterhin Mietverträge abgeschlossen werden und auch Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben waren weiterhin möglich.

Glücklicherweise war die Baubranche noch am wenigsten von der Corona-Krise betroffen, so dass die „Süd“ in den Bereichen Neu-, Um- und Ausbau, energetische Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung kontinuierlich weiterarbeiten konnte. Trotz der vielfältigen Einschränkungen und Probleme, die durch die Pandemie eingetreten sind, haben wir aus wirtschaftlicher Sicht ein gutes Geschäftsjahr 2020 erlebt. Da unsere gesamte Belegschaft bis heute glücklicherweise gesund geblieben ist, sehen wir zuversichtlich in die Zukunft.

Zudem sehen wir uns weiterhin und unverändert in der Lage, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. An dieser Stelle möchten wir noch auf die nachfolgenden Seiten verweisen, zu deren Lektüre wir Sie hiermit einladen möchten.

Und, bleiben Sie gesund, in diesen bewegten Zeiten!



Baustelle Vorgebirggärten Baufeld 2.2



Baustelle Vorgebirggärten Marienhof 1

Moderne Genossenschaftswohnungen zur Miete
Provisionsfreie Vermietung!

VORBERGIBGGÄRTEN
 WOHNEN IM GRÜNEN BEREICH

DIE BAUHERREN
 Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd e.G.
 Mieterschutz
 WOHNGES. GENOSSENSCHAFT KÖLN-SÜD 17 AG
 NG BANK - Wohn- und Heimbau eG
 St. Leonhard KÖLN

Die „Vorgebirggärten“ wachsen weiter

- Hier entstehen insgesamt 206 energiesparende Wohnungen mit barrierefreiem Zugang und individuellen Grundrissen von 1 bis 5 Zimmern.
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- 72 Wohnungen sind preisgebunden nach den Vorgaben der Einkommensgruppe B*
- voraussichtliche Fertigstellung Herbst 2022
- Tiefgarage

*Gefördert aus Mitteln des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen über die NRW.BANK

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
 Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
 NRW.BANK
 Wir fördern Leben
 www.vorgebirggarten.de

Baustelle Vorgebirggärten Baufeld 2.2



Lohrbergstraße 31



Markusstr. 121/123



Ferdinand-Schmitz-Str. 8



Lackgässchen 22



Emmastr. 8-14



Heinrichstr. 6-14



Logo der Genossenschaft



Heinrichstr. Carports

Grundlagen des Unternehmens

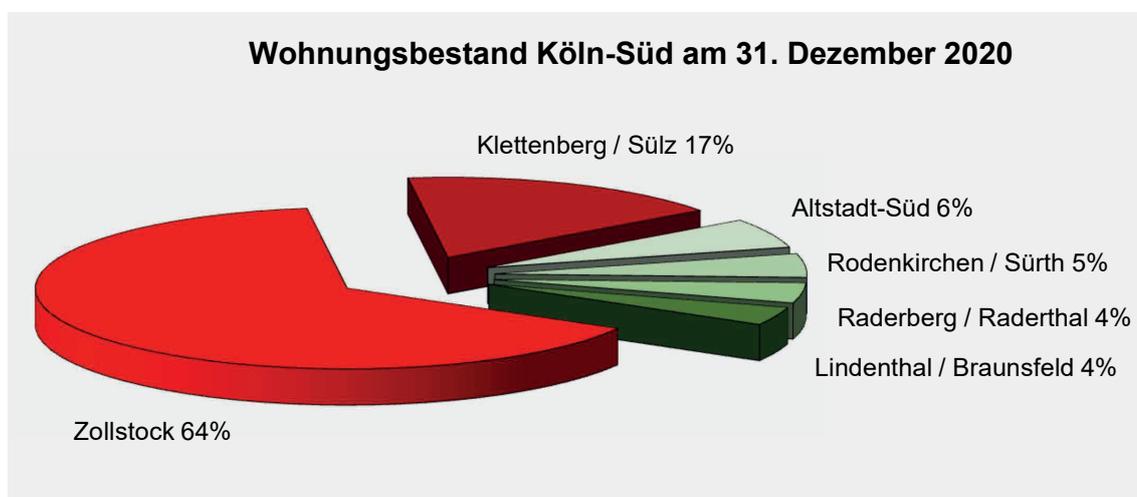
Das Geschäftsfeld der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG mit Firmensitz in Köln liegt satzungsgemäß in der Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zur Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen durch sozial verantwortbare Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft verfügte am 31. Dezember 2020 über 2.306 Wohnungen, 56 Gewerbeeinheiten und 434 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze. Von den 2.306 Wohnungen befinden sich noch 104 Wohnungen (= rd. 4,5 %) in der Preisbindung. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 156.938 qm (Vorjahr: 156.187 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	1.477	49	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
	2.306	56	434

Wohnungsbestand Köln-Süd am 31. Dezember 2020



Allgemeine wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Deutschland war die wirtschaftliche Lage des Jahres 2020 insbesondere durch die Corona-Pandemie geprägt. Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) wird die Wirtschaftsleistung rd. 5,0 % niedriger sein als im Vorjahr. Im Rahmen der Finanz- und Wirtschaftskrise in 2008/2009 sank das Bruttoinlandsprodukt sogar um rd. 5,7 %. Andererseits belastete die Corona-Krise die EU-Staaten durchschnittlich mit einem Einbruch der Wirtschaftsleistung von rd. 7,5 %. Nur die USA hatten mit rd. 3,5 % einen geringeren Rückgang als Deutschland zu verzeichnen. Die globale Wirtschaft wird einen Wachstumseinbruch von rd. 4 % verzeichnen. Für die Jahre 2021 und 2022 wird, bei gleichzeitigem Erfolg in der Pandemiebekämpfung, wieder mit einer Expansion der Weltproduktion von 5,6 % bzw. 3,7 % gerechnet.

Nach zehn Jahren des konstanten Wachstums erlebte die bundesdeutsche Wirtschaft in 2020 erstmals wieder eine Rezession. Diese schlug sich in fast allen Wirtschaftsbereichen nieder. Besonders betroffen waren das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie die diversen Dienstleistungsbereiche (z. B. Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Kultur). Nur wenige Wirtschaftsbereiche konnten positive Entwicklungen vermelden. Das Baugewerbe (+ rd. 1,4 %) zählte jedenfalls dazu. Der Wohnungsbau, mit seinen unterschiedlichen Ausprägungen (Neubau, Modernisierung, Energetik und Instandhaltung), machte in 2020 rd. 61 % der gesamten deutschen Bauinvestitionen aus. Im Jahr 2010 waren es nur rd. 56 %. Unverändert bleibt die Wohnungswirtschaft, auch bei steigenden Rohstoffpreisen, in den kommenden Jahren der Motor der Bauwirtschaft. Die Zahl der Baugenehmigungen wird für das abgelaufene Jahr auf rd. 374.000 (+rd. 3,7 %) geschätzt. Mit Fertigstellungen wird in einer Größenordnung von mehr als 300.000 Wohnungen gerechnet.

Erstaunlicherweise verzeichnete die Wohnungsbranche trotz Corona-Krise keinen überproportionalen Anstieg der Mietrückstände oder gar einen Rückgang der Wohnungsnachfrage. Seit Jahren 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.

Wurden die zuvor genannten Wirtschaftsleistungen in Deutschland im Vorjahr noch von 45,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht, so sank dieser Wert im Jahr 2020 auf 44,8 Millionen Erwerbstätige. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich im Jahr 2020 auf 2.711 Tsd. (Vorjahr: 2.274 Tsd.), die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,9 %.

Sollten sich aufgrund rückläufiger Pandemie-Einschränkungen, wovon die Wirtschaftsinstitute und die Gesundheitsbehörden ausgehen, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder verbessern, so wird für das Jahr 2021 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 4,7 % bzw. für das Jahr 2022 mit 2,7 % gerechnet.

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 2020 anhand einiger wesentlicher Kennzahlen verdeutlichen. Siehe nachfolgende Tabelle.

	Plan	Ist	Ist
	2020	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	13.273	13.679	13.592
Instandhaltungskosten	5.900	5.591	6.345
Zinsen u. ä. Aufwendungen	870	844	858
Jahresüberschuss	1.900	2.313	1.748

Die Umsatzerlöse aus Mieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um TEUR 87 insbesondere aufgrund von Neubezügen sowie Modernisierungen und Mieterwechseln. Für die Instandhaltung der genossenschaftlichen Wohnanlagen wurden in 2020 TEUR 5.591 aufgewandt, dies waren 36,30 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche. Der Rückgang der Zinsaufwendungen setzte sich im Berichtsjahr fort. Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber 2019 (TEUR 565) vor allem aufgrund der deutlich geringeren Instandhaltungskosten.

Investitionstätigkeit

Neubau:

Im Sommer 2020 konnten die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd sowie die drei ebenfalls am Projekt beteiligten Nachbargenossenschaften mit der weiteren Bebauung der Vorgebirgsgärten (Baufeld 2.2) in Köln-Zollstock beginnen. Dort entstehen insgesamt 206 weitere Wohnungen, darunter 72 öffentlich geförderte Wohnungen. 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 2020 waren davon TEUR 6.288 aufgewandt. Die Finanzierung erfolgt mit öffentlichen (TEUR 7.533) und Kapitalmarktmitteln (TEUR 6.530) sowie Eigenmitteln (TEUR 5.137).

Energetische Sanierung, Um- und Ausbau, Modernisierung:

Für diese Maßnahmen, die überwiegend die energetischen Sanierungen 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 insgesamt 34 neue Wohnungen entstehen, davon 20 Wohnungen in 2020), erfolgten im Jahr 2020 Investitionen in Höhe von TEUR 7.222. Für das Geschäftsjahr 2021 sind für die Fortführung der vorgenannten Maßnahmen sowie der energetischen Sanierung des Objektes Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10 Investitionen von TEUR 2.700 vorgesehen.

Außerdem hat die Genossenschaft Anfang 2021 mit dem Bau einer weiteren Tiefgarage (40 Stellplätze, insbesondere zum Stellplatznachweis für die neu geschaffenen Wohnungen) in den Zollstock-Karrees begonnen. Die voraussichtlichen Kosten werden mit TEUR 2.000 veranschlagt; davon wurden bis zum Bilanzstichtag 2020 bereits TEUR 199 aufgewandt.

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 149 (Vorjahr: 135) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 36 (Vorjahr: 30) Einheiten im Zuge der Mieterwechsel umfassend modernisiert worden.

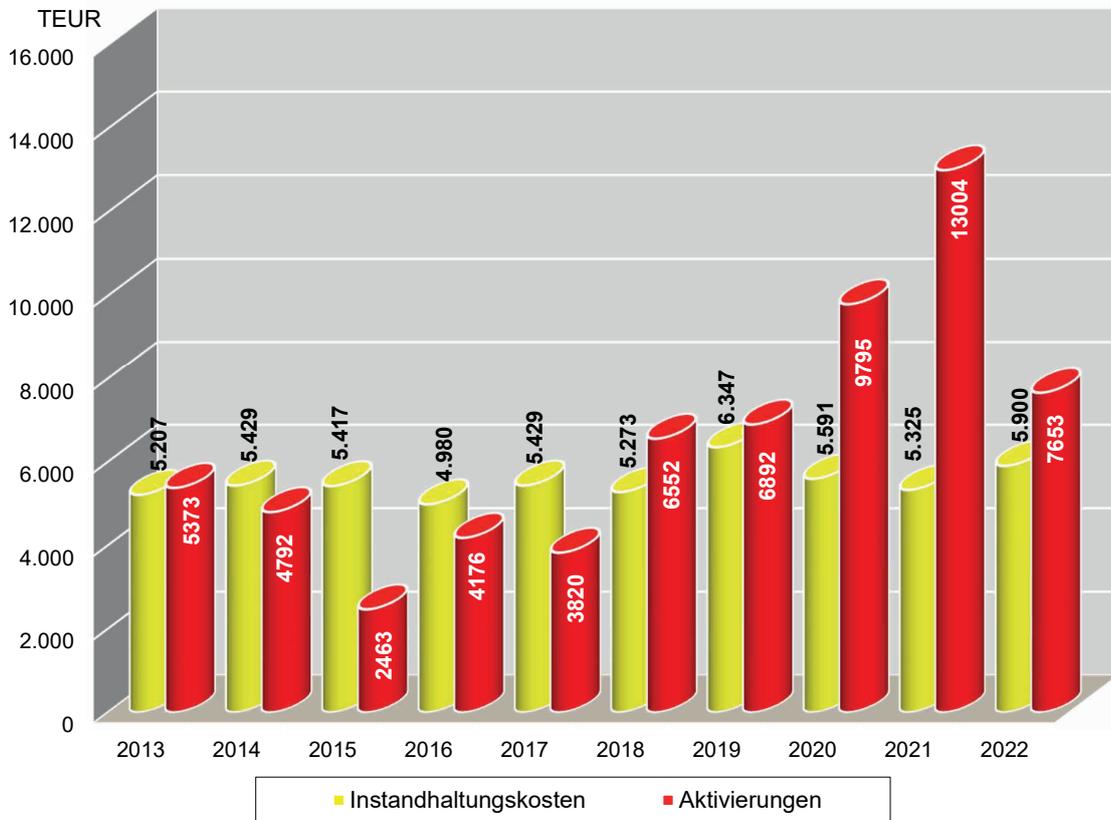
Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen, die von Jahr zu Jahr einen stetig steigenden Aufwand bedingen, handelt es sich um Grundrissänderungen, Küchenausbauten, Badmodernisierungen, Heizungseinbauten, Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen gemäß den VDE-Richtlinien sowie Erneuerung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

Instandhaltung:

Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 5.591) waren im Geschäftsjahr 2020 vor allem durch die begleitenden Instandhaltungen im Rahmen der energetischen Großsanierung der Zollstock-Karrees gekennzeichnet.

Für die Jahre 2021 bis 2023 sind Instandhaltungsbudgets von TEUR 5.325, TEUR 5.900 und TEUR 6.150 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 (2013 bis 2022) folgendes Bild:



Wohnungsbewirtschaftung

Die Mieteinnahmen der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2020 TEUR 13.679 (Vorjahr: TEUR 13.592) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,31 EUR (Vorjahr: 7,30 EUR) je qm Wohnfläche.

Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,01 EUR (= 0,14 %) im Jahr 2020 ist überwiegend auf Neubezüge sowie modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 8.760 (Vorjahr: TEUR 9.680) sind der größte den Umsatzerlösen gegenüberstehende Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2020 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebskosten		2.969		3.094	-125
Instandhaltungskosten	5.591		6.347		-756
zzgl. Aufwendung für Versicherungsschäden	<u>104</u>	5.695	<u>98</u>	6.445	6
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>96</u>		<u>141</u>	<u>-45</u>
		8.760		9.680	-920

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 125 (rd. -4,0 %) vermindert. Einschließlich Grundsteuer belaufen sich die Betriebskosten auf monatlich 1,75 EUR (Vorjahr: 1,83 EUR) je qm Wohnfläche.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2020 von rd. 47.000,00 EUR (Vorjahr: rd. 41.000,00 EUR), sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

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

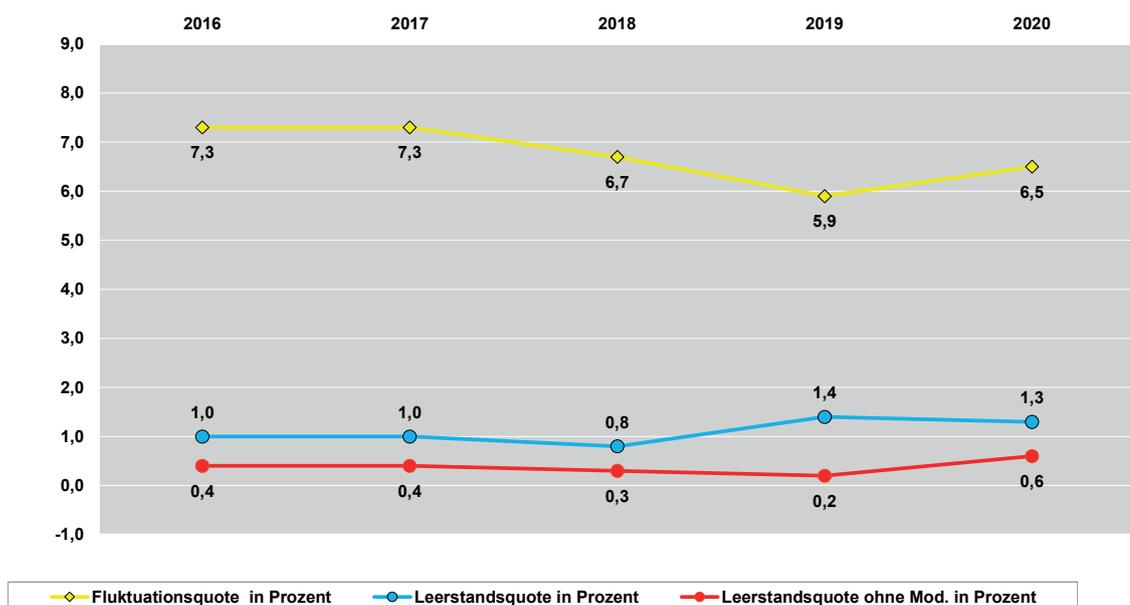
Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Mieten entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand, überwiegend im Zuge von Energetik- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (Mod.) und Mieterwechseln. Wider Erwarten waren die coronabedingten Mietausfälle geringer als vermutet.

Am Bilanzstichtag standen 29 (Vorjahr: 31) Wohnungen leer, davon 16 (Vorjahr: 26) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,3 % (Vorjahr: 1,4 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,6 % (Vorjahr: 0,2 %).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 149 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 135); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 6,5 % (Vorjahr: 5,9 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes.

Von 149 Kündigungen entfallen 142 auf nicht preisgebundene und 7 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2016 wie folgt:



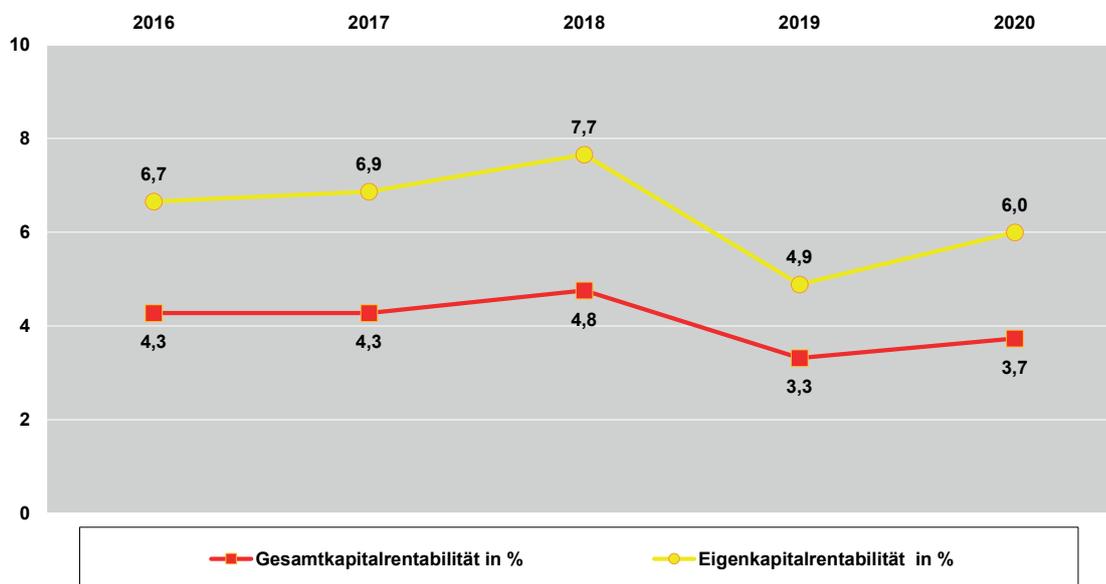
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

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 2016 bis 2020 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die Kennzahlen haben sich in 2020 gegenüber dem Vorjahr wieder verbessert, dies ist insbesondere auf den höheren Jahresüberschuss zurückzuführen.

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2020) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei der Gesamtkapitalrentabilität rd. 3,0 % und bei der Eigenkapitalrentabilität rd. 5,0 %.

Vermögens- und Finanzlage

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
<u>Aktiva</u>			
Anlagevermögen	78.812	71.395	7.417
Umlaufvermögen	6.707	8.465	-1.758
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	18	9	9
	<u>85.537</u>	<u>79.869</u>	<u>5.668</u>
<u>Passiva</u>			
Eigenkapital	39.651	37.084	2.567
Rückstellungen	1.824	1.836	-12
Verbindlichkeiten	44.062	40.949	3.113
	<u>85.537</u>	<u>79.869</u>	<u>5.668</u>

Die Bilanzsumme (TEUR 85.537) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.668 (= rd. 7,1 %).

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 78.812 (Vorjahr: TEUR 71.395) und macht somit rd. 92,1 % (Vorjahr: rd. 89,4 %) der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 39.200; Vorjahr: TEUR 36.674) zum Anlagevermögen (TEUR 78.812; Vorjahr: TEUR 71.395), beträgt rd. 49,7 % (Vorjahr: rd. 51,4 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 43.950; Vorjahr: TEUR 38.492), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 105,5 % (Vorjahr: rd. 105,3 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 7.417. Den Investitionen von TEUR 9.832 standen Abschreibungen von TEUR 2.302 und Abgänge von TEUR 113 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 9.832) betrafen mit TEUR 7.223 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 2.595 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 14 andere Zugänge des Anlagevermögens.

Das Umlaufvermögen einschließlich RAP hat einen Umfang von TEUR 6.725 (Vorjahr: TEUR 8.474); dies sind in 2020 rd. 7,9 % (Vorjahr: rd. 10,6 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2020 rd. 46,0 %.

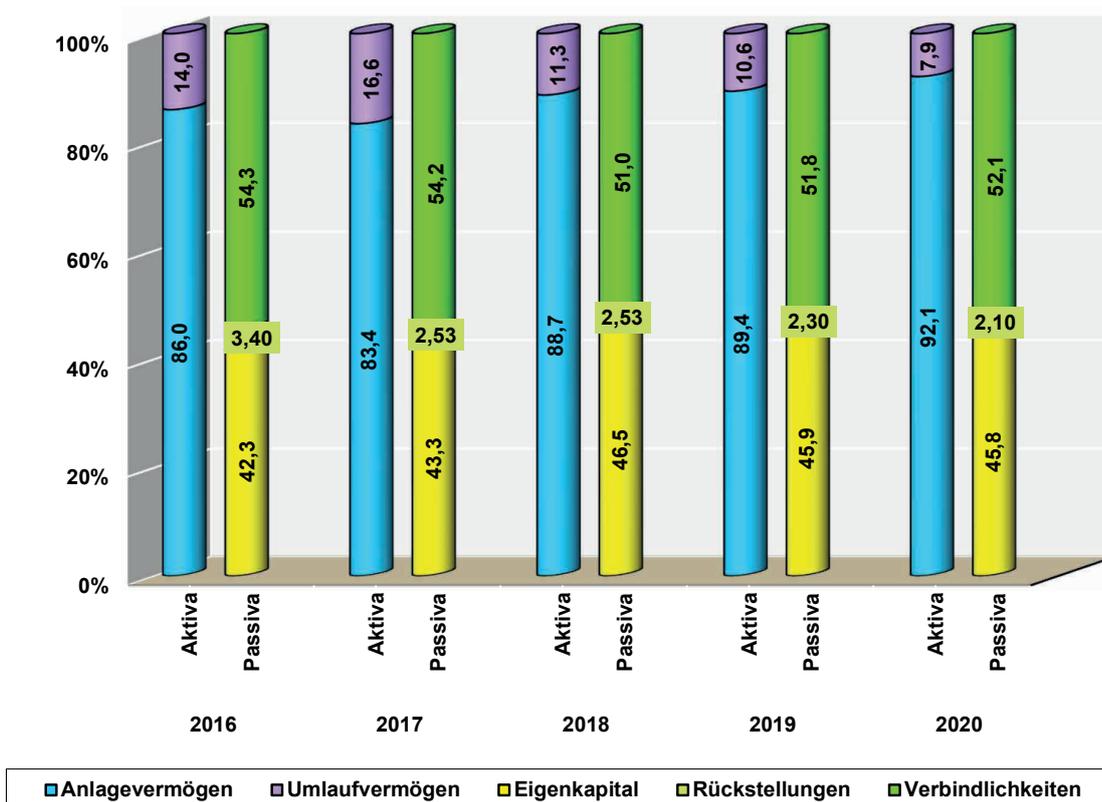
Im vergangenen Jahrzehnt hat sich die Eigenkapitalquote wie folgt entwickelt:



Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2020 von rd. 46,0 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin, November 2020) rd. 40,9 % (Vorjahr: rd. 39,8 %) beträgt.

Gegenüber dem Vorjahr verminderten sich die Rückstellungen um TEUR 12 auf TEUR 1.824. Der langfristige Fremdkapitalanteil erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 36.271 auf TEUR 39.790. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 46,0 % und 46,5 % 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 2020 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 1.323 (Vorjahr: TEUR 3.225); 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 2020 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss in Höhe von TEUR 4.606 wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 789 verbessert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2020 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	2.313	1.748	565
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.302	2.089	213
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-9	-20	11
Cashflow	4.606	3.817	789

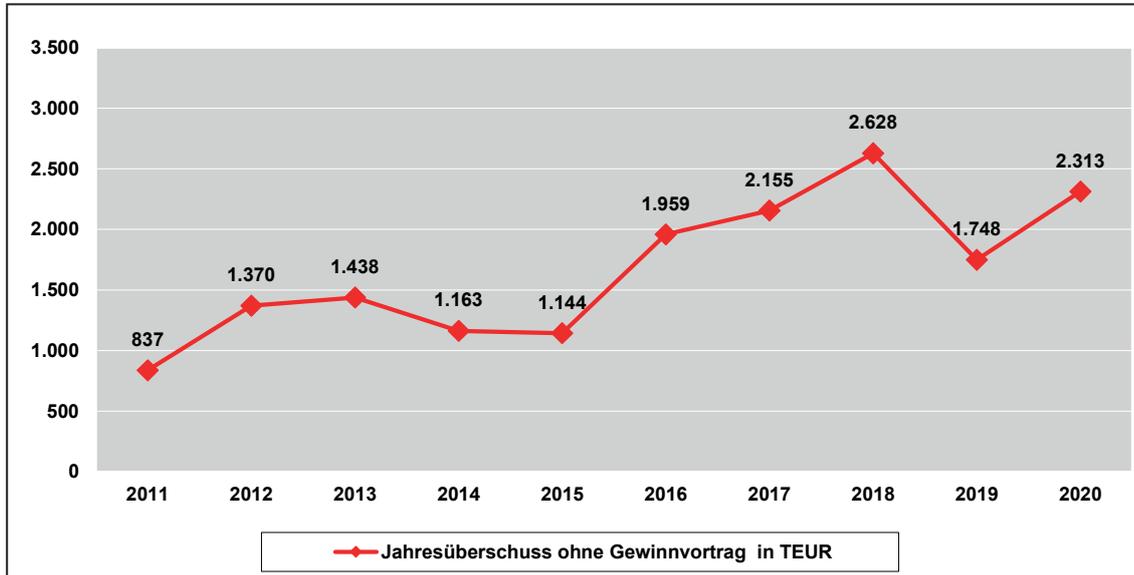
Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, wie in den vergangenen Jahren branchenüblich, partiell mit Fremdkapital, zum Teil auch mit öffentlichen Mitteln, sowie mit eigenen disponiblen Mitteln und den in den kommenden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

Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2020 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

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



In 2020 kam es zu einer Verbesserung der Ertragsentwicklung. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 2.313. Gegenüber dem Vorjahr verbesserte er sich um TEUR 565.

Das Jahresergebnis einschließlich Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 2.328 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	2.382	1.794	588
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-63	-65	-2
Neutrales Ergebnis	32	63	-31
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.351	1.792	559
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-38	-44	6
Jahresüberschuss	2.313	1.748	565
Gewinnvortrag	15	21	-6
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	2.328	1.769	559

Das Betriebsergebnis ist wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet, welches sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um TEUR 588 verbesserte. Das Ergebnis wurde erzielt bei Umsatzerlösen von TEUR 16.572.

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

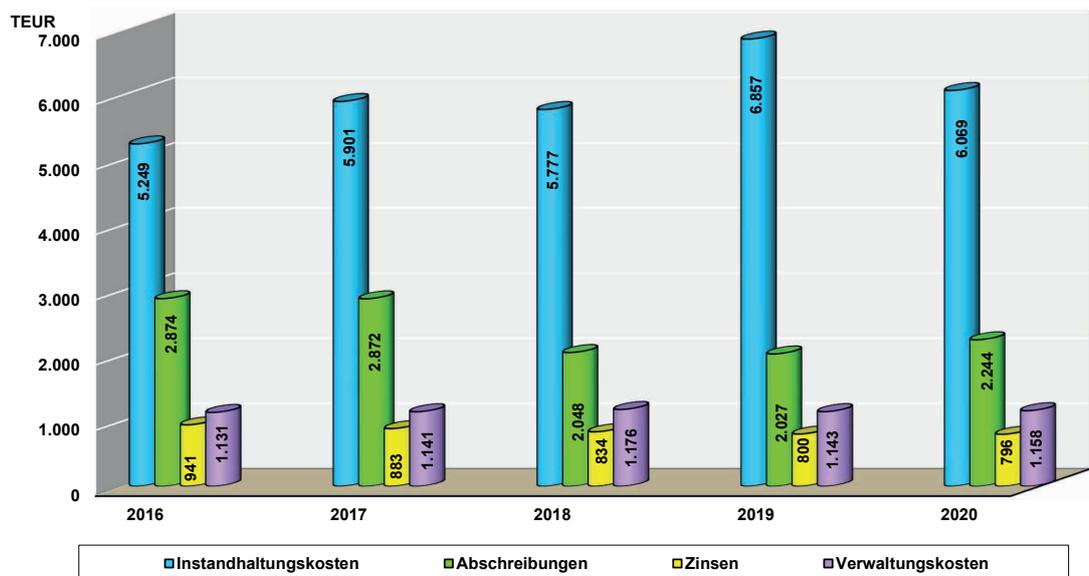
Die Verminderung des neutralen Ergebnisses (TEUR 32) um TEUR 31 gegenüber dem Vorjahr resultierte insbesondere aus geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR -34).

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 38,70 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. 20,00 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 2016 bis 2020 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 und ab 2020, 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 nur geringe Anstiege, während der Zinsaufwand erneut einen leichten Rückgang auswies.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 positiv. Die Instandhaltung, aber auch die Sanierung und Modernisierung des Hausbesitzes wurde auf unverändert hohem Niveau fortgesetzt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2021 und 2022 werden erneut angemessene positive Jahresüberschüsse (TEUR 2.639 bzw. TEUR 1.872) erwartet. Aufgrund der 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 2020 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 weiterhin mit einem überschaubaren Anstieg der Mietausfälle.

Bestandsgefährdende Risiken sind im Geschäftsjahr 2021 und den folgenden Jahren nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat in den Jahren von 2000 bis 2020 Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich Wohnumfeldverbesserungen, für ihren Wohnungsbestand in einer Größenordnung von insgesamt rd. 99,3 Mio. EUR getätigt. Im gleichen Zeitraum betrugen die Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau rd. 87,2 Mio. EUR. Somit wurden in diesem Zeitraum insgesamt 186,5 Mio. EUR für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand verausgabt. Für die Jahre 2021 bis 2025 belaufen sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen auf rund 28,6 Mio. EUR. Die voraussichtlichen Investitionen werden sich in einer Größenordnung von rund 44,2 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 2026 kein weiteres Zinsrisiko. Bei neun Darlehen mit Restvaluten von < TEUR 500 erfolgt in den Jahren bis 2026 die vollständige Ablösung.

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

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd wird weiterhin 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, unverändert 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 errichtet zurzeit im Rahmen der genossenschaftlichen Kooperation mit drei Nachbargenossenschaften in den Vorgebirgsgärten 206 weitere Wohnungen. Die darin enthaltenen 72 öffentlich geförderten Wohnungen werden vollständig von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd erstellt. Der Baubeginn war im Sommer 2020. Mit der Fertigstellung wird Ende 2022 gerechnet.

Mit der Erneuerung der Außenanlagen (Wohnumfeld) fand im Geschäftsjahr 2020 die energetische Sanierung der Objekte in der Einhardstr. 7-11 / Wittekindstr. 17 ihren Abschluss. Für das Jahr 2021 ist in Köln-Raderberg die energetische Sanierung der Objekte in der Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10 vorgesehen.

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 36 neue Wohnungen entstehen. Davon wurden im 2. Halbjahr 2020 20 Wohnungen fertiggestellt.

Im angespannten Kölner Wohnungsmarkt wird die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd 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 zu gewährleisten.

Köln, den 6. Mai 2021

Der Vorstand



Horst Werner

Stefan Hofius



Vorgebirgstr. 188 - 230



Breniger Str. / Vorgebirgstr.

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR 624 Amtsgericht Köln

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	1.764,54
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.352.729,47		66.379.540,48
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	67.987,59		76.486,09
Grundstücke ohne Bauten	0,00		2.422.564,17
Technische Anlagen und Maschinen	2.296,22		4.099,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.191,08		203.718,82
Anlagen im Bau	6.287.836,58		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>914.078,29</u>	78.787.119,23	2.280.805,91
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Andere Finanzanlagen	<u>1.570,00</u>	25.490,00	<u>1.570,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>78.812.609,23</u>	<u>71.394.469,01</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.114.092,79		3.241.791,72
Andere Vorräte	<u>105.900,22</u>	3.219.993,01	<u>139.221,62</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	47.335,97		41.027,14
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>147.940,43</u>	195.276,40	<u>53.862,59</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.972.514,89		3.846.101,29
Bausparguthaben	<u>1.318.941,43</u>	3.291.456,32	<u>1.143.451,68</u>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.056,85	9.392,21
Bilanzsumme		<u><u>85.537.391,81</u></u>	<u><u>79.869.317,26</u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		166.287,04	136.126,49
der verbleibenden Mitglieder		7.626.654,02	7.128.972,43
aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>0,00</u>	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	853.058,94 EUR		(1.146.901,08)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		5.020.000,00	4.780.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	240.000,00 EUR		(180.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		16.700.000,00	16.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	700.000,00 EUR		(600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		<u>8.880.000,00</u>	8.150.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	130.000,00 EUR		(100.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	600.000,00 EUR		(1.110.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		15.035,31	21.246,06
Jahresüberschuss		2.312.988,10	1.747.470,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>1.070.000,00</u>	<u>880.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		39.650.964,47	37.083.815,25
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		1.762.359,00	1.770.655,00
Sonstige Rückstellungen		<u>61.800,00</u>	65.400,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		35.847.060,68	32.669.958,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.943.483,34	4.051.579,36
Erhaltene Anzahlungen		3.358.420,44	3.226.936,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung		86.307,69	62.789,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		756.817,82	870.296,04
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>70.178,37</u>	67.887,90
davon aus Steuern:	24.719,73 EUR		(28.749,48)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR		(706,35)
Bilanzsumme		<u>85.537.391,81</u>	<u>79.869.317,26</u>

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR 624 Amtsgericht Köln

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		16.571.860,95	16.377.735,46
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-127.698,93	198.907,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		311.078,16	236.006,10
Sonstige betriebliche Erträge		202.830,58	221.432,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.759.453,13	9.679.990,59
Rohergebnis		8.198.617,63	7.354.091,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.378.046,75		1.326.711,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	396.837,70	1.774.884,45	392.367,57
davon für Altersversorgung	136.676,78 EUR		(148.520,10)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.301.280,92	2.089.525,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		610.478,37	583.696,82
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	0,00		902,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.996,60	5.996,60	5.130,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		843.790,61	857.569,36
davon aus der Aufzinsung	47.985,00 EUR		(57.498,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		37.830,61	43.718,29
Ergebnis nach Steuern		2.636.349,27	2.066.533,97
Sonstige Steuern		323.361,17	319.063,70
Jahresüberschuss		2.312.988,10	1.747.470,27
Gewinnvortrag		15.035,31	21.246,06
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.070.000,00	880.000,00
Bilanzgewinn		1.258.023,41	888.716,33

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 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 2020 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. Der Abgang i. H. v. TEUR 113 resultiert aus der Verrechnung eines Investitionszuschusses (Tilgungszuschuss der KfW) für eine energetische Sanierungsmaßnahme. Im Gegensatz zu den Vorjahren werden Tilgungszuschüsse nicht mehr erfolgswirksam vereinnahmt, sondern ab dem Geschäftsjahr 2020 von den Herstellungskosten abgesetzt. 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 2020 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 2,30 % (31. Dezember 2019: 2,71 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2020 vorgegeben:

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

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2020 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 2020 1,60 % (Vorjahr: 1,97 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2020 auf Basis des Rechnungszinses von 2,30 %. Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf 90.473,00 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 2020, 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen für:	EUR	EUR
Jahresabschluss	47.300,00	50.700,00
Berufsgenossenschaft	12.300,00	10.200,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	2.200,00	4.500,00
	<u>61.800,00</u>	<u>65.400,00</u>

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	72.775,04	0,00	16.842,55	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	122.387.802,52	6.867.628,07	112.500,00	451.665,42
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten.....	2.422.564,17	3.825,00	0,00	-2.426.389,17
Technische Anlagen und Maschinen.....	29.395,93	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	526.800,87	14.082,86	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	2.585.681,52	0,00	3.702.155,06
Bauvorbereitungskosten.....	2.280.805,91	360.703,69	0,00	-1.727.431,31
	128.030.467,77	9.831.921,14	112.500,00	0,00
Finanzanlagen				
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
Anlagevermögen insgesamt	<u>128.128.732,81</u>	<u>9.831.921,14</u>	<u>129.342,55</u>	<u>0,00</u>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		unter 1 Jahr	
	EUR	Vorjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	35.847.060,68	32.669.958,38	1.924.259,37	1.641.368,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	3.943.483,34	4.051.579,36	111.509,63	108.096,02
Erhaltene Anzahlungen.....	3.358.420,44	3.226.936,33	3.358.420,44	3.226.936,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	86.307,69	62.789,00	86.307,69	62.789,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	756.817,82	870.296,04	756.817,82	870.296,04
Sonstige Verbindlichkeiten.....	70.178,37	67.887,90	70.178,37	67.887,90
Gesamtbetrag.....	<u>44.062.268,34</u>	<u>40.949.447,01</u>	<u>6.307.493,32</u>	<u>5.977.373,83</u>

31. Dez. 2020 EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am	Buchwert am
	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR
55.932,49	71.010,50	1.764,54	16.842,55	55.932,49	0,00	1.764,54
129.594.596,01	56.008.262,04	2.233.604,50	0,00	58.241.866,54	71.352.729,47	66.379.540,48
383.098,37	306.612,28	8.498,50	0,00	315.110,78	67.987,59	76.486,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.422.564,17
29.395,93	25.296,93	1.802,78	0,00	27.099,71	2.296,22	4.099,00
540.883,73	323.082,05	55.610,60	0,00	378.692,65	162.191,08	203.718,82
6.287.836,58	0,00	0,00	0,00	0,00	6.287.836,58	0,00
914.078,29	0,00	0,00	0,00	0,00	914.078,29	2.280.805,91
137.749.888,91	56.663.253,30	2.299.516,38	0,00	58.962.769,68	78.787.119,23	71.367.214,47
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
137.831.311,40	56.734.263,80	2.301.280,92	16.842,55	59.018.702,17	78.812.609,23	71.394.469,01

über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
33.922.801,31	31.028.589,84	7.085.453,42	26.837.347,89	35.847.060,68	Grundpfandrecht
3.831.973,71	3.943.483,34	482.385,54	3.349.588,17	3.943.483,34	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	
37.754.775,02	34.972.073,18	7.567.838,96	30.186.936,06	39.790.544,02	

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 2020 bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 14.877 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. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr (bzw. Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2020	2019	2020	2019
Kaufmännische Mitarbeiter	9,50	9,25	2,00	2,00
Technische Mitarbeiter	5,00	5,00	0,00	0,00
Gesamt	14,50	14,25	2,00	2,00

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	3.017
Korrektur für Tote früherer Jahre	-9
Stand nach Korrektur	3.008
Zugänge 2020	131
Abgänge 2020	-94
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3.045

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 497.681,59 EUR (Vorjahr: 285.986,08 EUR).

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 nicht eingetreten.

7. 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 2.312.988,10 EUR, im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 240.000,00 EUR gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung einen Betrag von 700.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage sowie einen Betrag von 130.000,00 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 15.035,31 EUR ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von 1.258.023,41 EUR vor:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2020	285.156,60
Einstellung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“	970.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	2.866,81
Bilanzgewinn	<u>1.258.023,41</u>

8. Mitglieder des Vorstandes:

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

9. 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)

10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Köln, den 6. Mai 2021

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 und den laufenden Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen, wie z. B. mit den umfangreichen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees sowie den in 2020 begonnenen Neubauten in den Vorgebirgsgärten Baufeld 2.2. Außerdem wurde die im Frühjahr 2020 durchgeführte Vertreterwahl intensiv begleitet. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2020 (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:

- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2020 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2020 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern, insbesondere in Anbetracht der Widrigkeiten aufgrund der Corona-Pandemie, 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 im Jahr 2020 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 6. Mai 2021

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 33 - Rückansicht

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2020 16 Mitarbeiter/innen; davon zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2020	Teilzeitbeschäftigte 2020
Kaufmännische Mitarbeiter	10	2
Technische Mitarbeiter	4	0
Gesamt	14	2

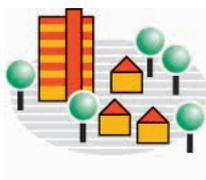
Darüber hinaus bestehen drei Ausbildungsverhältnisse. Dies soll auch in den kommenden Jahren so fortgeführt werden, um damit in der Mitarbeiterschaft der Genossenschaft dem demographischen Wandel zu begegnen. ok



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.

Wir sind die, bei
denen man auch
noch im
Alter
sicher
wohnen kann in Köln



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
im Westen



Luxemburger Str. 380 - 386

Sozialarbeiterin im neunten 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.



LEICHTER ERREICHBAR

41%

Meine „Süd“ online

Seit dem 1. November 2019 steht unser Mieterportal allen Mitgliedern und Mietern unserer Genossenschaft zur Verfügung.

Bereits heute können wir auf eine Anmeldequote von 41% schauen. Für diese herausragende Resonanz und Teilnahme möchten wir uns herzlich bei Ihnen, unseren Mitgliedern, bedanken.

Im Laufe der ersten anderthalb Jahre der Nutzung unseres Portals haben wir festgestellt, dass zwei Funktionen besonders herausstechen und intensiv von unseren Mitgliedern genutzt werden.

Diese sind zum einen das digitale Dokumentenmanagement und zum anderen die verschiedenen Kontaktformulare, mit deren Hilfe Sie einfach und rund um die Uhr mit uns in Kontakt treten können.

Dokumentenmanagement

Mit Hilfe des in unserem Mieterportal integrierten Dokumentenmanagements sind Sie in der Lage, verschiedenste Dokumente mehrfach und jederzeit abzurufen. Unter anderem stehen hier die folgenden Schriftstücke für Sie zum Download bereit:

Dauernutzungsvertrag

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Steuerbescheinigungen

„Wir für Sie“

Bestandsübersicht

u.v.m.



Kermeter Str. 24

Kontaktformulare

Durch die Kontaktformulare und die hier jeweils hinterlegten Meldungsarten haben Sie die Möglichkeit, uns in verschiedenen Angelegenheiten zu kontaktieren. Die jeweiligen Meldungen werden sofort an die/den entsprechende/n Sachbearbeiter/in oder deren/dessen Vertretung weitergeleitet.

Zu den Favoriten gehören hier insbesondere die Meldungsarten:

Anfrage und Terminvereinbarung

Anmietung des Gästeappartements

Schadenmeldung

Alle über das Mieterportal übersendeten Nachrichten sind sowohl in unserem Mieterportal, als auch der Mieter-App unter dem Reiter Meldungen einseh- und nachverfolgbar.

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.



Suchwort: **Meine „Süd“ online**



Suchwort: **Meine „Süd“ online**



Aufruf unserer Internetseite über Ihren Browser: www.koeln-sued.de

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Marc Bothe | 0221 - 340 911 20 | bothe@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 Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.“ gegründet. Darin sind 42 regionale Verbände mit inzwischen 419 Genossenschaften und mit rund 815.000 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

Die Wohnungswirtschaft, das sind rd. 3.000 Unternehmen mit verschiedenen Rechtsformen und einer langen Tradition. Wir leisten umfangreiche Investitionen in das Wohnen, übernehmen soziale Verantwortung und haben eine große wirtschaftliche Bedeutung.

Wir sind Wohnen

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft erfüllen einen wichtigen gesamtgesellschaftlichen Auftrag. Unsere Mission: Wir wollen allen Menschen in Deutschland ein gutes Zuhause geben - fair, bezahlbar und sicher.

Wir sind Wirtschaftsmotor

Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern Arbeitsplätze vor Ort. Bundesweit wurden allein im Jahr 2019 durch WoWi-Unternehmen rd. 18 Milliarden Euro pro Jahr in bestehende Wohngebäude und rd. 8 Milliarden Euro in den Neubau von Wohngebäuden investiert – mit steigender Tendenz. Davon profitieren das lokale Handwerk und die Menschen in den Städten.

Wir sind Arbeitgeber

Im Rahmen einer umfangreichen Kampagne engagiert sich die Wohnungswirtschaft seit vielen Jahren für das Thema Ausbildung. Unsere Wohnungsunternehmen bieten attraktive Arbeitsbedingungen. Bereits seit den 1990er Jahren werden in Ost wie West die gleichen Gehälter gezahlt.

Mit einem Anteil von rund 11 Prozent an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

Axel Gedaschko
Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



Zollstock - „Alte Siedlung“



Vochemer Sr. 15-17



Burbacher Str.

Hier finden Sie uns im linksrheinischen Kölner Süden

Stand: 31. Dezember 2020

Stadtteil	Straße	Wohnungsverwalter/in		
Altstadt-Süd	Alte Mauer am Bach 50		Pedra Strobl	10
	Dreikönigenstr. 36		Sally Müsch	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		Sally Müsch	12
	Scheidtweiler Str. 95-99		Sally Müsch	27
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		Sally Müsch	22
Raderthal	Markusstr. 55, 121-123		Bianca Berger	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99		Marc Bothe	7
Rodenkirchen	Alemannenstr. 2, 10		Sally Müsch	9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21		Sally Müsch	11
	Gartenstr. 1-5, 9-15		Sally Müsch	21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14		Sally Müsch	18
	Theodor-Heuss-Str. 2		Sally Müsch	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		Sally Müsch
Zollstock	Heidelweg 57-59		Sally Müsch	17
	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	84
	Fischenicher Str. 39-43, 49, 59, 67-69, 58-60, 86/88, 92/94		Marion Koernig	50
	Gottesweg 1-21		Britta Wenzel	109
	Hermülheimer Str. 33 + Kindergarten		Marion Koernig	3
	Höninger Platz 27-29		Sally Müsch	50
	Höninger Weg 239-247		Britta Wenzel	30
	Höninger Weg 320, 326-332, 356-358, 364, 368-372, 404-410		Sally Müsch	92
	Kalscheurer Weg 43		Sally Müsch	64
	Kalscheurer Weg 57-61		Sally Müsch	23
	Kendenicher Str. 8, 14, 26-32		Sally Müsch	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	87
	Zollstockgürtel 2-4		Marion Koernig	16
	Zollstockgürtel 27-31		Bianca Berger	30
	Zollstockgürtel 33 - 33c		Marc Bothe	25
Zollstocksweg 2-30		Britta Wenzel	114	
			2.306	

Wir sind die, die schon seit über

100 Jahren

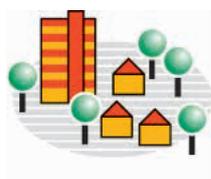
bezahlbares

Wohnen

als Partner unserer

Städte

schaffen **im Westen**



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
im Westen



Baustelle Vorgebirgsgrarten Baufeld 2.2

Impressum:

Mai 2021

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Koln-Sud eG
Zollstockgurtel 33b
50969 Koln

Druck:

Z.B.! Kunstdruck & Grafische Innovationsgesellschaft mbH

Fotos:

www.badurina.de

Wohnungsgenossenschaft Koln-Sud eG

Zollstockgurtel 33b
50969 Koln

Telefon: 0221 / 340 911 - 60
Telefax: 0221 / 340 911 - 70
info@koeln-sued.de
www.koeln-sued.de

Redaktion und Layout:

Horst WERNER
Stefan HOFIUS
Marc BOTHE



Sprechzeiten:

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



**GESELL
SCHAFT
BRAUCHT
GENOSSEN
SCHAFT**

**Wir gestalten die Zukunft
des Wohnens**

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND