



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

GESCHÄFTSBERICHT 2021



ZAHLEN DATEN FAKTEN

		2017	2018	2019	2020	2021
Bilanzsumme	in TEUR	74.462	75.037	79.869	85.537	98.016
Anlagevermögen (AV)	in TEUR	62.119	66.562	71.395	78.812	87.940
AV-Zugänge	in TEUR	3.997	6.561	6.925	9.832	11.593
Eigenkapital (langfristig)	in TEUR	32.238	34.914	36.674	39.200	41.945
Eigenkapitalquote	in %	~ 43 %	~ 47 %	~ 46 %	~ 46 %	~ 43 %
Umsatzerlöse	in TEUR	16.015	16.199	16.378	16.572	16.717
Instandhaltungskosten	in TEUR	5.560	5.388	6.445	5.695	5.316
Abschreibungen	in TEUR	2.928	2.114	2.089	2.302	2.442
Jahresüberschuss	in TEUR	2.155	2.628	1.748	2.313	2.694
Cash flow	in TEUR	4.471	4.757	3.817	4.606	5.180
Wohnungen	WE	2.286	2.286	2.286	2.306	2.308
Fluktuationsquote	in %	~ 8,3 %	~ 6,7 %	~ 5,9 %	~ 6,5 %	~ 6,9 %
Leerstandsquote	in %	~ 1,0 %	~ 0,8 %	~ 1,4 %	~ 1,3 %	~ 1,3 %
Leerstandsquote ohne modernisierungsbedingten Leerstand:	in %	~ 0,2 %	~ 0,3 %	~ 0,2 %	~ 0,6%	~ 0,4%
<u>Mitarbeiter/innen</u>						
Vollzeit	Anzahl	14	14	14	14	16
Teilzeit	Anzahl	4	3	2	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

INHALTSVERZEICHNIS

Zahlen Daten Fakten	2	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021	
<hr/>		Bilanz zum 31. Dezember 2021	24
Vorwort	4	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	26
<hr/>		Anhang für das Geschäftsjahr 2021	27
Lagebericht 2021		<hr/>	
Grundlagen des Unternehmens	7	Bericht des Aufsichtsrates	35
Allgemeine wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	8	<hr/>	
Geschäftsverlauf	9	Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	36
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	13	<hr/>	
Rentabilitätskennzahlen	13	Die Beschäftigten der Genossenschaft	37
Vermögens- und Finanzlage	14	<hr/>	
Ertragslage	16	Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft 2.0	38
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	19	<hr/>	
Risikobericht	19		
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	21		

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Stefan Hofius
Vorstand



Horst Werner
Vorstand

die Wohnungsgenossenschaften haben deutschlandweit den satzungsgemäßen Auftrag, ihre Mitglieder mit guten, sicheren und preisgünstigen Wohnungen zu versorgen. Letztlich soll die Wohnung für unsere Mitglieder ein Platz sein, in dem man sich wohl fühlt, der Sicherheit und Verlässlichkeit vermittelt und der im besten Sinne ein Zuhause darstellt.

Mit dem Beginn der Corona-Pandemie Anfang des Jahres 2020 haben sich viele Strukturen und Abläufe des täglichen Lebens in kürzester Zeit stark verändert – viele Menschen waren von dem plötzlichen Verlust der Arbeitsstelle, von Kurzarbeit oder sogar vom Entfall bisheriger Geschäftsmodelle betroffen. Andererseits hat es die Gesellschaft in ebenso kurzer Zeit geschafft, Organisationen zu verändern, Lösungen zu entwickeln und sich damit den Veränderungen anzupassen: unter anderem haben die breite Einführung von mobilem Arbeiten sowie von digitalen Konferenzen die beruflichen Kontakte stark eingeschränkt, die privaten Kontakte und die Reisetätigkeit wurde sehr stark verringert und darüber hinaus hat die Bundesregierung durch vielfältige Unterstützungsmaßnahmen einen deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit verhindert.

In unserem letztjährigen Vorwort haben wir betont, dass unsere Genossenschaft nach Kräften dafür sorgt, dass die vielfältigen Veränderungen, die die Pandemie aufgeworfen hat, für unsere Mitglieder nicht zu existenziellen Problemen führen – wir wollen den Erhalt des Zuhauses unserer Mitglieder sichern und den Menschen damit ein Stück weit Sicherheit geben.

Mit dem weiteren Verlauf der Pandemie im Jahr 2021 wurden viele Hoffnungen auf eine baldige Rückkehr zur Normalität und auf eine durchgreifende wirtschaftliche Erholung zunichtegemacht. Gemäß den vorläufigen Erhebungen des statistischen Bundesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im vierten Quartal 2021 gegenüber dem dritten Quartal 2021 um 0,7 % gesunken. Damit stand die Bundesrepublik zu Beginn des Jahres 2022 am Rande einer technischen Rezession. Darüber hinaus hat der kriegsartige Überfall Russlands gegen die Ukraine im Februar 2022 zu neuen Ungewissheiten geführt, deren Auswirkungen derzeit noch gar nicht absehbar sind.

Wir haben im Geschäftsjahr 2021 unsere Investitionsplanungen weiterverfolgt und halten unverändert daran fest, den Liegenschaftsbestand durch vielfältige Investitionen in energiesparende Maßnahmen, in Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und in Maßnahmen zur Schaffung von lebendigen Quartieren für unsere Mitglieder langfristig bezahlbar und lebenswert zu halten. Der nachfolgende Geschäftsbericht zeigt, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft geordnet ist und wichtige wirtschaftliche Kennzahlen deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer anderer Wohnungsunternehmen liegen. Dies erfüllt uns mit einem gewissen Stolz und ist für uns gleichzeitig ein Ansporn, mit Zuversicht in die Zukunft zu sehen.

Wir laden Sie nun zur Lektüre des Geschäftsberichtes ein und wünschen allen Lesern Gesundheit und Wohlergehen.

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



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
im Westen





GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

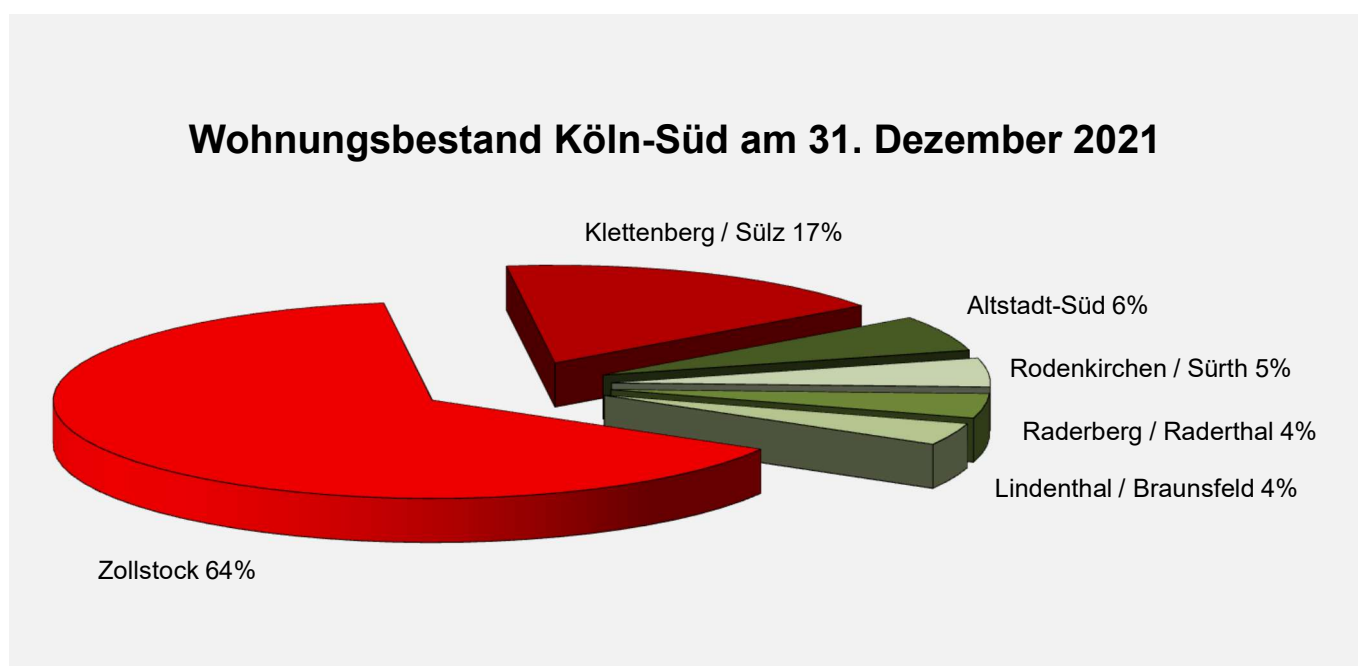
Das Geschäftsfeld der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG mit Firmensitz in Köln liegt satzungsgemäß in der Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zur Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen durch sozial verantwortbare Nutzungsgebühren.

Unsere Genossenschaft verfügte am 31. Dezember 2021 über 2.308 Wohnungen (davon 104 Wohnungen (= rd. 4,5 %) preisgebunden), 52 Gewerbeeinheiten und 422 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 156.774 qm (Vorjahr: 156.938 qm).

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	Gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.479	46	276
Klettenberg/Sülz	402	1	64
Altstadt-Süd	135	4	49
Rodenkirchen/Sürth	112	0	32
Raderberg/Raderthal	94	1	0
Lindenthal/Braunsfeld	86	0	1
	2.308	52	422

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Verteilung des Wohnungsbestandes auf die verschiedenen Kölner Stadtteile:



ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage des Jahres 2021 war in Deutschland sehr stark geprägt durch Einschränkungen und Schutzmaßnahmen gegen die fortdauernde Corona-Pandemie, durch Material- und Lieferengpässe sowie durch im Laufe des Jahres immer stärker zunehmende Preissteigerungen. Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 zwar um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen, aber damit wurde das Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie noch nicht wieder erreicht. In ihrer Herbstprognose erwartete die Europäische Kommission für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr. Daraus wird allerdings deutlich, dass der Anstieg des BIP in Deutschland im Jahr 2021 unterdurchschnittlich ausgefallen ist. Wesentlich stärkere Zuwächse des BIP im Jahr 2021 werden für die Vereinigten Staaten von Amerika (+ 5,8 %) sowie für die Volksrepublik China (+ 7,9 %) erwartet.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im verarbeitenden Gewerbe (+ 4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+ 5,4 %).

Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+ 3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) weiterhin auf historisch niedrigem Niveau. Dank staat-

licher Intervention wie z. B. der Zahlung von Kurzarbeitergeld blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt. Dies sind die Gründe dafür, dass im Jahr 2021 kein überproportionaler Anstieg der Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage zu verzeichnen war. Einmal mehr zeigt sich, dass in Großstädten, Universitätsstädten und Ballungszentren die Nachfrage vor allem nach günstigem Wohnraum die Anzahl der in diesem Segment angebotenen Wohnungen deutlich übersteigt.

Nach Mitteilungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sind deutschlandweit im abgelaufenen Jahr 2021 etwa 384.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Vorjahr. Während die Zahl der Baugenehmigungen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern um 9,9 % anstieg, verringerte sich die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr um - 1,5 %.

Im Jahr 2021 wird die Zahl der Baufertigstellungen voraussichtlich auf etwa 315.000 Wohneinheiten ansteigen. Aufgrund der hohen Zahl der Baugenehmigungen und dem wachsenden Bauüberhang wird für das laufende Jahr 2022 mit einem weiteren Anstieg der Anzahl fertiggestellter Wohnungen auf etwa 320.000 gerechnet.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. Gemäß einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen des Pestel-Institutes zur Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs werden unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt.

Unter der Prämisse, dass diese Anzahlen von Neubauwohnungen im preisgünstigen Segment über mehrere Jahre erreicht werden können, würde sich mittelfristig das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöhen und es können sich zukünftige Entspannungseffekte einstellen.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Die Wirtschaftsleistung wurde von durchschnittlich 44,9 Mil-

tionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Die Zahl der Arbeitslosen verringerte sich im Jahr 2021 um 82.000 Personen und die Arbeitslosenquote sank von 5,9 % auf 5,7 %.

Die zu Jahresbeginn 2022 erstellten Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zum Wachstum des BIP für das laufende Jahr 2022 bewegen sich in einer Spannweite zwischen 3,5 % bis 4,9 %. Diese Prognosen, die aus heutiger Sicht aufgrund der andauernden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, der weltweiten Produktions- und Lieferengpässe, der deutlichen Erhöhung der Inflationsrate auf 7,3 % im März 2022 und des kriegerischen Überfalls auf die Ukraine von deutlichem Optimismus geprägt waren, sind von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwischenzeitlich deutlich gesenkt worden.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf hat sich für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Jahr 2021 im Rahmen der geplanten Annahmen insgesamt zufriedenstellend entwickelt. In der nachfolgenden Tabelle lässt sich die Entwicklung durch Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose für 2021 ablesen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 170 insbesondere aufgrund von Neubezügen sowie Modernisierungen und Mieterwechseln. Für die Instandhaltung der genossenschaftlichen Wohnanlagen wurden in 2021 TEUR 5.316 aufgewandt, dies waren 33,90 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche. Wie bereits in den Vorjahren haben auch im Berichtsjahr 2021 verschiedene Maßnahmen erneut zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen geführt. Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der deutlich geringeren Instandhaltungskosten.

Eine vergleichende Einordnung der Instandhaltungsaufwendungen mit den Angaben von anderen Wohnungsunternehmen wird durch den Betriebsvergleich 2020, Stand 17. September 2021, des VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, möglich, da die durchschnittlich verausgabten Instandhaltungskosten von Wohnungsunternehmen im Rheinland lediglich 20,76 EUR/qm betragen.

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Ist 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	13.518	13.849	13.679
Instandhaltungskosten	5.425	5.316	5.695
Zinsen u. ä. Aufwendungen	810	822	844
Jahresüberschuss	2.639	2.694	2.313

Investitionstätigkeit

Neubau:

Im Sommer 2020 konnten die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG sowie die drei ebenfalls am Projekt beteiligten Nachbargenossenschaften mit der weiteren Bebauung der Vorgebirgsgärten in Köln-Zollstock beginnen. In dem Baufeld 2.2 entstehen insgesamt 206 weitere Wohnungen, darunter 72 öffentlich geförderte Wohnungen, welche von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG erstellt werden.

Von dem Investitionsvolumen in Höhe von etwa TEUR 19.200 waren bis zum Bilanzstichtag 2021 bereits TEUR 12.787 aufgewandt. Die Finanzierung erfolgt mit öffentlichen Mitteln (39 %), Kapitalmarktmitteln (34 %) sowie Eigenmitteln (27 %). Gemäß dem aktuellen Baufortschritt wird die Bezugsfähigkeit der Wohnungen derzeit für November 2022 prognostiziert. Mit der Fertigstellung dieses Baufeldes, der dazu gehörenden Tiefgarage sowie den Spielplätzen und Freiflächen wird das ehemals gewerblich genutzte Baugebiet der „Vorgebirgsgärten“ komplettiert und erfährt seinen Abschluss.

Energetische Sanierung, Um- und Ausbau, Modernisierung:

Auch im Berichtsjahr 2021 wurden die energetischen Sanierungen in den Zollstock-Karrees planmäßig fortgesetzt. Dies betraf insbesondere die Liegenschaften Gottesweg 19–21 (3. BA) sowie den Umbau der Gewerberäume der ehemaligen Post in Wohnraum. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr mit dem Bau einer weiteren Tiefgarage mit 44 Stellplätzen im Zollstock-Karree West begonnen. Von den dafür veranschlagten Kosten in Höhe von TEUR 2.000 wurden bis zum Bilanzstichtag 2021 bereits TEUR 1.639 verausgabt.

Unverzüglich nach Fertigstellung der Tiefgarage wurden die Stellplätze im März / April 2022 an unsere Mitglieder vermietet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2021 in den diversen Bauabschnitten der Zollstock-Karrees Investitionen in Höhe von TEUR 4.173 getätigt. Im laufenden Geschäftsjahr 2022 sind für die Fortführung der Maßnahmen in den Zollstock-Karrees Investitionen in Höhe von TEUR 4.100 geplant.

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr mit der baulichen Umsetzung der energetischen Sanierung des Objektes Gerhard-vom-Rath-Str. 6–10 begonnen. Die insgesamt 22 Wohnungen dieses Liegenschaftsverbundes

werden nach den Berechnungen eines Energieberaters und nach Vorgaben eines KfW-Programms umfassend energetisch saniert und erhalten neben Dämmungen der Fassadenflächen, des Daches und der Kellerdecken neue Fenster, eine hybride Zentralheizungsanlage sowie überwiegend Balkone.

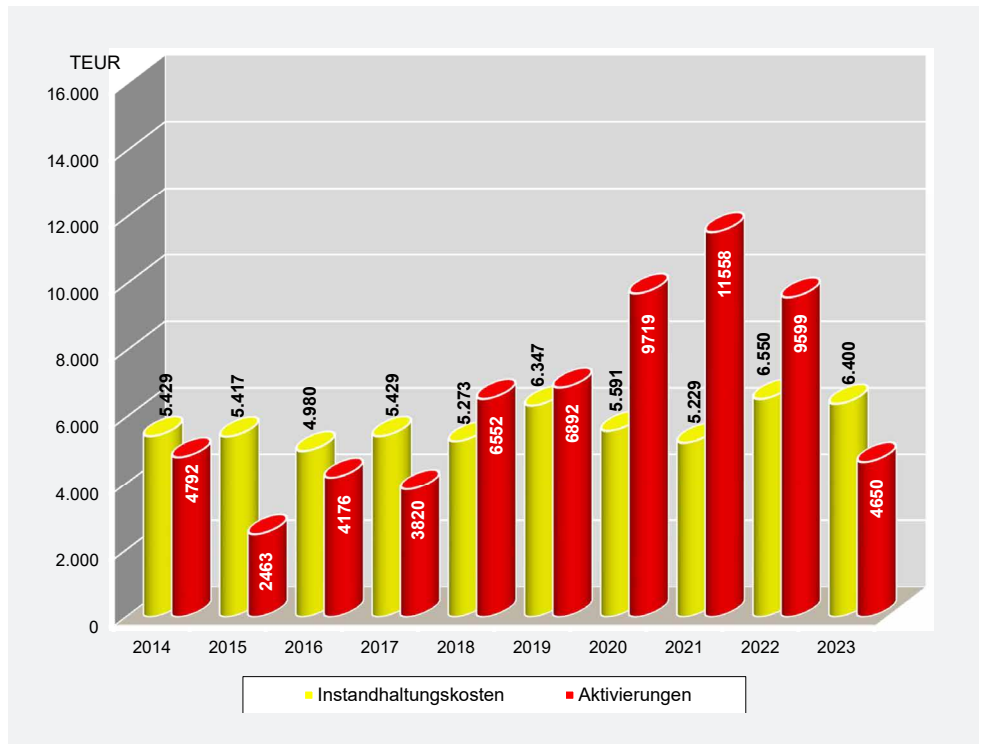
Durch diese Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf von 174 Kwh/m²a im Ist-Zustand auf 39 Kwh/m²a nach Abschluss der Maßnahmen und es erschließt sich ein Brennstoff-Einsparpotential von etwa 80 %. Von den geplanten Gesamtinvestitionen dieser Maßnahme in Höhe von TEUR 2.200 wurden bis zum Bilanzstichtag 2021 TEUR 1.300 aufgewandt.

Instandhaltung:

Entsprechend der Rahmenbedingungen im Bauablauf bei der Erstellung der Tiefgarage im Zollstock-Karree West haben sich die begleitenden Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Instandhaltungskosten in Höhe von TEUR 5.229 verausgabt.

Für die Jahre 2022 bis 2023 sind Instandhaltungsbudgets von TEUR 6.550 und TEUR 6.400 geplant.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung der Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsschäden) und der Aktivierungen (Neu-, Um- und Ausbauten, energetische Modernisierungen sowie Wohnungsmodernisierungen) im Zeitraum von 2014 bis 2023:



Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 160 (Vorjahr: 149) Wohnungswechsel zu verzeichnen.

Von den freigewordenen Wohnungen sind 32 (Vorjahr: 36) Einheiten umfassend modernisiert worden. Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen handelt es sich um Badmodernisierungen, Heizungseinbauten, Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen, Grundrissänderungen sowie Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

Die Mieteinnahmen der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 13.849 (Vorjahr: TEUR 13.679) angestiegen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,41 EUR (Vorjahr: 7,31 EUR) je qm Wohnfläche.

Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,10 EUR (= 1,37 %) im Jahr 2021 ist auf Neubezüge sowie modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 8.557 (Vorjahr: TEUR 8.760) sind der größte den Umsatzerlösen gegenüberstehende Aufwandsposten.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

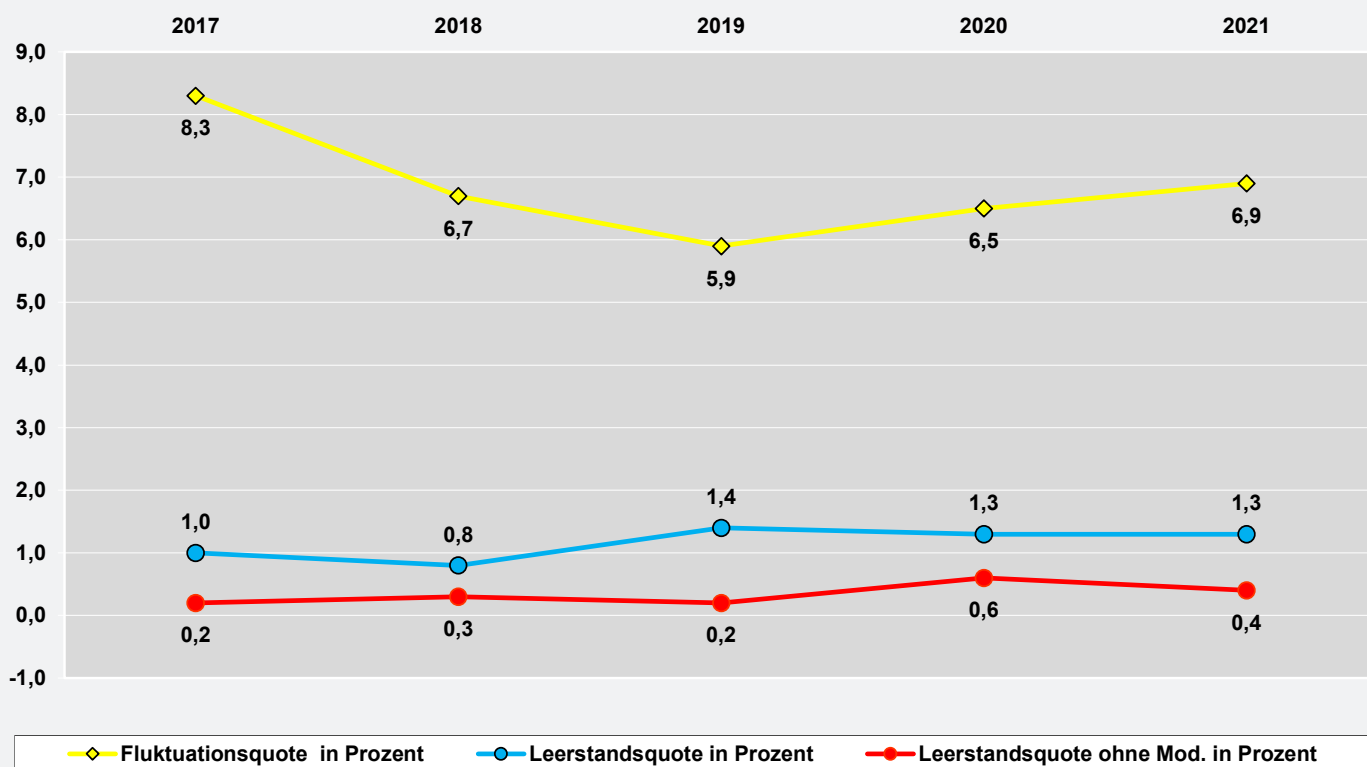
	2021 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebskosten		3.167		2.969	198
Instandhaltungskosten	5.229		5.591		-362
zzgl. Aufwendung für Versicherungsschäden	87	5.316	104	5.695	-17
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		74		96	-22
		8.557		8.760	

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 198 erhöht. Diese Änderung basiert einerseits auf der durch den Betrieb von weiteren Zentralheizungsanlagen bedingten Erhöhung der Heizkosten (TEUR 94) und andererseits durch Kostenerhöhungen bei diversen Betriebskostenpositionen.

Einschließlich der Grundsteuer belaufen sich die Betriebskosten auf monatlich 1,86 EUR (Vorjahr: 1,75 EUR) je qm Wohnfläche. Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 47), sind branchenbezogen als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. Es hat sich gezeigt, dass keine nennenswerten Mietausfälle aufgrund der im Berichtsjahr andauernden Einschränkungen der Corona-Pandemie eingetreten sind.

Am Bilanzstichtag standen 29 (Vorjahr: ebenfalls 29) Wohnungen leer, davon 19 (Vorjahr: 16) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,3 % (Vorjahr: ebenfalls 1,3 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,4 % (Vorjahr: 0,6 %).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 160 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 149) – daraus ergibt eine Fluktuationsrate von 6,9 % (Vorjahr: 6,5 %). Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquoten seit 2017:

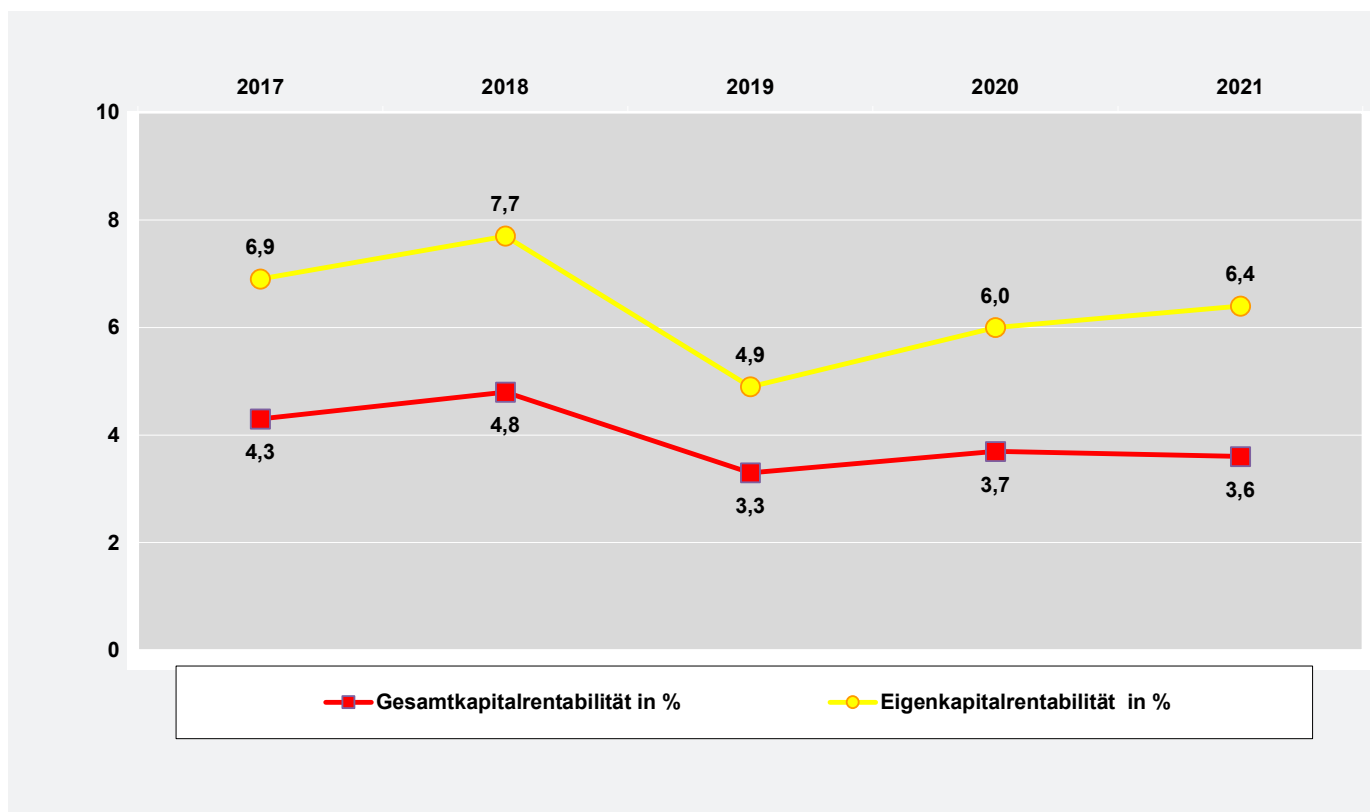


WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

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 2017 bis 2021 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Während sich die Eigenkapitalrentabilität im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf nunmehr 6,4 % verbessert hat, ist die Gesamtkapitalrentabilität marginal um 0,1 % auf 3,6 % gesunken. 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. 5,0 %.

Vermögens- und Finanzlage

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Aktiva			
Anlagevermögen	87.940	78.812	9.128
Umlaufvermögen	10.063	6.707	3.356
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	13	18	-5
	98.016	85.537	12.479
Passiva			
Eigenkapital	42.399	39.651	2.748
Rückstellungen	1.858	1.824	34
Verbindlichkeiten	53.759	44.062	9.697
	98.016	85.537	12.479

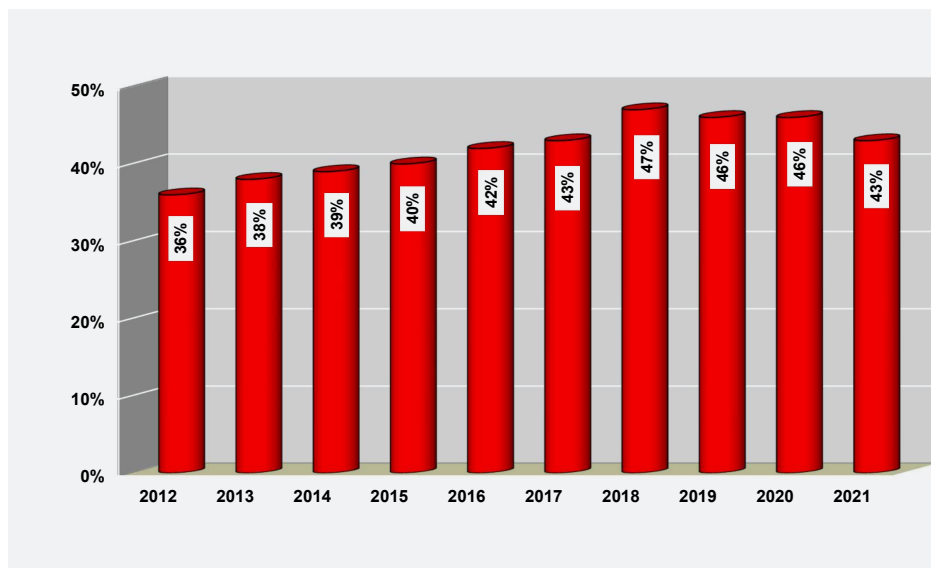
Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12.479 auf TEUR 98.016. Diese Erhöhung basiert im Wesentlichen auf der umfangreichen Bautätigkeit sowie auf der Zunahme der flüssigen Mittel im Berichtsjahr.

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 87.940 (Vorjahr: TEUR 78.812) und macht somit rd. 89,7 % (Vorjahr: rd. 92,1 %) der Bilanzsumme aus.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 9.128. Den Investitionen von TEUR 11.593 standen Abschreibungen von TEUR 2.442 und Abgänge von TEUR 35 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 11.593) betrafen mit TEUR 3.621 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 7.940

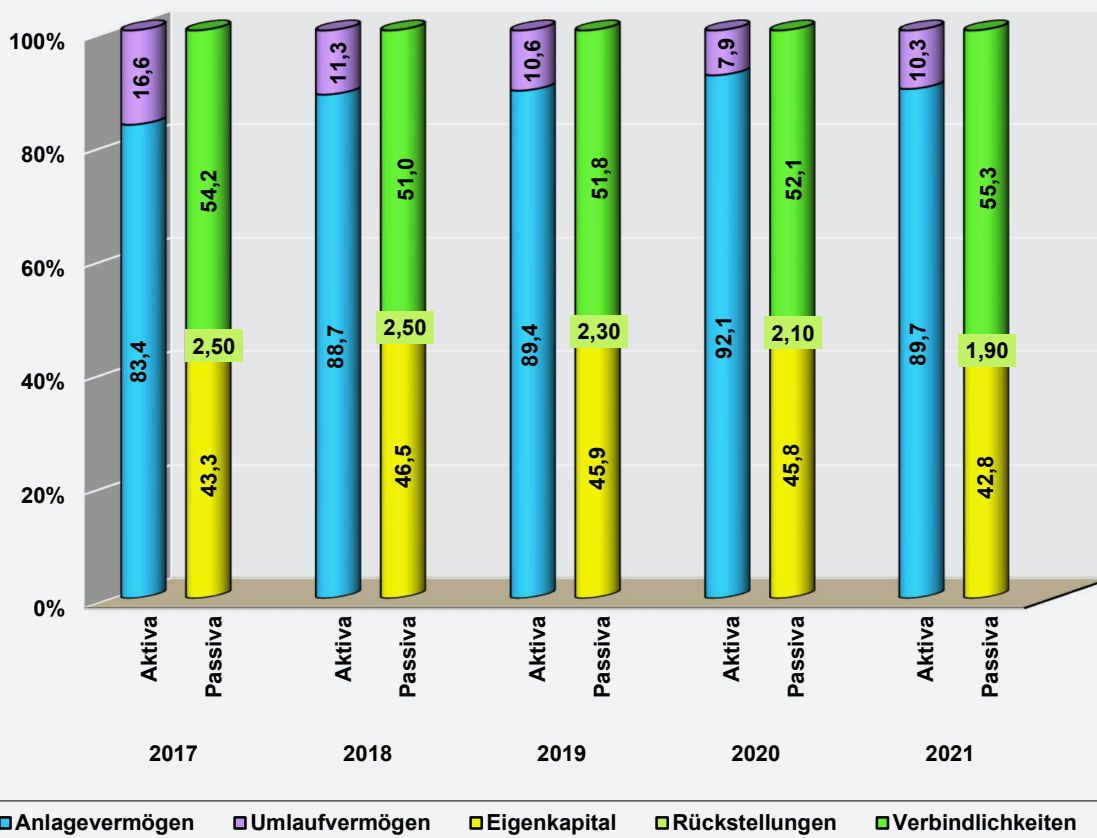
Neubaumaßnahmen und mit TEUR 32 andere Zugänge des Anlagevermögens. Das Umlaufvermögen einschließlich RAP hat einen Umfang von TEUR 10.076 (Vorjahr: TEUR 6.725); dies sind im Berichtsjahr rd. 10,3 % (Vorjahr: rd. 7,9 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2021 rd. 43,0 %. Im Zeitraum von 2012 bis 2021 hat sich die Eigenkapitalquote wie folgt entwickelt:



Um die Aussagekraft dieser Daten einordnen zu können, bietet sich ein Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen an. Gemäß der vorgenannten Jahresstatistik des GdW beträgt die durchschnittliche Eigenkapitalquote aller im GdW organisierten Wohnungsunternehmen 40,5 % (Vorjahr: 40,9 %). Damit wird deutlich, dass die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft über dem Durchschnitt der anderen Wohnungsunternehmen liegt.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen um TEUR 34 auf TEUR 1.858. Der langfristige Fremdkapitalanteil erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 39.790 auf TEUR 49.220. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 46,5 % und 50,2 % der Bilanzsumme. Die nachfolgende Grafik zeigt auf, wie sich die gesamte Bilanzstruktur über die vergangenen fünf Jahre hinweg verändert hat:



Die langfristig angelegten Vermögenswerte (insbesondere Sach- und Finanzanlagevermögen) sind durch Eigenkapital und langfristig verfügbare Fremdmittel voll gedeckt. Zum Bilanzstichtag 2021 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 4.343 (Vorjahr: TEUR 1.323); 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 gibt als wichtige finanzwirtschaftliche Kennziffer den im Berichtsjahr erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss wieder.

Als Indikator für das Innenfinanzierungspotenzial des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

Die Finanzierung der in der Planung und Durchführung befindlichen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, wie in den vergangenen Jah-

ren 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.

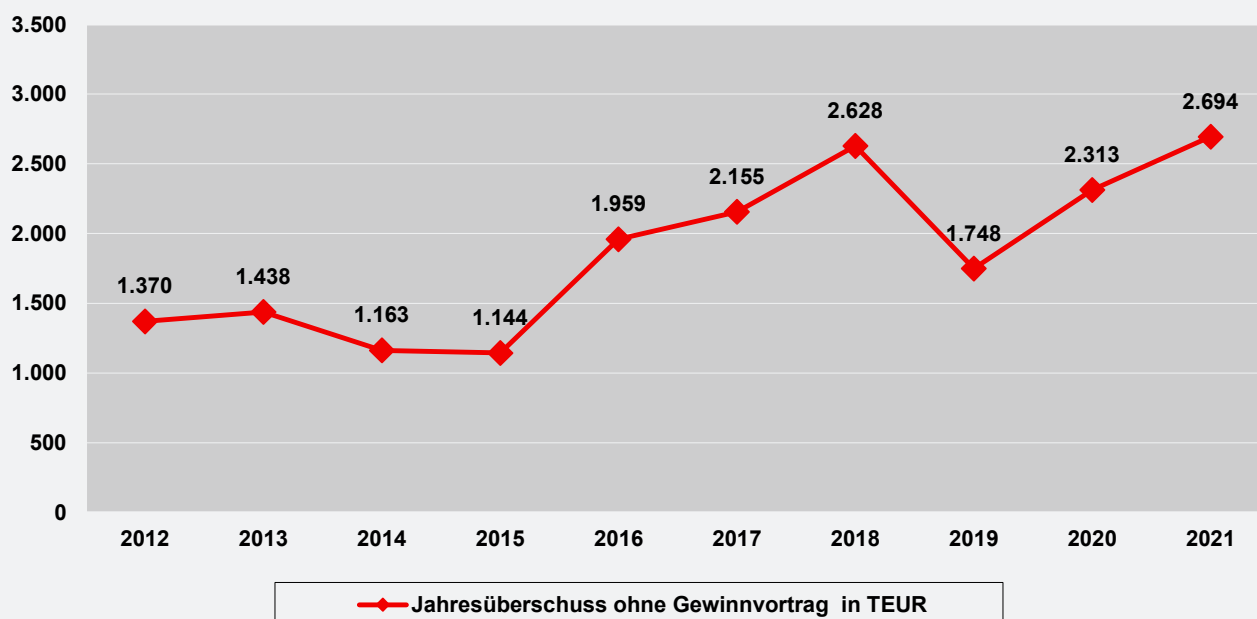
Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über ausreichende Beleihungsreserven. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2021 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlung des Cashflow im Berichtsjahr 2021:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	2.694	2.313	381
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.442	2.302	140
Abnahme langfristiger Rückstellungen	44	-9	53
Cashflow	5.180	4.606	574

Ertragslage

Die nachfolgende Grafik zeigt die konstante Entwicklung der Jahresergebnisse im Zeitraum von 2012 bis 2021:



Wie die Grafik verdeutlicht, hat sich der Jahresüberschuss im Berichtsjahr um TEUR 381 auf TEUR 2.694 erhöht. Das Jahresergebnis gliedert sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrages wie folgt auf:

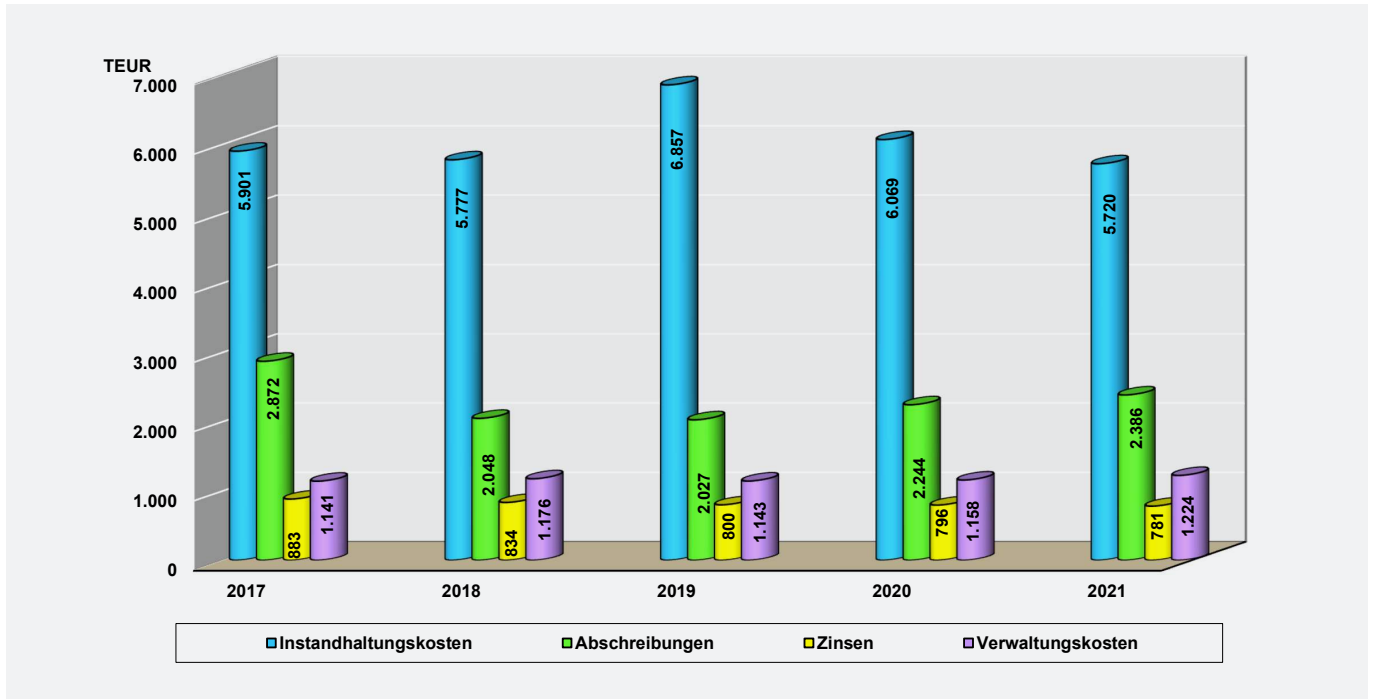
	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	2.733	2.382	351
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-48	-63	15
Neutrales Ergebnis	14	32	-18
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.699	2.351	348
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5	-38	33
Jahresüberschuss	2.694	2.313	381
Gewinnvortrag	3	15	-12
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	2.697	2.328	369

Das Betriebsergebnis, welches wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet ist, hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 351 erhöht. Das Ergebnis wurde erzielt bei Umsatzerlösen von TEUR 16.717.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert ausschließlich aus dem Saldo von Zinserträgen und Zinsaufwendungen und schließt im Berichtsjahr mit einem Ergebnis von TEUR -48 ab. Das neutrale Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von reduzierten Erträgen aus ausgebuchten Verbindlichkeiten auf TEUR 14.

Die weitaus größte Aufwandsposition im Hausbewirtschaftungsbereich stellen die Instandhaltungskosten dar. In den vergangenen fünf Jahren bewegten sich die Instandhaltungskosten (einschließlich eigener Personal- und Sachkosten gem. BAB) auf einem Niveau zwischen 36,50 EUR/qm und 43,90 EUR/qm. Diese überdurchschnittlich hohen Aufwendungen erhalten und verbessern nachhaltig die Substanz unseres Wohnungsbestandes und kommen somit unmittelbar unseren Mitgliedern zugute.

Die Entwicklung der für die Genossenschaft bedeutsamsten Aufwandsposten im Hausbewirtschaftungsbereich in den Jahren 2017 bis 2021 verdeutlicht die nachfolgende Grafik:



Die Grafik zeigt eine konstante Entwicklung der Instandhaltungskosten in den vergangenen 5 Jahren. Ebenso ist ein kontinuierlicher Anstieg der Abschreibungen aufgrund der hohen Investitionstätigkeit der letzten Jahre ersichtlich, welcher lediglich im Jahr 2018 vom Auslauf der Restnutzungsdauer bei einer Vielzahl von „Altobjekten“ unterbrochen wurde.

Die Verwaltungskosten verzeichneten in den vergangenen Jahren eine relative Konstanz während der Zinsaufwand aufgrund der Entwicklung der Leitzinsen auch weiterhin einen leichten Rückgang auswies.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt positiv. Die Instandhaltung, aber auch die Sanierung und Modernisierung des Liegenschaftsbestandes wurde im Berichtsjahr gemäß der langjährigen Investitions- und Wirtschaftsplanung auf unverändert hohem Niveau fortgesetzt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2022 und 2023 werden erneut angemessene positive Jahresüberschüsse (TEUR 1.200 bzw. TEUR 1.255) erwartet. Aufgrund der mehrjährigen Instandhaltungspläne, die Berücksichtigung in einer mehrjährigen Ertragsplanung finden, kann festgehalten werden, dass die Ertragslage der Genossenschaft auch für die nächsten Jahre gesichert ist.

Ergänzende Angaben nach § 289 HGB

Risikobericht

Besondere Risiken, die das durch den Jahresabschluss 2021 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten, sind nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind sowohl im Geschäftsjahr 2021 als auch in den folgenden Jahren keine wesentlichen Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens oder die Ertragslage gefährden könnten, erkennbar.

Risikomanagement

Ein bedeutender Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung und -planung ist das Risikomanagementsystem. Es beinhaltet ein Frühwarnsystem, das auf die Früherkennung bestandsgefährdender Entwicklungen ausgerichtet ist. Das spezielle Informationssystem wurde implementiert, um 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.

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.

Risiken der künftigen Entwicklung

Als direkte Folge der seit Anfang 2020 bestehenden Corona-Pandemie waren sowohl im Jahr 2020 als auch im Geschäftsjahr 2021 lediglich sehr geringe Mietausfälle zu verzeichnen. Dazu haben sicherlich die Beschlüsse der Bundesregierung beigetragen, welche mit vielfältigen Hilfen wie z. B. Kurzarbeitergeld und monetäre Unterstützungsmaßnahmen für Gewerbetreibende dafür gesorgt haben, dass die weitaus meisten Haushalte und Unternehmen ihren Zahlungsverpflichtungen planmäßig nachkommen konnten.

Die weiterhin anhaltende Corona-Pandemie hat allerdings weltweit zu deutlichen Produktionseinschränkungen und Lieferengpässen geführt, die sich teilweise mit überproportionalen Preiserhöhungen für Baumaterial und mit deutlich ansteigenden Baukosten bemerkbar machen. Von diesen Preissteigerungen ist auch unsere Genossenschaft bei der Durchführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen. Wir begegnen dieser Problematik einerseits mit einem laufenden Baukostencontrolling sowie andererseits mit der Suche nach günstigeren technischen Ausführungsalternativen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Am 31. Dezember 2021 hatten nach Angaben der Stadt Köln insgesamt 1.079.301 Personen ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. Gemäß der Bevölkerungsprognose für Köln im Zeitraum von 2018 bis 2040, welche im Jahr 2019 vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln herausgegeben wurde, werden sich sowohl die Einwohnerzahl (+ 6,3 % bis zum Jahr 2040) als auch die Zahl der Haushalte (+ 7,9 % bis zum Jahr 2040) deutlich positiv entwickeln.

Eine ähnlich positive Prognose hat der Landesbetrieb IT NRW in seiner Veröffentlichung Nr. 72/22 vom 4. März 2022 mit der Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050 veröffentlicht. Demnach kann für die Stadt Köln mit einem Bevölkerungswachstum von 5 % bis zum Jahr 2050 ausgegangen werden.

Da nach Angaben des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln vom 17. Mai 2021 im Jahr 2020 lediglich 2.013 Wohnungen fertiggestellt wurden, wird unserer Ansicht nach deutlich, dass der Wohnungsbau zumindest mittelfristig nicht zu einer ausreichenden Angebotsausweitung auf dem Wohnungsmarkt führen kann. Aus unserer Sicht führt diese Datenlage zu einer Fortsetzung der hohen Wohnungsnachfrage und tendenziell zu weiter steigenden Mieten. Daher schätzen wir das Leerstandsrisiko sowohl kurz- als auch mittelfristig als sehr gering ein.

Darüber hinaus führt unsere Genossenschaft seit mehr als einem Jahrzehnt umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zu Energieeinsparungen im Liegenschaftsbestand durch. Die Genossenschaft hat im Zeitraum von 2000 bis 2021 Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau in Höhe von etwa 97,3 Mio. EUR und darüber hinaus Instandhaltungsaufwendungen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 104,7 Mio. EUR für ihren Wohnungsbestand getätigt.

Für die Jahre 2022 bis 2025 belaufen sich die geplanten Gesamtinvestitionen auf etwa 43,2 Mio. EUR.

Diese Aufwendungen und Aktivitäten werden weiterhin eine langfristige Vermietbarkeit von zeitgemäßen Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen.

Die Genossenschaft profitiert aufgrund der bereits getätigten und geplanten Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand sowie aufgrund der günstigen Standorte unserer Liegenschaften in den südlichen linksrheinischen Kölner Stadtteilen auch zukünftig von der hohen Wohnungsnachfrage und wird auch weiterhin in der Lage sein, den wirtschaftlichen Erfolg und den Erhalt des genossenschaftlichen Vermögens zu sichern.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist durch langfristige, vollständig dinglich gesicherte Annuitätendarlehen finanziert. Die Zinsbindungsfristen betragen zwischen 10 und 20 Jahre und gehen mit Tilgungssätzen zwischen 2 % und 4 % einher.

Bedingt durch das sehr günstige Zinsniveau waren in den letzten Jahren Umschuldungen möglich, die in Verbindung mit verstärkten Rückzahlungen von Restvaluten und einer günstigen Neuaufnahme von Darlehensmitteln den Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel trotz hoher Investitionen in den Liegenschaftsbestand immer weiter reduzierten. Im Berichtsjahr betrug der Zinsaufwand lediglich 5,6 % der Umsatzerlöse.

Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsänderungsrisiken wurden bereits in den Vorjahren Forward-Darlehensabschlüsse getätigt, mit denen eine langfristige Sicherung der Zinsaufwendungen möglich ist.

Darüber hinaus zahlt die Genossenschaft Darlehensrestvaluten in größerem Umfang zurück. Dies führt dazu, dass bis einschließlich 2026 kein weiteres Zinsrisiko besteht.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Risikomanagementsystems der Kapitalmarkt bzw. die Zinsentwicklung konstant beobachtet. Derivate oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.

Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)

Die Genossenschaft errichtet zurzeit im Rahmen einer Kooperation mit drei Nachbargenossenschaften in den Vorgebirgsgärten 206 weitere Wohnungen. Die darin enthaltenen 72 öffentlich geförderten Wohnungen werden vollständig von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG erstellt. Nach derzeitigem Stand wird mit einer Bezugsfertigkeit der Wohnungen zum Jahresende 2022 gerechnet.

Darüber hinaus wird die im Jahr 2021 begonnene umfassende energetische Modernisierung der Liegenschaften Gerhard-vom-Rath-Str. 6–10 in Köln-Raderberg voraussichtlich im Mai 2022 fertiggestellt.

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 wurden bisher durch Um-, Ausbauten und Aufstockungen bereits 20 neue Wohnungen geschaffen. Im weiteren Baufortschritt entstehen dann in den nächsten Jahren nochmals 13 Wohnungen, von denen der Großteil barrierefrei zu erreichen sein wird.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG wird auch zukünftig die umfangreichen energetischen Maßnahmen sowie die umfassende Modernisierung und Instandhaltung des Liegenschaftsbestandes planmäßig fortsetzen. Insoweit wird der Schwerpunkt der Tätigkeiten in der Bewirtschaftung der eigenen Bestände liegen.

Auf Basis unserer Wirtschaftsplanung sowie unter Ansatz einer notwendigen kaufmännischen Vorsicht erwartet der Vorstand in den nächsten Jahren unverändert eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der weiterhin bestehende Wohnungsnachfrageüberhang wird auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation zur Folge haben. Durch die im Vergleich zu vielen Marktteilnehmern bezahlbaren Mieten und die kontinuierlichen Investitionen in den Bestand verbessern wir die Wohnverhältnisse nachhaltig und haben dabei z. B. durch Investitionen in die Barrierefreiheit von Wohnungen auch die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnens unserer Mitglieder im Blick. Die Genossenschaft wird ihren Mitgliedern zeitgemäßen und attraktiven Wohnraum anbieten und somit satzungsgemäß eine gute und sichere Wohnversorgung zu tragbaren Mieten gewährleisten. Damit nimmt die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ganz bewusst auch weiterhin eine wichtige Rolle in der Frage einer sozial angemessenen Wohnversorgung der Bevölkerung ein.

Köln, den 16. Mai 2022

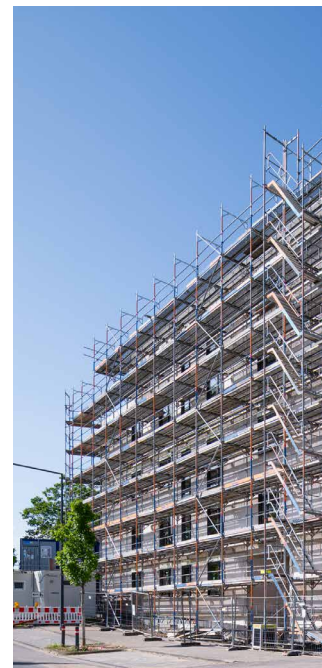
Der Vorstand



Stefan Hofius



Horst Werner





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

-
- 1 Bilanz zum 31. Dezember 2021
 - 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
 - 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2021
-



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR 624 Amtsgericht Köln

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.092.089,72		71.352.729,47
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	59.489,59		67.987,59
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.297,60		2.296,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.713,16		162.191,08
Anlagen im Bau	14.426.279,68		6.287.836,58
Bauvorbereitungskosten	<u>1.197.995,74</u>	87.914.865,49	914.078,29
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>87.940.355,49</u>	<u>78.812.609,23</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.257.765,89		3.114.092,79
Andere Vorräte	<u>116.783,42</u>	3.374.549,31	105.900,22
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.918,61		47.335,97
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>125.670,24</u>	146.588,85	147.940,43
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.046.813,62		1.972.514,89
Bausparguthaben	<u>1.495.169,84</u>	6.541.983,46	1.318.941,43
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.527,85	18.056,85
Bilanzsumme		<u><u>98.016.004,96</u></u>	<u><u>85.537.391,81</u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	149.129,88		166.287,04
der verbleibenden Mitglieder	7.983.259,23		7.626.654,02
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	8.132.389,11	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	729.636,22 EUR		(853.058,94)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.320.000,00		5.020.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	300.000,00 EUR		(240.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	17.500.000,00		16.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	800.000,00 EUR		(700.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>10.050.000,00</u>	32.870.000,00	8.880.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(130.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	970.000,00 EUR		(600.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.866,81		15.035,31
Jahresüberschuss	2.693.737,01		2.312.988,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.300.000,00</u>	<u>1.396.603,82</u>	<u>1.070.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		42.398.992,93	39.650.964,47
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.806.181,00		1.762.359,00
Sonstige Rückstellungen	<u>51.500,00</u>	1.857.681,00	61.800,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.387.883,75		35.847.060,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.831.973,71		3.943.483,34
Erhaltene Anzahlungen	3.423.929,72		3.358.420,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.715,15		86.307,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	975.452,74		756.817,82
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>67.375,96</u>	53.759.331,03	70.178,37
davon aus Steuern:	25.676,72 EUR		(24.719,73)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR		(0,00)
Bilanzsumme		<u>98.016.004,96</u>	<u>85.537.391,81</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

Firma: Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG GenR 624 Amtsgericht Köln

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		16.716.711,25	16.571.860,95
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		143.673,10	-127.698,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		376.362,93	311.078,16
Sonstige betriebliche Erträge		154.794,33	202.830,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.557.451,98	8.759.453,13
		<hr/>	<hr/>
Rohergebnis		8.834.089,63	8.198.617,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.422.910,28		1.378.046,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	458.736,80	1.881.647,08	396.837,70
davon für Altersversorgung	192.834,84 EUR		(136.676,78)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.442.238,46	2.301.280,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		678.335,98	610.478,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	1.601,52		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.326,94	7.928,46	5.996,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		821.544,38	843.790,61
davon aus der Aufzinsung	40.534,00 EUR		(47.985,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.772,62	37.830,61
Ergebnis nach Steuern		3.013.479,57	2.636.349,27
Sonstige Steuern		319.742,56	323.361,17
		<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss		2.693.737,01	2.312.988,10
Gewinnvortrag		2.866,81	15.035,31
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.300.000,00	1.070.000,00
		<hr/>	<hr/>
Bilanzgewinn		1.396.603,82	1.258.023,41

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nicht verändert.

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 2021 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 An-

schaffungskosten 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 2021 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 1,87 % (31. Dezember 2020: 2,30 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2021 vorgegeben:

Gehaltstrend, einheitlich: 2,5 %

Rententrend: 1,5 %

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2021 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 2021 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2021 auf Basis des Rechnungszinses von 1,87 %. Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf 65.078,00 EUR. In Höhe dieses Unterschiedsbetrages besteht eine Gewinnausschüttungssperre.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausschließlich gemäß § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, sind ausreichend bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Bei der Rückstellungsbewertung wurden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. 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 2021, 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:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Rückstellungen für:		
Jahresabschluss	46.400,00	47.300,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	5.100,00	2.200,00
Berufsgenossenschaft	0,00	12.300,00
	51.500,00	61.800,00

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

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	55.932,49	0,00	40.305,30	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	129.594.596,01	3.123.741,07	22.899,66	14.894,76
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten.....	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	29.395,93	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	540.883,73	31.888,00	11.855,65	0,00
Anlagen im Bau	6.287.836,58	7.940.299,30	0,00	198.143,80
Bauvorbereitungskosten.....	914.078,29	496.956,01	0,00	-213.038,56
	137.749.888,91	11.592.884,38	34.755,31	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	137.831.311,40	11.592.884,38	75.060,61	0,00

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.....	45.387.883,75	35.847.060,68	2.134.179,43	1.924.259,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	3.831.973,71	3.943.483,34	115.031,17	111.509,63
Erhaltene Anzahlungen.....	3.423.929,72	3.358.420,44	3.423.929,72	3.358.420,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	72.715,15	86.307,69	72.715,15	86.307,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	975.452,74	756.817,82	975.452,74	756.817,82
Sonstige Verbindlichkeiten.....	67.375,96	70.178,37	67.375,96	70.178,37
Gesamtbetrag.....	53.759.331,03	44.062.268,34	6.788.684,17	6.307.493,32

31. Dez. 2021 EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am	Buchwert am
	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR
15.627,19	55.932,49	0,00	40.305,30	15.627,19	0,00	0,00
132.710.332,18	58.241.866,54	2.376.375,92	0,00	60.618.242,46	72.092.089,72	71.352.729,47
383.098,37	315.110,78	8.498,00	0,00	323.608,78	59.489,59	67.987,59
	0,00	0,00		0,00		
29.395,93	27.099,71	998,62	0,00	28.098,33	1.297,60	2.296,22
560.916,08	378.692,65	56.365,92	11.855,65	423.202,92	137.713,16	162.191,08
14.426.279,68	0,00	0,00	0,00	0,00	14.426.279,68	6.287.836,58
1.197.995,74	0,00	0,00	0,00	0,00	1.197.995,74	914.078,29
149.308.017,98	58.962.769,68	2.442.238,46	11.855,65	61.393.152,49	87.914.865,49	78.787.119,23
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
149.349.135,17	59.018.702,17	2.442.238,46	52.160,95	61.408.779,68	87.940.355,49	78.812.609,23

über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
43.253.704,32	33.922.801,31	7.810.707,71	35.442.996,61	45.387.883,75	Grundpfandrecht
3.716.942,54	3.831.973,71	497.621,37	3.219.321,17	3.831.973,71	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	
46.970.646,86	37.754.775,02	8.308.329,08	38.662.317,78	49.219.857,46	

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 2021 bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 11.508 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	
	2021	2020	2021	2020
Kaufmännische Mitarbeiter	10,50	9,50	2,00	2,00
Technische Mitarbeiter	5,00	5,00	0,00	0,00
Gesamt	15,50	14,50	2,00	2,00

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	3.045
Korrektur für Tote früherer Jahre	-4
Stand nach Korrektur	3.041
Zugänge 2021	142
Abgänge 2021	-100
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3.083

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 356.605,21 EUR (Vorjahr: 497.681,59 EUR) vermehrt.

Im Verlauf des Berichtsjahres erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Anteile um 198 auf 7.241 und die Haftungssumme um 237.600 EUR auf insgesamt 8.689.200 EUR.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 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 2.693.737,01 EUR, im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 300.000,00 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 800.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage sowie einen Betrag von 200.000,00 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 2.866,81 EUR ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von 1.396.603,82 EUR vor:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2021	305.129,70
Einstellung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“	1.090.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	1.474,12
Bilanzgewinn	1.396.603,82

8. Mitglieder des Vorstandes:

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

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 16. Mai 2022

Der Vorstand

Stefan Hofius

Horst Werner



Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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, der Gerhard-vom-Rath-Straße 6–10 sowie mit dem Neubauprojekt Vorgebirgsgärten Baufeld 2.2. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2021 (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 2021 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.
- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2021 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, insbesondere in Anbetracht der fortlaufenden vielfältigen Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie, für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit. Vor allem aufgrund der hohen Investitionen im Liegenschaftsbestand 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 2021 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 16. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Achim Reinknecht

UNTERNEHMENSLEITBILD DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KÖLN-SÜD EG

Präambel

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ist unter verschiedenen Namen seit 1899 überwiegend im Stadtgebiet Köln tätig. Das satzungsmäßige Ziel der Genossenschaft war und ist im Wesentlichen unverändert - die Errichtung von Wohnungen und deren Überlassung an ihre Mitglieder zu angemessenen Preisen. Über viele Jahre, bis zum Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31. Dezember 1989, bestimmten die Vorschriften dieses Gesetzes zu einem wesentlichen Teil Inhalt und Form der Arbeit der Genossenschaft. Die seitdem von allen Organen der Genossenschaft verfolgten Ziele der Geschäftstätigkeit sollen in diesem Leitbild zusammengefasst und als Vorgabe für die Arbeit aller Organe gelten.

Leitlinien für die Organe der Genossenschaft

- Allen Organen der Genossenschaft ist die Bedeutung humanen Wohnens für den Einzelnen und die Gemeinschaft bewusst. Sie sind davon überzeugt, dass gerade Genossenschaften als „die demokratische Unternehmensform“ schlechthin ein solches Wohnen ermöglichen können. Die nach demokratischen Kriterien gewählte Vertreterversammlung wird zusammen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand das satzungsmäßige Ziel, die Schaffung zeitgemäßen Standards entsprechender Wohnungen, zu angemessenen Mieten zur Verfügung zu stellen, verfolgen. Der Unterschied zwischen genossenschaftlichem Wohnen und dem Wohnen nach rein privatwirtschaftlichen Aspekten soll auch nach außen hin deutlich werden.
- Die Genossenschaft ist nach wirtschaftlichen Grundsätzen so zu führen, dass kontinuierlich ausreichende Mittel für
 - die Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen der Genossenschaft,
 - den Neubau und den Ausbau von Gebäuden,
 - die Zahlung einer angemessenen Dividende auf die Geschäftsanteile, zur Verfügung stehen.
- Die Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie ggf. Serviceleistungen für die Mitglieder im sozialen Bereich und etwaige Kooperationen mit Dritten zu diesem Zweck, haben sich an den für die Wohnungswirtschaft maßgeblichen Parametern, unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze, auszurichten.
- Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Er überwacht und berät den Vorstand u. a. bei der Umsetzung dieses Leitbildes.
- Der Vorstand gewährleistet über eine ständige Marktbeobachtung und mit Hilfe einer kontinuierlich fortzuschreibenden, mehrjährigen Investitions- und Finanzplanung, dass verändernde Marktstrukturen frühzeitig erkannt werden und in diese Pläne einfließen.

Der Vorstand trägt Sorge, dass

- das für die Erledigung dieser Ziele notwendige Personal zur Verfügung steht und ständig fortgebildet wird,
- die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen durch qualifizierte, motivierte und kundenorientierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbracht werden,
- die Organisationsstrukturen, das Risikomanagementsystem und die Dienst- und Handlungsanweisungen transparent in einem internen Unternehmenshandbuch dargestellt werden und ihre Einhaltung überwacht wird,
- mindestens einmal jährlich alle Mitglieder über alle wesentlichen Ereignisse, die die Genossenschaft betreffen, informiert werden.

Darüber hinaus sollen

- die Mieten unterhalb der rechtlich zulässigen Mieten im Stadtgebiet Köln bleiben,
- nicht alle zulässigerweise umlegbaren Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden,
- auf die rechtlich mögliche Überwälzung der Kosten von kleineren Unterhaltungsmaßnahmen verzichtet werden und
- gleichartige Wohnungen den Mitgliedern zu gleichen Mieten überlassen werden.



**Die aktuellen Auszubildenden
der Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG.**

Am 31. Dezember 2021 beschäftigte die Genossenschaft 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
	2021	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	11	2
Technische Mitarbeiter	5	0
Gesamt	16	2

Darüber hinaus bestehen drei Ausbildungsverhältnisse. Die sich ergebende Ausbildungsquote von etwa 14 % (Anteil der Auszubildenden in Prozent dividiert durch die Gesamtzahl der Beschäftigten einschließlich der Auszubildenden) verdeutlicht nicht nur den hohen Stellenwert, den wir dem Thema Ausbildung zumessen. Vielmehr wollen wir den zukünftigen demografischen Veränderungen bereits frühzeitig begegnen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete gute Arbeit, die stets von einer großen Einsatzbereitschaft und einer hohen Motivation bei der Bewältigung der immer neuen Herausforderungen begleitet wurde.



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

Die Wohnungswirtschaft
im Westen





Vorgebirgsärten

IMPRESSUM

Mai 2022

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Redaktion und Layout:

Stefan Hofius
Horst Werner
Marc Bothe

Druck:

Z.B.! Kunstdruck & Grafische
Innovationsgesellschaft mbH

Fotos:

www.badurina.de



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Telefon: 0221 / 340 911 - 60
Telefax: 0221 / 340 911 - 70

info@koeln-sued.de
www.koeln-sued.de

Sprechzeiten:

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

