



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

GESCHÄFTSBERICHT 2022

ZAHLEN DATEN FAKTEN

		2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzsumme	in TEUR	75.037	79.869	85.537	98.016	103.628
Anlagevermögen (AV)	in TEUR	66.562	71.395	78.812	87.940	93.991
AV-Zugänge	in TEUR	6.561	6.925	9.832	11.593	8.920
Eigenkapital (langfristig)	in TEUR	34.914	36.674	39.200	41.945	43.360
Eigenkapitalquote	in %	~ 47 %	~ 46 %	~ 46 %	~ 43 %	~ 42 %
Umsatzerlöse	in TEUR	16.199	16.378	16.572	16.717	17.029
Instandhaltungskosten	in TEUR	5.388	6.445	5.695	5.316	6.637
Abschreibungen	in TEUR	2.114	2.089	2.302	2.442	2.558
Jahresüberschuss	in TEUR	2.628	1.748	2.313	2.694	1.439
Cash flow	in TEUR	4.757	3.817	4.606	5.180	4.084
Wohnungen	WE	2.286	2.286	2.306	2.308	2.308
Fluktuationsquote	in %	~ 6,7 %	~ 5,9 %	~ 6,5 %	~ 6,9 %	~ 6,9 %
Leerstandsquote	in %	~ 0,8 %	~ 1,4 %	~ 1,3 %	~ 1,3 %	~ 1,3 %
Leerstandsquote ohne modernisierungsbedingten Leerstand:	in %	~ 0,3 %	~ 0,2 %	~ 0,6 %	~ 0,4 %	~ 0,8 %
<u>Mitarbeiter/innen</u>						
Vollzeit	Anzahl	14	14	14	16	16
Teilzeit	Anzahl	3	2	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 betreuen.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Sitz der Genossenschaft	Zollstockgürtel 33b 50969 Köln



INHALTSVERZEICHNIS

Zahlen Daten Fakten	2	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	
		Bilanz zum 31. Dezember 2022	24
Vorwort	4	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	26
		Anhang für das Geschäftsjahr 2022	27
Lagebericht 2022			
Grundlagen des Unternehmens	7	Bericht des Aufsichtsrates	35
Allgemeine wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	8		
Geschäftsverlauf	9	Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	36
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	13		
Rentabilitätskennzahlen	13	Die Beschäftigten der Genossenschaft	37
Vermögens- und Finanzlage	14		
Ertragslage	16	Die Imagekampagne für die Wohnungswirtschaft 2.0	38
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	19		
Risikobericht	19		
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	21		

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Stefan Hofius
Vorstand



René Oelschläger
Vorstand



Horst Werner
Vorstand

zu Beginn des Jahres 2022 bestand die berechtigte Hoffnung, dass die vielen Einschränkungen der seit dem Jahr 2020 bestehenden Corona-Pandemie endlich beendet werden und eine durchgreifende Erholung des Wirtschaftslebens stattfinden könnte. Stattdessen ist durch den kriegsrischen Überfall Russlands in der Ukraine im Februar 2022 eine Energiekrise ungeahnten Ausmaßes ausgelöst worden. Der Corona-Pandemie-Krise folgte die Energiekrise. Dazu ein starker Anstieg der Inflationsrate, fortgesetzte Lieferengpässe, steigende Zinsen, deutlich steigende Baupreise und natürlich der Klimawandel. Wer würde nicht gerne darauf verzichten, in einem ständigen Krisenmodus zu leben?

Auf der anderen Seite ist aber auch deutlich geworden, wie man problematischen Situationen am besten gegenübertritt: durch eine Analyse des Problems sowie des Ist-Zustandes verbunden mit der Suche nach Lösungswegen und dem Willen zur Umsetzung und Gestaltung lassen sich Hindernisse überwinden und Probleme lösen oder wenigstens abmildern.

Dabei ist es natürlich hilfreich, Teil einer starken genossenschaftlichen Gemeinschaft zu sein. Die Wohnungsgenossenschaft hat vieles in unserer Macht Stehende unternommen, um unsere Mieterinnen und Mieter vor Härten zu schützen. Bereits im Spätsommer 2022 haben wir Heizungsunternehmen damit beauftragt, Einsparpotential bei Zentralheizungsanlagen in unserem Liegenschaftsbestand festzustellen und technische Möglichkeiten zur Energieeinsparung umzusetzen. Diese Maßnahmen haben gefruchtet: gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern konnte der Verbrauch in kWh im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 17 % verringert werden. Dabei hat natürlich auch der eher milde Winter 2022/2023 geholfen. Aufgrund der Tatsache, dass die Gaspreise für den Betrieb unserer Zentralheizungsanlagen wegen eines mehrjährigen Versorgungsvertrages noch bis zum 31. Dezember 2022 fixiert waren, sind die exorbitanten Gaspreiserhöhungen im Jahr 2022 nicht zu Lasten unserer Mieterinnen und Mieter ausgegangen – die durchschnittlichen Kosten unserer Zentralheizungsanlagen lagen im Jahr 2022 nur etwa 1,5 % über den Kosten des Vorjahres.

Im laufenden Jahr 2023 hat die Bundesregierung mit den Preisbremsen für den Bezug von Gas, Fernwärme und Strom Preisobergrenzen eingerichtet, welche mindestens bis zum 31. Dezember 2023 wirken werden. Durch die oben beschriebene Konstellation wird ein Teil unserer Mieterinnen und Mieter erst in diesem Jahr mit höheren Gaspreisen konfrontiert.

In Folge der beschriebenen Krisensituationen ist ein Teil unserer Projekte nicht so schnell vorangeschritten, wie wir es im Geschäftsjahr 2022 geplant hatten. Aufgrund der Gesamtumstände werden wir auch zukünftig die Investitionsplanungen weiterverfolgen und unseren Liegenschaftsbestand durch vielfältige Investitionen in energiesparende Maßnahmen, in Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Schaffung von lebendigen Quartieren für unsere Mitglieder langfristig bezahlbar und lebenswert halten.

Der nachfolgende Geschäftsbericht zeigt, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft geordnet ist und wichtige wirtschaftliche Kennzahlen im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen sehr positiv zu bewerten sind. 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, Wohlergehen und Zuversicht.



Unser Bestand...



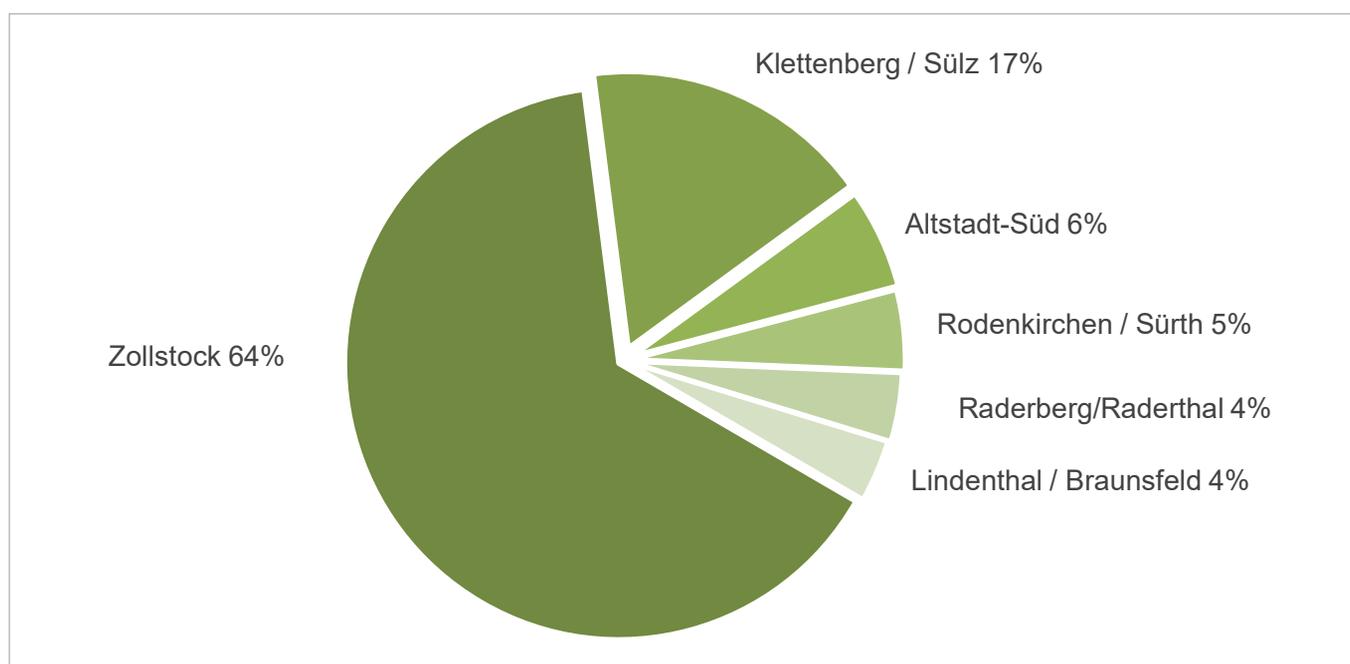
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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 2022 über 2.308 Wohnungen (davon 104 Wohnungen (= rd. 4,5 %) preisgebunden), 52 Gewerbeeinheiten und 464 Garagen /Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 156.787 qm (Vorjahr: 156.774 qm). Der Wohnungsbestand verteilt sich auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	Gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze
Zollstock	1.479	46	318
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	464

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Verteilung des Wohnungsbestandes am 31. Dezember 2022 auf die verschiedenen Kölner Stadtteile:



ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Zu Beginn des Jahres 2022 keimte die Hoffnung für eine durchgreifende Erholung des Wirtschaftslebens in der Bundesrepublik Deutschland auf. Nach den massiven Einschränkungen in allen Wirtschaftsbereichen nach Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 war bereits im Folgejahr 2021 eine preisbereinigte Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 2,6 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Es schien, als ob die Wirtschaft nach der Corona-Pandemie-Krise nun endlich wieder stärker wachsen könnte. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung jedoch gebremst. Lieferengpässe, stark steigende Rohstoff- und Erzeugerpreise sowie eine Inflationsrate, welche in der Spitze im Oktober 2022 mit 10,4 % einen Höchststand erreichte, führten erneut zu einer Krise.

Gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 kalenderbereinigt um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Nach positivem Jahresbeginn 2022 führten die beschriebenen Probleme im Jahresverlauf zu einer immer deutlicheren Abschwächung des Wachstums. Für das vierte Quartal 2022 wurde schließlich ein gegenüber dem Vorquartal um – 0,5 % gesunkenes BIP festgestellt.

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2022 verlief nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Einige Dienstleistungsbereiche profitierten vom weitgehenden Wegfall von Corona-Schutzmaßnahmen sowie von Nachholeffekten. So konnte die Bruttowertschöpfung vor allem die Kreativ- und Unterhaltungsbranche mit einem Wachstum von + 6,3 % gegenüber dem Vorjahr stark zulegen. Aufgrund von Nachholeffekten konnten auch die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie der Bereich Information und Kommunikation mit Wachstumsraten von + 4,0 % bzw. von + 3,6 % sehr deutliche Zuwächse gegenüber dem Vorjahr erzielen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Wachstumszuwachs von + 1,0 % und erreichte im Jahr 2022 einen Bruttowertschöpfungsanteil von etwa 10,0 %. Demgegenüber brach die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe mit – 2,3 % regelrecht ein, da stark steigende Baukosten, Material- und Lieferengpässe, fehlende Fachkräfte und zunehmend steigende Finanzierungskosten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und zu Auftragsstornierungen geführt haben. Ein noch deutlicherer Rückgang der Wirtschaftsleistung war mit – 4,5 % lediglich im Bereich Land-, Forstwirtschaft und Fischerei zu verzeichnen.

Da die Einkommen der privaten Haushalte durch monetäre Interventionen des Staates während der Corona-Pandemie weitgehend stabil geblieben sind, konnten sich die privaten Konsumausgaben mit einem preisbereinigten Anstieg von + 3,4 % gegenüber dem Vorjahr zur wichtigsten Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft im Jahr 2022 entwickeln. Die Gründe dafür waren die weitgehende Aufhebung von Corona-Schutzmaßnahmen und die Feststellung, dass viele Haushalte in den vorangegangenen Jahren gesparte finanzielle Mittel nun im Sinne von Nachholeffekten ausgeben haben.

Das Finanzierungsdefizit des Staates lag im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bei 101,3 Milliarden EUR. Im Verhältnis zum BIP errechnet sich in den jeweiligen Preisen eine Defizitquote von – 2,6 %. Damit wäre der Referenzwert des europäischen Stabilisierungs- und Wachstumspaktes, welcher eine Höchstverschuldung von 3 % pro Jahr annimmt, im Jahr 2022 wieder eingehalten worden.

Nach Mitteilungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sind deutschlandweit im abgelaufenen Jahr 2022 etwa 350.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden – im Vergleich zum Vorjahr wurden damit – 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt. In den ersten Monaten des Jahres 2023 sind die Baugenehmigungen sogar in einem zweistelligen Bereich gesunken. Die enormen Preissteigerungen für Bauleistungen in Kombination mit deutlich gestiegenen Zinsen, immer höhere technische Anforderungen und einem Hin und Her bei den Förderkonditionen veranlassen viele potenzielle Bauherren dazu, Bauprojekte in die Zukunft zu verschieben.

Bei den Baufertigstellungen wurden die noch zu Jahresbeginn bestehenden guten Prognosen nicht erreicht. Stattdessen sank die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um – 4,6 % auf voraussichtlich etwa 280.000 Wohneinheiten. Für die Jahre 2023 und 2024 wird aufgrund der aktuellen ungünstigen Rahmenbedingungen mit einem noch stärkeren Rückgang der Baufertigstellungen gerechnet, da gemäß einer Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW etwa ein Drittel der in diesem Zeitraum geplanten Neubauwohnungen nicht gebaut werden können. Die reale Entwicklung der Wohnungsbaufertigstellungen entfernt sich damit immer weiter von dem Ziel der Bundesregierung, jährlich etwa 400.000 Wohnungen (davon 100.000 geförderte Wohnungen) zu errichten. Im Hinblick auf den Zuzug von ukrainischen und anderen Flüchtlingen und auf die bereits seit Jahren zu beobachtende hohe Nachfrage nach preisgünstigem

Wohnraum ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen für die nähere Zukunft keine Entlastung durch ein höheres Wohnungsangebot zu erwarten.

Im ersten Quartal des Jahres 2023 stagnierte das BIP nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt im Vergleich mit dem vierten Quartal 2022 (0,0 %). Aufgrund des milden Winters konnte zwar eine befürchtete Gasmangellage verhindert werden und eine technische Rezession ist ausgeblieben. Die Wachstumsaussichten in der Bundesrepublik Deutschland für das Jahr 2023 sind allerdings aufgrund der weiterhin sehr hohen Inflation überaus gering. Einerseits hat sich die Bundesregierung mit der Einführung von Preisbremsen für Gas, Strom und Fernwärme bemüht, private Haushalte ab dem 1. Januar 2023 von den Belastungen der hohen Energiekosten zu entlasten.

Andererseits werden die Konsumausgaben der privaten Haushalte im laufenden Jahr vermutlich abnehmen. Entsprechend geht der Internationale Währungsfonds (IWF) im Jahr 2023 mit einem Rückgang des BIP von - 0,1 % aus.

Die aktuellen Schätzungen des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung („Wirtschaftsweise“) sowie der Wirtschaftsforschungsinstitute zum Wachstum des BIP für das laufende Jahr 2023 bewegten sich in einer Spannweite zwischen 0,2 % bis 0,3 %.

Allen Prognosen ist jedoch gemeinsam, dass derzeit eine Gratwanderung zwischen Maßnahmen zur Herstellung einer Preisstabilität einerseits und eines Abgleitens der Wirtschaft in eine Rezession andererseits besteht.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf hat sich für die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Jahr 2022 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 2022 ablesen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 171 insbesondere aufgrund von Neubezügen sowie Modernisierungen und Mieterwechseln. Für die Instandhaltung der genossenschaftlichen Wohnanlagen wurden in 2022 TEUR 6.637 aufgewandt, dies waren 42,30 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche. Trotz des im Berichtsjahr festzustellenden steigenden Zinsniveaus konnte im Geschäftsjahr 2022 erneut ein Rückgang der Zinsaufwendungen erreicht werden. Der Jahresüberschuss verringerte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der deutlich erhöhten Instandhaltungskosten.

Eine vergleichende Einordnung der Instandhaltungsaufwendungen mit den Angaben von anderen Wohnungsunternehmen wird durch den Betriebsvergleich 2021, Stand 16. September 2022, des VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, möglich. Da der Mittelwert der verausgabten Instandhaltungskosten von Wohnungsunternehmen im Rheinland 21,70 EUR/qm betrug, wird deutlich, dass die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG im Berichtsjahr nahezu doppelt so hohe Instandhaltungsaufwendungen getätigt hat.

	Plan 2022 TEUR	Ist 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	13.684	14.020	13.849
Instandhaltungskosten	6.600	6.637	5.316
Zinsen u. ä. Aufwendungen	785	818	822
Jahresüberschuss	988	1.439	2.694

Investitionstätigkeit

Neubau:

Im Sommer 2020 haben die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG sowie die drei ebenfalls am Projekt beteiligten Nachbargenossenschaften mit der weiteren Bebauung der Vorgebirgsgärten in Köln-Zollstock begonnen. 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 ursprünglich geplanten Investitionsvolumen in Höhe von etwa TEUR 19.200 waren bis zum Bilanzstichtag 2022 bereits TEUR 17.448 aufgewandt. Die Finanzierung erfolgt mit öffentlichen Mitteln (39 %), Kapitalmarktmitteln (34 %) sowie Eigenmitteln (27 %). Nach erfolgtem Baubeginn konnte der Rohbau zunächst planmäßig bis zum Sommer 2021 fertiggestellt werden. Ab dem vierten Quartal 2021 wurde der weitere Baufortschritt jedoch aufgrund von Corona-Pandemie bedingten unterbrochenen Lieferketten, fehlenden Baumaterialien und Arbeitsausfällen massiv gestört. Die Verzögerungen im Bauablauf haben sich nach dem kriegerischen Überfall auf die Ukraine nochmals verstärkt. Dies führte dazu, dass die ursprünglich für November 2022 prognostizierte Bezugsfähigkeit der Wohnungen auf Juni 2023 verschoben werden musste. Im laufenden Geschäftsjahr 2023 sind für die Fertigstellung des Neubauprojektes Investitionen in Höhe von etwa TEUR 2.300 geplant.

Energetische Sanierung, Um- und Ausbau, Modernisierung:

Die über einen langen Zeitraum angelegten energetischen Sanierungen in den Zollstock-Karrees wurden auch im Berichtsjahr 2022 planmäßig fortgesetzt.

Dies betraf insbesondere die Liegenschaften des 3. Bauabschnitts (Gottesweg 19-21 und Höninger Weg 239) sowie des 4. Bauabschnitts (Höninger Weg 241-247 und Zollstocksweg 28-30). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2022 in den diversen Bauabschnitten der Zollstock-Karrees aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von TEUR 4.185 getätigt.

Der im Vorjahr begonnene Bau einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen im Zollstock-Karree West wurde im Berichtsjahr 2022 fertiggestellt. Für die Herstellung wurden insgesamt TEUR 1.971 aktiviert. Unverzüglich nach Fertigstellung der Tiefgarage wurden die Stellplätze im März / April 2022 an unsere Mitglieder vermietet.

Im laufenden Geschäftsjahr 2023 sind für die Fortsetzung der baulichen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees Investitionen in Höhe von TEUR 4.400 geplant.

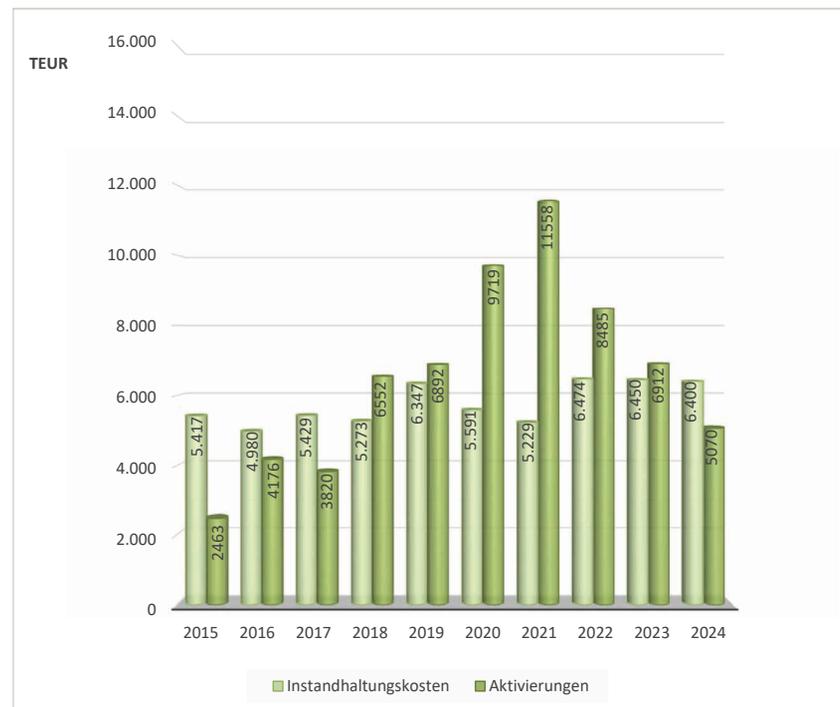
Die ebenfalls im Vorjahr begonnene bauliche Umsetzung der energetischen Sanierung der Liegenschaften Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10 wurde im Berichtsjahr 2022 abgeschlossen. Die insgesamt 22 Wohnungen dieses Liegenschaftsverbundes wurden nach den Berechnungen eines Energieberaters und nach Vorgaben eines KfW-Programms umfassend energetisch ertüchtigt, mit einer hybriden Zentralheizungsanlage sowie überwiegend mit Balkonen ausgestattet. Durch diese Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf von 174 kWh/m²/Jahr im Ist-Zustand auf 39 kWh/m²/Jahr nach Abschluss der Maßnahmen und es erschließt sich ein Einsparpotenzial von etwa 80 %. Zu den bereits im Vorjahr aktivierten Investitionen wurden im Berichtsjahr TEUR 444 aktiviert. Der für die energetische Modernisierung der Liegenschaften zu KfW-Effizienzhäusern erhaltene Tilgungszuschuss in Höhe von TEUR 300 wurde entsprechend der Bilanzierungsrichtlinien als Abgang von den Herstellungskosten erfasst.

Instandhaltung:

Nach Fertigstellung der Tiefgarage im Zollstock-Karree West haben sich die begleitenden Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr bauablaufbedingt wieder deutlich erhöht. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsschäden) in Höhe von TEUR 6.474 verausgabt.

Für die Jahre 2023 und 2024 sind Instandhaltungsbudgets von TEUR 6.450 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 2015 bis 2024:



Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 160 (Vorjahr: ebenfalls 160) Wohnungskündigungen zu verzeichnen – davon betrafen 4 Kündigungen preisgebundenen Wohnraum.

Von den freigewordenen Wohnungen sind 32 (Vorjahr: ebenfalls 32) 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 2022 auf TEUR 14.020 (Vorjahr: TEUR 13.849) angestiegen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 7,50 EUR (Vorjahr: 7,41 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,09 EUR (= 1,22 %) im Jahr 2022 ist auf Neubezüge sowie modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 9.978 (Vorjahr: TEUR 8.557) bilden den weitaus größten Aufwandsposten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

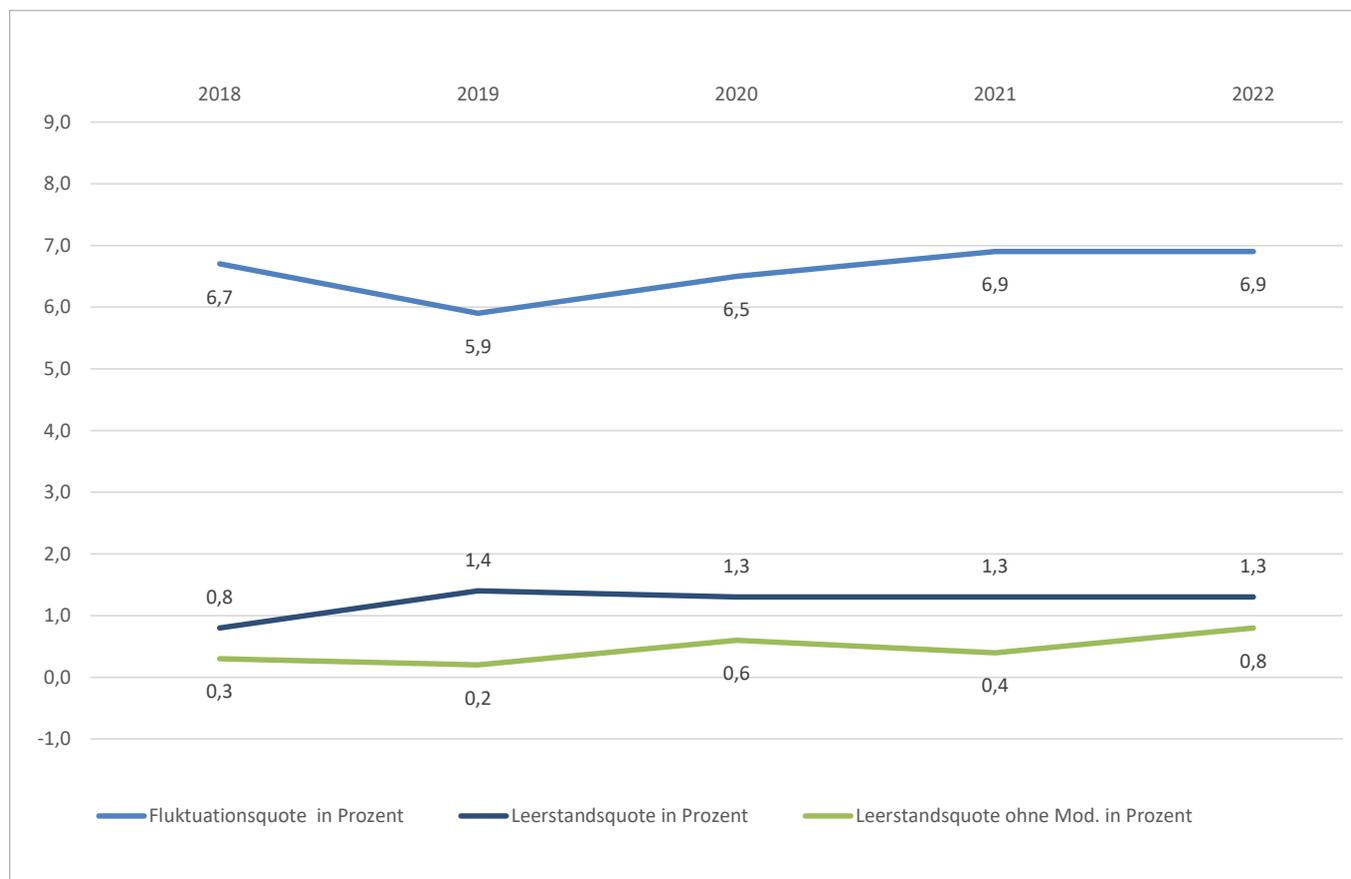
	2022 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebskosten		3.262		3.167	95
Instandhaltungskosten	6.475		5.229		1.246
zzgl. Aufwendung für Versicherungsschäden	162	6.637	87	5.316	75
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		79		74	5
		9.978		8.557	1.421

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Betriebskosten der Genossenschaft um TEUR 95 erhöht. Im Einzelnen waren Erhöhungen bei den Heizkosten (TEUR 37) aufgrund des Betriebs von weiteren Zentralheizungsanlagen, den Hausreinigungskosten (TEUR 12), den Müllabfuhrkosten (TEUR 10), den Gartenpflegekosten (TEUR 10), den Abwasserkosten (TEUR 11) sowie bei den Kosten der Versicherungen (TEUR 12) festzustellen. Einschließlich der Grundsteuer belaufen sich die Betriebskosten auf monatlich 1,91 EUR (Vorjahr: 1,86 EUR) je qm Wohnfläche. Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2022 in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 21) sind branchenbezogen als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen.

Von vielen Seiten war befürchtet worden, dass die von dem kriegerischen Überfall auf die Ukraine im Jahresverlauf ausgelösten starken Erhöhungen der Energiekosten (Gas, Öl, Fernwärme und Strom) ebenso deutliche Erhöhungen der Heizkosten für die Mieter zur Folge haben. Aufgrund der bis zum 31. Dezember 2022 vertrag-

lich fixierten Bezugspreise für Gas, der noch vor Beginn der Heizperiode im Jahr 2022 eingeleiteten technischen Maßnahmen bei allen unseren Zentralheizungsanlagen (ZH) sowie aufgrund von deutlich geringeren Verbräuchen unserer Mieter (durchschnittlich eingesparte Verbrauchsmengen unserer ZH-Anlagen gegenüber dem Vorjahr - 17 %) haben sich die Heizkosten nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Am Bilanzstichtag standen 29 (Vorjahr: ebenfalls 29) Wohnungen leer, davon 11 (Vorjahr: 19) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,3 % (Vorjahr: ebenfalls 1,3 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,8 % (Vorjahr: 0,4 %). Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 160 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: ebenfalls 160) - daraus ergibt sich eine Fluktuationsrate von 6,9 % (Vorjahr: ebenfalls 6,9 %). Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquoten im Zeitraum von 2018 bis 2022:



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 2018 bis 2022 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % auf 3,4 % und die Gesamtkapitalrentabilität um 1,4 % auf 2,2 % verringert. Ursächlich dafür ist die deutliche Erhöhung der Instandhaltungskosten im Berichtsjahr 2022, welche zu einer ebenso deutlichen Verringerung des Jahresüberschusses geführt hat.

Gemäß der Jahresstatistik des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, Stand November 2022) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Wohnungsgesellschaften bei der Eigenkapitalrentabilität 4,4 % und bei der Gesamtkapitalrentabilität 2,8 %.

Vermögens- und Finanzlage

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Aktiva			
Anlagevermögen	93.991	87.940	6.051
Umlaufvermögen	9.626	10.063	-437
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	11	13	-2
	103.628	98.016	5.612
Passiva			
Eigenkapital	43.858	42.399	1.459
Rückstellungen	1.929	1.858	71
Verbindlichkeiten	57.841	53.759	4.082
	103.628	98.016	5.612

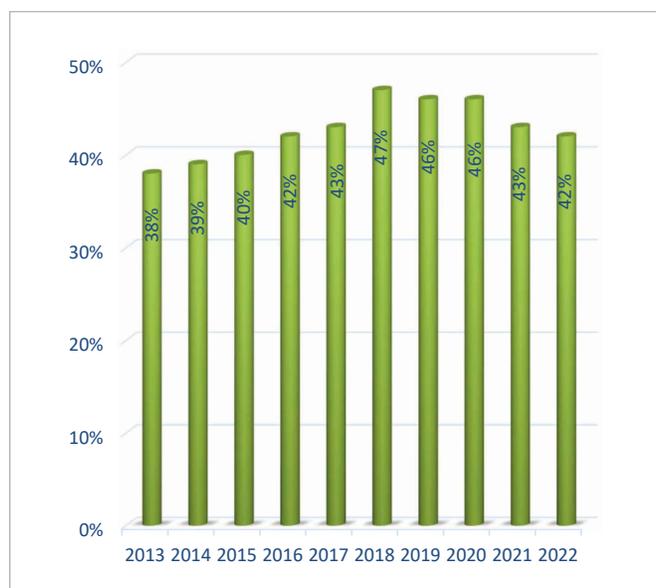
Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.612 auf TEUR 103.628. Diese Erhöhung basiert im Wesentlichen auf der umfangreichen Bautätigkeit im Berichtsjahr.

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 93.991 (Vorjahr: TEUR 87.940) und macht somit rd. 90,7 % (Vorjahr: rd. 89,7 %) der Bilanzsumme aus.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen im Berichtsjahr um TEUR 6.051. Den Investitionen von TEUR 8.920 standen Abschreibungen von TEUR 2.558 und Abgänge von TEUR 311 gegenüber. Die Zugänge (TEUR 8.920) betrafen mit TEUR 3.809 Um-, Ausbau-, Modernisierungs- sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, mit TEUR 4.993 Neubaumaßnahmen und mit TEUR 118 andere Zugänge des Anlagevermögens.

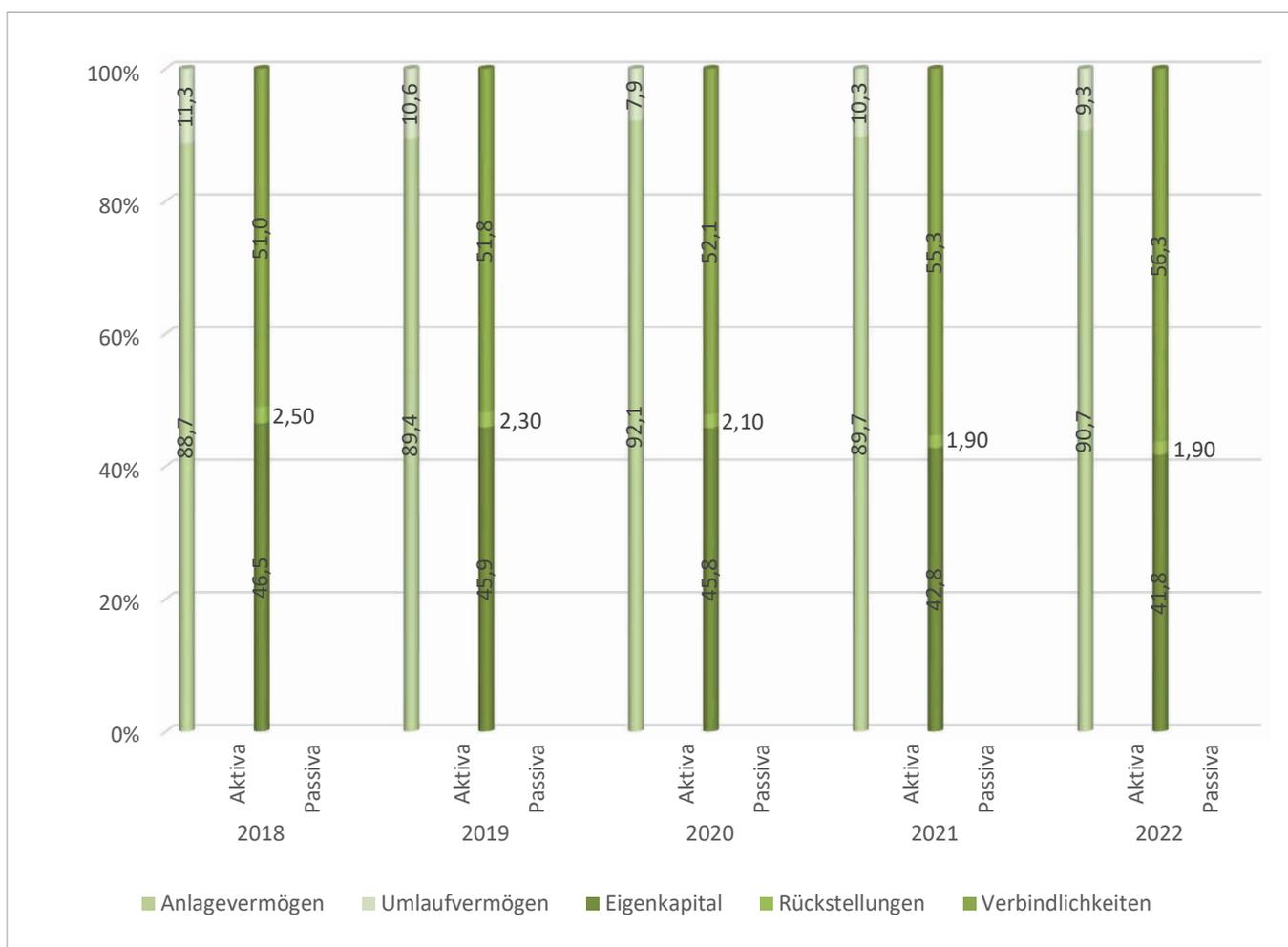
Das Umlaufvermögen einschließlich RAP hat einen Umfang von TEUR 9.637 (Vorjahr: TEUR 10.076); dies sind im Berichtsjahr rd. 9,3 % (Vorjahr: rd. 10,3 %) der Bilanzsumme.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2022 rd. 42,0 %. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 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 40,1 % (Vorjahr: 40,5 %). Damit wird deutlich, dass die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft über dem Durchschnitt der anderen Wohnungsunternehmen liegt.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen um TEUR 71 auf TEUR 1.929. Der langfristige Fremdkapitalanteil erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 49.220 auf TEUR 52.777. Er bewegt sich in beiden Jahren zwischen 50,2 % und 50,9 % 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 2022 beträgt die Überdeckung im langfristigen Bereich TEUR 2.350 (Vorjahr: TEUR 4.343); 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.

Lagebericht 2022

Der Cashflow gibt als wichtige finanzwirtschaftliche Kennziffer den im Berichtsjahr erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss wieder. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er

Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlung des Cashflows im Berichtsjahr 2022:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.439	2.694	-1.255
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.558	2.442	116
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	68	44	24
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	19		19
Cashflow	4.084	5.180	-1.096

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 2022 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

Die nachfolgende Grafik zeigt die konstante Entwicklung der Jahresergebnisse im Zeitraum von 2013 bis 2022:



Wie die Grafik verdeutlicht, hat sich der Jahresüberschuss im Berichtsjahr einschließlich des Gewinnvortrages um TEUR 1.257 auf TEUR 1.440 verringert. Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt auf:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.427	2.733	-1.306
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-42	-48	6
Neutrales Ergebnis	33	14	19
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.418	2.699	-1.281
Steuern vom Einkommen und Ertrag	21	-5	26
Jahresüberschuss	1.439	2.694	-1.255
Gewinnvortrag	1	3	-2
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	1.440	2.697	-1.257

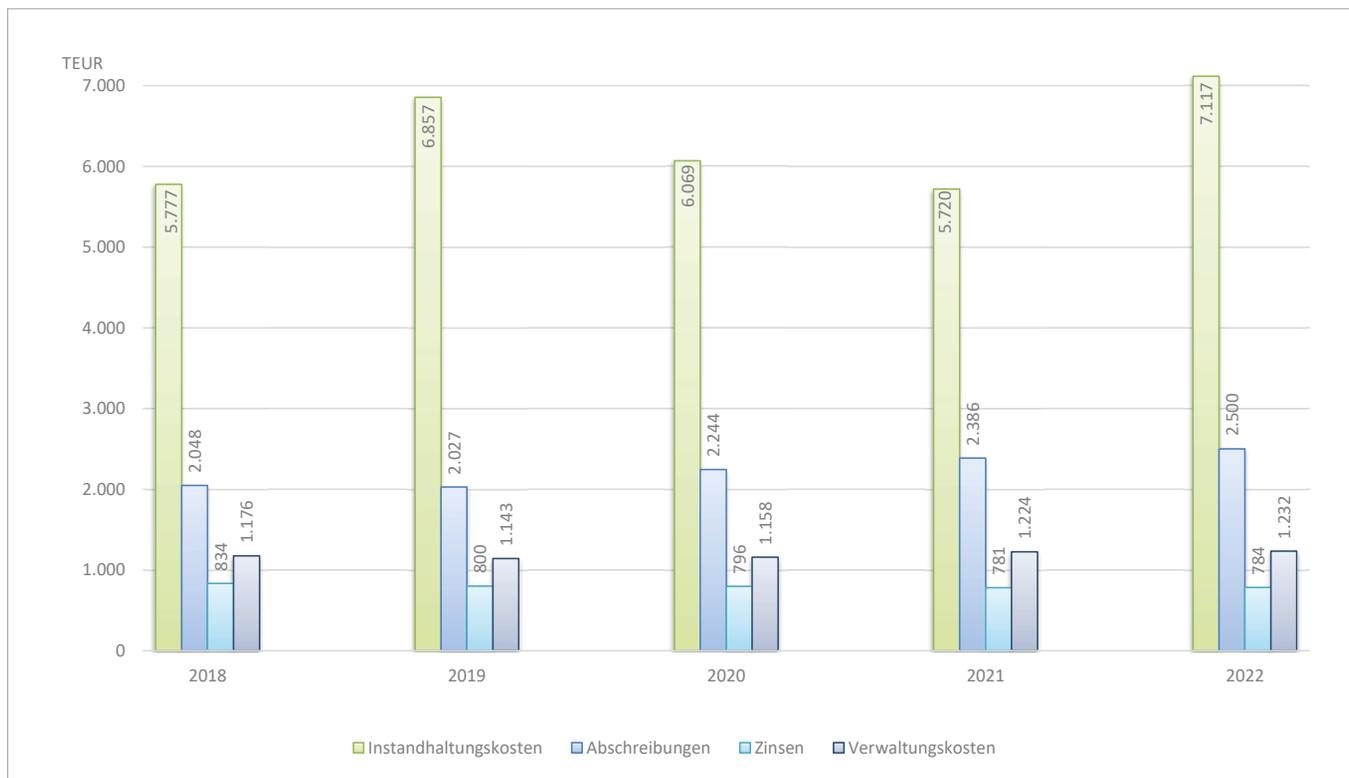
Das Betriebsergebnis, welches wie in den Vorjahren ausschließlich durch das positive Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet ist, hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.306 verringert. Das Ergebnis wurde erzielt bei Umsatzerlösen von TEUR 17.029.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert ausschließlich aus dem Saldo von Zinserträgen und Zinsaufwendungen und schließt im Berichtsjahr mit einem Ergebnis von TEUR - 42 ab. Das neutrale Ergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens auf TEUR 33.

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 45,40 EUR/qm.

Diese überdurchschnittlich hohen Aufwendungen erhalten und verbessern nachhaltig die Substanz unseres Wohnungsbestandes und kommen somit unmittelbar unseren Mitgliedern und Mietern zugute.

Die Entwicklung der für die Genossenschaft bedeutsamsten Aufwandsposten im Hausbewirtschaftungsbereich in den Jahren 2018 bis 2022 veranschaulicht die nachfolgende Grafik:



Die Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Instandhaltungskosten in den vergangenen fünf Jahren und zeigt den konstant hohen Aufwand in diesem Bereich. Ebenso ist ein kontinuierlicher Anstieg der Abschreibungen aufgrund der hohen Investitionstätigkeit der letzten Jahre ersichtlich. Die Verwaltungskosten verzeichneten in den vergangenen Jahren eine relative Konstanz. Die Entwicklung der Leitzinsen hat in den vergangenen Jahren stets zu einer Verringerung des Zinsaufwands im Hausbewirtschaftungsbereich geführt. Aufgrund einer geänderten Politik der Europäischen Zentralbank (EZB), als Antwort auf die steigende Inflationsrate, haben sich im Berichtsjahr die Leitzinsen deutlich erhöht. Der Zinsaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch nicht geändert und verbleibt auf niedrigem Niveau.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 trotz der deutlichen Probleme im Neubaubereich 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 2023 und 2024 werden erneut angemessene positive Jahresüberschüsse (TEUR 959 bzw. TEUR 1.219) 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 2022 vermittelte Bild der Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten, sind nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind sowohl im Geschäftsjahr 2022 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

Aufgrund der Beschlüsse der Bundesregierung, private Haushalte mit vielfältigen Hilfen wie z.B. Kurzarbeitergeld oder Heizkostenhilfen monetär zu unterstützen, ließ sich im Berichtsjahr 2022 wie auch in den Vorjahren feststellen, dass die weitaus meisten unserer Mieterinnen und Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen konnten. Daher waren sehr geringe Mietausfälle zu verzeichnen. Da wir bei sich abzeichnenden Zahlungsschwierigkeiten eine unterstützende, kostenlose Mieterberatung über den Caritasverband Köln anbieten, erwarten wir auch kurz- und mittelfristig keine erhöhten Mietausfälle.

Die Genossenschaft hat im Zeitraum von 2000 bis 2022 Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau in Höhe von etwa 105,8 Mio. EUR und darüber hinaus Instandhaltungsaufwendungen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 111,2 Mio. EUR für ihren Wohnungsbestand getätigt. Diese Aufwendungen, die der Wertverbesserung, der Bestandsentwicklung und dem Bestandserhalt dienen, werden eine langfristige Vermietbarkeit von zeitgemäßen Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen. Zudem erhebt die

Genossenschaft eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,50 EUR/qm/Monat, welche als vergleichsweise bezahlbar einzuordnen ist. Daher schätzen wir das Leerstandsrisiko sowohl kurz- als auch mittelfristig als sehr gering ein.

Von den im Berichtsjahr 2022 aufgetretenen starken Preiserhöhungen für Baumaterial, den Zinserhöhungen und den damit verbundenen Baukostensteigerungen 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. Neuen Gesetzesvorgaben treten wir mit der Suche nach möglichst langfristigen Lösungen offensiv gegenüber.

Chancen der künftigen Entwicklung

Am 31. Dezember 2022 hatten nach Angaben der Stadt Köln insgesamt 1.092.118 Personen ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. Damit hatte Köln so viele Einwohner wie noch nie. 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 Bevölkerungsvoraberechnung 2021 bis 2050 veröffentlicht. Demnach kann für die Stadt Köln mit einem Bevölkerungswachstum von 5 % bis zum Jahr 2050 ausgegangen werden.

Da gleichzeitig immer weniger Wohnungen fertiggestellt werden, führt diese Datenlage aus unserer Sicht zu einer Fortsetzung der hohen Wohnungsnachfrage und tendenziell zu weiter steigenden Mieten.

In Folge der günstigen Standorte des Liegenschaftsbestandes in den südlichen linksrheinischen Kölner Stadtteilen und aufgrund der bereits getätigten und geplanten Investitionen wird die Genossenschaft auch zukünftig von einer hohen Wohnungsnachfrage profitieren. Daher wird die Genossenschaft auch weiterhin in der Lage sein, den wirtschaftlichen Erfolg zu sichern und das genossenschaftliche Vermögen zu mehren.

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 2022 betrug der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen im Verhältnis zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung lediglich 4,8 %.

Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsänderungsrisiken wurden bereits in den Vorjahren Forward-Darlehensabschlüsse getätigt, mit denen eine langfristige Sicherung der Zinsaufwendungen möglich ist. 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 dem Projekt Vorgebirgsgärten (Raderthalgürtel / Marienhof / Leichweg) insgesamt 206 Neubauwohnungen. Die darin enthaltenen 72 preisgebundenen Wohnungen werden von der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG erstellt – diese Wohnungen werden ab dem 1. Juni 2023 bezugsfertig.

Die im Vorjahr begonnene umfassende energetische Modernisierung der Liegenschaften Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10 in Köln-Raderberg konnte im Berichtsjahr 2022 planmäßig fertiggestellt werden. Darüber hinaus wird eine ebenso umfassende energetische Modernisierung unserer Liegenschaften Höninger Weg 368-372 im Juni 2023 beginnen und aller Voraussicht nach im Jahr 2024 abgeschlossen.

Die umfangreichen energetischen Maßnahmen in den Zollstock-Karrees (Baubeginn 2018), deren komplette Abwicklung bis zum Ende dieses Jahrzehnts andauern wird, werden planmäßig fortgesetzt. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wird im Jahr 2024 mit der Aufstockung von bestehenden Liegenschaften begonnen. In der Willigisstraße werden dabei 12 neue Wohnungen entstehen, 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.

Insbesondere mit dem Neubau von gefördertem Wohnraum nimmt die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ganz bewusst auch weiterhin eine wichtige Rolle in der Frage einer sozial angemessenen Wohnungsversorgung der Kölner Bevölkerung ein.

Köln, den 17. Mai 2023

Der Vorstand



Stefan Hofius

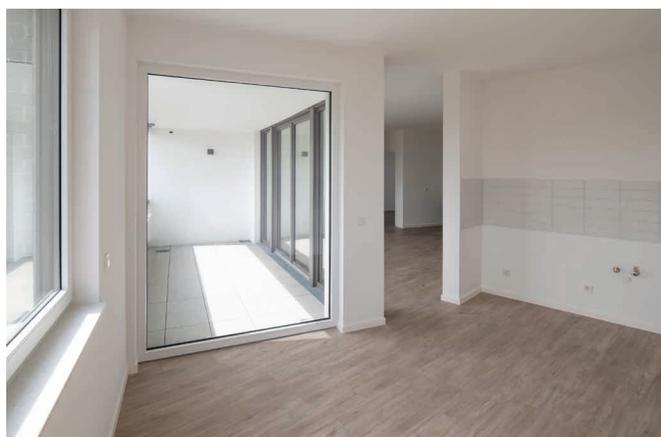


René Oelschläger



Horst Werner

Vorgebirgsgärten – Wohnen im grünen Bereich





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

-
- 1 Bilanz zum 31. Dezember 2022
 - 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022
 - 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2022
-



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

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	76.190.331,55		72.092.089,72
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	50.990,59		59.489,59
Technische Anlagen und Maschinen	703,93		1.297,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.483,79		137.713,16
Anlagen im Bau	17.448.217,84		14.426.279,68
Bauvorbereitungskosten	<u>87.900,77</u>	93.965.628,47	<u>1.197.995,74</u>
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	23.920,00		23.920,00
Andere Finanzanlagen	<u>1.570,00</u>	<u>25.490,00</u>	<u>1.570,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>93.991.118,47</u>	<u>87.940.355,49</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.367.181,87		3.257.765,89
Andere Vorräte	<u>171.467,46</u>	3.538.649,33	<u>116.783,42</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.734,43		20.918,61
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>218.018,65</u>	241.753,08	<u>125.670,24</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.173.103,15		5.046.813,62
Bausparguthaben	<u>1.672.140,78</u>	5.845.243,93	<u>1.495.169,84</u>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.181,36	12.527,85
Bilanzsumme		<u><u>103.627.946,17</u></u>	<u><u>98.016.004,96</u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		174.265,62	149.129,88
der verbleibenden Mitglieder		8.279.315,14	7.983.259,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>3.600,00</u>	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	649.619,24 EUR		(729.636,22)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		5.470.000,00	5.320.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	150.000,00 EUR		(300.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		17.700.000,00	17.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(800.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		<u>11.340.000,00</u>	10.050.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	1.090.000,00 EUR		(970.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		1.474,12	2.866,81
Jahresüberschuss		1.439.137,70	2.693.737,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>550.000,00</u>	<u>1.300.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt			
		43.857.792,58	42.398.992,93
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		1.874.420,00	1.806.181,00
Sonstige Rückstellungen		<u>54.900,00</u>	51.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		49.060.504,07	45.387.883,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.716.942,54	3.831.973,71
Erhaltene Anzahlungen		3.694.983,02	3.423.929,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung		68.522,42	72.715,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.228.237,06	975.452,74
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>71.644,48</u>	67.375,96
davon aus Steuern:	25.239,02 EUR		(25.676,72)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR		(0,00)
Bilanzsumme		<u>103.627.946,17</u>	<u>98.016.004,96</u>

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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 2022 nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf die Gebäudewerte wurden planmäßig vorgenommen; sie sind entsprechend der Restnutzungsdauer bemessen. Ihnen liegen die Restbuchwerte zuzüglich nachträglich aktivierter Modernisierungskosten zugrunde. Die Restnutzungsdauer geht beim Althausbesitz von einer Gesamtnutzungsdauer für Wiederaufbauten und für nicht umfassend modernisierte Wohnbauten von 80 Jahren abzüglich bisheriger Nutzungsdauer aus.

Für umfassend modernisierte bzw. um- und ausgebaute Altbauten verlängert sich die Nutzungsdauer um 30 Jahre. Die Abschreibung der Neubauten erfolgte bis 2016 auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ab 2017 werden Neubauten über 50 Jahre Gesamtnutzungsdauer abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden abgeschrieben mit Sätzen zwischen 4 % und 33,3 % jährlich. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von weniger als 800,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 EUR ohne gesetzliche Umsatzsteuer werden abgeschrieben über die Jahre der Nutzung mit den oben angeführten Abschreibungssätzen.

Finanzanlagen

Aktien 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 2022 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB waren der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz in Höhe von 1,78 % (31. Dezember 2021: 1,87 %), das modifizierte Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG und die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

Als Trendannahmen wurden für 2022 vorgegeben:

Gehaltstrend, einheitlich: 2,5 %

Rententrend: 1,5 %

Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2022 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 2022 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %), übersteigt den Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2022 auf Basis des Rechnungszinses von 1,78 %. Der Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB) beläuft sich auf 48.050,00 EUR (Vorjahr: 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 2022, 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:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Rückstellungen für:		
Jahresabschluss	48.900,00	46.400,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	6.000,00	5.100,00
	54.900,00	51.500,00

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. 2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.627,19	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten..	132.710.332,18	3.772.834,07	315.952,70	3.116.713,93
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	29.395,93	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	560.916,08	118.138,89	63.150,00	0,00
Anlagen im Bau	14.426.279,68	4.992.519,74	0,00	-1.970.581,58
Bauvorbereitungskosten.....	1.197.995,74	36.037,38	0,00	-1.146.132,35
	149.308.017,98	8.919.530,08	379.102,70	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>149.349.135,17</u>	<u>8.919.530,08</u>	<u>379.102,70</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.....	49.060.504,07	45.387.883,75	2.385.002,39	2.134.179,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	3.716.942,54	3.831.973,71	118.664,11	115.031,17
Erhaltene Anzahlungen.....	3.694.983,02	3.423.929,72	3.694.983,02	3.423.929,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	68.522,42	72.715,15	68.522,42	72.715,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	1.228.237,06	975.452,74	1.228.237,06	975.452,74
Sonstige Verbindlichkeiten.....	71.644,48	67.375,96	71.644,48	67.375,96
Gesamtbetrag.....	<u>57.840.833,59</u>	<u>53.759.331,03</u>	<u>7.567.053,48</u>	<u>6.788.684,17</u>

31. Dez. 2022 EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am	Buchwert am
	1. Jan. 2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31. Dez. 2022 EUR	31. Dez. 2022 EUR	31. Dez. 2021 EUR
15.627,19	15.627,19	0,00	0,00	15.627,19	0,00	0,00
139.283.927,48	60.618.242,46	2.490.797,14	15.443,67	63.093.595,93	76.190.331,55	72.092.089,72
383.098,37	323.608,78	8.499,00	0,00	332.107,78	50.990,59	59.489,59
29.395,93	28.098,33	593,67	0,00	28.692,00	703,93	1.297,60
615.904,97	423.202,92	58.018,26	52.800,00	428.421,18	187.483,79	137.713,16
17.448.217,84	0,00	0,00	0,00	0,00	17.448.217,84	14.426.279,68
87.900,77	0,00	0,00	0,00	0,00	87.900,77	1.197.995,74
157.848.445,36	61.393.152,49	2.557.908,07	68.243,67	63.882.816,89	93.965.628,47	87.914.865,49
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
157.889.562,55	61.408.779,68	2.557.908,07	68.243,67	63.898.444,08	93.991.118,47	87.940.355,49

über 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	davon Restlaufzeit		davon gesichert	
		1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
46.675.501,68	43.253.704,32	8.229.520,82	38.445.980,86	49.060.504,07	Grundpfandrecht
3.598.278,43	3.716.942,54	513.339,06	3.084.939,37	3.716.942,54	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	
50.273.780,11	46.970.646,86	8.742.859,88	41.530.920,23	52.777.446,61	

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 2022 bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 7.700 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	
	2022	2021	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	11,25	10,50	2,00	2,00
Technische Mitarbeiter	5,00	5,00	0,00	0,00
Gesamt	16,25	15,50	2,00	2,00

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	3.083
Korrektur für Tote früherer Jahre	-7
Stand nach Korrektur	3.076
Zugänge 2022	162
Abgänge 2022	-103
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3.135

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 296.055,91 EUR (Vorjahr: 356.605,21 EUR) vermehrt.

Im Verlauf des Berichtsjahres erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Anteile um 178 auf 7.419.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 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 1.439.137,70 EUR, im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 150.000,00 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 200.000,00 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 am 28. Juni 2023 vorgeschlagen.

Darüber hinaus schlagen Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Vertreterversammlung folgende Verwendung des sich unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 1.474,12 EUR ergebenden (vorläufigen) Bilanzgewinns in Höhe von 890.611,82 EUR vor:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2022	319.331,08
Einstellung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“	570.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	1.280,74
Bilanzgewinn	890.611,82

8. Mitglieder des Vorstandes:

- Stefan Hofius (Dipl.-Kaufmann)
Vorsitzender
- René Oelschläger (B.A. Real Estate)
- 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:

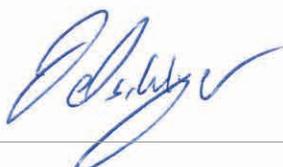
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Köln, den 17. Mai 2023

Der Vorstand



Stefan Hofius



René Oelschläger



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. Darüber hinaus wurden Beschlüsse zur zukünftigen Zusammensetzung des Vorstandes gefasst. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten. Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- Den Jahresabschluss 2022 festzustellen.
- Die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2022 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.

- Den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2022 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 in Folge 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 2022 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 17. Mai 2023

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

Darüber hinaus sollen

- 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.
- 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.



Am 31. Dezember 2022 beschäftigte die Genossenschaft 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen. Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
	2022	2022
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.

Die aktuellen Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG:



Nico Hurtz
3. Ausbildungsjahr



Angela Imgrund
2. Ausbildungsjahr



Tom Roeske
1. Ausbildungsjahr



GESELL SCHAFT BRAUCHT GENOSSEN SCHAFT

Wir gestalten die Zukunft
des Wohnens

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

IMPRESSUM

Mai 2023

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Zollstockgürtel 33b
50969 Köln

Redaktion und Layout:

Marc Bothe
Stefan Hofius
René Oelschläger
Horst Werner

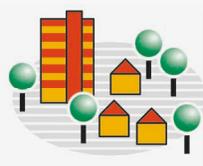
Druck:



in puncto:asmuth
druck + medien gmbh

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

Termine: Nach Vereinbarung

