



Wohnungsgenossenschaft

Köln-Süd eG

www.koeln-sued.de

Geschäftsbericht 2009



	Seite
Rechtsgrundlagen und Gegenstand der Genossenschaft	2
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009	3
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	3
Perspektiven der Bau- und Wohnungswirtschaft	5
Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	7
Bauleistungen	7
Neubautätigkeit	8
Modernisierung, Um- und Ausbau sowie Sanierung	11
Instandhaltung	13
Wohnungsbewirtschaftung	16
Unsere Mitarbeiter	19
Rentabilitätskennzahlen	20
Vermögens- und Finanzlage	22
Ertragslage	24
Ergänzende Angaben nach § 289 HGB	27
Nachtragsbericht	27
Risikobericht	27
Risikomanagement	27
Risiken der künftigen Entwicklung	27
Chancen der künftigen Entwicklung	28
Finanzinstrumente	29
Rechnungslegung und Prüfung	29
Prognosebericht (Voraussichtliche Entwicklung)	30
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009	31
Bilanz zum 31. Dezember 2009	32
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit	34
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	35
Gewinnverwendungsvorschlag	42
Bericht des Aufsichtsrates	43
Unternehmensleitbild der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	44
Präambel	44
Leitlinien für die Organe der Genossenschaft	44
"Kölsch wohnen"	46

Rechtsgrundlage und Gegenstand der Genossenschaft

Rechtsgrundlage und Gegenstand der Genossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG wurde am 21. März 1899 gegründet. Sie ist unter der Nr. 624 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist die 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.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nach Maßgabe gemeinsamer Beschlüsse des Aufsichtsrates und des Vorstandes zugelassen.

Der Sitz der Genossenschaft ist Köln. Die Geschäftsstelle befindet sich in 50969 Köln-Zollstock, Ferdinand-Schmitz-Str. 4.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 22. Juni 2004 beträgt der Geschäftsanteil 1.200,00 EUR.

Weitere Angaben zu den Rechtsgrundlagen sowie zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und den Organen der Genossenschaft ergeben sich aus dem Lagebericht des Vorstandes und dem Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009.

Durch Beschluss des Regierungspräsidenten zu Köln vom 19. Oktober 1932 war die Genossenschaft mit Wirkung ab 15. August 1932 als gemeinnützig, im Sinne des früheren Rechts über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, anerkannt. Nach Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Rahmen des Steuerreformgesetzes 1990 hat die Genossenschaft den Status einer sogenannten Vermietungsgenossenschaft angenommen; die erforderlichen Voraussetzungen hierzu sind unverändert gegeben. Die Genossenschaft ist damit, hinsichtlich der sich auf den eigenen Wohnungsbesitz beziehenden Unternehmensaktivitäten, auch weiterhin von allen wichtigen Ertragsteuern befreit.

Die derzeit gültige Satzung entspricht der Beschlussfassung der Vertreterversammlung vom 26. Mai 2009. Sie wurde am 9. Juni 2009 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen.



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die internationale Krise auf den Finanzmärkten löste vor rund einem Jahr eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion aus. Nur durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken konnte der Zusammenbruch des globalen Finanzsystems verhindert werden. Der weltweite Einbruch der Konjunktur konnte jedoch nicht abgewendet werden.

Insbesondere die Regierungen der Industrieländer haben den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Stabilisierung der Finanzmärkte zur Verfügung gestellt. Schätzungsweise zwei Billionen Dollar haben die Regierungen weltweit seit dem Höhepunkt der Finanzkrise in ihre geschwächten Volkswirtschaften gepumpt, um eine neue Weltwirtschaftskrise zu verhindern. Obwohl die globale Depression abgewendet werden konnte, ist die Wirtschaft in vielen westlichen Industrieländern noch nicht stark genug, um ohne weitere staatliche Anschubhilfe auf den Wachstumspfad zurückzukehren. Fraglich ist, ob sich die hochverschuldeten Staaten weitere Konjunkturpakete leisten können.

Nach dem Einbruch zum Jahreswechsel 2008/2009 erholt sich die Weltwirtschaft, wenn auch langsamer als nach früheren Krisen. Die gravierendste Krise seit dem Zweiten Weltkrieg scheint überwunden. Seit dem 2. Halbjahr 2009 legen Produktion und Handel im globalen Maßstab wieder zu. Durch die vorgenannten Konjunkturprogramme, eine expansive Geldpolitik und einen, zu diesem Zeitpunkt, niedrigen Ölpreis, erholte sich die Weltwirtschaft kontinuierlich. Sie entfaltete zunächst aber nur eine geringe Dynamik. Nach der jüngsten Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) gibt es nur wenig Anzeichen, dass der Aufschwung von der privaten Nachfrage getragen werden könne. Vor 2011 sei nicht damit zu rechnen, dass Unternehmen und Verbraucher deutlich intensiver investieren bzw. konsumieren.

Die weltwirtschaftliche Erholung verzeichnet überwiegend in den Schwellenländern wie China und Indien deutliche Wachstumsraten, während in Japan, den USA und den besonders von der Krise betroffenen Staaten Europas, wie Griechenland und Spanien, die Konjunktur nur zögerlich anläuft.

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) vertritt die Meinung, dass sich der zuvor zitierte Aufschwung in den sieben führenden Industrieländern im ersten Halbjahr 2010 weiter verlangsamen wird. Wobei das Wirtschaftswachstum in den USA immer noch schneller ansteigen würde als in Japan und in den drei größten Euro-Staaten Deutschland, Frankreich und Italien.

Der deutschen Wirtschaft sagen die OECD-Experten im ersten Quartal 2010 wegen des harten Winters einen auf das Jahr hochgerechneten Rückgang beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 0,4 % voraus. Zwischen April und Juni dürfte das Wachstum auf 2,8 % hochschnellen. Bereits Ende Januar 2010 hatte die OECD ihre Jahresprognose für Deutschland vorgelegt. Die Organisation erwartete 2010 einen Anstieg des BIP von 1,1 % und appellierte an die Bundesregierung, die Binnenwirtschaft weiter zu stärken. Dennoch habe Deutschland die Chance, einen selbsttragenden Aufschwung zu entzünden, da die wirtschaftliche Erholung nicht durch eine hohe Verschuldung der Privathaushalte gehemmt werde.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009

Insbesondere die exportorientierte deutsche Wirtschaft war in 2009 vom weltweiten Nachfragerückgang betroffen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte schrumpfte sie im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren. Dabei war der preisbereinigte Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (BIP) so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit.

Bruttoinlandsprodukt: Preisbereinigt, Veränderung gegen- über dem Vorjahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	1,2 %	0,8 %	3,2 %	2,5 %	1,3 %	-5,0 %

Mit der Verringerung des BIP um 5,0 % liegt die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Vergleich mit den übrigen EU-Mitgliedsländern eher im unteren Bereich. Nach den Schätzungen der Europäischen Kommission wird der reale Rückgang des Bruttoinlandsproduktes für die Länder der Eurozone mit 4,0 % beziffert.

Bemerkenswerterweise brachen in der Bundesrepublik sowohl die Exporte als auch die Ausrüstungsinvestitionen stark ein. Insbesondere die Investitionen in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge verzeichneten große Rückgänge (- 20,0 %), während die Vorratsveränderungen nur einen geringen negativen Beitrag zum BIP von - 0,8 % lieferten. Die Bauinvestitionen gingen dagegen nur leicht um 0,7 % zurück.

Lediglich vom Konsum kamen in 2009 leichte positive Impulse. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,4 %, die staatlichen sogar um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Bei den privaten Ausgaben machte sich vor allem eine Auswirkung aus dem Konjunkturprogramm der Bundesregierung bemerkbar, die Abwrackprämie. Dennoch war gegen Ende des Jahres 2009 beim privaten Verbrauch wieder eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. Zugleich nahm aufgrund der unsicheren Einkommensperspektiven die Sparneigung wieder zu. Somit sind in 2010 und 2011 trotz nachlassendem Preisauftrieb kaum Wachstumsimpulse zu erwarten.

Die Bruttolöhne und -gehälter gingen in 2009 um 0,5 % zurück. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm im gleichen Zeitraum noch geringfügig um 0,4 % zu. Dies war jedoch die kleinste Zuwachsrate seit der Wiedervereinigung.

Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesrepublik in 2009 rd. 3,4 Mio. (Vorjahr: rd. 3,3 Mio.) Arbeitslose. Dies ist eine Arbeitslosenquote von 8,2 % (Vorjahr: 7,2 %).

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Berichtsjahr als unerwartet robust. Ausschlaggebend dürfte der flexible Rückgriff auf Arbeitszeitkonten und die ausgeweitete Kurzarbeit gewesen sein. In der Wirtschaftskrise wurde also vorrangig das Arbeitsvolumen an die gesunkene Kapazität angepasst und nicht die Anzahl der Beschäftigten. Die Experten rechnen jedoch übereinstimmend bei einer sich weiter abschwächenden Konjunktur mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Abgemildert wurde der wirtschaftliche Abschwung in 2009 durch die positiven Rahmenbedingungen des Kapitalmarktes. Es war von Quartal zu Quartal ein tendenzieller Rückgang des Zinsniveaus festzustellen. Für 2010 wird jedoch aufgrund weiterer latenter Abschreibungserfordernisse im Bankensystem mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet.



Die Wohnungsbauinvestitionen verringerten sich in 2009 um 0,7 %. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt des Berichtsjahres erreichten die Wohnungsbauinvestitionen wie im Vorjahr einen Anteil von 6 %.

Mit 56 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besitzt weiterhin eine zentrale Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft und ist ein wichtiger Eckpfeiler des Baugewerbes.

Im Gegensatz zum Neubau, der konstant rückläufig ist, entwickelten sich die Bestandsinvestitionen anhaltend positiv. Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach bestandsbezogenen Bauleistungen, wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung, bewegt sich der Anteil am Gesamtvolumen aller Wohnungsbauinvestitionen auf eine Größenordnung von rd. 80 % zu. Die Wohnungsbestände sind nur dann konkurrenzfähig, wenn sie den Herausforderungen der Zukunft durch Qualitätsanpassungen (z. B. Reduzierung der Energiekosten, Schaffung von Barrierefreiheit) gerecht werden.

Das Statistische Bundesamt zeigt für 2009 die Genehmigung von rd. 178.000 (Vorjahr: rd. 174.600) Wohnungen an. Somit war bei den Baugenehmigungen erstmals seit 2006 wieder ein Zuwachs von 1,9 % (Vorjahr: - 4,2 %) zu verzeichnen.

Er verteilt sich mit 2,1 % (Vorjahr: - 6,9 %) auf Ein- bzw. mit 1,6 % (Vorjahr: - 6,0 %) auf Zweifamilienhäuser und mit 5,4 % (Vorjahr: - 4,2 %) auf den Geschosswohnungsbau.

In 2008 wurden in Deutschland 175.927 Wohnungen, in 2007 210.729 Wohnungen fertig gestellt. Für das Berichtsjahr 2009 sind noch keine gesicherten Daten verfügbar. Das Statistische Bundesamt stellt die genauen Daten erst im Laufe des 2. Quartals 2010 zur Verfügung.

Die sinkenden Neubaufertigstellungen werden voraussichtlich in 2009 ihren bisherigen Tiefpunkt erreichen. Nach Berechnungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) über einen mittelfristigen Prognosezeitraum von 2005 bis 2020 ist festzustellen, dass im Jahresdurchschnitt rd. 60.000 Wohnungen weniger erstellt als benötigt werden. Dies summiert sich bereits bis 2009 auf ein Defizit von über 300.000 Wohnungen.

Von einer Wohnungsnot wird zwar noch niemand sprechen, allerdings konzentriert sich der Bedarf nach verstärktem Wohnungsneubau auf einige Wachstumsregionen. Nach einer aktuellen Studie von „empirica“ kann derzeit nur für elf Städte in deutschen Ballungsräumen sicher von einem Wohnungsmangel gesprochen werden, darunter u. a. München, Stuttgart und Hamburg. Für weitere 15 Ballungszentren und Universitätsstädte hält das Institut aktuell eine Wohnungsknappheit für wahrscheinlich. Unter den genannten Städten befindet sich auch Köln.

Die Bevölkerungsentwicklung der Bundesrepublik wird langfristig durch zwei Prozesse gekennzeichnet. Die Zahl der Einwohner wird zum einen bis 2050 deutlich sinken, zum anderen verschieben sich die Bevölkerungsgewichte zu den älteren Jahrgängen.

Zwischen den neuen und alten Bundesländern werden sich die Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung weiter vergrößern. Während in den Flächenstaaten der alten Bundesländer Rückgänge von rd. 15 % erwartet werden, werden die Einwohnerzahlen in den neuen Bundesländern um über 30 % sinken.

Jedoch ist auch in den alten Bundesländern regional sehr stark zu differenzieren. Für den Großraum Köln wird weiterhin eine Zunahme der Einwohnerzahl bis in das übernächste Jahrzehnt (2020) prognostiziert.

Sinkende Bevölkerungszahlen werden zunehmend durch die kontinuierliche Zunahme der Haushalte kompensiert. In Deutschland werden die Haushalte tendenziell immer kleiner. Die Zahl der privaten Haushalte und deren Entwicklung sind für die Wohnungsnachfrage zukunftsweisender als die allgemeine Bevölkerungsentwicklung.

Aber auch die Zahl der Haushalte wird in den neuen Ländern zukünftig deutlich abnehmen, während sie insbesondere in den Flächenländern des früheren Bundesgebietes und in den Stadtstaaten steigen wird, was zu einer weiteren Anspannung am Wohnungsmarkt führen wird.

In den wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen und wachsenden Metropolen wie München, dem Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Raum, Hamburg sowie an der südlichen Rheinschiene mit dem Großraum Düsseldorf-Köln-Bonn führt der sich verschärfende Nachfrageüberhang bereits zu kontinuierlich steigenden Mieten. Gerade in Westdeutschland liegen die Durchschnittsmieten der Metropolen deutlich über allen anderen Gebieten.

Insgesamt sind die Mieten in der Bundesrepublik jedoch in den letzten Jahren deutlich geringer gestiegen als die Verbraucherpreise. Das bedeutet, dass sie unterhalb der allgemeinen Inflationsrate geblieben sind.

Die Betriebskostensteigerungen hingegen haben die Inflationsrate meist deutlich überschritten. Als größten Preistreiber kann in den letzten Jahren stets die Preisentwicklung beim Heizöl angesehen werden.

Ein eindeutiger Schwerpunkt in der wohnungswirtschaftlichen Bestandsoptimierung wird in den kommenden Jahren weiterhin die Einsparung von Heizenergie sein. In der öffentlichen Diskussion besteht jedoch eindeutig Nachholbedarf beim Thema Klimaschutz und Energieeffizienz sowie dessen Finanzierung. Während eine Verbesserung dem Mieter nach der Umsetzung eindeutig Geld spart, bedarf es zunächst einer erheblichen, teilweise nicht refinanzierbaren Investition durch den Wohnungseigentümer.

Die Wohnungswirtschaft wird sich mittel- bis langfristig auf eine zurückgehende, stark gewandelte und regional unterschiedlich ausgeprägte Wohnungsnachfrage einstellen müssen.

Der Herausforderung, die ein sich immer stärker wandelnder Wohnungsmarkt darstellt, wird sich die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG stellen und weiterhin eine gute und sichere Wohnversorgung zu tragbaren Mieten gewährleisten.



Bauleistungen

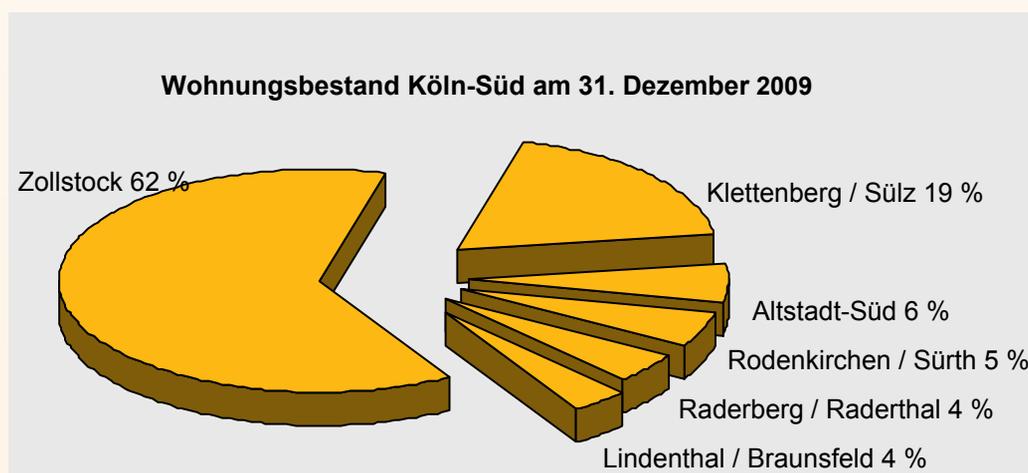
Von der Genossenschaft wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg schwerpunktmäßig Eigentumsobjekte (1.127 Häuser mit 1.130 Wohnungen) erstellt und bestimmungsgemäß an die Mitglieder veräußert.

Der Schwerpunkt der im Jahre 1920 begonnenen Mietwohnungsbautätigkeit lag stets im Kölner Süden, insbesondere in Köln-Zollstock und auch in den Stadtteilen Braunsfeld, Klettenberg, Lindenthal, Raderberg, Raderthal, Rodenkirchen, Sülz und Sürth. Darüber hinaus entstanden unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg Neubauten in der Altstadt-Süd sowie Mitte der 80er Jahre im Sanierungsgebiet „Severinsviertel“. Außerdem ist die Genossenschaft Eigentümerin eines Kindergartens in der Hermülheimer Straße in Köln-Zollstock.

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten verteilte sich am 31. Dezember 2009 auf folgende Stadtteile:

	Wohnungen	gewerbliche und sonstige Einheiten	Garagen/Tief- garageneinstell- plätze/Einstellplätze
Zollstock	1.340	56	131
Klettenberg / Sülz	401	2	61
Altstadt-Süd	135	6	47
Rodenkirchen / Sürth	112	0	32
Raderberg / Raderthal	94	1	0
Lindenthal / Braunsfeld	87	0	1
	2.169	65	272

Die prozentuale Verteilung der bewirtschafteten Wohnungseinheiten (2.169 WE) auf die einzelnen Stadtteile stellte sich am 31. Dezember 2009 wie folgt dar:



Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

Neubautätigkeit

Insbesondere in den vergangenen neun Jahren hat die Genossenschaft in erheblichem Umfang finanzielle Mittel zur Modernisierung, Sanierung und Grundinstandsetzung ihres Wohnungsbestandes eingesetzt. Während dieses Zeitraumes wurden zugleich 20 neue Dachgeschosswohnungen errichtet.

Seit vielen Jahren war in den Geschäftsberichten der Genossenschaft angemerkt, dass bei entsprechenden Voraussetzungen, wie der Erwerbsmöglichkeit von Baugrundstücken zu angemessenen Preisen, die Erstellung von Neubauwohnungen wieder in Angriff genommen werden soll.

In 2009 wurde die Neubautätigkeit von der Genossenschaft wieder aufgenommen.

Auf einem Erbbaugrundstück am **Zollstockgürtel 33** hat im Spätsommer 2009 die Erstellung von 25 barrierearmen und seniorenfreundlichen Mietwohnungen, zwei gewerblichen Einheiten sowie einer Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen begonnen. Sämtliche Wohnungen werden von der Tiefgarage mit dem Aufzug erreichbar sein.



Zollstockgürtel 33 - Lageplan -

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf TEUR 5.600. Zur Finanzierung werden neben Eigen- und Kapitalmarktmitteln auch KfW-Mittel eingesetzt.

In den gewerblichen Einheiten dieses Objektes werden ein Pfarrheim mit zwei Pfarrsälen, gemäß den Vorstellungen der Kirchengemeinde „Zum Heiligen Geist“ und die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft ihren Platz finden.



Zollstockgürtel 33 - Nordseite –



Baustelle Zollstockgürtel 33, April 2010

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009

Außerdem erfolgte im Geschäftsjahr 2009 der notarielle Erwerb von Grundstücken am **Raderthalgürtel** (In den Vorgebirgsgärten), in Köln-Zollstock. Auf diesen Grundstücken ist die Errichtung von 75 Wohnungen vorgesehen. Dies geschieht im Rahmen einer Kooperation mit drei Nachbar-Genossenschaften, die dort rd. 240 weitere Wohnungen erstellen wollen. Für die insgesamt 315 Wohnungen werden zwei Tiefgaragen mit ebenso vielen Tiefgarageneinstellplätzen erstellt.

Die Bauanträge wurden im Herbst 2009 gestellt; die Baugenehmigung steht zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch aus. Der Baubeginn ist für den Frühsommer 2010 vorgesehen. Es wird mit einer Bauzeit bis 2012/2013 gerechnet.

Das Investitionsvolumen der vier Genossenschaften wird sich, nach den derzeitigen Planungen, auf rd. 70 Mio. EUR belaufen. Davon werden bis zu 24 % auf die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd entfallen. Zur Finanzierung werden sowohl Eigen- und Kapitalmarktmittel als auch KfW-Mittel verwendet.

In den zu erstellenden Objekten wird jeweils eine komplette Etage barrierearm und seniorengerecht gestaltet sein.



Projekt: „In den Vorgebirgsgärten“, Raderthalgürtel, Köln-Zollstock (Objekte der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG sind rot eingefärbt dargestellt)



Wie bereits im Geschäftsbericht 2008 aufgezeigt, beabsichtigt die Genossenschaft aufgrund der verbesserten, aktuellen öffentlichen Förderbestimmungen und der Ende 2008 zwischen der ARGE der Kölner Wohnungsunternehmen und der Stadt Köln abgeschlossenen, neuen Belegungsvereinbarung ihren Bestand an Sozialwohnungen zu erweitern.

Nach der Fertigstellung des Objektes am Zollstockgürtel 33 wird die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd die Aufstockung des „**Arthur-Trach-Hauses**“ **am Kalscheurer Weg 43** vornehmen.

Darüber hinaus erfolgt die vollständige energetische Sanierung des Objektes und die Modernisierung der wenigen, noch nicht modernisierten Wohnungen.

Neben den bestehenden 61 Sozialwohnungen, deren Bindungen zum 31. Dezember 2010 auslaufen, jedoch verlängert werden, sollen insgesamt 19 neue, öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Damit würden den Mitgliedern der Genossenschaft im Süden von Köln-Zollstock 80 preisgebundene Wohnungen mit Neubaustandard zur Verfügung stehen.

Die Baugenehmigung liegt bereits vor; Baubeginn soll im Frühjahr 2011 sein.

Die Gesamtkosten für die Aufstockung, energetische Sanierung und Modernisierung sind mit TEUR 1840 veranschlagt und sollen mit öffentlichen und KfW- sowie Eigenmitteln finanziert werden.

Modernisierung, Um- und Ausbau sowie Sanierung

Die Genossenschaft wird zur langfristigen Erhaltung der Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes und zur angemessenen Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder auch in den kommenden Jahren weiterhin beträchtliche finanzielle Anforderungen bewältigen müssen.

Wie in den Vorjahren lag auch im Geschäftsjahr 2009 der Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft auf bestandspflegerischen Maßnahmen in ihren verschiedenen Ausprägungen; nämlich der Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung und Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Es gilt entsprechend dem genossenschaftlichen Versorgungsauftrag unverändert, breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere Arbeitnehmerhaushalten, Wohnungen, die zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnkomfort, Haustechnik und Funktionalität entsprechen, zu tragbaren Bedingungen anzubieten.

Im Berichtsjahr hatte die Genossenschaft 181 (Vorjahr: 202) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Von den freigewordenen Wohnungen sind 51 (Vorjahr: 49) Einheiten im Zuge der Mieterwechsel umfassend modernisiert worden. Bei diesen umfassenden Einzelmodernisierungen handelt es sich um Grundrissänderungen, Küchenausbauten, Badmodernisierungen, Heizungseinbauten sowie Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen gemäß den VDE-Richtlinien, Erneuerung der Bodenbeläge und der Innentüren.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009

Für das Objekt **Luxemburger Str. 426** (72 WE) wurde Anfang 2008 mit den Planungen für die energetische Sanierung begonnen. Aufgrund von der Genossenschaft nicht zu vertretender umfangreicher Verzögerungen in der Planungs- und Baugenehmigungsphase war der Beginn der Maßnahme erst Mitte Mai 2009 möglich. Die Fertigstellung erfolgte zum Jahreswechsel 2009.



Eingangsbereich außen



Eingangsbereich innen



Luxemburger Str. 426

Hier war das primäre Ziel der Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsystem, Fenster-austausch, Dach- und Kellerdeckendämmung, Heizungserneuerung u. v. m.). Die Gesamtkosten beliefen sich auf TEUR 2.530. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich mit KfW- und Eigenmitteln.

Neben der aktuellen Neubautätigkeit wird die Genossenschaft in den kommenden Jahren auch die energetischen Sanierungen in ihrem Wohnungsbestand fortsetzen und somit den Energieverbrauch und den CO²-Ausstoß weiter verringern.

Von den in 2009 angefallenen Modernisierungs-, Um- und Ausbaurkosten wurden gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB insgesamt TEUR 3.098 (Vorjahr: TEUR 3.208) im Jahresabschluss unter der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ aktiviert.



Instandhaltung

Den größten Instandhaltungsaufwand bedingt der Bereich der periodischen (planmäßigen) Instandhaltung. Hier erfolgt gemäß unserer mehrjährigen Instandhaltungsplanung die objektweise Sanierung von Dächern, Fassaden und Treppenhäusern einschließlich aller Nebengewerke.

In 2006 hat die Genossenschaft in Abstimmung mit dem Stadtkonservator mit der Sanierung der denkmalgeschützten Bauten in der Vorgebirgstr. 188-230 u. a. begonnen. Die Abwicklung wurde bzw. wird in insgesamt 8 Sanierungsabschnitten vorgenommen:

Sanierungs- abschnitt	Objekte	Anzahl		Ausführung	Gesamtkosten TEUR
		WE	Gew		
1.	Vorgebirgstr. 188-200	58	1	2006	610
2.	Vorgebirgstr. 202-210	41		2007	435
3.	Vorgebirgstr. 212-220 / Roisdorfer Str. 2	48		2007	560
4.	Vorgebirgstr. 222-230 / Roisdorfer Str. 1	56	1	2008	511
5.	Zollstockgürtel 2-4 / Alfter Str. 19-23 / Roisdorfer Str. 3	46	2	2008	681
6.	Roisdorfer Str. 4 / Alfter Str. 9-17 /	42	1	2009	660
7.	Alfter Str. 1-7 / Breniger Str. 1-3	47	1	2010	700
8.	Breniger Str. 2-16	56	2	2011	1.070
		<u>394</u>	<u>8</u>		<u>5.227</u>

Im Rahmen der oben genannten Sanierungsmaßnahmen erfolgen nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten jeweils Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Für die Objekte an der Vorgebirgstraße bedeutete dies, dass die Außenanlagen überarbeitet und vor den meisten Häusern Fahrradständer installiert wurden.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009

Mit Beginn der Sanierungsarbeiten in der Alfterstraße (5 - 7 Sanierungsabschnitt) durften, nach Zustimmung des Stadtkonservators, zumindest die rückwärtigen Fassaden mit einer geringen Dämmung versehen werden.



5. Sanierungsabschnitt, hier: Alfter Str. 19-23 (planmäßige Instandhaltung und Wohnumfeldverbesserung)

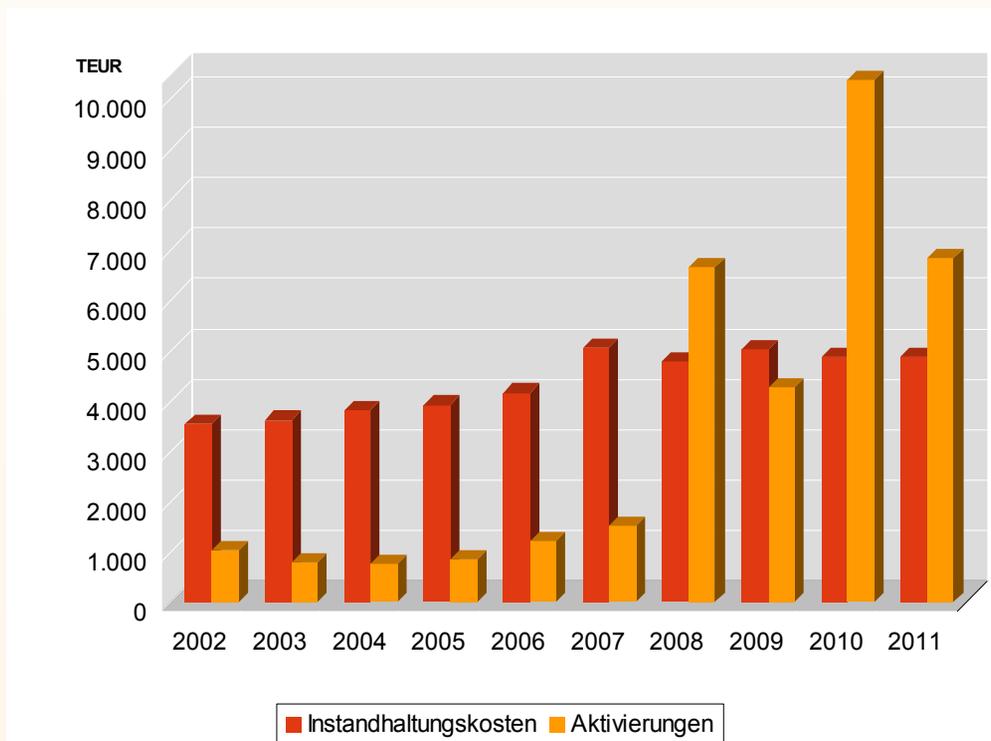
Für nicht aktivierungsfähige Modernisierungen sowie für periodische und laufende Instandhaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Kanalsanierungen wurden im Geschäftsjahr 2009 Kosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.121 (Vorjahr: TEUR 4.767) aufgewandt. Davon betreffen Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 117).



Für das Geschäftsjahr 2010 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft jeweils Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von TEUR 4.850 vorgesehen. Darin enthalten sind pro Jahr TEUR 120 für Kanalsanierungen. Der Planansatz für 2011 beläuft sich ebenfalls auf TEUR 4.850, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2010.

Aufgrund des § 45 Landesbauordnung NRW sind Eigentümer verpflichtet, die Dichtigkeit ihrer Abwassergrundleitungen zu gewährleisten und nachzuweisen. In Objekten, die sich nicht in Wasserschutz-zonen befinden, muss dieser Nachweis bis Ende 2015 erbracht werden. Die Genossenschaft wird durch die planmäßige Überprüfung die Abwassergrundleitungen in ihrem Bestand kontinuierlich sanieren und nach den derzeitigen Planungen voraussichtlich 2012 den gesamten Bestand an Grundleitungen komplett saniert haben.

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten (ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden) und der Aktivierungen (Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung) der Genossenschaft zeigt für einen Zeitraum von zehn Jahren (2002 bis 2011 - Planansatz -) folgendes Bild:



Hinsichtlich weiterer Ausführungen zu den Instandhaltungskosten verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Ertragslage“.

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2009 umfasste der Objektbestand der Genossenschaft:

308	Häuser
2.169	Wohnungen
65	gewerbliche und sonstige Einheiten
272	Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Einstellplätze

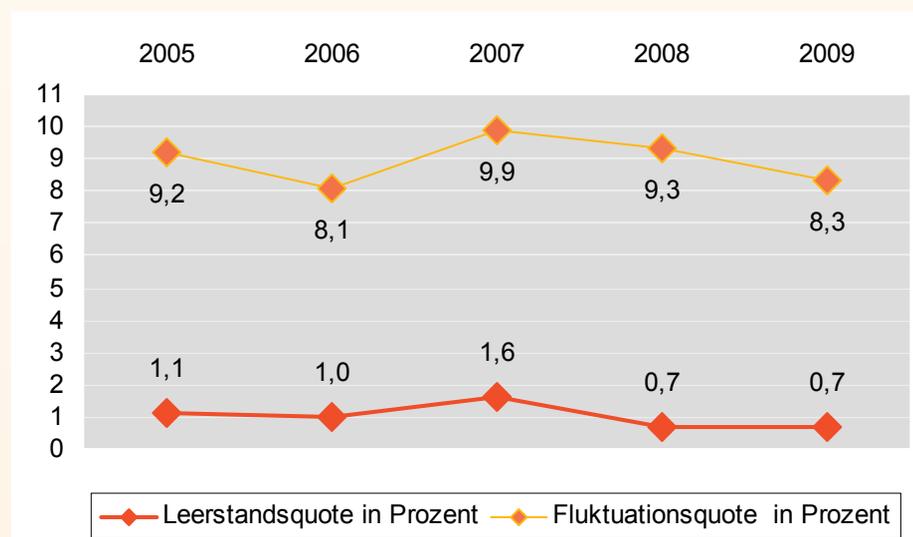
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 145.473 qm (Vorjahr: 145.549 qm). Von den 2.169 Wohnungen befinden sich noch 101 Wohnungen (= rd. 4,7 %) in der Preisbindung.

Die Mietrückstände zum 31. Dezember 2009 (rd. 26.000,00 EUR, Vorjahr: rd. 41.000,00 EUR) sind branchenbezogen immer noch als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen. In 9 (Vorjahr: 5) Fällen mussten Zahlungs- und Räumungsklagen durchgeführt werden.

Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Mieten entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand überwiegend im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln. Am Bilanzstichtag standen 15 (Vorjahr: 16) Wohnungen leer, davon 13 (Vorjahr: 12) Wohnungen modernisierungsbedingt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,7 % (Vorjahr: 0,7 %). Ohne den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,1 % (Vorjahr: 0,2 %).

Im verwalteten Hausbesitz hatte die Genossenschaft im Berichtsjahr 181 Kündigungen zu verzeichnen (Vorjahr: 202); dies ergibt eine Fluktuationsrate von 8,3 % (Vorjahr: 9,3 %) innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes. Von 181 Kündigungen entfallen 175 auf nicht preisgebundene und 6 auf preisgebundene Wohnungen.

Die Leerstands- und Fluktuationsquoten entwickelten sich seit 2005 wie folgt:



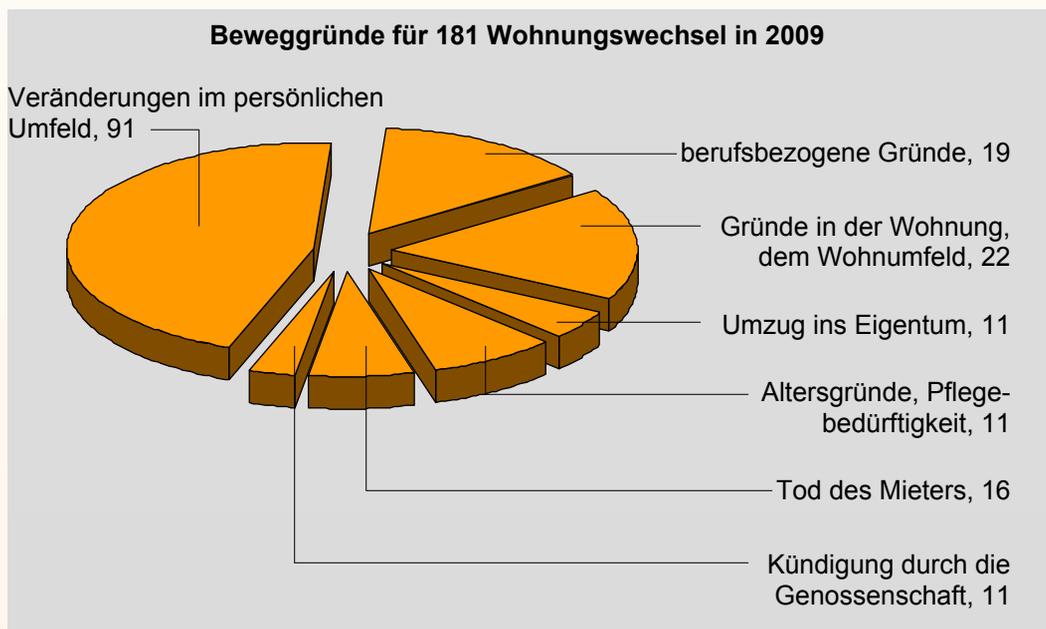


Die Hauptursache für 181 Wohnungswechsel im Jahr 2009 sind die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter. Durch Eheschließungen, Familienzuwachs oder auch das Zusammenziehen mit dem Partner reichte die Größe der angemieteten Wohnung häufig nicht mehr aus. Trennungen oder auch der Auszug der erwachsenen Kinder können Anlass geben eine kleinere Wohnung anzumieten. Mit 50,3 % machen die Veränderungen im persönlichen Umfeld unserer Mieter die Hälfte aller Wohnungswechsel in 2009 aus.

Nach den Veränderungen im persönlichen Umfeld sind wohnungsbezogene Gründe wie zum Beispiel die Ausstattung oder die Lage einer Wohnung, aber auch Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm mit 12,2 % eine weitere Ursache für Wohnungswechsel in unserem Bestand.

Aus Veränderungen im beruflichen Umfeld unserer Mieter resultierten in 2009 insgesamt 10,5 % aller Wohnungswechsel.

Als weitere Gründe wurden der Umzug ins Eigentum und Altersgründe genannt. Sechzehn Mietverhältnisse wurden aufgrund der Auflösung des Haushaltes im Todesfall beendet. Durch die Genossenschaft wurde in elf Fällen die Kündigung ausgesprochen.



Von den insgesamt 181 durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen wurden 51 (rd. 28,2 %) im Zuge des Mieterwechsels modernisiert. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft war auch in 2009 als rege zu bezeichnen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009

Die Mieteinnahmen (Sollmieten ohne Erlösschmälerungen) der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2009 TEUR 10.176 (Vorjahr: TEUR 9.883) betragen; dies ergibt eine durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete von 5,85 EUR (Vorjahr: 5,68 EUR) je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Netto-Kaltmiete um 0,17 EUR (= rd. 3,0 %) ist in 2009 zum größten Teil auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2009 erfolgten keine bestandsübergreifenden Mietanpassungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR 7.775 (Vorjahr: TEUR 7.345) sind der größte, den Umsatzerlösen gegenüberstehende, Aufwandsposten. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Vorjahr zum Vergleich):

	2009 TEUR	2008 TEUR
Betriebskosten	2.574	2.366
Instandhaltungskosten	5.121	4.767
(davon für Versicherungsschäden)	(142)	(117)
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	80	212
	<u>7.775</u>	<u>7.345</u>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 haben sich die Betriebskosten um TEUR 208 (rd. 8,8 %) erhöht; dies war in 2009 insbesondere durch den erneuten außerordentlichen Anstieg der Energiekosten verursacht. Rechnet man noch die Grundsteuer in Höhe von TEUR 255 (Vorjahr: TEUR 252) hinzu, so erhöhten sich die gesamten Betriebskosten monatlich um 0,13 EUR (= rd. 8,7 %) von 1,50 EUR je qm auf 1,63 EUR je qm Wohnfläche.

Die Genossenschaft hat bestimmte, in jüngster Vergangenheit neu hinzugekommene, umlegbare Betriebskostenarten vorerst nicht auf die Mieter umgelegt. Darunter fallen zum Beispiel die Kosten für die Dichtigkeitsprüfung von Abwasserkanälen und für die Überprüfung der Elektroinstallationen (Elektrocheck).

Die Verminderung der anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um TEUR 132 resultiert insbesondere aus den im Vorjahr erfolgten umfangreichen Ausgaben für die Erstellung von bedarfsorientierten Energiepässen für den nicht mit Zentralheizungen ausgestatteten Altbaubestand der Genossenschaft.



Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2009, wie im Vorjahr, sechzehn Mitarbeiter/innen; davon vier in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen handelt es sich um:

	Vollzeitbeschäftigte 2009	Teilzeitbeschäftigte 2009
Kaufmännische Mitarbeiter	8	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	0	3
Gesamt	12	4

Seit 2005 ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ein Ausbildungsbetrieb. Darüber hinaus wurde in 2006 mit der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) eine Ausbildungskooperation vereinbart.

In 2009 war innerhalb der Belegschaft keine Fluktuation zu verzeichnen. Dies deutet auf eine unverändert hohe Identifikation mit dem Unternehmen hin.

Die Löhne und Gehälter haben sich aufgrund von tarifvertraglichen Änderungen und Umgruppierungen um TEUR 86 verändert. Die gesamten Personalaufwendungen (Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung) haben im Geschäftsjahr 2009 insgesamt TEUR 1.228 (Vorjahr: TEUR 1.265) betragen, sie haben sich um TEUR 37 verringert.

Unverändert ist es der Genossenschaft als modernem Dienstleistungsunternehmen ein besonderes Anliegen, in die Aus- und Weiterbildung aller im Unternehmen Tätigen zu investieren. So haben die Vorstände und Mitarbeiter/innen unseres Hauses, wie in den Vorjahren, auch in 2009 an diversen fachspezifischen Fortbildungsmaßnahmen (Tagesseminare, Lehrgänge u. a.) teilgenommen, um ihr Wissen zu aktualisieren, zu vertiefen und zu erweitern. Die Aufwendungen hierfür haben sich in 2009, wie im Vorjahr, auf TEUR 16 belaufen. Die kontinuierliche Qualifizierung hat für uns einen hohen Stellenwert.

Die Genossenschaft verfügt über eine angemessene Ausstattung mit qualifiziertem und engagiertem Personal. Flache Hierarchien sorgen für kurze und effiziente Informations- und Kommunikationswege sowie für optimale Arbeitsabläufe. Regelmäßige Mitarbeiterbesprechungen ermöglichen abteilungsübergreifende Diskussionen zu aktuellen Entwicklungen.

Der Erfolg, so sagt man, hat meist viele Väter. Zurückzuführen ist der Erfolg aber häufig auf recht wenige Faktoren. Ein sehr bedeutsamer Erfolgsfaktor sind stets die Mitarbeiter. Unsere Mitarbeiter! Ihnen gilt der Dank des Vorstandes für die konstante, zum Teil auch überdurchschnittliche Leistung bei der Bewältigung stets neuer Herausforderungen in einer sich weiterentwickelnden Wohnungsgenossenschaft.

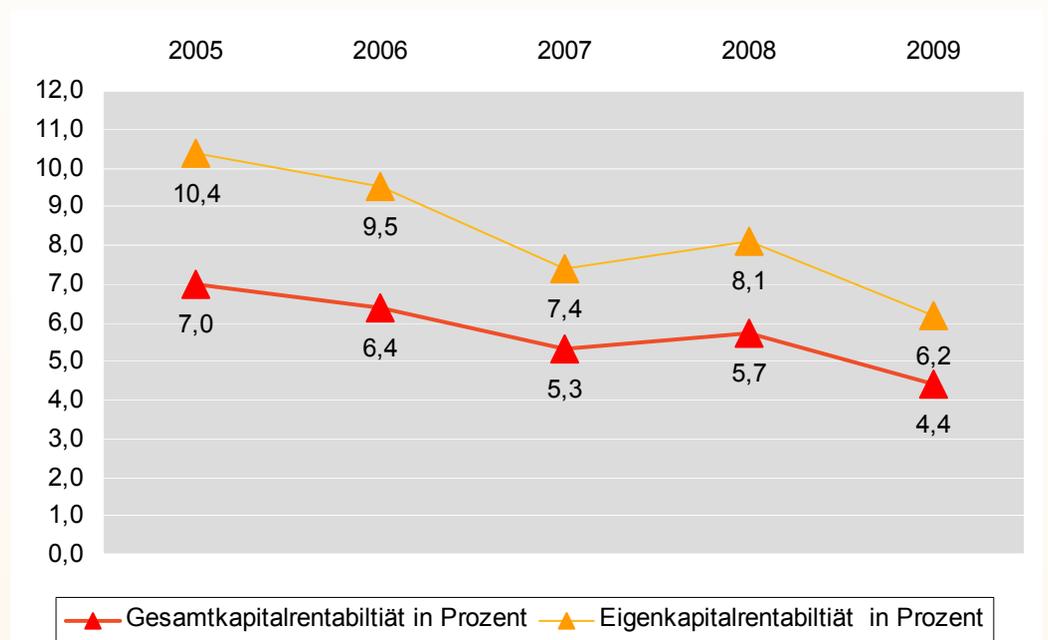
Unsere Mitarbeiter

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 2005 bis 2009 haben sich die Rentabilitätskennzahlen wie folgt entwickelt:



Die festzustellenden Verminderungen resultieren in 2009 insbesondere aus dem gegenüber dem Vorjahr geringeren Jahresüberschuss (- TEUR 251) und der deutlich höheren Bilanzsumme (+ TEUR 3.179) sowie dem ebenfalls gestiegenen Eigenkapital (+ TEUR 1.118).

Gemäß den Erhebungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2009) betragen die Durchschnittswerte der im GdW organisierten Unternehmen bei beiden Rentabilitätskennziffern rd. 3,1 %.

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



Die Bilanzsumme (TEUR 42.694) der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.179 (= rd. 8,1 %).

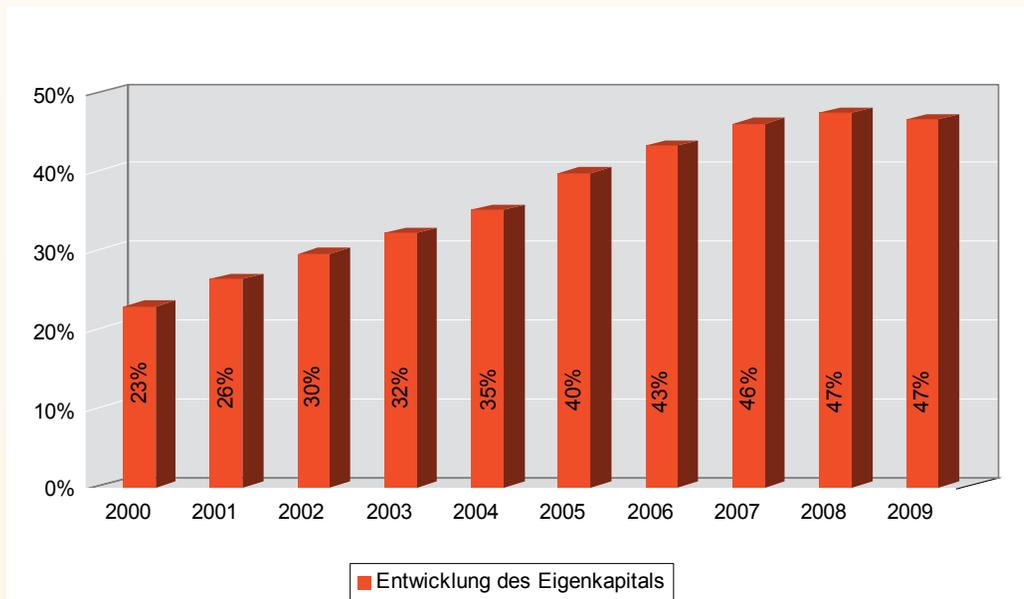
Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 37.322 (Vorjahr: TEUR 34.200) und macht somit rd. 87,4 % (Vorjahr: rd. 86,6 %) der Bilanzsumme aus.

Die Anlagendeckung, das Verhältnis von langfristigem Eigenkapital (TEUR 19.748; Vorjahr: TEUR 18.627) zu Anlagevermögen (TEUR 37.322; Vorjahr: TEUR 34.200), beträgt rd. 53 % (Vorjahr: rd. 55 %). Wird das langfristige Fremdkapital ebenfalls mit einbezogen (TEUR 18.226; Vorjahr: TEUR 17.242), ergibt dies einen Anlagendeckungsgrad von rd. 102 % (Vorjahr: rd. 105 %).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 3.122. Den Investitionen von TEUR 4.872, davon betrafen TEUR 3.098 energetische Sanierungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen, TEUR 1.744 Neubaumaßnahmen und TEUR 30 Finanzanlagen und andere Zugänge, standen Abschreibungen von TEUR 1.658 und Buchwertabgänge von TEUR 92 gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat einen Umfang von TEUR 5.372 (Vorjahr: TEUR 5.315), dies sind rd. 12,6 % (Vorjahr: rd. 13,5 %).

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2009 rd. 47 %. Im vergangenen Jahrzehnt war folgende Entwicklung zu verzeichnen.



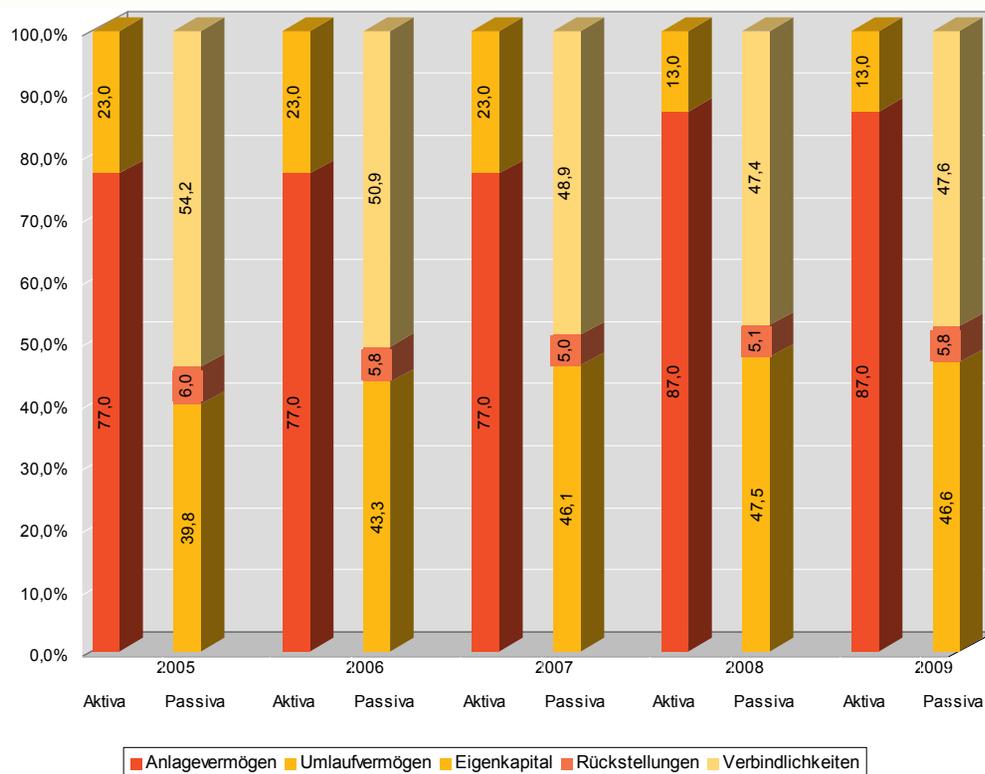
Zur Eigenkapitalquote am 31. Dezember 2009 von rd. 47 % ist anzumerken, dass der Durchschnittswert aller Wohnungsunternehmen, gemäß Erhebung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, November 2009) unverändert rd. 31 % beträgt.

**Vermögens- und
Finanzlage**

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen um TEUR 481 auf TEUR 2.484 (rd. 5,8 %).

Der langfristige Fremdkapitalanteil hat sich gegenüber dem Vorjahr von rd. 39 % auf rd. 38 % der Bilanzsumme verringert.

Die nachfolgende Grafik zeigt auf, wie sich die gesamte Bilanzstruktur über die vergangenen fünf Jahre hinweg verändert hat:



Die Vermögenslage der Genossenschaft ist fundiert.

Die langfristig angelegten Vermögenswerte (insbesondere Sach- und Finanzanlagevermögen) sind durch Eigenkapital und langfristig verfügbare Fremdmittel voll gedeckt.

Die Überdeckung im langfristigen Bereich beträgt zum Bilanzstichtag 2009 TEUR 652 (Vorjahr: TEUR 1.759); in gleicher Höhe steht im kurzfristigen Bereich eine entsprechende Stichtagsliquidität zur Verfügung.

Die Reduzierung der Stichtagsliquidität resultiert insbesondere aus der vor dem 31. Dezember 2009 überwiegend mit Eigenmitteln vorfinanzierten Bautätigkeit, denen erst nach dem Jahreswechsel zufließende Dauerfinanzierungsmittel gegenüberstehen werden.



Die Finanzlage der Genossenschaft ist nachhaltig gesichert. Sie ist, wie in den Vorjahren, durch einen Finanzierungsüberschuss im langfristigen Bereich geprägt.

Der Cashflow, als finanzwirtschaftliche Kennziffer, gibt den in 2009 erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss (TEUR 2.862) wieder. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 261 verringert. Als Indikator für das Innenfinanzierungspotential des Unternehmens gibt er Auskunft darüber, wie viele Eigenmittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung stehen.

In 2009 (Vorjahr zum Vergleich) ermittelte sich der Cashflow wie folgt:

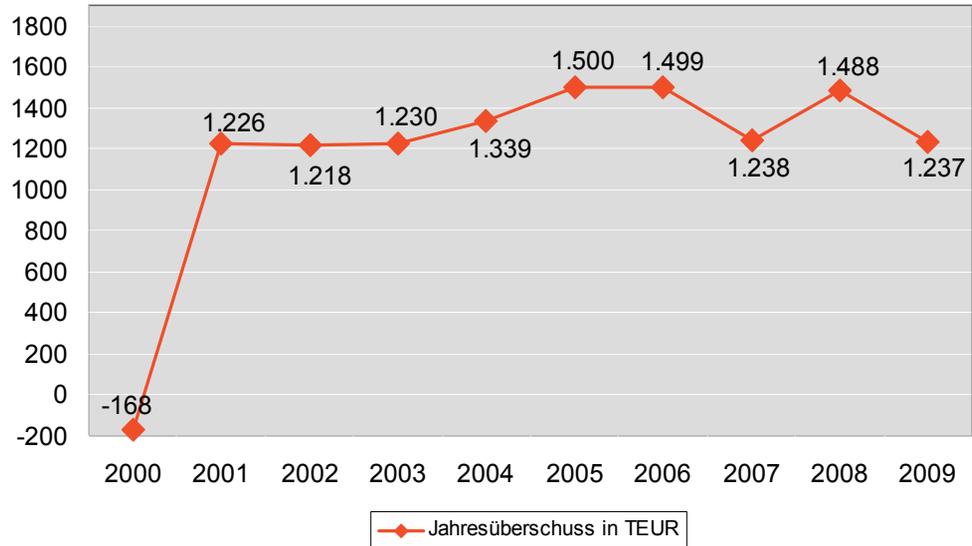
	2009 TEUR	2008 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.237	1.488	-251
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschl. Finanzanlagen)	1.658	1.511	147
Abnahme / Zunahme langfristiger Rückstellungen	-33	124	-157
Cashflow	2.862	3.123	-261

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

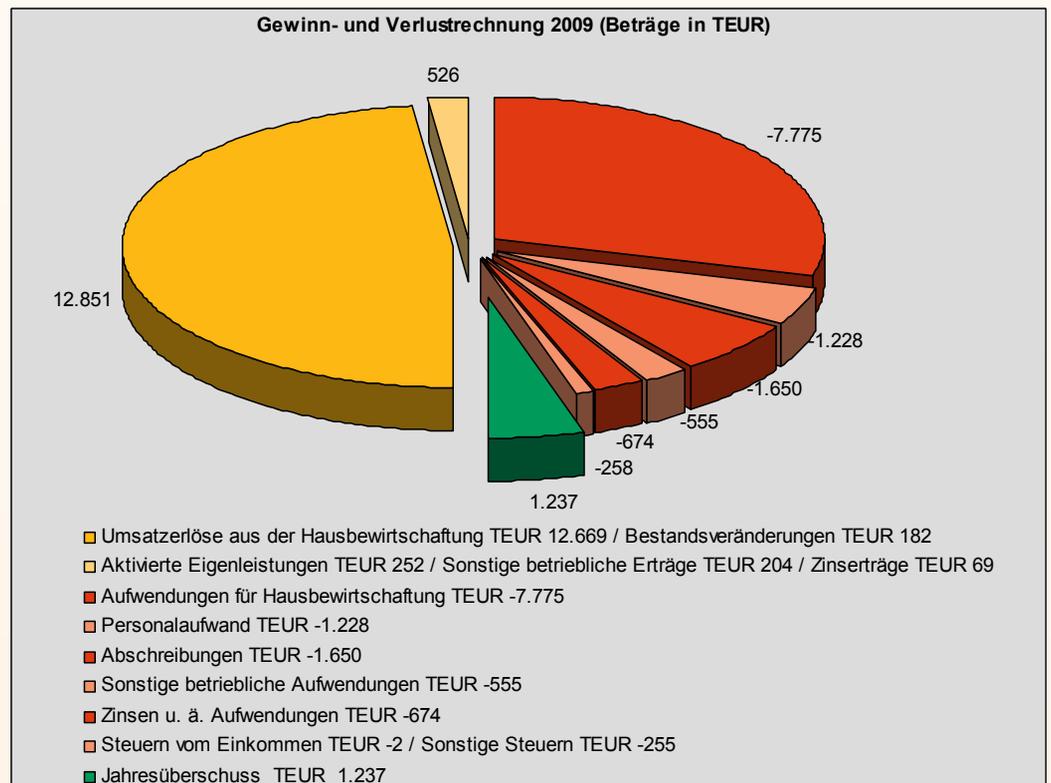
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2009 und ist auch für die Zukunft in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

Nachfolgende Grafik zeigt die positive Entwicklung der Jahresergebnisse im vergangenen Jahrzehnt.



Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2009 folgendes Bild:



Gegenüber dem Vorjahr kam es in 2009 zu einer Reduzierung der Ertragsentwicklung. Im Berichtsjahr beläuft sich der Jahresüberschuss auf TEUR 1.237; der Vorjahresüberschuss betrug TEUR 1.488.



Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.237 (Vorjahr zum Vergleich) gliedert sich wie folgt auf:

	2009 TEUR	2008 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	1.271	1.237	34
Beteiligungs- und Finanzergebnis	61	253	-192
Neutrales Ergebnis	-93	33	-126
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.239	1.523	-284
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2	-35	33
Jahresüberschuss	1.237	1.488	-251

Das Betriebsergebnis ist ausschließlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet.

Wie in den Vorjahren resultiert das Beteiligungs- und Finanzergebnis im Wesentlichen aus Zinsen und ähnlichen Erträgen.

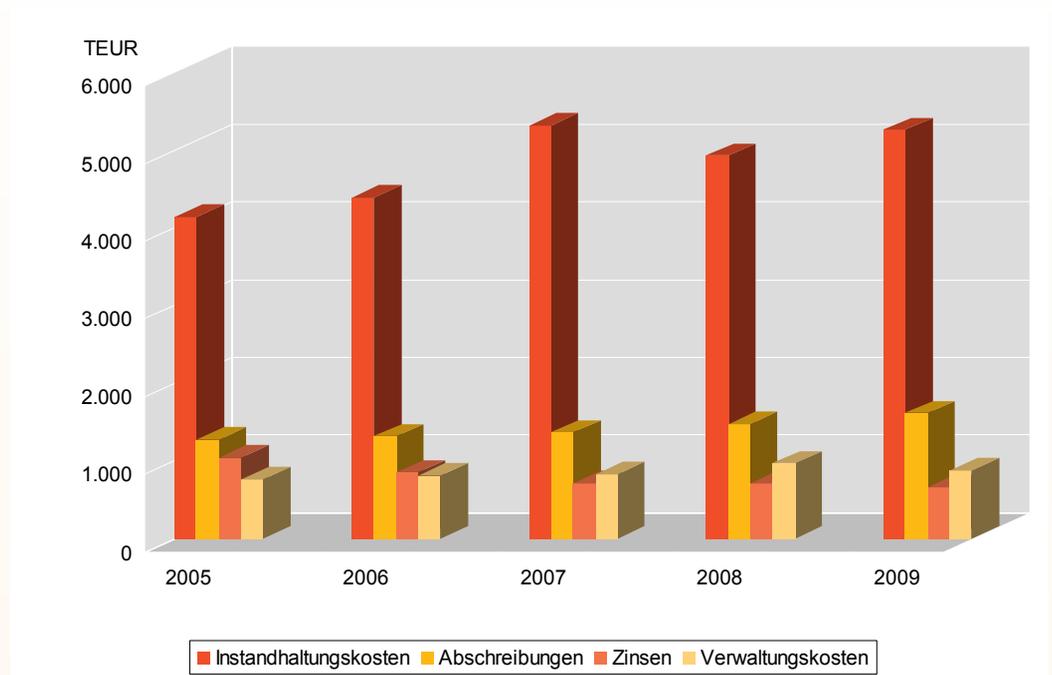
Das neutrale Ergebnis ist im Berichtsjahr insbesondere durch Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Kostenerstattungen u. a. beeinflusst.

Die Ertragsseite des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist insbesondere durch die Sollmieten bestimmt, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 293 erhöhten. Diese Verbesserung ist insbesondere auf modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten sind nach wie vor die größte Aufwandsposition im Hausbewirtschaftungsbereich. In den vergangenen fünf Jahren bewegten sich die Instandhaltungskosten stets auf einem Niveau zwischen 28,90 EUR/qm und 37,10 EUR/qm. Dies erhält und verbessert nachhaltig die Substanz des gesamten Wohnungsbestandes und kommt somit unmittelbar unseren Mitgliedern zugute.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zu den Umsatzerlösen und den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Wohnungsbewirtschaftung“.

Die für die Genossenschaft bedeutsamsten Aufwandsposten im Hausbewirtschaftungsbereich haben sich in den Jahren 2005 bis 2009 wie folgt entwickelt:

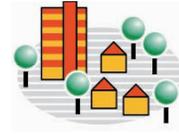


Anhand des vorangegangenen Schaubildes lässt sich deutlich die konstante Entwicklung der Instandhaltungskosten und der ebenso konstante Anstieg der Abschreibungen, bedingt durch die Investitionstätigkeit der letzten Jahre, ablesen. Die Verwaltungskosten konnten überwiegend auf einem gleichmäßigen Niveau gehalten werden, während der Zinsaufwand kontinuierlich reduziert wurde.

Entsprechend der Struktur der Genossenschaft wird ihre Ertragslage auch zukünftig nahezu ausschließlich durch die Hausbewirtschaftungsergebnisse bestimmt.

Für die nachfolgenden Geschäftsjahre erwarten wir, unbeschadet der geplanten Fortführung verstärkter Anstrengungen bei der Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbesitzes, erneut angemessene Jahresüberschüsse.

Aufgrund unserer mehrjährigen Instandhaltungspläne, die Berücksichtigung in einer mehrjährigen Ertragsplanung finden, kann festgehalten werden, dass die Ertragslage der Genossenschaft für die nächsten Jahre gesichert ist.



Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2009, bzw. bis zur Lageberichterstellung, nicht eingetreten.

Risikobericht

Risikomanagement

Ein implementiertes „Unternehmenshandbuch“ (Organisationshandbuch) dient der Genossenschaft als Steuerungsinstrument für eine effiziente Unternehmensorganisation. Durch das darin integrierte Risikomanagementsystem wird den Erfordernissen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) Rechnung getragen. Das Organisationshandbuch wird laufend aktualisiert.

Bestandteil des Risikomanagementsystems ist ein Frühwarnsystem, das auf die Früherkennung bestandsgefährdender Entwicklungen ausgerichtet ist. Es ist ein spezielles Informationssystem, durch das es möglich wird, latente Gefahren und Risiken durch Frühwarnindikatoren (Frühwarnsignale) zu identifizieren und zu analysieren. Insbesondere soll es die dauerhafte Zahlungsbereitschaft sicherstellen und die weitere Stärkung des Eigenkapitals gewährleisten.

Risiken der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft sind keine speziellen Risiken erkennbar, die das durch den Jahresabschluss 2009 vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Unbeschadet der positiven Gesamtbewertung unterliegt die Genossenschaft, wie jedes wirtschaftliche Unternehmen, verschiedenen Risiken mit unterschiedlichen Risikopotenzialen. Diese ergeben sich vor allem aus den vielfältigen exogenen Bedingungen für ihre Tätigkeit, daneben aber auch aus ihren eigenen, internen Dispositionen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang die vom Gesetzgeber vorgenommene oder beabsichtigte weitere Verschärfung der Anforderungen an das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüstpflichten, meist ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Durchführbarkeit. Nur über vorhandene Mietanpassungsspielräume lassen sich jedoch die enormen Investitionen für die energetischen Sanierungen refinanzieren. Den primären Nutzen haben zunächst nur die Mieter durch die Energieeinsparung und den daraus resultierenden geringeren Nebenkosten.

Darüber hinaus bestehen für energiesparende Modernisierungen im Gebäudebestand noch weitere Hemmnisse, wie z. B. der Zielkonflikt mit dem Denkmalschutz.

Ergänzende Angaben nach § 289 HGB

Ein weiteres bedeutsames Thema, neben der energetischen Sanierung von Bestandswohnungen, stellt die barrierefreie Anpassung dieses Wohnungsbestandes dar. Selbst bei bester Absicht lässt sich nicht jedes Bestandsobjekt, aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten, barrierefrei erschließen.

Von besonderer Bedeutung sind insbesondere die Entwicklungstrends an den Wohnungsmärkten im Tätigkeitsbereich der Genossenschaft, die von gesamtwirtschaftlichen, regionalen und bevölkerungsstatistischen Determinanten beeinflusst werden. Sie werden kontinuierlich vom Vorstand der Genossenschaft beobachtet. Der Risikominimierung dient, dass die Genossenschaft auch zukünftig ihre geschäftlichen Aktivitäten im Interesse der angemessenen Wohnversorgung ihrer Mitglieder nachdrücklich auf die Erweiterung, Erhaltung, Pflege und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände richten wird.

Zu den Instrumentarien, die der Kontrolle der eigenen unternehmerischen Entscheidungen dienen, gehören unter anderem die permanente Zustandskontrolle des Wohnungs- und Gebäudebesitzes, mehrjährige Instandhaltungs- und Investitionspläne sowie die Wirtschaftsplanung, die die mehrjährige Finanz- und Ertragsplanung umfasst und laufend, in der Regel vierteljährlich, fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zeitnah zur Kenntnis gebracht wird.

Bestandsgefährdende Risiken sind in den nächsten Jahren nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die umfangreichen, in den Jahren ab 2002 getätigten Investitionen in den Wohnungsbestand der Genossenschaft und die für die Jahre 2010 bis 2015 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich der Wohnumfeldverbesserungen (insgesamt ca. 28,9 Mio. EUR), zuzüglich der Investitionen für energetische Sanierungen, aktivierungsfähige Modernisierungen sowie Neu-, Um- und Ausbau, werden weiterhin eine langfristige Vermietbarkeit von zeitgemäßen Bestands- und Neubauwohnungen ermöglichen.

Den Besonderheiten des demographischen Wandels wird dabei seitens der Genossenschaft Rechnung getragen. Unverändert wird neben dem „Wohnen im Alter“ auch „Junges Wohnen“ ein Thema für Wohnungsgenossenschaften sein. Bei dem Bemühen um die älteren Mieter werden deshalb auch die Bedürfnisse der jüngeren Mieterschaft und die Integration anderer heterogener Mietergruppen ihre Berücksichtigung finden. Nur Wohnkonzepte für alle Generationen bzw. Mietergruppen sorgen für Attraktivität und damit für die langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Genossenschaft.

Die in 2009 begonnene Neubautätigkeit, insbesondere die Kooperation mit drei weiteren Genossenschaften, wird dazu beitragen, dass die auch in Köln seit Jahren zu geringe Versorgung mit Neubauwohnungen, zumindest im Kölner Süden, zu einer gewissen Marktentlastung führen wird.



Außerdem wird die Genossenschaft, insbesondere aufgrund der verbesserten aktuellen öffentlichen Förderbestimmungen und der in 2008 zwischen der ARGE der Kölner Wohnungsunternehmen und der Stadt Köln abgeschlossenen, neuen Belegungsvereinbarung, ihren Bestand an Sozialwohnungen erweitern.

Aufgrund der vorgenannten Gründe und der für Köln bis zum Beginn des übernächsten Jahrzehnts positiven Einwohnerentwicklung sowie der günstigen Standorte unserer Objekte in den südlichen Kölner Stadtteilen wird die Genossenschaft in der Lage sein, auf einem sich wandelnden Wohnungsmarkt den wirtschaftlichen Erfolg, den Erhalt des genossenschaftlichen Vermögens und die Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist durch langfristige, vollständig dinglich gesicherte, Annuitätsdarlehen finanziert. Die Zinsbindungsfristen betragen in der Regel 10 Jahre, häufig einhergehend mit Tilgungssätzen zwischen 2 % und 4 %. Bedingt durch zinsgünstige Umschuldungen und in den letzten Jahren verstärkte Rückzahlungen, konnte der Zinsaufwand von TEUR 1.624 im Geschäftsjahr 2000 auf TEUR 666 im Geschäftsjahr 2009 gesenkt werden.

Aufgrund bereits in Vorjahren gesicherter, günstiger Zinskonditionen, im Rahmen so genannter Forward-Darlehen, und in den Jahren 2009 bis 2012 beabsichtigter Darlehensrückzahlungen (Darlehen < TEUR 500), besteht für die Genossenschaft bis Ende 2012 so gut wie kein Zinsrisiko. Größere Umschuldungen stehen erst wieder im Geschäftsjahr 2013 an.

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

Der in der Vertreterversammlung vom 26. Mai 2009 festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen, unter Einbeziehung der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes und der wirtschaftlichen Verhältnisse, im Juni/Juli 2009 geprüft. Der Verband hat bestätigt, dass das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2008 den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Ferner wurde festgestellt, dass die Geschäfte ordnungsgemäß geführt wurden, dass Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind und, dass die Ertragslage gesichert, die Zahlungsbereitschaft gewährleistet und die Vermögens- und Finanzlage geordnet sind.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 und der gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen weiteren Prüfungsgegenstände wird im Juni/Juli dieses Jahres erfolgen.

Rechnungslegung und Prüfung

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009

Prognosebericht (Voraus- sichtliche Entwicklung)

Der Wohnungsmarkt in Köln bietet aufgrund seines sich weiter verschärfenden Nachfrageüberhangs, insbesondere in den südlichen Stadtteilen, genügend Raum für das von der Genossenschaft angebotene Wohnungsspektrum.

Nach den Wirtschaftsplänen rechnet der Vorstand in den nächsten Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, weiterhin mit einer positiven Ertragsentwicklung. Vor allem aufgrund der günstigen Vermietungssituation im Kölner Süden und der kontinuierlichen Anpassung des eigenen Wohnungsbestandes an den von zukünftigen Wohnungsinteressenten gewünschten Standard.

Weiterhin wird die Wohnungsgenossenschaft ihren Schwerpunkt unverändert in der Bewirtschaftung der eigenen Bestände sehen, deren Modernisierung und Instandhaltung planmäßig fortgesetzt werden. Im Rahmen dieser Maßnahmen wird die energetische Sanierung - unter Einsatz von KfW-Mitteln - einen breiten Raum einnehmen. Die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sollen in den kommenden Jahren kontinuierlich fortgeführt werden.

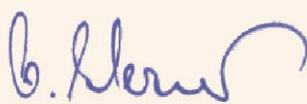
In den Jahren 2010 bis 2013 erfolgt die Erstellung von 25 Wohnungen mit zwei gewerblichen Einheiten am Zollstockgürtel und von 75 Wohnungen am Raderthalgürtel (In den Vorgebirgsgärten). Darüber hinaus entstehen bzw. verbleiben insgesamt 80 öffentlich geförderte Wohnungen durch Aufstockung bzw. energetische Sanierung und Modernisierung am Kalscheurer Weg 43.

Die wieder aufgenommene Neubautätigkeit trägt dazu bei, dass den Mitgliedern der Genossenschaft auch in Zukunft marktgerechter, neuer Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten werden kann.

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd wird aufgrund der vorgenannten Aktivitäten weiterhin in der Lage sein, bei absehbarer Wandlung des Wohnungsmarktes, ihren Mitgliedern attraktive und zeitgemäße Wohnungen anbieten zu können.

Köln, den 13. April 2010

Der Vorstand



Horst Werner



Winfried Ebbinghaus



Bruno Klais



1. Bilanz zum 31. Dezember 2009

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009**

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2009

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2009

1. Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.906,00	5.490,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.880.504,11		30.432.240,21
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	161.475,00		169.974,00
Grundstücke ohne Bauten	3.405.203,05		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.748,00		2.731,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.370,00		118.132,00
Anlagen im Bau	1.265.989,18		0,00
Bauvorbereitungskosten	484.283,82		408.572,93
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	37.289.573,16	3.050.000,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		7.669,38
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.120,00		4.120,00
Sonstige Ausleihungen	15.193,12		0,00
Andere Finanzanlagen	<u>1.320,00</u>	29.633,12	1.320,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>37.322.112,28</u>	<u>34.200.249,52</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.716.558,32		2.534.191,16
Andere Vorräte	<u>137.713,44</u>	2.854.271,76	233.502,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.106,61		40.513,55
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>162.184,77</u>	188.291,38	75.536,93
Wertpapiere		96.913,81	96.913,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.232.380,42	2.333.812,22
Bilanzsumme		<u>42.693.969,65</u>	<u>39.514.719,28</u>



Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	148.779,94		150.751,64
der verbleibenden Mitglieder	3.634.509,46		3.606.029,32
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.783.289,40	8.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	11.090,54 EUR		(17.970,68)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.700.000,00		2.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	200.000,00 EUR		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.800.000,00		8.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	800.000,00 EUR		(1.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	4.600.000,00	16.100.000,00	4.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:	78.578,78 EUR		(123.747,81)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	21.421,22 EUR		(76.252,19)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.236.667,64		1.487.948,90
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.078.578,78	158.088,86	1.323.747,81
Eigenkapital insgesamt		20.041.378,26	18.929.382,05
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.860.557,00		1.894.387,00
Sonstige Rückstellungen	623.300,00	2.483.857,00	109.200,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.925.310,39		10.714.234,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.439.505,38		4.723.793,61
Erhaltene Anzahlungen	2.733.427,72		2.667.823,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.222,87		47.310,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	992.874,57		386.493,32
Sonstige Verbindlichkeiten	23.393,46	20.168.734,39	42.095,73
Bilanzsumme		42.693.969,65	39.514.719,28

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2009

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.668.419,38	12.238.484,00
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		182.367,16	103.823,35
Andere aktivierte Eigenleistungen		252.162,03	223.310,99
Sonstige betriebliche Erträge		204.317,98	195.355,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.774.870,55	7.345.126,14
Rohergebnis		5.532.396,00	5.415.847,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	900.682,74		814.964,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	327.681,24	1.228.363,98	449.710,93
davon für Altersversorgung	167.646,85 EUR		(304.352,03)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.650.079,57	1.511.092,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		555.212,07	404.458,99
Erträge aus Beteiligungen	0,00		810,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	361,97		251,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68.924,39	69.286,36	251.623,60
Abschreibungen auf Finanzanlagen		7.669,38	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		665.948,49	713.191,47
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.494.408,87	1.774.304,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.200,63	35.433,01
Sonstige Steuern		255.540,60	251.732,65
Jahresüberschuss		1.236.667,64	1.487.948,90
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.078.578,78	1.323.747,81
Bilanzgewinn		158.088,86	164.201,09



A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen eingetreten.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den vom Bundesminister der Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft mit der Verordnung vom 6. März 1987 für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen, die in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft oder einer eingetragenen Genossenschaft betrieben werden, vorgeschriebenen Formblättern.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auch hinsichtlich der Bewertung ist gegenüber dem Vorjahr keine Abweichung zu verzeichnen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich 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; das Wahlrecht des § 255 Absatz 2 Satz 4 HGB wurde nicht wertansatzmindernd ausgeübt. 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 2009 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 erfolgt auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden abgeschrieben mit Sätzen zwischen 4 % und 33,3 % jährlich. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 150,00 EUR und weniger als 1.000,00 EUR, jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, werden ab 2008 in einem Sammelposten gem. § 6 EStG erfasst und mit 20 % pro Jahr abgeschrieben.

Finanzanlagen

Aktien, Geschäftsguthaben aus Mitgliedschaften bei Genossenschaften sowie Arbeitgeberdarlehen sind mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nominalwert angesetzt. Eine Beteiligung in Höhe von 7.669,38 EUR wurde im Geschäftsjahr 2009 vollständig abgeschrieben.

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.

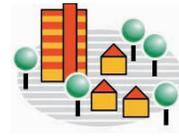
Wertpapiere des Umlaufvermögens

Der Wertansatz wurde unter Beachtung des Niederstwertprinzips ermittelt.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren (auf der Grundlage der Richtwerttafeln 2005 G) entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % passiviert. Auch für Verpflichtungen aus den vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausschließlich gemäß § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Sie sind ausreichend bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.



Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten angesetzt.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Rückstellungen für:	EUR
Erschließungskosten	576.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	35.800,00
Berufsgenossenschaft	6.200,00
Rückstellungen für Urlaubsreste	5.300,00
	<u>623.300,00</u>

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs erfasst, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 nicht zu verzeichnen.

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2009

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	46.741,45	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten.....	62.376.003,57	3.097.611,12
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten.....	383.098,37	0,00
Grundstücke ohne Bauten.....	0,00	355.203,05
Technische Anlagen und Maschinen.....	6.551,43	1.758,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	296.911,01	1.113,76
Anlagen im Bau.....	0,00	955.091,86
Bauvorbereitungskosten.....	408.572,93	433.965,94
Geleistete Anzahlungen.....	3.050.000,00	0,00
	66.521.137,31	4.844.744,55
Finanzanlagen		
Beteiligungen.....	7.669,38	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.120,00	9.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	18.000,00
Andere Finanzanlagen.....	1.320,00	0,00
	13.109,38	27.000,00
Anlagevermögen insgesamt	66.580.988,14	4.871.744,55

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.a. Rechte

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	11.925.310,39	10.714.234,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.439.505,38	4.723.793,61
Erhaltene Anzahlungen.....	2.733.427,72	2.667.823,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	54.222,87	47.310,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	991.351,01	386.493,32
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten.....	23.393,46	42.095,73
Gesamtbetrag	20.167.210,83	18.581.750,23



Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2009 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	43.835,45	2.906,00	2.584,00
162.369,23	47.357,73	33.478.099,08	31.880.504,11	1.607.378,99
0,00	0,00	221.623,37	161.475,00	8.499,00
0,00	3.050.000,00	0,00	3.405.203,05	0,00
0,00	0,00	4.562,25	3.748,00	741,82
0,00	0,00	209.654,77	88.370,00	30.875,76
0,00	310.897,32	0,00	1.265.989,18	0,00
0,00	-358.255,05	0,00	484.283,82	0,00
0,00	-3.050.000,00	0,00	0,00	0,00
162.369,23	3.408.255,05 -3.408.255,05	33.913.939,47	37.289.573,16	1.647.495,57
0,00	0,00	7.669,38	0,00	7.669,38
0,00	0,00	0,00	13.120,00	0,00
2.806,88	0,00	0,00	15.193,12	0,00
0,00	0,00	0,00	1.320,00	0,00
2.806,88	0,00	7.669,38	29.633,12	7.669,38
165.176,11	3.408.255,05 -3.408.255,05	33.965.444,30	37.322.112,28	1.657.748,95

stellen sich wie folgt dar:

davon Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung
unter 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	Über 5 Jahre EUR	EUR	
722.829,16	744.756,34	2.995.262,98	7.707.218,25	11.214.920,31	Grundpfandrecht
191.607,76	233.867,12	847.335,30	3.400.562,32	4.439.505,38	Grundpfandrecht
2.733.427,72	2.667.823,28	0,00	0,00	0,00	
54.222,87	47.310,05	0,00	0,00	0,00	
991.351,01	386.493,32	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
23.393,46	42.095,73	0,00	0,00	0,00	
4.716.831,98	4.122.345,84	3.842.598,28	11.107.780,57	15.654.425,69	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 24) enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziffer 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:
 - Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere aufgrund von Modernisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen, finanziert die Genossenschaft branchenüblich mit Eigen- und Fremdmitteln. Für die erforderlichen Eigenfinanzierungsanteile stehen in ausreichender Höhe Liquiditätsreserven und erwartete geldrechnungsmäßige Überschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.
 - Kosten für zukünftige Bauinstandhaltungen werden unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert.
3. Auf der Grundlage von § 34 Abs. 16 KStG, in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008, hat die Genossenschaft in 2008 die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beantragt (Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4-10 KStG).
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr (bzw. Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2009	2008	2009	2008
Kaufmännische Mitarbeiter	8,00	7,50	1,00	1,00
Technische Mitarbeiter	4,00	4,00	0,00	0,00
Hauswarte, Reinigungspersonal	0,00	0,00	3,00	3,50
Gesamt	12,00	11,50	4,00	4,50



6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am Anfang des Geschäftsjahres	2.917
Zugänge 2009	179
Abgänge 2009	-167
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2.929

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 28.480,14 EUR.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Horst Werner (Dipl.- Betriebswirt) – Vorsitzender
Winfried Ebbinghaus (Dipl.- Verwaltungswirt a. D.)
Bruno Klais (Dipl.- Verwaltungswirt a. D.)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Beer (Verkaufsleiter i. R.) – Vorsitzender
(bis 26. Mai 2009)
Achim Reinknecht (Rechtsanwalt) – Vorsitzender
(ab 26. Mai 2009)
Manfred Kremer (Steuerberater) – stellv. Vorsitzender
Winfried Bertrams (Werkmeister i. R.)
Gabriele Happ (Dipl.- Pädagogin)
Josef Schulz (Verwaltungsangestellter)
Rüdiger Veith (Dipl.- Betriebswirt)
(ab 26. Mai 2009)

Köln, den 13. April 2010

Horst Werner

Der Vorstand

Winfried Ebbinghaus

Bruno Klais

Gewinnverwendungs- vorschlag

Durch Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden gemäß § 40 in Verbindung mit § 28 der Satzung der Genossenschaft aus dem Jahresüberschuss 2009 von 1.236.667,64 EUR insgesamt 1.078.578,78 EUR in die Ergebnismrücklagen eingestellt, davon 200.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage sowie 78.578,78 EUR in die anderen Ergebnismrücklagen. Im Hinblick auf die umfangreichen Aufgaben im Bereich der Grundinstandsetzung und Modernisierung sowie dem aperiodischen Anfall der Instandhaltungsaufwendungen wurden darüber hinaus 800.000,00 EUR der Baurenewerungsrücklage zugewiesen.

Zu dem nach Einstellung der vorgenannten Beträge in die Ergebnismrücklage verbleibenden Bilanzgewinn von 158.088,86 EUR haben Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 28 der Satzung der Genossenschaft beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung vorzuschlagen:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 1. Januar 2009	144.001,11
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	14.087,75
Bilanzgewinn	158.088,86



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 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. Die vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse sind in Niederschriften festgehalten.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht und der Jahresabschluss für 2009 (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 2009 zu genehmigen
- die Verteilung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2009 entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen
- den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für 2009 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand den Wahlvorstand zur Wahl einer neuen Vertreterversammlung nach den Vorschriften der im vergangenen Jahr von der Vertreterversammlung beschlossenen Wahlordnung bestellt. Der Wahlvorstand wählte aus seiner Mitte den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Achim Reinknecht, zum Vorsitzenden des Wahlvorstandes und damit zum Wahlleiter (§ 4 Abs. 3 der Wahlordnung). Der Aufsichtsrat dankt dem Wahlvorstand für die sorgfältige Vorbereitung und erfolgreiche Durchführung der Wahl zur neuen Vertreterversammlung.

Darüber hinaus dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete engagierte und zukunftsorientierte Arbeit. Das erneut hervorragende wirtschaftliche Ergebnis dieses Jahres und das erkennbar erheblich verbesserte Erscheinungsbild unserer Gebäude und Wohnungen sind geeignet, die genossenschaftliche Verbundenheit aller Mitglieder zu stärken.

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 13. April 2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Achim Reinknecht

Präambel

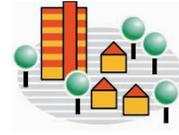
Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG ist unter verschiedenen Namen seit 1899 ganz überwiegend im Stadtgebiet Köln tätig. Das satzungsmäßige Ziel der Genossenschaft war und ist - im Wesentlichen unverändert - die Errichtung von Wohnungen und deren Überlassung an ihre Mitglieder zu angemessenen Preisen. 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.

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 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 sich 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.

„Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“

Marketinginitiative der
Wohnungsbau-
genossenschaften
Deutschland e. V.



Vor einigen Jahren erfolgte innerhalb der „Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen“ der Zusammenschluss der Genossenschaften zu einer Werbegemeinschaft und der Start einer Imagekampagne.

Bundesweit beteiligten sich unter dem Motto „Typisch Genossenschaften“ zahlreiche Werbegemeinschaften aus regionalen Arbeitsgemeinschaften an dieser Aktion. Am 18. Oktober 2006 hat sich der Verein „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“ gegründet. Darin sind **41 regionale Verbünde** mit inzwischen **373 Genossenschaften** und mit rund **816.000 Wohnungen** vertreten.

Die Wohnform „Genossenschaften“ soll in der Wahrnehmung der Wohnungssuchenden populärer gemacht werden. Dies geschieht durch verschiedene Werbemittel (Poster, Flyer u. a.), aber auch durch

Radiospots, die sowohl im WDR, als auch im Kölner Lokalsender „Radio Köln“ gesendet werden.

Aufgrund der Radiowerbung wird die Internetseite der Marketinginitiative unter der Adresse www.wohnungsbaugenossenschaften.de nunmehr intensiv frequentiert. Auf dieser Internetseite befinden sich Verweise (Links) in die einzelnen Regionen, zu den Arbeitsgemeinschaften und von dort zu den jeweiligen Genossenschaften.

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

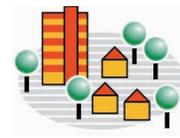


Zusätzlich wirbt unsere Region mit dem Slogan:

„Kölsch wohnen“

Dieser Slogan ist inzwischen ein Synonym für das genossenschaftliche Wohnen im Großraum Köln geworden.

Hier finden Sie uns
im linksrheinischen Kölner Süden



Stadtteil	Straße	Wohnungsverwalter/in	Anzahl WE
Altstadt-Süd	Alte Mauer am Bach 50	◆ Pedra Hildebrandt	10
	Dreikönigenstr. 36	◆ Marc Bothe	10
	Friedenstr. 35/37	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Heinrichstr. 6-14	◆ Pedra Hildebrandt	40
	Schnurgasse 74	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Steinstr. 1	◆ Pedra Hildebrandt	13
	Waisenhausgasse 2/4, 6, 12-18	◆ Pedra Hildebrandt	45
	Braunsfeld	Maarweg 24	◆ Marc Bothe
Scheidtweiler Str. 95-99		◆ Marc Bothe	28
Klettenberg	Hirschbergstr. 1-3	◆ Pedra Hildebrandt	20
	Lohrbergstr. 29-31, 39-45, 49	◆ Pedra Hildebrandt	25
	Luxemburger Str. 349, 380-386, 414-426, 437-439	◆ Pedra Hildebrandt	172
	Ölbergstr. 53-63	◆ Pedra Hildebrandt	57
	Rhöndorfer Str. 42-46	◆ Pedra Hildebrandt	31
Lindenthal	Kermeterstr. 24	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Kerpener Str. 51-53	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Lindenthalgürtel 15c	◆ Pedra Hildebrandt	8
	Robert-Koch-Str. 4-8	◆ Pedra Hildebrandt	22
Raderberg	Gerhard-vom-Rath-Str. 6-10	◆ Marc Bothe	22
Raderthal	Markusstr. 55, 121-123	◆ Marc Bothe	65
	Schulze-Delitzsch-Str. 97-99	◆ Marc Bothe	7
Rodenkirchen	Alemannenstr. 2, 10	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Friedrich-Ebert-Str. 9, 15, 21	◆ Pedra Hildebrandt	11
	Gartenstr. 1-5, 9-15	◆ Pedra Hildebrandt	21
	Römerstr. 1, 5-7, 12-14	◆ Pedra Hildebrandt	18
	Theodor-Heuss-Str. 2	◆ Marc Bothe	30
Sülz	Einhardstr. 7-11	◆ Pedra Hildebrandt	24
	Emmastr. 8-14	◆ Pedra Hildebrandt	38
	Hirzstr. 5, 14-16	◆ Pedra Hildebrandt	9
	Sülzgürtel 76-78	◆ Pedra Hildebrandt	16
	Wittekindstr. 17	◆ Pedra Hildebrandt	9
Sürth	Hammerschmidtstr. 30	◆ Pedra Hildebrandt	6
	Heidelweg 57-59	◆ Pedra Hildebrandt	17
Zollstock	Alfter Str. 1-5, 7-23	◆ Marion Koernig	85
	Alstädter Str. 3-11, 15, 19-23, 2, 6-24	◆ Marion Koernig	47
	Breniger Str. 1-3, 2-16	◆ Marion Koernig	75
	Burbacher Str. 7, 6, 12-22, 26-32	◆ Marion Koernig	28
	Ferdinand-Schmitz-Str. 1-5, 2-12	◆ Britta Wenzel	78
	Fischenicher Str. 39-43, 49, 59, 67-69, 58-60, 86/88, 92/94	◆ Marion Koernig	51
	Gottesweg 1-21	◆ Britta Wenzel	107
	Hermülheimer Str. 33 + Kindergarten	◆ Marion Koernig	3
	Höninger Platz 27-29	◆ Marion Koernig	50
	Höninger Weg 239-247, 356-358	◆ Britta Wenzel	43
	Höninger Weg 320, 326-332, 364, 368-372, 404-410	◆ Marion Koernig	77
	Kalscheurer Weg 43	◆ Marc Bothe	61
	Kalscheurer Weg 57-61	◆ Marion Koernig	23
	Kendenicher Str. 8, 14, 26-32	◆ Marion Koernig	23
	Roisdorfer Str. 1-3, 2-4	◆ Marion Koernig	29
	Stotzheimer Str. 1-23, 2-22	◆ Marion Koernig	49
	Vochemer Str. 3-5, 11-17, 4-6, 10-12, 16-26	◆ Marion Koernig	87
	Vorgebirgstr. 188-230	◆ Britta Wenzel	180
	Vorgebirgstr. 208	◆ Britta Wenzel	9
	Willigisstr. 1-9, 2-8	◆ Britta Wenzel	74
	Zollstockgürtel 27-31, 2-4	◆ Marion Koernig	46
	Zollstocksweg 2-30	◆ Britta Wenzel	114

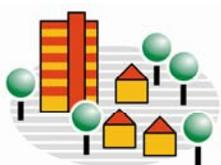
Impressum:

April 2010

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG
Ferdinand-Schmitz-Str. 4
50969 Köln

Druck:
Z.B.! Kunstdruck & Grafische Innovationsgesellschaft mbH

Gedruckt auf Chlorfrei gebleichtem Papier



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Ferdinand-Schmitz-Str. 4
50969 Köln
Telefon: 0221 36891-60
Telefax: 0221 36891-89
E-Mail: info@koeln-sued.de
Homepage: www.Koeln-sued.de

Sprechzeiten:
Dienstag
7:30 - 11:00 Uhr
Donnerstag
7:30 - 10:00 Uhr
14:00 - 17:30 Uhr

