

2008

Jahresabschluss und Lagebericht





DIE EHRENFELDER auf einen Blick

Gründung

am 07. März 1899
DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft eG

Genossenschaftsregister
GnR 618 beim Registergericht
Amtsgericht Köln

Sitz
Gravensteiner Straße 7
50825 Köln

Geschäftszweck
Zweck der Genossenschaft ist die
Förderung ihrer Mitglieder vorrangig
durch gute, sichere und sozial verant-
wortbare Wohnungsversorgung.





Inhaltsverzeichnis

DIE EHRENFELDER auf einen Blick	2
---------------------------------	---

Lagebericht

1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf	
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	4
1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren	7
2. Darstellung der Lage	
2.1. Ertragslage	7
2.2. Vermögens- und Finanzlage	8
3. Nachtragsbericht	8
4. Risikobericht	
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	8
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	8
4.3. Finanzinstrumente	8
5. Prognosebericht	8

<i>Bericht des Aufsichtsrates</i>	9
-----------------------------------	---

Jahresabschluss

1. Bilanz	11
2. Gewinn- und Verlustrechnung	16
3. Anhang	19
A. Allgemeine Angaben	20
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
D. Sonstige Angaben	27

Sonstiges

Notizen	28
Genossenschaft im Wandel	30
Beteiligungen und Mitgliedschaften	31

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von rund 1,3 % für 2008 sind die Prognosen von „eher“ unter 2 % noch unterschritten worden. Mit einem Einbruch im 4. Quartal 2008 von minus 2,1 % zum Vorquartal und 1,6 % zum Vorjahresquartal haben sich die konjunkturellen Erwartungen für 2009 erheblich eingetrübt.

Der Außenbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt (Exporte abzüglich Importe im Warenhandel und im Dienstleistungssektor) lag im Jahre 2008 mit 157,9 Mrd. € um 13,1 Mrd. € unter dem Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die Exporte im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 %, die Importe jedoch stärker um 5,2 %, so dass vom Außenbeitrag mit -0,3 % des BIP keine Wachstumsimpulse ausgingen.

Der konjunkturelle Aufschwung, der bis zur Mitte des Jahres 2008 anhielt, hat den Arbeitsmarkt getragen. Die inzwischen eingetretene konjunkturelle Eintrübung hat sich auf das Jahresergebnis noch nicht ausgewirkt. Der Arbeitsmarkt reagiert erst mit Verzögerung auf konjunkturelle Verläufe. Daher ist die Zahl der Erwerbslosen im Jahresdurchschnitt um 471.000 (-13,1 %) gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2007 zurückgegangen. Die Erwerbslosenquote sank von 8,3 % im Jahr 2007 auf 7,2 % im Jahresdurchschnitt 2008. Im Jahre 2006 hatte die Erwerbslosenquote noch 9,8 % betragen. Zweifellos müssen wir 2009 mit

einem Anstieg der Erwerbslosenquote rechnen.

Das Finanzierungsdefizit des Staates belief sich 2008 auf 1,6 Mrd. € nach 4,2 Mrd. € im Vorjahr. Bund, Länder und Gemeinden konnten ihr Finanzierungsdefizit damit in fünf Jahren hintereinander deutlich verringern.

Auf dem Kapitalmarkt sind die Zinssätze zum Jahresende 2008 gegenüber 2007 zunächst deutlich gesunken. Für 2009 rechnen wir nach der erneuten Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank und der durch die Konjunkturabschwächung verminderten Inflationsgefahr mit einem tendenziell sinkenden Zinsniveau. Für Unternehmungen unserer Provenienz erhöhen sich damit die Möglichkeiten preiswerter Fremdkapitalbeschaffung.

Die IHK zu Köln überschreibt ihren Konjunkturbericht zum Jahresbeginn 2009 der allgemeinen Lage entsprechend mit „Abschwung im Nebel“ und konstatiert, dass der Abschwung in der Region angekommen sei. Zu Beginn des Jahres 2009 wird das Konjunkturklima frostig. 25 % (Vj. 45 %) der Unternehmen des Kammerbezirks beurteilen ihre Geschäftslage als gut, 26 % (Vj. 36 %) sind zufrieden, aber 51 % (Vj. 9 %) sind unzufrieden.

In der Stadt Köln bildet der hohe Anteil von Langzeiterwerbslosen (44,7 %) und Ausländern (32,0 %) eine hohe, tendenziell schwer abbaubare Sockelerwerbslosigkeit mit nicht unerheblichen Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Die Erwerbslosenzahlen werden 2009 voraussichtlich

steigen. Im Kammerbezirk Rheinland beabsichtigt jeder dritte Betrieb, die Zahl seiner Mitarbeiter zu reduzieren. Dem stehen nur 10 % entgegen, die Neueinstellungen planen.

Immobilienmarkt*

Seit Ende der 90er Jahre beobachten wir eine zunehmende Differenzierung der Wohnungsmarktentwicklung. Im Bundesdurchschnitt tendiert der Wohnungsmarkt seither zum Mietermarkt. Die globale Betrachtung verdeckt allerdings einen Nachfrageüberhang in den prosperierenden Regionen der alten Bundesländer. Im Westen Deutschlands zeigt sich eine deutliche Angebotsverknappung.

In der Bauwirtschaft wird für 2008 mit einem Umsatzplus von 6 % gerechnet, das in erster Linie durch die Umsätze in Wirtschaftsbauten um 10 % und im öffentlichen Bau um 6 % getragen wird. Der Wohnungsbau hat voraussichtlich nur einen Zuwachs von 1 % erreicht. Für 2009 wird bestenfalls mit stagnierenden Umsätzen gerechnet. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2008 mit 705.000 und für 2009 mit 700.000 geschätzt.

Die Nettokaltmieten bewegen sich im Bundesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 4,80 €/qm und Monat. Stark gestiegen sind erneut die Betriebskosten, besonders die so genannten warmen Betriebskosten.

Köln bleibt Wachstumsstadt. Nach der Bevölkerungsprognose bis 2035 wird die Einwohnerzahl 2020 1.032.000 übersteigen, bis 2025 nahezu konstant bleiben und am Ende des Prognosezeitraums mit 1.029.700 noch um etwa 5.400 über der heutigen Zahl liegen.

Der demografische Wandel verläuft in Köln langsamer als im Bundes- oder Landesdurchschnitt. So wird der Anteil der über 65jährigen mit 18,6 % im Jahre 2025 deutlich geringer sein als im Bundesdurchschnitt (25,5 %). Der Anteil der über 80jährigen wird 2035 mit knapp 6 % deutlich unter dem Bundes- und auch dem niedrigeren Landesniveau von 8,5 % liegen.

Die Ursache für die vergleichsweise moderate Alterung und das Wachstum der Einwohnerzahl ist dieselbe: Köln wird permanent verjüngt durch den Zuzug von Studierenden, Auszubildenden und jungen Erwerbstätigen. Dies gilt für alle Stadtbezirke, in denen wir Wohnungsbestände haben. Trotzdem stellen wir uns mit unserer Bestandspolitik auf tendenziell älter werdende Mitglieder und Mieter ein.

Eine Erhebung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik belegt eindrucksvoll, dass unsere Nutzungsgebühren deutlich unter den jeweiligen durchschnittlichen Nettokaltmieten in den betreffenden Stadtteilen liegen. Die Durchschnittsmiete für Ehrenfeld beispielsweise wird mit 8,97 €/qm, für Neuhrenfeld mit 8,44 €/qm netto kalt angegeben. Unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt rund 4,90 €/qm. Dabei haben unse-

re Nutzungsgebühren für den Durchschnitt von Neuhrenfeld zweifellos eine dämpfende Wirkung.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr mit einem Jahresüberschuss von rd. 570 T € haben wir 2008 einen Jahresfehlbetrag von rd. 336 T € zu verzeichnen. Dieses um rd. 906 T € schlechtere Ergebnis haben verschiedene Faktoren beeinflusst.

Die Sollmieten für Wohnungen haben sich um rd. 511 T € erhöht. Dabei hat sich die Anhebung der Altbaumieten ab 1.7.2007 ganzjährig ausgewirkt (rd. 230 T €), die Neuvermietung 1. Bauabschnitt Simrockstraße mit 187 T €, die Anhebung bei den öffentlich geförderten Wohnungen mit rd. 60 T €. Durch den Zugang Simrockstraße haben sich die Sollmieten für Garagen und Abstellplätze um rd. 24 T € erhöht.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten haben sich um rd. 50 T € auf rd. 368 T € erhöht. Sie resultieren aus Leerständen wegen Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie Instandhaltung.

Vermindert haben sich die aktivierten Eigenleistungen um rd. 28 T € und die sonstigen betriebliche Erträge um rd. 95 T €.

Ergebnis mindernd wirken sich um rd. 438 T € gestiegene Aufwendungen

für die Hausbewirtschaftung aus. Darin enthalten sind um rd. 240 T € gestiegene Instandhaltungskosten und um 134 T € höhere Kosten der Heizungsanlagen.

Abschreibungen auf Ingenieurleistungen wegen nicht realisierter Planungen zur Baumaßnahme Simrockstraße haben wir mit rd. 42 T € vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um rd. 864 T € gestiegen. In dieser Steigerung sind enthalten: rd. 463 T € Aufwand für die Gruppenversicherung zur Sicherung der betrieblichen Altersversorgung, rd. 243 T € als Abbruchkosten Simrockstraße/Stammstraße, rd. 55 T € BM4 Wohnbau Bonn zur digitalen Erfassung unseres Wohnungsbestandes und rd. 34 T € zur Mitarbeiterschulung im Programm Mareon. Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung sind um rd. 42 T € gestiegen. Auf Finanzanlagen haben wir Abschreibungen in Höhe von rd. 64 T € vorgenommen.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2008 befanden sich 626 (Vj. 622) Häuser mit 4.137 (Vj. 4.119) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 708 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.429 freifinanziert. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft 56 (Vj. 54) gewerbliche Einheiten, 424 Garagen und 315 Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche

betrug 270.753 qm (Vj. 268.808 qm). Die Erhöhung des Wohnungsbestandes ist im Wesentlichen durch den Abschluss des 1. Bauabschnittes Simrockstraße verursacht. Unser Bestand befindet sich ausschließlich linksrheinisch mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neu-Ehrenfeld. Die langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung des Bestandes durch Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in gewachsenen Quartieren wird weiterhin den Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten bilden.

Bestandserhaltung und -pflege

Die Fremdkosten für Instandhaltung zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf 5.921 T € (Vj. 5.692 T €). Dies entspricht rd. 22 €/qm (Vj. 21 €/qm) Wohn- und Nutzfläche.

Im Berichtsjahr haben wir 79 (Vj. 98) Wohnungen mit Gesamtkosten von 2.036 T € (Vj. 2.435 T €) bei Mieterwechseln auf neubaugleichen Standard versetzt.

Dachgeschossausbauten nehmen wir dann vor, wenn bisher vermietete Einheiten langfristig nicht mehr vermietbar erscheinen und für junge Familien geeignete Wohnungen zur langfristigen Nutzung geschaffen werden können. Dafür haben wir im Jahre 2008 für sechs Maßnahmen in der Vorbereitung und in der Durchführung 504 T € (Vj. 1.080 T €) aufgewendet.

Neubau/Umbau/Kauf

Die Laubenganghäuser Simrockstraße 56 und 58 aus dem Jahre 1954 waren wegen ihrer Grundrisse und unzulänglicher Ausstattung dringend modernisierungsbedürftig. Mit den Erdarbeiten für die baurechtlich notwendige Tiefgarage haben wir im Februar 2006, mit dem Neubau der Häuser 60, 60 a-c im November 2006 und mit dem Umbau sowie der Aufstockung der Häuser 56 und 58 im Frühjahr 2007 begonnen. Die Baumaßnahme an den vorhandenen Häusern müssen wir wegen der Umsetzung der Bewohner in zwei Abschnitten durchführen. Die zwölf Neubauwohnungen und die 34 Wohnungen im Hause Simrockstraße 56 haben wir zum 1.4.2008 vollständig vermietet. Insgesamt sind 19 Altmietler wieder eingezogen. Die 35 Wohnungen im Hause Simrockstraße 58 haben wir zum 1.4.2009 problemlos vermietet und dabei sechs „Altmietler“ versorgt.

Von der Pfarre St. Barbara haben wir 2005 zwei Gebäude erworben, die ehemalige Pfarrbücherei und das frühere Jugendheim. Inzwischen hat das Zentrum Pustebume e.V. zum 1.5.2006 ihre „Zweigstelle“ Ansgarplatz eröffnet. Im Haus Ansgarstraße 5 hat zum 1.5.2007 eine private Einrichtung für Kinder unter drei Jahren ihren Betrieb aufgenommen. Die endgültige Nutzung der übrigen Räumlichkeiten als Nachbarschaftshaus, so der Arbeitstitel, wird derzeit mit verschiedenen potentiellen Nutzern geklärt. Wir gehen derzeit davon aus, dass wir die Räumlichkeiten nach den

Sommerferien 2009 übergeben werden können. Die für 2008 geplante Modernisierung mit Dachgeschoßausbau der Häuser Stammstraße 97, 97a und Gutenbergstraße 27 ist zum 1.4.2009 fertig gestellt, die Finanzierung wie geplant unter anderem mit KfW Mitteln erfolgt.

Unser Ossendorfer Wohngebiet (Rochusstraße, Gerhard-Bruders Straße, Peter-Franzen Straße, Jüssenstr., Am Nußberger Pfad, Masiusstr.) ist zwischen 1933 und 1936 entstanden. Die Ausstattung dieser so genannten „Volkswohnungen“ ist schlicht: ohne Einzelbäder, ohne Heizung, ohne Balkon. Die Lage ist hervorragend, die Bewohnerschaft stabil, die Vermietbarkeit (noch) gut. Eine Sanierung des Gebietes muss daher den Interessen der jetzigen Bewohner und der langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit dienen. In enger Abstimmung mit dem zuständigen Dezernenten und dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln haben wir vier freie Planer beauftragt, uns Lösungen zu erarbeiten, mit denen diese beiden nicht unbedingt harmonischen Ziele erreicht werden können. Da es sich um ein zusammenhängendes Wohngebiet handelt bemühen wir uns derzeit um eine Förderung nicht nur aus Wohnungsbau-, sondern auch aus Städtebauförderungsmitteln.

***Quellen**

Statistische Bundesamt:
Bruttoinlandsprodukt 2008 für Deutschland.
Begleitmaterial zur Pressekonferenz am
14. Januar 2009 in Frankfurt am Main.
VdW Rheinland Westfalen
VdW südwest Textbausteine
IHK Köln: Geschäftsbericht 2008
Stadt Köln: Zahlen und Statistik

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	19,67	20,41
Eigenkapitalrentabilität	%	./ 1,91	3,23
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/Monat	4,90	4,81
Instandhaltung, Fremdkosten	T €	5.921	5.692
Fluktuationsquote	%	8,4	7,7
Leerstandsquote	%	0,9	0,8

Die Eigenkapitalquote ist durch den Jahresfehlbetrag von rd. 336 T € und den Anstieg der Bilanzsumme von rd. 2.980 T € negativ beeinflusst. Der Anstieg der Fluktuationsquote ist durch die Umbaumaßnahmen Simrock-/Stamm-/Gutenbergstraße und durch vermehrte Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft vorwiegend aus Altersgründen verursacht.

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

	2008 T €	2007 T €	Veränderung T €
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	19.688	18.968	+ 72
Andere aktivierte Eigenleistungen	162	190	./ 28
Gesamtleistung	19.850	19.158	+ 682
Andere betriebliche Erträge	526	590	./ 64
Betriebsleistung	20.376	19.748	+ 628
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.247	10.809	+ 438
Personalaufwand	2.095	2.115	./ 20
Abschreibungen	2.314	2.257	+ 57
Andere betriebliche Aufwendungen	1.438	805	+ 633
Zinsaufwand	2.736	2.690	+ 46
Gewinnunabhängige Steuern	435	423	+ 12
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.265	19.099	+ 1.166
Betriebsergebnis	111	649	./ 538
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 5	1	./ 6
Neutrales Ergebnis	./ 442	./ 80	./ 362
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	./ 336	570	./ 906
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	./ 336	570	./ 906

Zur Entwicklung der Ertragslage verweisen wir auf das Kapitel „Geschäftsergebnis“. Die Faktoren, die den Jahresfehlbetrag verursacht haben, sind perioden- bzw. stichtagsbedingt.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 2.980 T € auf 89.410 T € gestiegen. Diese Steigerung um 3,48 % ist im Wesentlichen durch Zugänge bei den Wohnbauten verursacht.

Das Anlagevermögen hat sich um 3.242 T € auf 84.435 T € erhöht. Es wird mit 84.688 T € durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten überdeckt.

Die Eigenkapitalquote ist durch den Jahresfehlbetrag und die gestiegene Bilanzsumme leicht gesunken. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

4. Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Angesichts der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten hat „Gutes und Sicheres Wohnen in Genossenschaften“ zunehmende Bedeutung. Wir unterstützen daher die bundesweite Imagekampagne „Typisch Genossenschaften“. Chancen sehen wir für unser Unternehmen in dem weiteren

Ausbau sozialer Netzwerke zu intakten Nachbarschaften. Dazu gehört im Bestand auch der Ausbau ambulanter Pflegemöglichkeiten. Durch aktive Mitarbeit gilt es, die Marktposition der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen im kommunalen Bereich zu stärken. Soziales Engage-

ment wird für uns auch in Zukunft nicht an unserer Grenze enden. Hilfe zur Selbsthilfe, welche die DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) in Afrika, Indien und Lateinamerika leistet, werden wir auch in Zukunft unterstützen.

4.3. Finanzinstrumente

Für den Bestand haben wir eine langfristige Zinsvereinbarung bis 2017 abgeschlossen und damit das Risiko aus Zinsveränderungen ausgeschlossen. Angesichts der bis dahin fortgeschrittenen Tilgung ist das Risiko zur Prolon-

gation gering. Zum Bilanzstichtag hat der negative Marktwert 2.895.975,88 € betragen.

Die zukünftigen Zahlungsströme wurden von der Sparkasse KölnBonn auf Basis allgemeiner anerkannter Bewer-

tungsmodelle (Black-Scholes, Black-Derman-Toy), der Zinsstrukturkurve und der am Markt gehandelten Volatilitäten des Bewertungsstichtages ermittelt und auf diesen abgezinst.

5. Prognosebericht

Angesichts der nach wie vor angespannten Situation auf unseren Mietwohnungsteilmärkten und der weiterhin vorhandenen Ertragspotenziale im Bestand erwarten wir auch durch Entwicklung unserer Bestände an das

geänderte Nachfrageverhalten unserer Mitglieder eine weiterhin günstige Ertragslage. Wir werden uns auch in Zukunft nur, der Nachfrage entsprechend, in unseren traditionellen Regionen betätigen.

50825 Köln,
den 07.04.2009
DER VORSTAND

gezeichnet
Potschka | Nußbaum | Schmitz



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich durch den Vorstand in mehreren gemeinsamen Sitzungen mündlich und schriftlich über die Lage und die wesentlichen Vorgänge der Genossenschaft unterrichten lassen. Dabei wurden auch Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt, die nach Genossenschaftsgesetz und Satzung der Beratung und Beschlussfassung durch Vorstand und Aufsichtsrat unterliegen.

Im Rahmen von regelmäßigen Sitzungen der Ausschüsse hat sich der Aufsichtsrat sowohl mit aktuellen Geschäftsangelegenheiten der Genossenschaft als auch mit Einzelfragen von grundsätzlicher Bedeutung befasst.

Die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2008 durchgeführt. Die Abschlussprüfer haben in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vor-

stand mündlich über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet. Der endgültige schriftliche Prüfungsbericht mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk hat allen Aufsichtsratsmitgliedern vorgelegen. Dem Gesamtprüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat keine weiteren Bemerkungen hinzuzufügen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.08. Dem Vorschlag des Vorstandes, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 335.958,11 € aus der Bauerneuerungsrücklage zu decken, schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

50825 Köln,
den 07.04.2009
DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

BERICHT 08

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Lansstraße





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2008	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.190,41	21.190,41	3.741,50
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.611.122,15		70.057.138,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.879.376,03		2.941.317,28
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	11.764,17		18.796,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.221,51		289.364,25
Anlagen im Bau	4.795.793,59		5.779.006,57
Bauvorbereitungskosten	65.364,79		261.931,29
Geleistete Anzahlungen	-	82.622.642,75	-
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-		-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-		-
Beteiligungen	30.258,13		30.258,13
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.472.628,24		1.518.178,10
Sonstige Ausleihungen	6.293,59		11.493,59
Andere Finanzanlagen	282.124,02	1.791.303,98	282.386,16
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		84.435.137,14	81.193.612,44

AKTIVA

Aktivseite

Bilanz zum 31.12.2008

	Geschäftsjahr	2008	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		84.435.137,14	81.193.612,44
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-		-
Bauvorbereitungskosten	-		-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	-		-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	-		-
Unfertige Leistungen	2.887.339,31		2.736.431,31
Andere Vorräte	6.765,15		7.286,33
Geleistete Anzahlungen	-	2.894.104,46	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	216.362,94		267.876,03
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	-		-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-		-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-		-
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-		-
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Sonstige Vermögensgegenstände	97.866,37	314.229,31	133.265,29
Wertpapiere		531.914,96	518.524,40
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	373.385,09		225.168,72
Bausparguthaben	401.158,82	774.543,91	627.599,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	460.114,69	460.114,69	721.216,06
BILANZSUMME		89.410.044,47	86.430.980,47

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2008	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	203.457,28		204.145,81
der verbleibenden Mitglieder	6.368.407,64		6.279.213,08
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.143,22	6.576.008,14	204,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	106.602,48 €		(137.502,50)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	3.521.873,00		3.521.873,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €	-	(57.031,04)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	5.072.117,45		5.408.075,56
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €	-	(513.279,37)
für das Geschäftsjahr entnommen:	335.958,11 €	-	(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	11.022.626,89	2.428.636,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €		
Bilanzgewinn Bilanzverlust			
Gewinn- Verlustvortrag		-	(0,00)
Jahresfehlbetrag Jahresüberschuss	./ 335.958,11		570.310,41
Entnahme aus Ergebnisrücklagen Einstellung in Ergebnisrücklagen	335.958,11	-	./ 570.310,41
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		17.598.635,03	17.842.148,41

PASSIVA



Passivseite

Bilanz zum 31.12.2008

	Geschäftsjahr	2008	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		17.598.635,03	17.842.148,41
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.534.422,63		3.256.752,50
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	108.630,90	3.643.053,53	130.067,37
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.111.170,68		56.743.110,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.445.188,64		3.530.012,48
Erhaltene Anzahlungen	2.792.564,98		2.768.544,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.166,62		145.282,91
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.553.802,29		1.922.468,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-		-
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	-		-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Sonstige Verbindlichkeiten	81.337,70	68.168.230,91	92.418,13
davon aus Steuern: 21.431,31 €			(18.417,22)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2,70 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	125,00	125,00	175,00
BILANZSUMME		89.410.044,47	86.430.980,47

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG) Barwert €	Einzelangaben im Anhang
-----------------------------------------------------------------------------------	-------	---------	-------------------------

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2008	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.537.252,24		18.845.688,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	19.537.252,24	-
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		150.908,00	121.940,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		161.811,27	189.765,68
Sonstige betriebliche Erträge		582.477,05	677.246,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.246.898,49		10.809.135,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-		-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	11.246.898,49	10.809.135,71
ROHERGEBNIS		9.185.550,07	9.025.504,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.430.645,10		1.384.798,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	664.607,11	2.095.252,21	730.063,43
davon für Altersversorgung	425.249,11 €		(485.580,95)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.313.841,11		2.257.964,38
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	2.313.841,11	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.835.360,50	971.746,34
ÜBERTRAG		2.941.096,25	3.680.932,18

GEWINN UND



für die Zeit vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr	2008	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		2.941.096,25	3.680.932,18
Erträge aus Beteiligungen	2.430,00		2.430,00
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	473,00		530,80
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.884,70		60.595,43
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	103.831,64		39.835,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.785.274,90		2.711.605,57
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		98.777,41	993.047,24
Außerordentliche Erträge	-		-
Außerordentliche Aufwendungen	-		-
Außerordentliches Ergebnis			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1,05	-
Sonstige Steuern		434.734,47	422.736,83
Jahresfehlbetrag Jahresüberschuss		./ 335.958,11	570.310,41
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Entnahme des Jahresfehlbetrages aus Ergebnisrücklagen		335.958,11	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			./ 570.310,41
BILANZGEWINN		0,00	0,00

VERLUST

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Illtisstraße | Hosterstraße





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

3. Anhang

JAHRESABSCHLUSS

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2008 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2008 haben wir nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6.3.1987 aufgestellt. Die Vorjahresbeträge sind vergleichbar. Die Abgrenzung zwischen Modernisierungskosten und Instandhaltungsaufwand gilt unverändert.



B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

1. Die Bewertung der „Immateriellen Vermögensgegenstände“ – Software zur EDV-Anlage – erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiler linearer Abschreibung von 25 %.

2. Sachanlagen werden zu den Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen ausgewiesen. Bei Altbauten legen wir die DM-Eröffnungsbilanzwerte zugrunde.

3. Unter der Position „Wertpapiere“ erfassen wir die Beteiligung an einem ehemals Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Kapitallebensversicherungen als Gegenposition zu den Pensionsrückstellungen. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert der Kapitallebensversicherung gegenüber dem 31.12.2007 um 45 T € verringert.

4. Unter der Position „Andere Finanzanlagen“ werden die Beteiligungen an einem ehemals Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, einer genossenschaftlichen Bank mit den Buchwerten zum 31.12.2008 und eine Gruppenlebensversicherung zur betrieblichen Altersversorgung mit dem aktivierungspflichtigen Deckungskapital zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Zugänge

betreffen Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Modernisierungen, die als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne des § 255 Abs. 1 HGB aktiviert werden. Zur Abgrenzung verweisen wir auf den Abschnitt „Allgemeine

Angaben“. Die übrigen Aufwendungen erfassen wir als begleitende Instandhaltung. Die aktivierten Eigenleistungen – Planung, Bauleitung und Verwaltung – setzen wir zu Vollkosten an. Fremdkapitalkosten im Sinne des § 255 Abs. 3 HGB haben wir in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Abschreibungen

Den planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten liegt eine Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Modernisierungsaufwand wird auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Dachgeschoßausbauten werden auf zehn Jahre abgeschrieben. Das bewegliche Anlagevermögen schreiben wir auf vier, fünf bzw. zehn Jahre ab. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 € Anschaffungskosten werden direkt in den Aufwand gebucht, solche zwischen 150,00 € und 1.000,00 € als Sammelposten auf fünf Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unter unfertige Leistungen sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne auf Leerstände entfallende Teilbeträge ausgewiesen.

Andere Vorräte

Heizöl und Reparaturmaterial sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Uneinbringliche Forderungen werden

in voller Höhe abgeschrieben. Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen, die als Abschreibung aktivisch bei der entsprechenden Bilanzposition abgesetzt wird.

Aktive

Rechnungsabgrenzung

Abgegrenzt werden Zahlungen für Aufwendungen, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen. Hier sind Aufwendungen zur Rückdeckung der betrieblichen Altersversorgung erfasst.

Rückstellungen

haben wir entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage. Pensionsrückstellungen sind nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von 5,5 % wie im Vorjahr nach den Richtwerttafeln 2005 G gebildet.

Die Jubiläumsrückstellung wird ebenfalls nach einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet. Rückstellungen für Prüfungskosten, Beitrag an die Berufsgenossenschaft sowie für Resturlaubstage sind gebildet. Neu gebildet haben wir eine Rückstellung für Steuerberatkosten.

Verbindlichkeiten

sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	121.931,01	22.288,70	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.773.037,34	919.094,76	18,12
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	3.170.321,90	3.567,26	-
Grundstücke ohne Bauten	2.132,60	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	120.375,95	569,00	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	727.744,54	70.337,11	5.875,22
Anlagen im Bau	5.779.006,57	4.547.656,98	-
Bauvorbereitungskosten	261.931,29	42.885,69	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
	120.834.550,19	5.584.110,80	5.893,34
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	35.808,13	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.518.586,62	11.672,34	-
Sonstige Ausleihungen	11.493,59	-	5.200,00
Andere Finanzanlagen	284.750,97	21.875,00	23.102,97
	1.850.639,31	33.547,34	28.302,97
Anlagevermögen insgesamt	122.807.120,51	5.639.946,84	34.196,31

Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
-	-	123.029,30	21.190,41	4.839,79
5.727.982,15	-	42.808.973,98	74.611.122,15	2.093.074,74
-	-	294.513,13	2.879.376,03	65.508,51
-	-	2.132,09	0,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	109.180,78	11.764,17	7.601,79
-	-	532.984,92	259.221,51	100.476,28
./ 5.488.529,96	-	42.340,00	4.795.793,59	42.340,00
./ 239.452,19	-	-	65.364,79	-
-	-	-	-	-
5.727.982,15 ./ 5.727.982,15	-	43.790.124,90	82.622.642,75	2.309.001,32
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	30.258,13	-
-	-	-	-	-
-	-	57.630,72	1.472.628,24	-
-	-	-	6.293,59	-
-	-	1.398,98	282.124,02	-
-	-	64.579,70	1.791.303,98	-
5.727.982,15 ./ 5.727.982,15	-	43.977.733,90	84.435.137,14	2.313.841,11



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 2.887.339,31 € ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Posten	€
Jubiläen	35.310,90
Prüfungskosten	30.000,00
Resturlaubstage	27.020,00
Berufsgenossenschaft	8.000,00
Steuerberatung	8.300,00

5. Für Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung bilden wir Rückstellungen in vollem Umfang und haben zusätzlich eine Kapitallebensversicherung abgeschlossen.

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.

7. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt €	davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr: €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	216.362,94	39.433,87	45.977,41
Sonstige Vermögensgegenstände	97.866,37	-	-
Gesamtbetrag	314.229,31	39.433,87	45.977,41

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung *1
		Restlaufzeit	gesichert			
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		€
Anleihen	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.111.170,68	(2.641.696,70) 3.092.606,86	6.639.725,57	50.378.838,25	60.111.170,68	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.445.188,64	(140.815,76) 136.324,33	321.223,47	2.987.640,84	3.445.188,64	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.792.564,98	(2.768.544,89) 2.792.564,98	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.166,62	(145.282,91) 184.166,62	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.553.802,29	(1.885.543,53) 1.553.802,29	(36.924,71)	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	81.337,70	(92.418,13) 81.337,70	-	-	-	-
Gesamtbetrag	68.168.230,91	(7.674.301,92) 7.840.802,78	(36.924,71) 6.960.949,04	53.366.479,09	63.556.359,32	-

*1 GPR = Grundpfandrecht Bü = Bürgschaft
 SU = Sicherungsübereignung PF = Verpfändung
 Zess = Forderungsabtretung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter der Position „sonstige betriebliche Erträge“ sind im Wesentlichen ausgewiesen: Versicherungsentschädigungen 210 T €, Herabsetzung von Wertberichtigungen 124 T €, Eintrittsgelder 57 T €, Erträge aus Schönheitsreparaturen 56 T €, RheinEnergie AG – Rahmenvertrag 21 T €.

Ennenstraße



D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter, unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Bauinstandhaltung wird unternehmensüblich aus dem Jahresergebnis finanziert. Modernisierungen werden aus eigenen Mitteln oder branchenüblich fremdfinanziert.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

4. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnis	Voll	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	10,25	2
Technische Mitarbeiter	4,5	1
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	4	33,25

Seit dem 01.08.2006 haben wir einen Auszubildenden zum Kaufmann der Immobilienwirtschaft beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Bestand zum 1.1.2008	5.055
Zugang	277
Abgang	209
Bestand zum 31.12.2008	5.123

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 89.194,56 € erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Georg Potschka
hauptamtlich (Sprecher)
Peter Galden
nebenamtlich bis 31.12.2008
Wolfgang Schmitz
nebenamtlich
Werner Nußbaum
hauptamtlich ab 1.1.2009

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Franz-Josef Drießen
Vorsitzender bis 29.5.2008
Joachim Hochdörfer
stellvertretender Vorsitzender
Vorsitzender ab 29.5.2008
Petra Wocke-Simons
Helmut Enderlein
Bernd Johnen
stellvertretender Vorsitzender
ab 29.5.2008
Bernd Koch
Schriftführer
Manfred Kohl
Manfred Nonnen
Hans Spernat
Monika Rüttgers
ab 29.05.2008

8. Am Bilanzstichtag haben keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden.

50825 Köln,
den 07.04.2009
DER VORSTAND

gezeichnet
Potschka | Nußbaum | Schmitz

Genossenschaft im Wandel



Vasterstraße



Büro DIE EHRENFELDER in der Gravensteiner Straße 7



Illisstraße



Gottfried-Daniels-Straße, Ecke Heidemannstraße



Beteiligungen und Mitgliedschaften sind Teil unserer Philosophie



AGV
Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.

Tarifautonomie
braucht
starke Partner

www.agv-online.de



VdW
Rheinland
Westfalen

Interessenvertretung, Beratung
und gesetzliche Prüfung
auf Landesebene

www.vdw-rw.de



Arbeitsgemeinschaft
Kölner Wohnungsunternehmen

Interessenvertretung
und Beratung
auf kommunaler Ebene

www.arge-koeln.de



DESWOS

Hilfe zur Selbsthilfe
in der sogenannten
Dritten Welt

www.deswos.de



WRW

Selbsthilfeorganisation
zur betriebswirtschaftlichen
Beratung

www.wrw-online.de



PHOENIX
Kultur- und Integrationszentrum in Köln

Integration von Zuwanderern
aus der ehemaligen
Sowjetunion

www.phoenix-cologne.com



GAG
Immobilien AG

Geschichtliche Wurzeln
unserer
Genossenschaft

www.gag-koeln.de



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschichtliche Wurzeln
unserer
Genossenschaft

www.koeln-sued.de



INWO

Institut für Wohnungsrecht und
Wohnungswirtschaft

Wohnungswirtschaftliche
Forschung, Verbindung von
Theorie und Praxis

www.inwo.de



SFG
Seminar für
Genossenschaftswesen
der Universität zu Köln

Genossenschaftswissenschaftliche
Forschung, Verbindung von
Theorie und Praxis

www.uni-koeln.de/wiso-fak/genossen



Pustebume
BEWEGUNG ENTSPANNUNG TANZ THEATER

Theater von Behinderten für
Behinderte und Freizeitgestaltung
für Mitglieder

www.pustebume-online.de



Wohnen in
Genossenschaften e.V.

Dokumentation von
genossenschaftlicher Geschichte
und Praxis

www.wohnen-in-genossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



KÖLN
UND UMGEBUNG

2008

DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
Gravensteiner Straße 7
50825 Köln | Neu-Ehrenfeld
Fon 0221.95 56 00 0
Fax 0221.95 56 00 89
info@gwg-ehrenfeld.de
www.gwg-ehrenfeld.de



gut und sicher wohnen