

2009



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 verantwortbare Wohnungsversorgung.

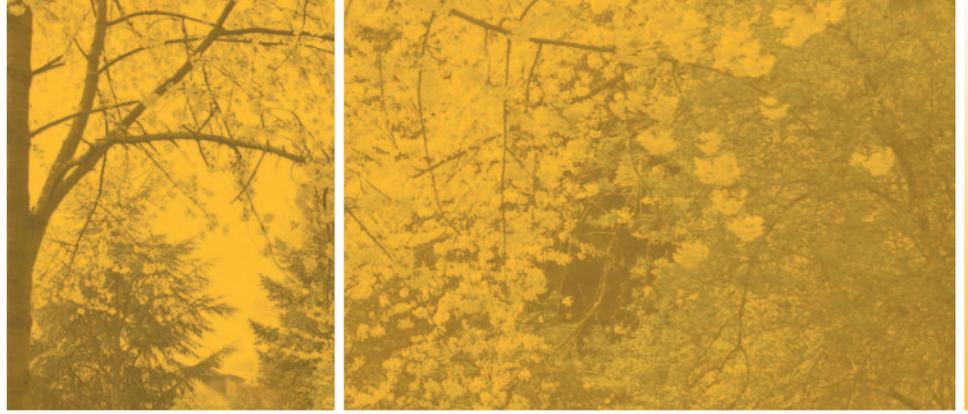
Impressum

Fotos © Ludolf Dahmen

Gestaltung Dreimalig Werbeagentur

Auflage 500 Stück, Druck Häuser KG





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*

Deutschland erlebte 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegszeit. Mit -5% war der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Dieser Einbruch fand in erster Linie im Winterhalbjahr 2008 / 2009 statt. Im Jahresverlauf zeigte sich eine leichte Stabilisierung auf neuem, niedrigerem Niveau. Im Jahre 2008 war das BIP noch um 1,3% gestiegen.

Die Verwendungsseite des BIP war durch einen Einbruch der Auslandsnachfrage geprägt. Erstmals wurden 2009 weniger Waren exportiert als im Vorjahr (-14,7%). Dadurch, dass die preisbereinigten Importe im Vergleich zum Vorjahr nur um 8,9% zurück gingen, verzeichnete der resultierende Außenbeitrag, die Differenz zwischen Exporten und Importen mit -3,4% erneut einen negativen Wachstumsbeitrag (2008 -0,3 Prozentpunkte).

Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahre 2009 als recht robust erwiesen. Die Zahl der Erwerbslosen stieg im Jahresdurchschnitt um 169.000 Personen, im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte von 8,3 auf 8,7%. Diese Entwicklung spricht dafür, dass die deutsche Wirtschaft auf die Krise nicht in erster Linie mit Freisetzungen reagiert hat. Häufig wurde stattdessen die Arbeitszeit reduziert, insbesondere durch Kurzarbeit, den Abbau von Arbeitszeitguthaben sowie tariflich geregelte vorübergehende Kürzungen der Wochenarbeitszeit. Das Kurzarbeitergeld hat sich als äußerst wirksame

staatliche Intervention erwiesen. Die Verlängerung bis zum 31.12.2010 ist angesichts der ohne Zweifel zu erwartenden nicht einfachen Lage auf dem Arbeitsmarkt nur zu begrüßen.

Mit einer Defizitquote von 3,2% wurde der im Maastricht Vertrag festgelegte Referenzwert von 3,0% als Verhältnis zwischen dem öffentlichen Defizit und dem Bruttoinlandsprodukt erstmals seit vier Jahren wieder überschritten. Dieses Defizit in 2009 resultierte aus einem Rückgang der Einnahmen (-2,2%) und einem deutlichen Anstieg der Ausgaben (+5%). Der Rückgang der Steuereinnahmen hat zweifellos konjunkturelle Ursachen, der Anstieg der Ausgaben ist durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen bedingt.

Die Finanzkrise des Jahres 2009 scheint noch lange nicht überwunden. Die Vorgänge um Griechenland und andere europäische Nationen machen dies deutlich. Die letzte Tagung der G20 Finanzminister hat erneut deutlich gemacht, dass es nicht gelingt, die internationalen Finanzmärkte global zu zähmen, einheitliche Regelungen zu höchst spekulativen Finanzierungsmitteln zu treffen. Angesichts dieser Lage sind die Aussichten auf dem Kapitalmarkt nicht vorhersehbar. Derzeit sind unsere Möglichkeiten zur Fremdkapitalbeschaffung gut, in keiner Weise eingeschränkt.

Stützungsaktionen für Griechenland und möglicherweise andere Länder erzeugen eine enorme Nachfrage nach Kapital, die das niedrige Zinsniveau zweifellos nach oben treiben

wird. Damit wird auch die Preisstabilität zweifellos in Gefahr geraten. Die Konsolidierungsmaßnahmen in den betroffenen Ländern werden die jeweilige Binnennachfrage schwächen, so dass die gerade beginnende Aufschwungsphase der Konjunktur wiederum in Gefahr gerät.

Die IHK zu Köln überschreibt ihren Konjunkturbericht zum Jahresbeginn 2010 mit „Erholung in kleinen Schritten“ und konstatiert, dass eine schnelle durchgreifende Erholung für die Region immer unwahrscheinlicher wird. Die Tendenz in der Region Köln ist aufwärts gerichtet. 29% (Vj. 25) der Unternehmen des Kammerbezirks beurteilen ihre Geschäftslage als gut, 14% (Vj. 51) sind unzufrieden. Die Gewissheit steigt, dass der Tiefpunkt des Konjunkturzyklus durchschritten ist.

Die Situation auf dem Kölner Arbeitsmarkt ist sehr stabil, von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung unbeeindruckt. Die Jahreszahlen liegen nach Angaben des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln (Pegel 2 / 2010) erst nach sieben Monaten fest. Danach ist der Beschäftigungsverlauf in 2009 insgesamt positiv einzuschätzen, wenn man die Monatszahlen bis Juni zugrunde legt.

Immobilienmarkt*

Seit Ende der 90er Jahre beobachten wir eine zunehmende Differenzierung der Wohnungsmarktentwicklung. Im Bundesdurchschnitt tendiert der Wohnungsmarkt seither zum Mietermarkt.

*Quellen

Statistisches Bundesamt:
Pressemitteilung Nr. 012 vom 13.01.2010
GdW Information 124:
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage
in Deutschland 2009 / 2010, Februar 2010

IHK Köln:
Erholung in kleinen Schritten,
Konjunkturbericht, Jahresbeginn 2010
Stadt Köln:
Kölner Statistische Nachrichten 6 / 2009

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 war die Leistung insgesamt um 0,7% geringer als 2008. Die Wohnungsbauminvestitionen sind um 0,8% gesunken. Dies gilt für Neubau- und erstmals auch für Bestandsinvestitionen gleichermaßen. Die Bedeutung der Maßnahmen im Bestand übertrifft mit 78% diejenigen im Neubau deutlich. Diese Tendenz wird sich fortsetzen. Erschwerend für alle Investitionen wirkt sich die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus. Kaum ist die EnEV 2009 in Kraft, wird, ohne deren Evaluierung abzuwarten, über eine weitere Verschärfung politisch nachgedacht. Verantwortliche Investitionsentscheider können darauf nur mit Attentismus antworten.

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 eindringlich, 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 unsere Nutzungsgebühren für den Durchschnitt von Neuhrenfeld zweifellos eine dämpfende Wirkung.

Geschäftsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr mit einem Jahresfehlbetrag von rd. 336 T€ haben wir 2009 einen Jahresüberschuss

von rd. 1.257 T€ zu verzeichnen. Dieses um rd. 1.593 T€ verbesserte Ergebnis haben verschiedene Faktoren beeinflusst.

Die Sollmieten für Wohnungen haben sich um rd. 223 T€ erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich aus allgemeiner Modernisierung / Heizungseinbau bei Nutzerwechseln, aus Dachgeschoßausbauten und aus den Maßnahmen Simrockstraße sowie Gutenberg / Stammstraße. Die Erhöhung der Umlagen von rd. 274 T€ verursachen in erster Linie gestiegene Betriebs- und Heizungskosten.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten haben sich um rd. 44 T€ auf rd. 324 T€ vermindert. Sie resultieren aus Leerständen wegen Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie Instandhaltung. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch den Abschluss der Maßnahme Simrockstraße bedingt.

Vermindert haben sich die aktivierten Eigenleistungen um rd. 59 T€ auf rd. 103 T€. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um rd. 705 T€ auf 1.287 T€ erhöht. Dies sind im Einzelnen Erträge aus Wertpapieren, der Herabsetzung von Wertberichtigungen, Erträge aus der Rückversicherung der betrieblichen Altersversorgung und einem KfW Teilschuldenerlass.

Ergebnis verbessernd wirken sich um rd. 115 T€ geringere Instandhaltungskosten aus, darin enthalten sind um 44 T€ geringere Instandhaltungen aus Versicherungsentschädigungen. Aufwands erhöhend sind die Kosten der Heizungsanlagen 93 T€ und der Kosten für Kabelfernsehen 90 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um rd. 715 T€ gesunken. Dies ist in erster Linie verursacht durch den Fortfall von Abbruchkosten Simrockstraße 361 T€ sowie von Kosten der Gruppenlebensversicherung 463 T€. Erhöht haben sich die Leistungen Fremder zum Aufmass unseres Wohnungsbestandes 185 T€. Erhöht haben sich die Abschreibungen auf Forderungen 63 T€, vermindert die Einstellung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 107 T€.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2009 befanden sich unverändert 626 Häuser mit 4.147 (Vj. 4.137) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 416 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.731 freifinanziert. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft 58 (Vj. 56) gewerbliche Einheiten, 424 Garagen und 315 Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 272.096 (Vj. 270.753) qm. Die elektronische Erfassung unseres Bestandes haben wir in 2010 abgeschlossen. Die Erhöhung des Wohnungsbestandes ist durch den Abschluss des 2. Bauabschnittes Simrockstraße und Dachgeschossausbauten Gutenberg- / Stammstraße verursacht. Unser Bestand befindet sich ausschließlich linksrheinisch mit Schwerpunkt in Ehrenfeld / Neu-Ehrenfeld. Die langfristige und zukunfts-gerechte 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

5.806 T€ (Vj. 5.921 T€). Dies entspricht rd. 21 (Vj. 22) €/qm Wohn- und Nutzfläche.

Im Berichtsjahr haben wir 71 (Vj. 79) Wohnungen mit Gesamtkosten von 1.932 T€ (Vj. 2.036 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 2009 für sieben Maßnahmen 1.160 T€ (Vj. 504 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 01.04.2008 vollständig vermietet. Insgesamt sind 19 Altmietler wieder eingezogen. Die 35 Wohnungen im Hause Simrockstraße 58 haben wir zum 01.04.2009 problemlos kostendeckend vermietet und dabei sechs „Altmietler“ versorgt.

Von der Pfarre St. Barbara haben wir 2005 zwei Gebäude auf einem Erbbaurechtsgrundstück erworben, die ehemalige Pfarrbücherei und das frühere Jugendheim. Inzwischen hat das Zentrum Pustebume e.V. zum 01.05.2006 ihre „Zweigstelle“ Ansgarplatz eröffnet. Im Haus Ansgarstraße

5 hat zum 01.05.2007 eine private Einrichtung für Kinder unter drei Jahren ihren Betrieb aufgenommen. Der Betrieb des Nachbarschaftshauses wird in unserem Auftrag von einer Mitarbeiterin der „Quäker Nachbarschaftsheim e.V.“ ausgeführt. Wir haben das Haus im November 2009 der Öffentlichkeit vorgestellt. Inzwischen finden dort rege kulturelle Aktivitäten und Veranstaltungen statt.

Die im Jahre 2008 geplante Modernisierung mit Dachgeschossausbau der Häuser Stammstraße 97, 97a und Gutenbergstraße 27 ist zum 01.04.2009 fertig gestellt, die Finanzierung wie geplant unter anderem mit KfW Mitteln erfolgt.

Für 2010 haben wir die energetische Sanierung mit Dachgeschossausbau der Häuser Lenastraße 7-17 und Fortführung der Dachgeschossausbauten Vastersstraße geplant.

Unser Ossendorfer Wohngebiet (Rochusstr., 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. Wir planen den Erwerb der nicht in unserem Besitz befindlichen Häuser Am Nußberger Pfad.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2009	2008
Eigenkapitalquote	%	20,79	19,67
Eigenkapitalrentabilität	%	7,14	./ 1,91
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/Monat	4,90	4,90
Instandhaltung, Fremdkosten	T €	5.806	5.921
Fluktuationsquote	%	8,2	8,4
Leerstandsquote	%	1,4	2,2

Die Eigenkapitalquote ist durch den Jahresüberschuss von 1.257 T € positiv beeinflusst.

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

	2009 T €	2008 T €	Veränderung T €
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	20.111	19.688	+ 423
Andere aktivierte Eigenleistungen	103	162	./ 59
Gesamtleistung	20.214	19.850	+ 364
Andere betriebliche Erträge	627	537	+ 90
Betriebsleistung	20.841	20.387	+ 454
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.257	11.247	+ 10
Personalaufwand	2.325	2.095	+ 230
Abschreibungen	2.327	2.314	+ 13
Andere betriebliche Aufwendungen	863	903	./ 40
Zinsaufwand	2.792	2.736	+ 56
Gewinnunabhängige Steuern	432	435	./ 3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	19.996	19.730	+ 266
Betriebsergebnis	845	657	+ 188
Beteiligungs- und Finanzergebnis	40	./ 106	+ 146
Neutrales Ergebnis	372	./ 887	+ 1.259
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.257	./ 336	+ 1.593
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	1.257	./ 336	+ 1.593

Zur Entwicklung der Ertragslage verweisen wir auf das Kapitel „Geschäftsergebnis“.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 1.905 T€ auf 91.315 T€ gestiegen. Diese Steigerung um 2,13% ist im Wesentlichen durch Zugänge bei den Wohnbauten verursacht.

Das Anlagevermögen hat sich um 2.286 T€ auf 86.721 T€ erhöht. Es wird mit 86.932 T€ durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten überdeckt.

Die Eigenkapitalquote ist durch den Jahresüberschuss leicht gestiegen. 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 Pro-

longation gering. Zum Bilanzstichtag hat der negative Marktwert saldiert 3.086 T€ betragen.

Die zukünftigen Zahlungsströme wurden von der Sparkasse KölnBonn auf

Basis allgemeiner anerkannter Bewertungsmodelle (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. Diese positive Prognose stützt unser strategischer Wirtschafts- und Finanzplan, der auf zehn Jahre angelegt ist. Wir werden uns auch in

Zukunft nur, der Nachfrage entsprechend, in unseren traditionellen Regionen betätigen.

50825 Köln, den 17.05.2010

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 2008 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2009 durchgeführt. Die Abschlussprüfer haben in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand 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 2009 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.09. Dem Vorschlag des Vorstandes, aus dem Jahresüberschuss gemäß den gesetzlichen Vorschriften 10% in die gesetzliche Rücklage und 1.131.543,55€ in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

50825 Köln,
den 18.05.2010
DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

BERICHT 09

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Innenhof | Ennenstraße – Gottfried-Daniels-Straße





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2009	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	29.916,56	29.916,56	21.190,41
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.326.051,34		74.611.122,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.308.453,81		2.879.376,03
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	8.613,25		11.764,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.309,18		259.221,51
Anlagen im Bau	-		4.795.793,59
Bauvorbereitungskosten	195.273,60		65.364,79
Geleistete Anzahlungen	-	84.114.701,69	-
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-		-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-		-
Beteiligungen	7.250,00		30.258,13
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.288.388,51		1.472.628,24
Sonstige Ausleihungen	5.293,59		6.293,59
Andere Finanzanlagen	275.247,02	2.576.179,12	282.124,02
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		86.720.797,37	84.435.137,14

AKTIVA

Aktivseite

Bilanz zum 31.12.2009

	Geschäftsjahr	2009	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		86.720.797,37	84.435.137,14
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	2.903.447,23		2.887.339,31
Andere Vorräte	12.080,69		6.765,15
Geleistete Anzahlungen	-	2.915.527,92	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	367.366,10		216.362,94
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	374.154,46	741.520,56	97.866,37
Wertpapiere		388.874,71	531.914,96
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	271.779,61		373.385,09
Bausparguthaben	64.408,86	336.188,47	401.158,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	212.333,50	212.333,50	460.114,69
BILANZSUMME		91.315.242,53	89.410.044,47

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2009	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	365.959,66		203.457,28
der verbleibenden Mitglieder	6.330.947,19		6.368.407,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.546,35	6.701.453,20	4.143,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	82.793,93 €		(106.602,48)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	3.647.600,97		3.521.873,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	125.727,97 €	-	(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	6.203.661,00		5.072.117,45
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	1.131.543,55 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €	-	(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(335.958,11)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	12.279.898,41	2.428.636,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €		(0,00)
Bilanzgewinn Bilanzverlust			
Gewinn- Verlustvortrag		-	-
Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag	1.257.271,52		./ 335.958,11
Einstellung in Ergebnisrücklagen Entnahme aus Ergebnisrücklagen	./ 1.257.271,52	-	335.958,11
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		18.981.351,61	17.598.635,03

PASSIVA



Passivseite

Bilanz zum 31.12.2009

	Geschäftsjahr	2009	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		18.981.351,61	17.598.635,03
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.952.554,81		3.534.422,63
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	115.871,02	4.068.425,83	108.630,90
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.685.589,60		60.111.170,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.650.863,08		3.445.188,64
Erhaltene Anzahlungen	2.939.450,96		2.792.564,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	147.653,61		184.166,62
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	758.990,99		1.553.802,29
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	82.916,85	68.265.465,09	81.337,70
davon aus Steuern: 22.129,03 €			(21.431,31)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 20.248,45 €			(2,70)
Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	125,00
BILANZSUMME		91.315.242,53	89.410.044,47

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

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2009	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.095.355,98		19.537.252,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	20.095.355,98	-
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.107,92	150.908,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		102.541,90	161.811,27
Sonstige betriebliche Erträge		1.287.427,22	582.477,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.257.203,51	-	11.246.898,49
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	11.257.203,51	11.246.898,49
ROHERGEBNIS		10.244.229,51	9.185.550,07
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.432.246,56		1.430.645,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	892.790,22	2.325.036,78	664.607,11
davon für Altersversorgung	651.696,49 €		(425.249,11)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.327.254,38		2.313.841,11
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	2.327.254,38	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.120.134,92	1.835.360,50
ÜBERTRAG		4.471.803,43	2.941.096,25

GEWINN UND

für die Zeit vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr	2009	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		4.471.803,43	2.941.096,25
Erträge aus Beteiligungen	-		2.430,00
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	473,00		473,00
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.766,10		43.884,70
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	23.008,13		103.831,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.801.135,07		2.785.274,90
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.688.899,33	98.777,41
Außerordentliche Erträge	-		-
Außerordentliche Aufwendungen	-		-
Außerordentliches Ergebnis			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		586,00	1,05
Sonstige Steuern		432.213,81	434.734,47
Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag		1.257.271,52	./ 335.958,11
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Entnahme des Jahresfehlbetrages aus Ergebnisrücklagen Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		./ 1.257.271,52	335.958,11
BILANZGEWINN		0,00	0,00

VERLUST

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Innenhof | Lansstraße – Heidemannstraße





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

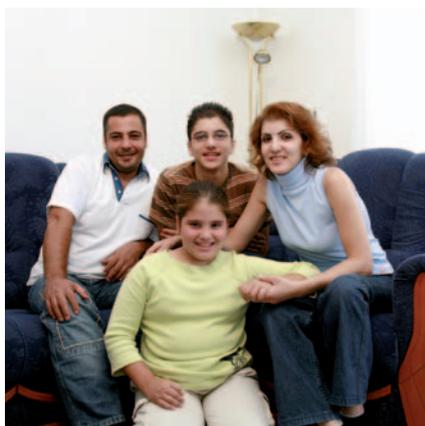
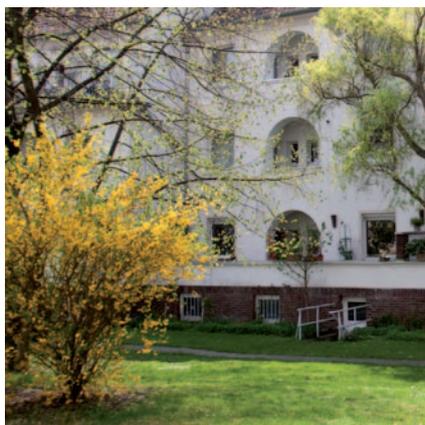
3. Anhang

JAHRESABSCHLUSS

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2009 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009 haben wir nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987 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 zeitanteiliger 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 31.12.2008 um 816 T€ erhöht.

4. Unter der Position „Andere Finanzanlagen“ werden die Beteiligungen an einem ehemals Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, einer genossenschaftlichen Bank mit den Buchwerten zum 31.12.2009 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 verwei-

sen 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. Bei Erweiterungen und durchgreifenden Modernisierungen haben wir die Nutzungsdauer neu festgelegt. 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% auf 5% herabgesetzt, nach den Richtwerttafeln 2005 G gebildet.

Die Jubiläumsrückstellung wird ebenfalls nach einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet. Rückstellungen für Prüfungskosten, Beitrag an die Berufsgenossenschaft, Resturlaubstage sowie für Steuerberatungskosten sind gebildet.

Verbindlichkeiten

sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

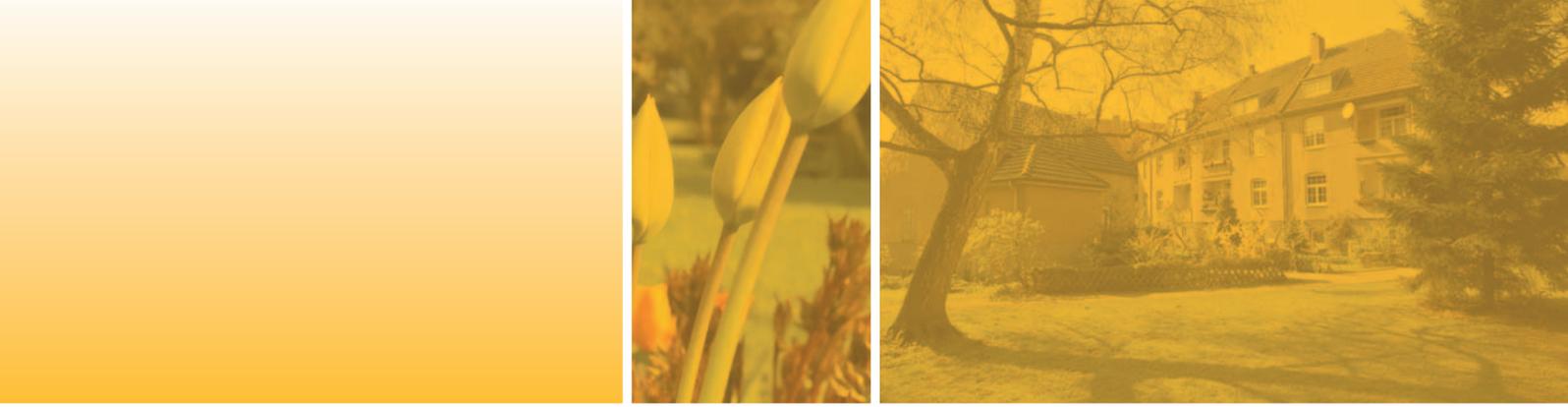
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	144.219,71	15.874,60	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.420.096,13	774.657,84	-
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	3.173.889,16	510.072,15	-
Grundstücke ohne Bauten	2.132,60	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	120.944,95	1.945,00	1.190,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	792.206,43	143.823,91	90.154,03
Anlagen im Bau	4.838.133,59	2.253.112,42	42.340,00
Bauvorbereitungskosten	65.364,79	140.533,60	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
	126.412.767,65	3.824.144,92	133.684,18
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	35.808,13	-	23.008,13
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.530.258,96	815.760,27	-
Sonstige Ausleihungen	6.293,59	-	1.000,00
Andere Finanzanlagen	283.523,00	22.453,00	29.330,00
	1.855.883,68	838.213,27	53.338,13
Anlagevermögen insgesamt	128.412.871,04	4.678.232,79	187.022,31

Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
-	-	130.177,75	29.916,56	7.148,45
7.059.530,80	-	44.928.233,43	80.326.051,34	2.119.259,45
-	-	375.507,50	3.308.453,81	80.994,37
-	-	2.132,09	0,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	113.086,55	8.613,25	5.095,41
-	-	569.567,13	276.309,18	114.756,70
./ 7.048.906,01	-	-	0,00	-
./ 10.624,79	-	-	195.273,60	-
-	-	-	-	-
7.059.530,80 ./ 7.059.530,80	-	45.988.526,70	84.114.701,69	2.320.105,93
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	23.008,13
-	-	-	-	-
-	-	57.630,72	2.288.388,51	-
-	-	-	5.293,59	-
-	-	1.398,98	275.247,02	-
-	-	64.579,70	2.576.179,12	23.008,13
7.059.530,80 ./ 7.059.530,80	-	46.183.284,15	86.720.797,37	2.350.262,51



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 2.903.447,23 € 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	33.771,02
Prüfungskosten	30.000,00
Resturlaubstage	29.100,00
Steuerberatung	14.000,00
Berufsgenossenschaft	9.000,00

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. Zur Abgeltungssteuer haben wir als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach §5 Abs.1 Nr.10 KStG das Antragswahlrecht zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage in Anspruch genommen.

8. 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	367.366,10	31.021,50	39.433,87
Sonstige Vermögensgegenstände	374.154,46	-	-
Gesamtbetrag	741.520,56	31.021,50	39.433,87

9. 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	59.685.589,60	(3.092.606,86) 3.251.051,11	6.505.148,73	49.929.389,76	59.685.589,60	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.650.863,08	(136.324,33) 155.854,23	409.052,19	4.085.956,66	4.650.863,08	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.939.450,96	(2.792.564,98) 2.939.450,96	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	147.653,61	(184.166,62) 147.653,61	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	758.990,99	(1.553.802,29) 758.990,99	-	-	-	-
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	82.916,85	(81.337,70) 67.927,52	14.989,33	-	-	-
Gesamtbetrag	68.265.465,09	(7.840.802,78) 7.320.928,42	(6.960.949,04) 6.929.190,25	54.015.346,42	64.336.452,68	-

*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:

Rückdeckungsversicherung Neue Leben 364 T€, Herabsetzung von Wertberichtigungen 264 T€, Versicherungsentschädigungen 165 T€, Teilschulderlass KfW 168 T€, Erträge

aus Schönheitsreparaturen 65 T€, Eintrittsgelder 64 T€, Gruppenlebensversicherung Provinzial 39 T€ und RheinEnergie AG - Rahmenvertrag 21 T€.

Innenhof | Iltisstraße – 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	10,5	3
Technische Mitarbeiter	4	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	3,5	32

Seit dem 01.08.2006 haben wir einen Auszubildenden zum Kaufmann der Immobilienwirtschaft beschäftigt, der seine Ausbildung im Sommer 2009 erfolgreich abgeschlossen hat.

Zum 01.08.2010 haben wir einen Auszubildenden zum Kaufmann der Immobilienwirtschaft eingestellt.

5. Mitgliederbewegung

Bestand zum 1.1.2009	5.123
Zugang	289
Abgang	344
Bestand zum 31.12.2009	5.068

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 37.460,45 € vermindert.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Georg Potschka
hauptamtlich (Sprecher)
Werner Nußbaum
hauptamtlich
Wolfgang Schmitz
nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Hochdörfer
Vorsitzender
Bernd Johnen
stellvertretender Vorsitzender
Bernd Koch
Schriftführer
Helmut Enderlein
bis 19.05.2009
Manfred Kohl
Simone Ludewig
ab 19.05.2009
Manfred Nonnen
Monika Rüttgers
Hans Spernat
Petra Wocke-Simons

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

50825 Köln,
den 17.05.2010
DER VORSTAND

gezeichnet
Potschka | Nußbaum | Schmitz

Genossenschaft im Wandel



Vasterstraße



Gravensteiner Straße



Ennenstraße



Ittisstraße

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



QUÄKERNACHBARSCHAFTSHEIM

Gemeinsam
soziale Balance
schaffen!

www.quaeker-nbh.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.uni-koeln.de



Seminar für
Genossenschaftswesen
der Universität zu Köln

Genossenschaftswissenschaftliche
Forschung, Verbindung von
Theorie und Praxis

www.genosem.uni-koeln.de



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

2009

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