

2010



DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Jahresabschluss und Lagebericht



gut und sicher wohnen



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

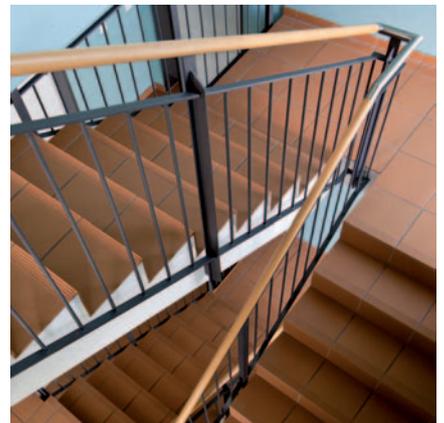
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Impressum

Fotos © Ludolf Dahmen

Gestaltung Dreimalig Werbeagentur

Auflage 500 Stück, Küpper Druck





Ballumer Straße 2a | Baujahr 1982 | „Auch wir werden einmal alt.“

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. Wirtschaftsplan 2011	7
2.3. 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

Bericht des Aufsichtsrates 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
DIE EHRENFELDER – Sanierungsobjekte	30
Beteiligungen und Mitgliedschaften	31

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Mit einem Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandprodukts (BIP) von 3,6% im Jahre 2010 hat sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch von -4,7% in 2009 erstaunlich deutlich erholt. Diese Erholung fand vornehmlich im Frühjahr und Sommer statt. Trotz dieses rasanten Wachstums ist der Stand vor dem Krisenjahr 2009 noch nicht erreicht. Die Konjunkturprognosen der führenden wirtschaftswissenschaftlichen Institute für 2011 liegen nach Abschluss der Frühjahrsrunde zwischen 2,5 und 3,0%. Für 2012 erwarten die Institute ein Wachstum zwischen 1,4 (DIW) und 2,4% (RWI).

Wie vor der Krise war der Export eine der Stützen des Wachstums. Der Außenbeitrag als Differenz zwischen Exporten und Importen trug mit 1,1 (2009: -2,9) Prozentpunkten zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes bei. Der stärkste Wachstumsimpuls ging mit 1,8 Prozentpunkten von den Bruttoanlageinvestitionen insgesamt aus. Nach -1,5 Prozentpunkten in 2009 erhöhten sich die Bauinvestitionen insgesamt um 2,8 Prozentpunkte, die Investitionen im Wohnungsbau sogar um 4,4 Prozentpunkte.

Der Arbeitsmarkt hatte sich auch im Krisenjahr 2009 als recht robust erwiesen. Die deutsche Wirtschaft hat auf die Krise nicht in erster Linie mit Freisetzungen reagiert. Häufig wurde stattdessen die Arbeitszeit reduziert, insbesondere durch Kurzarbeit, den Abbau von Arbeitszeitguthaben so-

wie tariflich geregelte vorübergehende Kürzungen der Wochenarbeitszeit. Das Kurzarbeitergeld und dessen Verlängerung bis zum 31.12.2010 haben sich als äußerst wirksame staatliche Intervention erwiesen. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich um 212.000 Personen auf rund 40,5 Millionen erhöht. Erwartet wird für 2011 eine weitere Steigerung auf 40,7 Millionen. Die Zahl der Arbeitslosen ist mit rund 3,2 Millionen im Jahresdurchschnitt (2009: 3,4) deutlich gesunken. Für 2011 wird erstmals seit Jahren wieder eine durchschnittliche Zahl von unter drei Millionen erwartet.

Das staatliche Finanzierungsdefizit betrug im Jahre 2010 82 Milliarden Euro. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt ergibt sich damit eine Defizitquote von 3,3 (2009: 3,0).

Die Finanzkrise des Jahres 2009 ist noch lange nicht überwunden. Es ist nicht gelungen, die internationalen Finanzmärkte global zu zähmen, einheitliche Regelungen zu höchst spekulativen Finanzierungsmitteln zu treffen. Die Verschuldung hat in einigen Ländern ein derartiges Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten inzwischen erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden.

Ob der europäische sogenannte Rettungsschirm eine nachhaltige Lösung darstellt, bleibt abzuwarten. Jüngste Kreditwarnungen auch in Richtung USA und deren Verschuldung sind keine guten Signale. Angesichts dieser Lage ist die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt nicht vorhersehbar. Derzeit sind unsere Möglichkeiten zur Fremd-

kapitalbeschaffung gut, in keiner Weise eingeschränkt.

Die IHK zu Köln überschreibt ihren Konjunkturbericht zum Jahresbeginn 2011 mit „Unheimlich gut“ und konstatiert, dass sich die Stimmung unter den Unternehmen in nur zwölf Monaten komplett gedreht hat. Die Tendenz in der Region Köln ist aufwärts gerichtet. 44% (Vj. 29%) der Unternehmen des Kammerbezirks beurteilen ihre Geschäftslage als gut, 6,8% (Vj. 14%) sind unzufrieden. Die Erleichterung darüber, dass der Konjunkturverlauf besser als erwartet ist, spielt dabei sicher auch eine Rolle.

Die Situation auf dem Kölner Arbeitsmarkt ist sehr stabil, innerhalb eines Jahres hat sich im Kammerbezirk die Zahl der Arbeitslosen um 6% verringert. Sie liegt mit 91.430 Personen erstmals seit dem Sommer 2001 unter 92.000. In der Stadt Köln ist die Arbeitslosenquote von 10,3% im Dezember 2009 trotz des ungewöhnlich frühen Wintereinbruchs auf 9,5% gesunken. In Köln liegt die Zahl der offenen Stellen im Dezember 2010 mit 7.171 um 36,5% über dem Vorjahreswert. Die Perspektiven zur Beschäftigung haben sich deutlich verbessert.

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

*Quellen

Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 022 vom 19.01.2011 und Presseportal vom 24.02.2011
GdW Information 128: Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2010/2011, Februar 2011

IHK Köln: Unheimlich gut, Konjunkturbericht, Jahresbeginn 2011
DER ÖKONOMIE-BEOBACHTER vom 12.04.2011
Stadt Köln: Wohnen in Köln. Fakten, Daten und Ergebnisse 2009. Ausblick 2010

in den prosperierenden Regionen der alten Bundesländer. Im Westen Deutschlands zeigt sich eine deutliche Angebotsverknappung.

Die Bauinvestitionen insgesamt sind in Deutschland preisbereinigt um 2,8% gestiegen, die Wohnungsbauinvestitionen sogar um 4,4%. Der Wohnungsbau stellt mit 57,3% den mit Abstand größten Bereich unter den Bauarten dar. Er trug mit 2,5 Prozentpunkten zum Wachstum der Bauinvestitionen bei, 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. Die erhöhte Nachfrage hat bisher im Jahre 2010 nur eine moderate Preissteigerung von 1% zur Folge gehabt. Es erscheint sicher, dass diese relative Stabilität nicht zu halten sein wird. Erste Erfahrungen aus 2011 stützen diese Befürchtung,

Die Nettokaltmieten bewegen sich im Bundesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 4,80 Euro/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 Euro/qm, für Neuehrenfeld mit 8,44 Euro/qm netto kalt angegeben. Unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt rund 5,10 Euro/qm. Dabei haben unsere Nutzungsgebühren für den Durchschnitt von Neuehrenfeld zweifellos eine dämpfende Wirkung.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss beträgt 1.296 T€. Er hat sich gegenüber dem Vor-

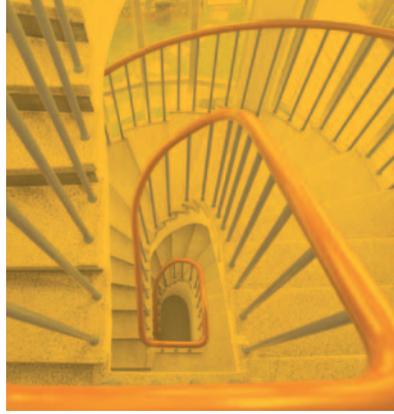
jahr um 39 T€ oder 3,1% erhöht. Dieses leicht verbesserte Ergebnis haben verschiedene Faktoren beeinflusst.

Die Sollmieten für Wohnungen haben sich um rd. 587 T€ erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich aus einer moderaten allgemeinen Anhebung der Nutzungsgebühren für die nicht preisgebundenen Wohnungen zum 01.07.2010, Modernisierung und Heizungseinbau bei Nutzerwechseln sowie aus Dachgeschossausbauten. Bei den gewerblichen Räumen haben wir geringfügige Anpassungen vorgenommen. Dadurch haben sich die Erträge um rd. 10 T€ erhöht.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten haben sich um rd. 43 T€ auf rd. 281 T€ vermindert. Sie resultieren aus Leerständen wegen Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie Instandhaltung.

Gestiegen sind die aktivierten Eigenleistungen um rd. 20 T€ auf rd. 123 T€. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um rd. 338 T€ auf 949 T€ vermindert. Dies sind unter anderem Erträge aus Wertpapieren, der Herabsetzung von Wertberichtigungen, aus Versicherungsentschädigungen, aus dem Bonus eines Energieversorgers und aus der Vereinnahmung von Geschäftsguthaben.

Ergebnis verbessernd wirken sich um rd. 393 T€ geringere Instandhaltungskosten aus. Innerhalb der Betriebskosten hat es deutliche Erhöhungen bei der Müllabfuhr und der Straßenreinigung um zusammengefasst 99 T€ gegeben.



Als Folge der ganzjährigen Auswirkung der Tarifierhebungen um 1,5% zum 01.07.2009 sind Löhne und Gehälter um rd. 28 T€ gestiegen. Bei der Rückstellung für Pensionen ergibt sich aus der erstmaligen Anwendung der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) per Saldo aus dem außerordentlichen Aufwand, dem Finanzergebnis und dem Ertrag aus der Auflösung der Rückstellung ein Aufwand von rd. 883 T€. Die Pensionsrückstellung beträgt damit zum Bilanzstichtag rd. 4.835 T€ (Vj. 3.952 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. 1.110 T€ geringfügig um 10 T€ gesunken. Vermindert haben sich die Leistungen Fremder (Restkosten des elektronischen Aufmaßes unseres Bestandes) mit 177 T€. Die Abschreibungen auf Forderungen mit 78 T€ sowie die Verwaltungsaufwendungen des Unternehmens durch Wegfall der Neugestaltung des Geschäftsberichtes mit 16 T€. Kosten erhöhend hat sich der Abriss Lenaustr. 7-17 mit 137 T€, der Aufwand Nachbarschaftshaus mit 57 T€, Einstellung in die Wertberichtigung auf Forderungen mit 33 T€, Kosten der EDV-Anlage durch Aktualisierung der elektronischen Grundrisse und Kosten der Unternehmenswerbung durch das Buchprojekt DIE EHRENFELDER mit 18 T€.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2010 befanden sich unverändert 626 Häuser mit unverändert 4.147 Wohnungen im Besitz der Ge-

nossenschaft, davon 421 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.726 freifinanziert. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft unverändert 58 gewerbliche Einheiten, 423 (Vj. 424) Garagen und 314 (Vj. 315) Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 271.941 (Vj. 272.019) qm. Unser Bestand befindet sich ausschließlich linksrheinisch mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neu-Ehrenfeld. Die langfristige und zukunftsgerichtete 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 5.379 T€ (Vj. 5.773 T€). Dies entspricht rd. 20 (Vj. 21) Euro/qm Wohn- und Nutzfläche.

Im Berichtsjahr haben wir 76 (Vj. 71) Wohnungen mit Gesamtkosten von 2.162 T€ (Vj. 1.932 T€) bei Mieterwechseln auf neubaugleichen Standard versetzt.

Dachgeschossausbauten betreffen im Wesentlichen zwei Wohnungen in der Vastersstraße mit Kosten von rd. 333 T€. Diese Maßnahmen werden wir fortsetzen.

Fassadenerneuerung mit energetischer Sanierung haben wir an den Häusern Vastersstraße 16-28 und Rektor-Schmitz-Straße 36 vorgenommen.

Neubau / Umbau / Kauf

2010 haben wir die energetische Sanierung mit Dachgeschossausbau der Häuser Lenaustraße 7-17 begonnen und im Wesentlichen abgeschlossen. Bis zum Bilanzstichtag haben wir für diese Maßnahme 3.712 T€ aufgewendet. Darin enthalten sind Abbruchkosten von 151 T€.

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.

Zum 01.01.2011 haben wir zur Abrundung unseres Bestandes und im Interesse einer sinnvollen einheitlichen Sanierung die Häuser Am Nußberger Pfad 1-11 und 2-8 erworben.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2010	2009
Eigenkapitalquote	%	21,3	20,4
Eigenkapitalrentabilität	%	6,4	6,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/Monat	5,10	4,90
Instandhaltung, Fremdkosten	T€	5.379	5.773
Fluktuationsquote	%	6,9	8,2
Leerstandsquote	%	1,8	1,4

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	20.782	20.111	+ 671
Andere aktivierte Eigenleistungen	123	103	+ 20
Gesamtleistung	20.905	20.214	+ 691
Andere betriebliche Erträge	531	627	./ 96
Betriebsleistung	21.436	20.841	+ 595
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.982	11.257	./ 275
Personalaufwand	1.866	2.093	./ 227
Abschreibungen	2.445	2.327	+ 118
Andere betriebliche Aufwendungen	924	866	+ 58
Zinsaufwand	2.739	2.792	./ 53
Gewinnunabhängige Steuern	494	432	+ 62
Aufwendungen für die Betriebsleistung	19.450	19.767	./ 317
Betriebsergebnis	1.986	1.074	+ 912
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 250	9	./ 259
Neutrales Ergebnis	232	174	+ 58
Außerordentliches Ergebnis	./ 672	0	./ 672
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.296	1.257	+ 39
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	1.296	1.257	+ 39

Das außerordentliche Ergebnis betrifft den Aufwand, der sich aus der Differenz der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2009 (alte Bewertungsmethode) und der Rückstellung zum 01.01.2010 (BilMoG) ergibt.

2.2. Wirtschaftsplan 2011

Für das Jahr 2011 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 1.089 T€ und mit einem geldrech-

nungsmäßigen von 1.388 T€. Dabei haben wir mit einem um rd. 10% höheren Ansatz der Instandhaltungskos-

ten in Höhe von 6.615 T€ kalkuliert.

2.3. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 2.165 T€ auf 93.480 T€ gestiegen. Diese Steigerung um 2,4% ist im Wesentlichen durch Zugänge aus der Bautätigkeit verursacht.

Das Anlagevermögen hat sich um 2.539 T€ auf 89.260 T€ erhöht. Dem Anlagevermögen stehen 87.568 T€ durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten entgegen.

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 3.404 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 09.05.2011

DER VORSTAND **gezeichnet**

Potschka | Nußbaum | Schmitz



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich durch den Vorstand im 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 2009 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2010 durchgeführt. Die Abschlussprüfer haben in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 14.02.2011 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 2010 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2010. Dem Vorschlag des Vorstandes, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.295.753,87 Euro gemäß den gesetzlichen Vorschriften 10% = 129.575,39 Euro in die gesetzliche Rücklage und 1.166.178,48 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

50825 Köln,
den 17.05.2011
DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

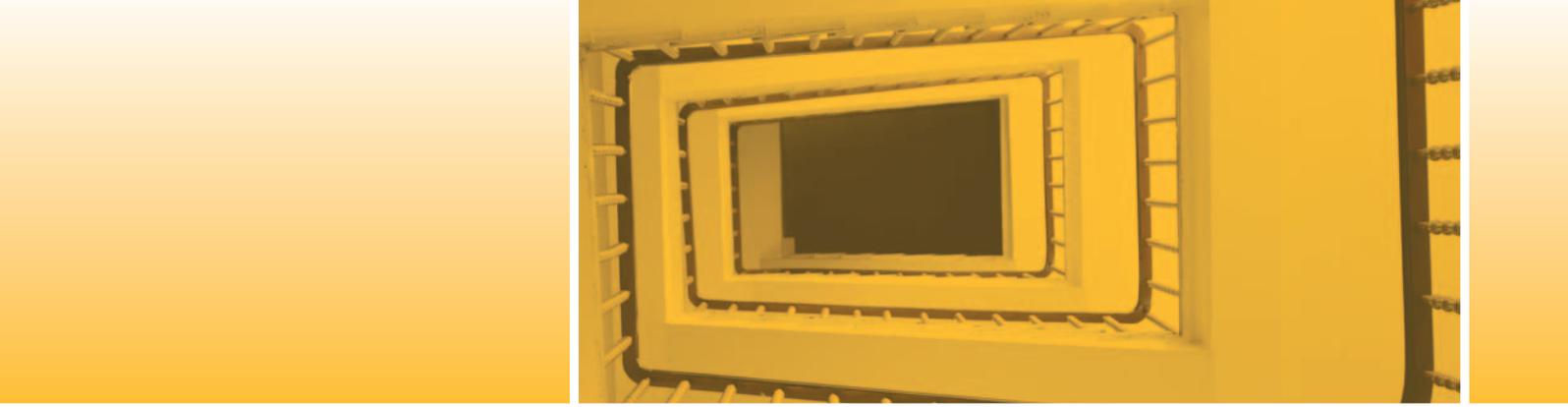


DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Denkmalwürdiges Treppenhaus | Subbelrather Straße 300 | Baujahr 1953 | renoviert 2005





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2010	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	30.585,48	30.585,48	29.916,56
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.084.929,85		80.326.051,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.227.459,44		3.308.453,81
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	3.652,76		8.613,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.070,03		276.309,18
Anlagen im Bau	3.561.441,48		-
Bauvorbereitungskosten	75.767,03		195.273,60
Geleistete Anzahlungen	-	86.158.321,10	-
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-		-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-		-
Beteiligungen	7.250,00		7.250,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.791.499,51		2.288.388,51
Sonstige Ausleihungen	10.193,59		5.293,59
Andere Finanzanlagen	262.030,02	3.070.973,12	275.247,02
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		89.259.879,70	86.720.797,37

AKTIVA

Aktivseite

Bilanz zum 31.12.2010

	Geschäftsjahr	2010	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		89.259.879,70	86.720.797,37
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	3.092.929,31		2.903.447,23
Andere Vorräte	10.645,22		12.080,69
Geleistete Anzahlungen	-	3.103.574,53	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	156.180,40		367.366,10
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	321.536,52	477.716,92	374.154,46
Wertpapiere		251.669,28	388.874,71
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	73.890,62		271.779,61
Bausparguthaben	101.018,86	174.909,48	64.408,86
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	212.197,98	212.197,98	212.333,50
BILANZSUMME		93.479.947,89	91.315.242,53

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2010	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	251.208,44		365.959,66
der verbleibenden Mitglieder	6.294.898,24		6.330.947,19
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.645,34	6.548.752,02	4.546,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	73.750,26 €		(82.793,93)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €	3.777.176,36	3.647.600,97 (0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	129.575,39 €	-	(125.727,97)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €	7.369.839,48	6.203.661,00 (0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.166.178,48 €	-	(1.131.543,55)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €	2.428.636,44	2.428.636,44 (0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €		(0,00)
Bilanzgewinn Bilanzverlust			
Gewinn- Verlustvortrag		-	-
Jahresüberschuss		1.295.753,87	1.257.271,52
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./ 1.295.753,87	./ 1.257.271,52
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		20.124.404,30	18.981.351,61

PASSIVA



Passivseite

Bilanz zum 31.12.2010

	Geschäftsjahr	2010	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		20.124.404,30	18.981.351,61
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.834.888,27		3.952.554,81
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	139.400,92	4.974.289,19	115.871,02
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.248.666,57		59.685.589,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.551.305,98		4.650.863,08
Erhaltene Anzahlungen	3.089.588,67		2.939.450,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.320,46		147.653,61
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.181.841,99		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	93.530,73	68.381.254,40	82.916,85
davon aus Steuern: 21.568,92 €			(22.129,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.989,33 €			(20.248,45)
Rechnungsabgrenzungsposten			
	-	-	-
BILANZSUMME		93.479.947,89	91.315.242,53

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

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2010	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.585.280,16		20.095.355,98
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	20.585.280,16	-
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		196.297,28	16.107,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		122.775,15	102.541,90
Sonstige betriebliche Erträge		949.159,13	1.287.427,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.981.757,75	-	11.257.203,51
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	10.981.757,75	11.257.203,51
ROHERGEBNIS		10.871.753,97	10.244.229,51
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.454.046,64		1.432.246,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	411.533,14	1.865.579,78	892.790,22
davon für Altersversorgung	163.816,75 €		(651.696,49)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.445.413,97		2.327.254,38
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	2.445.413,97	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.109.913,39	1.120.134,92
ÜBERTRAG		5.450.846,83	4.471.803,43

GEWINN UND



für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

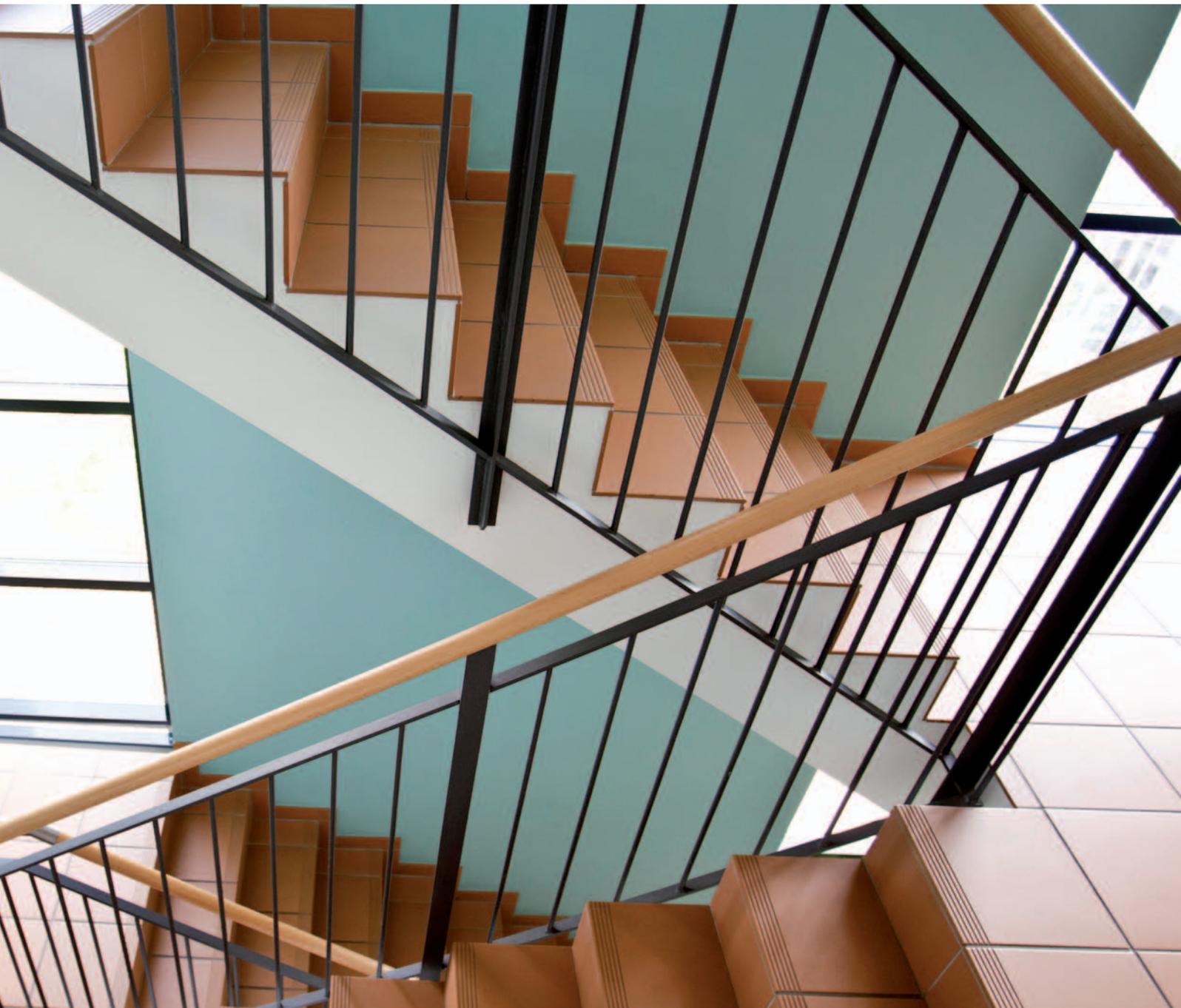
	Geschäftsjahr	2010	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		5.450.846,83	4.471.803,43
Erträge aus Beteiligungen	-	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	473,00		473,00
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.802,24		40.766,10
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		23.008,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.993.818,33	2.993.818,33	2.801.135,07
davon für langfristige Rückstellungen:	242.808,34 €	-	(0,00)
davon aus verbundenen Unternehmen:	-	-	(0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-	2.462.303,74	1.688.899,33
Außerordentliche Erträge	-	-	-
Außerordentliche Aufwendungen	672.365,26		-
Außerordentliches Ergebnis		672.365,26	-
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-	./ 586,00
Sonstige Steuern		494.184,61	432.213,81
Jahresüberschuss		1.295.753,87	1.257.271,52
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Entnahme des Jahresfehlbetrages aus Ergebnisrücklagen Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		./ 1.295.753,87	./ 1.257.271,52
BILANZGEWINN		0,00	0,00

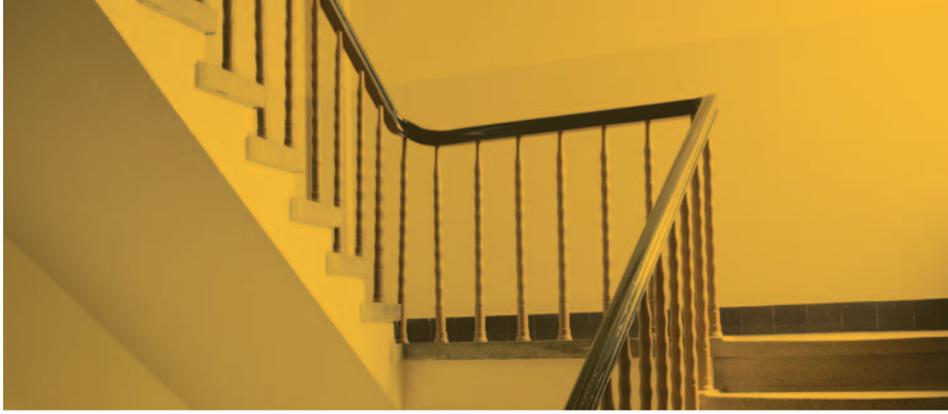
VERLUST

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Treppenhaus | Jakob-Schupp-Straße | „Wohnen mit Alt und Jung“ | Baujahr 2006





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

3. Anhang

JAHRESABSCHLUSS

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2010 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010 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. Änderungen, die sich aus den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ergeben, werden angegeben und erläutert.



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 31.12.2009 um 503 T€ erhöht.
4. Unter der Position „Andere Finanzanlagen“ werden die Beteiligungen an einem ehemals Gemeinnützigen



B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wohnungsunternehmen, einer genossenschaftlichen Bank mit den Buchwerten zum 31.12.2010 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 beschrieben. Dachgeschossausbauten werden auf zehn Jahre beschrieben. Bei Erweiterungen, durchgreifenden Modernisierungen und energetischen Maßnahmen haben wir die Nutzungsdauer neu festgelegt. Das bewegliche Anlagevermögen schreiben wir auf vier, fünf bzw. zehn Jahre ab. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 Euro Anschaffungskosten werden direkt in den Aufwand gebucht.

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 beschrieben. 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 haben wir nach einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet.

Die bisherigen Rückstellungen basieren auf einem Zinsfuß von 5%. Sie

haben zum 31.12.2009 rd. 3.952 T€ betragen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen nach BilMoG sind Gehalts- und Rentensteigerungen von 2 bzw. 1,5% pro Jahr zu Grunde gelegt. Als Rechnungszinsfuß dient pauschal der von der Bundesbank veröffentlichte Zins (5,25%) für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Fluktuationswahrscheinlichkeiten sind nicht eingerechnet, da das Versorgungswerk seit 2004 geschlossen ist. Unter diesen Annahmen ergeben sich zum 01.01.2010 ein Betrag von rd. 4.625 T€ und zum 31.12.2010 ein Betrag von 4.835 T€.

Daraus ergibt sich ein außerordentlicher Aufwand von rd. 672 T€ aus der Neubewertung, ein Zinsaufwand von rd. 243 T€ und ein Ertrag von rd. 33 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen wegen des höheren Zinsfußes. Für 2011 rechnen wir mit einer geringfügigen Steigerung auf 4.908 T€.

Die Jubiläumsrückstellung wird ebenfalls nach einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet. Dabei ist ebenfalls eine Gehaltssteigerung von 2% pro Jahr eingerechnet.

Wegen der Geringfügigkeit des Betrages haben wir von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese Zuführung unmittelbar in den Aufwand zu buchen. Rückstellungen für Resturlaub, Prüfungskosten, Steuerberatung sowie Beitrag an die Berufsgenossenschaft 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	160.094,31	13.024,46	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.254.284,77	999.601,01	-
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	3.683.961,31	-	-
Grundstücke ohne Bauten	2.132,60	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	121.699,80	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	845.876,31	35.174,84	9.015,24
Anlagen im Bau	-	3.235.371,26	-
Bauvorbereitungskosten	195.273,60	206.563,65	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
	130.103.228,39	4.476.710,76	9.015,24
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.346.019,23	503.111,00	-
Sonstige Ausleihungen	5.293,59	8.000,00	3.100,00
Andere Finanzanlagen	276.646,00	19.027,00	32.244,00
	2.640.758,82	530.138,00	35.344,00
Anlagevermögen insgesamt	132.904.081,52	5.019.873,22	44.359,24

Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
-	-	142.533,29	30.585,48	12.355,54
-	-	47.168.955,93	79.084.929,85	2.240.722,50
-	-	456.501,87	3.227.459,44	80.994,37
-	-	2.132,09	0,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	118.047,04	3.652,76	4.960,49
-	-	666.965,88	205.070,03	106.381,07
326.070,22	-	-	3.561.441,48	-
./ 326.070,22	-	-	75.767,03	-
-	-	-	-	-
326.070,22 ./ 326.070,22	-	48.412.602,81	86.158.321,10	2.433.058,43
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	-
-	-	-	-	-
-	-	57.630,72	2.791.499,51	-
-	-	-	10.193,59	-
-	-	1.398,98	262.030,02	-
-	-	64.579,70	3.070.973,12	-
326.070,22 ./ 326.070,22	-	48.619.715,80	89.259.879,70	2.445.413,97



Lansstraße | denkmalgeschützt
 Baujahr 1913 | Fenster und
 Schlagläden 2004 erneuert

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 3.092.929,31 Euro 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	48.660,92
Resturlaubstage	34.940,00
Prüfungskosten	30.000,00
Steuerberatung	15.300,00
Berufsgenossenschaft	10.500,00

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	156.180,40	19.331,65	31.021,50
Sonstige Vermögensgegenstände	321.536,52	-	-
Gesamtbetrag	477.716,92	19.331,65	31.021,50

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		über 5 Jahre €	gesichert €	
€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €				
Anleihen	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.248.666,57	(3.251.051,11) 2.702.435,89	6.998.108,38	49.548.122,30	59.248.666,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.551.305,98	(155.854,23) 152.777,35	419.982,56	3.978.546,07	4.551.305,98	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.089.588,67	(2.939.450,96) 3.089.588,67	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.320,46	(147.653,61) 216.320,46	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.181.841,99	(758.990,99) 1.181.841,99	-	-	-	-
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	93.530,73	(67.927,52) 83.537,84	(14.989,33) 9.992,89	-	-	-
Gesamtbetrag	68.381.254,40	(7.320.928,42) 7.426.502,20	(6.929.190,25) 7.428.083,83	53.526.668,37	63.799.972,55	-

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter der Position „sonstige betriebliche Erträge“ sind im Wesentlichen ausgewiesen:

Rückdeckungsversicherung Neue Leben 303 T€, Herabsetzung von

Wertberichtigungen 151 T€, Versicherungsentschädigungen 214 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen 37 T€, Eintrittsgelder 40 T€, Auflösung von Rückstellungen (Pensionen) 33 T€,

Zuschreibungen bei Wertpapieren 21 T€ und RheinEnergie AG – Rahmenvertrag 21 T€.

Denkmalwertes Treppenhaus aus den 50er Jahren | Simrockstraße 56 | renoviert 2008



D. Sonstige Angaben

Bodenfenster mit Balkonaustritt
Hellewatter Straße 8

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	3
Technische Mitarbeiter	4	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	3,5	28,5

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

5. Mitgliederbewegung

Bestand zum 1.1.2010	5.068
Zugang	212
Abgang	258
Bestand zum 31.12.2010	5.022

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 36.048,95 € vermindert.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

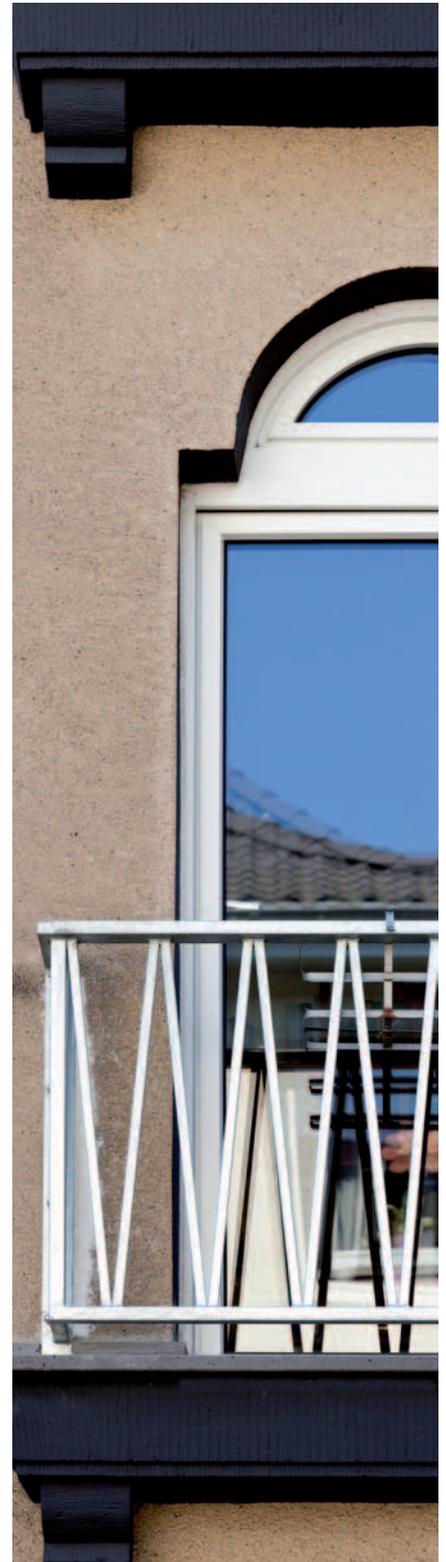
Georg Potschka
hauptamtlich (Sprecher)
Werner Nußbaum
hauptamtlich
Wolfgang Schmitz
nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Hochdörfer
Vorsitzender
Bernd Johnen
stellvertretender Vorsitzender
Monika Rüttgers
Schriftführerin
Bernd Koch
Manfred Kohl
Simone Ludewig
Manfred Nonnen
Hans Spernat
Petra Wocke-Simons

8. Am Bilanzstichtag hat eine Forderung an ein Mitglied des Aufsichtsrates aus einem Versicherungsschaden bestanden. Diese ist inzwischen ausgeglichen.

50825 Köln,
den 09.05.2010
DER VORSTAND
gezeichnet
Potschka | Nußbaum | Schmitz

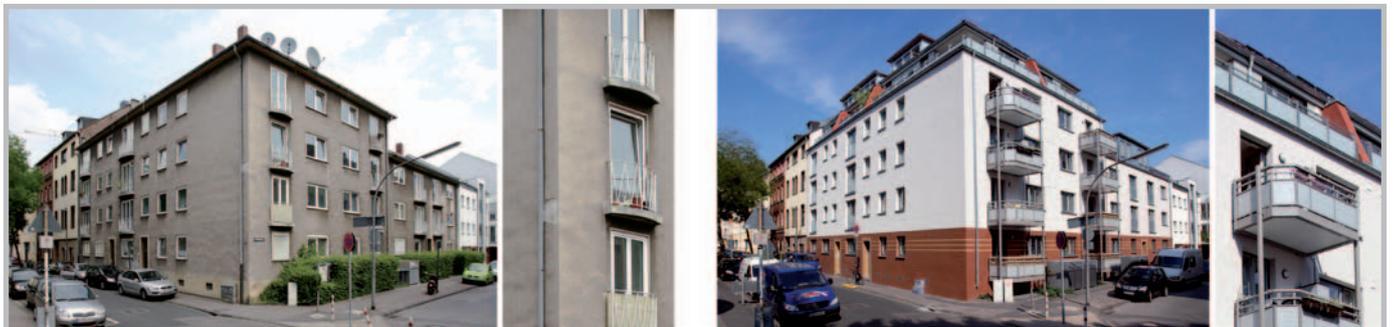


DIE EHRENFELDER

Sanierungsobjekte | Ansichten Vorher/Nachher



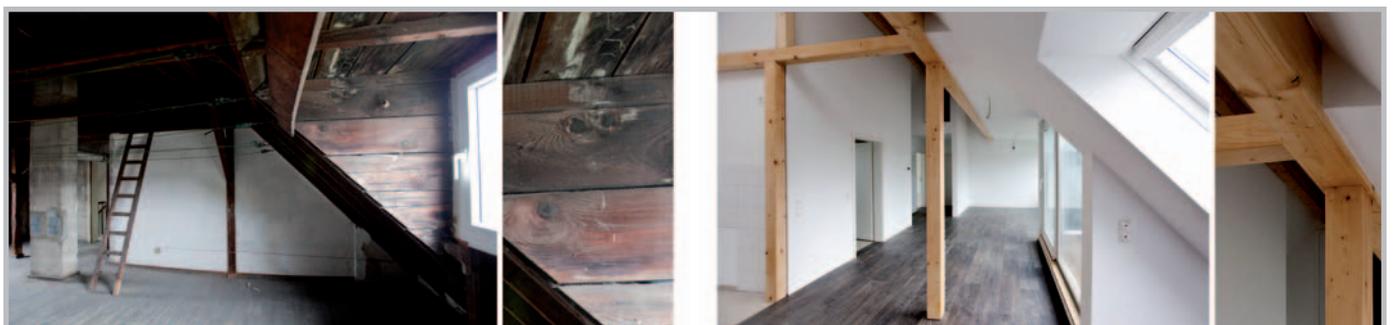
Simrockstraße | Sanierung und Dachgeschossausbau



Eckhaus Stammstraße/Gutenbergstraße | Modernisierung und Dachgeschossausbau



Ansgarstraße | Nachbarschaftshaus | Hofansicht



Vastersstraße | Dachgeschossausbau | Innenansicht

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



QUÄKER NACHBARSCHAFTSHEIM

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



Pusteblume
BEWEGUNG ENTSPANNUNG TANZ THEATER

Theater von Behinderten für Behinderte und
Freizeitgestaltung für Mitglieder

www.pusteblume-online.de



**Wohnen in
Genossenschaften e.V.**

Dokumentation von genossenschaftlicher
Geschichte und Praxis

www.wohnen-in-genossenschaften.de



EBZ
BUSINESS SCHOOL
University of Applied Sciences

Fachwissen für Führungsaufgaben

www.e-b-z.de



EBZ

Ihr Partner für Ausbildung und
Personalentwicklung

www.e-b-z.de



**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN** **DEUTSCHLAND**

Typisch Genossenschaften

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



KÖLN
UND UMGEBUNG

2010

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