

2011

Jahresabschluss und Lagebericht



DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG



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 ©: Fotolia und

Ludolf Dahmen

Gestaltung: DREIMALIG Werbeagentur

Auflage: 500 Stück, Küpper Druck





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 2012	8
2.3. Vermögens- und Finanzlage	8
2.4. Kapitalflussrechnung	8
3. Nachtragsbericht	10
4. Risikobericht	
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	10
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	11
4.3. Finanzinstrumente	11
5. Prognosebericht	11

<i>Bericht des Aufsichtsrates</i>	13
-----------------------------------	----

Jahresabschluss

1. Bilanz	15
2. Gewinn- und Verlustrechnung	20
3. Anhang	23
A. Allgemeine Angaben	24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
D. Sonstige Angaben	31

Sonstiges

Notizen	32
DIE EHRENFELDER – Sanierungsobjekt, Stammstr./Gutenbergstr.	34
Beteiligungen und Mitgliedschaften	35

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Drei Ereignisse und Entwicklungen des Jahres 2011 haben die Weltwirtschaft auch für die Zukunft erheblich beeinflusst: Die Natur-/Kernkraftkatastrophe, deren Synonym Fukushima heißt, die Revolutionen mit ihren politischen Umwälzungen im arabischen Raum und die nicht überwundene Staatsschuldenkrise in den USA und Europa. Die Folgen sind unmittelbar in Deutschland zu spüren: mit einem überstürzten Ausstieg aus der Kernenergie nach einer vor der Katastrophe vorgesehenen Laufzeitverlängerung, mit dem Anstieg der Energiepreise und mit der großen Unsicherheit bezüglich des europäischen Finanzsystems.

Das Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandprodukts (BIP) beträgt 3,0% nach 3,7% im Jahr 2010. Die deutsche Wirtschaft hat sich nach dem Einbruch von -4,7% in 2009 erstaunlich deutlich und robust erholt. Sie hat im Jahresverlauf auch wieder das Vorkrisenniveau überschritten. Diese Erholung fand vornehmlich im Frühjahr und Sommer statt. Die Wachstumsverlangsamung erreicht Deutschland in erster Linie über den Export, denn einige wichtige Handelspartner – vorwiegend in Europa – haben mit der Rezession zu kämpfen. Die Verunsicherung der Unternehmen als Folge der Finanzkrise wird durch die günstigen Finanzierungs- und Standortbedingungen offensichtlich mehr als ausgeglichen. Insgesamt trägt die widerstandsfähige Binnennachfrage dazu bei, eine rückläufige Wirtschaftstätigkeit zu vermeiden. Ausrüs-

tungs- (+7,6%) und Bauinvestitionen (+5,8%) sind deutlich gestiegen. Laut dem DIHK Konjunkturbulletin ist 2011 mit +1,5% Zuwachs das beste Konsumjahr seit mehr als zehn Jahren. Die Konjunkturprognosen der führenden wirtschaftswissenschaftlichen Institute für 2012 liegen im Schnitt bei 2,1%.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2011 sehr positiv entwickelt. Im Durchschnitt des Gesamtjahres waren 2,97 Millionen Personen arbeitslos – etwa eine viertel Million weniger als 2010 (3,24 Millionen). Diese positive Entwicklung setzt sich auch zum Jahresbeginn 2012 fort. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes waren im Januar 2012 insgesamt 41,06 Millionen Menschen mit einem Wohnort in Deutschland erwerbstätig. In einem Januar wurde die Marke von 41 Millionen erstmals übertroffen. Die Zahl der Erwerbslosen hat im Januar mit 2,68 Millionen Personen 230.000 weniger als im Januar 2011 betragen. Die bereinigte Erwerbslosenquote hat im Januar 2012 5,8% betragen. Sie ist damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,7 Prozentpunkte gefallen und gegenüber dem Vormonat Dezember 2011 nahezu konstant geblieben. Für 2012 wird mit einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Millionen Personen gerechnet.

Die Verbraucherpreise 2011 sind gegenüber dem Vorjahr um 2,3% gestiegen. Die Jahresteuersatzrate lag damit deutlich über den beiden Vorjahren mit +1,1% für 2010 und 0,4% für 2009. Für den deutlichen Anstieg sind in erster Linie die Energiepreise

mit +10% (Kraftstoffe +11% und Haushaltsenergie +9,5%) verantwortlich. Die Nettokaltmieten sind lediglich um 1,2% gestiegen. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise betrug die Inflationsrate 1,3%.

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 Risiken in der Kreditbeschaffung der betreffenden Länder 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. Die Zinsentwicklung ist sehr uneinheitlich. Mit einschneidenden Änderungen nach oben ist angesichts der europäischen Finanzmarktlage und der Konjunkturrisiken nicht zu rechnen. Im Jahresverlauf sind die Zinsen im kurz- und mittelfristigen Bereich leicht gestiegen, im langfristigen Bereich leicht gesunken. Derzeit sind unsere Möglichkeiten zur Fremdkapitalbeschaffung unverändert gut und in keiner Weise eingeschränkt.

Für die IHK zu Köln hält sich die rheinische Wirtschaft in der Hochkonjunktur zum Jahresbeginn 2012 „weiterhin sehr gut“ und sie überschreibt ihren Bericht „Mit einem blauen Auge?“. Die Tendenz in der Region Köln ist

*Quellen

Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 063 und Nr. 064 vom 24.02.2012, Nr. 069 vom 29.02.2012, Nr. 097 vom 16.03.2012
VdW Rheinland Westfalen/VdW südwest: Textbausteine. Stand 11.04.2012
IHK Köln: Mit einem blauen Auge? Konjunkturumfrage Jahresbeginn 2012

Deutscher Industrie- und Handelskammertag: Konjunkturbulletin 11/2011 vom 30.12.2011
Stadt Köln: Wohnen in Köln. Fakten, Daten und Ergebnisse 2009. Ausblick 2010
Stadt Köln: Arbeitsmarkt Köln Rückblick 2010 und erste Ergebnisse 2011

unverändert. Wie im Vorjahr beurteilen 44% der Unternehmen des Kammerbezirks ihre Geschäftslage als gut. Insgesamt sind die rheinländischen Unternehmen für die nächsten zwölf Monate etwas pessimistischer: Nur noch 23% (Vj. 28%) erwarten, dass ihre Geschäfte besser laufen werden, während ein Fünftel mit einer negativen Entwicklung rechnet. Nach Einschätzung der IHK zu Köln geht der Beschäftigungsaufschwung im Rheinland „zunächst“ weiter. 22 Prozent der Unternehmen planen einen Auf-, nur 12 Prozent einen Abbau von Personal. Engpässe ergeben sich insbesondere im Maschinen- und Fahrzeugbau, dem Baugewerbe und dem Ernährungsgewerbe. Bauunternehmen konnten häufig bis zu drei Stellen nicht besetzen.

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. In der Rheinschiefe zeigt sich eine deutliche Angebotsverknappung. Diese uneinheitliche Entwicklung führt natürlich auch zu Gegensatzpaaren in der Wohnungspolitik: Förderung von Abbruch versus Neubau, Sozialpolitik versus Energiepolitik.

Im Jahre 2011 wurde der Bau von 228.400 Wohnungen genehmigt. Dies waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 21,7% oder

40.700 Wohnungen mehr als im Jahre 2010. Somit hat sich der 2010 festgestellte Trend fortgesetzt (+5,5% im Vergleich zu 2009) und sich im Verlauf des Jahres 2011 deutlich gesteigert. Von den im Jahre 2011 genehmigten Wohnungen waren 200.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+21,6%). Der Anstieg von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+26,8%) fiel dabei höher aus als in Einfamilienhäusern (+19,6%) und Zweifamilienhäusern (7,3%). Die Nettokaltmieten bewegen sich im Bundesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 4,86 Euro/qm und Monat. Stark gestiegen sind erneut die Betriebskosten, besonders die sogenannten „warmen“ Betriebskosten. Köln bleibt Wachstumsstadt. Nach der Bevölkerungsprognose 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 65-Jährigen mit 18,6% im Jahre 2025 deutlich geringer sein als im Bundesdurchschnitt (25,5%). Der Anteil der über 80-Jährigen 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 und auf kleinere Haushalte 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 Neuhrenfeld mit 8,44 Euro/qm netto kalt angegeben. Unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt rund 5,29 Euro/qm und Monat. Damit haben unsere Nutzungsgebühren für den Durchschnitt von Neuhrenfeld zweifellos eine dämpfende Wirkung.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss beträgt 967 T€. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 329 T€ oder 25,3% vermindert. Dieses Ergebnis haben folgende Faktoren im Wesentlichen beeinflusst.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um rd. 566 T€ erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich aus einer moderaten allgemeinen Anhebung der Nutzungsgebühren für die nicht preisgebundenen Wohnungen zum 01.07.2010, die sich 2011 ganzjährig ausgewirkt hat, Modernisierung und Heizungseinbau bei Nutzerwechseln sowie aus Dachgeschossausbauten. Dadurch haben sich die Nutzungsgebühren für Wohnungen um rd. 661 T€ erhöht. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten sind um rd. 112 T€ auf rd. 393 T€ gestiegen. Sie resultieren aus Leerständen wegen Bau- und Mo-

modernisierungstätigkeit sowie Instandhaltung.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit rd. 118 T€ ebenso nahezu konstant geblieben wie die sonstigen betrieblichen Erträge mit rd. 957 T€. Dies sind unter anderem Erträge aus Versicherungsentschädigungen (289 T€), der Auflösung von Rückstellungen (141 T€), dem Teilschuldenerlass Lenaustraße 7-17 (140 T€), der Herabsetzung von Wertberichtigungen (135 T€), aus Eintrittsgeldern (53 T€), Schönheitsreparaturen (42 T€) und aus dem Bonus eines Energieversorgers (26 T€).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 1.107 T€ auf 12.089 T€ gestiegen. Von diesem Mehraufwand entfallen 237 T€ auf Betriebskosten und 752 T€ auf Instandhaltungskosten. Von dieser Steigerung entfallen insgesamt 665 T€ auf: Treppenhäuser +293 T€, Dächer +196 T€ und Balkone +176 T€. Als Folge der ganzjährigen Auswirkung der Tarifanhebungen um 3% zum 01.01.2011 sind Löhne und Gehälter um rd. 18 T€ gestiegen. Bei der Rückstellung für Pensionen ergibt sich aus der Anwendung der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) nach dem uns vorliegenden versicherungsmathematischen Gutachten eine Pensionsrückstellung von rd. 4.944 T€ (Vj. 4.835 T€). Der Zinsaufwand ist dementsprechend mit rd. 252 T€ gegenüber rd. 243 T€ im Jahre 2010 nahezu konstant geblieben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit rd. 1.122 T€ geringfügig um rd. 10 T€ gestiegen. Hier haben sich Erhöhungen und Verminderungen nahezu kompensiert. Gestiegen sind im Wesentlichen: Gruppenlebensversicherung rd. +118 T€, Abschreibungen auf Forderungen rd. +35 T€, Nachbarschaftshaus Ansgarstraße rd. +16 T€. Vermindert haben sich Abrisskosten um rd. 100 T€ und die Einstellung in die Einzelwertberichtigungen zu Forderungen um 65 T€.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2011 befanden sich 636 (Vj. 626) Häuser mit 4.185 (Vj. 4.147) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 424 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.761 frei finanziert. 2.240 (Vj. 2.209) Wohnungen wurden vor dem 20.06.1948 und 1.945 (Vj. 1.938) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft 59 (Vj. 58) gewerbliche Einheiten, 422 (Vj. 423) Garagen und unverändert 282 Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 271.941 (Vj. 272.019) qm. Die Fluktuationsquote lag mit 8,2% leicht über dem langjährigen Mittelwert von 8%. Unser Bestand befindet sich ausschließlich linksrheinisch mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neuehrenfeld. 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 6.131 T€ (Vj. 5.379 T€). Dies entspricht rd. 23 (Vj. 20) Euro/qm Wohn- und Nutzfläche.

Im Berichtsjahr haben wir 71 (Vj. 76) Wohnungen mit Gesamtkosten von 2.057 T€ (Vj. 2.162 T€) bei Mieterwechseln auf neubaugleichen Standard versetzt.

Dachgeschossausbauten betreffen im Wesentlichen sechs Wohnungen in der Vastersstraße mit Kosten von rd. 1.185 T€ und zwei Wohnungen Heidemannstraße 90 mit Kosten von rd. 267 T€. Die Maßnahme Vastersstraße werden wir planmäßig fortführen.

Wesentliche, den Bestand verbessern-

de oder erhaltende Maßnahmen haben wir mit dem Heizungseinbau An der Eiche 9, der Fassadensanierung Leostraße 46-54, der Balkonerstellung Kevelaerer Straße 10, 12-16, Liebigstraße 33-37 und Schadowstraße 1-5 und mit verschiedenen Dach- und Treppenhäuserneuerungen vorgenommen.

Neubau / Umbau / Kauf

Die energetische Sanierung mit Dachgeschossausbau der Häuser Lenaustraße 7-17 haben wir im Jahre 2011 abgeschlossen. Für diese Maßnahme haben wir 4.157 T€ aufgewendet. Darin enthalten sind Abbruchkosten von 151 T€. Sieben Dachgeschosswohnungen sind neu entstanden.

Unser Ossendorfer Wohngebiet (Rochusstraße, Gerhard-Bruders-Straße, Peter-Franzen-Straße, Jüssenstr., Am Nußberger Pfad, Masiusstr.) ist zwischen 1933 und 1936 entstanden. Die Ausstattung dieser sogenannten „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. Die Wohnungen werden derzeit leer gezogen.



1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2011	2010
Eigenkapitalquote	%	21,9	21,3
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	6,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/Monat	5,29	5,10
Instandhaltung, Fremdkosten	T€	6.132	5.379
Fluktuationsquote	%	8,2	6,9
Leerstandsquote	%	2,0	1,8

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	21.500	20.781	+ 719
Andere aktivierte Eigenleistungen	118	123	./ 5
Gesamtleistung	21.618	20.904	+ 714
Andere betriebliche Erträge	619	531	+ 88
Betriebsleistung	22.237	21.435	+ 802
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.089	10.982	+ 1.107
Personalaufwand	1.888	1.865	+ 23
Abschreibungen	2.891	2.445	+ 446
Andere betriebliche Aufwendungen	928	917	+ 11
Zinsaufwand	2.751	2.739	+ 12
Gewinnunabhängige Steuern	465	494	./ 29
Aufwendungen für die Betriebsleistung	21.012	19.442	+ 1.570
Betriebsergebnis	1.225	1.993	./ 768
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 402	./ 250	./ 152
Neutrales Ergebnis	144	225	./ 81
Außerordentliches Ergebnis	0	./ 672	+ 672
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	967	1.296	./ 329
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	967	1.296	./ 329

Das außerordentliche Ergebnis des Jahres 2010 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 2012

Für das Jahr 2012 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 412 T€ und mit einem geldrech-

nungsmäßigen von 1.575 T€. Dabei haben wir mit Instandhaltungskosten in Höhe von 6.651 T€ kalkuliert, die

den Vorjahresansatz leicht übertreffen.

2.3. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 2.876 T€ auf 96.356 T€ gestiegen. Diese Steigerung um 3,1% ist im Wesentlichen durch Zugänge aus der Bautätigkeit verursacht.

Das Anlagevermögen hat sich um 2.395 T€ auf 91.655 T€ erhöht. Dem Anlagevermögen stehen 91.265 T€ Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten entgegen.

Die Eigenkapitalquote ist durch den Jahresüberschuss leicht gestiegen. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

2.4. Kapitalflussrechnung

Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage zu vermitteln, werden ausgehend

vom Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen die Investitions- und Finanzierungsströme sowie ihre

Auswirkungen auf die Liquidität in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Die Kapitalflussrechnung stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss	967	1.296	./. 329
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.891	2.445	446
Erhöhung der langfristigen Rückstellungen	0	15	./.
Andere aktivierte Eigenleistungen	./.	./.	5
Veränderung aus der Bewertung der Pensionsrückstellung aus der erstmaligen Anwendung des HGB i.d.F. des BilMoG	0	672	./.
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Erhöhung Rückkaufswerte der Rückversicherungen u.a.)	./.	./.	151
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	399	243	156
Cashflow	3.724	3.982	./. 258
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	0	0	0
Minderung der kurzfristigen Rückstellungen	./.	8	./.
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	./.	225	./.
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	338	545	./.
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.614	4.760	./. 1.146
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./.	./.	./.
Einzahlungen auf Finanzanlagen	7	35	./.
Auszahlungen für Finanzanlagen	0	./.	8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./. 5.162	./. 4.339	./. 823
Valutierung von Darlehen	2.273	1.845	428
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./.	./.	./.
Aufnahme/Rückzahlung kurzfristiger Unternehmensfinanzierungsmittel	1.050	./.	1.750
Ab-/Zunahme der Geschäftsguthaben	12	./.	164
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.596	./. 582	2.178
Zahlungsunwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	48	./. 161	209
Finanzmittelbestand am 1. Januar	175	336	./.
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	223	175	48



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. Dies gilt sowohl für die Erträge aus dem Kerngeschäft als auch für die personelle Zusammensetzung der Organe und der Mitarbeiter.





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 auch in unseren gewachsenen Quartieren. Wir arbei-

ten hier mit dem Verein „Neues Wohnen im Alter“ zusammen, um auch die Verweilmöglichkeiten in unseren Wohnungen zu erhöhen. 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. Die Bedeutung des Wohnens als herausragendem

Element gesellschaftlichen Lebens gilt es in Politik und Verwaltung bewusst zu machen. Soziales Engagement 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 aktiv 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 saldiert 4.172 T€ 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. 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. Wir bemühen uns nach wie vor um entsprechende Grundstücke und hoffen sehr, dass sich die Liegenschaftspolitik der Stadt Köln in

Zukunft nicht nur an den Erträgen aus Grundstücksverkäufen, sondern auch an der späteren Nutzung zum Wohnungsneubau orientiert.

50825 Köln, den 25.04.2012

DER VORSTAND

gezeichnet

Potschka | Nußbaum | Schmitz

CityLeaksFestival 2011 | Giebel / Takustraße 44





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 2010 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2011 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 2011 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2011. Dem Vorschlag des Vorstandes, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 967.405,45 € gemäß den gesetzlichen Vorschriften 10% = 96.740,55 € in die gesetzliche Rücklage und 870.664,90 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

50825 Köln,
den 25.04.2012
DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

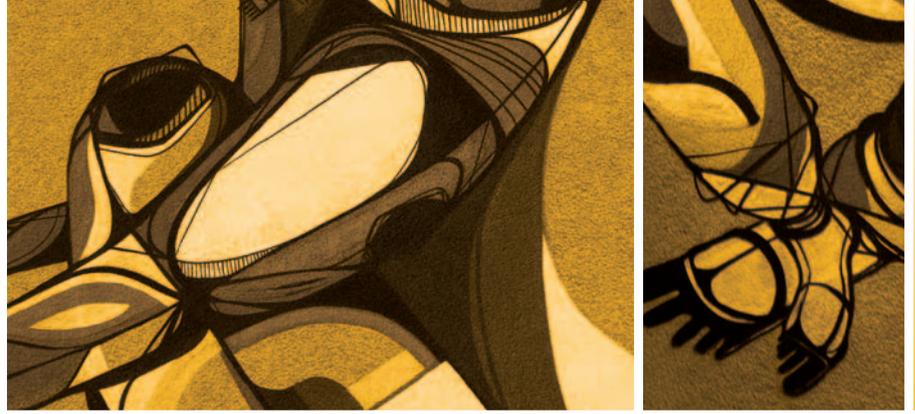


DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

CityLeaksFestival 2011 | Giebel / Baadenberger Straße / Äußere Kanalstraße





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz



	Geschäftsjahr	2011	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	32.160,39	32.160,39	30.585,48
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.234.732,48		79.084.929,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.146.465,07		3.227.459,44
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	3.355,26		3.652,76
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.889,78		205.070,03
Anlagen im Bau	-		3.561.441,48
Bauvorbereitungskosten	67.455,93		75.767,03
Geleistete Anzahlungen	-	88.582.899,03	-
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	2.747.644,51		2.791.499,51
Sonstige Ausleihungen	4.993,59		10.193,59
Andere Finanzanlagen	280.002,65	3.039.890,75	262.030,02
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		91.654.950,17	89.259.879,70

AKTIVA



Aktivseite Bilanz zum 31.12.2011

	Geschäftsjahr	2011	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		91.654.950,17	89.259.879,70
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	3.442.009,21		3.092.929,31
Andere Vorräte	14.385,14		10.645,22
Geleistete Anzahlungen	-	3.456.394,35	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	165.684,60		156.180,40
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	343.460,91	509.145,51	321.536,52
Wertpapiere		289.794,03	251.669,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	85.240,36		73.890,62
Bausparguthaben	137.903,44	223.143,80	101.018,86
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	222.264,43	222.264,43	212.197,98
BILANZSUMME		96.355.692,29	93.479.947,89

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz



	Geschäftsjahr	2011	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	210.670,78		251.208,44
der verbleibenden Mitglieder	6.350.396,46		6.294.898,24
aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	6.561.067,24	2.645,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	62.086,28 €		(73.750,26)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €	3.873.916,91	3.777.176,36 (0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	96.740,55 €	-	(129.575,39)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €	8.240.504,38	7.369.839,48 (0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	870.664,90 €	-	(1.166.178,48)
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		967.405,45	1.295.753,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./ 967.405,45	./ 1.295.753,87
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		21.104.124,97	20.124.404,30

PASSIVA



Passivseite Bilanz zum 31.12.2011

PASSIV

	Geschäftsjahr	2011	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		21.104.124,97	20.124.404,30
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.943.803,43		4.834.888,27
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	138.951,36	5.082.754,79	139.400,92
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel:	0,00 €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.814.918,80		59.248.666,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.402.146,01		4.551.305,98
Erhaltene Anzahlungen	3.409.314,02		3.089.588,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.813,55		216.320,46
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.257.927,90		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	49.692,25	70.168.812,53	93.530,73
davon aus Steuern:	20.469,19 €		(21.568,92)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	9.992,89 €		(14.989,33)
Rechnungsabgrenzungsposten		-	-
BILANZSUMME		96.355.692,29	93.479.947,89

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

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2011	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.151.110,29		20.585.280,16
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	21.151.110,29	-
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		349.079,90	196.297,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		118.072,07	122.775,15
Sonstige betriebliche Erträge		956.514,95	949.159,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.088.966,37	-	10.981.757,75
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	12.088.966,37	10.981.757,75
ROHERGEBNIS		10.485.810,84	10.871.753,97
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.469.447,26		1.454.046,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	418.810,22	1.888.257,48	411.533,14
davon für Altersversorgung	173.639,54 €		(163.816,75)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.890.603,33		2.445.413,97
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	2.890.603,33	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.121.819,78	1.109.913,39
ÜBERTRAG		4.585.130,25	5.450.846,83

GEWINN UND



für die Zeit vom 01. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr	2011	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		4.585.130,25	5.450.846,83
Erträge aus Beteiligungen	-	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	536,00		473,00
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.812,09		4.802,24
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	147.220,25		-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.013.176,05	3.160.396,30	2.993.818,33
davon für langfristige Rückstellungen:	-	-	(0,00)
davon aus verbundenen Unternehmen:	-	-	(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen:	251.502,79 €	-	(242.808,34)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-	1.432.082,04	2.462.303,74
Außerordentliche Erträge	-	-	-
Außerordentliche Aufwendungen	-	-	672.365,26
Außerordentliches Ergebnis		-	-
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-	-
Sonstige Steuern		464.676,59	494.184,61
Jahresüberschuss		967.405,45	1.295.753,87
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		./. 967.405,45	./. 1.295.753,87
BILANZGEWINN		0,00	0,00

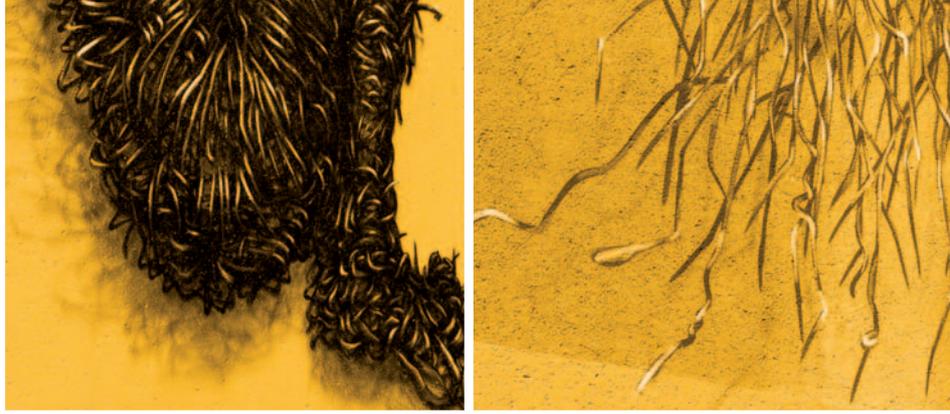
VERLUST

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

CityLeaksFestival 2011 | Giebel / Iltisstraße / Apenrader Straße





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

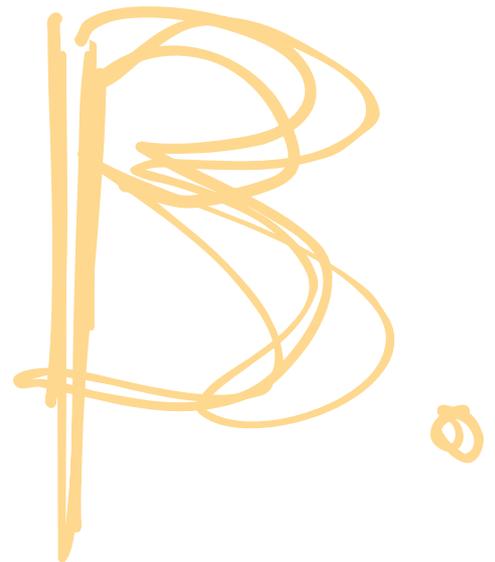
3. Anhang

JAHRESABSCHLUSS

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2011 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011 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%.



B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 31.12.2010 um rd. 44 T€ vermindert.

4. Unter der Position „Andere Finanzanlagen“ werden die Beteiligungen an einem ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, einer genossenschaftlichen Bank mit den Buchwerten zum 31.12.2011 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. Bei Erweiterungen, durchgreifenden Modernisierungen und energetischen Maßnahmen haben wir die Nutzungsdauer neu festgelegt. Die Zugänge aus Balkonbauten haben wir im Geschäftsjahr anteilig abgeschrieben. Das bewegliche Anlagevermögen schreiben wir auf vier, fünf bzw. zehn Jahre ab. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 Euro Anschaffungskosten werden direkt 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 Rückde-

ckung 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.

Bei der Ermittlung der Rückstellungen nach BilMoG sind Gehalts- und Rentensteigerungen von 2 bzw. 1,5% pro Jahr zugrunde gelegt. Als Rechnungszinsfuß dient pauschal der von der Bundesbank veröffentlichte Zins (5,15%, Vj. 5,25%) für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Fluktuationswahrscheinlichkeiten sind nicht eingerechnet, da das Versorgungswerk seit 2004 geschlossen ist.

Unter diesen Annahmen ergibt sich zum 31.12.2011 ein Betrag von rd. 4.944 T€ nach 4.835 T€ zum 31.12.2010. Die Zuführung von rd. 109 T€ ergibt sich aus der Differenz aus dem Finanzergebnis von rd. 249 T€ und dem operativen Ergebnis von rd. 140 T€.

Die Jubiläumsrückstellung wird nach einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet. Dabei ist ebenfalls eine Gehaltssteigerung von 2% pro Jahr eingerechnet. Rückstellungen für Resturlaub, Prüfungskosten, Steuerberatung sowie für den Beitrag an die Berufsgenossenschaft sind gebildet.

Verbindlichkeiten

sind zum Erfüllungsbetrag 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			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	173.118,77	17.202,44	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.253.885,78	4.449.931,57	-
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	2.227,25	1.789,99
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	872.035,91	19.380,05	34.561,25
Anlagen im Bau	3.561.441,48	816.410,85	-
Bauvorbereitungskosten	75.767,03	12.715,93	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
	134.570.923,91	5.300.665,65	36.351,24
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.849.130,23	81.490,00	-
Sonstige Ausleihungen	10.193,59	-	5.200,00
Andere Finanzanlagen	263.429,00	19.365,63	1.393,00
	3.135.552,82	100.855,63	6.593,00
Anlagevermögen insgesamt	137.879.595,50	5.418.723,72	42.944,24

BEREINIGUNGEN

Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
-	-	158.160,82	32.160,39	15.627,53
4.398.879,36	-	49.867.964,23	85.234.732,48	2.699.008,30
-	-	537.496,24	3.146.465,07	80.994,37
-	-	2.132,09	0,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	118.781,80	3.355,26	2.524,24
-	-	725.964,93	130.889,78	92.448,89
./. 4.377.852,33	-	-	0,00	-
./. 21.027,03	-	-	67.455,93	-
-	-	-	-	-
4.398.879,36 ./. 4.398.879,36	-	51.252.339,29	88.582.899,03	2.874.975,80
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	-
-	-	-	-	-
-	-	182.975,72	2.747.644,51	-
-	-	-	4.993,59	-
-	-	1.398,98	280.002,65	-
-	-	189.924,70	3.039.890,75	-
4.398.879,36 ./. 4.398.879,36	-	51.600.424,81	91.654.950,17	2.890.603,33



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit rd. 3.442 T€ (Vj. rd. 3.093 T€) 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:

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.



Posten	€
Jubiläen	51.041,36
Prüfungskosten	32.000,00
Resturlaubstage	28.310,00
Steuerberatung	16.600,00
Berufsgenossenschaft	11.000,00



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	165.684,60	25.268,36	19.331,65
Sonstige Vermögensgegenstände	343.460,91	-	-
Gesamtbetrag	509.145,51	25.268,36	19.331,65

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	60.814.918,80	(2.702.435,89) 3.787.902,12	7.665.199,24	49.361.817,44	60.814.908,80	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.402.146,01	(152.777,35) 103.649,58	433.742,13	3.864.754,30	4.402.146,01	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.409.314,02	(3.089.588,67) 3.409.314,02	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.813,55	(216.320,46) 234.813,55	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.257.927,90	(1.181.841,99) 1.257.927,90	-	-	-	-
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	49.692,25	(83.537,84) 44.695,80	4.996,45	-	-	-
Gesamtbetrag	70.168.812,53	(7.426.502,20) 8.838.302,97	8.103.937,82	53.226.571,74	65.217.054,81	-

*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:

Herabsetzung von Wertberichtigungen rd. 135 T€, Versicherungsent-

schädigungen rd. 289 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen rd. 42 T€, Eintrittsgelder rd. 53 T€, Auflösung von Rückstellungen rd. 141 T€, Teilschulderlass KfW-Förderung rd. 140

T€ und RheinEnergie AG-Bonus rd. 26 T€, Vereinnahmungen aus Auseinandersetzungsguthaben und Mieten rd. 41 T€.

CityLeaksFestival 2011 | Giebel / Gravensteiner Straße / Iltisstraße



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.	4	27,5

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

5. Mitgliederbewegung

Bestand zum 1.1.2011	5.022
Zugang	232
Abgang	205
Bestand zum 31.12.2011	5.049

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 55.498,22 € 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)
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 keine Forderung an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden.

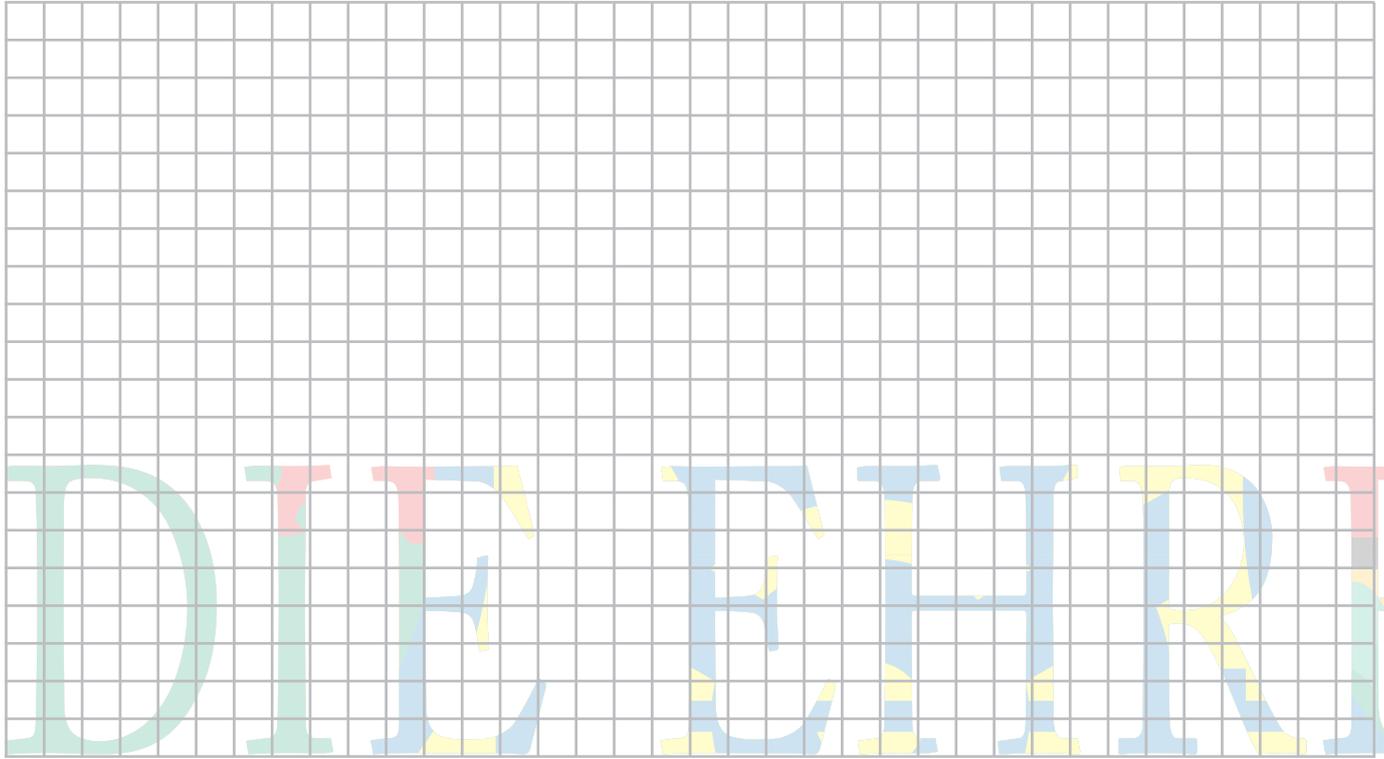
50825 Köln,
den 25.04.2012
DER VORSTAND
gezeichnet
Potschka | Nußbaum | Schmitz



Notizen

WAS MAN SCHWARZ

KANN MAN GETROST M



Handwriting practice lines consisting of multiple horizontal orange lines.

DIE EHRENFELDER | Sanierungsobjekte Eckhaus Stammstraße/Gutenbergstraße Modernisierung und Dachgeschossausbau



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



2011



DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
Gravensteiner Straße 7
50825 Köln | Neuhrenfeld
Fon 0221.95 56 00 0
Fax 0221.95 56 00 89
info@die-ehrenfelder.de
www.die-ehrenfelder.de



gut und sicher wohnen