

2012



Jahresabschluss und Lagebericht



DIE EHRENFELDER auf einen Blick

Gründung

am 07. März 1899

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige

Wohnungsgenossenschaft eG

Genossenschaftsregister

GnR 618 beim Registergericht

Amtsgericht Köln

Sitz

Gravensteiner Straße 7 | 50825 Köln

Geschäftszweck

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

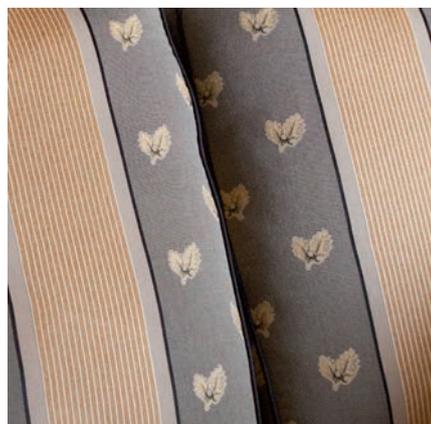
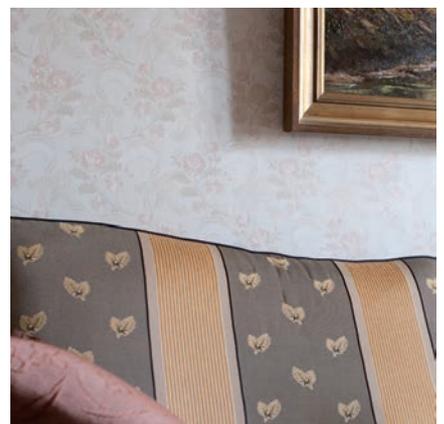
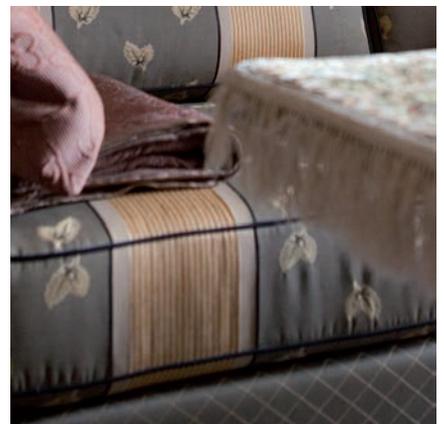
Impressum

Fotos ©: Ludolf Dahmen

Gestaltung: DREIMALIG Werbeagentur

Auflage: 250 Stück

Druck: Engelhardt GmbH





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	10
2. Darstellung der Lage	
2.1. Ertragslage	11
2.2. Wirtschaftsplan 2013	12
2.3. Vermögens- und Finanzlage	12
2.4. Kapitalflussrechnung	12
3. Nachtragsbericht	14
4. Risikobericht	
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	14
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	15
4.3. Finanzinstrumente	15
5. Prognosebericht	15

<i>Bericht des Aufsichtsrates</i>	17
---	----

Jahresabschluss

1. Bilanz	20
2. Gewinn- und Verlustrechnung	24
3. Anhang	27
A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
D. Sonstige Angaben	35

Sonstiges

Notizen – oder Notiz nehmen	36
DIE EHRENFELDER – So wohnen wir!	38
Beteiligungen und Mitgliedschaften	39

1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Die **weltwirtschaftliche Konjunktur** hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum.

Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Im **Euroraum** hat sich die Rezession im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %.

Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen; sie sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und in Spanien als Folge von Immobilien-

Krisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück.

Die **deutsche Wirtschaft** ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stär-

ker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

Der **Arbeitsmarkt** hat sich 2012 kaum verändert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Dezember 2012 2.840.000 Personen arbeitslos. Das waren lediglich 60.000 mehr als im Dezember 2011. Die Arbeitslosenquote hat sich im Dezember 2012 mit 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr (6,6 %) nur leicht erhöht. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2012 mit 41.899.000 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat sogar um 0,6 % gestiegen.

Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

Die **Verbraucherpreise** 2012 sind gegenüber dem Vorjahr um 2,1 % gestiegen. Damit lag die Jahresteuerrate in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (2,3 %). Für den Anstieg sind in erster Linie die Nahrungsmittel (Gemüse +12 %, Obst +9,8 % sowie Fleisch und Fisch +5,6 %) verantwortlich. Die Nettokaltmieten sind lediglich um 1,1 % gestiegen. Der Anstieg der Energiepreise hat sich mit 3,5 % hingegen abgeschwächt.

Das Bett ...

Wie man sich bettet, so liegt man ...

N.N.



Der Tisch ...

Manchmal sieht man den Wald vor lauter Bäumen nicht ...

Christoph Martin Wieland



Für die IHK zu Köln stabilisiert sich die konjunkturelle Entwicklung entgegen den getrübbten Aussichten im Herbst wieder. In der Summe bewerten die Unternehmen im IHK Bezirk Köln ihre Geschäftslage im Winter weiterhin als gut. Jedes dritte Unternehmen ist mit der aktuellen Geschäftslage zufrieden. Viele Unternehmer schöpfen die Hoffnung, dass es im Jahr 2013 zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung kommt. 21,8% der Unternehmen rechnen mit einer wachsenden Nachfrage. Optimismus zeigt sich insbesondere bei den Industrieunternehmen, deren Kapazitätsauslastung über den Winter stabil blieb. Auch die Zahl der Auftragseingänge hat sich stabilisiert. 36% der Unternehmen rechnen mit gleichbleibenden, 41% mit sinkenden und 23% mit steigenden Auftragseingängen.

Kapitalmarkt*

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle

Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie unten in der Tabelle zu sehen.

Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

Immobilienmarkt*

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,8% mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,18 (+1,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,69 (+2,5%) Euro/qm.

Köln wird auch künftig weiter wachsen. Nach einer aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Lan-

desamtes soll die Einwohnerzahl bis 2030 auf 1.112.300 steigen; das bedeutet einen Zuwachs von gut 10% gegenüber dem heutigen Stand. Damit werden bisherige Vorhersagen noch weit übertroffen.

Der demografische Wandel verläuft in Köln weiterhin langsamer als im Landesdurchschnitt. So wird der Anstieg der über 80-Jährigen mit 41% bis zum Jahr 2030 zwar dem Landesdurchschnitt entsprechen; die Altersgruppe der 15 bis 25-Jährigen soll um 6,5% zurückgehen, verglichen mit dem Landesdurchschnitt von über 25% jedoch ein geringer Wert.

Daher werden wir unsere Bestandspolitik insbesondere nach den Bedürfnissen älter werdenden Mitgliedern und jungen Nachfragern ausrichten. Zum einen gilt es, zumindest die Erdgeschosswohnungen in einen schwellenarmen Zustand zu versetzen und zum anderen wollen wir weiterhin preiswerten Wohnraum für Rentner und „Wohnanfänger“ bereitstellen.

Die Entwicklung des Stadtteils Ehrenfeld zu einem In-Viertel in Köln hat zu einem höheren Nachfragedruck und

Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt stellt sich wie folgt dar:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011 - 12 %	2012 - 11 %	+/- %-Punkte	2011 - 12 %	2012 - 11 %	+/- %-Punkte	2011 - 12 %	2012 - 11 %	+/- %-Punkte
Termin									
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,92	2,90	./-. 1,02	4,61	3,67	./-. 0,94	3,58	2,78	./-. 0,80
> 1 Mio. Euro	2,93	2,00	./-. 0,93	3,71	3,25	./-. 0,46	3,59	2,71	./-. 0,88



dadurch zu weiter steigenden Nettokaltmieten geführt. Der zu Beginn des Jahres 2013 vorgestellte neue Mietspiegel hatte zwar nur moderate Anpassungen bei den bestehenden Mietverhältnissen zu verzeichnen; im Rahmen der Neuvermietungen sind allerdings vor allem in gefragten Stadtteilen Aufschläge bis zu 30% feststellbar.

Da DIE EHRENFELDER aus Gründen der genossenschaftlichen Gleichbehandlung unverändert das Prinzip der Unternehmensmiete fortführen, sind die Mieten im Bestand und bei Neuvermietung gleich hoch. Unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr betrug Ende 2012 5,39 Euro/qm und Monat und lag damit bei der Mehrzahl der Wohnungen unter dem untersten Wert des Mietspiegels.

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Jahresüberschuss von 916 T€ (Vj. 967 T€) erzielt. Dieses Ergebnis haben folgende Faktoren im Wesentlichen beeinflusst:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um 429 T€ erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich aus Nutzungsgebühren für Modernisierung und Heizungseinbau bei Nutzerwechseln sowie aus Dachgeschossausbauten. Dadurch haben sich die Nutzungsgebühren für Wohnungen um 157 T€ erhöht. Aufgrund der größtenteils umgestellten Abrechnungszeiträume für Heizkosten, von kalenderjahrübergreifend auf Geschäftsjahr

= Kalenderjahr, ergab sich eine Erhöhung der Umlagen für Heizkosten von 338 T€. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten sind um 79 T€ auf rd. 472 T€ gestiegen. Sie resultieren aus Leerständen wegen Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie Instandhaltung.

Bei den Bestandsveränderungen ergab sich eine Verringerung um 513 T€ auf ./164 T€. Diese Veränderung ist auch auf die Umstellung der Abrechnungszeiträume für Heizkosten zurückzuführen. Die Bestandserhöhungen für Heizkosten haben sich um 143 T€ verringert und die Bestandsminderungen für Heizkosten um 370 T€ erhöht.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit rd. 122 T€ nahezu konstant geblieben.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ergab sich eine Erhöhung von 844 T€ auf 1.801 T€. Darunter sind Erträge aus Zuschreibung Neue Leben in Höhe von 146 T€ und Erträge Neue Leben Versicherung mit 130 T€. Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen sind um 600 T€ auf 889 T€ gestiegen. Die Erhöhung resultiert größtenteils aus Versicherungsentschädigungen für die Brandkatastrophe Lansstraße. Des Weiteren aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (199 T€), den Teilschulderlassen Kleine Witschgasse 19 und Rheinaustr. 26 (23 T€), der Gruppenlebensversicherung Provinzial (110 T€), der Herabsetzung von Wertberichtigungen (69 T€), aus Eintrittsgeldern (37 T€) und aus Schönheitsreparaturen (53 T€).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 773 T€ auf 12.862 T€ gestiegen. Von diesem Mehraufwand entfallen 868 T€ auf Instandhaltungskosten abzüglich der Minderung der Betriebskosten in Höhe von 95 T€. Von der Steigerung entfallen insgesamt 842 T€ auf: Balkonerneuerung +109 T€, Treppenhäuser +158 T€ und 575 T€ auf Versicherungsschäden, die größtenteils durch die Brandkatastrophe Lansstraße entstanden sind.

Die Minderung der Betriebskosten ist überwiegend auf die Umstellung der Abrechnungsperiode der Heizkosten zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist um 48 T€ gesunken. 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. 5.003 T€ (Vj. 4.944 T€). Der Zinsaufwand ist dem entsprechend mit 254 T€ gegenüber 249 T€ im Jahre 2011 nahezu konstant geblieben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 1.201 T€ um 79 T€ gestiegen. Hier haben sich Erhöhungen und Verminderungen nahezu kompensiert. Gestiegen sind im Wesentlichen: Sonstige sächliche Verwaltungskosten +56 T€, Abrisskosten +94 T€, Aufwendungen früherer Jahre +92 T€ und Sonstige übrige Aufwendungen +32 T€. Vermindert haben sich die Gruppenlebensversicherung

./119 T€ und Abschreibungen auf Forderungen ./49 T€.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2012 befanden sich 637 (Vj. 637) Häuser mit 4.185 (Vj. 4.185) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 421 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.764 frei finanziert. 2.240 (Vj. 2.240) Wohnungen sind vor dem 20.06.1948 und 1.945 (Vj. 1.945) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft 59 (Vj. 59) gewerbliche Einheiten, 417 (Vj. 422) Garagen und unverändert 282 Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 274.352 (Vj. 274.169) qm. Die Fluktuationsquote lag mit 7,1 % unter dem langjährigen Mittelwert von 8%. Unser Bestand befindet sich ausschließlich linksrheinisch mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neuehrenfeld. 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 6.439 T€ (Vj. 6.182 T€). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattun-

gen. Dies entspricht rd. 24 (Vj. 23) Euro/qm Wohn- und Nutzfläche.

Im Berichtsjahr haben wir 88 (Vj. 71) Wohnungen mit Gesamtkosten von 2.512 T€ (Vj. 2.057 T€) bei Mieterwechseln auf neubaugleichen Standard versetzt.

Die Dachgeschossausbauten betreffen im Wesentlichen sieben Wohnungen in der Vastersstraße mit Kosten von 907 T€.

Wesentliche den Bestand verbessernde oder erhaltende Maßnahmen haben wir mit dem Heizungseinbau Iltisstr. 18, den Fassadensanierungen Baadenberger Str. 142-146, Vastersstr. 19-35 und Kleine Witschgasse 19/Rheinaustr. 26, den Balkonanbauten Vastersstr. 21, Iltisstr. 100-120, Äußere Kanalstr. 332-340 und mit verschiedenen Dach- und Treppenhauserneuerungen vorgenommen.

Neubau / Umbau / Kauf

Die energetische Sanierung der Baadenberger Str. 142-146 haben wir im Jahre 2012 begonnen. Aufgrund von erforderlich gewordenen Nachbesserungsarbeiten am Wärmedämmverbundsystem wird die Maßnahme erst im Sommer 2013 beendet sein. Im Einzelnen wurden eine Mineralwolldämmung aufgebracht, Dächer und Fenster erneuert, sowie die vorhandenen Balkone abgebrochen und durch neue, größere ersetzt. Kernstück der Sanierung ist eine zentrale Holzpellet-Heizung, die wir erstmals in unserem Bestand einsetzen. Klimaneutralität, die Unabhängigkeit von den Energie-

trägern Öl und Gas sowie objektbezogene Besonderheiten haben den Ausschlag für diese Beheizungsart gegeben. Für die Maßnahme haben wir bis Ende 2012 1.628 T€ ohne Instandhaltungskosten aufgewendet.

Durch ein Großfeuer wurden in der Nacht zum 21.09.2012 sechs Dachstühle unseres historischen Altbaubestandes in der Lansstraße vollständig zerstört und insgesamt 15 Wohnungen auch infolge der Löscharbeiten unbewohnbar. Glücklicherweise konnten wir alle bedürftigen Mitglieder innerhalb unseres Bestandes kurzfristig mit Ersatzwohnraum versorgen. Unser Dank gilt allen, die uns in dieser schwierigen Situation in unterschiedlichster Weise unterstützt haben. Ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt in einem zügigen Wiederaufbau der beschädigten Häuser. In enger Zusammenarbeit mit unserer Gebäudeversicherung und in Abstimmung mit Denkmal- und Brandschutz gilt es, unseren Mitgliedern möglichst bald einen Rückzug zu ermöglichen.

Die Vorplanungen bezüglich der künftigen Entwicklung unseres Ossendorfer Wohngebiets (Rochusstr., Gerhard-Bruders-Str., Peter-Franzen-Str., Jüssenstr., Am Nußberger Pfad, Masiusstr.) haben wir weitergeführt. Die Gremien der Genossenschaft sind übereinstimmend der Auffassung, dass aufgrund der schlechten Bausubstanz der Objekte bei der Mehrzahl der Gebäude deren Abbruch und Neubau zu favorisieren ist. Steigende Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall-, und Wärmeschutz sowie der



Wunsch nach mehr Variabilität bei den Wohnungsgrundrissen sind im Fokus der Überlegungen. Unser Ziel sollte sein, im Einvernehmen mit der jetzigen Bewohnerschaft unser Quartier Ossendorf zu einer zukunftsfähigen Adresse zu machen. Wir sind derzeit mit dem zuständigen Dezernenten und dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln im Gespräch, um zeitnah Planungssicherheit zu erhalten. Unser satzungsmäßiger Auftrag zur guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgung korrespondiert mit der Absicht, einen Teil der Wohnungen öffentlich gefördert zu erstellen. Davon würden nicht nur unsere Mitglieder, sondern auch andere Interessenten profitieren, die sich einem kontinuierlich schrump-

fenden Bestand öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtgebiet Köln gegenübersehen. Wirtschaftliche Bedenken bezüglich eines Engagements im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind nach in diesem Jahr deutlichen Verbesserungen der Förderkonditionen fehl am Platz.

***Quellen**

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch, Herbst 2012

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten für die Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2012

Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

www.destatis.de

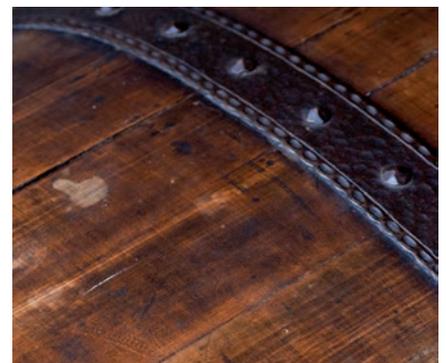
www.it-nrw.de

www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php

GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2012/2013 – S. 61

IHK Köln: Konjunkturbericht Winter 2012/2013

VdW Rheinland Westfalen/VdW südwest: Textbausteine Stand 30.01.2013



1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2012	2011
Eigenkapitalquote	%	22,1	21,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	4,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/Monat	5,39	5,33
Instandhaltung, Fremdkosten	T€	6.439	6.182
Fluktuationsquote	%	7,1	8,3
Leerstandsquote	%	3,1	2,5

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	21.416	21.500	./. 84
Andere aktivierte Eigenleistungen	122	118	+ 4
Gesamtleistung	21.538	21.618	./. 80
Andere betriebliche Erträge	1.109	617	+ 492
Betriebsleistung	22.647	22.235	+ 412
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.862	12.089	+ 773
Personalaufwand	1.840	1.888	./. 48
Abschreibungen	3.089	2.891	+ 198
Andere betriebliche Aufwendungen	1.014	934	+ 80
Zinsaufwand	2.669	2.752	./. 83
Gewinnunabhängige Steuern	478	465	+ 13
Aufwendungen für die Betriebsleistung	21.952	21.019	+ 933
Betriebsergebnis	695	1.216	./. 521
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./. 284	./. 400	+ 116
Neutrales Ergebnis	505	151	+ 354
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	916	967	./. 51
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	916	967	./. 51

2.2. Wirtschaftsplan 2013

Für das kommende Jahr 2013 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 932 T€ und mit einem

geldrechnungsmäßigen Überschuss von 1.545 T€. Dabei haben wir mit Instandhaltungs-

kosten in Höhe von 6.903 T€ kalkuliert, die den Vorjahresansatz leicht übertreffen.

2.3. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 1.856 T€ auf 98.212 T€ gestiegen. Diese Steigerung um 1,9% ist im Wesentlichen durch Zugänge aus der Bautätigkeit und Wertpapiere des Anlagevermögens verursacht.

Das Anlagevermögen hat sich um 1.415 T€ auf 93.070 T€ erhöht.

Dem Anlagevermögen stehen 2012 90.210 T€ Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten gegenüber.

Die Eigenkapitalquote ist um 0,4% auf 22,1 % leicht angestiegen.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2012 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:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss	916	967	./ 51
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.089	2.891	198
Erhöhung der langfristigen Rückstellungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	./ 122	./ 118	./ 4
Veränderung aus der Bewertung der Pensionsrückstellung aus der erstmaligen Anwendung des HGB i.d.F. des BilMoG	0	0	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Erhöhung Rückkaufswerte der Rückversicherungen u.a.)	./ 690	./ 380	./ 310
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	257	398	./ 141
Cashflow	3.450	3.758	./ 308
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	1	1	0
Erhöhung/Minderung der kurzfristigen Rückstellungen	50	./ 2	52
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	./ 327	./ 449	122
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	107	338	./ 231
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.281	3.646	./ 365
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	27	0	27
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 3.989	./ 5.200	1.211
Einzahlungen auf Finanzanlagen	76	6	70
Auszahlungen für Finanzanlagen	0	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./ 3.886	./ 5.194	1.308
Valutierung von Darlehen	2.118	2.272	./ 154
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 1.780	./ 1.738	./ 42
Aufnahme/Rückzahlung kurzfristiger Unternehmensfinanzierungsmittel	575	1.050	./ 475
Ab-/Zunahme der Geschäftsguthaben	./ 19	12	./ 31
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	894	1.596	./ 702
Zahlungsunwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	289	48	241
Finanzmittelbestand am 1. Januar	223	175	48
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	512	223	289

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

4. Risikobericht

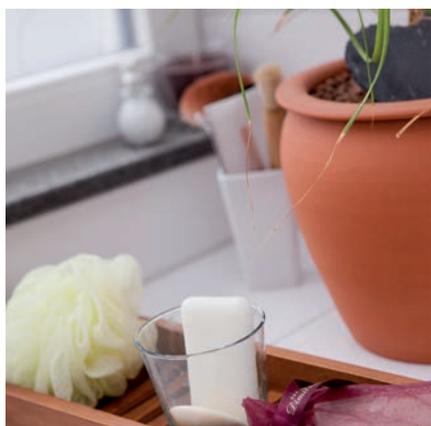
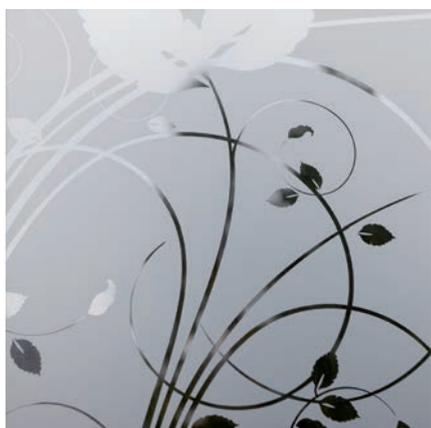
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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 Zu-

sammensetzung der Organe und der Mitarbeiter.

Wir haben im Jahr 2012 entschieden, die Anlagen der Rückdeckungsversicherungen von Fonds mit höherer

Schwankungsbreite auf weitestgehend risikolose Fonds umzuschichten. Dies gewährleistet künftig eine wesentlich bessere Planbarkeit des Geschäftsergebnisses.



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.

Als weiteren Baustein wohnungsnaher Dienstleistungen planen wir in Zusammenarbeit mit einem lokalen Pflegedienst im Herbst 2013 die Eröffnung

eines Wohncafés im Erdgeschoss der Vastersstraße 2.

Durch aktive Mitarbeit gilt es, die Marktposition der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen im kommunalen Bereich zu stärken. Die Bedeutung des Wohnens als herausragendes Element gesellschaftlichen Lebens gilt es in Politik und Verwaltung bewusst zu machen.

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 4.693 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 sich weiterhin verschärfenden 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 an der späteren Nutzung zum Wohnungsneubau orientiert.

50825 Köln, den 02.05.2013
DER VORSTAND

gezeichnet
Nußbaum | Schmitz | Rüttgers

Das Sofa ...

Ruhe, Stille, Sofa und eine Tasse Tee geht über alles.

Heinrich Theodor Fontane





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.

Zum 30.06.2012 ist der Sprecher des Vorstandes, Herr Georg Potschka, satzungsgemäß in den Ruhestand getreten. Der Aufsichtsrat hat Frau Monika Rüttgers ab dem 01.07.2012 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

Der Vorstand besteht seit dem 01.07.2012 aus Herrn Werner Nußbaum (hauptamtlich), Herrn Wolfgang Schmitz (nebenamtlich) und Frau Monika Rüttgers (nebenamtlich).

Im Rahmen von regelmäßigen Sitzungen der Ausschüsse hat sich der Aufsichtsrat sowohl mit aktuellen Geschäftsangelegenheiten der Genos-

senschaft als auch mit Einzelfragen von grundsätzlicher Bedeutung befasst.

Die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2012 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 2012 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2012. Dem Vorschlag des Vorstandes, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von

**BERICHT
2012**

915.559,34€ gemäß den gesetzlichen Vorschriften 10% = 91.555,93€ in die gesetzliche Rücklage und 824.003,41€ in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

50825 Köln,
den 14.05.2013
DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)



Der Schrank ...

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Man hat nie zu viele Sachen, sondern nur zu wenig Schrank ...

N.N.





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2012	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	21.157,39	21.157,39	32.160,39
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.149.948,08		85.234.732,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.065.470,70		3.146.465,07
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	6.704,14		3.355,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.235,55		130.889,78
Anlagen im Bau	261.547,77		-
Bauvorbereitungskosten	36.074,52		67.455,93
Geleistete Anzahlungen	-	89.588.981,27	-
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	3.223.915,03		2.747.644,51
Sonstige Ausleihungen	2.293,59		4.993,59
Andere Finanzanlagen	225.935,81	3.459.394,43	280.002,65
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		93.069.533,09	91.654.950,17

AKTIVA



Aktivseite

Bilanz zum 31.12.2012

	Geschäftsjahr	2012	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		93.069.533,09	91.654.950,17
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	3.277.726,03		3.442.009,21
Andere Vorräte	25.348,45		14.385,14
Geleistete Anzahlungen	-	3.303.074,48	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	275.225,90		165.684,60
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	472.191,89	747.417,79	343.460,91
Wertpapiere		356.893,37	289.794,03
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	336.900,01		85.240,36
Bausparguthaben	175.064,54	511.964,55	137.903,44
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	223.388,40	223.388,40	222.264,43
BILANZSUMME		98.212.271,68	96.355.692,29

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2012	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	249.106,51		210.670,78
der verbleibenden Mitglieder	6.290.367,59		6.350.396,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.250,00	6.541.724,10	-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	54.810,90 €		(62.086,28)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €	3.965.472,84	3.873.916,91 (0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	91.555,93 €	-	(96.740,55)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €	9.064.507,79	8.240.504,38 (0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	824.003,41 €	-	(870.664,90)
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		915.559,34	967.405,45
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./ 915.559,34	./ 967.405,45
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		22.000.341,17	21.104.124,97

PASSIVA



Passivseite

Bilanz zum 31.12.2012

	Geschäftsjahr	2012	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		22.000.341,17	21.104.124,97
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.002.560,20		4.943.803,43
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	192.603,52	5.195.163,72	138.951,36
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel:	0,00 €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.626.508,01		60.814.918,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.354.469,00		4.402.146,01
Erhaltene Anzahlungen	3.476.921,67		3.409.314,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	212.012,95		234.813,55
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.288.801,42		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	57.923,74	71.016.636,79	49.692,25
davon aus Steuern:	18.683,36 €		(20.469,19)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	15.423,92 €		(9.992,89)
Rechnungsabgrenzungsposten	130,00	130,00	-
BILANZSUMME		98.212.271,68	96.355.692,29

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

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2012	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.579.808,15		21.151.110,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	21.579.808,15	-
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		./. 164.283,18	349.079,90
Andere aktivierte Eigenleistungen		121.496,60	118.072,07
Sonstige betriebliche Erträge		1.801.252,03	956.514,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.862.052,93	-	12.088.966,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	12.862.052,93	-
ROHERGEBNIS		10.476.220,67	10.485.810,84
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.380.897,06		1.469.447,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	458.634,41	1.839.531,47	418.810,22
davon für Altersversorgung	216.734,51 €		(173.639,54)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.088.903,18		2.890.603,33
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.088.903,18	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.201.084,89	1.201.084,89	1.121.819,78
ÜBERTRAG		4.346.701,13	4.585.130,25

GEWINN UND



für die Zeit vom 01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr	2012	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		4.346.701,13	4.585.130,25
Erträge aus Beteiligungen	-	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	474,00		536,00
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.257,73		6.812,09
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	8.731,73	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		147.220,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.961.962,18	2.961.962,18	3.013.176,05
davon für langfristige Rückstellungen:	0,00 €	-	(0,00)
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen:	256.735,03 €	-	(251.502,79)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-	1.393.470,68	1.432.082,04
Außerordentliche Erträge	-		-
Außerordentliche Aufwendungen	-		-
Außerordentliches Ergebnis		-	-
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-	-
Sonstige Steuern		477.911,34	464.676,59
Jahresüberschuss		915.559,34	967.405,45
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		./ 915.559,34	./ 967.405,45
BILANZGEWINN		0,00	0,00

VERLUST

Der Stuhl ...

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Der unzufriedene Mensch findet keinen bequemen Stuhl.

Jonathan Swift





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

3. Anhang

JAHRESABSCHLUSS

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2012 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012 haben wir nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 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:



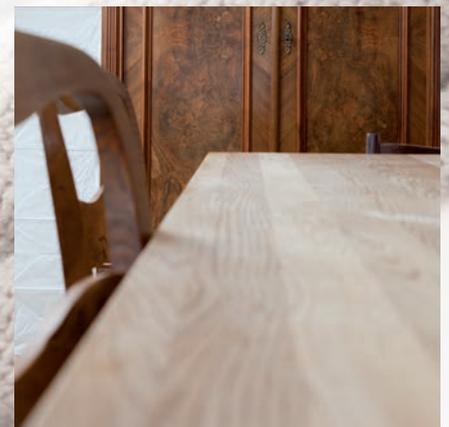
B. Erläuterungen zu den

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. Auf diese Beteiligung wurde gemäß § 253 Abs. 5 HGB eine Zuschreibung bis zur Höhe der AK/HK vorgenommen. Des Weiteren werden Kapitallebensversicherungen als Gegenposition zu den Pensionsrückstellungen ausgewiesen. Zum Bilanz-





stichtag hat sich der Wert der Kapitallebensversicherung gegenüber dem 31.12.2011 um 476 T€ erhöht.

4. Unter der Position „Andere Finanzanlagen“ werden die Beteiligungen an einem ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und einer genossenschaftlichen Bank ausgewiesen. Auf diese Finanzanlagen wurden gemäß § 253 Abs. 5 HGB Zuschreibungen bis zur Höhe der AK/HK vorgenommen. Die Gruppenlebensversicherung zur betrieblichen Altersversorgung wird mit dem aktivierungspflichtigen Deckungskapital zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte ein Abgang in Höhe von 73 T€ bei dieser Versicherung.

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. Die Zugänge aus Balkonanbauten haben wir im Geschäftsjahr anteilig beschrieben. Das bewegliche Anlagevermögen schreiben wir auf vier, fünf bzw. zehn Jahre ab. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 Euro Anschaffungskosten werden direkt beschrieben.

Umlaufvermögen

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

Andere Vorräte

Heizmaterial und Reparaturmaterial sind zu Anschaffungskosten bewertet. Beim Heizmaterial wurde das Fifo-Verfahren angewendet.

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 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 (5,04%, Vj. 5,14%) für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Fluktuationswahrscheinlichkeiten sind nicht eingerechnet, da das Versorgungswerk seit 2004 geschlossen ist.

Unter diesen Annahmen ergibt sich zum 31.12.2012 ein Betrag von 5.003 T€ nach 4.944 T€ zum 31.12.2011. Die Zuführung von 59 T€ ergibt sich aus der Differenz aus dem Finanzergebnis von 254 T€ und dem operativen Ergebnis von rd. 195 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	190.321,21	2.856,00	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.102.696,71	1.396.746,79	7.415,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.683.961,31	-	-
Grundstücke ohne Bauten	2.132,60	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	122.137,06	4.824,51	2.620,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	856.854,71	15.803,16	85.578,04
Anlagen im Bau	0,00	2.661.203,33	-
Bauvorbereitungskosten	67.455,93	30.124,52	48.790,00
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
	139.835.238,32	4.108.702,31	144.404,67
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.930.620,23	329.649,72	-
Sonstige Ausleihungen	4.993,59	-	2.700,00
Andere Finanzanlagen	281.401,63	17.541,18	73.007,00
	3.229.815,45	347.190,90	75.707,00
Anlagevermögen insgesamt	143.255.374,98	4.458.749,21	220.111,67

Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
-	-	172.019,82	21.157,39	13.859,00
2.412.371,49	-	52.754.451,25	86.149.948,08	2.893.902,17
-	-	618.490,61	3.065.470,70	80.994,37
-	-	2.132,09	0,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	117.636,46	6.704,14	1.474,61
-	-	717.844,28	69.235,55	49.883,03
./. 2.399.655,56	-	-	261.547,77	-
./. 12.715,93	-	-	36.074,52	48.790,00
-	-	-	-	-
2.412.371,49 ./. 2.412.371,49	-	54.210.554,69	89.588.981,27	3.075.044,18
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	-
-	-	-	-	-
-	146.620,80	36.354,92	3.223.915,03	-
-	-	-	2.293,59	-
-	1.398,98	-	225.935,81	-
-	-	41.904,92	3.459.394,43	-
2.412.371,49 ./. 2.412.371,49	148.019,78	54.424.479,43	93.069.533,09	3.088.903,18



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit rd. 3.278 T€ (Vj. 3.442 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 „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Posten	€
Jubiläen	53.588,52
Prüfungskosten	31.000,00
Resturlaubstage	31.515,00
Steuerberatung	13.000,00
Berufsgenossenschaft	11.000,00
Heiz- & Betriebskosten	52.500,00

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 unten in der Tabelle zu sehen dar:

Forderungen	insgesamt €	davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr: €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	275.225,90	18.058,37	25.268,36
Sonstige Vermögensgegenstände	472.191,89	-	-
Gesamtbetrag	747.417,79	18.058,37	25.268,36



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	61.626.508,01	(3.787.902,12) 4.487.416,86	8.294.881,32	48.844.209,83	61.626.508,01	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.354.469,00	(103.649,58) 159.358,73	448.976,41	3.746.133,86	4.354.469,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.476.921,67	(3.409.314,02) 3.476.921,67	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	212.012,95	(234.813,55) 212.012,95	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.288.801,42	(1.257.927,90) 1.288.801,42	-	-	-	-
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	57.923,74	(44.695,80) 57.923,74	-	-	-	-
Gesamtbetrag	71.016.636,79	(8.838.302,97) 9.682.435,37	8.743.857,73	52.590.343,69	65.980.977,01	-

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

Das Licht...

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Herabsetzung von Wertberichtigungen 69 T€, Versicherungsentschä-

digungen 889 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen 53 T€, Eintrittsgelder 37 T€, Auflösung von Rückstellungen 199 T€, Teilschuldenerlass KfW Förderung 23 T€, Teilab-

gang Gruppenlebensversicherung 107 T€, Vereinnahmungen aus Auseinandersetzungsguthaben und Mieten 30 T€ und Erträge aus Zuschreibung 148 T€.

Wie viele Lichter verdanken bloß ihrem Leuchter, dass man sie sieht.

Christian Friedrich Hebbel



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	11,5	1
Technische Mitarbeiter	4,25	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2,5	28,5

Zum 01.08.2010 haben wir einen Auszubildenden zum Kaufmann der Immobilienwirtschaft eingestellt. Ab dem 01.08.2013 werden wir eine Auszubildende einstellen.

5. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 1.1.2012	5.049
Zugang	185
Abgang	252
Bestand zum 31.12.2012	4.982

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 60.028,87 € vermindert.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
VdW Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:
Werner Nußbaum, hauptamtlich

Georg Potschka, hauptamtlich (Sprecher) bis 30.06.2012

Wolfgang Schmitz, nebenamtlich

Monika Rüttgers, nebenamtlich ab 01.07.2012

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Joachim Hochdörfer, Vorsitzender
Bernd Johnen, stellvertretender Vorsitzender

Monika Rüttgers, Schriftführerin bis 30.06.2012

Bernd Koch

Manfred Kohl, bis 29.05.2012

Stephanie Rössing, ab 29.05.2012

Simone Ludewig

Manfred Nonnen

Hans Spernat

Petra Wocke-Simons, Schriftführerin

8. Am Bilanzstichtag hat keine Forderung an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden.

50825 Köln,
den 02.05.2013
DER VORSTAND

gezeichnet

Nußbaum | Schmitz | Rüttgers

Notizen – oder Notiz nehmen ...

DIE EHREN

**Wir sind Mitglied der DESWOS –
unser Zeichen genossenschaftlicher Solidarität.**
Das Jahr 2012 wurde von den Vereinten Nationen weltweit als das Internationale Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Auch wir – DIE EHRENFELDER – stehen für die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ein. Diese Grundsätze spielen eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder. Menschen, die sich dafür engagieren, verdienen unsere Unterstützung. Deshalb fördern wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere wohnungswirtschaftliche Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit.

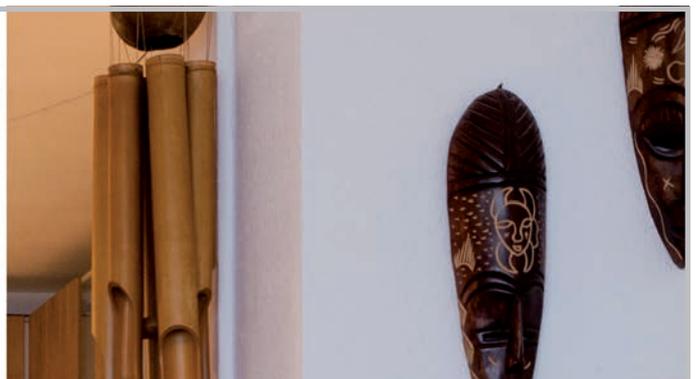


EHRENFELDER

DIE EHRENFELDER

Ein „Dankeschön“ an alle Mitglieder, die uns für die Innenaufnahmen ihre Wohnung zur Verfügung gestellt haben. Alle Fotos sind ausschließlich in Wohnungen von DIE EHRENFELDER-Mitgliedern erstellt worden.

DIE EHRENFELDER – So wohnen wir!



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

2012

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



gut und sicher wohnen