



Jahresabschluss und Lagebericht



DIE EHRENFELDER auf einen Blick

Gründung

am 07. März 1899

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft eG

Geschäftszweck

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

Genossenschaftsregister

GnR 618 beim Registergericht
Amtsgericht Köln

Sitz

Gravensteiner Straße 7 | 50825 Köln

Impressum

Fotos ©: Ludolf Dahmen

Gestaltung:

DREIMALIG Werbeagentur

Auflage: 250 Stück

Druck: Engelhardt GmbH

GRUPPE LANSSTRASSE

Bewohner der Lansstraße, die in
jedem Jahr mit vereinten Kräften das
Straßenfest organisieren.





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	14
2. Darstellung der Lage	
2.1. Ertragslage	15
2.2. Wirtschaftsplan 2014	16
2.3. Vermögens- und Finanzlage	16
2.4. Kapitalflussrechnung	16
3. Nachtragsbericht	17
4. Risikobericht	
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	18
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	18
4.3. Finanzinstrumente	18
5. Prognosebericht	19

<i>Bericht des Aufsichtsrates</i>	21
---	----

Jahresabschluss

1. Bilanz	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung	28
3. Anhang	31
A. Allgemeine Angaben	32
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	32
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
D. Sonstige Angaben	39

Sonstiges

Notizen – oder Notiz nehmen	40
DIE EHRENFELDER – Unsere drei Gästewohnungen	42
Beteiligungen und Mitgliedschaften	43

1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Das Anziehen der **weltwirtschaftlichen Konjunktur** im ersten Halbjahr 2013 dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Die Notenbanken aller großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. Schwerer ist es vorherzusagen, wann aus Sicht der Notenbanken die Zeit kommt, eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades einzuleiten.

Im **Euroraum** nahm die reale Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2013 erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 % gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 % zurückgegangen war.

Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

Die **deutsche Wirtschaft** hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Der **Arbeitsmarkt** hat sich 2013 kaum verändert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Dezember 2013 2.873.000 Personen arbeitslos. Das waren lediglich 33.000 mehr als im Dezember 2012. Die Arbeitslosenquote war im Dezember 2013 mit 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2013 mit 42.229.000 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat erneut um 0,6 % gestiegen.

Für 2014 gehen die Prognosen von 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** 2013 sind gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % gestiegen. Damit lag die Jahresteuerrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2012: + 2,0 %; 2011: + 2,1 %). Eine niedrigere Teuerung hatte es zuletzt 2010 gegeben (+ 1,1 % gegenüber 2009). Preis-

GRUPPE GEDÄCHTNISTRaining –
Frauen, die sich wöchentlich im Nachbarschaftshaus in der Ansgarstraße treffen.





GRUPPE GEDÄCHTNISTRaining –
Dienstags von 14.30 – 16.00 Uhr.
Einstieg jederzeit möglich ...



treibend wirkten in erster Linie die Nahrungsmittel, die sich 2013 für die Verbraucher spürbar um 4,4 % verteuerten. Die Nettokaltmieten sind um 1,3 % gestiegen (Vj. 1,1 %). Energie wurde lediglich um 1,4 % teurer (Vj. 3,5 %).

Die **IHK zu Köln** sieht die aktuelle Geschäftslage und -erwartung der Wirtschaft auf Wachstumskurs. Etwa 90 % der Unternehmen im IHK-Bezirk sind positiv gestimmt und mit der derzeitigen Lage zufrieden. Besonders positiv bewerten insbesondere Unternehmen aus dem Baugewerbe und dem Handel die Geschäftslage. Der Geschäftsklimaindikator zu den Erwartungen liegt mit 21,8 Punkten auch deutlich über dem Vorjahresniveau (5,4 Punkte).

Die Beschäftigungschancen in der Region Köln sind weiterhin gut und haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Der daraus resultierende potenzielle Beschäftigungszuwachs wird sich jedoch nicht in sinkenden Arbeitslosenzahlen widerspiegeln, da diese durch eine verstärkte Zuwanderung überlagert werden.

Kapitalmarkt*

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war für Kreditnehmer weiter positiv, allerdings im Vergleich zum Vorjahr höheren Schwankungen ausgesetzt. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie unten in der Tabelle zu sehen.

Immobilienmarkt*

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 (+1,6 %) Euro/qm, in den alten

Bundesländern 5,28 (+2,0 %) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5 %) Euro/qm.

Köln wird auch künftig weiter wachsen. Nach einer Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes soll die Einwohnerzahl bis 2030 auf 1.112.300 steigen; das bedeutet einen Zuwachs von gut 10 % gegenüber dem heutigen Stand. Damit würden bisherige Vorhersagen noch weit übertroffen.

Die bisherigen Bemühungen der Stadt Köln, preiswerten Wohnraum zu schaffen, waren in der Vergangenheit wenig erfolgreich. So lag die Zahl der fertiggestellten öffentlich geförderten Wohnungen im Jahr 2013 bei 537 Einheiten (2012 nur 210). Damit wurde das selbst gesteckte Ziel von 1.000 Wohnungen jährlich weit verfehlt.

Ob die Einführung des kooperativen Baulandmodells, wonach beim Neubau von mehr als 25 Einheiten 30 % der Wohnungen öffentlich gefördert erstellt werden müssen, mehr preiswerten Wohnraum entstehen lässt, bleibt abzuwarten.

Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt stellt sich wie folgt dar:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2012 - 12 %	2013 - 11 %	+/- %-Punkte	2012 - 12 %	2013 - 11 %	+/- %-Punkte	2012 - 12 %	2013 - 11 %	+/- %-Punkte
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,94	2,99	0,05	3,56	3,69	0,13	2,75	2,85	0,10
> 1 Mio. Euro	1,89	1,70	./ 0,19	2,54	2,43	./ 0,11	2,70	2,70	0,00



Auch bei der Zahl der Wohnbaugenehmigungen insgesamt schneidet Köln im Vergleich zu anderen wachsenden Kommunen in NRW schlecht ab: 2013 stagnierte der Wert nahezu bei 2.979 (Vj. 2.961), Düsseldorf legte zu auf 2.267 (Vj. 1.631) und Bonn steigerte sich auf 1.422 (Vj. 1.188).

Die von der Bundesregierung geplante sogenannte Mietpreisbremse dürfte ebenfalls wenig förderlich sein. Nach einer Blitzumfrage des GdW gehen 80% der befragten Wohnungsunternehmen davon aus, dass dadurch weniger Wohnungen gebaut werden. Damit wird genau dort die Situation verschärft, wo die Menschen dringend mehr bezahlbaren Wohnraum benötigen.

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

führen, sind die Mieten im Bestand und bei Neuvermietung gleich hoch. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2013 5,17 Euro/qm und Monat und lag damit bei der Mehrzahl der Wohnungen unter dem untersten Wert des Mietspiegels.

Geschäftsergebnis

Die unverändert gesicherte Ertragslage konnte auch im Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von 975 T€ (Vj. 916 T€) bestätigt werden. Dieses Ergebnis haben folgende Faktoren im Wesentlichen beeinflusst:

Grundlage bleibt die weiterhin positive Entwicklung der Umsatzerlöse, die sich im Geschäftsjahr um 519 T€ (rd. 2,4%) erhöht haben. Diese Erhöhung ergibt sich größtenteils aus der Anhebung der Nutzungsgebühren zum 01.07.2013. Dadurch haben sich die Nutzungsgebühren für Wohnungen um 621 T€ erhöht.

Die Umstellung der Abrechnungszeiträume für Heizkosten, von kalenderjährübergreifend auf Geschäftsjahr = Kalenderjahr, ist erfolgt und findet ab 2014 erstmalig für den kompletten Bestand statt. Es ergab sich eine Minderung der Umlagen für Heizkosten von 91 T€. Die Erlösschmälerungen

aus Sollmieten haben sich geringfügig um 24 T€ auf rd. 496 T€ erhöht. Sie resultieren aus Leerständen wegen Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie Instandhaltung.

Bei den Bestandsveränderungen ergab sich eine Erhöhung von 220 T€ auf 56 T€.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit rd. 120 T€ konstant geblieben.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ergab sich eine Erhöhung von 1.355 T€ auf 3.156 T€. Darunter sind Erträge aus Zuschreibung Neue Leben Versicherung in Höhe von 36 T€ und Erträge Neue Leben Versicherung mit 104 T€. Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen sind um 1.439 T€ auf 2.327 T€ gestiegen. Die Erhöhung resultiert größtenteils aus der Brandkatastrophe Lansstraße, des Weiteren aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (64 T€), dem Teilschulderlass Baadenberger Str. 142-146 (157 T€), der Berufsunfähigkeits-/Hinterbliebenenversicherung (86 T€), der Herabsetzung von Wertberichtigungen (64 T€), aus Eintrittsgeldern (38 T€) und aus Schönheitsreparaturen (48 T€).

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum für die Hausbewirtschaftung verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 1.589 T€ (rd. 12,4%) auf 14.452 T€. Diesen Mehr-

aufwand haben unter anderem höhere Instandhaltungskosten (123 T€) und höhere Versicherungsschäden (1.463 T€), die überwiegend durch die Brandkatastrophe Lansstraße entstanden sind, verursacht.

Der Abschreibungsaufwand ist mit 3.096 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 3.089 T€ konstant geblieben.

Die Aufwendungen für Altersversorgung sind größtenteils aufgrund der Zuführung zur Pensionsrückstellung (427 T€) um 462 T€ gestiegen.

Der Aufwand für Löhne und Gehälter ist um 35 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. 5.617 T€

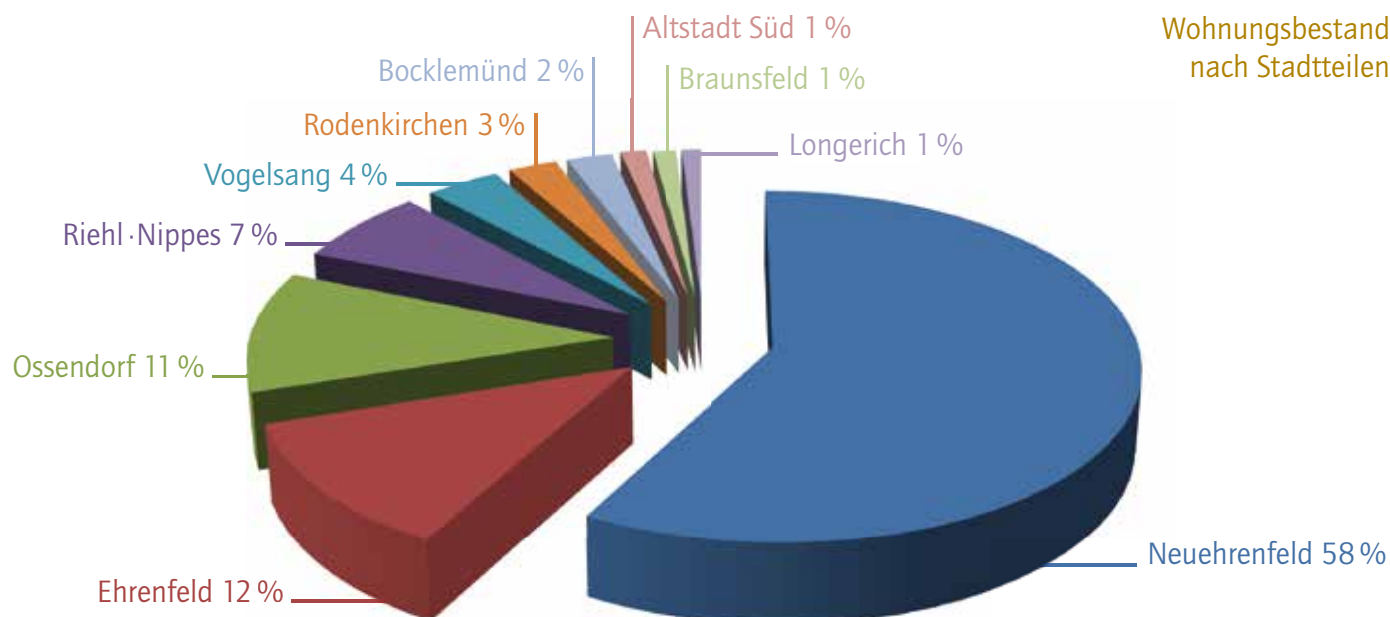
(Vj. 5.003 T€). Der Zinsaufwand für Rückstellungen nach BilMoG (Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz) ist dementsprechend mit 252 T€ gegenüber 254 T€ im Jahre 2012 fast unverändert.

Die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthält Aufwendungen in Höhe von 254 T€ für die Brandkatastrophe Lansstraße. Diese wurden für Wohnungsbereitstellung, Ersthilfe, Betreuung, Wachdienst u. a. Maßnahmen verwendet.

Bestandsbewirtschaftung

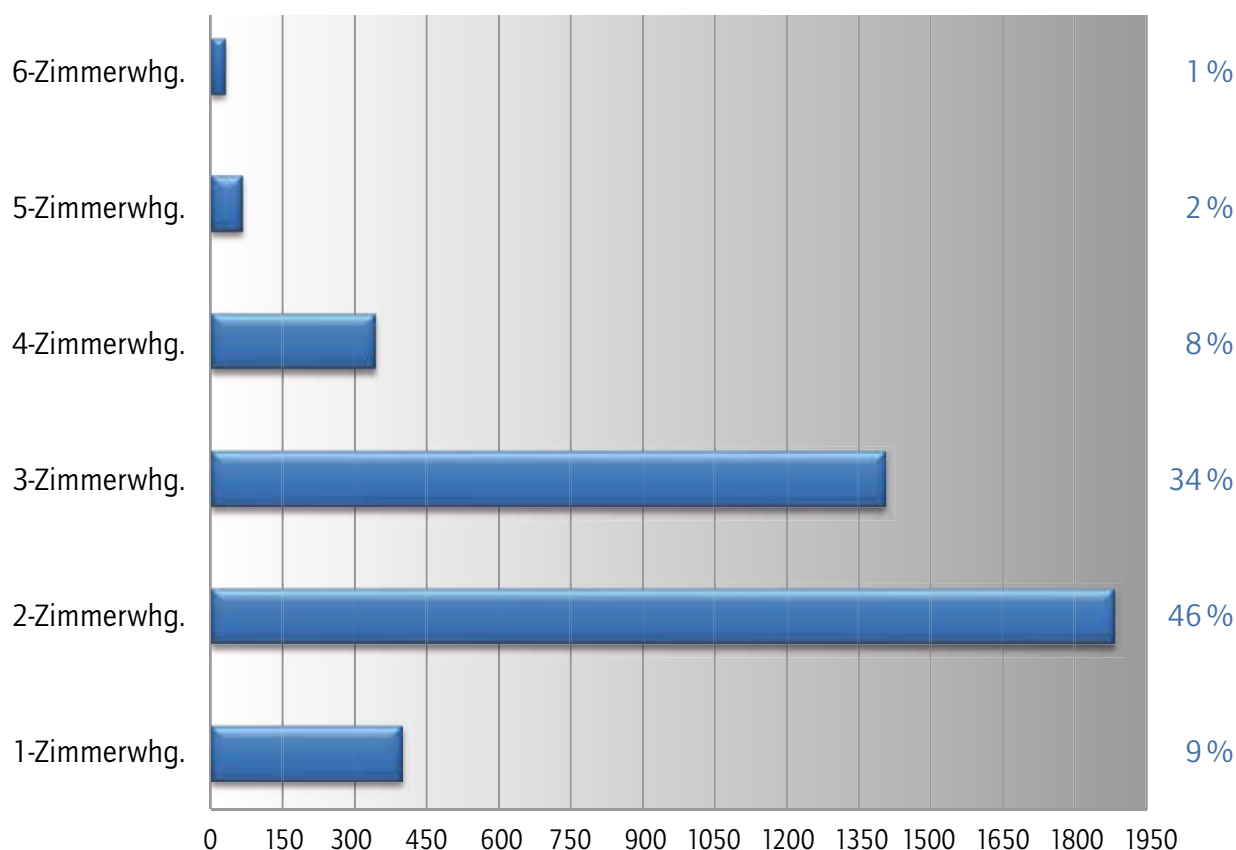
Zum 31.12.2013 befanden sich 639 (Vj. 637) Häuser mit 4.179 (Vj. 4.185) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 421 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.758 frei finanziert. 2.234 (Vj. 2.240) Wohnungen wurden vor dem 20.06.1948

und 1.945 (Vj. 1.945) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Aufgrund behördlicher Auflagen musste das Haus Hadersleber Str. 20 aufgeteilt werden in Hadersleber Str. 20 und Apenrader Str. 23 und 25. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft 58 (Vj. 59) gewerbliche Einheiten, 421 (Vj. 417) Garagen und unverändert 282 Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 274.385 (Vj. 274.352) qm. Die Fluktuationsquote lag mit 7,6% 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.





Aufteilung Wohnungen nach Zimmerzahl



Bestandserhaltung und -pflege

Die Fremdkosten für Instandhaltung zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf 6.562 T€ (Vj. 6.439 T€). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 24,55 (Vj. 24,09) Euro/qm Wohn- und Nutzfläche.

Im Berichtsjahr haben wir 92 (Vj. 88) Wohnungen mit Gesamtkosten von

2.447 T€ (Vj. 2.512 T€) bei Mieterwechseln auf neubaugleichen Standard versetzt.

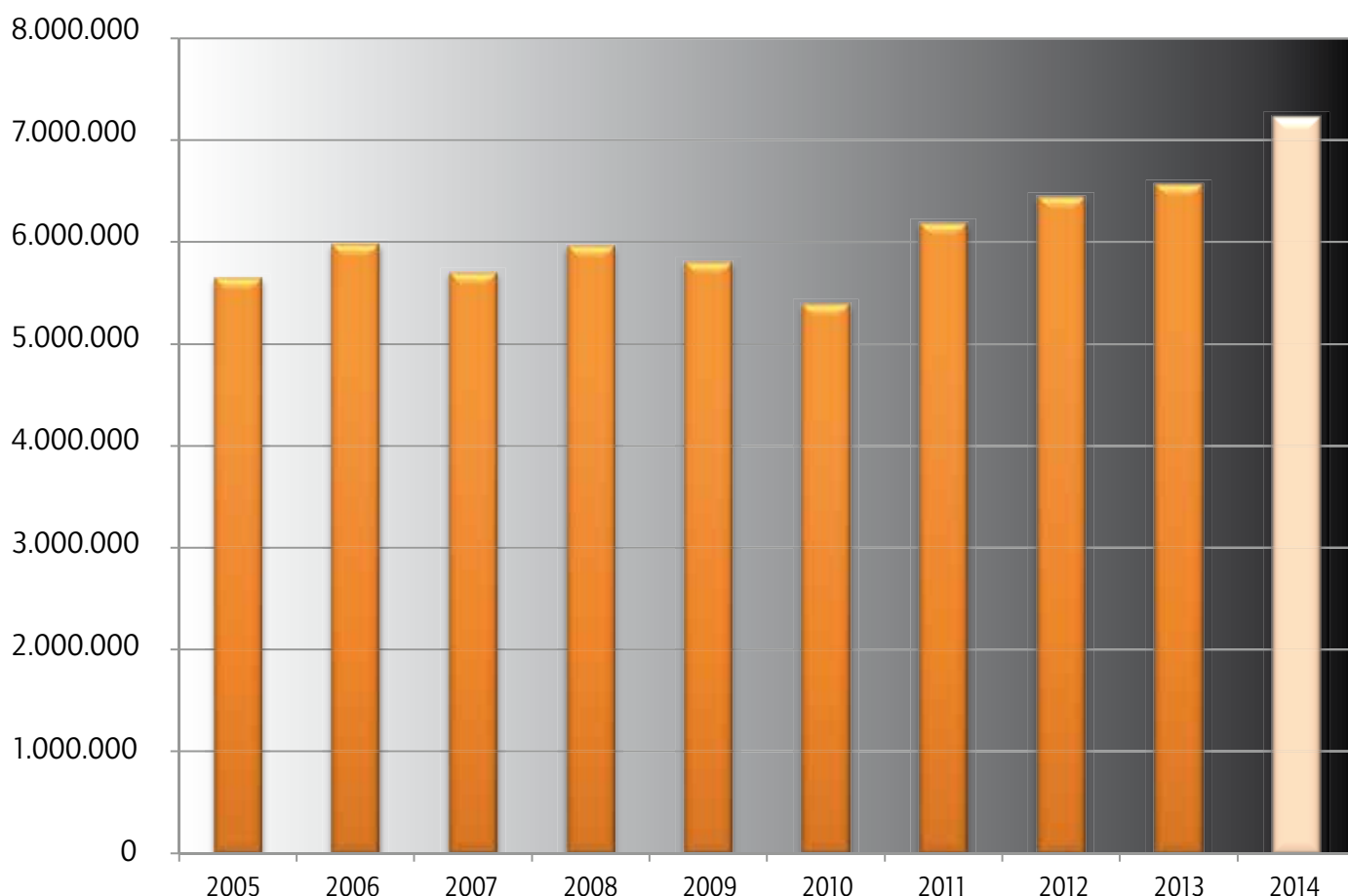
Die Dachgeschossausbauten betreffen vier Wohnungen mit zwei Erweiterungen (u. a. Wohncafé) in der Vastersstraße mit Kosten von 1.180 T€.

Wesentliche, den Bestand verbessernde oder erhaltende Maßnahmen haben wir mit der Fassadensanierung Vastersstraße 2-14, den Balkonanbauten Vastersstraße 2-14 und Äußere

Kanalstraße 324-330, Außenanlagen Vastersstraße 19-35, Zentralheizung Ennenstraße 9 und mit verschiedenen Dach-, Fassaden-, Balkon- und Treppenhäuserneuerungen vorgenommen.

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten der Genossenschaft zeigt für einen Zeitraum von zehn Jahren (2005 bis 2013 und 2014 Planansatz) das folgende Diagramm:

Instandhaltungskosten



Neubau / Umbau / Kauf

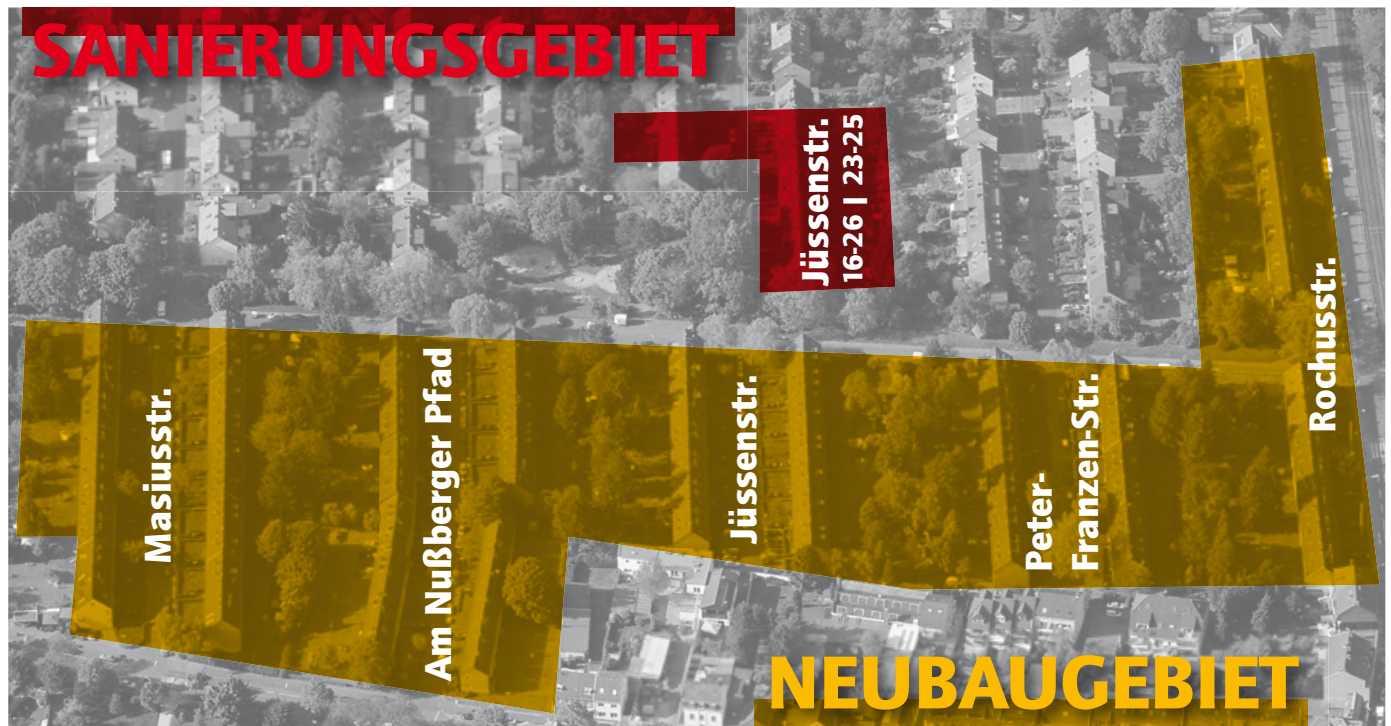
Die energetische Sanierung der **Baadenberger Str. 142-146** haben wir im Sommer 2013 beendet. Im Einzelnen wurden eine Mineralwolldämmung aufgebracht, Dächer und Fenster erneuert sowie die vorhandenen Balkone abgebrochen und durch neue, größere ersetzt. Kernstück der Sanierung ist eine zentrale Holzpellet-Heizung, die wir erstmals in unserem Bestand einsetzen. Klimaneutralität, die Unabhängigkeit von den Energieträgern

Öl und Gas sowie objektbezogene Besonderheiten haben den Ausschlag für diese Beheizungsart gegeben. Für die Maßnahme haben wir 2.223 T€ 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.

Schwerpunkt unserer Aktivitäten im

Jahr 2013 war daher der zügige Wiederaufbau der beschädigten Häuser. Zahlreiche Auflagen des Brandschutzes und die notwendige Einbindung des Amtes für Denkmalpflege haben die Fertigstellung erschwert und verzögert. Dennoch konnten nahezu alle Mitglieder, die einen Rückzug wünschten, zu Weihnachten 2013 ihre Wohnungen wieder beziehen. Neu zugezogene Familien haben für eine erfreuliche Verjüngung der Altersstruktur der Straße gesorgt. In diesem Jahr planen wir Dacherneuerungen und die



Sanierung der Fassaden bei den restlichen denkmalgeschützten Gebäuden. Damit wird die Lansstraße rechtzeitig zu ihrem 100-jährigen Jubiläum wieder in neuem Glanz erstrahlen.

Die Vorplanungen bezüglich der künftigen Entwicklung unseres **Ossendorfer Wohngebiets** (Rochusstr., Gerhard-Bruders-Str., Peter-Franzen-Str., Jüssenstr., Am Nußberger Pfad, Masiusstr.) sind abgeschlossen. Die Gremien der Genossenschaft haben übereinstimmend entschieden, dass aufgrund der schlechten Bausubstanz der Objekte bei der überwiegenden Mehrzahl der Gebäude ein Abbruch und sukzessiver Neubau gegenüber einer Sanierung vorzuziehen ist. Steigende Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie der

Wunsch nach mehr Variabilität bei den Wohnungsgrundrissen haben den Ausschlag gegeben. Mitentscheidend war auch die zuverlässigere Kostenkalkulation einer Neubaumaßnahme.

Aus der Mitte der Bewohner ist ein Mieterrat gewählt worden, der die Interessen und Anliegen der Mitglieder vertritt. Wir begrüßen diese Entwicklung sehr. Unsere Zusammenarbeit mit dem Mieterrat entwickelt sich konstruktiv und transparent. Darüber hinaus haben wir unsere von der Maßnahme betroffenen Mitglieder in einer Mieterversammlung umfassend informiert.

Anfang dieses Jahres haben wir eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um Klarheit über die mögliche

Anzahl neuer Wohnungen, Wohnflächen und den damit verbundenen Kosten zu erhalten. Die Ergebnisse der Studie sind Grundlage des kooperativen Gutachterverfahrens, das am 11.04.2014 begonnen hat. Dort werden drei renommierte Planungsbüros bis Ende Juni ihre Entwürfe präsentieren. Ziele der Genossenschaft bei der Entwicklung des Quartiers sind die Beibehaltung der historisch wertvollen Siedlungsstruktur, ein weitgehender Erhalt der großzügigen Grünflächen und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Wir planen ca. ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert zu erstellen, nicht zuletzt um auch möglichst vielen Bewohnern den Verbleib im Wohngebiet zu ermöglichen. Bei aller Wirtschaftlichkeit soll allerdings die Qualität des Wohnens nicht





vernachlässigt werden, die neben ansprechender Architektur auch funktionierende Grundrisse und lebendige Nachbarschaften ermöglicht.

Noch ungelöst ist die Problematik der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze. Gemäß Richtzahlenliste der Stadt Köln ist für dieses Wohngebiet ein Stellplatzschlüssel von 0,75 Stellplätzen pro Wohnungseinheit vorgesehen. Dies widerspricht eklatant dem realistischen Bedarf an zusätzlichem Parkraum. Unser Ziel kann nur sein, mit der Stadt Köln eine für diese Sonderkonstellation zugeschnittene vertragliche Vereinbarung zu schließen, die die Zahl der zu erstellenden Stellplätze reduziert. Damit könnten Erstellung und Leerstand von Pkw-Stellplätzen, deren Defizite die Wohnungsmieter tragen müssten, vermieden werden.

Mit der Eröffnung des **Wohncafés** in der Vastersstr. 2 im Dezember 2013 haben wir unsere wohnungsnahen

Dienstleistungen um einen weiteren Baustein erweitert. In Zusammenarbeit mit dem Pflegedienst Giuseppino GmbH und dem Verein Us Leeve entsteht ein nachbarschaftlicher Treffpunkt, der ehrenamtlich von Mitgliedern für Mitglieder betreut wird. Darüber hinaus berät Giuseppino rund um das Thema Pflege.

Die Erweiterung der Geschäftsstelle ist im Februar 2014 fertiggestellt worden. Der zusätzlich geschaffene Büroraum ermöglicht uns mehr Spielraum bei der Personalentwicklung: U. a. wollen wir in diesem Jahr eine/n weitere/n Auszubildende/n einstellen.

Im Rahmen der Büroerweiterung ist am Ansgarplatz 1 auch aufgrund der starken Nachfrage unserer Mitglieder eine weitere Gästewohnung entstanden.

*Quellen

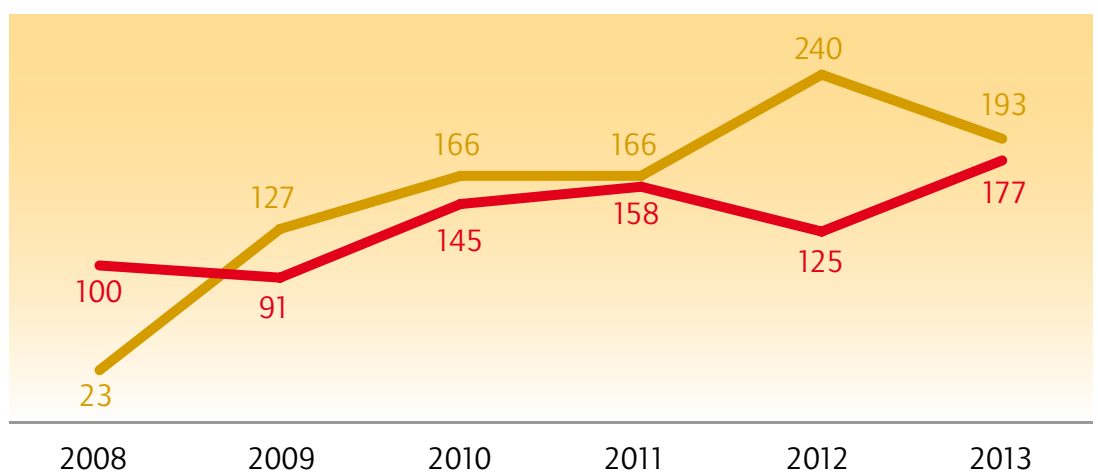
Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen, Herbst 2013
Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten für die Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2013

Statistisches Bundesamt: Pressemitteilungen Nr. 16/14 v. 15.01.2014; Nr. 17/14 v. 16.01.2014
www.destatis.de
www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php
GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2013/2014 S. 76

IHK Köln:
Konjunkturbericht Winter 2013/2014
IT.NRW: Pressemitteilung Nr. 100/14 v. 14.04.2014
VdW Rheinland Westfalen/VdW südwest: Textbausteine Stand 28.01.2014

Übernachtungen Gästewohnungen

— Gotthelfstraße
— Leostraße





1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	22,9	22,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	4,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/Monat	5,17	4,85
Instandhaltung, Fremdkosten	T€	6.562	6.439
Fluktuationsquote Wohnungen	%	7,6	7,3
Leerstandsquote Wohnungen	%	3,3	3,0

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir in der nachfolgenden Übersicht eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	22.156	21.415	741
Andere aktivierte Eigenleistungen	120	121	./ 1
Gesamtleistung	22.276	21.536	740
Andere betriebliche Erträge	2.535	1.111	1.424
Betriebsleistung	24.811	22.647	2.164
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.452	12.861	1.591
Personalaufwand	2.265	1.840	425
Abschreibungen	3.096	3.089	7
Andere betriebliche Aufwendungen	935	897	38
Zinsaufwand	2.689	2.669	20
Gewinnunabhängige Steuern	495	478	17
Aufwendungen für die Betriebsleistung	23.932	21.834	2.098
Betriebsergebnis	879	813	66
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 250	./ 285	35
Neutrales Ergebnis	346	388	./ 42
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	975	916	59
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	975	916	59





GRUPPE MEHRGENERATIONENHAUS – Verein „Leben mit Alt und Jung e.V.“

2.2. Wirtschaftsplan 2014

Für das Jahr 2014 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 1.081 T€ und mit einem geldrechnungsmäßigen von 1.807 T€. Dabei

haben wir mit Instandhaltungskosten in Höhe von 7.229 T€ kalkuliert, die den Vorjahresansatz um ca. 667 T€ übertreffen. Die Steigerung ist unter

anderem auf die Erstellung von Brandschutzmaßnahmen in Höhe von ca. 500 T€ zurückzuführen.

2.3. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 1.109 T€ auf 99.321 T€ gestiegen. Diese Steigerung um ca. 1,1 % ist im Wesentlichen durch Zugänge aus der Bautätigkeit und Wertpapiere des Anlagevermögens verursacht.

Das Anlagevermögen hat sich um 822 T€ auf 93.892 T€ erhöht.

Dem Anlagevermögen stehen 91.998 T€ Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten gegenüber.

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:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss	975	916	59
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.096	3.089	7
Andere aktivierte Eigenleistungen	./ 120	./ 121	1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Erhöhung Rückkaufswerte der Rückversicherungen u. a.)	./ 388	./ 714	326
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	682	257	425
Cashflow	4.245	3.427	818
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	0	./ 108	108
Erhöhung/Minderung der kurzfristigen Rückstellungen	./ 62	51	./ 113
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	./ 306	./ 303	./ 3
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	876	107	769
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.753	3.174	1.579
Einzahlungen für Abgänge Sachanlagen	12	29	./ 17
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 3.456	./ 3.991	535
Einzahlungen auf Finanzanlagen	13	183	./ 170
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./ 3.431	3.779	348
Valutierung von Darlehen	2.221	2.118	103
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 1.962	./ 1.751	./ 211
Auszahlung/Rückzahlung kurzfristiger Unternehmensmittel	./ 1.525	575	./ 2.100
Darlehensrückzahlungen	0	./ 29	29
Ab-/Zunahme der Geschäftsguthaben	./ 30	./ 19	./ 11
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	./ 1.296	894	./ 2.190
Zahlungsunwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	26	289	./ 263
Finanzmittelbestand am 1. Januar	512	223	289
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	538	512	26

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. Die Umstellung auf SEPA ist zum 01.10.2013 erfolgreich abgeschlossen worden.

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 arbeiten 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 haben wir in Zusammenarbeit mit einem lokalen Pflegedienst Anfang 2014 den Betrieb eines Wohncafés im Erdgeschoss der Vastersstraße 2 aufgenommen.

Zum 01.01.2014 erheben wir bei Neuvermietungen anstatt einer Pauschale eine Betriebskostenvorauszahlung.

Dadurch ist neben einer gerechteren Verteilung auch langfristig eine Kostendeckung bei den Betriebskosten möglich.

Durch aktive Mitarbeit gilt es, die Marktposition der „kölN ag“, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen im kommunalen Bereich, zu stärken. Die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens als herausragendem 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 3.633 T€ betragen.

Die zukünftigen Zahlungsströme wurden von der Sparkasse KölnBonn auf

Basis allgemein 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 adäquate 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 13.05.2014

DER VORSTAND

gezeichnet

Nußbaum | Schmitz | Kliegel





GRUPPE SPIELPLATZ – Das sind die ehrenamtlichen Mitarbeiter des Spielplatzes Ansgarstraße.

Bericht des Aufsichtsrates – 2013

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

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

Die gesetzliche Prüfung, die den Jah-

resabschluss für das Geschäftsjahr 2012 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2013 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 2013

wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2013. Dem Vorschlag des Vorstandes, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 974.518,81 € gemäß den gesetzlichen Vorschriften 10% = 97.451,89 € in die gesetzliche Rücklage und 877.066,92 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

50825 Köln,
den 20.05.2014
DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

GRUPPE U3-KITA – Kinder unter drei Jahren in der Kita Ansgarstraße.





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung



JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2013	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	9.221,16	9.221,16	21.157,39
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.995.843,96		86.149.948,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.986.536,52		3.065.470,70
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	7.091,27		6.704,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.630,28		69.235,55
Anlagen im Bau	-		261.547,77
Bauvorbereitungskosten	48.804,37		36.074,52
Geleistete Anzahlungen	-	90.079.906,91	-
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	3.562.068,03		3.223.915,03
Sonstige Ausleihungen	1.293,59		2.293,59
Andere Finanzanlagen	232.227,19	3.802.838,81	225.935,81
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		93.891.966,88	93.069.533,09

AKTIVA



Aktivseite

Bilanz zum 31.12.2013

	Geschäftsjahr	2013	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		93.891.966,88	93.069.533,09
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	3.333.817,69		3.277.726,03
Andere Vorräte	19.384,96		25.348,45
Geleistete Anzahlungen	-	3.353.202,65	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	125.804,75		275.225,90
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	811.456,11	937.260,86	472.191,89
Wertpapiere		423.318,17	356.893,37
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	325.725,73		336.900,01
Bausparguthaben	212.504,22	538.229,95	175.064,54
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	176.867,09	176.867,09	223.388,40
BILANZSUMME		99.320.845,60	98.212.271,68

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2013	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	225.442,30		249.106,51
der verbleibenden Mitglieder	6.286.248,87		6.290.367,59
aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	6.511.691,17	2.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 23.433,87 €			(54.810,90)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	4.062.924,73		3.965.472,84
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 97.451,89 €	-		(91.555,93)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	-		(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	9.941.574,71		9.064.507,79
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 877.066,92 €	-		(824.003,41)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	-		(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	16.433.135,88	2.428.636,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			(0,00)
Bilanzgewinn Bilanzverlust			
Gewinn- Verlustvortrag	-		-
Jahresüberschuss	974.518,81		915.559,34
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 974.518,81	-	./ 915.559,34
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		22.944.827,05	22.000.341,17

PASSIVA



Passivseite

Bilanz zum 31.12.2013

	Geschäftsjahr	2013	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		22.944.827,05	22.000.341,17
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.616.733,17		5.002.560,20
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	135.097,57	5.751.830,74	192.603,52
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.442.336,69		61.626.508,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.255.725,00		4.354.469,00
Erhaltene Anzahlungen	3.596.016,95		3.476.921,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	209.552,49		212.012,95
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.073.969,57		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	44.999,36	70.622.600,06	57.923,74
davon aus Steuern: 18.713,37 €			(18.683,36)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(4.996,45)
Rechnungsabgrenzungsposten	1.587,75	1.587,75	130,00
BILANZSUMME		99.320.845,60	98.212.271,68

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

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2013	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.099.239,22		21.579.808,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	22.099.239,22	-
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		56.091,66	./ 164.283,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		120.308,27	121.496,60
Sonstige betriebliche Erträge		3.156.454,09	1.801.252,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.451.502,88	-	12.862.052,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	14.451.502,88	-
ROHERGEBNIS		10.980.590,36	10.476.220,67
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.345.688,22		1.380.897,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	919.710,32	2.265.398,54	458.634,41
davon für Altersversorgung 678.933,66 €			(216.734,51)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.096.255,49		3.088.903,18
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.096.255,49	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.210.555,89	1.210.555,89	1.201.084,89
ÜBERTRAG		4.408.380,44	4.346.701,13

GEWINN UND



für die Zeit vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr	2013	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		4.408.380,44	4.346.701,13
Erträge aus Beteiligungen	-		-
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		(0,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	888,00		474,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.231,02		8.257,73
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	10.119,02	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.948.559,25	2.948.559,25	2.961.962,18
davon für langfristige Rückstellungen: 0,00 €	-	-	(0,00)
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 254.829,89 €	-	-	(256.735,03)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-	1.469.940,21	1.393.470,68
Außerordentliche Erträge	-		-
Außerordentliche Aufwendungen	-		-
Außerordentliches Ergebnis		-	-
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-	-
Sonstige Steuern		495.421,40	477.911,34
Jahresüberschuss		974.518,81	915.559,34
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		./ 974.518,81	./ 915.559,34
BILANZGEWINN		0,00	0,00

VERLUST

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

GRUPPE SITZGYMNASTIK – im Wohncafé Vastersstraße. Immer montags von 15.00–16.00 Uhr.





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

3. Anhang



JAHRESABSCHLUSS

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2013 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013 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.

B. Erläuterungen zu den

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

Anlagevermögen

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

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

3. Unter der Position „Wertpapiere des Anlagevermögens“ erfassen wir die Beteiligung an einer Aktiengesellschaft für Wohnungsbau. Ferner sind am 31. Dezember 2013 hier ausgewiesen die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (3.562 T€) zum Rückkaufswert. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2012 um 338 T€ erhöht. In diesem Betrag ist eine Zuschreibung in Höhe von 36 T€ aufgrund in früheren Jahren durchgeführter Abschreibungen enthalten.

4. Unter der Position „Andere Finanzanlagen“ werden Beteiligungen an einer Wohnungsgenossenschaft, die 2013 ihre Pflichtbeteiligung von 1.200 € auf 2.400 € erhöht hat und einer genossenschaftlichen Bank ausgewie-





sen. Die Gruppenlebensversicherung zur betrieblichen Altersversorgung wird mit dem aktivierungspflichtigen Deckungskapital zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Versicherung ein Abgang in Höhe von 12 T€.

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 Balkonanbauten haben wir im Geschäftsjahr anteilig abgeschrieben. Das be-

wegliche Anlagevermögen schreiben wir auf vier, fünf bzw. zehn Jahre ab. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00€ Anschaffungskosten werden direkt abgeschrieben.

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

Aktive Rechnungsabgrenzung

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

Rückstellungen

haben wir entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten

gebildet. Für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage. Pensionsrückstellungen 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 (4,88 %, Vj. 5,04 %) für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Fluktuationswahrscheinlichkeiten sind nicht eingerechnet, da das Versorgungswerk seit 2004 geschlossen ist.

Unter diesen Annahmen ergibt sich zum 31.12.2013 ein Betrag von 5.617 T€ nach 5.003 T€ zum 31.12.2012. Die Zuführung von 614 T€ ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 252 T€ und dem operativen Ergebnis von rd. 362 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	193.177,21	0,00	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.904.399,33	3.118.257,45	30.941,48
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	124.340,60	2.625,00	3.819,22
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	787.079,83	12.183,61	9.113,69
Anlagen im Bau	261.547,77	426.746,42	-
Bauvorbereitungskosten	36.074,52	16.637,40	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
	143.799.535,96	3.576.449,88	43.874,39
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.260.269,95	301.798,08	-
Sonstige Ausleihungen	2.293,59	-	1.000,00
Andere Finanzanlagen	225.935,81	18.351,55	12.060,17
	3.501.299,35	320.149,63	13.060,17
Anlagevermögen insgesamt	147.494.012,52	3.896.599,51	56.934,56



Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
-	-	183.956,05	9.221,16	11.936,23
692.201,74	-	55.688.073,08	86.995.843,96	2.963.362,92
-	-	697.424,79	2.986.536,52	78.934,18
-	-	2.132,09	0,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	116.055,11	7.091,27	2.236,85
-	-	748.519,47	41.630,28	39.785,31
./. 688.294,19	-	-	0,00	-
./. 3.907,55	-	-	48.804,37	-
-	-	-	-	-
692.201,74 ./. 692.201,74	-	57.252.204,54	90.079.906,91	3.084.319,26
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	-
-	-	-	-	-
-	36.354,92	-	3.562.068,03	-
-	-	-	1.293,59	-
-	-	-	232.227,19	-
-	-	5.550,00	3.802.838,81	-
692.201,74 ./. 692.201,74	36.354,92	57.441.710,59	93.891.966,88	3.096.255,49



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit rd. 3.334 T€ (Vj. 3.278 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	54.497,57
Prüfungskosten	32.000,00
Resturlaubstage	29.600,00
Steuerberatung	19.000,00

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

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

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

8. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie unten in der Tabelle zu sehen dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr:	Vorjahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	125.804,75	17.305,32	18.058,37
Sonstige Vermögensgegenstände	811.456,11	-	-
Gesamtbetrag	937.260,86	17.305,32	18.058,37

MÄNNER-KOCHGRUPPE – Ein Angebot im Rahmen des Nachbarschaftshauses. Der Kurs findet in der Gemeinschaftsküche des Mehrgenerationenhauses statt.



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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *1
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Anleihen	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.442.336,69	(4.487.416,86) 3.153.210,10	9.430.058,71	47.859.067,88	60.442.336,69	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.255.725,00	(159.358,73) 167.028,88	468.252,31	3.620.443,81	4.255.725,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.596.016,95	(3.476.921,67) 3.596.016,95	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	209.552,49	(212.012,95) 209.552,49	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.073.969,57	(1.288.801,42) 2.073.969,57	-	-	-	-
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	44.999,36	(57.923,74) 44.999,36	-	-	-	-
Gesamtbetrag	70.622.600,06	(9.682.435,37) 9.244.777,35	9.898.311,02	51.479.511,69	64.698.061,69	-

*1 GPR = Grundpfandrecht
SU = Sicherungsübereignung

Zess = Forderungsabtretung
Bü = Bürgschaft

PF = Verpfändung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind im Wesentlichen ausgewiesen: Erträge aus Versicherungsentschädigungen 2.327 €, diese betreffen größtenteils die Brandkatastrophe Lansstraße. Erträge aus Anlagenverkäufen 102 T€, davon 66 T€

für den Verkauf von Grundstücksanteilen an die Stadt Köln, für die Neugestaltung der Straßenbahnhaltestelle entlang der Rochusstraße.

Erträge Neue Leben Versicherung 104 T€, Erträge aus Zuschreibung 36 T€,

Herabsetzung von Wertberichtigungen 64 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen 48 T€, Eintrittsgelder 38 T€, Teilschulderlass KfW Förderung 157 T€ und Vereinnahmungen aus Auseinandersetzungsguthaben und Mieten 53 T€.

GRUPPE PUSTEBLUME – Das Organisationsteam der Pustebblume.





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	12	2
Technische Mitarbeiter	4,5	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	29

Zum 01.08.2013 haben wir eine Auszubildende zur Kauffrau der Immobilienwirtschaft eingestellt. Ab dem 01.08.2014 werden wir eine weitere Auszubildende einstellen.

5. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2013	4.982
Zugang	194
Abgang	235
Bestand zum 31.12.2013	4.941

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 4.118,72 € vermindert.

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Werner Nußbaum, hauptamtlich
Wolfgang Schmitz, nebenamtlich
Monika Kliegel, nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Hochdörfer, Vorsitzender
Bernd Johnen, stellvertretender Vorsitzender

Bernd Koch
Michael Krieger, ab 25.06.2013
Schriftführer
Simone Ludewig
Manfred Nonnen
Stephanie Rössing
Hans Spernat
Petra Wocke-Simons

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

50825 Köln,
den 13.05.2014
DER VORSTAND
gezeichnet
Nußbaum | Schmitz | Kliegel

Notizen – oder Notiz nehmen ...

DIE EHRE

**Wir sind Mitglied der DESWOS –
unser Zeichen genossenschaftlicher Solidarität.**
Jedes Jahr informieren wir am „Internationalen Tag der
Genossenschaften“ an einem Stand auf dem Lenau-
platz alle Interessierten. 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 Län-
der. 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.

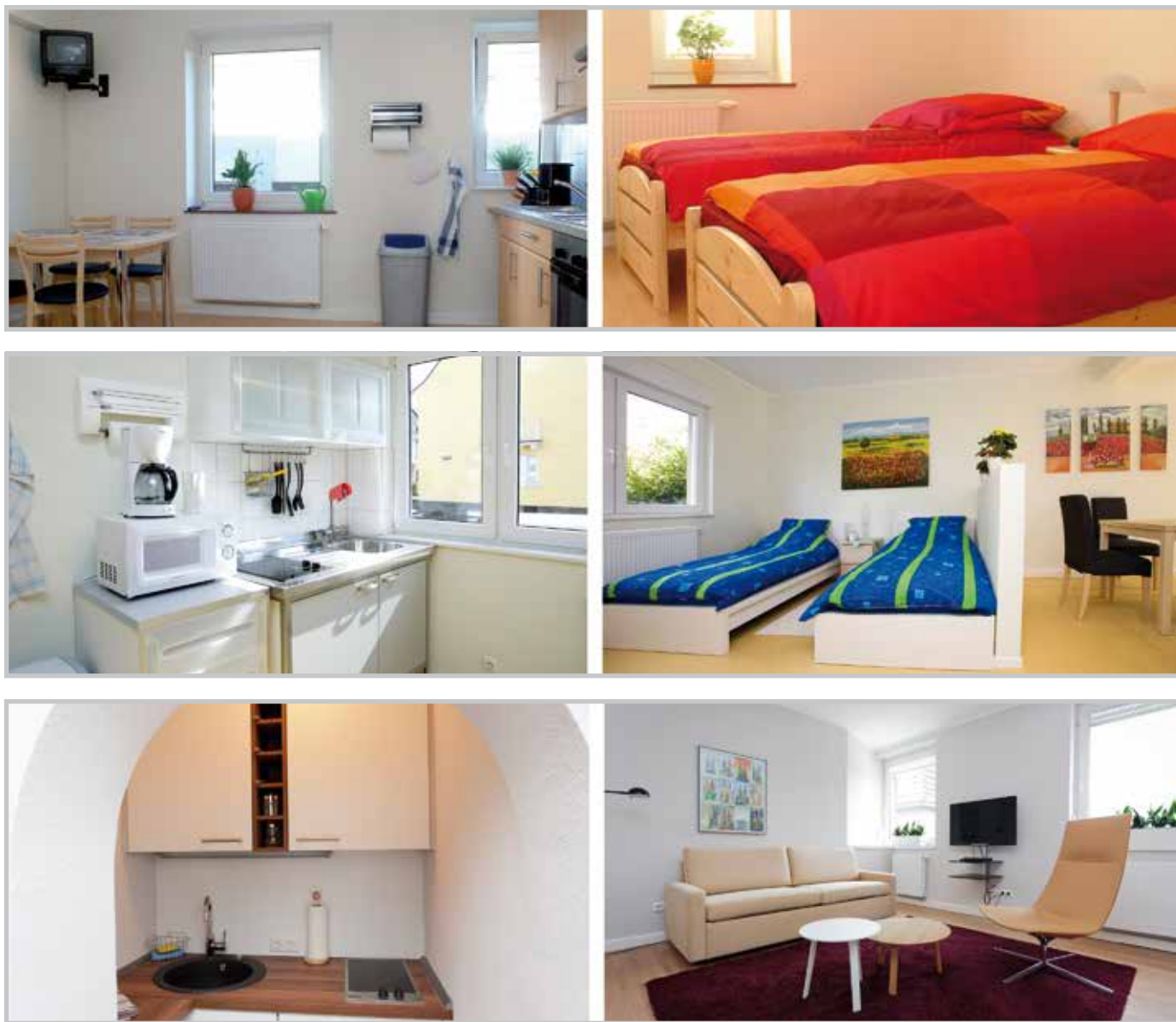


NIEFELDER

DIE EHRENFELDER

Ein herzliches „Dankeschön“ richten wir an alle **motivierten Gruppen**, die uns für die Aufnahmen Modell gestanden haben. Auch für das Einverständnis zur Veröffentlichung danken wir an dieser Stelle noch einmal!

DIE EHRENFELDER – Unsere drei Gästewohnungen.



LEOSTRASSE 52			
47 qm	4 Personen 2 Schlafzimmer	60 € pro Tag	+ 35 € Endreinigung
GOTTHELFSTRASSE 7			
39 qm	2 Personen 2 Schlafplätze	40 € pro Tag	+ 25 € Endreinigung
ANSGARPLATZ 1			
37 qm	1-2 Personen Schlafcouch	50 € pro Tag	+ 25 € Endreinigung

Für alle drei Gästewohnungen ist die Nutzung von Handtüchern und Bettwäsche im Preis enthalten.

Die Kautions von 50 € wird bei der Schlüsselabgabe zurückerstattet.

Beteiligungen und Mitgliedschaften sind Teil unserer Philosophie.



Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.

Tarifautonomie braucht starke Partner

www.agv-online.de



Interessenvertretung, Beratung und
gesetzliche Prüfung auf Landesebene
www.vdw-rw.de



Arbeitsgemeinschaft
Kölnischer Wohnungs-
unternehmen e.V.

Interessenvertretung und Beratung
auf kommunaler Ebene
www.koelnag.de



Hilfe zur Selbsthilfe in der sogenannten
Dritten Welt
www.deswos.de



Gemeinsam soziale Balance schaffen!
www.quaeker-nbh.de



Integration von Zuwanderern
aus der ehemaligen Sowjetunion
www.phoenix-cologne.com



Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft
www.gag-koeln.de



Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft
www.koeln-sued.de



Wohnungswirtschaftliche Forschung,
Verbindung von Theorie und Praxis
www.inwo.uni-koeln.de



Genossenschaftswissenschaftliche Forschung,
Verbindung von Theorie und Praxis
www.genosem.uni-koeln.de



Theater von Behinderten für Behinderte und
Freizeitgestaltung für Mitglieder
www.pustebume-online.de



Dokumentation von genossenschaftlicher
Geschichte und Praxis
www.wohnen-in-genossenschaften.de



Fachwissen für Führungsaufgaben
www.e-b-z.de



Ihr Partner für Ausbildung und
Personalentwicklung
www.e-b-z.de



Typisch Genossenschaften
www.wohnungsbaugenossenschaften.de

2013

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