

2014



DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Jahresabschluss und Lagebericht



gut und sicher wohnen



DIE EHRENFELDER auf einen Blick

Gründung

am 07. März 1899
DIE EHRENFELDER
 Gemeinnützige
 Wohnungsgenossenschaft eG

Genossenschaftsregister

GnR 618 beim Registergericht
 Amtsgericht Köln

Sitz

Gravensteiner Straße 7
 50825 Köln

Geschäftszweck

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

Impressum

Fotos ©: Ludolf Dahmen,
 Christoph Ruhrmann, Stadt Köln,
 Molestina Architekten
 Gestaltung: Dreimalig Werbeagentur
 Auflage: 250 Stück
 Druck: Druckerei Bösmann

Das ist die zukünftige
 Ansicht auf die neuen
 Genossenschaftswohnungen –
 von der Rochusstraße
 aus gesehen.





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 2015	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

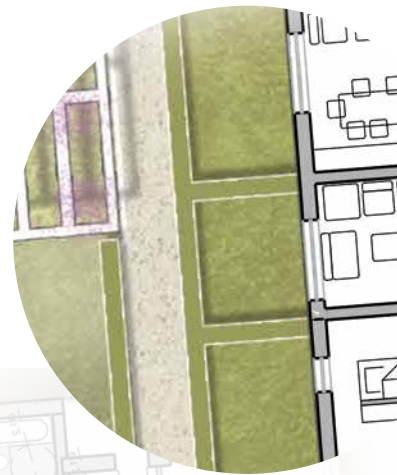
Bericht des Aufsichtsrates	21
----------------------------------	----

Jahresabschluss

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

Sonstiges

Notizen – oder Notiz nehmen	40
Ossendorf – Historischer Vergleich vor Neubau	42
Beteiligungen und Mitgliedschaften	43



1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Im Herbst 2014 wächst die **Weltwirtschaft** weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung, anders als noch im Frühjahr erwartet, nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.

Die geldpolitische Ausrichtung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich entsprechend den unterschiedlichen Konjunkturverläufen im Jahr 2014 zu differenzieren begonnen. In den USA wurde aufgrund der konjunkturellen Erholung das Ankaufprogramm für Wertpapiere schrittweise reduziert; es dürfte bis zum Jahresende auslaufen. Allerdings liegt der Leitzins weiter an der Null-Prozent-Marke. Er dürfte aber, wenn sich der Konjunkturaufschwung fortsetzt, im Frühjahr 2015 angehoben werden. Die Bank von England hat bereits seit Juli 2012 das Volumen der angekauften Wertpapiere nicht mehr erhöht.

Die konjunkturelle Grunddynamik im **Euroraum** ist weiterhin gering, die ge-

samtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage auf dem Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Europa weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Die **deutsche Wirtschaft** hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag da-

mit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.

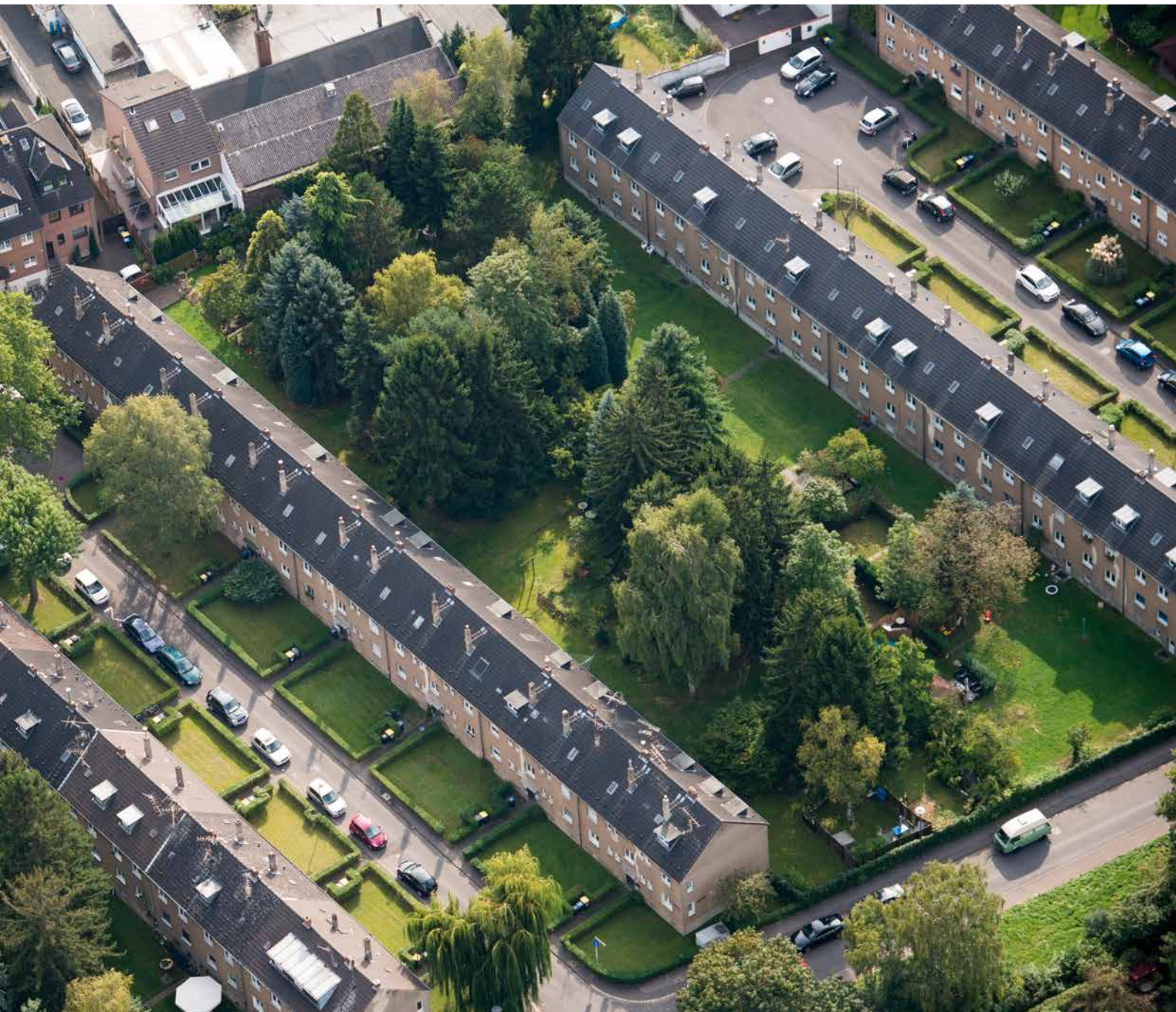
Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik:

DATEN EURO-RAUM (2014/2015 GESCHÄTZT) ¹	2013	¹ 2014	¹ 2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	./ 0,4 %	+ 0,8 %	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,3 %	+ 0,5 %	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote	11,9 %	11,6 %	11,3 %



Luftaufnahme – Wohnviertel Ossendorf – Gerhard-Bruders-Straße, Peter-Franzen-Straße, Jüssenstraße.





Zukunftsbilder – Ossendorfer Gartenhöfe.



Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7% mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von +0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen. Mit zunehmender Aufhellung der weltwirtschaftlichen Lage, einer weiteren Abwertung des Euro und sinkenden Ölpreise dürften sich die Exportaussichten deutlich verbessern.

Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zu Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken.

Der **Arbeitsmarkt** hat sich 2014 erfreulich entwickelt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Dezember 2014 2.764.000 Personen arbeitslos. Das waren 109.000 weniger als im Dezember 2013. Die

IST-DATEN preisbereinigt, verkettet (2015 PROGNOSE) ¹	2012	2013	2014	¹ 2015
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,4 %	+ 0,1 %	+ 1,5 %	+ 1,2 %
Private Konsumausgaben	+ 0,7 %	+ 0,8 %	+ 1,1 %	+ 1,4 %
Konsumausgaben des Staates	+ 1,2 %	+ 0,7 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	./ 3,0 %	./ 2,4 %	+ 3,7 %	+ 4,1 %
Bauinvestitionen	+ 0,6 %	./ 0,1 %	+ 3,4 %	+ 2,1 %

Arbeitslosenquote ist damit von 6,7 % im Vorjahr auf 6,4 % gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2014 mit 43.063.000 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat erneut um 1,0 % gestiegen. Für 2015 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus.

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland sind 2014 gegenüber dem Vorjahr um 0,9 % gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist die Jahresteuerrate somit seit 2011 rückläufig (2011: +2,2 % | 2012: +2,0 % | 2013: +1,5 %). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hat es zuletzt 2009 gegeben (+0,3 %). Preisrück-

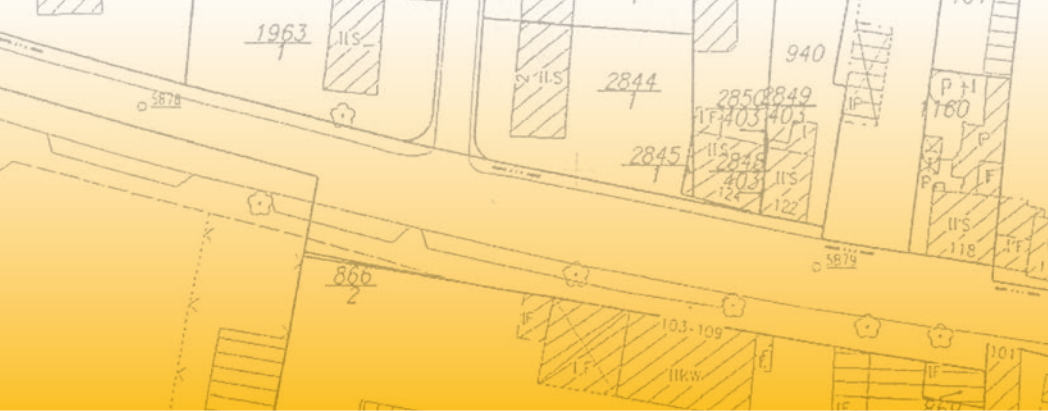
gänge waren in erster Linie bei Energie zu verzeichnen, die sich um 2,1 % verbilligte.

Die **IHK zu Köln** sieht die aktuelle Geschäftslage und -erwartung der Wirtschaft nur noch vorsichtig optimistisch. Etwa 85 % der Unternehmen im IHK-Bezirk rechnen damit, dass die Geschäftsentwicklung gleich bleibt oder sich bessert. Auch das Baugewerbe bewertet die Geschäftslage noch positiv. Der Geschäftsklima-Indikator zu den Erwartungen liegt mit insgesamt 7,1 Punkten allerdings deutlich unter dem Vorjahresniveau (21,8 Punkte).

Der Beschäftigungsaufbau in der Region Köln dürfte in diesem Jahr seine Spitze erreichen.

Der Anteil der Unternehmen, die eine Reduzierung der Mitarbeiterzahl planen, hat sich von 16,1 % aus dem Vorjahr auf 19,3 % leicht erhöht, was auch auf den Mindestlohn zurückzuführen ist, der seit dem 01.01.2015 bindend ist.





Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt stellt sich wie folgt dar:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2013 - 12	2014 - 11	+/-	2013 - 12	2014 - 11	+/-	2013 - 12	2014 - 11	+/-
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,01	2,82	./ 0,19	3,59	3,14	./ 0,45	2,74	2,16	./ 0,58
> 1 Mio. Euro	1,86	1,52	./ 0,34	2,62	2,42	./ 0,20	2,75	2,02	./ 0,73

Kapitalmarkt*

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war für Kreditnehmer weiter positiv. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie oben zu sehen.

Immobilienmarkt*

Von Januar bis November 2014 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3% mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) Euro/qm.

Köln wächst dramatisch. Nach einer Bevölkerungsprognose der Stadt Köln soll die Einwohnerzahl allein bis 2020 auf 1.065.000 steigen; das bedeutet einen Bedarf von zusätzlichen 30.000 Wohnungen, deren Erstellung innerhalb der Stadtgrenzen nicht zu realisieren sein wird.

Die von der Bundesregierung inzwischen eingeführte sogenannte Mietpreisbremse dürfte ebenfalls wenig förderlich sein. Nach einer Umfrage 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 bisherigen Bemühungen der Stadt Köln, **preiswerten Wohnraum** zu schaffen, waren in der Vergangenheit wenig erfolgreich. So lag die Zahl der fertiggestellten öffentlich geförderten Wohnungen in den Jahren 2002 bis 2012 durchschnittlich bei 760, im Jahr 2013 lediglich bei 537 Einheiten. Damit wurde das selbst gesteckte Ziel von 1.000 Wohnungen jährlich

weit verfehlt. Auch für 2014 war eine deutliche Steigerung nicht absehbar. Unberücksichtigt ist hierbei noch der jährliche Wegfall öffentlich geförderter Bestandswohnungen infolge von planmäßiger Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen oder durch deren vorzeitige Ablöse. Deren Anzahl (seit 2003 17.000 Einheiten) übersteigt die neu hinzukommenden bei weitem.

Ob die konsequente Umsetzung 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.

Der zu Beginn des Jahres 2015 vorgestellte neue Mietspiegel hatte zwar nur moderate Anpassungen bei den Altbauten zu verzeichnen; bei der Baualtersklasse 3, die auch die modernisierten und damit die inzwischen größte Gruppe der Bestandswohnungen umfasst, betrugen die Aufschläge im Vergleich zum Mietspiegel 2013 beachtliche 0,50 Euro/qm und Monat. Die Entwicklung des Stadtteils Ehrenfeld zu einem begehrten Viertel





in Köln hat zu einem höheren Nachfrage-
druck und dadurch zu weiter steigen-
den Nettokaltmieten geführt.

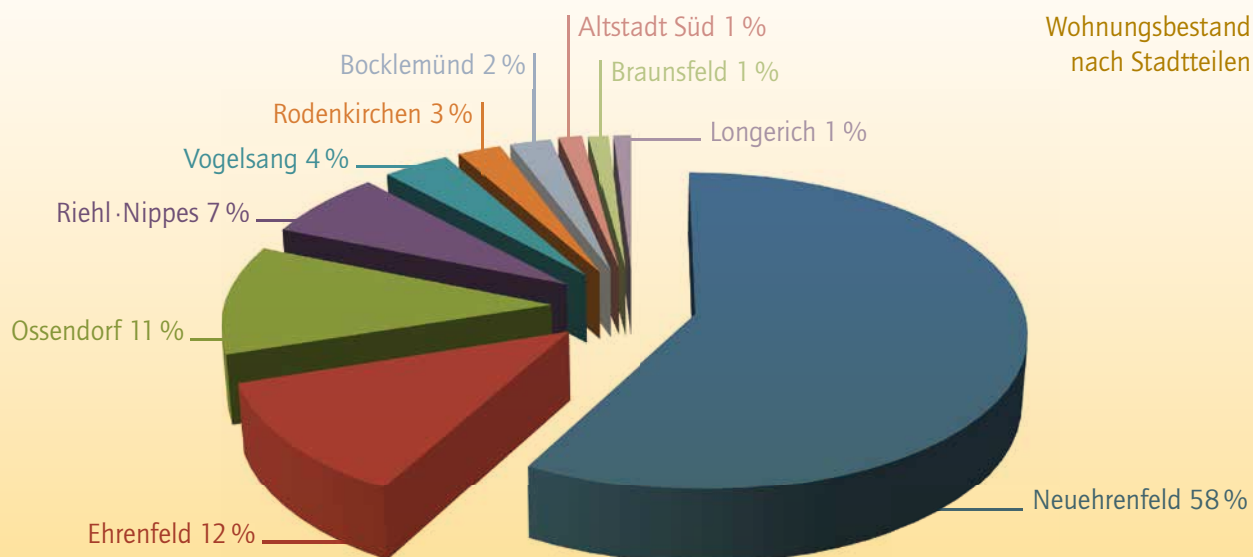
Bedingt durch unsere zurückhaltende Mietenpolitik, haben unsere Bestände in Ehrenfeld eher noch eine preisdämpfende Wirkung auf die Durchschnittsmieten.

Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2014 5,25 Euro/qm und Monat und lag damit bei der Mehrzahl der Wohnungen deutlich unter dem untersten Wert des Mietspiegels und auch unter der aktuellen Bewilligungsmiete bei öffentlich gefördertem Wohnraum (6,25 Euro).

Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.494 T€ (Vj. 975 T€) ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um ca. 53,2% erhöht. Dieses Ergebnis haben folgende Faktoren im Wesentlichen beeinflusst:

Grundlage war die positive Entwicklung der Umsatzerlöse, die sich im Geschäftsjahr um 506 T€ (rd. 2,3 %) erhöht haben. Diese Erhöhung ergibt sich größtenteils aus der ganzjährigen Auswirkung der Anhebung der Nutzungsgebühren zum 01.07.2013. Dadurch sind die Nutzungsgebühren für Wohnungen um 660 T€ gestiegen.



1.211 T€) enthält im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von ca. 120 T€ für das Bauvorhaben Ossendorf. Diese wurden für Sicherungsmaßnahmen und Umzugskosten verwendet. Des Weiteren sind enthalten: Abschreibungen auf Forderungen 65 T€ (Vj. 83 T€), Einstellung in Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 160 T€ (Vj. 133 T€), Raumkosten für Geschäftsräume 92 T€ (Vj. 55 T€), Leistungen Fremder 81 T€ (Vj. 70 T€), Kosten der EDV-Anlage 67 T€ (Vj. 73 T€) und Aufwendungen Nachbarschaftshaus 72 T€ (Vj. 72 T€).

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2014 befanden sich 639 (Vj. 639) Häuser mit 4.168 (Vj. 4.179) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 421 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.747 frei finanziert. 2.223 (Vj. 2.234) Wohnungen wurden vor dem 20.06.1948 und

1.945 (Vj. 1.945) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft 60 (Vj. 58) gewerbliche Einheiten, 421 (Vj. 421) Garagen und unverändert 282 Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 274.939 (Vj. 274.681) qm.

Die Fluktuationsquote lag mit 8,2% leicht über dem langjährigen Mittelwert von 8%. Unser Bestand befindet sich ausschließlich linksrheinisch mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neuehrenfeld. Die langfristige und zukunfts-gerechte Entwicklung des Bestandes durch Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in gewachsenen Quartieren wird weiterhin den Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten bilden.

Bestandserhaltung und -pflege

Die Fremdkosten für Instandhaltung (einschließlich nicht aktivierungsfähiger Modernisierungskosten) zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf 7.226 T€ (Vj. 6.562 T€). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 27,05 (Vj. 24,55) Euro/qm Wohnfläche.

Die nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten im Geschäftsjahr 2014 betreffen im Wesentlichen mit 1.149 T€ Dach-, Fassaden-, Balkon-, Treppenhaus- und Heizungserneuerungen und 2.310 T€ für 85 Einzelmodernisierungen.

Das Um- und Ausbauprogramm umfasste im Geschäftsjahr im Wesentlichen Dachgeschossausbauten, energetische Sanierungen, Balkonausbauten und die Erweiterung der Geschäftsstelle. Darüber hinaus wurden

weitere aktivierungspflichtige Modernisierungen im Wohnungsbestand durchgeführt (insbesondere erstmaliger Einbau von Heizungen bei Einzelmodernisierungen).

Im Jahr 2015 werden voraussichtlich Instandhaltungsausgaben (einschließlich aufwandswirksamer Modernisierungskosten) in Höhe von 7.357 T€ anfallen. Davon entfallen 3.200 T€ auf die laufende Instandhaltung.

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten der Genossenschaft zeigt für einen Zeitraum von zehn Jahren (2006 bis 2014 und 2015 Planansatz) das folgende Diagramm:

Entsprechend der geänderten Landesbauordnung haben wir inzwischen unseren Bestand nahezu vollständig mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, ohne die gesetzliche Frist bis zum 31.12.2016 auszuschöpfen.

Auch die für alle zentralen Trinkwasseranlagen vorgeschriebene Erstbeurteilung auf Legionellenbefall haben wir abgeschlossen und damit die Anforderungen aus der Trinkwasserverordnung erfüllt.

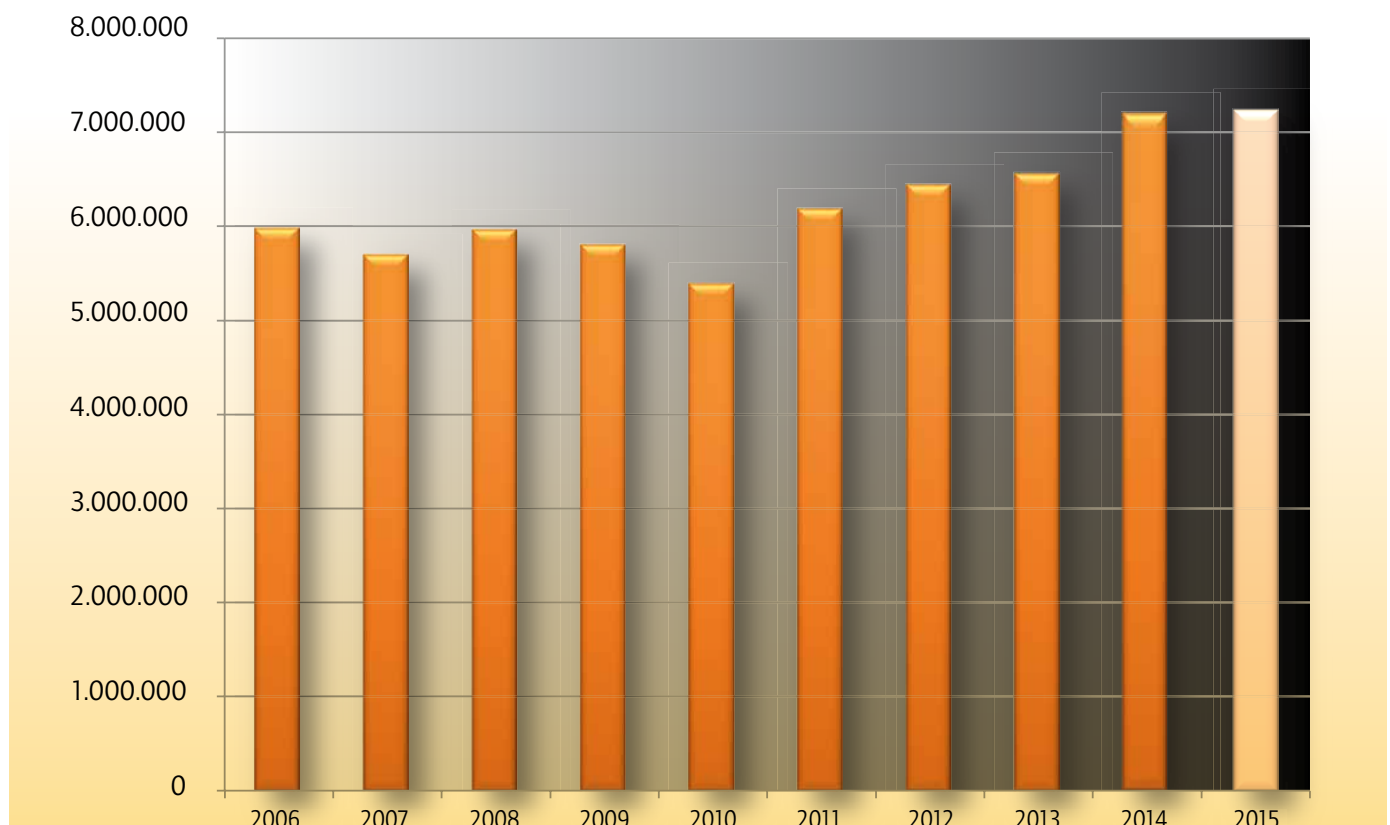
Im Geschäftsjahr haben wir eine **Zufriedenheitsanalyse** durchgeführt, indem wir alle 4.081 aktiven Mieterhaushalte schriftlich befragt haben.

Die sehr hohe Rücklaufquote von 35% ist ein Zeichen dafür, dass unsere Mitglieder am Zustand und der Weiterentwicklung der Genossenschaft starkes Interesse zeigen.

Die Umfrage hat ergeben, dass das Durchschnittsalter der Mieter mit 56,4 Jahren fast um 9 Jahre den Kölner Durchschnitt (47,5) übersteigt und damit einen sehr hohen Wert ergibt. Sehr niedrig ist das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen mit circa 1.700,00€; der Vergleichswert für ganz Köln liegt bei 1.950,00€.

Bei der Beurteilung der Wohnzufriedenheit schneidet der Teilbereich Wohnung im Vergleich zu anderen

Instandhaltungskosten





Genossenschaften besser, der Teilbereich Wohngebäude eher schlechter ab. Beim Teilbereich Wohnumfeld ergaben sich durchschnittliche Zufriedenheitswerte.

Dies bedeutet für uns, dass wir künftig die Verbesserung der Qualität der Gebäude (Fassade, Treppenhaus, Hauszugang) mehr in den Vordergrund unserer Planungen rücken werden.

Auffällig ist, dass unsere Wohnungsbestände außerhalb von Neuhrenfeld und Ehrenfeld (insbesondere Nippes, Rodenkirchen und Vogelsang) deutlich geringere Zufriedenheitswerte aufweisen. Auch hier sehen wir in den nächsten Jahren einen Schwerpunkt unserer Aktivitäten.

Mit unserer Servicequalität waren die Mitglieder erfreulicherweise sehr zufrieden. Dies gilt allerdings nicht für alle Teilbereiche: So werden wir uns kurzfristig darum bemühen, unsere Erreichbarkeit zu verbessern.

Insgesamt werden die Ergebnisse der Mieterbefragung Basis für unsere künftigen unternehmerischen Entscheidungen sein.

Neubau / Umbau / Kauf

Die Vorplanungen bezüglich der künftigen Entwicklung des Projektes **Ossendorfer Gartenhöfe** (Rochusstraße, Gerhard-Bruders-Straße, Peter-Franzen-Straße, Jüssenstraße, Am Nußberger Pfad, Masiusstraße) sind abgeschlossen. Die Gremien der Genossenschaft haben einstimmig 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 Mieterat gewählt worden, der die Interessen und Anliegen der Mitglieder vertritt. Wir begrüßen diese Entwicklung sehr. Unsere Zusammenarbeit mit dem Mieterat entwickelt sich konstruktiv und transparent. Darü-

ber hinaus haben wir unsere von der Maßnahme betroffenen Mitglieder in einer Mieterversammlung umfassend informiert.

Anfang des Jahres 2013 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 2014 durchgeführt wurde und an der drei renommierte Planungsbüros teilgenommen haben.

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. Circa ein Drittel der Wohnungen sollen öffentlich gefördert erstellt werden, nicht zuletzt um auch möglichst vielen Bewohnern den Verbleib im Wohngebiet zu ermöglichen. Bei allem Bemühen um kostengünstiges Bauen soll allerdings die Qualität des Wohnens nicht vernachlässigt werden. Ansprechende Architektur kann



BAU
PROJEKT
OSSENDORFER
GARTENHÖFE





nur der Rahmen für funktionierende Grundrisse und lebendige Nachbarschaften sein.

Als Sieger aus dem kooperativen Gutachterverfahren ist einstimmig das Architekturbüro Molestina in Zusammenarbeit mit FSWLA-Landschaftsarchitekten hervorgegangen.

Weiter 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. Die Stadt Köln hat inzwischen der Erstellung eines Mobilitätskonzepts mithilfe eines Verkehrsgutachtens zugestimmt, womit wir – zugeschnitten auf die **Ossendorfer Gartenhöfe** – eine Sonderlösung in Form eines städtebaulichen Vertrages erreichen wollen, die den dortigen Bedürfnissen Rechnung trägt.

Nach dem jetzigen Planungsstand werden wir den ersten Bauabschnitt,

beginnend mit der Rochusstraße, gegen Ende des Jahres 2015 abbrechen können; der Baubeginn der insgesamt sechs Jahre dauernden Maßnahme ist für Juli 2016 vorgesehen.

Unsere Häuser in der **Scheidweiler Straße 44-48** mit je 16 Wohnungseinheiten aus den 50er Jahren weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Erschließung der Wohnungen und deren Zuschnitt genügen nicht den heutigen Ansprüchen. Auch um das Grundstück in attraktiver Lage besser ausnutzen zu können, werden wir die Wohnungen leer ziehen und dann nach Abbruch durch Neubau ersetzen.

Auf Initiative des Baudezernenten der Stadt Köln und gemeinsam mit drei weiteren Wohnungsgenossenschaften und einer Wohnungsgesellschaft findet in diesem Jahr ein Ideenwettbewerb statt, bei dem bevorzugt junge Architekturbüros ihre auch innovativen Entwürfe präsentieren sollen. Ohne Zeitdruck versprechen wir uns mit diesem Wettbewerb Anregungen und konstruktive Vorschläge für die künftige Entwicklung des Grund-

stücks Scheidtweiler Straße 44-48 in Braunsfeld.

*Quellen

VdW Rheinland Westfalen:

Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung 20.01.2015

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert – jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014

Statistisches Bundesamt: Pressemitteilungen Nr. 16/15 v. 15.01.2015

www.destatis.de

www.bundesbank.de/Navigation/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html

GdW: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2014/2015

Stadt Köln, Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2013, Ausblick 2014

IHK Köln: Konjunkturbericht Winter 2014/2015

Planungs- und Informationsphase
des Projektes „Ossendorfer Gartenhöfe“
mit Architekten, Städteplanern,
Bewohnern und den
EHRENFELDERN.





1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2014	2013
Eigenkapitalquote	%	24,5	22,9
Eigenkapitalrentabilität	%	6,13	4,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm/Monat	5,25	5,17
Instandhaltung, Fremdkosten	T€	7.226	6.562
Fluktuationsquote Wohnungen	%	8,2	7,6
Leerstandsquote Wohnungen	%	4,1	3,2

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.

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	22.736	22.155	581
Andere aktivierte Eigenleistungen	63	120	./ 57
Gesamtleistung	22.799	22.275	524
Andere betriebliche Erträge	1.165	2.537	./ 1.372
Betriebsleistung	23.964	24.812	./ 848
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.523	14.451	./ 928
Personalaufwand	2.085	2.265	./ 180
Abschreibungen	3.146	3.096	50
Andere betriebliche Aufwendungen	939	925	14
Zinsaufwand	2.603	2.689	./ 86
Gewinnunabhängige Steuern	487	495	./ 8
Aufwendungen für die Betriebsleistung	22.783	23.921	./ 1.138
Betriebsergebnis	1.181	891	290
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 274	./ 250	./ 24
Neutrales Ergebnis	587	334	253
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.494	975	519
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	1.494	975	519





2.2. Wirtschaftsplan 2015

Für das Jahr 2015 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 305 T€ und mit einem geldrechnungsmäßigen von 1.009 T€. Dabei

haben wir mit Instandhaltungskosten in Höhe von 7.357 T€ kalkuliert, die den Vorjahresansatz um ca. 131 T€ (1,8%) übertreffen. Der Jahresüber-

schuss 2014 war beeinflusst von höheren „Sonstigen betrieblichen Erträgen“.

2.3. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 798 T€ auf 98.523 T€ (ca. 0,8%) gesunken.

Das Sachanlagevermögen hat sich um ca. 1.016 T€ auf 89.064 T€ vermindert. Ursache für den Rückgang waren im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 3.133 T€ und die geringere Investitionstätigkeit 2.168 T€ (Vj. 3.576 T€) im Geschäftsjahr.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um

206 T€ resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen (Zugänge durch Erhöhung der Rückkaufswerte von 243 T€, abzüglich Abgänge durch Ausscheiden ca. 36 T€ und Abgänge von 1 T€ bei den sonstigen Ausleihungen).

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristig gebundenen Vermögenswerte von 93.087 T€ sind am 31. Dezember 2014 durch Eigenkapital und

langfristiges Fremdkapital bis auf 306 T€ gedeckt. Der langfristige Eigenkapitalanteil stieg um 1,6%-Punkte auf 24,5%.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben. Zum Ausgleich der Unterdeckung im langfristigen Bereich stehen der Genossenschaft eine Kreditlinie von 3.000 T€ sowie Beleihungsreserven im Wohnungsbestand zu Verfügung.

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:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss	1.494	975	519
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.146	3.096	50
Erhöhung der langfristigen Rückstellungen	75	423	./ 348
Andere aktivierte Eigenleistungen	./ 63	./ 120	57
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Erhöhung Rückkaufswerte der Rückversicherungen u. a.)	./ 846	./ 575	./ 271
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	277	255	22
Cashflow	4.083	4.054	29
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	./ 11	./ 103	92
Erhöhung/Minderung der kurzfristigen Rückstellungen	23	./ 58	81
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	271	./ 125	396
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	./ 607	903	./ 1.510
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.759	4.671	./ 912
Einzahlungen für Abgänge Sachanlagen	12	67	./ 55
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 2.106	./ 3.457	1.351
Auszahlungen Finanzanlagen	0	./ 1	1
Einzahlungen auf Finanzanlagen	12	50	./ 38
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./ 2.082	./ 3.341	1.259
Valutierung von Darlehen	2.133	2.221	./ 88
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 2.532	./ 1.969	./ 563
Auszahlung/Rückzahlung kurzfristiger Unternehmensmittel	./ 1.050	./ 1.525	475
Darlehensrückzahlungen	0	0	0
Ab-/Zunahme der Geschäftsguthaben	./ 25	./ 30	5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	./ 1.474	./ 1.303	./ 171
Zahlungsunwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	203	27	176
Finanzmittelbestand am 1. Januar	539	512	27
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	742	539	203

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. Steti-

ge Qualifizierung der Mitarbeiter und Anpassung der Beschäftigtenzahl an künftige Herausforderungen verbunden mit angemessenen Personalkosten bleiben im Fokus des Vorstands. Die Vertreterversammlung hat mit

Wirkung zum 01.01.2015 eine Erhöhung der Geschäftsanteile von jeweils 250 Euro auf 300 Euro je Anteil beschlossen. Dies dient sowohl dem Inflationsausgleich sowie einer Stärkung der Eigenkapitalquote.

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.

Seit dem 01.01.2014 erheben wir bei Neuvermietung der Altbauten anstatt einer Pauschale eine Betriebskostenvorauszahlung. Dadurch ist neben einer gerechteren und transparenteren Verteilung auch langfristig eine Kostendeckung bei den Betriebskos-

ten möglich. 588 der Bestandsmieter haben 2015 einer Umstellung zugestimmt.

Durch aktive Mitarbeit gilt es, die Marktposition der „köln ag“, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen im kommunalen Bereich, zu stärken. Nur gemeinsam mit anderen Akteuren können die berechtigten Belange unserer Mitglieder vermittelt werden. Die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens als herausragendem Element gesellschaftlichen Lebens gilt es in Politik und Verwaltung weiter bewusst zu machen.

4.3. Finanzinstrumente

Für den Bestand haben wir 2002 eine langfristige Zinsvereinbarung bis 2017 abgeschlossen und damit das Risiko aus Zinsveränderungen ausgeschlossen. Angesichts der bis dahin fortgeschrittenen Tilgung und der Marktentwicklung ist das Risiko einer

Prolongation gering. Zum Bilanzstichtag betrug der negative Marktwert saldiert 3.041 T€ (Vj. 3.633 T€).

Die zukünftigen Zahlungsströme wurden von der Sparkasse KölnBonn auf Basis allgemein anerkannter Bewer-

tungsmodelle (Black-Scholes, Black-Derman-Toy), der Zinsstrukturkurve und der am Markt gehandelten Volatilitäten des Bewertungsstichtages ermittelt und auf diesen abgezinst.



5. Prognosebericht

Angesichts der sich weiterhin verschärfenden Situation auf unseren Mietwohnungsteilmärkten und der 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. Das anstehende Wohngebiet Ossendorf wird unser Portfolio insgesamt positiv beeinflussen. Wir bemühen uns nach wie vor um adäquate Grundstücke und hoffen, dass sich die Liegenschaftspolitik

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

50825 Köln, den 11.05.2015

DER VORSTAND

gezeichnet

Nußbaum | Kliegel | Wocke-Simons



Luftaufnahme – Überblick Wohnviertel Ossendorf.





Bericht des Aufsichtsrates – 2014

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

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

Die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2014 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 2014 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2014. Dem Vorschlag des Vorstandes, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.494.003,65 € gemäß den gesetzlichen Vorschriften 10% = 149.400,37 € in die gesetzliche Rücklage und 1.344.603,28 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

50825 Köln,
den 20.05.2015
DER AUFSICHTSRAT
Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Vermessungs- und Schätzungsabteilung Stadt Köln – Flurstück 75 im Juli 1936 – Fluchtlinienplan.



813.
 Festgestellt gemäß § 8 des Gesetzes vom
 2. Juli 1875 bezüglich der in zinsobervorher Karte
 eingezeichneten Straßen mit Beiflüßlinien,
 Vorgartenbegrenzungen, Freiflächenbegrenzungen
 sowie der imbesitz zu lassenden Flächen.
 Die Beiflüßlinien sind mit zinsobervor-
 her Karte festgelegt. Die fortfallenden
 Linien sind in der gleichen Karte gestrichen.

Köln, den 28. April 1934.
 Der Oberbürgermeister.

[Handwritten signature]

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

813. Städtebauabteilung

Bearbeitet bezüglich der in zinsobervor-
 her Karte eingezeichneten Straßen, Linien,
 Freiflächen- und Vorgartenbegrenzungen, sowie
 der imbesitz zu lassenden Flächen, langjährig
 festgelegt.

Die folgende Karte ist beifolgend.

BAU- U. GRUNDSTOCKSVERWALTUNG	
DER BEIGEORDNETE:	<i>[Handwritten signature]</i>
813 STÄDTEBAU-ABTEILUNG	
DER BAUDIREKTOR:	<i>[Handwritten signature]</i>
DER SACHBEARBEITER:	<i>[Handwritten signature]</i>
KÖLN, DEN 17. September 1934	

813.

Dieser Plan
 wird hiermit festgelegt.
 Köln, den 17. Oktober 1934.
 Der Oberbürgermeister

[Handwritten signature]

Offenlegung gemäß § 7 des Straßen- und Bau-
 stichliniengesetzes vom 2. 7. 1875 erfolgte in der
 Zeit vom 18/3. bis 14/4. 34. einschl.

813.

Festgestellt gemäß § 8 des Gesetzes vom
 2. Juli 1875 bezüglich der in zinsobervorher Karte
 eingezeichneten Straßen mit Beiflüßlinien,
 Vorgartenbegrenzungen, Freiflächenbegrenzungen

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2014	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	15.343,07	15.343,07	9.221,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.617.403,84		86.995.843,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.913.780,78		2.986.536,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	5.484,62		7.091,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.924,99		41.630,28
Anlagen im Bau	-		-
Bauvorbereitungskosten	365.978,86		48.804,37
Geleistete Anzahlungen	-	89.063.573,60	-
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	3.790.180,03		3.562.068,03
Sonstige Ausleihungen	-		1.293,59
Andere Finanzanlagen	210.792,49	4.008.222,52	232.227,19
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		93.087.139,19	93.891.966,88

AKTIVA



AKTIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2014

	Geschäftsjahr	2014	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		93.087.139,19	93.891.966,88
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	3.465.445,79		3.333.817,69
Andere Vorräte	14.077,89		19.384,96
Geleistete Anzahlungen	-	3.479.523,68	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	124.147,94		125.804,75
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	428.821,29	552.969,23	811.456,11
Wertpapiere		486.154,34	423.318,17
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	492.319,30		325.725,73
Bausparguthaben	250.224,37	742.543,67	212.504,22
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	174.617,42	174.617,42	176.867,09
BILANZSUMME		98.522.947,53	99.320.845,60

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2014	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	275.700,58		225.442,30
der verbleibenden Mitglieder	6.210.053,95		6.286.248,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.048,04	6.486.802,57	-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 11.871,69 €			(23.433,87)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	4.212.325,10		4.062.924,73
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 149.400,37 €	-		(97.451,89)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	-		(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	11.286.177,99		9.941.574,71
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.344.603,28 €	-		(877.066,92)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	-		(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	17.927.139,53	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			
Gewinn- Verlustvortrag	-		-
Jahresüberschuss	1.494.003,65		974.518,81
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 1.494.003,65	-	./ 974.518,81
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		24.413.942,10	22.944.827,05

PASSIVA



PASSIVSEITE

Bilanz zum

31.12.2014

	Geschäftsjahr	2014	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		24.413.942,10	22.944.827,05
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.379.322,50		5.616.733,17
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	159.557,59	5.538.880,09	135.097,57
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.182.010,53		60.442.336,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.098.364,70		4.255.725,00
Erhaltene Anzahlungen	3.822.385,04		3.596.016,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	180.775,79		209.552,49
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	840.192,53		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	446.396,75	68.570.125,34	44.999,36
davon aus Steuern: 17.409,15 €			(18.713,37)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	1.587,75
BILANZSUMME		98.522.947,53	99.320.845,60

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

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2014	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.604.865,44		22.099.239,22
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	22.604.865,44	-
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		131.628,10	56.091,66
Andere aktivierte Eigenleistungen		62.611,18	120.308,27
Sonstige betriebliche Erträge		1.912.985,60	3.156.454,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.522.773,67	-	14.451.502,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	13.522.773,67	-
ROHERGEBNIS		11.189.316,65	10.980.590,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.489.279,15		1.345.688,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	595.705,11	2.084.984,26	919.710,32
davon für Altersversorgung	340.949,82 €		(678.933,66)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.145.843,33		3.096.255,49
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.145.843,33	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.100.737,11	1.100.737,11	1.210.555,89
ÜBERTRAG		4.857.751,95	4.408.380,44

GEWINN UND



für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr	2014	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		4.857.751,95	4.408.380,44
Erträge aus Beteiligungen	-		-
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		-
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	472,00		888,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.196,26		9.231,02
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	8.668,26	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.885.719,75	2.885.719,75	2.948.559,25
davon für langfristige Rückstellungen: 0,00 €	-	-	(0,00)
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 276.756,06 €	-	-	(254.829,89)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-	1.980.700,46	1.469.940,21
Außerordentliche Erträge	-		-
Außerordentliche Aufwendungen	-		-
Außerordentliches Ergebnis		-	-
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-	-
Sonstige Steuern		486.696,81	495.421,40
Jahresüberschuss		1.494.003,65	974.518,81
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnissrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		./ 1.494.003,65	./ 974.518,81
BILANZGEWINN		0,00	0,00

VERLUST

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

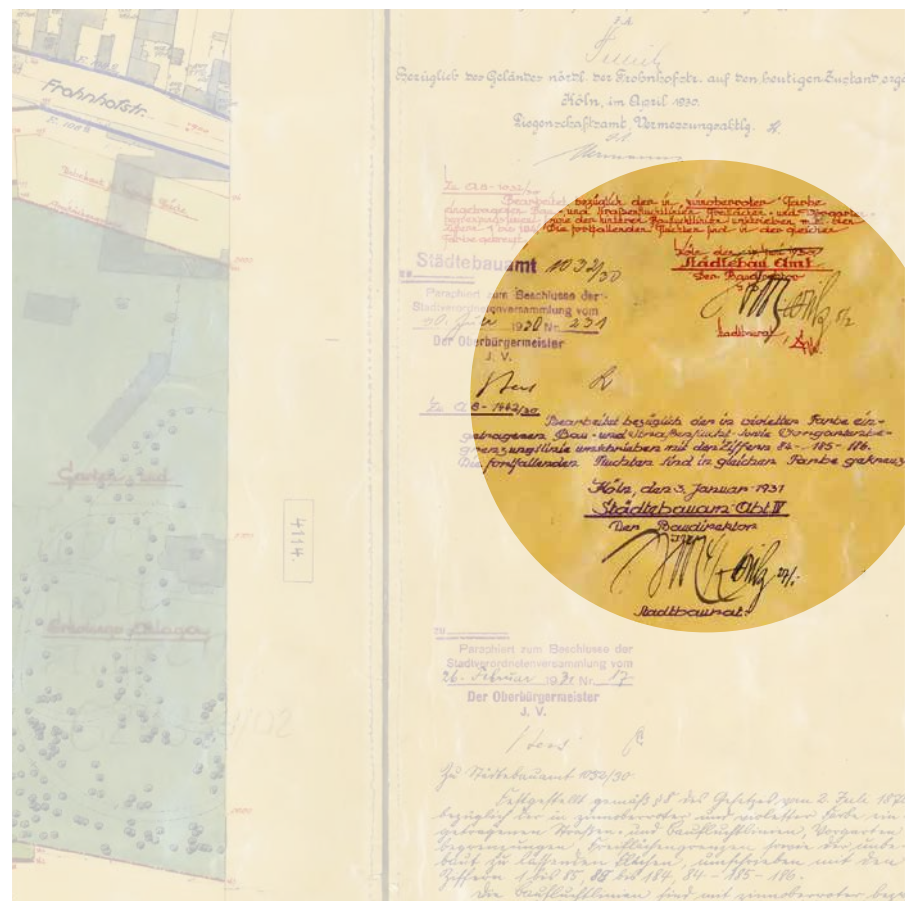
Vermessungs- und Schätzungsabteilung Stadt Köln – Flurstück 75 im Juli 1936 – Fluchtlinienplan.





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

3. Anhang



JAHRESABSCHLUSS

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2014 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014 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 Bilanzierungs- & Bewertungsmethoden

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

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

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.

Abgänge – Bei der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Wohnbauten handelt es sich um einen Abgang aufgrund einer nachträglich gewährten Gutschrift für die „Energetische Sanierung“ Baadenberger Straße 142-146.

Der Abgang durch außerplanmäßige Abschreibung bei Bauvorbereitungskosten betrifft Planungskosten für die nicht mehr zur Ausführung kommende Sanierung des Althausbestandes im Gebiet Ossendorf.

Abschreibungen – Die Abschreibungen werden unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge durch Verteilung der Restbuchwerte auf die jeweilige Restnutzungsdauer vorgenommen; im Zugangsjahr wird auf Modernisierungskosten und Balkonanbauten die volle Jahresabschreibung und für Neubau- und Umbaumaßnahmen die Abschreibung p.r.t. verrechnet.

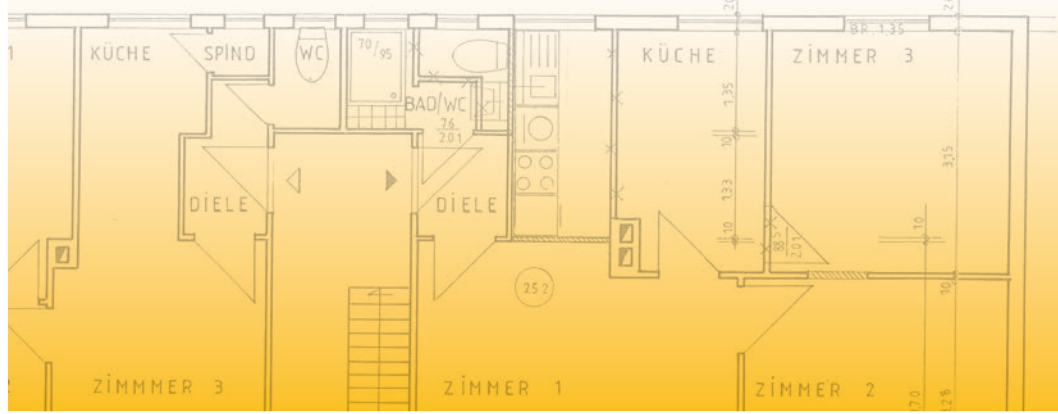
Die den Abschreibungen zugrunde liegende Gesamtnutzungsdauer beträgt für alle Objekte einheitlich grundsätzlich 80 Jahre. Bei größeren Einzelmodernisierungen (Dachgeschoßausbauten u.a.) und „Energetischen Sanierungen“ wird die Restnutzungsdauer auf 10 Jahre verlängert. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ganzer Häuser wird die Restnutzungsdauer unabhängig von der buchmäßigen Restnutzungsdauer neu auf 50 Jahre festgelegt. Bei Kernsanierungen einzelner Objekte mit umfangreichen Abbruch-, Aus- und Umbauarbeiten innerhalb des Hauses wird die Nutzungsdauer unabhängig von der buchmäßigen Restnutzungsdauer neu auf 80 Jahre festgesetzt.

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

3. Unter der Position „Wertpapiere des Anlagevermögens“ erfassen wir die Beteiligung an einer Aktiengesellschaft für Wohnungsbau. Ferner sind am 31.12.2014 hier ausgewiesen die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (3.790 T€) zum Rückkaufswert. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2013 um 228 T€ erhöht.

4. Unter der Position „Andere Finanzanlagen“ werden Beteiligungen





an einer Wohnungsgenossenschaft, einer genossenschaftlichen Bank und eine Gruppenlebensversicherung zur betrieblichen Altersversorgung ausgewiesen. Die Gruppenlebensversicherung wird mit dem aktivierungspflichtigen Deckungskapital in Höhe von 208 T€ zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung ein Abgang in Höhe von 36 T€ und ein Zugang von 15 T€.

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 werden 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. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das Anwartsbarwertverfahren (PUC-Methode) auf Basis der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitalisierungszinsfußes von 4,53 % (Vj. 4,88 %) verwendet.

Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde aufgrund der Altersstruktur der Anwärter, des festgestellten Ausscheideverhaltens der Anwärter und des Sachverhaltes, dass das Versorgungswerk seit 2004 geschlossen ist, verzichtet. Für die Abbildung der Rentenanpassungen wurden ein Trend von 1,5 % und ein Gehaltstrend von 2 % p.a. berücksichtigt.

Unter diesen Annahmen ergibt sich zum 31.12.2014 ein Betrag von 5.379 T€ nach 5.617 T€ zum 31.12.2013.

Der Abgang von 238 T€ ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 274 T€ und dem operativen Ergebnis von -512 T€.

Die Jubiläumsrückstellung wird nach einem versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das Teilwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitalisierungszinsfußes von 4,53 % (Vj. 4,88 %) verwendet.

Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Es wurde ein Gehaltstrend von 2 % berücksichtigt.

Rückstellungen für Resturlaub, Löhne, Prüfungskosten, Steuerberatung, Heizkosten sowie für den Beitrag an die Berufsgenossenschaft sind gebildet.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Latente Steuern – Zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen insbesondere bei den bebauten Grundstücken Differenzen, die sich in späteren Jahren voraussichtlich abbauen und zu aktiven latenten Steuern führen. Aufgrund des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde auf den Ansatz aktiver latenter Steuern verzichtet.

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	12.843,08	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.683.917,04	1.650.679,99	44.193,87
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	123.146,38	629,00	1.362,81
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	790.149,75	178.391,66	60.341,83
Anlagen im Bau	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	48.804,37	338.784,89	5.950,00
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
	147.332.111,45	2.168.485,54	111.848,51
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.562.068,03	228.112,00	-
Sonstige Ausleihungen	1.293,59	-	1.293,59
Andere Finanzanlagen	232.227,19	14.855,17	36.289,87
	3.808.388,81	242.967,17	37.583,46
Anlagevermögen insgesamt	151.333.677,47	2.424.295,79	149.431,97



Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
-	-	190.677,22	15.343,07	6.721,17
15.660,40	-	58.688.659,72	85.617.403,84	3.000.586,64
-	-	770.180,53	2.913.780,78	72.755,74
-	-	2.132,09	0,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	116.927,95	5.484,62	2.235,14
-	-	747.274,59	160.924,99	57.594,64
-	-	-	-	-
./. 15.660,40	-	-	365.978,86	5.950,00
-	-	-	-	-
15.660,40 ./. 15.660,40	-	60.325.174,88	89.063.573,60	3.139.122,16
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	-
-	-	-	-	-
-	-	-	3.790.180,03	-
-	-	-	-	-
-	-	-	210.792,49	-
-	-	5.550,00	4.008.222,52	-
15.660,40 ./. 15.660,40	-	60.521.402,10	93.087.139,19	3.145.843,33



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit rd. 3.465 T€ (Vj. 3.334 T€) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Posten	€
Jubiläen	56.232,59
Prüfungskosten	33.000,00
Berufsgenossenschaft	11.000,00
Resturlaubstage	29.400,00
Heizkosten	1.000,00
Steuerberatung	18.000,00
Löhne	10.925,00
Gesamtbetrag	159.557,59

5. Für Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung bilden wir Rückstellungen in vollem Umfang und haben zusätzlich zur Abdeckung des Risikos aus noch nicht laufenden Pensionsverpflichtungen Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Die Rückkaufswerte für diese Versicherungen belaufen sich zum 31.12.2014 auf insgesamt 3.998 T€.

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthal-

ten, 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	124.147,94	13.823,34	17.305,32
Sonstige Vermögensgegenstände	428.821,29	-	-
Gesamtbetrag	552.296,23	13.823,34	17.305,32



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	59.182.010,53	(3.153.210,10) 2.606.775,89	9.579.120,06	46.996.114,58	59.182.010,53	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.098.364,70	(167.028,88) 124.851,88	479.100,49	3.494.412,33	4.098.364,70	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.822.385,04	(3.596.016,95) 3.822.385,04	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	180.775,79	(209.552,49) 180.775,79	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	840.192,53	(2.073.969,57) 840.192,53	-	-	-	-
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	446.396,75	(44.999,36) 446.396,75	-	-	-	-
Gesamtbetrag	68.570.125,34	(9.244.777,35) 8.021.377,88	10.058.220,55	50.490.526,91	63.280.375,23	-

*1 GPR = Grundpfandrecht
SU = Sicherungsübereignung

Zess = Forderungsabtretung
Bü = Bürgschaft

PF = Verpfändung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

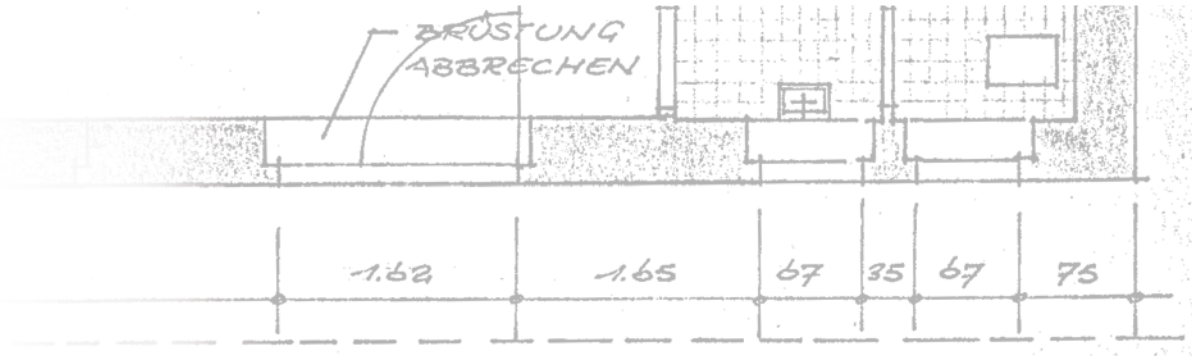
Unter der Position „**Sonstige betriebliche Erträge**“ sind im Wesentlichen ausgewiesen: Erträge aus Versicherungsentschädigungen 929 T€ (davon betreffen 603 T€ die Brandka-

tastrophe Lansstraße). Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen 585 T€. Erträge Neue Leben Versicherung 53 T€, Herabsetzung von Wertberichtigungen 86 T€, Er-

träge aus Schönheitsreparaturen 45 T€, Eintrittsgelder 33 T€, Tilgungszuschuss KfW Förderung 15 T€ und Vereinnahmungen aus Auseinandersetzungsguthaben und Mieten 43 T€.

Alte Häuserreihe in Ossendorf – Am Nußberger Pfad 1-11.





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	13,5	3,5
Technische Mitarbeiter	5	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	27

Zum 01.08.2014 haben wir eine weitere Auszubildende zur Kauffrau der Immobilienwirtschaft eingestellt.

5. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2014	4.941
Zugang	188
Abgang	274
Bestand zum 31.12.2014	4.855

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 76.194,92 € vermindert.

Der Grund für die erhöhte Minderung zum Vorjahr (4.118,72 €), liegt überwiegend an der Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts der Mitglieder im Zuge der Erhöhung der Pflichtbeteiligung zum 01.01.2015.

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
bis 31.12.2014

Monika Kliegel, nebenamtlich
Petra Wocke-Simons, nebenamtlich
ab 01.01.2015

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Hochdörfer,
Vorsitzender

Bernd Johnen,
stellvertretender Vorsitzender

Bernd Koch
Michael Krieger,
Schriftführer
Simone Ludewig
Manfred Nonnen
Stephanie Rössing
Hans Spernat
Petra Wocke-Simons,
bis 31.12.2014

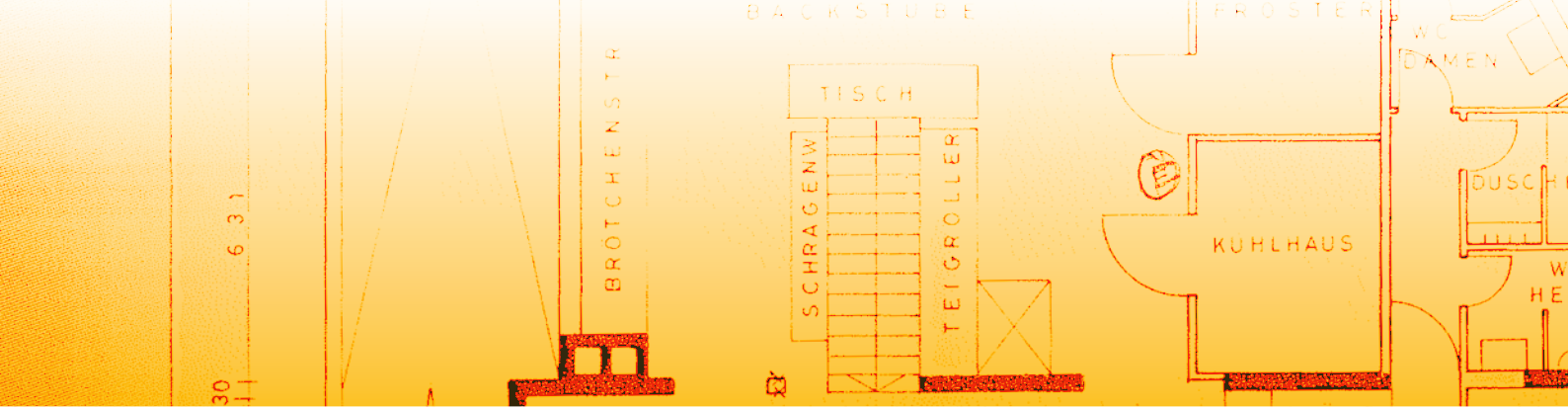
8. Am Bilanzstichtag hat keine Forderung an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden.

50825 Köln,
den 11.05.2015

DER VORSTAND
gezeichnet
Nußbaum | Kliegel | Wocke-Simons



DIE EHRE



DIE EHRENFELDER

NIEFELDER

Historischer Vergleich vor dem geplanten Neubau. 60er Jahre | 2014



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



Kultur- und Integrationszentrum in Köln

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



Immobilien AG

Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft

www.gag-koeln.de



Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft

www.koeln-sued.de



Institut für Wohnungsrecht und
Wohnungswirtschaft

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



Seminar für
Genossenschaftswesen
der Universität zu Köln

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



BEWEGUNG ENTSPANNUNG TANZ THEATER

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



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

2014

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

