

KÖLN

2015



DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Jahresabschluss und Lagebericht





DIE EHRENFELDER auf einen Blick

Gründung

am 07. März 1899

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft eG

Genossenschaftsregister

GnR 618 beim Registergericht
Amtsgericht Köln

Sitz

Gravensteiner Straße 7
50825 Köln

Geschäftszweck

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

Impressum

Fotos ©: Ludolf Dahmen
Gestaltung: Dreimalig Werbeagentur
Auflage: 250 Stück
Druck: Druckerei Bösmann
Papier: Gedruckt auf
Revive 100 silk, Recyclingpapier



50825





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. Vermögenslage	15
2.2. Finanzlage	16
Kapitalflussrechnung	17
2.3. Ertragslage	18
2.4. Wirtschaftsplan 2016	18
3. Nachtragsbericht	19
4. Risikobericht	
4.1. Risikomanagement	19
4.2. Risiken der künftigen Entwicklung	19
4.3. Chancen der künftigen Entwicklung	19
4.4. Finanzinstrumente	19
5. Prognosebericht	20

<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
Ein kleiner Schilderwald	42
Beteiligungen und Mitgliedschaften	43

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Im Herbst 2015 expandiert die Weltproduktion 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. Dagegen hat sich in einer Reihe von Schwellenländern die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals verschlechtert. Insbesondere häufen sich Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China: Der Strukturwandel in dem Land belastet wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft hat zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen, Brasilien mit innenpolitischen Problemen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer tiefen Rezession.

In den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist die Geldpolitik nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet. Sie kombiniert historisch niedrige Leitzinsen mit verschiedenen unkonventionellen Maßnahmen. Dazu zählen die massive Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch großangelegte Wertpapierankaufprogramme, gezielte Eingriffe in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien sowie eine Kommunikationspolitik, die die Bereitschaft signalisiert, die Zinsen für längere Zeit

niedrig zu halten. Allerdings hat sich der geldpolitische Expansionsgrad in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickelt. So weitet die US-Notenbank das gehaltene Volumen von Wertpapieren seit Dezember 2014 nicht mehr aus, und Leitzinsanhebungen wurden in Aussicht gestellt. Hingegen haben die Europäische Zentralbank und die Bank von Japan angesichts der deutlich moderateren Konjunktur und eines zu geringen Preisauftriebs ihre Wertpapierankaufprogramme in diesem Jahr massiv ausgeweitet.

Die Erholung im **Euroraum** festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4%. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeich-

neten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0%. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8% gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0% gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Trotzdem befindet sie sich mit 22,2% weiter auf hohem Niveau.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies reflektieren vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9%.

DATEN EURO-RAUM (2015/2016 GESCHÄTZT) ¹	2014	¹ 2015	¹ 2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 0,9%	+ 1,5%	+ 1,6%
Verbraucherpreise	+ 0,4%	+ 0,1%	+ 1,0%
Arbeitslosenquote	11,6%	11,0%	10,5%



Hosterstr.
„Antun Meis“

Rochusstr

Gerhard-Bruders:
Pfarrer an St. Rochus
von 1889 - 1911

Gerhard-Brud

Die **deutsche Wirtschaft** war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft:

Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

Der **Arbeitsmarkt** hat sich 2015 weiter erfreulich entwickelt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Dezember 2015 2.681.000 Personen arbeitslos. Das waren

IST-DATEN preisbereinigt, verkettet (2016 PROGNOSE) ¹	2013	2014	2015	¹ 2016
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,3 %	+ 1,6 %	+ 1,7 %	+ 1,8 %
Private Konsumausgaben	+ 0,6 %	+ 0,9 %	+ 1,9 %	+ 0,9 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,8 %	+ 1,7 %	+ 2,8 %	+ 0,4 %
Ausrüstungsinvestitionen	./.. 2,3 %	+ 4,5 %	+ 3,6 %	+ 0,2 %
Bauinvestitionen	./.. 1,1 %	+ 2,9 %	+ 0,2 %	+ 0,2 %

83.000 weniger als im Dezember 2014. Die Arbeitslosenquote ist damit von 6,4 % im Vorjahr auf 6,1 % gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2015 mit 43.442.000 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat erneut um 0,88 % gestiegen. Für 2016 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,5 % aus.

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland sind 2015 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 %). Preisrückgänge 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 im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert vorsichtig optimistisch. Etwa 86 % der Unternehmen im IHK-Bezirk rechnen damit, dass die Geschäftsentwicklung gleich bleibt

oder sich bessert. Zurückhaltend zeigt sich das Baugewerbe; in dieser Branche wird nur noch mit geringen Impulsen gerechnet. Der Geschäftsklima-Indikator zu den Erwartungen liegt mit insgesamt 10,0 Punkten wieder leicht über dem Vorjahresniveau (7,1 Punkte).

Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen in der Region Köln hat sich wieder leicht auf 26,6 % (Vorjahr 21,6 %) erhöht.

Der Anteil der Unternehmen, die eine Reduzierung der Mitarbeiterzahl planen, hat sich von 19,3 % aus dem Vorjahr auf 16,8 % wieder geringfügig verringert.

Kapitalmarkt*

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 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 folgt:



Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt stellt sich wie folgt dar:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2014 - 12	2015 - 11	+/-	2014 - 12	2015 - 11	+/-	2014 - 12	2015 - 11	+/-
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,75	2,71	./-. 0,04	3,01	2,91	./-. 0,10	2,19	2,09	./-. 0,10
> 1 Mio. Euro	1,63	1,30	./-. 0,33	2,06	1,98	./-. 0,08	2,04	1,81	./-. 0,23

Immobilienmarkt*

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8% oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der Jahresstatistik des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5%. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungs-mieten. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5%. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 €/qm netto kalt.

Köln wächst weiter ungebremst. Die bisher von der Stadt Köln für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl

von 1.065.000 wurde schon Ende 2015 mit 1.069.192 Bewohnern übertroffen. Die Prognosen für das Jahr 2040 nähern sich inzwischen der Zahl von 1.200.000. Erfreulich ist, dass das Durchschnittsalter der Kölner bis 2025 stabil bei 42 Jahren bleibt und damit unter dem Bundesdurchschnitt (46,3) liegt.

Der enorme Bedarf an zusätzlichen Wohnungen bleibt eine große Herausforderung für Verwaltung und Politik.

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 2014 lediglich bei 609 Einheiten. Damit wurde das selbst gesteckte Ziel von 1.000 Wohnungen jährlich weit verfehlt. Auch für 2015 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 übersteigt die neu hinzukommenden ca. um das Vierfache.

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. Die Evaluierung des kooperativen Baulandmodells findet zurzeit im Wohnungsbauforum der Stadt Köln statt.

Der Mangel an Wohnungen in Köln zeigt sich insbesondere an stark steigenden Mieten. Köln nimmt mit einer Mietpreissteigerung von 7,95% im Jahr 2015 den Spitzenplatz unter den deutschen Großstädten ein.

Auch die Entwicklung des Stadtteils Ehrenfeld zu einem begehrten Viertel in Köln hat zu einem höheren Nachfragedruck und dadurch zu weiter steigenden Nettokaltmieten geführt.

Bedingt durch unsere zurückhaltende Mietpolitik haben unsere Bestände in Ehrenfeld eher noch eine preis-



dämpfende Wirkung auf die Durchschnittsmieten.

Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2015 5,32 €/qm und Monat und lag damit bei der Mehrzahl der Wohnungen deutlich unter dem untersten Wert des Miet spiegels und auch unter der aktuellen Bewilligungsmiete bei öffentlich gefördertem Wohnraum (6,25 €).

Die **Flüchtlingskrise** ist auch in Köln angekommen. Zurzeit sind bei der Stadt noch ca. 12.500 Personen in Notunterkünften und anderen Übergangseinrichtungen untergebracht. Künftige Zahlen sind aufgrund vielfacher politischer Verflechtungen und deren Unkalkulierbarkeit schwer prognostizierbar. Sicher ist allerdings, dass die Mehrzahl dieser Flüchtlinge in Konkurrenz zu den anderen zahlreichen Nachfragern nach preiswertem Wohnraum treten wird.

Die EHRENFELDER haben sich entschieden, zur Bewältigung dieser gesellschaftlichen Krise einen Beitrag zu leisten und jährlich mindestens zehn der freiwerdenden Wohnungen im Bestand zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Wir tun dies als Zeichen genossenschaftlicher Solidarität und als Hilfe zur Selbsthilfe. Darüber hinaus bieten wir befristet Wohnungen in der Scheidtweiler Straße an.

Auf Anregung von Mitgliedern der Vertreterversammlung hat sich eine genossenschaftliche Willkommensinitiative gegründet – willkommen@die-ehrenfelder.de – die die „Neuge-

nossen“ nachbarschaftlich unterstützt und damit einen wertvollen Anteil zu deren Integration leistet. Wir begrüßen diese Initiative sehr und werden sie nach Kräften fördern.

Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 977 T€ (Vj. 1.494 T€) ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um ca. 34,6% vermindert. Dieses Ergebnis haben im Wesentlichen folgende Faktoren beeinflusst:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 363 T€ (rd. 1,6%) vermindert. Diese Minderung ergibt sich aus dem Rückgang der Sollmieten für Wohnungen in Höhe von 708 T€ und den niedrigeren Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von 233 T€. Verursacht wurde der Rückgang bei den Sollmieten durch die teilweise Umstellung der Betriebskostenpauschale im Altbaubereich auf Betriebskostenabrechnung und der Herausnahme der Wohnungen aus der Vermietung, die für den ersten Bauabschnitt der Ossendorfer Gartenhöfe abgebrochen werden. Der Abgang dieser Wohnungen bedingt größtenteils die positive Entwicklung bei den Erlösschmälerungen aus Sollmieten – des Weiteren aus der Erhöhung der Umlagen 193 T€ und Verminderung der Gebühren für Breitbandkabelanschluss und Hausmeister 105 T€ im Zusammenhang mit der Umstellung der Betriebskos-

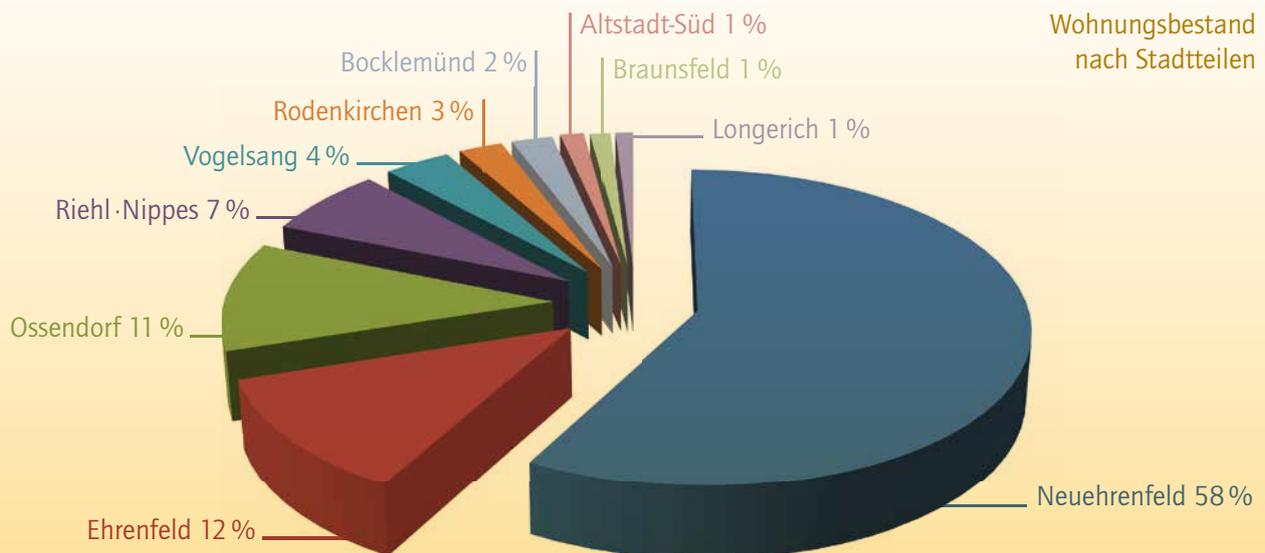
Bei den Bestandsveränderungen ergab sich eine Erhöhung von 800 T€ auf 931 T€. Auch dieses hängt mit der teilweisen Umstellung der Abrechnung der Betriebskosten zusammen.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit rd. 25 T€ gegenüber dem Vorjahr um 38 T€ gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr auf rd. 884 T€ (Vj. 1.913 T€). In diesen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten: Erträge aus Versicherungsent-schädigungen 434 T€ (Vj. 929 T€), eine Abschlusszahlung für die Brandkatastrophe Lansstraße 41 T€, des Weiteren Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen 37 T€ (Vj. 585 T€) aufgrund des Wegfalls eines Anspruchsberechtigten, die Herabsetzung von Wertberichtigungen 136 T€, Eintrittsgeldern 44 T€, Erträge aus Vereinnahmung 39 T€ und Erträge aus Schönheitsreparaturen 56 T€.

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum für die Hausbewirtschaftung betragen 13.207 T€ (Vj. 13.523 T€). Diesen Aufwand haben unter anderem verursacht: Betriebskosten 5.723 T€ (Vj. 5.529 T€), Instandhaltungskosten 6.957 T€ (Vj. 7.226 T€), Versicherungsschäden 405 T€ (Vj. 511 T€), Schönheitsreparaturen 55 T€ (Vj. 52 T€) und Einbau von Rauchwarnmeldern 35 T€ (Vj. 174 T€).

Der Abschreibungsaufwand ist um 64 T€ gegenüber dem Vorjahr auf rd. 3.210 T€ gestiegen.



Die Aufwendungen für Altersversorgung sind größtenteils aufgrund der höheren Zuführung zur Pensionsrückstellung rd. 525 T€ (Vj. 99 T€) um 424 T€ gestiegen.

Der Aufwand für Löhne und Gehälter ist, trotz einer Tarifierhöhung von 2,4%, ab dem 01.07.2015 um 44 T€ gesunken. Dies liegt an der Inanspruchnahme von Elternzeiten und der dafür vorgenommenen Neueinstellung. Bei der Rückstellung für Pensionen ergibt sich nach dem uns vorliegenden versicherungsmathematischen Gutachten eine Pensionsrückstellung von rd. 6.111 T€ (Vj. 5.379 T€). Der Zinsaufwand für Rückstellungen hat sich mit 244 T€ (Vj. 274 T€) um 30 T€ vermindert.

Die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen 1.038 T€ (Vj. 1.101 T€) enthält im Wesentlichen

Aufwendungen in Höhe von 72 T€ (Vj. 120 T€) für das Bauvorhaben Ossendorfer Gartenhöfe. Diese wurden für Sicherungsmaßnahmen und Umzugskosten verwendet. Des Weiteren sind enthalten: Abschreibungen auf Forderungen 102 T€ (Vj. 65 T€), Einstellung in Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 142 T€ (Vj. 160 T€), Raumkosten für Geschäftsräume 63 T€ (Vj. 92 T€), Leistungen Fremder 40 T€ (Vj. 81 T€), Kosten der EDV-Anlage 62 T€ (Vj. 67 T€) und Aufwendungen für das Nachbarschaftshaus 88 T€ (Vj. 72 T€).

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2015 befanden sich 639 (Vj. 639) Häuser mit 4.051 (Vj. 4.168) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 421 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.630 frei finanziert. 2.106 (Vj. 2.223) Wohnun-

gen wurden vor dem 20.06.1948 und 1.945 (Vj. 1.945) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Die Abgänge in Höhe von 117 Wohnungen betreffen größtenteils die Häuser unseres Bauvorhabens Ossendorfer Gartenhöfe. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft 58 (Vj. 60) gewerbliche Einheiten, 421 (Vj. 421) Garagen und 282 Stellplätze. Die Wohn- (260.818 qm) und Nutzfläche (7.692 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 268.510 (Vj. 274.939) qm.

Im Geschäftsjahr waren 246 Wohnungswechsel (Vj. 345) zu verzeichnen, das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,1% (Vj. 8,2%). Unser Bestand befindet sich ausschließlich linksrheinisch mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neuehrenfeld. Die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Bestandes durch Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in ge-

50676

wachsenen 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 6.957 T€ (Vj. 7.226 T€). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 26,67 (Vj. 27,05) €/qm Wohnfläche.

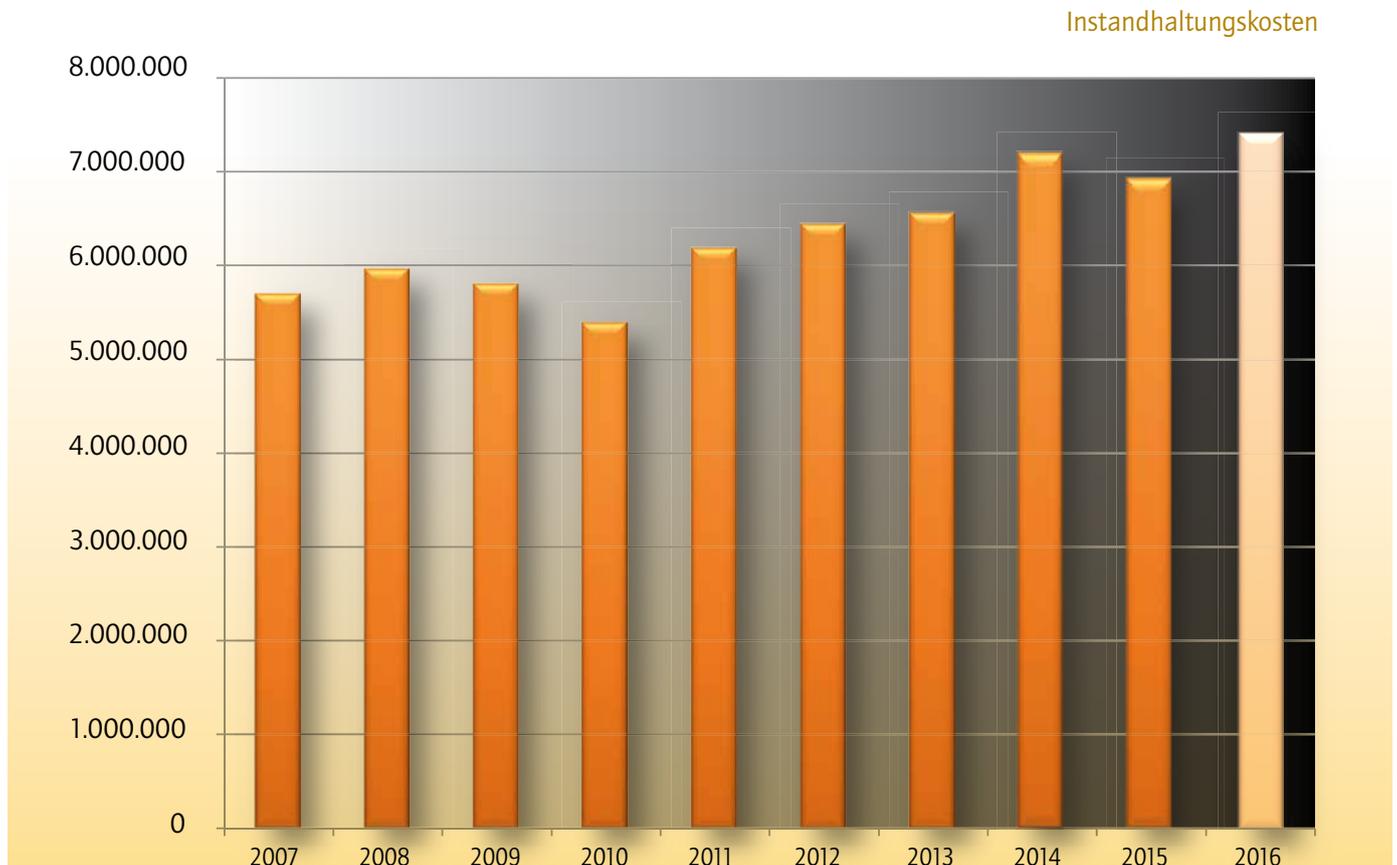
Die nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten im Geschäftsjahr 2015 betreffen im Wesentlichen mit 1.042 T€ Dach-, Fassaden-, Treppenhäuser- und Heizungserneuerungen, Großbaumaßnahmen und 2.130 T€ für 60 Einzelmodernisierungen. Für Maßnahmen aus der Verkehrssicherungspflicht wurden 236 T€ ausgegeben.

Das Um- und Ausbauprogramm umfasste im Geschäftsjahr den Anbau von Feuertreppen (109 T€), Balkonanbauten (188 T€) und Aussenanlagen (126 T€). Darüber hinaus wurden weitere aktivierungspflichtige Moder-

nisierungen (104 T€) im Wohnungsbestand durchgeführt (insbesondere erstmaliger Einbau von Heizungen bei Einzelmodernisierungen).

Im Jahr 2016 werden voraussichtlich Instandhaltungsausgaben (einschließlich aufwandswirksamer Modernisierungskosten) in Höhe von 7.400 T€ anfallen. Davon entfallen 3.500 T€ auf die laufende Instandhaltung.

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten der Genossenschaft zeigt für einen Zeitraum von zehn Jahren (2007 bis 2015 und 2016 Planansatz) das folgende Diagramm:





Neubau / Umbau / Kauf

Die Umsetzung des Projektes **Ossendorfer Gartenhöfe** (Rochusstraße, Gerhard-Bruders-Straße, Peter-Franzen-Straße, Jüssenstraße, Am Nußberger Pfad, Masiusstraße) schreitet voran. Bis voraussichtlich Mitte 2021 werden wir die dort noch vorhandenen ca. 300 Kleinwohnungen abbrechen und in drei Bauabschnitten durch 435 zeitgemäße Wohnungen ersetzen. Nach Beendigung der Maßnahme wird sich die Nutzfläche verdoppelt haben.

Gebaut werden Ein- bis Fünfstückwohnungen mit Wohnflächen von 41

bis 113 qm; insgesamt soll ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert werden.

Abbruch- und Bauantrag für den 1. Bauabschnitt haben wir im Oktober bzw. im Dezember 2015 eingereicht. Nach Überwindung zahlreicher bürokratischer Hindernisse liegt die Abbruchgenehmigung für den 1. Bauabschnitt vor, sodass wir Anfang Mai 2016 endlich starten können. Die Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt erwarten wir Mitte 2016; dann könnte der Gesamtzeitplan, der mit der Fertigstellung der Ossendorfer Gartenhöfe Mitte 2021 endet, eingehalten werden.

Aus der Mitte der Bewohner ist 2014 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.

Die Versorgung unserer Mitglieder des 1. Bauabschnittes mit Wohnraum in der Genossenschaft verlief problem-





los. Zurzeit führen wir Einzelgespräche mit den Bewohnern des 2. Bauabschnittes, um auf deren individuelle Wohnwünsche hinsichtlich des Neubaus oder einer Bestandswohnung eingehen zu können.

Unsere Häuser in der **Scheidtweiler 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 hat im Jahr 2015 der Ideenwettbewerb „Zukunft Wohnen“ stattgefunden, bei dem bevorzugt junge Architekturbüros ihre innovativen Entwürfe präsentiert haben.

Als Sieger des Wettbewerbs für den

Standort Scheidtweiler Straße ist einstimmig der Entwurf des „Braunsfelder Langhauses“ von Damrau Kuserow Architekten aus Köln hervorgegangen. Das Konzept dieses Entwurfs bietet entsprechend der Wettbewerbsvorgabe „Zukunft Wohnen“ in dem 130 Meter langen Baukörper Wohnraum für verschiedene Lebensformen, wie z. B. Familienwohnen, Singlewohnen, Lofts, Altenwohnen und Gruppenwohnen. Ergänzend sind im Erdgeschoss diverse Kleingewerbe geplant.

Da unser Engagement zunächst den Ossendorfer Gartenhöfen gilt, ist eine Realisierung erst mittelfristig möglich.

Im Rahmen der Umsetzung der Ergebnisse aus der „Zufriedenheitsanalyse 2014“, wonach unsere Wohnungsbestände außerhalb von Neuenfeld und Ehrenfeld deutlich geringere Zufriedenheitswerte aufwiesen, werden wir 2016 unsere Häuser im **Steinkauzweg 1-7** in Köln Vogelsang energetisch sanieren. Hierzu gehören die Erneuerung der Dächer, Fassaden, Fenster und Treppenhäuser sowie der Anbau größerer Balkone.

*Quellen

- VdW Rheinland Westfalen: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung 26.01.2016
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015
- Statistisches Bundesamt: Pressemitteilungen Nr. 14/16 v. 14.01.2016
- www.destatis.de
- www.bundesbank.de/Navigation/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html
- GdW: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2015/2016
- www.ivd.net
- Stadt Köln, Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2015, Ausblick 2016
- IHK Köln: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2016





1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	26,4	24,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,7	6,13
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2015	€/qm/Monat	5,32	5,25
Instandhaltung, Fremdkosten	T€	6.957	7.226
Fluktuationsquote Wohnungen	%	6,1	8,2
Leerstandsquote Wohnungen	%	2,5	4,1

2. Darstellung der Lage

2.1. Vermögenslage

In der nachfolgenden Aufstellung wurden die Positionen zur Vermögens- und Kapitalstruktur den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0	15	0,0	./ 5
Sachanlagen	87.698	88,4	89.064	90,4	./ 1.366
Finanzanlagen	4.189	4,2	4.008	4,1	181
Summe	91.897	92,6	93.087	94,5	./ 1.190
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzungsposten					
LANGFRISTIG					
Forderungen	11	0,0	14	0,0	./ 3
KURZFRISTIG					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	4.410	4,4	3.480	3,5	930
Wertpapiere	550	0,6	486	0,5	64
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.758	1,8	742	0,8	1.016
Übrige Aktiva	574	0,6	714	0,7	./ 140
Summe	7.303	7,4	5.436	5,5	1.867
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	99.200	100,0	98.523	100,0	677
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
LANGFRISTIG					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.204	7,3	6.210	6,3	994
Ergebnisrücklagen	18.904	19,1	17.927	18,2	977
Summe	26.108	26,4	24.137	24,5	1.971
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	342	0,3	277	0,3	65
Summe	26.450	26,7	24.414	24,8	2.036
Fremdkapital/Rückstellungen/Verbindlichkeiten					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	6.173	6,2	5.435	5,5	738
Verbindlichkeiten	60.843	61,3	63.207	64,2	./ 2.364
KURZFRISTIG					
Rückstellungen	116	0,1	104	0,1	12
Erhaltene Anzahlungen	4.507	4,6	3.823	3,8	684
Übrige Verbindlichkeiten	1.111	1,1	1.540	1,6	./ 429
Summe	72.750	73,3	74.109	75,2	./ 1.359
Gesamtkapital/Bilanzsumme	99.200	100,0	98.523	100,0	677



Die Bilanzsumme ist um 677 T€ auf 99.200 T€ (ca. 0,7%) gestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 1.371 T€ auf 87.708 T€ vermindert. Ursache für den Rückgang waren die Abschreibungen in Höhe von rd. 3.210 T€ und die Investitionstätigkeit von 1.839 T€ (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 25 T€) im Geschäftsjahr.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um 181 T€ resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen 180,5 T€ und dem Zugang einer Beteiligung bei der STADTTEILGENOSSENSCHAFT VOGELANG EG in Höhe von 0,5 T€.

Bei den unfertigen Leistungen ergab sich eine Erhöhung von 930 T€, die größtenteils auf die teilweise Umstellung von Betriebskostenpauschalen im Altbaubereich auf Betriebskostenabrechnung zurückzuführen ist.

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.971 T€ auf 26.108 T€ erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote stieg um 1,9%-Punkte auf 26,4%. Die Erhöhung des Geschäftsguthabens in Höhe von 994 T€ verbleibender Mitglieder ergibt sich größtenteils aus der Anteilserhöhung zum 01.01.2015.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumsszuwendungen. Sie erhöhten sich um insgesamt 738 T€.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern – haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.364 T€ vermindert.

Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 269 T€, planmäßige Tilgungen 2.321 T€, vorzeitigen Darlehensrückzahlungen 160 T€ und dem Abgang durch Teilschulderlass von 152 T€.

2.2. Finanzlage

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristig gebundenen Vermögenswerte von 91.908 T€ sind am 31. Dezember 2015 durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 93.124 T€ zu 101,3% gedeckt.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Zum Ausgleich der Unterdeckung im kurzfristigen Bereich stehen der Genossenschaft eine Kreditlinie von 3.000 T€ sowie Beleihungsreserven im Wohnungsbestand zur Verfügung.

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:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss	977	1.494	./ 517
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.210	3.146	64
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	738	./ 236	974
Andere aktivierte Eigenleistungen	./ 25	./ 63	38
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	./ 158	./ 89	./ 69
Cashflow	4.742	4.252	490
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	0	./ 11	11
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	12	23	./ 11
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	./ 851	196	./ 1.047
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	321	./ 554	875
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.224	3.906	318
Einzahlungen für Abgänge Sachanlagen	0	57	./ 57
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 1.814	./ 2.118	304
Auszahlungen Finanzanlagen	./ 176	./ 187	11
Einzahlungen auf Finanzanlagen	0	56	./ 56
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./ 1.990	./ 2.192	202
Valutierung von Darlehen	269	1.746	./ 1.477
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 2.321	./ 2.131	./ 190
Rückzahlungen von Darlehen	./ 160	./ 1.050	890
Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben	994	./ 76	1.070
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	./ 1.218	./ 1.511	293
Zahlungsunwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.016	203	813
Finanzmittelbestand am 1. Januar	742	539	203
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.758	742	1.016

2.3. Ertragslage

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

ERTRAGSLAGE	2015		2014		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	23.173	96,8	22.737	94,9	436
Andere aktivierte Eigenleistungen	25	0,1	63	0,2	./ 38
Gesamtleistung	23.198	96,9	22.800	95,1	398
Andere betriebliche Erträge	746	3,1	1.165	4,9	./ 419
Betriebsleistung	23.944	100,0	23.965	100,0	./ 21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.207	55,2	13.523	56,4	./ 316
Personalaufwand	2.469	10,3	2.085	8,7	384
Abschreibungen	3.210	13,4	3.146	13,1	64
Andere betriebliche Aufwendungen	922	3,8	953	4,0	./ 31
Zinsaufwand	2.457	10,3	2.602	10,9	./ 145
Gewinnunabhängige Steuern	490	2,0	487	2,0	3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	22.755	95,0	22.796	95,1	./ 41
Betriebsergebnis	1.189	5,0	1.169	4,9	20
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 234		./ 275		41
Neutrales Ergebnis	22		600		./ 578
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern/ Jahresüberschuss	977		1.494		./ 517

Die Genossenschaft schloss im Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von 977 T€ ab. Von diesem wurden 98 T€ in die gesetzliche Rücklage und 879 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Jahresüberschuss von 977 T€ wurde im Wesentlichen im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung wurden die Gesamterträge von 22.242 T€ hauptsächlich von den Umsatzerlösen aus Sollmieten, Gebühren und

Umlageabrechnungen (22.181 T€) bestimmt. Die Steigerung in diesem Teilbereich um 436 T€ resultiert aus der Erhöhung der Bestandsveränderungen um 799 T€ und der Verminderung der Umsatzerlöse um 363 T€.

2.4. Wirtschaftsplan 2016

Für das Jahr 2016 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 1.008 T€ und mit einem geldrech-

nungsmäßigen von 1.695 T€. Dabei haben wir mit Instandhaltungskosten in Höhe von 7.400 T€ kalkuliert, die die angefallenen Kosten 2015 um 434 T€ (6,4 %) übertreffen.

Der Ansatz der Sollmieten für Wohnungen übersteigt das Vorjahresergebnis (17.713 T€) um 658 T€ aufgrund der Mieterhöhung zum 01.07.2016 und der Neuvermietungen nach Einzelmmodernisierungen. Des Weiteren wurden Abrisskosten in Höhe von ca. 620 T€ für den 1. Bauabschnitt der Ossendorfer Gartenhöfe kalkuliert.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

4. Risikobericht

4.1. Risikomanagement

Es besteht ein auf die Unternehmensgröße abgestimmtes Risikomanagementsystem.

Unser Risikomanagement beruht vorrangig auf dem Controlling und der monatlichen internen Berichterstattung. Es dient der Überwachung, Steuerung sowie Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen und ist somit Bestandteil aller Entscheidungen. Unser Frühwarnsystem umfasst insbesondere die regelmäßige Beobachtung aller Indikatoren, die eine Beeinträchtigung der Vermietungs-, Instandhaltungs- und Finanzierungssituation anzeigen können.

Mithilfe eines strategischen Wirtschafts- und Finanzplans werden rollierende Planungen mit kurz-, mittel- und langfristigen Zeiträumen geplant.

Das Risikomanagementsystem wird von uns kontinuierlich überprüft und an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.

4.2. 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. Stetige Qualifizierung der Mitarbeiter und Anpassung der Beschäftigtenzahl an künftige Herausforderungen verbunden mit angemessenen Personalkosten bleiben im Fokus des Vorstands.

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Angesichts der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten gewinnt „gutes und sicheres Wohnen in Genossenschaften“ zunehmend an 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 Verweildauer in unseren Wohnungen zu erhöhen. Dazu gehört im Bestand auch der Ausbau ambulanter Pflegemöglichkeiten.

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 Betriebskosten möglich.

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.

Aufgrund der positiven Entwicklung am Kapitalmarkt werden zur Prolongation anstehende Darlehen sowie Fremdkapitalaufnahme langfristig abgeschlossen. Auch im Hinblick auf die 2017 auslaufende langfristige Zinsvereinbarung wird eine mittel- bis langfristige Verbesserung des Kapitaldienstes erwartet.

4.4. 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 Bilanzstich-



tag betrug der negative Marktwert saldiert 1.980 T€ (Vj. 3.041 T€).

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 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. Bedingt durch die große Zahl unserer Altbauten werden die Instandhaltungsaufwendungen auch langfristig auf einem hohen Niveau bleiben. Dies wird jedoch durch exzellente Zinskonditionen mehr als kompensiert. Der Zinsaufwand der Genossenschaft im Verhältnis zur Bilanzsumme wird sich mittelfristig deutlich reduzieren. Die Neubaumaßnahme Ossendorfer Gartenhöfe wird unser Portfolio insgesamt positiv beeinflussen. Nach Fertigstellung der Maßnahme wird der Neubauanteil unseres Bestandes etwa 10% betragen.

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. Die derzeitigen Marktpreise für verfügbare Grundstücke verbieten bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Wohnungsneubau in preisgedämpftem Rahmen.

50825 Köln, den 17.05.2016

DER VORSTAND

gezeichnet

Nußbaum | Kliegel | Wocke-Simons



50735



Bericht des Aufsichtsrates - 2015

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 2014 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2015 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 2015 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2015. Dem Vorschlag des Vorstandes, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 976.561,65 € gemäß den gesetzlichen Vorschriften 10 % = 97.656,17 € in die gesetzliche Rücklage und 878.905,48 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an.

50825 Köln,
den 24.5.2016
DER AUFSICHTSRAT
Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)



50737

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung



JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2015	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	10.316,08	10.316,08	15.343,07
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.282.788,05		85.617.403,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.841.025,04		2.913.780,78
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	3.422,45		5.484,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.308,13		160.924,99
Anlagen im Bau	-		-
Bauvorbereitungskosten	1.446.232,61		365.978,86
Geleistete Anzahlungen	-	87.697.776,79	-
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	3.956.281,03		3.790.180,03
Sonstige Ausleihungen	-		-
Andere Finanzanlagen	226.225,13	4.189.756,16	210.792,49
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		91.897.849,03	93.087.139,19

AKTIVA



AKTIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2015

	Geschäftsjahr	2015	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		91.897.849,03	93.087.139,19
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	4.396.790,54		3.465.445,79
Andere Vorräte	13.476,56		14.077,89
Geleistete Anzahlungen	-	4.410.267,10	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	107.964,45		124.147,94
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	301.537,61	409.502,06	428.821,29
Wertpapiere		549.474,29	486.154,34
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.757.995,31		492.319,30
Bausparguthaben	-	1.757.995,31	250.224,37
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	174.552,50	174.552,50	174.617,42
BILANZSUMME		99.199.640,29	98.522.947,53

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2015	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	321.168,63		275.700,58
der verbleibenden Mitglieder	7.204.267,67		6.210.053,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	20.440,65	7.545.876,95	1.048,04
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	45.557,84 €		(11.871,69)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	4.309.981,27		4.212.325,10
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	97.656,17 €	-	(149.400,37)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	12.165.083,47		11.286.177,99
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	878.905,48 €	-	(1.344.603,28)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	18.903.701,18	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	976.561,65		1.494.003,65
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 976.561,65	-	./ 1.494.003,65
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		26.449.578,13	24.413.942,10

PASSIVA



PASSIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2015

	Geschäftsjahr	2015	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		26.449.578,13	24.413.942,10
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.110.747,38		5.379.322,50
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	178.132,66	6.288.880,04	159.557,59
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel:	0,00 €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.061.660,68		59.182.010,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.903.746,97		4.098.364,70
Erhaltene Anzahlungen	4.507.117,43		3.822.385,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.895,92		180.775,79
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	746.023,32		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	57.737,80	66.461.182,12	446.396,75
davon aus Steuern:	26.284,63 €		(17.409,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	223,15 €		(493,15)
Rechnungsabgrenzungsposten			
	-	-	-
BILANZSUMME		99.199.640,29	98.522.947,53

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

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2015	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.242.083,01		22.604.865,44
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	22.242.083,01	-
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		931.344,75	131.628,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		24.764,77	62.611,18
Sonstige betriebliche Erträge		883.829,54	1.912.985,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.206.537,53	-	13.522.773,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	13.206.537,53	-
ROHERGEBNIS		10.875.484,54	11.189.316,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.445.104,69		1.489.279,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.024.070,77	2.469.175,46	595.705,11
davon für Altersversorgung	764.991,46 €		(340.949,82)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.209.342,47		3.145.843,33
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.209.342,47	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.037.729,53	1.037.729,53	1.100.737,11
ÜBERTRAG		4.159.237,08	4.857.751,95

GEWINN UND



für die Zeit vom 01. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr	2015	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		4.159.237,08	4.857.751,95
Erträge aus Beteiligungen	-		-
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		-
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	520,00		472,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.636,16		8.196,26
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	11.156,16	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.703.900,08	2.703.900,08	2.885.719,75
davon für langfristige Rückstellungen: 0,00 €	-	-	(0,00)
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 246.230,65 €	-	-	(276.756,06)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-	1.466.493,16	1.980.700,46
Außerordentliche Erträge	-		-
Außerordentliche Aufwendungen	-		-
Außerordentliches Ergebnis		-	-
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-	-
Sonstige Steuern		489.931,51	486.696,81
Jahresüberschuss		976.561,65	1.494.003,65
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		./ 976.561,65	./ 1.494.003,65
BILANZGEWINN		0,00	0,00

VERLUST

50827

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

3. Anhang





A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2015 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015 haben wir nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Die Vorjahresbeträge sind vergleichbar. Die Abgrenzung zwischen Modernisierungskosten und Instandhaltungsaufwand gilt unverändert.

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 Herstellungs- 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. Der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten (1.137 T€) betrifft größtenteils das Neubauvorhaben Ossendorfer Gartenhöfe (974 T€). 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 – Der Abgang (57 T€) durch außerplanmäßige Abschreibungen bei Bauvorbereitungskosten betrifft Planungskosten für die nicht mehr zur Ausführung kommenden Dachgeschossausbauten Dechenstr. 36, 38 und 40.

Abschreibungen – Die Abschreibungen werden unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge durch Verteilung der Restbuchwerte auf die jeweilige Restnutzungsdauer vorgenommen; im Zugangsjahr wird auf Modernisierungskosten 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 Feuertreppen, Dachgeschossausbauten, Balkonanbauten 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 31.12.2015 hier ausgewiesen die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (3.956 T€) zum Rückkaufwert. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2014 um 166 T€ erhöht.

4. Unter der Position „**Andere Finanzanlagen**“ werden Beteiligungen an einer Wohnungsgenossenschaft,



erstmalig an einer Stadteilgenossenschaft (0,5 T€), einer genossenschaftlichen Bank und eine Gruppenlebensversicherung zur betrieblichen Altersversorgung ausgewiesen. Die Gruppenlebensversicherung wird mit dem aktivierungspflichtigen Deckungskapital in Höhe von 223 T€ zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung 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 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. 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 3,89% (Vj. 4,53%) 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 Ausscheidungsverhaltens 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 31.12.2015 ein Betrag von 6.111 T€ nach 5.379 T€ zum 31.12.2014.

Der Zugang von 732 T€ ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 244 T€ und dem operativen Ergebnis von 488 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 3,89% (Vj. 4,53%) 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	206.020,29	303,45	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.306.063,56	691.954,76	-
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.683.961,31	-	-
Grundstücke ohne Bauten	2.132,60	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	122.412,57	798,00	3.442,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	908.199,58	8.472,69	12.696,57
Anlagen im Bau	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	365.978,86	1.136.992,83	56.739,08
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
Summe Sachanlagen	149.388.748,48	1.838.218,28	72.877,65
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.790.180,03	166.101,00	-
Sonstige Ausleihungen	-	-	-
Andere Finanzanlagen	210.792,49	15.432,64	-
Summe Finanzanlagen	4.013.772,52	181.533,64	-
Anlagevermögen insgesamt	153.608.541,29	2.020.055,37	72.877,65

50829

Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
-	-	196.007,66	10.316,08	5.330,44
-	-	61.715.230,27	83.282.788,05	3.026.570,55
-	-	842.936,27	2.841.025,04	72.755,74
-	-	2.132,09	0,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	116.346,12	3.422,45	2.859,15
-	-	779.667,57	124.308,13	45.087,51
-	-	-	-	-
-	-	-	1.446.232,61	56.739,08
-	-	-	-	-
-	-	63.456.312,32	87.697.776,79	3.204.012,03
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	-
-	-	-	-	-
-	-	-	3.956.281,03	-
-	-	-	-	-
-	-	-	226.225,13	-
-	-	5.550,00	4.189.756,16	-
-	-	63.657.869,98	91.897.849,03	3.209.342,47



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit rd. 4.397 T€ (Vj. 3.465 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	61.972,66
Prüfungskosten	34.000,00
Berufsgenossenschaft	10.500,00
Resturlaubstage	34.410,00
Heizkosten	19.500,00
Steuerberatung	17.750,00
Gesamtbetrag	178.132,66

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 31.12.2015 auf insgesamt 4.179 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	107.964,45	11.277,93	13.823,34
Sonstige Vermögensgegenstände	301.537,61	141,27	-
Gesamtbetrag	409.502,06	11.419,20	13.823,34



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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *1
Anleihen	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	57.061.660,68	(2.606.775,89) 2.709.927,46	9.904.456,49	44.447.276,73	57.061.660,68	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.903.746,97	(124.851,88) 131.307,87	484.013,51	3.288.425,59	3.903.746,97	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.507.117,43	(3.822.385,04) 4.507.117,43	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.895,92	(180.775,79) 184.895,92	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	746.023,32	(840.192,53) 746.023,32	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstel- lung eigener Wechsel	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegen- über Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsver- hältnis besteht	-	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	57.737,80	(446.396,75) 57.737,80	-	-	-	-
Gesamtbetrag	66.461.182,12	(8.021.377,88) 8.337.009,80	10.388.470,00	47.735.702,32	60.965.407,65	-

*1 GPR = Grundpfandrecht
SU = Sicherungsübereignung
PF = Verpfändung

Zess = Forderungsabtretung
Bü = Bürgschaft

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus Versicherungsentschädi-

gungen 434 T€, Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen 37 T€. Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen 136 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen

56 T€, Eintrittsgelder 44 T€, eine Abschlusszahlung von 41 T€ für die Brandkatastrophe Lansstr. und Vereinnahmungen aus Auseinandersetzungsguthaben und Mieten 39 T€.





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	12,5	4
Technische Mitarbeiter	5	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	23

Zum 31.12.2015 beschäftigten wir zwei Auszubildende zur Kauffrau der Immobilienwirtschaft.

Zum 01.08.2016 stellen wir eine weitere Auszubildende ein.

5. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2015	4.855
Zugang	221
Abgang	289
Bestand zum 31.12.2015	4.787

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 994.213,72€ auf 7.204.267,67€ erhöht. Der Grund dafür ist die 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
Monika Kliegel, nebenamtlich
Petra Wocke-Simons, nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Hochdörfer,
Vorsitzender

Bernd Johnen,
stellvertretender Vorsitzender

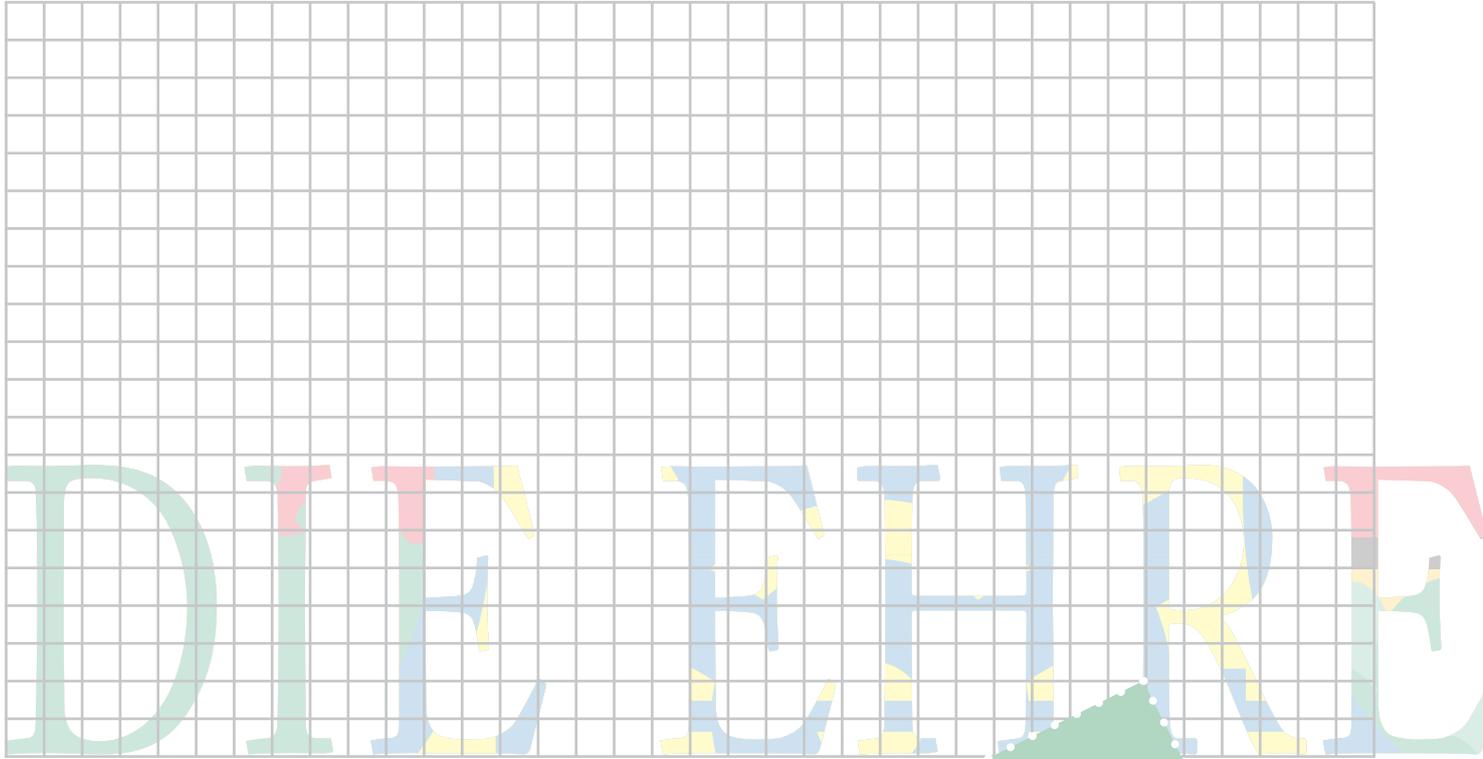
Bernd Koch
Michael Krieger,
Schriftführer
Simone Ludewig
Manfred Nonnen
Stephanie Rössing
Hans Spernat
Claudia Galden,
ab 24.06.2015

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

50825 Köln,
den 17.05.2016

DER VORSTAND
gezeichnet
Nußbaum | Kliegel | Wocke-Simons

Notizen – oder Notiz nehmen ...



Das NACHBARSCHAFTSHAUS
ist 2016 mit einer eigenen Internetpräsenz
online gegangen.
www.nachbarschaftshaus.koeln

50933

DIE EHRENFELDER

NEBENFELDER

Das WOHNCAFÉ Nebenan
wurde 2016 in neue
helfende Hände übergeben.
Termine dann über:
www.die-ehrenfelder.de

Ein kleiner Schilderwald.
Hier sind die EHRENFELDER auch vertreten ...



Beteiligungen und Mitgliedschaften sind Teil unserer Philosophie.



AGV
Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.

Tarifautonomie braucht starke Partner

www.agv-online.de



VdW
Rheinland
Westfalen

Interessenvertretung, Beratung und
gesetzliche Prüfung auf Landesebene

www.vdw-rw.de



kÖln ag
Arbeitsgemeinschaft
Kölner Wohnungs-
unternehmen e.V.

Interessenvertretung und Beratung
auf kommunaler Ebene

www.koelnag.de



DESWOS

Wohnungsnot und Armut
in Entwicklungsländern bekämpfen

www.deswos.de



QUÄKER NACHBARSCHAFTSHEIM

Gemeinsam soziale Balance schaffen!

www.quaeker-nbh.de



PHOENIX
Kultur- und Integrationszentrum in Köln

Integration von Zuwanderern

www.phoenix-cologne.com



GAG
Immobilien AG

Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft

www.gag-koeln.de



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft

www.koeln-sued.de



INWO
Institut für Wohnungsrecht und
Wohnungswirtschaft

Wohnungswirtschaftliche Forschung,
Verbindung von Theorie und Praxis

www.inwo.uni-koeln.de



SfG Seminar für
Genossenschaftswesen
der Universität zu Köln

Genossenschaftswissenschaftliche Forschung,
Verbindung von Theorie und Praxis

www.genosem.uni-koeln.de



Pustebume
BEWEGUNG ENTSPANNUNG TANZ THEATER

Theater von Behinderten für Behinderte und
Freizeitgestaltung für Mitglieder

www.pustebume.koeln



**Wohnen in
Genossenschaften e.V.**

Dokumentation von genossenschaftlicher
Geschichte und Praxis

www.wohnen-in-genossenschaften.de



**DIE EHRENFELDER
NACHBARSCHAFTSHAUS**

Hier bewegen alle selber etwas

www.nachbarschaftshaus.koeln



EBZ

Ihr Partner für Ausbildung und
Personalentwicklung

www.e-b-z.de



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

Typisch Genossenschaften

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



KÖLN
UND UMGEBUNG

KÖLN 2015

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Gravensteiner Straße 7

50825 Köln | Neuehrenfeld

Fon 0221.95 56 00 0

Fax 0221.95 56 00 89

info@die-ehrenfelder.de

www.die-ehrenfelder.de



gut und sicher wohnen