



# 2016



**DIE EHRENFELDER**  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG



## Jahresabschluss und Lagebericht

zum Geschäftsjahr vom  
01.01.2016 bis zum 31.12.2016

# 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 Wohnungsversorgung.

## Impressum

Fotos ©: Christoph Ruhrmann  
Bildredaktion: Ludolf Dahmen  
Gestaltung: Dreimalig Werbeagentur  
Auflage: 250 Stück  
Druck: Druckerei Bösmann  
Papier: Circle Silk Premium White,  
Recyclingpapier



Geschäftsstelle Gravensteiner Straße



# 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 2017 .....	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 .....	20
5. Prognosebericht .....	20

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

## *Jahresabschluss*

1. Bilanz .....	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung .....	28
3. Anhang .....	32
A. Allgemeine Angaben .....	32
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	32
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
D. Sonstige Angaben .....	41

## *Sonstiges*

DIE EHRENFELDER von oben – Luftaufnahmen .....	42
Beteiligungen und Mitgliedschaften .....	43

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen\*

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet, und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession. Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wengleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, sodass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen. Noch immer dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, sodass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der Europäischen Union könnten beispielsweise die Verunsicherung,

die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgeht, Konsum und Investitionen dämpfen. Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der Gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Großbritannien und in geringerem Maß auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

Die Grunddynamik der Konjunktur im **Euroraum** blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5% im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3%. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen

Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1%. Dies entspricht einem Rückgang von zwei Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote – freilich ausgehend von sehr hohem Niveau – insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

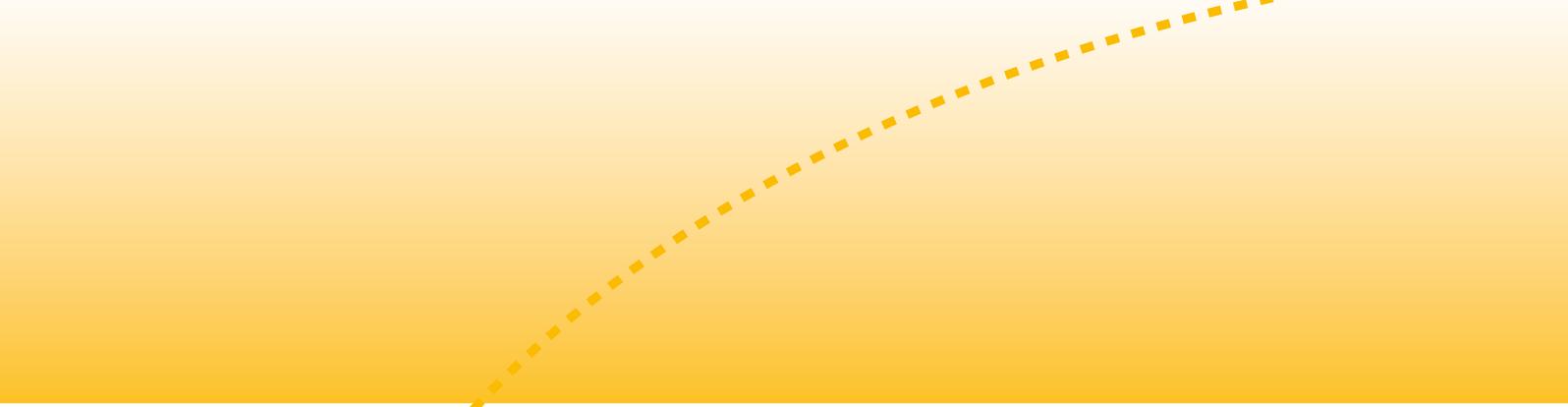
DATEN EURO-RAUM (2016/2017 GESCHÄTZT) <sup>1</sup>	2015	<sup>1</sup> 2016	<sup>1</sup> 2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,0%	+ 1,6%	+ 1,5%
Verbraucherpreise	+ 0,0%	+ 0,2%	+ 1,2%
Arbeitslosenquote	10,9%	10,1%	9,6%



Heidemannstraße/Cottfried-Daniels-Straße

Heidemann





Ansgarstraße/Kindertagesstätte





Ansgarstraße/Nachbarschaftshaus

Die **deutsche Wirtschaft** befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9% zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4% zu erwarten (Prognoseintervall -0,1% bis 2,9%). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6% liegen.

Auch 2016 hat sich der **Arbeitsmarkt** weiter positiv entwickelt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Dezember 2016 2.568.000 Personen arbeitslos; das

Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts <sup>1</sup>	2015	2016	<sup>1</sup> 2017
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,7 %	+ 1,9 %	+ 1,4 %
Private Konsumausgaben	+ 1,1 %	+ 1,0 %	+ 0,7 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,5 %	+ 0,7 %	+ 0,5 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,0 %
Bauinvestitionen	+ 0,0 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %

waren 113.000 weniger als im Dezember 2015. Die Arbeitslosenquote ist damit von 6,1% im Vorjahr auf 5,8% weiter gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2016 mit 43.763.000 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat erneut um 0,74% gestiegen. Für 2017 gehen die Prognosen allerdings wieder von einer steigenden Arbeitslosenquote aus. Grund hierfür wird die hohe Anzahl erwerbsloser Flüchtlinge sein.

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland sind 2016 im Jahresdurchschnitt um 0,5% gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, war dafür maßgeblich die Preisentwicklung der Energieprodukte verantwortlich: Diese verbilligten sich insgesamt 2016 gegenüber 2015 um 5,4%. Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Jahresteuerrate deutlich höher bei +1,2% gelegen.

Die **IHK zu Köln** sieht die aktuelle Geschäftslage und -erwartung der Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr weiter vorsichtig optimistisch. Etwa 82% der Unternehmen im IHK-Bezirk

rechnen zum Jahresbeginn 2017 damit, dass die Geschäftsentwicklung gleich bleibt oder sich bessert. Das Baugewerbe wird weiter getragen von guter Auftragslage im Wohnungsbau und öffentlichen Bau. Fachkräftemangel und Arbeitskosten bremsen hier den weiter geplanten Beschäftigungsaufbau.

#### Kapitalmarkt\*

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen 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	2015 - 12	2016 - 11	+/-	2015 - 12	2016 - 11	+/-	2015 - 12	2016 - 11	+/-
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte
<b>Volumen</b>									
<b>&lt; 1 Mio. Euro</b>	2,63	2,48	./ 0,15	2,90	2,64	./ 0,26	1,98	1,69	./ 0,29
<b>&gt; 1 Mio. Euro</b>	1,42	1,16	./ 0,26	1,79	1,32	./ 0,47	1,82	1,49	./ 0,33

#### Immobilienmarkt\*

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9% mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. € in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. € mehr als im Vorjahr.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 €/qm und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 €/qm liegt.

Köln wächst weiter ungebremsst. Die bisher von der Stadt Köln für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von 1.065.000 wurde schon Ende 2016 mit 1.081.701 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 alle Akteure am Wohnungsmarkt. Während das Land NRW im Jahr 2016 bei den Baugenehmigungen einen Zuwachs von 20% verzeichnete, geht diese positive Entwicklung an Köln vorbei. Die Anzahl der Baugenehmigungen stagnierte mit 4.100 auf dem niedrigen Vorjahresniveau.

Auch die 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. 2015 wurden zwar 834 Wohnungen öffentlich gefördert; das selbst gesteckte Ziel von 1.000 Wohnungen jährlich wurde allerdings wieder nicht erreicht. Unberücksichtigt ist hierbei noch der jährliche Wegfall öffentlich geförder-

ter Bestandswohnungen infolge von planmäßiger Rückzahlung der öffentlichen Baulandleihen oder durch deren vorzeitige Ablöse. Deren Anzahl übersteigt die neu hinzukommenden nach wie vor; eine Trendwende in den nächsten Jahren ist nicht in Sicht. 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 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. Nach einer Auswertung des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD) vom Februar 2017 hat sich zwar der Preisanstieg in den NRW-Großstädten im letzten Jahr auf 2,5% verringert. Dies ist nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes NRW nicht die Auswirkung der sogenannten Mietpreisbremse, da bei Neuvermietungen unverändert hohe Aufschläge erzielt werden.



Kevelaerer Straße



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 und Neuehrenfeld eher noch eine preisdämpfende Wirkung auf die Durchschnittsmieten. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2016 5,64 €/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 durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den frei finanzierten Wohnungen betrug bei den EHRENFELDERN im Jahr 2016 6,31 €/qm.

Das Problem der Unterbringung von Flüchtlingen in Köln ist zwar nicht mehr in den Schlagzeilen, aber dennoch nicht gelöst. Zurzeit sind bei der Stadt noch unverändert zum Vorjahr ca. 12.500 Personen in Notunterkünften und anderen Übergangseinrichtungen untergebracht. Eine dauerhafte Versorgung mit angemessenem Wohnraum gestaltet sich wegen der großen Konkurrenz zu anderen Nachfragern als zunehmend schwierig. DIE EHRENFELDER haben sich entschieden, hier einen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten und jährlich mindestens zehn der frei werdenden Wohnungen im Bestand zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen – 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](mailto:willkommen@die-ehrenfelder.de) – die die „Neugeborenen“ nachbarschaftlich unterstützt und damit einen wertvollen Anteil zu deren Integration leistet. Wir begrüßen diese Initiative sehr und werden sie weiter nach Kräften fördern. Allein im Jahr 2016 konnten 12 Wohnungen von Flüchtlingen bezogen werden.

### Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.367 T€ (Vj. 977 T€) ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 39,9% erhöht. Dieses Ergebnis haben im Wesentlichen folgende Faktoren beeinflusst:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 546 T€ (3%) erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich aus der Mieterhöhung zum 01.07.2016 und der Mietanhebung nach Einzelmodernisierungen. Bei den Umlagen für Betriebs- und Heizkosten gab es eine Steigerung von 837 T€ gegenüber dem Vorjahr. Diese Steigerung resultiert aus der teilweisen Umstellung der Betriebskosten von Pauschale auf Abrechnung im Jahr 2015.

Bei den Bestandsveränderungen ergab sich eine Veränderung von -1.022 T€ auf -90 T€. Auch dieses hängt mit

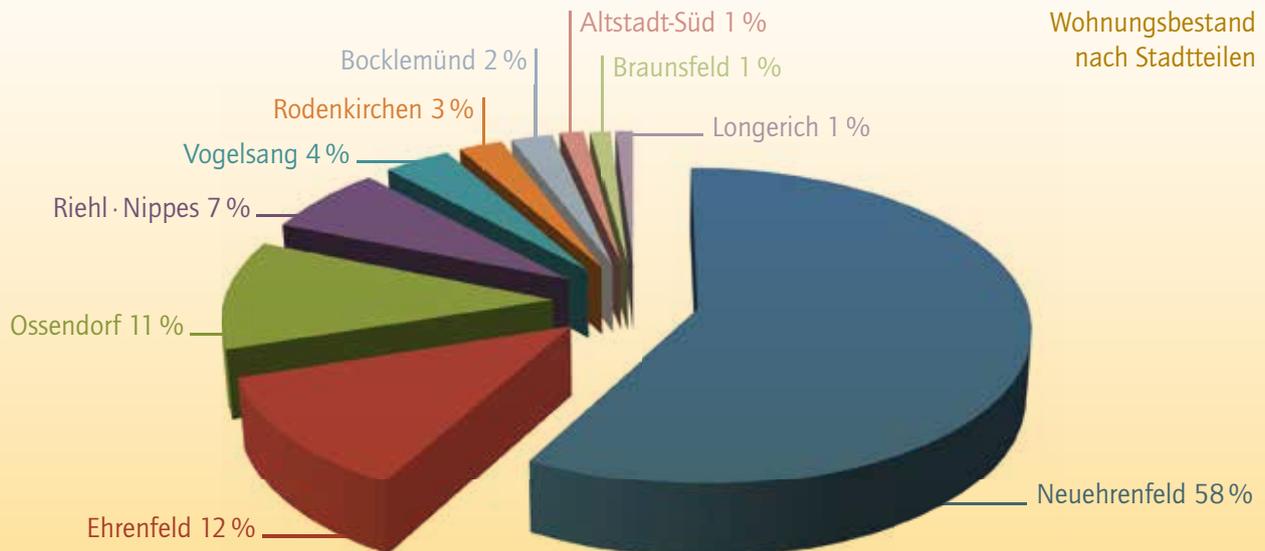
der teilweisen Umstellung der Abrechnung der Betriebskosten zusammen.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit 90 T€ gegenüber dem Vorjahr um 65 T€ gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.140 T€ (Vj. 884 T€). In diesen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten: Erträge aus Versicherungsentschädigungen 426 T€ (Vj. 434 T€), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen 255 T€ (Vj. 37 T€) aufgrund der Änderung von Anspruchsberechtigten, die Herabsetzung von Wertberichtigungen 122 T€ (Vj. 136 T€), Erträge aus Rückdeckungsversicherungen 75 T€, Erträge aus Vereinnahmung 61 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen 59 T€ und Eintrittsgeldern 46 T€.

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum für die Hausbewirtschaftung betragen 13.554 T€ (Vj. 13.207 T€). Diesen Aufwand haben unter anderem verursacht: Instandhaltungskosten 7.424 T€ (Vj. 6.957 T€), Betriebskosten 5.593 T€ (Vj. 5.723 T€), Versicherungsschäden 433 T€ (Vj. 405 T€) und Schönheitsreparaturen 75 T€ (Vj. 55 T€).

Der Aufwand für Löhne und Gehälter ist geringfügig um 11 T€ gestiegen. Bei der Rückstellung für Pensionen ergibt sich nach dem uns vorliegenden Gutachten eine Pensionsrückstellung von 6.051 T€ (Vj. 6.111 T€). Die Aufwendungen für Altersversorgung sind größtenteils aufgrund des



Zinsänderungseffektes bei den Pensionsrückstellungen um 568 T€ gesunken. Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersvorsorgeverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Der Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen nach BilMoG hat sich mit 238 T€ (Vj. 244 T€) um 6 T€ vermindert. Der Abschreibungsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 3.203 T€ (Vj. 3.209 T€) gesunken.

Die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen 1.660 T€ (Vj. 1.038 T€) enthält im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von 738 T€ (Vj. 72 T€) für das Bauvorhaben Ossendorfer Gartenhöfe. Diese wurden für Abrisskosten, Sicherungsmaßnahmen, Um-

zugskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung verwendet. Des Weiteren sind enthalten: Einstellung in Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 123 T€ (Vj. 142 T€), Abschreibungen auf Forderungen 93 T€ (Vj. 102 T€), Aufwendungen für das Nachbarschaftshaus 85 T€ (Vj. 88 T€), Raumkosten für Geschäftsräume 72 T€ (Vj. 63 T€), Kosten der EDV-Anlage 69 T€ (Vj. 62 T€) und Leistungen Fremder 42 T€ (Vj. 40 T€).

### Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2016 befanden sich 604 (Vj. 604) Häuser mit 4.051 (Vj. 4.051) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 421 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.630 frei finanziert. 2.106 (Vj. 2.106) Wohnungen wurden vor dem 20.06.1948 und 1.945 (Vj. 1.945) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Außerdem

bewirtschaftete die Genossenschaft 59 (Vj. 58) gewerbliche Einheiten, 421 (Vj. 421) Garagen und 282 (Vj. 282) Stellplätze. Die Wohn- (260.748 qm) und Nutzfläche (7.692 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 268.440 (Vj. 268.510) qm.

Im Geschäftsjahr waren 254 Wohnungswechsel (Vj. 246) zu verzeichnen, das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,3% (Vj. 6,1%). Unser Bestand befindet sich ausschließlich im linksrheinischen Köln mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neuehrenfeld. Die langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung des Bestandes durch Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in gewachsenen Quartieren wird weiterhin den Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten bilden.



### Bestandserhaltung und -pflege

Die Fremdkosten für Instandhaltung (einschließlich nicht aktivierungsfähiger Modernisierungskosten) zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf 7.447 T€ (Vj. 6.957 T€). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 28,56 (Vj. 26,67) Euro/qm Wohnfläche.

Die nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten im Geschäftsjahr 2016 betreffen im Wesentlichen mit 1.009 T€ Dach-, Fassaden-, Treppenhaus- und Heizungserneuerungen, Großbaumaßnahmen und 2.466 T€

für 69 Einzelmodernisierungen. Für Maßnahmen aus der Verkehrssicherungspflicht wurden 183 T€ ausgegeben. Für die laufende und sonstige Instandhaltung wurden 3.767 T€ aufgewendet.

Das Um- und Ausbauprogramm umfasste im Geschäftsjahr den Anbau von Feuertreppen (88 T€), Balkonanbauten (300 T€) und Aussenanlagen (41 T€). Für die Großbaumaßnahme Gravensteiner Str. 1-5 und 2-6 wurden 254 T€ aufgewendet. Des Weiteren sind 908 T€ für die energetische Sanierung Steinkauzweg 1-7 angefallen.

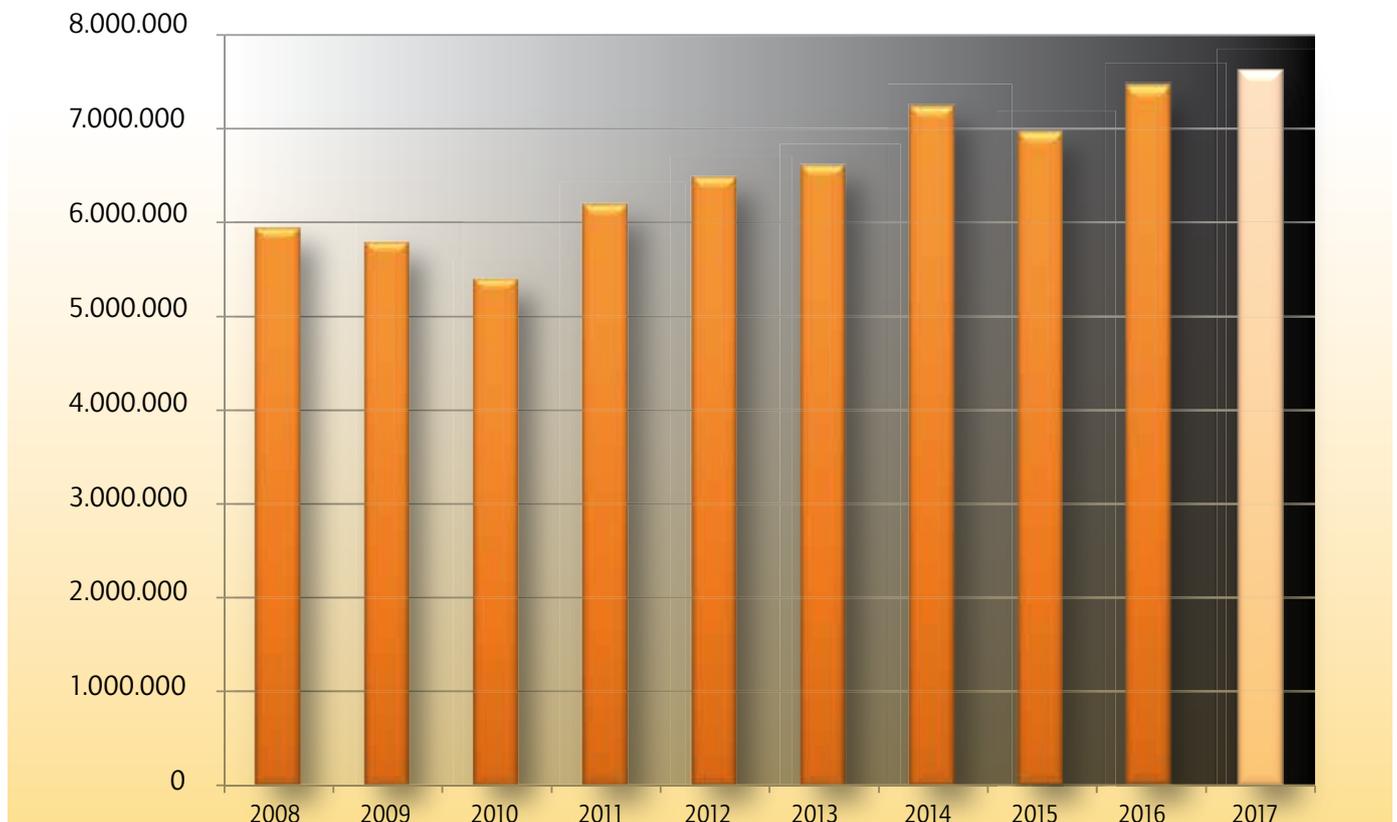
Darüber hinaus wurden aktivierungs-

pflichtige Modernisierungen (176 T€) im Wohnungsbestand durchgeführt (insbesondere erstmaliger Einbau von Heizungen bei Einzelmodernisierungen).

Im Jahr 2017 werden voraussichtlich Instandhaltungsausgaben (einschließlich aufwandswirksamer Modernisierungskosten) in Höhe von 7.600 T€ anfallen. Davon entfallen 3.500 T€ auf die laufende Instandhaltung.

Die Entwicklung der Instandhaltungskosten der Genossenschaft zeigt für einen Zeitraum von zehn Jahren (2008 bis 2016 und 2017 Planansatz) das folgende Diagramm:

Instandhaltungskosten



# Rothenkruger Straße



## Neubau / Umbau / Kauf

Das Projekt **Ossendorfer Gartenhöfe** (Rochusstraße, Gerhard-Bruders-Straße, Peter-Franzen-Straße, Jüssenstraße, Am Nußberger Pfad, Masiusstraße) befindet sich inzwischen im Bau. 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 Wohn- und Nutzfläche verdoppelt haben.

Gebaut werden Ein- bis Fünzimmerwohnungen mit Wohnflächen von 41 bis 113 qm; insgesamt soll ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Die Kosten des Gesamtprojekts belaufen sich auf rund 81,5 Mio. €. Die Einschaltung eines externen Projektsteuerers dient zur Einhaltung unserer Kosten-, Termin- und Qualitätsziele. Letztere sollen durch die Überwachung Sachverständiger schon in der Planungsphase, aber auch während der Ausführung des Projekts erreicht werden.

Mit dem Rohbau des ersten Bauabschnitts konnten wir im Januar 2017 beginnen. Der Erstbezug ist für Frühjahr/Sommer 2018 vorgesehen.

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 problemlos. Auch unsere Bemühungen, den Bewohnern des 2. Bauabschnittes alternative Wohnungen anzubieten, waren erfolgreich. Alle betroffenen Mitglieder werden entsprechend ihren





individuellen Wohnwünschen entweder in den 1. Bauabschnitt des Neubaus oder in eine Bestandswohnung umziehen.

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 fand im Jahr 2015 der Ideenwettbewerb „Zukunft Wohnen“ statt, bei dem bevorzugt junge Architekturbüros ihre innovativen Entwürfe präsentierten.

Als Sieger des Wettbewerbs für den Standort Scheidtweiler Straße ist einstimmig der Entwurf des „Braunsfelder Langhauses“ von Damrau Kusserow 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 Gruppenwoh-

nen. Ergänzend sind im Erdgeschoss diverse Kleingewerbe geplant.

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

Die energetische Sanierung unserer Häuser im **Steinkauzweg 1–7** in Köln Vogelsang ist im Wesentlichen abgeschlossen. Bedingt durch Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren wird die Maßnahme mit der Erneuerung der Balkone im Frühjahr 2017 abgeschlossen sein.

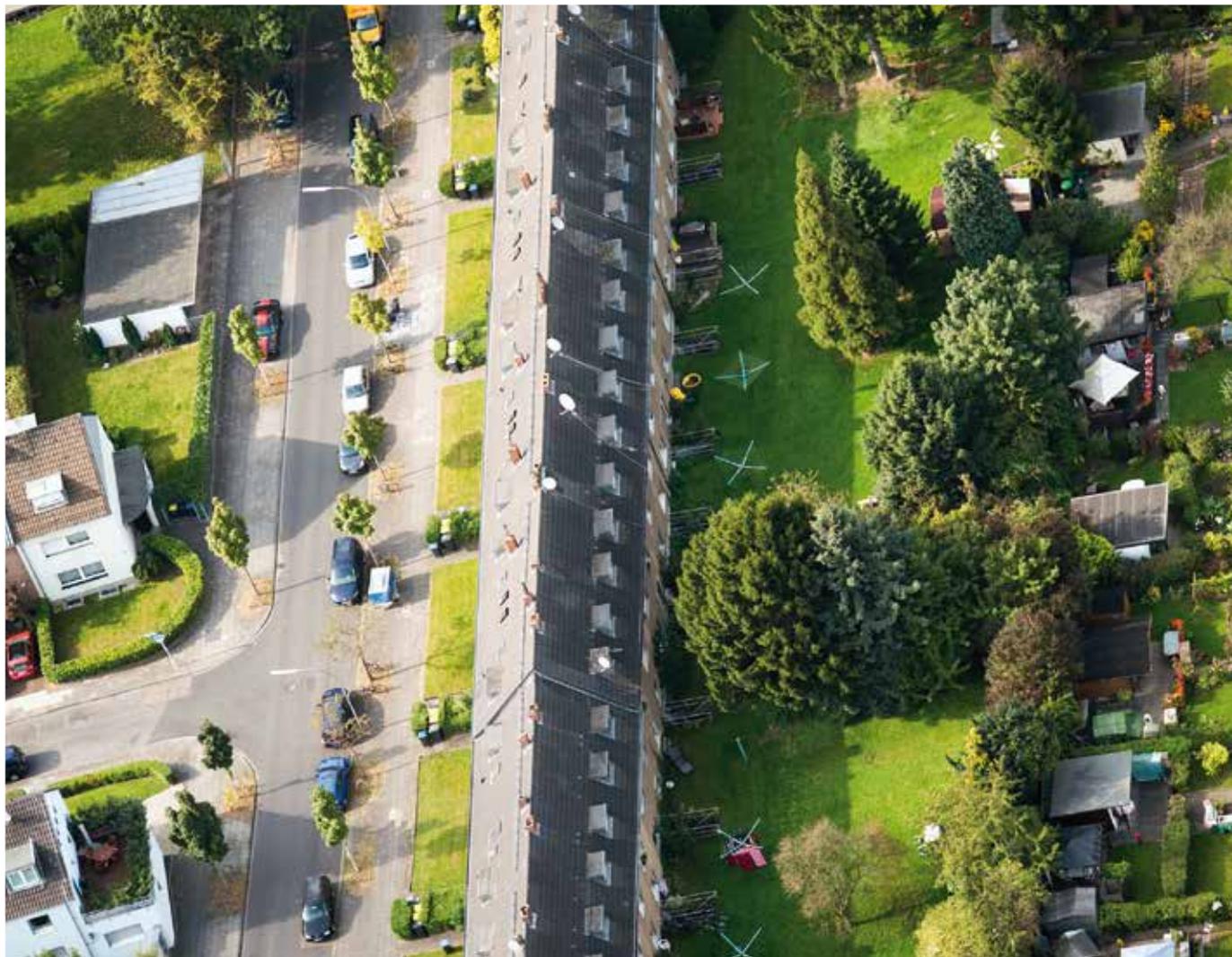
In der **Konrad-Adenauer-Straße 28–40** werden wir im Jahr 2016 ebenfalls mit einer energetischen Sanierung beginnen. Auch hier ist die Erneuerung der Dächer, Fassaden, Fenster, Treppenhäuser und Balkone vorgesehen; betroffen sind insgesamt 60 Wohnungen.

Unser Ladenlokal in der **Ennenstraße 2a** ist aufgrund des Zuschnittes und fehlender Anlieferungsmöglichkeiten nur noch schwer vermietbar. Daher haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den eingeschossigen Flachbau abzubauen und durch ein Gebäude mit vier modernen Wohnungen in bester Lage zu ersetzen. Die positiv beschiedene Bauvoranfrage liegt vor; mit dem Abbruch wollen wir nach Erteilung entsprechender Genehmigungen Ende 2017 beginnen.

#### \*Quellen

- VdW Rheinland Westfalen: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung 25.01.2017
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten - Herbst 2016
- In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016 – 2018; Prognose der Institute [www.destatis.de](http://www.destatis.de)
- [www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datbank.html)
- GdW: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2016/2017
- GdW: Pressemitteilung vom 01.06.2016
- [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)
- Stadt Köln, Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2016, Ausblick 2017
- IHK Köln: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2017

Baadenberger Straße



## 1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	27,6	26,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,92	3,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2016	€/qm/Monat	5,64	5,32
Instandhaltung, Fremdkosten	T€	7.447	6.957
Fluktuationsquote Wohnungen	%	6,3	6,1
Leerstandsquote Wohnungen	%	2,3	2,5

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1. Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0	10	0,0	0
Sachanlagen	88.803	89,4	87.698	88,4	1.105
Finanzanlagen	4.434	4,5	4.189	4,2	245
Summe	<b>93.247</b>	<b>93,9</b>	<b>91.897</b>	<b>92,6</b>	<b>1.350</b>
<b>Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>LANGFRISTIG</b>					
Forderungen	192	0,2	11	0,0	181
<b>KURZFRISTIG</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	4.318	4,3	4.411	4,4	./ 93
Wertpapiere	616	0,6	549	0,6	67
Flüssige Mittel	474	0,5	1.758	1,8	./ 1.284
Übrige Aktiva	507	0,5	574	0,6	./ 67
Summe	<b>6.107</b>	<b>6,1</b>	<b>7.303</b>	<b>7,4</b>	<b>./ 1.196</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>99.354</b>	<b>100,0</b>	<b>99.200</b>	<b>100,0</b>	<b>154</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
<b>LANGFRISTIG</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.165	7,2	7.204	7,3	./ 39
Ergebnisrücklagen	20.271	20,4	18.904	19,1	1.367
Summe	<b>27.436</b>	<b>27,6</b>	<b>26.108</b>	<b>26,4</b>	<b>1.328</b>
<b>KURZFRISTIG</b>					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	330	0,3	342	0,3	./ 12
Summe	<b>27.766</b>	<b>27,9</b>	<b>26.450</b>	<b>26,7</b>	<b>1.316</b>
<b>Fremdkapital/Rückstellungen/Verbindlichkeiten</b>					
<b>LANGFRISTIG</b>					
Rückstellungen	6.093	6,1	6.173	6,2	./ 80
Verbindlichkeiten	59.671	60,1	60.843	61,3	./ 1.172
<b>KURZFRISTIG</b>					
Rückstellungen	76	0,1	116	0,1	./ 40
Erhaltene Anzahlungen	4.643	4,7	4.507	4,6	136
Übrige Verbindlichkeiten	1.105	1,1	1.111	1,1	./ 6
Summe	<b>71.588</b>	<b>72,1</b>	<b>72.750</b>	<b>73,3</b>	<b>./ 1.162</b>
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>99.354</b>	<b>100,0</b>	<b>99.200</b>	<b>100,0</b>	<b>154</b>

# Baadenbe

Die Bilanzsumme ist um 154 T€ auf 99.354 T€ (= 0,2 %) gestiegen.

Die Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 1.105 T€ auf 88.803 T€ erhöht. Ursache für die Erhöhung waren die Investitionstätigkeiten von 4.304 T€ (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 90 T€) und die Abschreibungen in Höhe von 3.199 T€ im Geschäftsjahr.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um 245 T€ resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen.

Insgesamt beläuft sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen auf 93,9 % (Vj. 92,6 %).

Der Anteil der übrigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 6,1 % (Vj. 7,4 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.328 T€ auf 27.436 T€ erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote stieg um 1,2 %-Punkte auf 27,6 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen. Sie verminderten sich um insgesamt 80 T€.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern – haben

sich gegenüber dem Vorjahr um 1.172 T€ vermindert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten belegen insgesamt 60,1 % (Vj. 61,3 %) des Gesamtkapitals. Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 1.509 T€ und planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.681 T€.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um 90 T€ auf 5.824 T€ gestiegen, der Anteil am Gesamtkapital beträgt 5,9 % (Vj. 5,8 %).

## 2.2. Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2016 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Am 31. Dezember 2016 waren die langfristig angelegten Vermögensgegenstände bis auf 239 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Entsprechend ergab

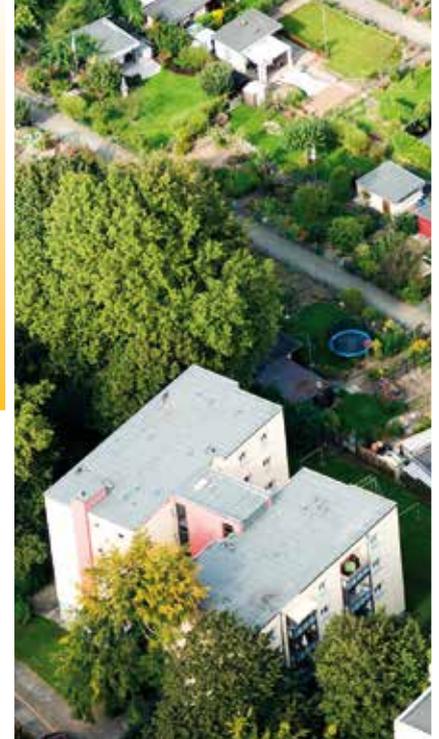
sich im kurzfristigen Bereich ein Mittelbedarf in Höhe von 239 T€.

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. Eine weitere Kreditlinie in Höhe von ebenfalls 3.000 T€ steht für unser Bauvorhaben Ossendorfer Gartenhöfe 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 auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

<b>STICHTAGSLIQUIDITÄT</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>LANGFRISTIG</b>			
Vermögenswerte	93.439	91.908	1.531
Finanzierungsmittel	93.200	93.124	76
<b>Unter-/Überdeckung</b>	<b>./.</b> <b>239</b>	<b>1.216</b>	<b>./.</b> <b>1.455</b>
<b>KURZFRISTIG</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	474	1.758	./.
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.441	5.534	./.
	5.915	7.292	./.
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6.154	6.076	78
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>./.</b> <b>239</b>	<b>1.216</b>	<b>./.</b> <b>1.455</b>



Die Kapitalflussrechnung stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	2016   T€	2015   T€	Veränderung   T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.367</b>	<b>977</b>	<b>390</b>
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.204	3.209	./ 5
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	./ 80	738	./ 818
Andere aktivierte Eigenleistungen	./ 90	./ 25	./ 65
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	./ 61	4	./ 65
<b>Cashflow</b>	<b>4.340</b>	<b>4.903</b>	<b>./ 563</b>
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	0	0	0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	./ 40	12	./ 52
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	./ 88	./ 1.004	916
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	118	320	./ 202
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.330</b>	<b>4.231</b>	<b>99</b>
Einzahlungen für Abgänge Sachanlagen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 4.218	./ 1.813	./ 2.405
Auszahlungen Finanzanlagen	./ 185	./ 185	0
Einzahlungen auf Finanzanlagen	0	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>./ 4.403</b>	<b>./ 1.998</b>	<b>./ 2.405</b>
Valutierung von Darlehen	1.509	269	1.240
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 2.681	./ 2.299	./ 382
Rückzahlungen von Darlehen	0	./ 181	181
Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben	-39	994	./ 1.033
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>./ 1.211</b>	<b>./ 1.217</b>	<b>6</b>
<b>Zahlungsunwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>./ 1.284</b>	<b>1.016</b>	<b>./ 2.300</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.758	742	1.016
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>474</b>	<b>1.758</b>	<b>./ 1.284</b>

## 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	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	23.526	96,7	23.173	96,8	353
Andere aktivierte Eigenleistungen	90	0,4	25	0,1	65
<b>Gesamtleistung</b>	<b>23.616</b>	<b>97,1</b>	<b>23.198</b>	<b>96,9</b>	<b>418</b>
Andere betriebliche Erträge	705	2,9	746	3,1	./ 41
<b>Betriebsleistung</b>	<b>24.321</b>	<b>100,0</b>	<b>23.944</b>	<b>100,0</b>	<b>377</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.555	55,7	13.207	55,2	348
Personalaufwand	1.904	7,8	2.469	10,3	./ 565
Abschreibungen	3.204	13,2	3.209	13,4	./ 5
Andere betriebliche Aufwendungen	989	4,1	923	3,8	66
Zinsaufwand	2.283	9,4	2.457	10,3	./ 174
Gewinnunabhängige Steuern	491	2,0	490	2,0	1
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>22.426</b>	<b>92,2</b>	<b>22.755</b>	<b>95,0</b>	<b>./ 329</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.895</b>	<b>7,8</b>	<b>1.189</b>	<b>5,0</b>	<b>706</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 236		./ 234		./ 2
Neutrales Ergebnis	./ 235		22		./ 257
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>1.424</b>		<b>977</b>		<b>447</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 57		0		./ 57
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.367</b>		<b>977</b>		<b>390</b>

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 1.367 T€ ab. Nach Einstellung von 137 T€ in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 1.230 T€.

2.114 T€ und mit einem geldrechnungsmäßigen von 3.166 T€. Dabei haben wir mit Instandhaltungskosten in Höhe von 7.600 T€ kalkuliert, die die angefallenen Kosten 2016 um 153 T€ (2,1 %) übertreffen.

Aufgrund des Auslaufens einer langfristigen Zinsvereinbarung und der bereits erfolgten Prolongation verringern sich die Hypothekenzinsen gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich um 568 T€.

## 2.4. Wirtschaftsplan 2017

Für das Jahr 2017 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von

Der Ansatz der Sollmieten für Wohnungen übersteigt das Vorjahresergebnis (18.219 T€) um 539 T€ aufgrund der ganzjährigen Auswirkung der Mietanhebung zum 01.07.2016 und der Neuvermietungen nach Einzelmodernisierungen.

Für Zinsen nach BilMoG haben wir 597 T€ (Vj. 240 T€) angesetzt.



## 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. Das hohe Alter vieler Bestandsbauten erfordert naturgemäß stetige Erneuerung. Um dieser Herausforderung zu begegnen, werden wir für unsere Gebäude zeitnah eine Bestandsanalyse durchführen, von der wir uns zusätzliche Planungssicherheit im Bereich der zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen versprechen.

### 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. Unser Nachbarschaftshaus in der Ans-

garstraße und das Wohncafé in der Vasterstraße dienen der Pflege der Nachbarschaften und runden unsere Serviceangebote für unsere Mitglieder ab. Wir arbeiten darüber hinaus mit dem Verein „Neues Wohnen im Alter“ zusammen, um auch die Verweildauer in unseren Wohnungen zu erhöhen. Dazu gehört im Bestand der Ausbau ambulanter Pflegemöglichkeiten.

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

Durch aktive Mitarbeit insbesondere im Wohnungsbauforum 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. Die Prolongation einer zum 30.06.2017 auslaufenden langfristigen Zinsvereinbarung schafft durch den deutlich niedrigeren Zins zusätzliche finanzielle Spielräume und durch die Ausgestaltung der Darlehen als Volltilger langfristige Planungssicherheit.



Vasterstraße

## 4.4. Finanzinstrumente

Für den Bestand hatten wir 2002 eine langfristige Zinsvereinbarung bis 2017 abgeschlossen und damit das Risiko aus Zinsveränderungen ausgeschlossen. Die Prolongation ist bereits erfolgt und wird sich positiv auf die Ertrags- und Finanzlage der nächsten Jahre auswirken. Zum Bilanzstichtag betrug der negative Marktwert 661 T€ (Vj. 1.980 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 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 den Wohnungsneubau in preisgedämpftem Rahmen.

50825 Köln, den 15.05.2017

DER VORSTAND

gezeichnet

Nußbaum | Kliegel | Wocke-Simons





## Bericht des Aufsichtsrates – 2016

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

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

Die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2016 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 2016 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2016.

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.367.122,48€ ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 136.712,25€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat stimmt diesem einstimmig zu. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.230.410,23€ in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Aufsichtsrat stimmt diesem ebenfalls einstimmig zu.

50825 Köln,  
den 23.5.2017  
DER AUFSICHTSRAT  
**Joachim Hochdörfer**  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



# DIE EHRENFELDER

## Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Ossendorf

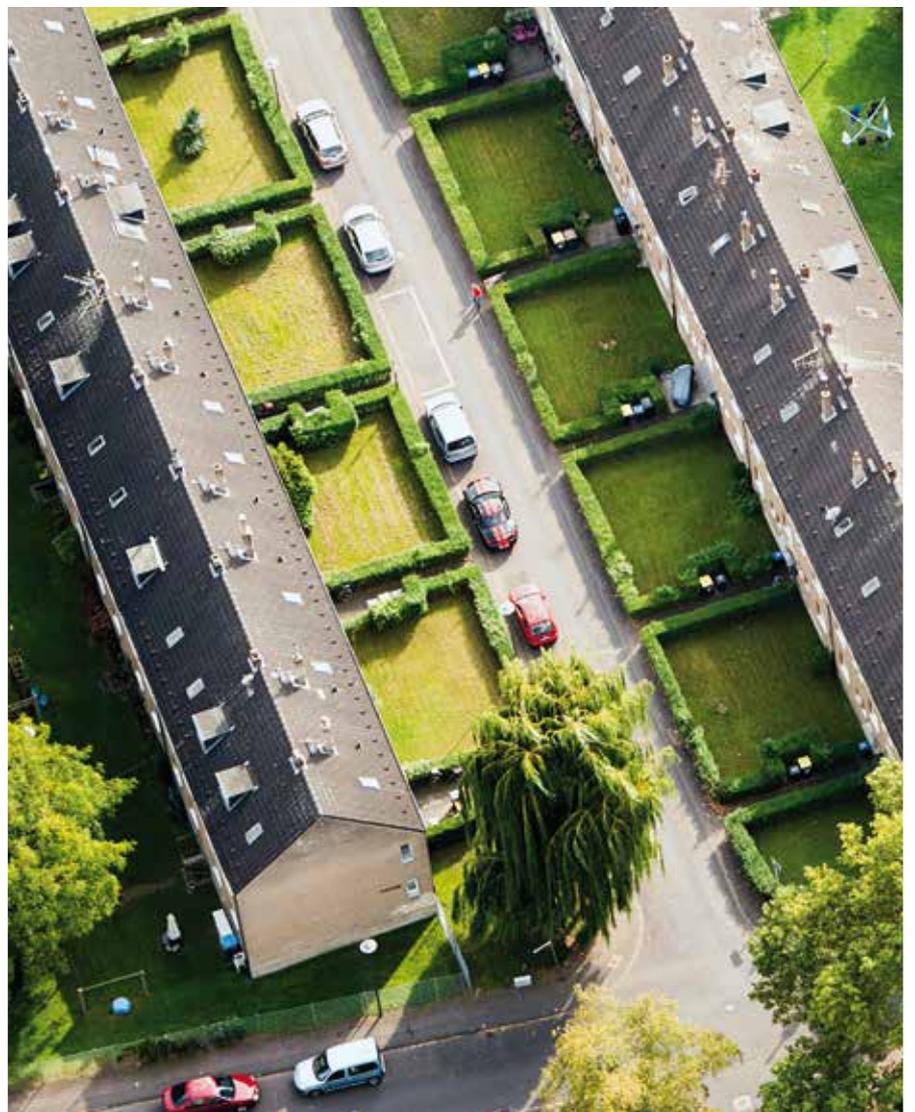




## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

*1. Bilanz*

*2. Gewinn- und Verlustrechnung*



# JAHRESABSCHLUSS

## 1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2016	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	10.255,55	10.255,55	10.316,08
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.209.677,56		83.282.788,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.768.269,30		2.841.025,04
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	2.597,93		3.422,45
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.574,85		124.308,13
Anlagen im Bau	5.591.658,75		-
Bauvorbereitungskosten	97.633,19		1.446.232,61
Geleistete Anzahlungen	-	88.802.412,09	-
<b>Finanzanlagen</b>			
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	4.198.312,03		3.956.281,03
Sonstige Ausleihungen	-		-
Andere Finanzanlagen	228.808,53	4.434.370,56	226.225,13
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt   Übertrag</b>		<b>93.247.038,20</b>	<b>91.897.849,03</b>

AKTIVA



# AKTIVSEITE

## Bilanz zum 31.12.2016

	Geschäftsjahr	2016	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt   Übertrag</b>		93.247.038,20	91.897.849,03
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-		-
Bauvorbereitungskosten	-		-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	-		-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	-		-
Unfertige Leistungen	4.306.377,42		4.396.790,54
Andere Vorräte	11.622,41		13.476,56
Geleistete Anzahlungen	-	4.317.999,83	-
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	125.645,24		107.964,45
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	-		-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-		-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,68		-
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-		-
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Sonstige Vermögensgegenstände	397.724,82	524.085,74	301.537,61
<b>Wertpapiere</b>		616.357,30	549.474,29
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	473.505,47		1.757.995,31
Bausparguthaben	-	473.505,47	-
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	174.704,49	174.704,49	174.552,50
<b>Aktive latente Steuern</b>		-	-
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		-	-
<b>BILANZSUMME</b>		<b>99.353.691,03</b>	<b>99.199.640,29</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## 1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2016	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	316.608,92		321.168,63
der verbleibenden Mitglieder	7.165.033,87		7.204.267,67
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.894,62	7.494.537,41	20.440,65
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	25.796,41 €		(45.557,84)
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>GESETZLICHE RÜCKLAGE</b>	4.446.693,52		4.309.981,27
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	136.712,25 €	-	(97.656,17)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
<b>BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE</b>	12.165.083,47		12.165.083,47
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €	-	(878.905,48)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
<b>ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>	2.428.636,44	19.040.413,43	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)
<b>Bilanzgewinn   Bilanzverlust</b>			
Gewinn-   Verlustvortrag	-		-
Jahresüberschuss	1.367.122,48		976.561,65
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 136.712,25	1.230.410,23	./ 976.561,65
<b>EIGENKAPITAL insgesamt   Übertrag</b>		<b>27.765.361,07</b>	<b>26.449.578,13</b>

PASSIVA



# PASSIVSEITE

## Bilanz zum 31.12.2016

	Geschäftsjahr	2016	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL insgesamt   Übertrag</b>		27.765.361,07	26.449.578,13
<b>Sonderposten mit Rücklagenanteil</b>		-	-
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.051.251,79		6.110.747,38
Steuerrückstellungen	-		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	118.164,68	6.169.416,47	178.132,66
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen davon konvertibel:	0,00 €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.914.928,08		57.061.660,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.773.012,55		3.903.746,97
Erhaltene Anzahlungen	4.642.718,48		4.507.117,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	173.690,31		184.895,92
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	857.417,41		746.023,32
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	57.146,66	65.418.913,49	57.737,80
davon aus Steuern:	31.348,05 €		(26.284,63)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	77,33 €		(223,15)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	-	-	-
<b>Passive latente Steuern</b>	-	-	-
<b>BILANZSUMME</b>		<b>99.353.691,03</b>	<b>99.199.640,29</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2016	Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.602.780,62		22.242.083,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.927,25	23.616.707,87	-
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		./ 90.413,12	931.344,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		89.674,36	24.764,77
Sonstige betriebliche Erträge		1.140.442,74	883.829,54
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.554.124,39	-	13.206.537,53
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	13.554.124,39	-
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>11.202.287,46</b>	10.875.484,54
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.456.329,07		1.445.104,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	448.459,62	1.904.788,69	1.024.070,77
davon für Altersversorgung	193.306,15 €		(764.991,46)
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.203.068,57		3.209.342,47
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.203.068,57	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.660.105,53	1.660.105,53	1.037.729,53
<b>ÜBERTRAG</b>		<b>4.434.324,67</b>	<b>4.159.237,08</b>

**GEWINN UND**

# für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

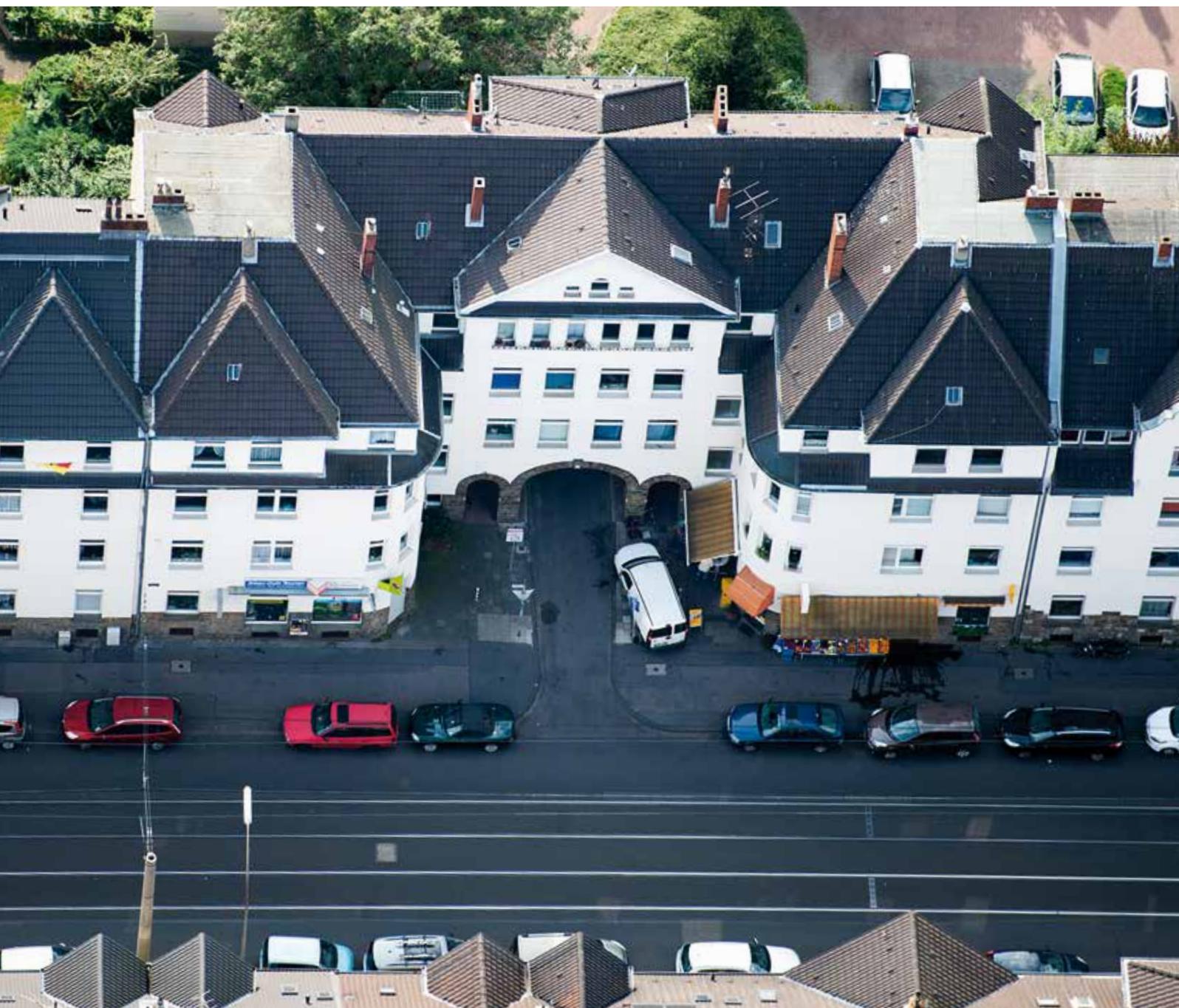
	Geschäftsjahr	2016	Vorjahr
	€	€	€
<b>ÜBERTRAG</b>		<b>4.434.324,67</b>	<b>4.159.237,08</b>
Erträge aus Beteiligungen	-	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	-
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	518,00		520,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.634,81		10.636,16
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	9.152,81	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	500,00		-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.528.121,99	2.528.621,99	2.703.900,08
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 240.118,81 €	-	-	(246.230,65)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		57.054,50	-
davon Latente Steuern		-	-
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.857.800,99</b>	<b>-</b>
Sonstige Steuern		490.678,51	489.931,51
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.367.122,48</b>	<b>976.561,65</b>
Gewinn   Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		./ 136.712,25	./ 976.561,65
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>1.230.410,23</b>	<b>0,00</b>

**VERLUST**

# DIE EHRENFELDER

## Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Illtistraße



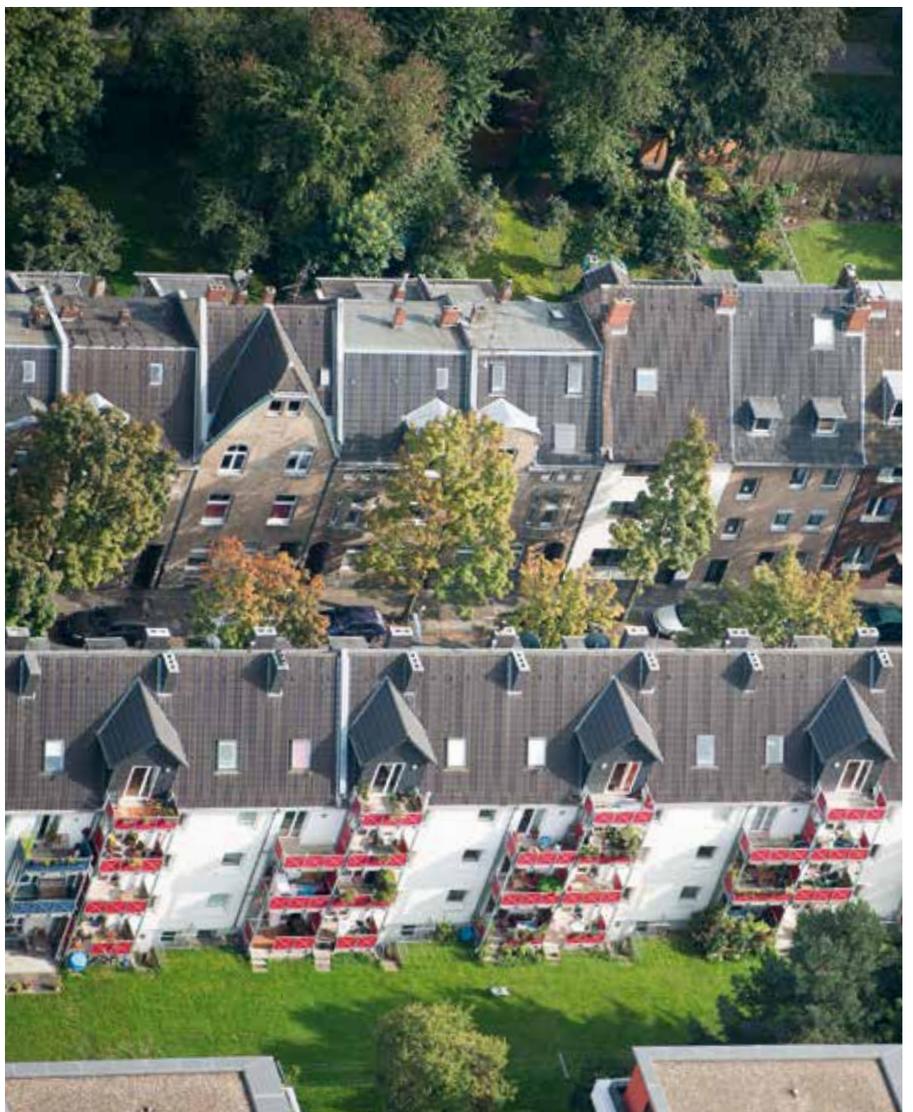
Illtistraße



## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

### *3. Anhang*

Takustraße



### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft wird beim Genossenschaftsregister Amtsgericht Köln unter der Registernummer GnR 618 geführt.

Die Bilanz zum 31.12.2016 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016 haben wir nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund deren Neudefinition nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 22.257 T€ ergeben. Erlöse für Funkantennen von 9 T€ sowie Erlöse aus Verpachtung von 6 T€ wurden im Vorjahr unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Durch die Folgewirkungen der neuen Umsatzerlösdefinition durch das BilRUG sind die unter den Forderungen und anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesenen Beträge nicht mit dem Vorjahr 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 (1.585 T€) betrifft größtenteils das Neubauvorhaben Ossendorfer Gartenhöfe (1.534 T€). Diese Kosten wurden auf Anlagen im Bau umgebucht. Die Zugänge bei Anlagen im Bau (1.713 T€) betreffen die Sanierung Steinkauzweg 1 – 7 (908 T€) und die Ossendorfer Gartenhöfe (805 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** betreffen die Abbrüche der Häuser Rochusstr. 285 – 315, Peter-Franzen-Str. 2 – 14 und Gerhard-Bruders-Str. 1 aufgrund unseres Bauvorhabens Ossendorfer Gartenhöfe (288 T€). Der Abgang (6 T€) durch außerplanmäßige Abschreibungen bei Bauvorbereitungskosten betrifft Planungskosten für das Bauvorhaben Steinkauzweg 1 – 7.

Die Grundstückskosten für die Häuser Rochusstr. 285 – 315, Peter-Franzen-Str. 2 – 14, Gerhard-Bruders-Str. 1 und Am Nußberger Pfad 1 – 11 wurden auf Anlagen im Bau „Ossendorfer Gartenhöfe“ umgebucht (1.035 T€).

**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, Balkonbauten



und energetischen Sanierungen wird die Restnutzungsdauer um 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, sechs 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 31.12.2016 hier ausgewiesen die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (4.198 T€) zum Rückkaufswert. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2015 um 242 T€ erhöht.

**4.** Unter der Position „**Andere Finanzanlagen**“ werden Beteiligungen an einer Wohnungsgenossenschaft, einer genossenschaftlichen Bank und eine Gruppenlebensversicherung zur betrieblichen Altersversorgung ausgewiesen. Die Gruppenlebensversi-

cherung wird mit dem aktivierungspflichtigen Deckungskapital in Höhe von 226 T€ zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung ein Abgang in Höhe von 15 T€ und ein Zugang von 18 T€.

Im Berichtsjahr wurde die im Jahr 2015 erworbene Beteiligung an einer Stadtteilgenossenschaft (0,5 T€), aufgrund von Insolvenz abgeschrieben.

## UMLAUFVERMÖGEN

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

**Andere Vorräte** – Heizmaterial und Reparaturmaterial sind zu Anschaffungskosten bewertet. Beim Heizmaterial wurde das Fifo-Verfahren angewendet.

**Wertberichtigungen auf Forderungen** – Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe abgeschrieben. Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen, die als Abschreibung aktivisch bei der entsprechenden Bilanzposition abgesetzt wird.

**Aktive Rechnungsabgrenzung** – Abgrenzt werden Zahlungen für Aufwendungen, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen. Hier

sind im wesentlichen 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 Anwartschaftsbarwertverfahren (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 4,01% (Vj. 3,89%) verwendet. Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersvorsorgeverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

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 ge-



### Gravensteiner Straße/Ansgarplatz/Hellewatter Straße

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 31.12.2016 ein Betrag von 6.051 T€ nach 6.111 T€ zum 31.12.2015. Der Abgang von 60 T€ ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 238 T€ und dem operativen Ergebnis von -298 T€.

Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist zusätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durch-

schnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zu ermitteln. Zum 31.12.2016 beträgt der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren für eine Restlaufzeit von fünfzehn Jahren 3,24% p.a. Die entsprechende Rückstellung beläuft sich auf 6.863 T€. Der Unterschiedsbetrag beträgt 812 T€ und ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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 3,24% (Vj. 3,89%) verwendet.

Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von



### Gravensteiner Straße/Iltisstraße/Tondernstraße

15 Jahren unterstellt. Es wurde ein Gehaltstrend von 2 % berücksichtigt.

Rückstellungen für Resturlaub, Prüfungskosten, Steuerberatung 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 la-

zenten 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 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	206.323,74	4.165,00	12.445,12
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.998.018,32	945.814,98	287.750,20
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	119.768,57	1.740,96	1.875,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	903.975,70	57.346,50	34.254,23
Anlagen im Bau	-	1.713.125,48	-
Bauvorbereitungskosten	1.446.232,61	1.585.470,81	5.712,00
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>151.154.089,11</b>	<b>4.303.498,73</b>	<b>329.591,43</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.956.281,03	242.031,00	-
Sonstige Ausleihungen	-	-	-
Andere Finanzanlagen	226.225,13	17.658,59	15.075,19
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>4.195.306,16</b>	<b>259.689,59</b>	<b>15.075,19</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>155.555.719,01</b>	<b>4.567.353,32</b>	<b>357.111,74</b>

Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. lfd. Jahr €	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	ÄNDERUNG DER
					Zugängen/ Zuschreibungen €
-	-	198.043,62	196.007,66	4.222,47	-
./.	-	144.705.908,06	61.715.230,27	3.068.738,20	-
-	-	3.683.961,31	842.936,27	72.755,74	-
-	-	2.132,60	2.132,09	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	119.634,53	116.346,12	2.564,97	-
-	-	927.067,97	779.667,57	49.075,19	-
3.878.533,27	-	5.591.658,75	-	-	-
./.	-	97.633,19	-	5.712,00	-
-	-	-	-	-	-
./.	-	155.127.996,41	63.456.312,32	3.198.846,10	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	12.800,00	5.550,00	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	4.198.312,03	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	228.808,53	-	500,00	-
-	-	4.439.920,56	5.550,00	500,00	-
./.	-	159.765.960,59	63.657.869,98	3.203.568,57	-
3.878.533,27	-				

ABSCHREIBUNGEN IN ZUSAMMENHANG MIT		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. lfd. Jahr €	Buchwert 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2015 (Vorjahr) €
Abgängen €	Umbuchungen (+/-) €			
12.442,06	-	187.788,07	10.255,55	10.316,08
287.737,97	-	64.496.230,50	80.209.677,56	83.282.788,05
-	-	915.692,01	2.768.269,30	2.841.025,04
-	-	2.132,09	0,51	0,51
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
1.874,49	-	117.036,60	2.597,93	3.422,45
34.249,64	-	794.493,12	132.574,85	124.308,13
-	-	-	5.591.658,75	-
5.712,00	-	-	97.633,19	1.446.232,61
-	-	-	-	-
329.574,10	-	66.325.584,32	88.802.412,09	87.697.776,79
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	7.250,00
-	-	-	-	-
-	-	-	4.198.312,03	3.956.281,03
-	-	-	-	-
500,00	-	-	228.808,53	226.225,13
500,00	-	5.550,00	4.434.370,56	4.189.756,16
<b>342.516,16</b>	<b>-</b>	<b>66.518.922,39</b>	<b>93.247.038,20</b>	<b>91.897.849,03</b>





Lansstraße



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 4.306 T€ (Vj. 4.397 T€) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG bereits im Vorjahr hätte sich ein als Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen auszuweisender Vorjahresbetrag in Höhe von 0,7 T€ ergeben. Der als sonstige Vermögensgegenstände auszuweisende Vorjahresbetrag hätte 301 T€ betragen.

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

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

6. Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurde im Berichtsjahr ein Betrag von 183 T€ ausgewiesen, welcher dazu dient, eine Vertragserfüllungsbürgschaft gegenüber der Stadt Köln im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben OGH abzusichern. Da die Verfügungsgewalt über das Konto seitens der Genossenschaft nicht gegeben ist, wird diese als Forderung unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen. Des Weiteren wurde für das Bauvorhaben OGH eine Zahlungsverpflichtungsbürgschaft für den Generalunternehmer abgegeben; diese wurde dinglich abgesichert (1.855 T€).

7. 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 31.12.2016 auf insgesamt 4.425 T€.

8. In „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Posten	€
Jubiläen	41.569,68
Prüfungskosten	34.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Resturlaubstage	25.595,00
Steuerberatung	7.000,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>118.164,68</b>

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

10. 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.

FORDERUNGEN	insgesamt €	davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr: €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	125.645,24	10.185,19	11.277,93
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,68	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	397.724,82	182.850,00	141,17
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>524.085,74</b>	<b>193.035,19</b>	<b>11.419,10</b>

## 11. 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 Sicherheit *1
Anleihen	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(57.061.660,68) 55.914.928,08	(2.709.927,46) 2.553.865,10	(9.904.456,49) 10.333.214,49	(44.447.276,73) 43.027.848,49	(57.061.660,68) 55.914.928,08	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.903.746,97) 3.773.012,55	(131.307,87) 125.191,99	(484.013,51) 482.767,87	(3.288.425,59) 3.165.052,69	(3.903.746,97) 3.773.012,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(4.507.117,43) 4.642.718,48	(4.507.117,43) 4.642.718,48	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(184.895,92) 173.690,31	(184.895,92) 173.690,31	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(746.023,32) 857.417,41	(746.023,32) 857.417,41	-	-	-	-
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) 57.146,66	(57.737,80) 57.146,66	-	-	-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>(66.461.182,12)</b> <b>65.418.913,49</b>	<b>(8.337.009,80)</b> <b>8.410.029,95</b>	<b>(10.388.470,00)</b> <b>10.815.982,36</b>	<b>(47.735.702,32)</b> <b>46.192.901,18</b>	<b>(60.965.407,65)</b> <b>59.687.940,63</b>	-

\*1 GPR = Grundpfandrecht  
SU = Sicherungsübereignung  
PF = Verpfändung

Zess = Forderungsabtretung  
Bü = Bürgschaft

Zahlen in Klammern = Vorjahreswerte

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

# Lans

Unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind im Wesentlichen ausgewiesen: Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 426 T€, Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen von 255 T€, Erträge aus der Herabsetzung von Wertbe-

richtigungen von 122 T€, Erträge aus Rückdeckungsversicherung von 75 T€, Vereinnahmungen aus Auseinsetzungsguthaben und Mieten von 61 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen von 59 T€ und Eintrittsgelder von 46 T€.

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB liegen nicht vor.

Lansstraße





## 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. Für den Bestand hatten wir 2002 eine langfristige Zinsvereinbarung bis 2017 abgeschlossen und damit das Risiko aus Zinsveränderungen ausgeschlossen. Die Prolongation ist bereits erfolgt und wird sich positiv auf die Ertrags- und Finanzlage der nächsten Jahre auswirken. Zum Bilanzstichtag betrug der negative Marktwert 661 T€ (Vj. 1.980 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. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnis	Voll	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	4
Technische Mitarbeiter	5,5	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	25,8

Zum 31.12.2016 beschäftigten wir zwei Auszubildende zur Immobilienkauffrau.

6. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2016	4.787
Zugang	235
Abgang	285
Bestand zum 31.12.2016	4.737

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 39.233,80€ auf 7.165.033,87€ verringert.

### 7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

### 8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.367.122,48€ ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 136.712,25€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.230.410,23€ in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

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

10. 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**

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

50825 Köln,  
den 15.05.2017

DER VORSTAND  
gezeichnet  
**Nußbaum | Kliegel | Wocke-Simons**

# DIE EHRENFELDER von oben. Die Luftaufnahmen entstanden im September 2014.



# Beteiligungen und Mitgliedschaften sind Teil unserer Philosophie.



**AGV**  
Arbeitgeberverband der Deutschen  
Immobilienwirtschaft e.V.

Tarifautonomie braucht starke Partner

[www.agv-online.de](http://www.agv-online.de)



**VdW**  
Rheinland  
Westfalen

Interessenvertretung, Beratung und  
gesetzliche Prüfung auf Landesebene

[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)



**kÖln ag**  
Arbeitsgemeinschaft  
Kölnischer Wohnungs-  
unternehmen e.V.

Interessenvertretung und Beratung  
auf kommunaler Ebene

[www.koelnag.de](http://www.koelnag.de)



**DESWOS**

Wohnungsnot und Armut  
in Entwicklungsländern bekämpfen

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



**QUÄKER NACHBARSCHAFTSHEIM**

Gemeinsam soziale Balance schaffen!

[www.quaeker-nbh.de](http://www.quaeker-nbh.de)



**PHOENIX**  
Kultur- und Integrationszentrum in Köln

Integration von Zuwanderern

[www.phoenix-cologne.com](http://www.phoenix-cologne.com)



**GAG**  
Immobilien AG

Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft

[www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de)



Wohnungsgenossenschaft  
Köln-Süd eG

Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft

[www.koeln-sued.de](http://www.koeln-sued.de)



**INWO**  
Institut für Wohnungsrecht und  
Wohnungswirtschaft

Wohnungswirtschaftliche Forschung,  
Verbindung von Theorie und Praxis

[www.inwo.uni-koeln.de](http://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](http://www.genosem.uni-koeln.de)



**Pustebume**  
BEWEGUNG ENTSPANNUNG TANZ THEATER

Theater von Behinderten für Behinderte und  
Freizeitgestaltung für Mitglieder

[www.pustebume.koeln](http://www.pustebume.koeln)



**Wohnen in  
Genossenschaften e.V.**

Dokumentation von genossenschaftlicher  
Geschichte und Praxis

[www.wohnen-in-genossenschaften.de](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de)



**DIE EHRENFELDER  
NACHBARSCHAFTSHAUS**

Hier bewegen alle selber etwas

[www.nachbarschaftshaus.koeln](http://www.nachbarschaftshaus.koeln)



**EBZ**

Ihr Partner für Ausbildung und  
Personalentwicklung

[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)



**DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND**

Typisch Genossenschaften

[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



KÖLN  
UND UMGEBUNG

# 2016



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



gut und sicher wohnen