

2017



DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Jahresabschluss und Lagebericht

zum Geschäftsjahr vom
01.01.2017 bis zum 31.12.2017



gut und sicher wohnen

DIE EHRENFELDER auf einen Blick

Gründung

am 07. März 1899
DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft eG

Genossenschaftsregister

GnR 618 beim Registergericht
Amtsgericht Köln

Sitz

Gravensteiner Straße 7
50825 Köln

Geschäftszweck

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

Impressum

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





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. Risikobericht	
3.1. Risikomanagement	19
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung	19
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung	19
3.4. Finanzinstrumente	20
4. 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

OSSENDORFER GARTENHÖFE – 1. Bauabschnitt	42
Beteiligungen und Mitgliedschaften	43

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Die **Weltwirtschaft** befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer 2017 zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch, und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte 2017 auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.

Für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine weiterhin recht kräftige Expansion der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für dieses Jahr prognostizieren die Institute für den in diesem Gutachten berücksichtigten Länderkreis (knapp 90% der Weltwirtschaft) einen Zuwachs der Produktion um

3,1%; für die Jahre 2018 und 2019 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,1% bzw. 2,9% erwartet.

Vor dem Hintergrund der jüngst von den USA angekündigten Strafzöllen bleibt abzuwarten, wie die Industriestaaten darauf reagieren werden und ob die positiven Prognosen nicht schon bald wieder zu korrigieren sind.

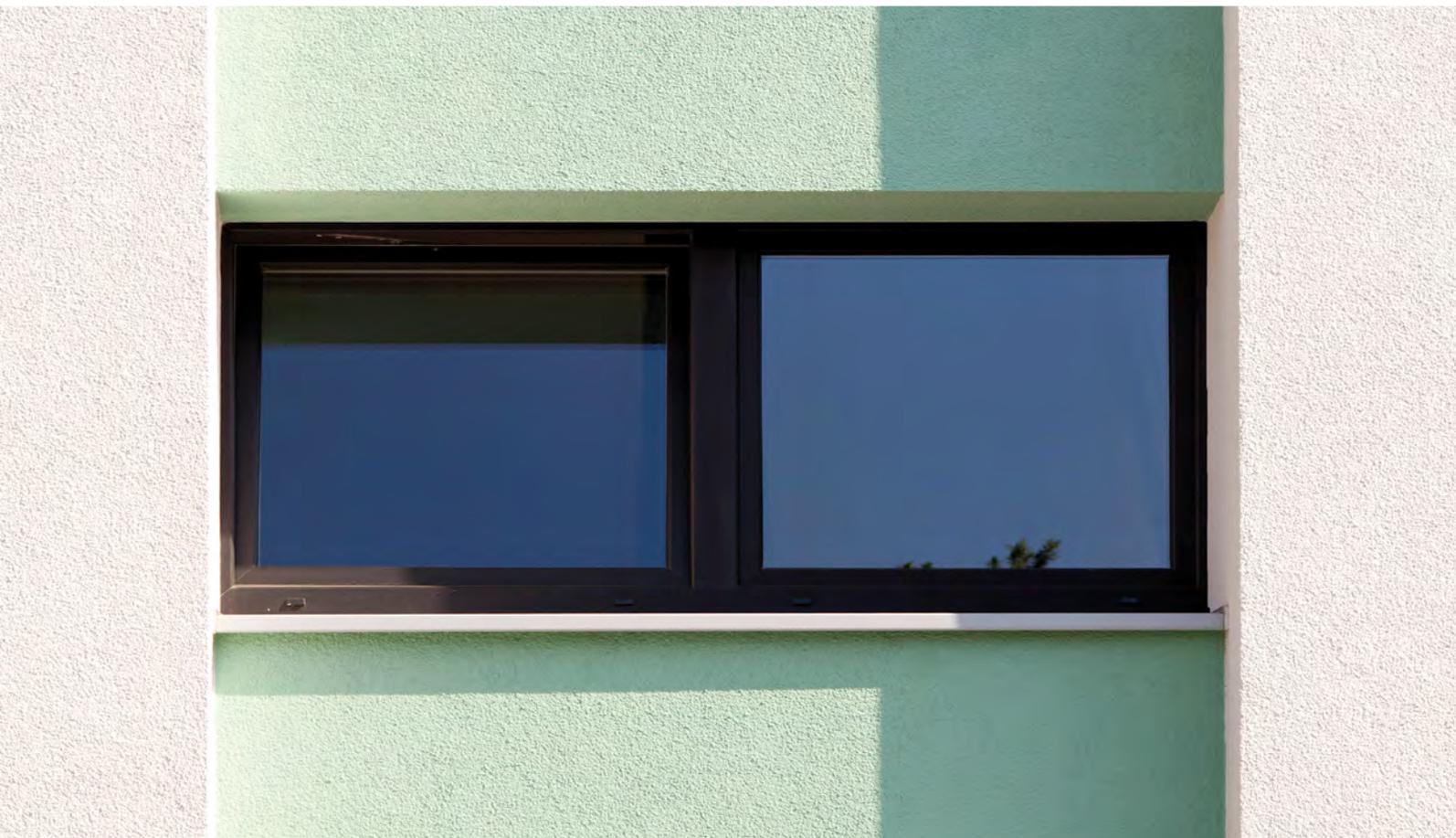
Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1% (ohne

Deutschland: 11,3%) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Der Aufschwung der **deutschen Wirtschaft** hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu, als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9% und im nächsten Jahr um 2% zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1%).

DATEN EURO-RAUM (2017-2019 GESCHÄTZT) ¹	2016	¹ 2017	¹ 2018	¹ 2019
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,8%	+ 2,2%	+ 2,0%	+ 1,8%
Verbraucherpreise	+ 0,2%	+ 1,5%	+ 1,4%	+ 1,6%
Arbeitslosenquote	10,0%	9,2%	8,6%	8,2%





Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts ¹	2015	2016	¹ 2017	¹ 2018	¹ 2019
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,7 %	+ 1,9 %	+ 1,4 %	+ 2,0 %	+ 1,8 %
Private Konsumausgaben	+ 1,1 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 0,8 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,5 %	+ 0,7 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %
Bauinvestitionen	+ 0,0 %	+ 0,3 %	+ 0,4 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig.

Auch 2017 hat sich die positive Entwicklung am **Arbeitsmarkt** weiter fortgesetzt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Dezember 2017 2.385.000 Personen arbeitslos; das waren 183.000 weniger als im Dezember 2016. Die Arbeitslosenquote ist damit von 5,8% im Vorjahr auf 5,3% weiter gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2017 mit 44.664.000 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat erneut um 901.000 gestiegen.

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland sind 2017 im Jahresdurchschnitt um 1,7% gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren dafür maßgeblich die Energiepreise verantwortlich: Diese verteuerten sich insgesamt gegenüber 2016 um 3,1%. Auch die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich 2017 mit + 3% gegenüber 2016 spürbar. Ohne Berücksichtigung der Preise für Energie und Nahrungsmittel hätte die Jahresteuerrate lediglich bei + 1,4% gelegen.

Die Unternehmen der **IHK zu Köln** melden zum Ende des Jahres 2017 weiterhin eine sehr gute Lage. Etwa 93,5% der Unternehmen geben ihre Lage als gut und befriedigend an. Das Baugewerbe wird weiter getragen von guter Auftragslage im Wohnungsbau und öffentlichen Bau. Die Erwartungen für das Jahr 2018 sind sehr zuversichtlich; Fachkräftemangel und Arbeitskosten bleiben die Hauptrisiken der Branche.

Kapitalmarkt*

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. €, bei langen Laufzeiten erhöhten sie sich sogar. Bei Krediten über 1 Mio. € blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

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	2016 - 12	2017 - 11	+/-	2016 - 12	2017 - 11	+/-	2016 - 12	2017 - 11	+/-
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,50	2,50	0,00	2,57	2,57	0,00	1,77	1,87	0,10
> 1 Mio. Euro	1,27	1,09	./ 0,18	1,64	1,32	./ 0,32	1,62	1,58	./ 0,04

Immobilienmarkt*

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16% mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. € täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 €/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 €/m²).

Die Einwohnerzahl in Köln steigt zwar weiter; der Anstieg war mit ca. 3.000 Bewohnern (insgesamt: 1.084.795) allerdings nicht mehr ganz so stark wie in den drei Jahren zuvor. Im Jahr 2025 werden weitere 100.000 Bewohner erwartet, und bis 2040 könnten es 200.000 neue Bürger mehr sein.

Daher bleibt der enorme Bedarf an zusätzlichen Wohnungen eine große Herausforderung für alle Verantwortlichen am Kölner Wohnungsmarkt.

Am 27.11.2017 haben die Akteure der Kölner Wohnungswirtschaft, die Verbände und die Stadt Köln das „Kölner Wohnbündnis“ unterzeichnet, um in intensiver Zusammenarbeit Wohnungsneubau sowie Beschleunigung und Qualität von Planungen zu fördern. Unter anderem wird angestrebt, die jährliche Bauleistung schrittweise auf bis zu 6.000 Wohnungen zu steigern. Dies ist angesichts der bisherigen Fertigstellungszahlen von unter 3.000 Wohnungen in den Jahren 2016 und 2017 ein anspruchsvolles Ziel.

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 im Jahr 2016 lediglich bei 553 Einheiten, also weit entfernt von dem selbst gesteckten Ziel von 1.000 Wohnungen.

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 nach wie vor; eine Trendwende in den nächsten Jahren ist nicht in Sicht.

Ob die konsequente Umsetzung des kooperativen Baulandmodells, wonach in der Fassung vom 10.05.2017 bei Schaffung von neuem Baurecht ab 20 Einheiten 30% der Wohnungen öffentlich gefördert erstellt werden müssen, mehr preiswerten Wohnraum entstehen lässt, bleibt abzuwarten.

Der Stadtteil Ehrenfeld steht in der Rangfolge der beliebtesten Kölner Viertel inzwischen ganz oben. Dies führt zu einem anhaltend hohen Nachfragedruck, zu weiter steigenden Nettokaltmieten und auch am Ende zur Verdrängung von alteingesessenen Bewohnern, die sich die zu zahlenden Mieten nicht mehr leisten können. Bedingt durch unsere zurückhaltende Mietpolitik haben unsere Liegenschaften in Ehrenfeld und Neuhrenfeld eher noch eine preisdämpfende Wirkung auf die Durchschnittsmieten; Gentrifizierung wird in den Beständen der EHRENFELDER nicht stattfinden. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2017 5,65 €/



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 (6,80 €). Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den frei finanzierten Wohnungen betrug bei den EHRENFELDERN im Jahr 2017 6,53 €/qm.

Wie auch schon in den Vorjahren leisten wir einen gesellschaftlichen Beitrag zur dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen. 2017 haben wir diesem Personenkreis weitere 11 der frei werdenden Wohnungen im Bestand als Zeichen genossenschaftlicher Solidarität und als Hilfe zur Selbsthilfe zur Verfügung gestellt. 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 „Neugenossen“ nachbarschaftlich unterstützt und damit einen wertvollen Beitrag zu deren Integration leistet. Wir begrüßen diese Initiative sehr und werden sie weiter nach Kräften fördern.

Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.573 T€ (Vj. 1.367 T€) ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 15,1% erhöht. Die Erlöse werden im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirt-

schaftung haben sich im Geschäftsjahr um 458 T€ (1,94%) auf 24.061 T€ erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich größtenteils aus der ganzjährigen Auswirkung der Mieterhöhung zum 01.07.2016 und der Mietanhebung nach Einzelmodernisierungen.

Die Bestandsveränderungen haben sich auf 262 T€ (Vj. - 90 T€) erhöht.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit 45 T€ gegenüber dem Vorjahr um 45 T€ gesunken. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr auf 958 T€ (Vj. 1.140 T€). In diesen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten: Erträge aus Versicherungsentschädigungen 479 T€ (Vj. 426 T€), die Herabsetzung von Wertberichtigungen 109 T€ (Vj. 122 T€), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen 80 T€ (Vj. 255 T€) aufgrund der Änderung von Anspruchsberechtigten, Erträge aus Vereinnahmung 60 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen 58 T€, Eintrittsgeldern 47 T€ und Erträge aus Rückdeckungsversicherungen 38 T€.

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum für die Hausbewirtschaftung betragen 14.379 T€ (Vj. 13.554 T€). Diesen Aufwand haben unter anderem verursacht: Instandhaltungskosten 7.880 T€ (Vj. 7.424 T€), Betriebskosten 5.820 T€ (Vj. 5.593 T€), Versicherungsschäden 510 T€ (Vj. 433 T€) und Schönheitsreparaturen 66 T€ (Vj. 75 T€).

Der Aufwand für Löhne und Gehälter ist um 86 T€ auf 1.542 T€ gestiegen.

Bei der Rückstellung für Pensionen ergibt sich nach dem uns vorliegenden Gutachten eine Pensionsrückstellung von 6.609 T€ (Vj. 6.051 T€). 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 625 T€ (Vj. 238 T€) um 387 T€ erhöht. Der Abschreibungsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr (3.203 T€) auf 3.296 T€ gestiegen. Die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen 900 T€ (Vj. 1.660 T€) enthält im Wesentlichen Aufwendungen für die Abschreibungen auf Forderungen 120 T€ (Vj. 93 T€), Raumkosten für Geschäftsräume 88 T€ (Vj. 72 T€), Einstellung in Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 70 T€ (Vj. 123 T€), Geldbeschaffungskosten 75 T€ (Vj. 114 T€), Kosten der EDV-Anlage 64 T€ (Vj. 69 T€) und Leistungen Fremder 38 T€ (Vj. 42 T€).

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2017 befanden sich 604 (Vj. 604) Häuser mit 4.049 (Vj. 4.051) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 421 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.628 frei finanziert. 2.104 (Vj. 2.106) Wohnungen wurden vor dem 20.06.1948 und 1.945 (Vj. 1.945) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Außerdem be-

wirtschaftete die Genossenschaft 68 (Vj. 59) gewerbliche Einheiten, 421 (Vj. 421) Garagen und 283 (Vj.282) Stellplätze. Die Wohn- (260.689 qm) und Nutzfläche (7.607 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 268.296 (Vj. 268.440) qm.

Im Geschäftsjahr waren 245 Wohnungswechsel (Vj. 254) zu verzeichnen, das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,1 % (Vj. 6,3 %). Unser Bestand befindet sich ausschließlich im linksrheinischen Köln mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neuehrenfeld. Die langfristige und zukunftsgerichte Entwicklung des Bestandes durch Instandhaltung, Modernisierung und

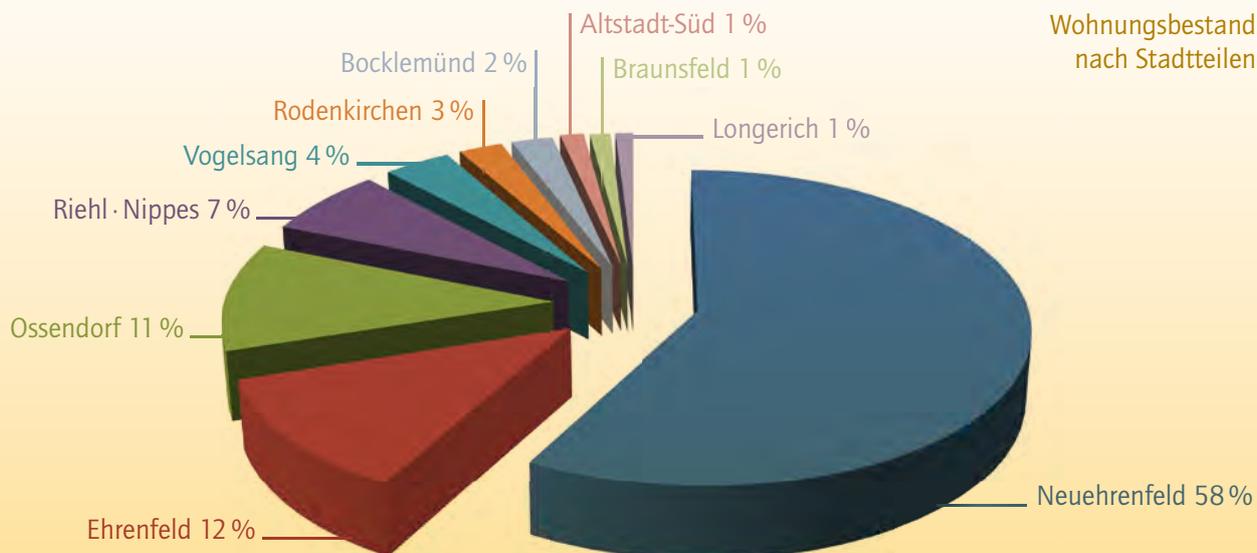
Neubau in gewachsenen Quartieren wird weiterhin den Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten bilden.

Bestandserhaltung und -pflege

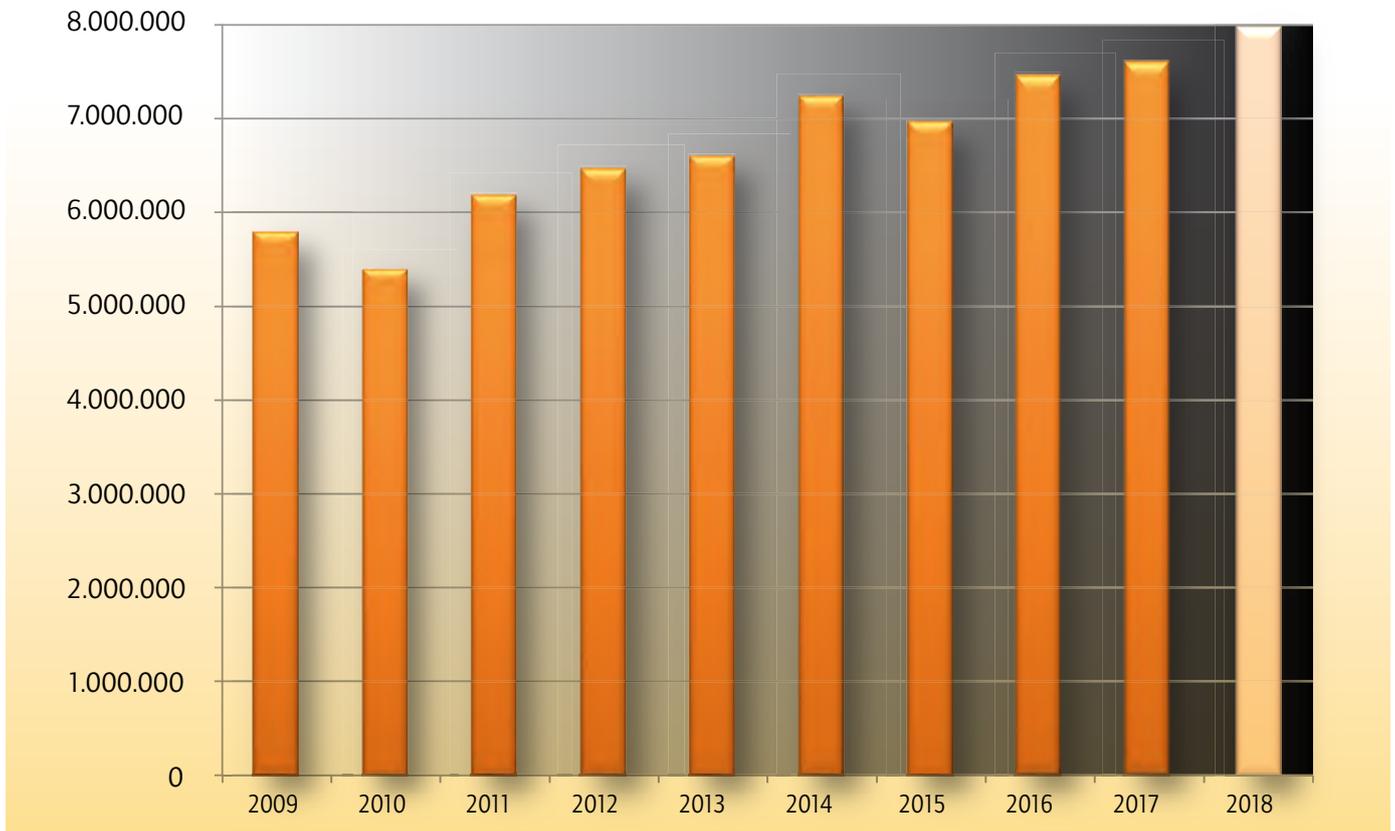
Die Fremdkosten für Instandhaltung (einschließlich nicht aktivierungsfähiger Modernisierungskosten) zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf 7.919 T€ (Vj. 7.447 T€). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 30,38 (Vj. 28,56) €/qm Wohnfläche. Die nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten im Geschäftsjahr

2017 betrafen im Wesentlichen mit 1.547 T€ Dach-, Fassaden-, Treppenhau- und Heizungserneuerungen sowie Großbaumaßnahmen und 2.116 T€ für 66 Einzelmodernisierungen. Für Maßnahmen aus der Verkehrssicherungspflicht wurden 143 T€ ausgegeben. Für die laufende/sonstige Instandhaltung und Schönheitsreparaturen wurden 4.140 T€ aufgewendet.

Das Um- und Ausbauprogramm umfasste im Geschäftsjahr Balkonbauten (189 T€), den Anbau von Feuerstiegen (97 T€) und Außenanlagen (40 T€). Für die Großbaumaßnahme Steinkauzweg 1-7 wurden 688 T€ aufgewendet.



Instandhaltungskosten



Darüber hinaus wurden aktivierungspflichtige Modernisierungen (130 T€) im Wohnungsbestand durchgeführt (insbesondere erstmaliger Einbau von Heizungen bei Einzelmodernisierungen). Im Jahr 2018 werden voraussichtlich Instandhaltungsausgaben (einschließlich aufwandswirksamer Modernisierungskosten) in Höhe von 8.000 T€ anfallen. Davon entfallen 3.650 T€ auf die laufende Instandhaltung.

Neubau / Umbau / Kauf

Das Projekt **Ossendorfer Gartenhöfe** (Rochusstraße, Gerhard-Bruders-Straße, Peter-Franzen-Straße, Jüssenstraße, Am

Nußberger Pfad, Masiusstraße) befindet sich im Bau. Bis voraussichtlich Mitte 2021 werden wir die dort ursprünglich vorhandenen ca. 300 Kleinwohnungen abgebrochen und in drei Bauabschnitten durch 435 zeitgemäße Wohnungen ersetzt haben. Nach Beendigung der Maßnahme wird sich die Wohn- und Nutzfläche auf ca. 32.000 qm verdoppelt haben.

Gebaut werden Ein- bis Fünfstückwohnungen 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 ex-

ternen 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. Das Bauvorhaben entwickelt sich in jeder Hinsicht planmäßig. Der Bezug des ersten Bauabschnittes wird im Juni–August 2018 erfolgen. Bereits im Jahr 2017 konnten wir allen Mitgliedern des zweiten Bauabschnittes ein passendes Wohnungsangebot innerhalb der Genossenschaft unterbreiten. 46 Mitglieder davon wechseln nahtlos in den ersten Bauabschnitt des Neubaus. Parallel dazu bemüht sich unsere Ver-



mietungsabteilung darum, auch die Bewohner des dritten Bauabschnittes mit Ersatzwohnraum im Neubau oder Bestand zu versorgen.

Unsere nicht mehr zukunftsfähigen Häuser in der **Scheidweiler Straße 44–48** sollen mittelfristig durch den Siegerentwurf des Architekten Wettbewerbs „Zukunft Wohnen“, das „Braunsfelder Langhaus“, ersetzt werden. Das Konzept des Architekturbüros Damrau Kusserow bietet entsprechend der Wettbewerbsvorgabe 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. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft zum KVB-Betriebsbahnhof ist das Objekt dauerhaften Lärmimmissionen ausgesetzt. Um dort dennoch „gesundes Wohnen“ zu ermöglichen, sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, die sich neben anderen Besonderheiten steigend auf die Baukosten auswirken werden.

Um die Gesamtkosten der Neubebauung und damit eine Wirtschaftlichkeit der gesamten Maßnahme abschätzen zu können, haben wir zunächst eine vertiefte Kostenschätzung bei einem auf Baukosten spezialisierten Architekturbüro in Auftrag gegeben. Parallel dazu bemühen wir uns bei der Stadt Köln um die Erlangung von verbindlichem Baurecht. Erst danach werden die Gremien die Entscheidung für oder gegen einen Neubau treffen können. Bei einer wirtschaftlichen Darstellbarkeit und Planungssicherheit können wir uns dieses Projekt als sinnvolle Ergänzung unseres Portfolios an einem attraktiven Standort vorstellen.

In der **Konrad-Adenauer-Straße 28–40** haben wir Anfang 2018 mit einer energetischen Sanierung begonnen. Dort ist die Erneuerung der Dächer, Fassaden, Fenster, Treppenhäuser und Balkone vorgesehen; betroffen sind insgesamt 60 Wohnungen. Die Kosten der mit KfW-Mitteln geförderten Maßnahme werden sich auf 2,6 Mio. € belaufen.

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 ab Mai 2018 beginnen.





Das Wohngebiet **Kevelaerer/Xantener Straße** besteht aus 140 ehemals öffentlich geförderten Wohnungen aus den 60er Jahren. Die Wohnungen sind nur teilweise mit Heizungen ausgestattet, und die Gebäude weisen einen hohen Sanierungsbedarf aus. Da eine energetische Sanierung und ein eventueller Dachgeschossausbau in bewohntem Zustand erfolgen muss, sind umfangreiche und sorgfältige Vorplanungen erforderlich. Wir werden unsere dort wohnenden Mitglieder mittels einer Mieterbefragung in unsere Überlegungen einbeziehen. Die Umsetzung der Maßnahme steht voraussichtlich ab dem Jahr 2020 an.

*Quellen

- VdW Rheinland Westfalen: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung Stand 17.01.2018
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017
- In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016-2019; Prognose der Institute
- Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt
- Destatis: Pressemitteilung Nr. 016 vom 16.01.2018
- Destatis: Pressemitteilung Nr. 020 vom 18.01.2018
- www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html
- GdW: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2017/2018
- GdW: Pressemitteilung vom 05.07.2017
- IHK Köln: Konjunkturbericht Winter 2017/2018
- Stadt Köln, Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2017, Ausblick 2018



1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	25,3	27,6
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	6,4	5,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2017	€/qm/Monat	5,65	5,64
Instandhaltung, Fremdkosten	T€	7.919	7.447
Fluktuationsquote Wohnungen	%	6,1	6,3
Leerstandsquote Wohnungen	%	2,4	2,3

2. Darstellung der Lage

2.1. Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,0	10	0,0	5
Sachanlagen	99.409	86,6	88.802	89,4	10.607
Finanzanlagen	4.642	4,0	4.434	4,5	208
Summe	104.066	90,6	93.246	93,9	10.820
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzungsposten					
LANGFRISTIG					
Forderungen	188	0,2	193	0,2	./ 5
KURZFRISTIG					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	4.581	4,0	4.318	4,3	263
Wertpapiere	681	0,6	616	0,6	65
Flüssige Mittel	4.853	4,2	474	0,5	4.379
Übrige Aktiva	427	0,4	507	0,5	./ 80
Summe	10.730	9,4	6.108	6,1	4.622
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	114.796	100,0	99.354	100,0	15.442
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
LANGFRISTIG					
Geschäftguthaben verbleibender Mitglieder	7.256	6,3	7.166	7,2	90
Ergebnisrücklagen	20.428	17,8	19.041	19,2	1.387
Bilanzgewinn	1.416	1,2	1.230	1,2	186
Summe	29.100	25,3	27.437	27,6	1.663
KURZFRISTIG					
Geschäftguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	196	0,2	329	0,3	./ 133
Summe	29.296	25,5	27.766	27,9	1.530
Fremdkapital/Rückstellungen/Verbindlichkeiten					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	6.658	5,8	6.093	6,1	565
Verbindlichkeiten	71.328	62,1	59.671	60,1	11.657
KURZFRISTIG					
Rückstellungen	107	0,1	76	0,1	31
Erhaltene Anzahlungen	4.800	4,2	4.643	4,7	157
Übrige Verbindlichkeiten	2.607	2,3	1.105	1,1	1.502
Summe	85.500	74,5	71.588	72,1	13.912
Gesamtkapital/Bilanzsumme	114.796	100,0	99.354	100,0	15.442

Die Bilanzsumme ist um 15.442 T€ auf 114.796 T€ (=15,5%) gestiegen.

Die Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 10.607 T€ auf 99.409 T€ erhöht. Ursache für die Erhöhung waren die Investitionstätigkeiten von 13.896 T€ (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 45 T€) und die Abschreibungen in Höhe von rd. 3.289 T€ im Geschäftsjahr.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um 208 T€ resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen.

Insgesamt beläuft sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen auf 90,6% (Vj. 93,9%).

Der Anteil der übrigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 9,4% (Vj. 6,1%).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.663 T€ auf 29.100 T€ erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote sank um 2,3%-Punkte auf 25,3%.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen. Sie erhöhten sich um insgesamt 565 T€.

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

ben sich gegenüber dem Vorjahr um 11.657 T€ erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten belegen insgesamt 62,1% (Vj. 60,1%) des Gesamtkapitals. Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 14.256 T€ und planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.599 T€.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um 1.690 T€ auf 7.514 T€ gestiegen, der Anteil am Gesamtkapital beträgt 6,6% (Vj. 5,9%).

2.2. Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2017 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Am 31. Dezember 2017 waren die langfristig angelegten Vermögensgegenstände vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremd-

kapital gedeckt.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Zum Ausgleich von Unterdeckungen 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.

STICHTAGSLIQUIDITÄT	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	T€	T€	T€
LANGFRISTIG			
Vermögenswerte	104.254	93.439	10.815
Finanzierungsmittel	107.086	93.201	13.885
Über-/Unterdeckung	2.832	././ 238	3.070
KURZFRISTIG			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	4.853	474	4.379
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.689	5.441	248
	10.542	5.915	4.627
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7.710	6.153	1.557
Stichtagsliquidität	2.832	././ 238	3.070



Die Kapitalflussrechnung stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss	1.573	1.367	206
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.296	3.203	93
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	565	./ 80	645
Andere aktivierte Eigenleistungen	./ 45	./ 90	45
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	./ 38	./ 75	37
Cashflow	5.351	4.325	1.026
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	./ 3	./ 3	0
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	31	./ 40	71
Zunahme sonstiger Aktiva	./ 244	./ 89	./ 155
Zunahme sonstiger Passiva	1.525	117	1.408
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.660	4.310	2.350
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 13.862	./ 4.217	./ 9.645
Einzahlungen auf Finanzanlagen	15	15	0
Auszahlungen Finanzanlagen	./ 185	./ 185	0
Einzahlungen für Abgänge Sachanlagen	3	3	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./ 14.029	./ 4.384	./ 9.645
Valutierung von Darlehen	14.256	1.509	12.747
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 2.599	./ 2.681	82
Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben	91	./ 38	129
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.748	./ 1.210	12.958
Zahlungsunwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	4.379	./ 1.284	5.663
Finanzmittelbestand am 1. Januar	474	1.758	./ 1.284
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.853	474	4.379

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	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	24.336	96,8	23.526	96,7	810
Andere aktivierte Eigenleistungen	45	0,2	90	0,4	-45
Gesamtleistung	24.381	97,0	23.616	97,1	765
Andere betriebliche Erträge	752	3,0	706	2,9	46
Betriebsleistung	25.133	100,0	24.322	100,0	811
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.378	57,2	13.555	55,7	823
Personalaufwand	2.072	8,2	1.904	7,8	168
Abschreibungen	3.296	13,1	3.203	13,2	93
Andere betriebliche Aufwendungen	868	3,5	990	4,1	./ 122
Zinsaufwand	1.690	6,7	2.283	9,4	./ 593
Gewinnunabhängige Steuern	491	2,0	491	2,0	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	22.795	90,7	22.426	92,2	369
Betriebsergebnis	2.338	9,3	1.896	7,8	442
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 624		./ 235		./ 389
Neutrales Ergebnis	174		./ 237		411
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.888		1.424		464
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 315		./ 57		./ 258
Jahresüberschuss	1.573		1.367		206

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von 1.573 T€ ab. Nach Einstellung von 157 T€ in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 1.416 T€.

Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahres von 2.338 T€ ist durch die um 811 T€ erhöhte Betriebsleistung sowie die um 369 T€ höheren Aufwendungen für die Betriebsleistung um 442 T€ gestiegen.

2.4. Wirtschaftsplan 2018

Für das Jahr 2018 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 1.508 T€ und mit einem geldrechnungsmäßigen von 2.160 T€. Dabei haben wir mit Instandhaltungskosten in Höhe von 8.000 T€ (Vj. 7.914) kalkuliert. Der Ansatz der Sollmieten für Wohnungen übersteigt das Vorjahresergebnis (18.661 T€) um 463 T€

aufgrund des Zugangs des 1. Bauabschnitts Ossendorfer Gartenhöfe zum 01.07.2018 und der Neuvermietungen nach Einzelmodernisierungen.

Als Abrisskosten für den 2. Bauabschnitt Ossendorfer Gartenhöfe und der Ennenstr. 2a sind 850 T€ geplant.

Für Zinsen nach BilMoG haben wir 772 T€ (Vj. 628 T€) angesetzt.

3. Risikobericht

3.1. 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 10-jährigen strategischen Wirtschafts- und Finanzplans werden rollierende Planungen mit kurz-, mittel- und langfristigen Zeiträumen vorgenommen.

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

3.2. 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, führen wir zurzeit für unsere Gebäude eine Bestandsanalyse durch. Von dieser Maßnahme erhoffen wir uns zusätzliche Planungssicherheit im Bereich der zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen.

Um die Risiken aus unserer Verkehrssicherungspflicht zu minimieren, lassen wir unseren Bestand jährlich durch ein externes Unternehmen überprüfen.

3.3. 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 Ansgarstraße und das Wohncafé in der Vastersstraße 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. Um Wohnraum für an Demenz erkrankte Menschen anbieten zu können, haben wir in unserem Neubauvorhaben Ossendorfer Gartenhöfe eine Pflegewohngemeinschaft bereitgestellt. Diese wird im Sommer 2018 bezugsfertig sein.

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 grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Durch die angestrebte Ausgestaltung der Darlehen als Volltilger wird eine langfristige Planungssicherung erreicht.



3.4. Finanzinstrumente

Für den Bestand hatten wir 2002 eine langfristige Zinsvereinbarung bis 2017 abgeschlossen und damit das Risiko aus Zinsveränderungen ausgeschlossen. Diese langfristige Zinsvereinbarung (SWAP) ist zum 30.06.2017 ausgelaufen. Die Neuvaluierung von Darlehen ist zum 01.07.2017 erfolgt und wird sich positiv auf die Ertrags- und Finanzlage der nächsten Jahre auswirken. Zum Bilanzstichtag betrug der negative Marktwert 0 T€ (Vj. 661 T€).

4. 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. 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 Erträ-

gen 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 07.05.2018

DER VORSTAND

gezeichnet

Nußbaum | Kliegel | Wocke-Simons



Bericht des Aufsichtsrates - 2017

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 2016 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf,

im 4. Quartal 2017 durchgeführt. Die Abschlussprüfer haben in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet. Der Prüfungsbericht mit dem zusammengefassten Prüfungsergebnis und dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk hat allen Aufsichtsratsmitgliedern vorgelegen. Dem Gesamtprüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat keine weiteren Bemerkungen hinzuzufügen.

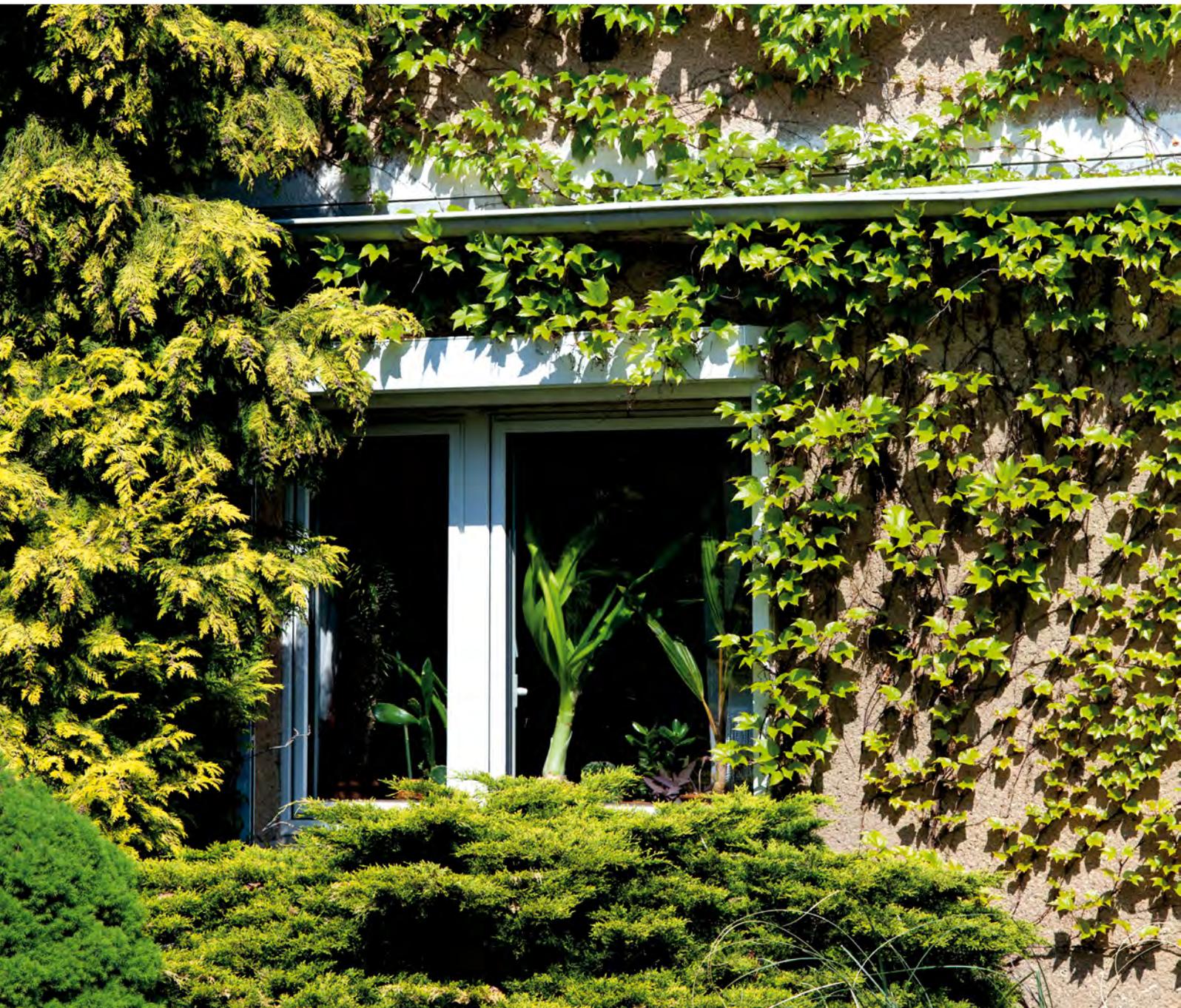
Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2017. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.572.907,40 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 157.290,74 € in die

gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat stimmt diesem einstimmig zu. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.415.616,66 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Aufsichtsrat stimmt diesem ebenfalls einstimmig zu.

50825 Köln,
den 15.05.2018
DER AUFSICHTSRAT
Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2017	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	14.588,37	14.588,37	10.255,55
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.133.449,04		80.209.677,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.695.513,56		2.768.269,30
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	3.053,00		2.597,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.157,46		132.574,85
Anlagen im Bau	17.214.699,66		5.591.658,75
Bauvorbereitungskosten	273.646,13		97.633,19
Geleistete Anzahlungen	-	99.408.519,36	-
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	4.402.214,03		4.198.312,03
Sonstige Ausleihungen	-		-
Andere Finanzanlagen	232.577,34	4.642.041,37	228.808,53
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		104.065.149,10	93.247.038,20

AKTIVA



AKTIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr	2017	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		104.065.149,10	93.247.038,20
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	4.568.650,88		4.306.377,42
Andere Vorräte	11.500,56		11.622,41
Geleistete Anzahlungen	-	4.580.151,44	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	106.152,38		125.645,24
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	-		-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-		-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.310,82		715,68
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-		-
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Sonstige Vermögensgegenstände	332.036,01	439.499,21	397.724,82
Wertpapiere		681.006,53	616.357,30
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.852.949,07		473.505,47
Bausparguthaben	-	4.852.949,07	-
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	176.756,07	176.756,07	174.704,49
Aktive latente Steuern		-	-
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		-	-
BILANZSUMME		114.795.511,42	99.353.691,03

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

	Geschäftsjahr	2017	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	196.183,31		316.608,92
der verbleibenden Mitglieder	7.255.770,56		7.165.033,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	7.451.953,87	12.894,62
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	15.732,82 €		(25.796,41)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	4.603.984,26		4.446.693,52
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	157.290,74 €	-	(136.712,25)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	13.395.493,70		12.165.083,47
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	1.230.410,23 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €	-	(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	20.428.114,40	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	1.572.907,40		1.367.122,48
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 157.290,74	1.415.616,66	./ 136.712,25
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		29.295.684,93	27.765.361,07

PASSIVA



PASSIVSEITE

Bilanz zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr	2017	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		29.295.684,93	27.765.361,07
Sonderposten mit Rücklagenanteil		-	-
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.609.191,45		6.051.251,79
Steuerrückstellungen	22.948,00		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	132.726,15	6.764.865,60	118.164,68
Verbindlichkeiten			
Anleihen davon konvertibel:	0,00 €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.769.627,70		55.914.928,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.703.459,44		3.773.012,55
Erhaltene Anzahlungen	4.799.936,89		4.642.718,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	147.751,77		173.690,31
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.238.645,31		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	63.143,64	78.722.564,75	57.146,66
davon aus Steuern:	35.142,12 €		(31.348,05)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	720,97 €		(77,33)
Rechnungsabgrenzungsposten	12.396,14	12.396,14	-
Passive latente Steuern	-	-	-
BILANZSUMME		114.795.511,42	99.353.691,03

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	2017	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.060.688,44		23.602.780,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.111,61	24.074.800,05	13.927,25
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		262.273,46	./ 90.413,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		44.713,37	89.674,36
Sonstige betriebliche Erträge		958.025,56	1.140.442,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.379.426,54	-	13.554.124,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	14.379.426,54	-
ROHERGEBNIS		10.960.385,90	11.202.287,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.541.880,42		1.456.329,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	529.870,59	2.071.751,01	448.459,62
davon für Altersversorgung	253.257,71 €		(193.306,15)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.295.993,25		3.203.068,57
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.295.993,25	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	899.647,55	899.647,55	1.660.105,53
ÜBERTRAG		4.692.994,09	4.434.324,67

GEWINN UND



für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr	2017	Vorjahr
	€	€	€
ÜBERTRAG		4.692.994,09	4.434.324,67
Erträge aus Beteiligungen	-	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	-
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	604,20		518,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		(0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.881,53		8.634,81
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	5.485,73	-
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		500,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.319.407,14	2.319.407,14	2.528.121,99
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 627.599,16 €	-	-	(240.118,81)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		314.818,49	57.054,50
davon latente Steuern		-	-
Ergebnis nach Steuern		2.064.254,19	1.857.800,99
Sonstige Steuern		491.346,79	490.678,51
Jahresüberschuss		1.572.907,40	1.367.122,48
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		./ 157.290,74	./ 136.712,25
BILANZGEWINN		1.415.616,66	1.230.410,23

VERLUST

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Die Bilanz zum 31.12.2017 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017 haben wir nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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 einer zeitanteiligen linearen 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. 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. Bei der Baumaßnahme Ossendorfer Gartenhöfe werden keine Eigenleistungen angesetzt. Fremdkapitalkosten im Sin-

ne des § 255 Abs. 3 HGB haben wir in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

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 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.

Aufgrund der Abbruchabsicht für die Objekte Scheidtweiler Str. 44 – 48 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigen beizulegenden Wert am Bilanzstichtag vorgenommen.

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 31.12.2017 hier ausgewiesen die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (4.402 T€) zum Rückkaufswert. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2016 um 204 T€ erhöht.

4. Unter der Position „**Andere Finanzanlagen**“ werden Beteiligungen an einer Wohnungsgenossenschaft, einer genossenschaftlichen Bank und eine Gruppenlebensversicherung zur betrieblichen Altersversorgung ausgewiesen. Die Gruppenlebensversicherung wird mit dem aktivierungspflichtigen Deckungskapital in Höhe von 230 T€ zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung ein Abgang in Höhe von 14 T€ und ein Zugang von 18 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 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 3,68% (Vj. 4,01%) 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.

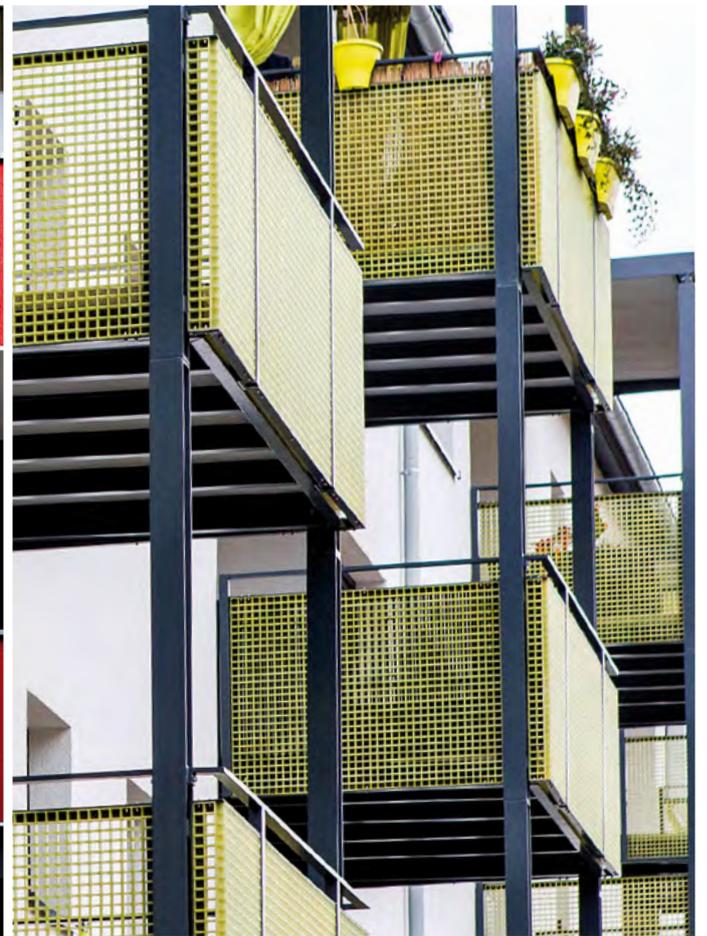
Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB

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 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 31.12.2017 ein Betrag von 6.609 T€

nach 6.051 T€ zum 31.12.2016. Der Zugang von 558 T€ ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 625 T€ und dem operativen Ergebnis von -67 T€.

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



31.12.2017 beträgt der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren für eine Restlaufzeit von fünfzehn Jahren 2,8 % p.a. Die entsprechende Rückstellung beläuft sich auf 7.651 T€. Der Unterschiedsbetrag beträgt 1.042 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 2,80 % (Vj. 3,24 %) 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 Steuern, Resturlaub, Prüfungskosten, Steuerberatung sowie für den Beitrag an die Berufsge-

nossenschaft 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 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	198.043,62	10.418,69	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.705.908,06	365.529,07	-
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	119.634,53	2.100,00	2.293,34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	927.067,97	5.831,82	31.045,04
Anlagen im Bau	5.591.658,75	13.314.621,15	-
Bauvorbereitungskosten	97.633,19	207.935,16	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
Summe Sachanlagen	155.127.996,41	13.896.017,20	33.338,38
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.198.312,03	203.902,00	-
Sonstige Ausleihungen	-	-	-
Andere Finanzanlagen	228.808,53	17.868,36	14.099,55
Summe Finanzanlagen	4.439.920,56	221.770,36	14.099,55
Anlagevermögen insgesamt	159.765.960,59	14.128.206,25	47.437,93

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 €
-	-	208.462,31	187.788,07	6.085,87	-
1.723.502,46	-	146.794.939,59	64.496.230,50	3.165.260,05	-
-	-	3.683.961,31	915.692,01	72.755,74	-
-	-	2.132,60	2.132,09	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	119.441,19	117.036,60	1.644,42	-
-	-	901.854,75	794.493,12	50.247,17	-
./ 1.691.580,24	-	17.214.699,66	-	-	-
./ 31.922,22	-	273.646,13	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1.723.502,46 ./ 1.723.502,46	-	168.990.675,23	66.325.584,32	3.289.907,38	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	12.800,00	5.550,00	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	4.402.214,03	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	232.577,34	-	-	-
-	-	4.647.591,37	5.550,00	-	-
1.723.502,46 ./ 1.723.502,46	-	173.846.728,91	66.518.922,39	3.295.993,25	-

ABSCHREIBUNGEN IN ZUSAMMENHANG MIT		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. lfd. Jahr €	Buchwert 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.2016 (Vorjahr) €
Abgängen €	Umbuchungen (+/-) €			
-	-	193.873,94	14.588,37	10.255,55
-	-	67.661.490,55	79.133.449,04	80.209.677,56
-	-	988.447,75	2.695.513,56	2.768.269,30
-	-	2.132,09	0,51	0,51
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
2.292,83	-	116.388,19	3.053,00	2.597,93
31.043,00	-	813.697,29	88.157,46	132.574,85
-	-	-	17.214.699,66	5.591.658,75
-	-	-	273.646,13	97.633,19
-	-	-	-	-
33.335,83	-	69.582.155,87	99.408.519,36	88.802.412,09
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	7.250,00
-	-	-	-	-
-	-	-	4.402.214,03	4.198.312,03
-	-	-	-	-
-	-	-	232.577,34	228.808,53
-	-	5.550,00	4.642.041,37	4.434.370,56
33.335,83	-	69.781.579,81	104.065.149,10	93.247.038,20



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 4.569 T€ (Vj. 4.306 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. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie unten in der Tabelle zu sehen dar.

5. 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€). Das Risiko der Inanspruchnahme ist gering.

6. 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 31.12.2017 auf insgesamt 4.632 T€.

7. Die Steuerrückstellungen betragen 22.948 T€, und in den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Posten	€
Jubiläen	49.066,15
Prüfungskosten	34.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Resturlaubstage	25.660,00
Steuerberatung	14.000,00
Gesamtbetrag	132.726,15

FORDERUNGEN	insgesamt €	davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr: €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	106.152,38	5.811,52	10.185,19
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.310,82	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	332.036,01	182.850,00	182.850,00
Gesamtbetrag	439.499,21	188.661,52	193.035,19

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

9. 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.

10. 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 gegenüber Kreditinstituten	(55.914.928,08 67.769.627,70)	(2.553.865,10 2.852.507,12)	(10.333.214,49 11.550.628,32)	(43.027.848,49 53.366.492,26)	(55.914.928,08 67.769.627,70)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.773.012,55) 3.703.459,44	(125.191,99) 182.496,63	(482.767,87) 472.232,70	(3.165.052,69) 3.048.730,11	(3.773.012,55) 3.703.459,44	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(4.642.718,48) 4.799.936,89	(4.642.718,48) 4.799.936,89	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(173.690,31) 147.751,77	(173.690,31) 147.751,77	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(857.417,41) 2.238.645,31	(857.417,41) 2.238.645,31	-	-	-	-
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) 63.143,64	(57.146,66) 63.143,64	-	-	-	-
Gesamtbetrag	(65.418.913,49) 78.722.564,75	(8.410.029,95) 10.284.481,36	(10.815.982,36) 12.022.861,02	(46.192.901,18) 56.415.222,37	(59.687.940,63) 71.473.087,14	-

*1 GPR = Grundpfandrecht
SU = Sicherungsübereignung
PF = Verpfändung

Zess = Forderungsabtretung
Bü = Bürgschaft

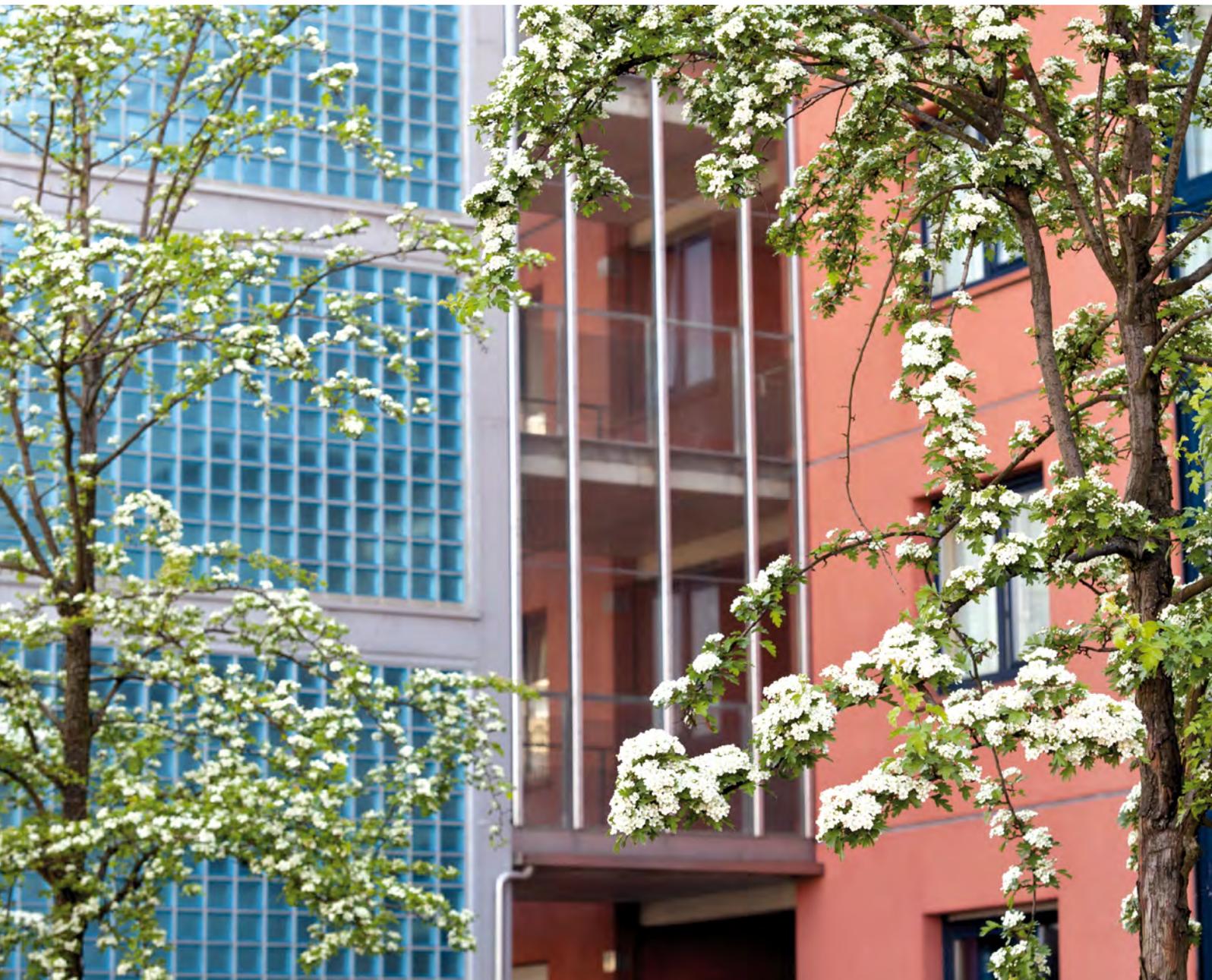
Zahlen in Klammern = Vorjahreswerte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen. Unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind im Wesentlichen ausgewiesen: Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 479 T€, Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen von 109 T€, Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen von 80 T€, Vereinnahmungen aus Auseinander-

setzungsguthaben und Mieten von 60 T€, Erträge aus Schönheitsreparaturen von 58 T€, Eintrittsgelder von 47 T€ und Erträge aus Rückdeckungsversicherung von 38 T€. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen zusammen. In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 104 T€

enthalten. Steuern vom Einkommen und Ertrag sind im Wesentlichen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer angefallen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus den sächlichen Kosten der Verwaltung. Im Geschäftsjahr sind 75 T€ für Geldbeschaffungskosten angefallen. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB liegen nicht vor.





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 Neuvaluierung von Darlehen ist bereits erfolgt und wird sich positiv auf die Ertrags- und Finanzlage der nächsten Jahre auswirken. Zum Bilanzstichtag betrug der negative Marktwert 0 T€ (Vj. 661 T€).

5. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnis	Voll	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12,3	5
Technische Mitarbeiter	5,5	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	25,8

Zum 31.12.2017 beschäftigten wir eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau.

6. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2017	4.737
Zugang	214
Abgang	163
Bestand zum 31.12.2017	4.788

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 90.736,69 € auf 7.255.770,56 € erhöht.

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.572.907,40 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 157.290,74 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.415.616,66 € 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

Claudia Galden
Bernd Koch
Michael Krieger, Schriftführer
Simone Ludewig
Manfred Nonnen
Stephanie Rössing
Annika Schäfer ab 27.06.2017
Hans Spernat

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

50825 Köln,
den 07.05.2018

DER VORSTAND
gezeichnet
Nußbaum | Kliegel | Wocke-Simons

OSSENDORFER GARTENHÖFE

1. Bauabschnitt – Neubau der Häuserreihen entlang der Rochus- und Peter-Franzen-Straße



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



koeln ag
Arbeitsgemeinschaft
Kölnischer 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

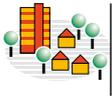
www.phoenix-cologne.com



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

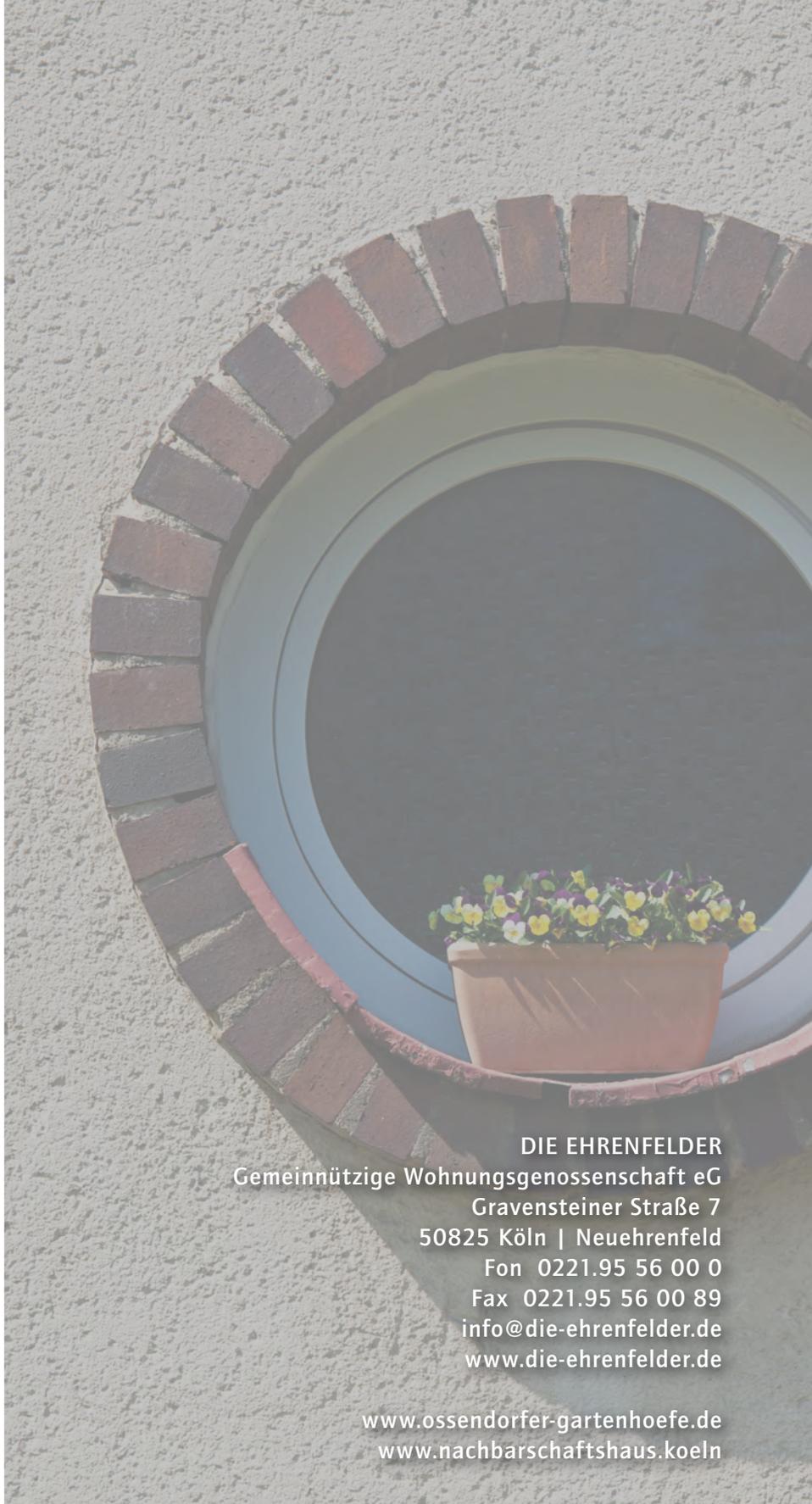


**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**  **DEUTSCHLAND**

Typisch Genossenschaften

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

2017



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

www.ossendorfer-gartenhoeefe.de
www.nachbarschaftshaus.koeln

