



**DIE EHRENFELDER**  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG



## **JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT**

Geschäftsjahr 01.01.2018 – 31.12.2018

# 2018



## 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 Ge-  
nossenschaft ist die Förderung  
ihrer Mitglieder vorrangig durch  
gute, sichere und sozial verant-  
wortbare Wohnungsversorgung.

### IMPRESSUM

Fotos ©: siehe Seite 42  
Bildredaktion und Gestaltung:  
Dreimalig Werbeagentur  
Auflage: 150 Stück  
Druck: Klimaneutral durch  
Druckerei Bösmann  
Papier: VIVUS 89, 100 % Altpapier



# 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 2019 .....	18
3. Risikobericht	
3.1. Risikomanagement .....	19
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung .....	19
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung .....	19
4. Prognosebericht .....	20

<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b> .....	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

Bildnachweise .....	42
Beteiligungen und Mitgliedschaften .....	43

# LAGEBERICHT

## 1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

### 1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN\*

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur **Weltkonjunktur** groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt.

Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum hat die Konjunktur an Fahrt verloren, insbesondere in Frankreich und Italien.

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken

werden. Für 2018 prognostizierten die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3%; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0% bzw. 2,9% erwartet.

Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur, die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3% erreichen.

Gewisse Risiken liegen weiterhin in der potenziellen Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen.

Im Euroraum schwächte sich die

Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sogenannte Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkten sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8% und in 2020 1,6% betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2% gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich an.

#### DATEN EURO-RAUM 2017 (PROGNOSEN 2018–2020)<sup>1</sup>

	2017	<sup>1</sup> 2018	<sup>1</sup> 2019	<sup>1</sup> 2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,5 %	+ 2,0 %	+ 1,8 %	+ 1,6 %
Verbraucherpreise	+ 1,5 %	+ 1,7 %	+ 1,8 %	+ 1,8 %
Arbeitslosenquote	8,6 %	8,2 %	7,8 %	7,5 %

Emilstraße, 1905



Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null%, der Einlagensatz bei -0,4% und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25%.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen. Die italienische Regierung hat expansive finanzpolitische Vorhaben angekündigt und dabei Vertrauen in die Solvenz des italienischen Staates verspielt. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

Der Aufschwung der **deutschen**

**Wirtschaft** geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.

Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und

Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.

Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7% zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.

Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen und der guten Finanzierungsbedingungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum stark bleiben; einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den welt-

#### BEITRÄGE DER VERWENDUNGSKOMPONENTEN ZUM ANSTIEG DES REALEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS<sup>1</sup>

	2017	<sup>1</sup> 2018	<sup>1</sup> 2019	<sup>1</sup> 2020
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,2 %	+ 1,7 %	+ 1,4 %	+ 1,1 %
Private Konsumausgaben	+ 0,9 %	+ 0,8 %	+ 1,0 %	+ 0,8 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,3 %	+ 0,2 %	+ 0,4 %	+ 0,3 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %	+ 0,3 %
Bauinvestitionen	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %



wirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft aufgrund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potenzielle Risiken.

Auch 2018 hat sich die positive Entwicklung am **Arbeitsmarkt** weiter

fortgesetzt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Dezember 2018 2.210.000 Personen arbeitslos; das waren 175.000 weniger als im Dezember 2017. Die Arbeitslosenquote ist damit von 5,3 % im Vorjahr auf 4,9 % weiter gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2018 mit 45.116.000 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat um 452.000 weiter angestiegen.

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland sind 2018 im Jahresdurchschnitt

um 1,9 % gestiegen (Vorjahr +1,8 %). Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren dafür wiederum maßgeblich die Energiepreise verantwortlich: Diese verteuerten sich insgesamt gegenüber 2017 um 4,9 % und damit stärker als ein Jahr zuvor (2017 +3,1 %). Ohne Berücksichtigung der Preise für Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2018 lediglich bei + 1,6 % gelegen.

Die Unternehmen der **IHK zu Köln** sind zum Ende des Jahres 2018 weiterhin in guter Stimmung. Etwa

#### DIE ZINSENTWICKLUNG AUF DEM KAPITALMARKT STELLT SICH WIE FOLGT DAR:

LAUFZEIT	< 1 JAHR			1-5 JAHRE			> 5 JAHRE			
	Termin	2017 - 12	2018 - 11	+/-	2017 - 12	2018 - 11	+/-	2017 - 12	2018 - 11	+/-
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	
<b>VOLUMEN</b>										
< 1 Mio. €	2,45	2,05	./ 0,40	2,55	2,46	./ 0,09	1,82	1,91	0,09	
> 1 Mio. €	1,15	0,97	./ 0,18	1,51	1,80	0,29	1,63	1,63	0,00	



92% der Unternehmen geben ihre Lage als gut und befriedigend an. Die Lage im Baugewerbe befindet sich das dritte Mal in Folge auf Allzeithoch. Die Erwartungen für das Jahr 2019 sind optimistischer als zuletzt. Fachkräftemangel, Arbeitskosten sowie wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen bleiben die Hauptrisiken der Branche.

#### **KAPITALMARKT\***

Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

#### **IMMOBILIENMARKT\***

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 41 Mio. € täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16% gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 €/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 €/m<sup>2</sup>). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um

1,6% gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

Die Einwohnerzahl in **Köln** ist im Jahr 2018 um 5.189 Menschen auf 1.089.984 angestiegen. Das Durchschnittsalter der Kölner beträgt unverändert 41,9 Jahre; je Haushalt leben durchschnittlich 1,88 Personen. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik geht davon aus, dass die hohen Zuzugszahlen künftig abnehmen werden und prognostiziert 1.146.100 Kölnerinnen und Kölner für das Jahr 2040. Da allerdings die Nachfrage das Angebot jetzt schon deutlich übersteigt, 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“ unter-

zeichnet, um in intensiver Zusammenarbeit Wohnungsneubau sowie Beschleunigung und Qualität von Planungen zu fördern. Aufgrund von fehlendem Personal und strukturellen Defiziten ist eine Beschleunigung der Bauantragsverfahren nach wie vor nicht festzustellen. Die Absicht, die jährliche Bauleistung schrittweise auf bis zu 6.000 Wohnungen zu steigern, rückt angesichts der sogar rückläufigen Fertigstellungszahlen von deutlich unter 3.000 Einheiten in weite Ferne.

Auch die Bemühungen der Stadt Köln, **preiswerten Wohnraum** zu schaffen, waren in der Vergangenheit wenig erfolgreich. So war die Zahl der fertiggestellten öffentlich geförderten Wohnungen im Jahr 2017 mit 476 Einheiten (2016: 533) weiter rückläufig und 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 (6,8% des Gesamtwohnungsbestandes) übersteigt die der 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.

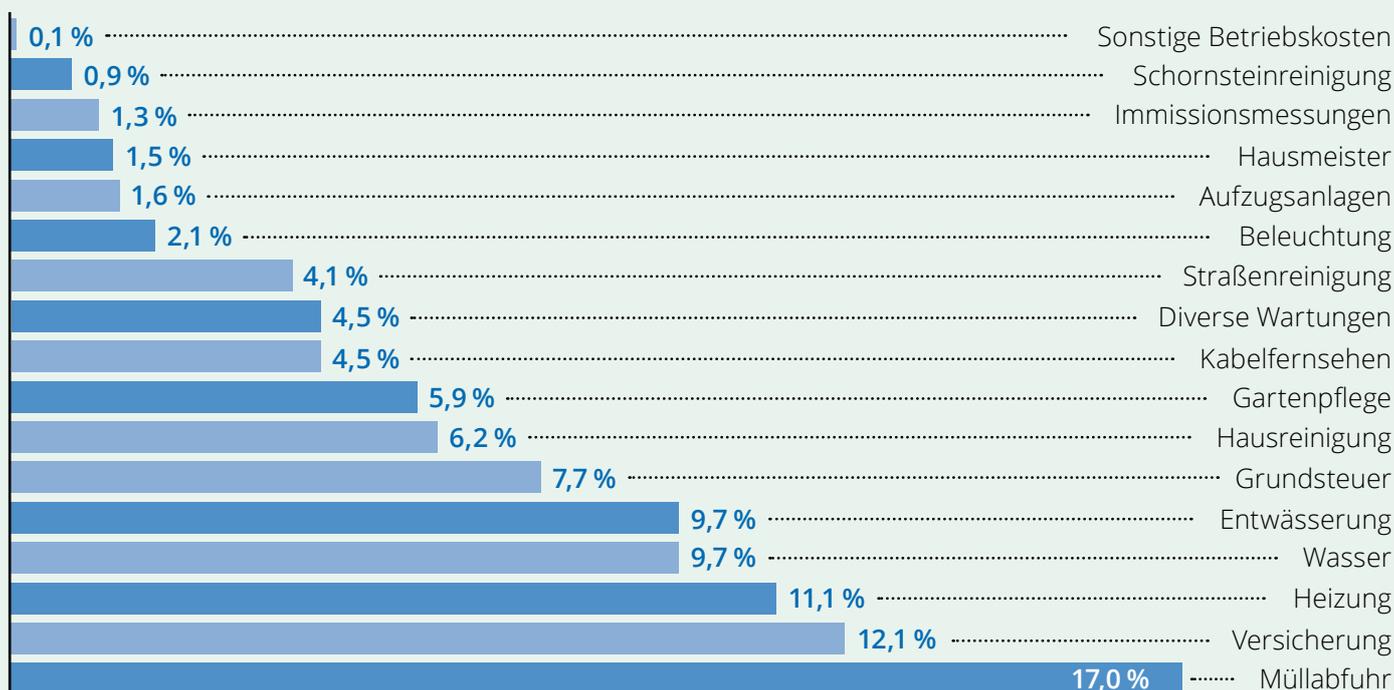
Der Stadtteil **Ehrenfeld** steht in der Rangfolge der beliebtesten Kölner Viertel inzwischen ganz oben. Der Stadtbezirk Ehrenfeld verzeichnete im Jahr 2018 einen Zuwachs von 1.130 Bürgerinnen und Bürgern. Die Bevölkerungszahl lag am 31.12.2018 bei 109.386 Menschen. Dieser stetige Zuzug führt zu einem anhaltend hohen Nachfragedruck, zu weiter steigenden Nettokaltmieten und auch am Ende zur Verdrängung von alleingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich die zu

zahlenden Mieten nicht mehr leisten können. Bedingt durch unsere zurückhaltende Mietenpolitik haben unsere Liegenschaften in Ehrenfeld und Neuhöfen eher noch eine preisdämpfende Wirkung auf die Durchschnittsmieten; daher wird Gentrifizierung in den Beständen der EHRENFELDER nicht stattfinden. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2018 5,81 €/qm und Monat und lag damit bei der Mehrzahl der Wohnungen deutlich unter dem niedrigsten Wert des Miet spiegels und auch unter der aktuellen Bewilligungsmiete bei öffentlich gefördertem Wohnraum (6,80 €/qm). Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den frei finanzierten Wohnungen betrug bei den EHRENFELDERN im Jahr 2018 7,08 €/qm (einschließlich 1. Bauabschnitt Ossendorfer Gartenhöfe (1. BA OGH)).

### GESCHÄFTSERGEBNIS

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.637 T € (Vj. 1.573 T €) ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 4,1% erhöht.

### AUFTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN 2018 (INKL. GRUNDSTEUER) | GESAMTKOSTEN 6.381 T €



## JAHRESÜBERSCHUSS



Die Erlöse werden im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 530 T€ (2,2%) auf 24.591 T€ erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich größtenteils aus der erstmaligen Vermietung des 1. BA OGH und der Mietanhebung nach Einzelmodernisierungen sowie aus der Erhöhung der Erlöse aus Betriebskosten-Umlagen.

Die Bestandsveränderungen haben sich auf 259 T€ (Vj. 262 T€) geringfügig verringert.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit 88 T€ gegenüber dem Vorjahr um 43 T€ gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.223 T€ (Vj. 958 T€). In diesen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten: Erträge aus Versicherungsentschädigungen 423 T€ (Vj. 479 T€), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen 357 T€ (Vj. 80 T€) aufgrund der Änderung von Anspruchsberechtigten, Erträge aus Schönheitsreparaturen und Mieterbelastungen 112 T€ (Vj. 58 T€), Erträge aus einer Risikoversicherung 70 T€, die Herabsetzung von Wertberichtigungen 69 T€ (Vj. 109 T€) und Eintrittsgeldern 68 T€ (Vj. 47 T€).

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum für die Hausbewirtschaftung betragen 14.371 T€ (Vj. 14.379 T€). Diesen Aufwand haben verursacht: Instandhaltungskosten 7.793 T€ (Vj. 7.880 T€), Betriebskosten 5.890 T€ (Vj. 5.820 T€), Versicherungsschäden 461 T€ (Vj. 510 T€), Schönheitsreparaturen und Mieterbelastung 145 T€ (Vj. 66 T€) und Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung 82 T€ (Vj. 103 T€).

Der Aufwand für Löhne und Gehälter ist um 83 T€ auf 1.625 T€ gestiegen. Bei der Rückstellung für Pensionen ergibt sich nach dem uns vorliegenden Gutachten eine Pensionsrückstellung von 6.947 T€ (Vj. 6.609 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.

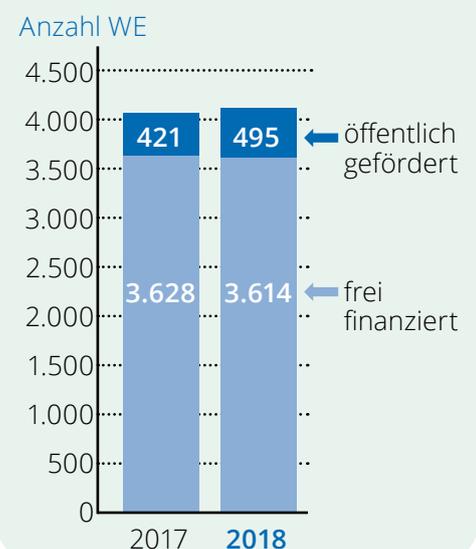
Der Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen nach BilMoG hat sich mit 746 T€ (Vj. 625 T€) um 121 T€ erhöht. Der Abschreibungsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr (3.296

T€) auf 3.380 T€ gestiegen. Die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen 2.055 T€ (Vj. 900 T€) enthält im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von 1.047 T€ für das Bauvorhaben OGH. Diese wurden für Abrisskosten, Umzugskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung verwendet. Des Weiteren sind in Höhe von 104 T€ Abrisskosten Ennenstr. 2a, Aufwendungen für die Abschreibungen auf Forderungen 86 T€ (Vj. 120 T€), Kosten der EDV-Anlage 78 T€ (Vj. 64 T€), Raumkosten für Geschäftsräume 72 T€ (Vj. 88 T€), Autobetriebskosten 62 T€ (Vj. 36 T€) und Einstellung in Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 60 T€ (Vj. 70 T€) angefallen.

## BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Zum 31.12.2018 befanden sich 587 (Vj. 604) Häuser mit 4.109 (Vj. 4.049) Wohnungen im Besitz der Genossenschaft, davon 495 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.614 frei finanziert. 2.017 (Vj. 2.104) Wohnungen wurden vor dem 20.06.1948 und 2.092 (Vj. 1.945) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Außerdem bewirt-

## AUFTEILUNG NACH FINANZIERUNGSART



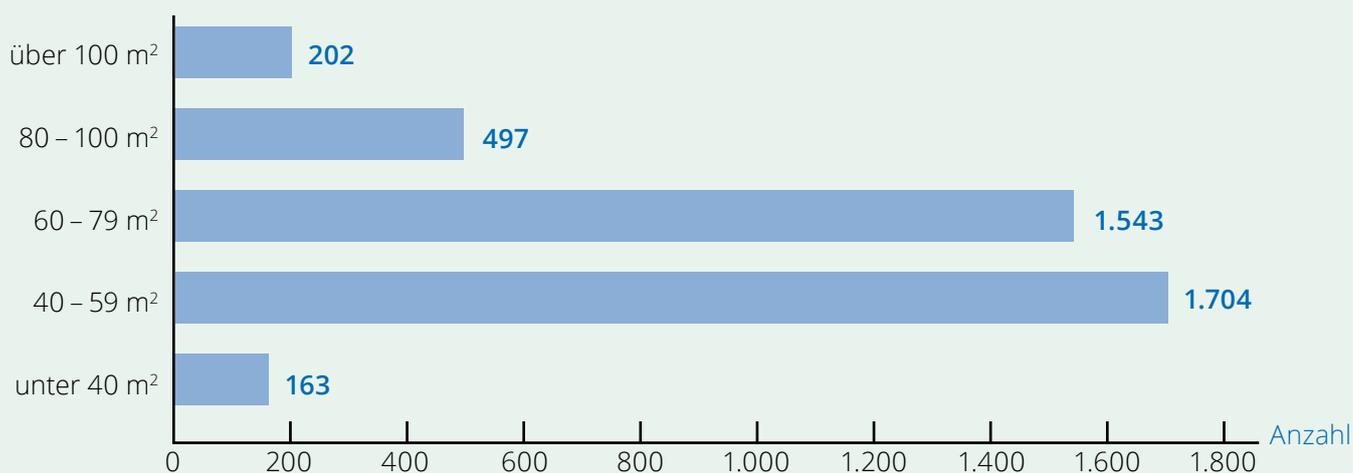
## ANZAHL WE NACH ZIMMERANZAHL



schaftete die Genossenschaft 68 (Vj. 68) gewerbliche Einheiten, 469 (Vj. 421) Garagen und 297 (Vj. 283) Stellplätze. Die Wohn- (265.329 qm) und Nutzfläche (7.724 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 273.053 (Vj. 268.296) qm.

Im Geschäftsjahr waren 308 Wohnungswechsel (Vj. 245) zu verzeichnen, das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,5% (Vj. 6,1%). Unser Bestand befindet sich ausschließlich im linksrheinischen Köln mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neu Ehrenfeld. Die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des

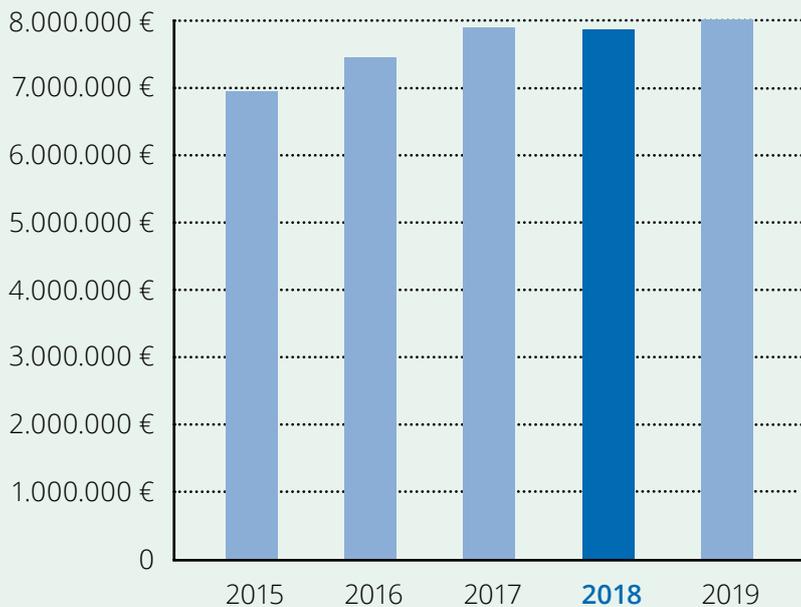
## WE NACH WOHNUNGSGRÖSSE



## KÜNDIGUNGSGRÜNDE

	2018	2017	2016	2015	2014
Altersbedingt	35	24	40	44	41
Ausstattung	8	1	6	4	18
Lage	9	9	6	17	10
Eigentum	13	8	11	5	20
Wegzug aus Deutschland	3	5	5	5	2
Wohnungsaufgabe durch Tod	45	62	56	57	56
Wohnung zu groß	9	12	11	6	9
Wohnung zu klein	66	54	52	42	71
Fristlose Kündigung/Zwangsräumung	9	8	7	6	6
andere Gründe	111	63	60	60	116
<b>GESAMT</b>	<b>308</b>	<b>246</b>	<b>254</b>	<b>246</b>	<b>349</b>
davon innerhalb der Genossenschaft umgezogen	119	55	49	64	126

## INSTANDHALTUNGSKOSTEN



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 7.865 T€ (Vj. 7.893 T€). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 29,64 (Vj. 30,28) €/qm Wohnfläche. Die nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten im Geschäftsjahr 2018 betrafen im Wesentlichen mit 1.223 T€ Dach-, Fassaden-, und Treppenhauserneuerungen und 2.336 T€ für 69 Einzelmodernisierungen.

Für Maßnahmen aus der Verkehrssicherungspflicht wurden 606 T€ ausgegeben. Für die laufende/sonstige Instandhaltung und Schönheitsreparaturen wurden 3.773 T€

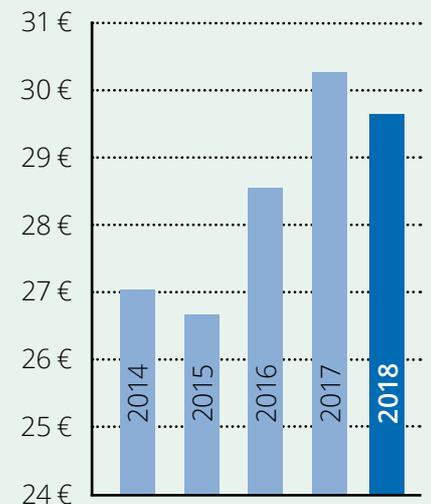
aufgewendet. Das Um- und Ausbauprogramm umfasste im Geschäftsjahr Balkonbauten (180 T€), den Anbau von Feuertreppen (44 T€) und Außenanlagen (10 T€). Für die Großbaumaßnahme Konrad-Adenauer-Str. 28 – 40 wurden 2.379 T€ aufgewendet.

Darüber hinaus wurden aktivierungspflichtige Modernisierungen (163 T€) im Wohnungsbestand durchgeführt (insbesondere erstmaliger Einbau von Heizungen bei Einzelmodernisierungen). Im Jahr 2019 werden voraussichtlich Instandhaltungsausgaben (einschließlich aufwandswirksamer Modernisierungskosten) in Höhe von 8.000 T€ anfallen. Davon entfallen 3.500 T€ auf die laufende Instandhaltung.

## Neubau / Umbau / Kauf

Das Großprojekt **Ossendorfer Gartenhöfe** (Rochusstraße, Gerhard-Bruders-Straße, Peter-Franzen-Straße, Jüssenstraße, Am Nußberger Pfad, Masiusstraße) befindet sich im Bau. Bis voraussichtlich Ende 2021 werden die dort ursprünglich vorhandenen ca. 300 Kleinwohnungen abgebrochen und in drei Bauabschnitten durch 435 zeitgemäße

## INSTANDHALTUNG/QM WOHNFLÄCHE



Wohnungen ersetzt. Nach Beendigung der Maßnahme wird sich die Wohn- und Nutzfläche auf ca. 32.000 qm verdoppelt haben.

Gebaut werden Ein- bis Fünfstückerwohnungen mit Wohnflächen von 41 bis 113 qm; insgesamt wird ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert. 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 zusätzlich durch die Überwachung durch Sachverständige schon in der Planungsphase, aber auch während der Ausführung des Projekts erreicht werden. Das Bauvorhaben entwickelt sich in jeder Hinsicht planmäßig. Der erste Bauabschnitt wurde zwischen Juni und August 2018 bezogen. 46 Mitglieder des zweiten Bauabschnittes wechselten nahtlos in den ersten Bauabschnitt des Neubaus. Die übrigen Bewohner haben eine Wunschwohnung innerhalb des sonstigen Genossenschaftsbestandes gefunden. Parallel dazu konnte auch schon allen Mitgliedern des dritten Bauabschnittes Ersatzwohnraum im Neubau oder Bestand in Aussicht gestellt werden. Der



Feltenstraße 1905

zweite Bauabschnitt befindet sich zurzeit im Bau; der Erstbezug ist für April 2020 vorgesehen.

Unsere nicht mehr zukunftsfähigen Häuser in der **Scheidweiler Straße 44 – 48** sollen mittelfristig durch den Siegerentwurf des Architekten Wettbewerbs „Zukunft Wohnen“, das „Braunfelder 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 und sonstige Nutzungen 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 steigernd auf die Baukosten auswirken werden. Um die

Gesamtkosten der Neubebauung und damit eine Wirtschaftlichkeit der gesamten Maßnahme abschätzen zu können, haben wir eine vertiefte Kostenschätzung bei einem auf Baukosten spezialisierten Architekturbüro erstellen lassen. Die Einrechnung der daraus resultierenden Zahlen in unsere Wirtschaftspläne hat ergeben, dass sich das Projekt wirtschaftlich darstellen lässt. Zurzeit bemühen wir uns bei der Stadt Köln um die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP). Sobald wir mit verbindlichem Baurecht rechnen können, werden wir in die konkrete Planung einsteigen.

In der **Konrad-Adenauer-Straße 28 – 40** ist die energetische Sanierung abgeschlossen.

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 abzurechen und durch ein Gebäude mit vier modernen Wohnungen in bester Lage zu

ersetzen. Da das unmittelbar angrenzende Gebäude Ennenstraße 2 unter Denkmalschutz steht, hat eine Einigung auf einen Entwurf mit dem Amt für Denkmalpflege viel Zeit erfordert. Inzwischen ist die Baugenehmigung erteilt und der Abbruch bereits erfolgt. Wir rechnen mit einer Bezugsfertigkeit der neuen Wohnungen im November 2019. Die Gesamtkosten des Projekts liegen bei voraussichtlich 1.560 T € inkl. Abrisskosten. Durch die Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2017 besteht ein Förderanspruch für direkt gelieferten Strom aus Solaranlagen auf Wohngebäuden. Diesen Vorteil machen wir uns erstmals bei diesem Objekt zunutze und werden gemeinsam mit unserem Kooperationspartner Energiegewinner eG auf dem Dach des Hauses eine Photovoltaikanlage errichten. Die dort wohnenden Mitglieder können dadurch von günstigem und umweltfreundlich erzeugtem Strom profitieren. Wir sehen die Zusammenarbeit mit der Energiegewinner-Genossenschaft in der Ennenstraße 2a als ein Pilotprojekt mit großem Wachstumspotenzial.



Takustraße 1905

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 auf. Da eine energetische Sanierung und ein eventueller Dachgeschossausbau in bewohntem Zustand erfolgen müssen, sind umfangreiche und sorgfältige Vorplanungen erforderlich. Wir haben unsere dort wohnenden Mitglieder mittels einer Mieterbefragung in unsere Überlegungen einbezogen. Die Umsetzung der Maßnahme steht voraussichtlich ab dem Jahr 2020 an.

Im Rahmen einer Intensivierung des Baulückenprogramms hat die Stadt Köln uns gebeten, eine Bebauung der **Hosterstraße 1 – 5** zu prüfen. Eine vom Vorstand in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass dort in dreigeschossiger freistehender Bauweise ca. 11 Wohnungen mit ca. 635 qm Wohnfläche entstehen können. Da wir den Betrieb des Pustebume Zentrums nicht für zwei Jahre

verlagern oder einstellen wollen, kommt nur eine Überbauung des vorhandenen Gebäudes in Betracht. Die Stadt Köln hat die Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens unter der Bedingung der Einbindung eines renommierten Architekten in Aussicht gestellt. Daraufhin haben wir das Büro Molestina Architekten mit der Fertigung eines mit der Stadt abgestimmten Vorentwurfes beauftragt, dessen Ergebnis noch aussteht. Wir sind jedoch der Überzeugung, dass eine zurückhaltende Bebauung, die auch die Belange der Nachbarn einbezieht, in dieser hervorragenden Wohnlage ein weiterer Beitrag unserer Genossenschaft für die Schaffung von qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum sein kann.

#### \*QUELLEN

- VdW Rheinland Westfalen: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung 24.01.2019
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018
- In Anlehnung an: Eurostat; Europäische Kommission, ILO; Berechnungen der Institute; 2018 – 2020; Prognose der Institute
- Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt
- Destatis – Pressemitteilung Nr. 19 vom 16.01.2019
- [www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datenbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html)
- GdW: Pressemitteilung Nr. 35/18 vom 27.06.2018
- IHK Köln: Konjunkturbericht Winter 2018/2019
- Stadt Köln, Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2017, Ausblick 2018



Vitalisstraße, 1905

## 1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

### DIE FÜR DIE GENOSSENSCHAFT BEDEUTSAMEN FINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN STELLEN SICH IM VERGLEICH ZUM VORJAHR WIE FOLGT DAR:

	in	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	24,6	25,3
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	5,7	6,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2018	€/qm/Monat	5,81	5,65
Umsatzerlöse	T €	24.604	24.075
Erlösschmälerungen	T €	378	366
Erlösschmälerung in Relation zur Jahressollmiete	%	1,9	1,9
Fremdkapitalzinsen	T €	1.200	1.690
Fremdkapitalzinsen in Relation zur Jahressollmiete	%	6,0	8,6
Instandhaltung, Fremdkosten	T €	7.865	7.893
Instandhaltung in Relation zur Jahressollmiete	%	39,4	40,2
Fluktuationsquote Wohnungen	%	7,5	6,1
Leerstandsquote Wohnungen	%	2,3	2,4

## 2. Darstellung der Lage

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

### 2.1. Vermögenslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	41	0,0	15	0,0	26
Sachanlagen	110.829	87,9	99.409	86,6	11.420
Finanzanlagen	4.753	3,8	4.642	4,0	111
<b>Summe</b>	<b>115.623</b>	<b>91,7</b>	<b>104.066</b>	<b>90,6</b>	<b>11.557</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN/ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					
<b>LANGFRISTIG</b>					
Forderungen	187	0,2	188	0,2	./ 1
<b>KURZFRISTIG</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	4.844	3,8	4.581	4,0	263
Wertpapiere	726	0,6	681	0,6	45
Flüssige Mittel	4.267	3,4	4.853	4,2	./ 586
Übrige Aktiva	384	0,3	427	0,4	./ 43
<b>Summe</b>	<b>10.408</b>	<b>8,3</b>	<b>10.730</b>	<b>9,4</b>	<b>./ 322</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME</b>	<b>126.031</b>	<b>100,0</b>	<b>114.796</b>	<b>100,0</b>	<b>11.235</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>EIGENKAPITAL</b>					
<b>LANGFRISTIG</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.471	5,9	7.256	6,3	215
Ergebnisrücklagen	22.007	17,5	20.428	17,8	1.579
Bilanzgewinn	1.474	1,2	1.416	1,2	58
<b>Summe</b>	<b>30.952</b>	<b>24,6</b>	<b>29.100</b>	<b>25,3</b>	<b>1.852</b>
<b>KURZFRISTIG</b>					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	173	0,1	196	0,2	./ 23
<b>Summe</b>	<b>31.125</b>	<b>24,7</b>	<b>29.296</b>	<b>25,5</b>	<b>1.829</b>
<b>FREMDKAPITAL/RÜCKSTELLUNGEN/ VERBINDLICHKEITEN</b>					
<b>LANGFRISTIG</b>					
Rückstellungen	6.998	5,6	6.658	5,8	340
Verbindlichkeiten	76.155	60,4	71.328	62,1	4.827
<b>KURZFRISTIG</b>					
Rückstellungen	414	0,3	107	0,1	307
Erhaltene Anzahlungen	4.956	3,9	4.800	4,2	156
Übrige Verbindlichkeiten	6.383	5,1	2.607	2,3	3.776
<b>Summe</b>	<b>94.906</b>	<b>75,3</b>	<b>85.500</b>	<b>74,5</b>	<b>9.406</b>
<b>GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME</b>	<b>126.031</b>	<b>100,0</b>	<b>114.796</b>	<b>100,0</b>	<b>11.235</b>

Nußbaumerstraße/  
Ecke Landmannstraße, ca. 1939



Die Bilanzsumme ist um 11.235 T € auf 126.031 T € (=9,8%) gestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 11.446 T € auf 110.8870 T € erhöht. Ursache für die Erhöhung waren die Investitionstätigkeiten von 14.914 T € (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 88 T €), denen Abschreibungen in Höhe von 3.380 T € und Abgänge von rund 88 T € im Geschäftsjahr gegenüberstehen.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um 111 T € resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen.

Insgesamt beläuft sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen auf 91,7% (Vj. 90,6%).

Der Anteil der übrigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 8,3% (Vj. 9,4%).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.852 T € auf 30.952 T € erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote sank um 0,7%-Punkte auf 24,6%.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen. Sie erhöhen sich um insgesamt 340 T €.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern – haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.827 T € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten belegen insgesamt 60,4% (Vj. 62,1%) des Gesamtkapitals. Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 8.284 T €,

planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.865 T €, Rückzahlungen von 531 T € und den Abgang durch Tilgungszuschuss von 61 T €.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um 4.239 T € auf 11.753 T € gestiegen, der Anteil am Gesamtkapital beträgt 9,3% (Vj. 6,6%).

## 2.2. Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2018 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Am 31. Dezember 2018 waren die langfristig angelegten Vermögensgegenstände bis auf 1.705 T € durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital 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 in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

STICHTAGSLIQUIDITÄT	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	VERÄNDERUNG T€
<b>LANGFRISTIG</b>			
Vermögenswerte	115.810	104.254	11.556
Finanzierungsmittel	114.105	107.086	7.019
<b>ÜBER-/UNTERDECKUNG</b>	<b>./. 1.705</b>	<b>2.832</b>	<b>./. 4.537</b>
<b>KURZFRISTIG</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	4.267	4.853	./. 586
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.954	5.689	265
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.221	10.542	./. 321
<b>STICHTAGSLIQUIDITÄT</b>	<b>./. 1.705</b>	<b>2.832</b>	<b>./. 4.537</b>

#### DIE KAPITALFLUSSRECHNUNG STELLT SICH IN DER ÜBERSICHT WIE FOLGT DAR:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2018 T€	2017 T€	VERÄNDERUNG T€
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.637</b>	<b>1.573</b>	<b>64</b>
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.414	3.296	118
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	340	565	./. 225
Andere aktivierte Eigenleistungen	./. 88	./. 45	./. 43
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	39	./. 38	77
<b>CASHFLOW</b>	<b>5.342</b>	<b>5.351</b>	<b>./. 9</b>
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	./. 7	./. 2	./. 5
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	307	31	276
Zunahme sonstiger Aktiva	./. 264	./. 244	./. 20
Zunahme sonstiger Passiva	3.909	1.525	2.384
<b>CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>9.287</b>	<b>6.661</b>	<b>2.626</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./. 14.826	./. 13.862	./. 964
Einzahlungen auf Finanzanlagen	0	14	./. 14
Auszahlungen für Finanzanlagen	./. 184	./. 184	0
Einzahlungen für Abgänge Sachanlagen	34	2	32
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>./. 14.976</b>	<b>./. 14.030</b>	<b>./. 946</b>
Valutierung von Darlehen	8.284	14.160	./. 5.876
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./. 2.865	./. 2.502	./. 363
Rückzahlungen von Darlehen	./. 531	0	./. 531
Zunahme der Geschäftsguthaben	215	90	125
<b>CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>5.103</b>	<b>11.748</b>	<b>./. 6.645</b>
<b>ZAHLUNGSUNWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>./. 586</b>	<b>4.379</b>	<b>./. 4.965</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>4.853</b>	<b>474</b>	<b>4.379</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>4.267</b>	<b>4.853</b>	<b>./. 586</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	2018		2017		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	24.863	96,9	24.336	96,8	527
Andere aktivierte Eigenleistungen	88	0,3	45	0,2	43
<b>GESAMTLEISTUNG</b>	<b>24.951</b>	<b>97,2</b>	<b>24.381</b>	<b>97,0</b>	<b>570</b>
Andere betriebliche Erträge	718	2,8	752	3,0	./ 34
<b>BETRIEBSLEISTUNG</b>	<b>25.669</b>	<b>100,0</b>	<b>25.133</b>	<b>100,0</b>	<b>536</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.371	56,0	14.378	57,2	./ 7
Personalaufwand	2.111	8,2	2.072	8,2	39
Abschreibungen	3.380	13,2	3.192	12,7	188
Andere betriebliche Aufwendungen	995	3,9	868	3,5	127
Zinsaufwand	1.200	4,7	1.690	6,7	./ 490
Gewinnunabhängige Steuern	491	1,9	491	2,0	0
<b>AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG</b>	<b>22.548</b>	<b>87,9</b>	<b>22.691</b>	<b>90,3</b>	<b>./ 143</b>
Betriebsergebnis	3.121	12,1	2.442	9,7	679
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 793		./ 624		./ 169
Neutrales Ergebnis	./ 555		70		./ 625
<b>GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>1.773</b>		<b>1.888</b>		<b>./ 115</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 136		./ 315		179
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.637</b>		<b>1.573</b>		<b>64</b>

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von 1.637.363,07 € ab. Nach Einstellung von 163.736,31 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 1.473.626,76 €.

Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahres von 3.121 T € ist durch die um 536 T € erhöhte Betriebsleistung sowie die um 143 T € geringeren Aufwendungen für die Betriebsleistung um 679 T € gestiegen.

## 2.4. Wirtschaftsplan 2019

Für das Jahr 2019 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.089 T € und mit einem geldrechnungsmäßigen von 3.189 T €. Dabei haben wir mit Instandhaltungskosten in Höhe von 8.000 T € (Vj. 7.865) kalkuliert. Der Ansatz der Sollmieten für Wohnungen übersteigt das Vorjahresergebnis (18.975 T €)

um 258 T € aufgrund der ganzjährigen Auswirkung des Zugangs des 1. Bauabschnitts Ossendorfer Gartenhöfe zum 01.07.2018 und der Neuvermietungen nach Einzelmodernisierungen.

Für Fremdkapitalzinsen haben wir mit 1.415 T € (Vj. 1.200 T €) und für Zinsen nach BilMoG mit 771 T € (Vj. 749 T €) geplant. Die Betriebskosten ohne Grundsteuer sind mit 6.138 T € (Vj. 5.890 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 für unsere Gebäude eine Bestandsanalyse durch, die stetig

erweitert wird. Darüber hinaus bauen wir ein Portfoliomanagement auf. Von diesen Maßnahmen erwarten wir eine größere Planungssicherheit für unsere zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen.

Um die Risiken aus unserer Verkehrssicherungspflicht zu minimieren, lassen wir unseren Bestand einschließlich der Spielplätze 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 Neubauprojekt Osendorfer Gartenhöfe eine Pflegewohngemeinschaft bereitgestellt. Diese hat ihren Betrieb im Sommer 2018 aufgenommen.

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.



## 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 Erträgen aus Grundstücksverkäufen, sondern auch an der späteren Nutzung zum kostengünstigen Wohnungsneubau orientiert. Die derzeitigen Marktpreise für verfügbare Grundstücke verbieten bei wirt-

schaftlicher Betrachtungsweise den Wohnungsneubau in preisgedämpftem Rahmen.

50825 Köln, den 09.05.2019

DER VORSTAND

**gezeichnet**

**Nußbaum | Kliegel |  
Wocke-Simons**



Vorstand/Aufsichtsrat, 60er Jahre

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

# 2018

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

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

Die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf,

im 4. Quartal 2018 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 2018 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2018. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.637.363,07 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 163.736,31 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat stimmt diesem

einstimmig zu. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.473.626,76 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Aufsichtsrat stimmt diesem ebenfalls einstimmig zu.

50825 Köln, den 13.05.2019  
DER AUFSICHTSRAT

**Joachim Hochdörfer**  
**(Aufsichtsratsvorsitzender)**

# DIE EHRENFELDER

## Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Rothenkruger Straße, ca. 1939





# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2018

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

# JAHRESABSCHLUSS

## 1. Bilanz zum 31.12.2018

### AKTIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2018	VORJAHR
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	40.663,73	40.663,73	14.588,37
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.112.063,42		79.133.449,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.622.757,82		2.695.513,56
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	1.970,12		3.053,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.205,03		88.157,46
Anlagen im Bau	8.550.454,58		17.214.699,66
Bauvorbereitungskosten	457.624,45		273.646,13
Geleistete Anzahlungen	-	110.828.075,93	-
<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	4.500.991,03		4.402.214,03
Sonstige Ausleihungen	-		-
Andere Finanzanlagen	245.237,08	4.753.478,11	232.577,34
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt   Übertrag</b>		<b>115.622.217,77</b>	<b>104.065.149,10</b>

# AKTIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2018	VORJAHR
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt   Übertrag</b>		<b>115.622.217,77</b>	<b>104.065.149,10</b>
<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	4.827.593,45		4.568.650,88
Andere Vorräte	16.365,60		11.500,56
Geleistete Anzahlungen	-	4.843.959,05	-
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	87.112,76		106.152,38
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	-		-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-		-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,82		1.310,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-		-
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Sonstige Vermögensgegenstände	307.672,31	395.500,89	332.036,01
<b>WERTPAPIERE</b>		<b>726.044,40</b>	<b>681.006,53</b>
<b>FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.267.319,52		4.852.949,07
Bausparguthaben	-	4.267.319,52	-
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	-		-
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	175.931,93	175.931,93	176.756,07
<b>AKTIVE LATENTE STEUERN</b>		-	-
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENS- VERRECHNUNG</b>		-	-
<b>BILANZSUMME</b>		<b>126.030.973,56</b>	<b>114.795.511,42</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## 1. Bilanz zum 31.12.2018

### PASSIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2018	VORJAHR
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	173.166,76		196.183,31
der verbleibenden Mitglieder	7.470.923,92		7.255.770,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen	300,00	7.644.390,68	-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			9.907,85 € (15.732,82)
<b>KAPITALRÜCKLAGE</b>			
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
<b>GESETZLICHE RÜCKLAGE</b>	4.767.720,57		4.603.984,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	163.736,31 €	-	(157.290,74)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
<b>BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE</b>	14.811.110,36		
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	1.415.616,66 €		(1.230.410,23)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €	-	(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
<b>ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>	2.428.636,44	22.007.467,37	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	1.637.363,07		1.572.907,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 163.736,31	1.473.626,76	./ 157.290,74
<b>EIGENKAPITAL insgesamt   Übertrag</b>		<b>31.125.484,81</b>	<b>29.295.684,93</b>

# PASSIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2018	VORJAHR
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL insgesamt   Übertrag</b>		<b>31.125.484,81</b>	<b>29.295.684,93</b>
SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGENANTEIL		-	-
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.946.873,00		6.609.191,45
Steuerrückstellungen	64.904,00		22.948,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	400.020,00	7.411.797,00	132.726,15
VERBINDLICHKEITEN			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.907.743,48		67.769.627,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.534.537,21		3.703.459,44
Erhaltene Anzahlungen	4.955.946,81		4.799.936,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.546,32		147.751,77
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.907.560,44		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	65.472,89	87.492.807,15	63.143,64
davon aus Steuern: 47.214,29 €			(35.142,12)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 761,34 €			(720,97)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	884,60	884,60	12.396,14
PASSIVE LATENTE STEUERN	-	-	-
<b>BILANZSUMME</b>		<b>126.030.973,56</b>	<b>114.795.511,42</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2018  
bis zum 31. Dezember 2018

	GESCHÄFTS- JAHR	2018	VORJAHR
	€	€	€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.590.645,34		24.060.688,44
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.611,61	24.604.256,95	14.111,61
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		258.942,57	262.273,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		88.191,66	44.713,37
Sonstige betriebliche Erträge		1.223.428,68	958.025,56
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.371.040,35	-	14.379.426,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-	14.371.040,35	-
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>11.803.779,51</b>	10.960.385,90
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.625.161,46		1.541.880,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	486.153,72	2.111.315,18	529.870,59
davon für Altersversorgung	214.062,22 €		(253.257,71)
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.380.237,24		3.295.993,25
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.380.237,24	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.054.611,56	2.054.611,56	899.647,55
<b>ÜBERTRAG</b>		<b>4.257.615,53</b>	<b>4.692.994,09</b>

# GEWINN & VERLUST

	GESCHÄFTS- JAHR	2018	VORJAHR
	€	€	€
<b>ÜBERTRAG</b>		<b>4.257.615,53</b>	<b>4.692.994,09</b>
Erträge aus Beteiligungen	-	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	-
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	520,00		604,20
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-		-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.651,94		4.881,53
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	13.171,94	-
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	55.322,23		-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.951.122,72	2.006.444,95	2.319.407,14
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 749.149,00 €			(627.599,16)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		135.761,73	314.818,49
davon latente Steuern		-	-
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>2.128.580,79</b>	<b>2.064.254,19</b>
Sonstige Steuern		491.217,72	491.346,79
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.637.363,07</b>	<b>1.572.907,40</b>
Gewinn   Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-163.736,31	-157.290,74
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>1.473.626,76</b>	<b>1.415.616,66</b>

# DIE EHRENFELDER

## Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG



Takustraße, 50er Jahre



Baadenberger Straße, ca. 1953

# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2018

## 3. Anhang



## 3. Anhang

### A. Allgemeine Angaben

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Köln und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln mit der Registernummer GnR 618 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Es wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die in der Bilanz angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

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

**Abschreibungen** | Die Abschreibungen werden unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge durch Ver-



teilung 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.

Das bewegliche Anlagevermögen schreiben wir auf vier, fünf, sechs bzw. zehn Jahre ab. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € Anschaffungskosten werden direkt abgeschrieben.

**3.** Unter der Position „**Wertpapiere des Anlagevermögens**“ erfassen wir die Beteiligung an einer Aktiengesellschaft für Wohnungsbau. Ferner sind hier am 31.12.2018 die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (4.501 T €) zum Rückkaufswert ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2017 um 99 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 243 T € zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung ein Zugang von 13 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.



Rochusstraße, 60er Jahre

Pensionsrückstellungen haben wir nach einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitalisierungszinsfußes von 3,21 % (Vj. 3,68 %) 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 Ausscheiderverhaltens 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 31.12.2018 ein Betrag von 6.947 T € nach 6.609 T € zum 31.12.2017. Der Zugang von 338 T € ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 746 T € und dem operativen Ergebnis von -408 T €.

Zusätzlich zu ermitteln ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB 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 Ge-



schäftsjahren. Zum 31.12.2018 beträgt der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren für eine Restlaufzeit von fünfzehn Jahren 2,32 % p.a. Die entsprechende Rückstellung beläuft sich auf 8.079 T €. Der Unterschiedsbetrag beträgt 1.132 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 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der

Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitalisierungszinsfußes von 2,32 % (Vj. 2,80 %) 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, für empfangene Bauleistungen sowie für den Beitrag an die Berufsgenossenschaft sind gebildet.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	<b>ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN</b> 01.01. €	<b>ZUGÄNGE</b> des Geschäftsjahres €	<b>ABGÄNGE</b> des Geschäftsjahres €
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	208.462,31	38.871,35	11.459,70
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.794.939,59	318.237,94	480.841,96
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	119.441,19	2.785,14	5.821,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	901.854,75	59.571,72	98.657,01
Anlagen im Bau	17.214.699,66	14.106.602,85	-
Bauvorbereitungskosten	273.646,13	388.200,36	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
<b>SUMME SACHANLAGEN</b>	168.990.675,23	14.875.398,01	585.320,77
<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	4.402.214,03	132.585,00	-
Sonstige Ausleihungen	-	-	-
Andere Finanzanlagen	232.577,34	12.659,74	-
<b>SUMME FINANZANLAGEN</b>	4.647.591,37	145.244,74	-
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>173.846.728,91</b>	<b>15.059.514,10</b>	<b>596.780,47</b>

<b>UMBUCHUNGEN</b> des Geschäftsjahres <b>(+/-)</b> €	<b>ZUSCHREIBUNGEN</b> des Geschäftsjahres €	<b>ANSCHAFFUNGS-/</b> <b>HERSTELLUNGSKOSTEN</b> zum 31.12. lfd. Jahr €	<b>KUMULIERTE</b> <b>ABSCHREIBUNGEN</b> zum 01.01. €	<b>ABSCHREIBUNGEN</b> des Geschäftsjahres €	<b>ÄNDERUNG DER</b> <b>ZUGÄNGEN/</b> <b>ZUSCHREIBUNGEN</b> €
-		235.873,96	193.873,94	12.795,48	-
22.975.069,97	-	169.607.405,54	67.661.490,55	3.241.535,52	-
-	-	3.683.961,31	988.447,75	72.755,74	-
-	-	2.132,60	2.132,09	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	116.404,53	116.388,19	3.865,98	-
-	-	862.769,46	813.697,29	49.284,52	-
<i>/.</i> 22.770.847,93	-	8.550.454,58	-	-	-
<i>/.</i> 204.222,04	-	457.624,45	-	-	-
-	-	-	-	-	-
22.975.069,97 <i>/.</i> 22.975.069,97	-	183.280.752,47	69.582.155,87	3.367.441,76	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	12.800,00	5.550,00	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	4.534.799,03	-	33.808,00	-
-	-	-	-	-	-
-	-	245.237,08	-	-	-
-	-	4.792.836,11	5.550,00	33.808,00	-
<b>22.975.069,97</b> <i>/.</i> <b>22.975.069,97</b>	-	<b>188.309.462,54</b>	<b>69.781.579,81</b>	<b>3.414.045,24</b>	-

# BILANZ

ABSCHREIBUNGEN IN ZUSAMMENHANG MIT		KUMULIERTE	BUCHWERT	BUCHWERT
ABGÄNGEN	UMBUCHUNGEN	ABSCHREIBUNGEN	31.12.2018	31.12.2017
€	(+/-)	zum 31.12. lfd. Jahr	31.12.2018	(Vorjahr)
€	€	€	€	€
11.459,19	-	195.210,23	40.663,73	14.588,37
407.683,95	-	70.495.342,12	99.112.063,42	79.133.449,04
-	-	1.061.203,49	2.622.757,82	2.695.513,56
-	-	2.132,09	0,51	0,51
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
5.819,76	-	114.434,41	1.970,12	3.053,00
83.417,38	-	779.564,43	83.205,03	88.157,46
-	-	-	8.550.454,58	17.214.699,66
-	-	-	457.624,45	273.646,13
-	-	-	-	-
496.921,09	-	72.452.676,54	110.828.075,93	99.408.519,36
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	7.250,00
-	-	-	-	-
-	-	33.808,00	4.500.991,03	4.402.214,03
-	-	-	-	-
-	-	-	245.237,08	232.577,34
-	-	39.358,00	4.753.478,11	4.642.041,37
<b>508.380,28</b>	<b>-</b>	<b>72.687.244,77</b>	<b>115.622.217,77</b>	<b>104.065.149,10</b>

# NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



7. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

POSTEN	€
Gewerbsteuer	24.572,00
Körperschaftsteuer	38.983,00
Solidaritätszuschlag	1.349,00
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>64.904,00</b>

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

POSTEN	€
Jubiläen	51.030,00
Prüfungskosten	36.000,00
Berufs- genossenschaft	11.000,00
Resturlaubstage	29.190,00
Steuerberatung	7.000,00
Für empfangene Bauleistungen	265.800,00
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>400.020,00</b>

Die Rückstellung für empfangene Bauleistungen betrifft noch nicht in Rechnung gestellte Abrisskosten für den 2. Bauabschnitt Ossendorfer Gartenhöfe.

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.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 4.828 T € (Vj. 4.569 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 wurden für das Bauvorhaben OGH zwei Zahlungsverpflichtungsbürgschaften für den Generalunternehmer abgegeben; diese wurden dinglich abgesichert (4.112 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 31.12.2018 auf insgesamt 4.744 T €.

FORDERUNGEN	INSGESAMT	DAVON MIT EINER LAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR:	VORJAHR
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	87.112,76	4.500,00	5.811,52
Forderungen aus anderen Lieferun- gen und Leistungen	715,82	0,00	0,00
Sonstige Vermö- gensgegenstände	307.672,31	182.850,00	182.850,00
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>395.500,89</b>	<b>187.350,00</b>	<b>188.661,52</b>

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 €	über 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *1
Anleihen	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(67.769.627,70) 72.907.743,48	(2.852.507,12) 3.069.015,13	(64.917.120,58) 69.838.728,35	(11.550.628,32) 14.514.504,23	(53.366.492,26) 55.324.224,12	(67.769.627,70) 72.907.743,48	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.703.459,44) 3.534.537,21	(182.496,63) 228.100,19	(3.520.962,81) 3.306.437,02	(472.232,70) 760.538,35	(3.048.730,11) 2.545.898,67	(3.703.459,44) 3.534.537,21	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(4.799.936,89) 4.955.946,81	(4.799.936,89) 4.955.946,81	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(147.751,77) 121.546,32	(147.751,77) 121.546,32	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.238.645,31) 5.907.560,44	(2.238.645,31) 5.907.560,44	-	-	-	-	-
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) 65.472,89	(63.143,64) 65.472,89	-	-	-	-	-
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>(78.722.564,75) 87.492.807,15</b>	<b>(10.284.481,36) 14.347.641,78</b>	<b>(68.438.083,39) 73.145.165,37</b>	<b>(12.022.861,02) 15.275.042,58</b>	<b>(56.415.222,37) 57.870.122,79</b>	<b>(71.473.087,14) 76.442.280,69</b>	-

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

Zess = Forderungsabtretung  
Bü = Bürgschaft

Zahlen in Klammern = Vorjahreswerte

# GEWINN & VERLUST

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE/SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen sind wie folgt angefallen:

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	357 T€
Aufwendungen für Abbruchkosten	897 T€
Geldbeschaffungskosten	184 T€

### ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	749 T€
--	--------

Goldammerweg, ca. 1963



## 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. Am 31. Dezember 2018 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 47.342 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T €
Bauverpflichtungen 2. BA OGH	21.254
Bauverpflichtungen 3. BA OGH	26.088
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>47.342</b>

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen werden mit langfristigen Darlehen in Höhe von 45.405 T€ und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

5. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

BESCHÄFTIGUNGS- VERHÄLTNIS	VOLL	TEIL- ZEIT
Kaufmännische Mitarbeiter	14,5	5
Technische Mitarbeiter	5,5	1
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1,8	26,1

Zum 31.12.2018 beschäftigten wir eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau und einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann. Am 01.08.2019 stellen wir einen weiteren Auszubildenden zum Immobilienkaufmann ein.

6. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2018	4.788
Zugang	281
Abgang	141
Bestand zum 31.12.2018	4.928

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 215.153,36 € auf 7.470.923,92 € erhöht.

### 7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

### 8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.637.363,07 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 163.736,31 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.473.626,76 € 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 *bis 20.06.2018*  
Stephanie Rössing  
Annika Schäfer  
Hans Sprenat

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

50825 Köln, den 09.05.2019

DER VORSTAND

gezeichnet

**Nußbaum | Kliegel |  
Wocke-Simons**



# Bildnachweise

Alle Bilder sind Eigentum der DIE EHRENFELDER, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG und stammen aus dem historischen Bildbestand unserer Genossenschaft.

Die meisten Bilder wurden von dem Fotografen Hugo Schmözl oder seinem Sohn Karl Hugo Schmözl aufgenommen. Bei den Bildern aus dem Jahre 1905 ist der Fotograf

unbekannt. Die Fotos aus den 60er Jahren stammen vermutlich von Herrn/Frau Weidemann und das Foto auf der Rückseite von Nelly Schmitz.

ag 17. April 1914

## Ehrenfelder Arbeiterwohnungs-Genossenschaft eingetr. Gen. m. b. H. Einladung zur Generalversammlung

am Sonntag, den 26. April, nachmittags 5 Uhr,  
in Saale des Wirtes Jul. Buschwald, Subbelratherstr. 287.

### Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes, Genehmigung der Bilanz, Verteilung des Reingewinns, Entlastung des Vorstandes.
2. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
3. Genehmigung des Haushaltsplanes für 1914.

Nach der Generalversammlung findet eine

## Besichtigung der Neubauten

zwischen Illis- und Takustraße statt.

Köln-Ehrenfeld, den 15. April 1914.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:  
L. Hopmann.

# 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)



**koeln 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 EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG



DIE EHRENFELDER  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG  
Gravensteiner Straße 7 , 50825 Köln

Tel.: 0221.95 56 00-0  
Fax: 0221.95 56 00-89  
info@die-ehrenfelder.de

[www.die-ehrenfelder.de](http://www.die-ehrenfelder.de)  
[www.ossendorfer-gartenhoefe.de](http://www.ossendorfer-gartenhoefe.de)  
[www.nachbarschaftshaus.koeln](http://www.nachbarschaftshaus.koeln)