



JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

Geschäftsjahr 01.01.2019 – 31.12.2019

2019

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG



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 verantwortbare Wohnungsversorgung.

IMPRESSUM

Fotos ©: Ludolf Dahmen Fotografie
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	9
2. Darstellung der Lage	
2.1. Vermögenslage	10
2.2. Finanzlage	11
Kapitalflussrechnung	12
2.3. Ertragslage	13
2.4. Wirtschaftspläne für die Jahre 2020/2021	13
3. Risikobericht	
3.1. Risikomanagement	14
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung	14
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung	14
4. Prognosebericht	15

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
---	----

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz	20
2. Gewinn- und Verlustrechnung	24
3. Anhang	28
A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
D. Sonstige Angaben	37

SONSTIGES

Ossendorfer Gartenhöfe – 2. Bauabschnitt: Einzug der Mieter	38
Beteiligungen und Mitgliedschaften	39

1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND¹

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt liegt, kann im Jahr 2019 nicht von einer Konjunkturkrise gesprochen werden.

Besonders ausgeprägt war der Rückgang im Kraftfahrzeugbau, wo die Produktion seit Mitte 2018 um über 20% eingebrochen ist. Dazu beigetragen haben dürfte, neben zyklischen Faktoren, auch der signifikante Technologiewandel auf dem globalen Automobilmarkt.

In der Diagnose vom Frühjahr 2019 hatten die Institute für das laufende Jahr eine Zunahme des realen BIP um 0,8% prognostiziert. Im vorliegenden Gutachten wird die Prognose um 0,3 Prozentpunkte auf 0,5% gesenkt. Durch finanzpolitische Impulse ist der private Verbrauch stark gestiegen. Im zweiten Quartal ist die Bruttowertschöpfung um 0,3% stark gesunken. Dabei ließ die Dynamik des verarbeitenden Gewerbes im Verlauf der ersten Jahreshälfte nochmals deutlich nach.

Zudem wurde der gesetzliche Mindestlohn Anfang dieses Jahres erhöht. Die Mieten dürften angesichts des in Ballungsräumen herrschenden Wohnungsmangels weiter aufwärts tendieren.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,6% fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem mit privaten Konsumausgaben begründet. Diese waren 1,6% höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 2,5% stärker als in den beiden Jahren zuvor. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,5%.²

In 2019 hat sich die positive Entwicklung am **Arbeitsmarkt** weiter fortgesetzt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2019 durchschnittlich 2.267.000 Personen arbeitslos; das waren 73.000 weniger als in 2018. Die Arbeitslosenquote ist damit von 5,2% im Vorjahr auf 5,0% gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Durchschnitt in 2019 mit 45.256.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr um 140.000 gestiegen.³

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland sind 2019 im Jahresdurchschnitt um 1,4% gestiegen (Vorjahr +1,9%). Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren für den geringen Anstieg maßgeblich die Energiepreise verantwortlich: Diese verteuerten sich insgesamt gegenüber 2018 um 1,4% und damit deutlich geringer als ein Jahr zuvor (2018 +4,6%).⁴

Die Unternehmen der **IHK zu Köln** sind zum Ende des Jahres 2019 weiterhin in guter Stimmung. Etwa 93% der Unternehmen geben ihre Lage als gut und befriedigend an. Das Geschäftsklima im Baugewerbe ist nach wie vor gut. Obwohl die Nachfrage nach Bauleistungen in allen Bausparten unverändert hoch bleibt, sind die Erwartungen vorsichtiger als zuletzt. Fachkräftemangel, Arbeitskosten sowie Inlandsnachfrage bleiben die Hauptrisiken der Branche.⁵

KAPITALMARKT⁶

Zwischen Ende 2018 und Ende 2019 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019.

² Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2020.

³ Destatis: Eckzahlen zum Arbeitsmarkt.

⁴ Destatis: Pressemitteilung Nr. 19 vom 16.01.2019.

⁵ IHK Köln: Konjunkturbericht Winter 2019/2020.

⁶ www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen.

DIE ZINSENTWICKLUNG AUF DEM KAPITALMARKT STELLT SICH WIE FOLGT DAR:

LAUFZEIT	< 1 JAHR			1-5 JAHRE			> 5 JAHRE			
	Termin	2018 - 12	2019 - 11	+/-	2018 - 12	2019 - 11	+/-	2018 - 12	2019 - 11	+/-
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	
VOLUMEN										
< 1 Mio. €	2,06	2,04	./ 0,02	2,40	2,48	0,08	1,85	1,42	./ 0,43	
> 1 Mio. €	1,02	1,10	0,08	1,72	1,43	./ 0,29	1,60	1,04	./ 0,56	

IMMOBILIENMARKT

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. €. Das war im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4%. Darunter waren knapp 7,5 Mrd. € für Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. €.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den im Jahr 2018 360.000 benötigten Wohnungen wurden allerdings nur 80% aus der Sicht des GdW auch errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belebung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht.

Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6% gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmiten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41 €/m².

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72 €/m² und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92 €/m². Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5% gestiegen.⁷

Die Einwohnerzahl in **Köln** ist im Jahr 2019 um 1.835 Personen auf 1.091.819 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 2040.⁸ 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.

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 2018 mit 585 Einheiten (2017: 770) weiter rückläufig und weit entfernt von dem

selbst gesteckten Ziel von 1.000 Wohnungen.⁹

Der Stadtbezirk **Ehrenfeld** verzeichnete im Jahr 2019 einen Zuwachs von 384 Bürgerinnen und Bürgern. Die Bevölkerungszahl lag am 31.12.2019 bei 109.770 Personen.⁹ Dieser stetige Zuzug führt zu einem anhaltend hohen Nachfragedruck und damit zu weiter steigenden Nettokaltmieten.

Nach dem aktuellen „F+B-Mietspiegelindex 2019“, der die Nettokaltmieten von typischen Normalwohnungen mit 65 m² mittlerer Ausstattung und Lage in Gemeinden mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichtem Mietspiegel analysiert, betrug die Miete in Köln 2019 durchschnittlich 8,44 €/qm.¹⁰

Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2019 5,86 €/qm im Monat und lag damit bei der Mehrzahl der Wohnungen auch unter dem niedrigsten Wert des Mietspiegels und unter der aktuellen Bewilligungsmiete bei öffentlich gefördertem Wohnraum (6,80 €/qm). Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den frei finanzierten Wohnungen lag bei den EHRENFELDERN im Jahr 2019 bei 6,76 €/qm.

⁷ GdW: Wohnungswirtschaftliche Zahlen und Trends 2019/2020.

⁸ Stadt Köln: Kölner Statistische Nachrichten Ausgabe 3/2020 17.03.2020.

⁹ Stadt Köln: Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2018, Ausblick 2019.

¹⁰ www.f-und-b.de/publikationen.

GESCHÄFTSERGEBNIS

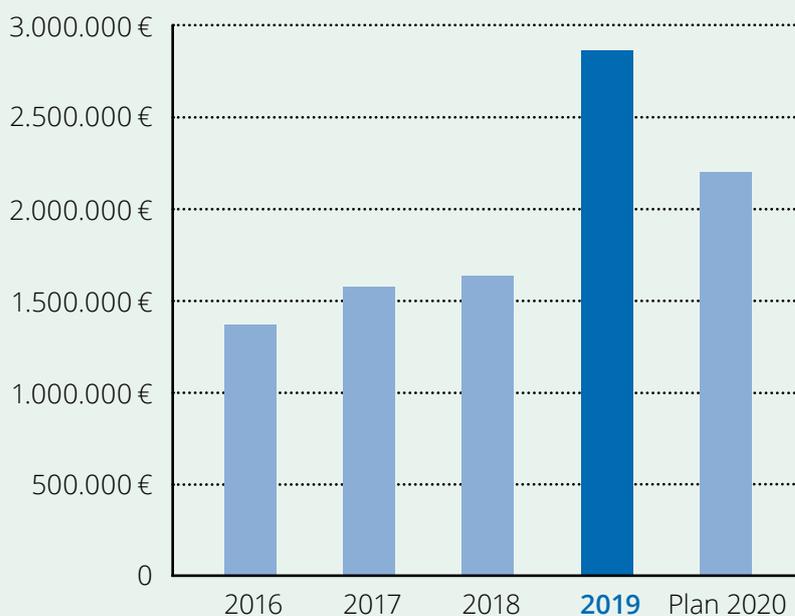
Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.867 T € (Vj. 1.637 T €) ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 75,1 % erhöht.

Die Erlöse werden im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 507 T € (2,06 %) auf 25.097 T € erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich größtenteils aus der ganzjährigen Auswirkung der Vermietung des 1. BA Ossendorfer Gartenhöfe und der Mietanhebung nach Einzelmodernisierungen sowie aus der Erhöhung der Erlöse aus Betriebskosten-Umlagen. Die Bestandsveränderungen haben sich auf 597 T € (Vj. 259 T €) erhöht.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit 53 T € gegenüber dem Vorjahr um 35 T € gesunken. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.410 T € (Vj. 1.223 T €). In diesen sind im Wesentlichen enthalten: Erträge aus Versicherungsentschädigungen 498 T € (Vj. 423 T €), aus Rückdeckungsversicherungen 434 T € und aus der Auflösung einer Rückstellung für empfangene Bauleistungen 93 T €. Hinzu kommen Erträge aus Schönheitsreparaturen und Mieterbelastungen 87 T € (Vj. 112 T €), aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen 59 T € (Vj. 69 T €) und Eintrittsgeldern 47 T € (Vj. 68 T €).

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum betragen 14.697 T € (Vj. 14.371 T €) für die Hausbewirtschaftung. Diesen Aufwand haben verursacht: Instandhaltungskosten 7.841 T € (Vj. 7.793 T €), Betriebskosten 6.135 T € (Vj. 5.890 T €), Versicherungsschäden 542 T € (Vj. 461 T €), Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung 99 T € (Vj. 82 T €), Schönheitsreparaturen und Mieterbelastungen 80 T € (Vj. 145 T €).

JAHRESÜBERSCHUSS



Der Aufwand für Löhne und Gehälter ist um 78 T € auf 1.703 T € gestiegen. Bei der Rückstellung für Pensionen ergibt sich nach dem uns vorliegenden versicherungsmathematischen Gutachten eine Pensionsrückstellung von 7.943 T € (Vj. 6.947 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 850 T € (Vj. 746 T €) um 104 T € erhöht. Der Abschreibungsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr (3.380 T €) auf 3.492 T € gestiegen. Die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen 1.042 T € (Vj. 2.055 T €) enthält Aufwendungen in Höhe von 114 T € (Vj. 78 T €) für Kosten der EDV-Anlage, Leistungen Fremder 89 T € (Vj. 40 T €), Raumkosten für Geschäftsräume 81 T € (Vj. 72 T €), Grundbesitzabgaben in Höhe von 79 T € für frühere Jahre, Aufwendungen

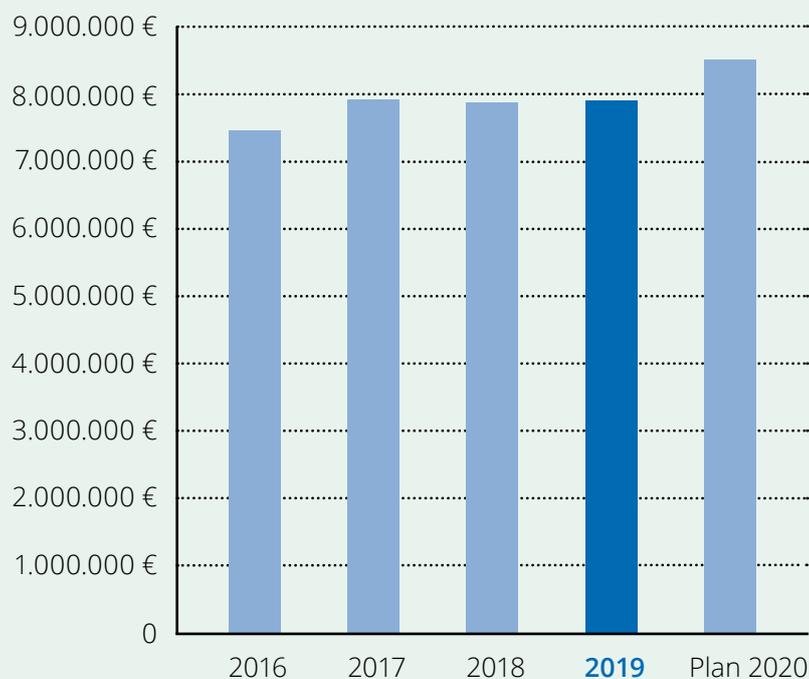
für die Abschreibungen auf Forderungen 70 T € (Vj. 86 T €) sowie 62 T € für das Bauvorhaben Ossendorfer Gartenhöfe. Diese wurden für Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung verwendet. Außerdem sind für Einstellung in Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 45 T € (Vj. 60 T €) und für Autobetriebskosten 42 T € (Vj. 62 T €) angefallen.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Zum 31.12.2019 befanden sich 588 (Vj. 587) Häuser mit 4.111 (Vj. 4.109) Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft, davon 495 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.616 frei finanziert. 2.015 (Vj. 2.017) Wohnungen wurden vor dem 20.06.1948 und 2.096 (Vj. 2.092) nach diesem Stichtag fertiggestellt. Außerdem bewirtschaftete die Genossenschaft 69 (Vj. 68) gewerbliche Einheiten, 469 (Vj. 469) Garagen und 297 (Vj. 297) Stellplätze. Die Wohn- (265.708 qm) und Nutzfläche (7.495 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 273.203 (Vj. 272.802) qm.

KÜNDIGUNGSGRÜNDE	2019	2018	2017	2016	2015
Altersbedingt	37	35	24	40	44
Ausstattung	2	8	1	6	4
Lage	7	9	9	6	17
Eigentum	12	13	8	11	5
Wegzug aus Deutschland	2	3	5	5	5
Wohnungsaufgabe durch Tod	69	45	62	56	57
Wohnung zu groß	7	9	12	11	6
Wohnung zu klein	38	66	54	52	42
Fristlose Kündigung/Zwangsräumung	5	9	8	7	6
Andere Gründe	57	111	63	60	60
GESAMT	236	308	246	254	246
davon innerhalb	49	119	55	49	64

INSTANDHALTUNGSKOSTEN



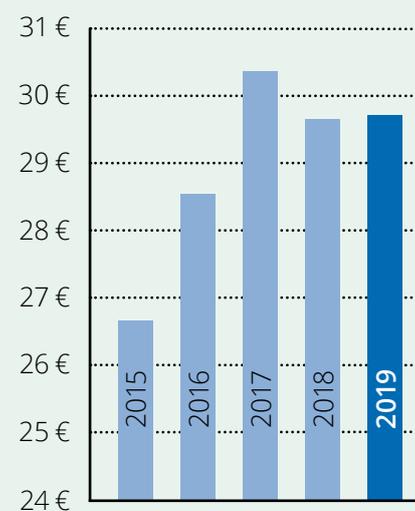
Im Geschäftsjahr waren 236 Wohnungswechsel (Vj. 308) zu verzeichnen, das entspricht einer Fluktuationsquote von 5,7% (Vj. 7,5%). Unser Bestand befindet sich ausschließlich im linksrheinischen Köln mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neu Ehrenfeld. Die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Bestandes durch Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in gewachsenen Quartieren wird wei-

terhin den Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten bilden.

BESTANDSERHALTUNG UND -PFLEGE

Die Fremdkosten für Instandhaltung (einschließlich nicht aktivierungsfähiger Modernisierungskosten) zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes

INSTANDHALTUNG/QM WOHNFLÄCHE



beliefen sich im Geschäftsjahr auf 7.885 T€ (Vj. 7.865 T€). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 29,68 (Vj. 29,64) €/qm Wohnfläche. Die nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten im Geschäftsjahr 2019 betrafen im Wesentlichen mit 1.417 T€ Dach-, Fassaden-, und Treppenhäuserneuerungen und 2.338 T€ für 65 Einzelmodernisierungen.

Für Maßnahmen aus der Verkehrssicherungspflicht wurden 430 T € ausgegeben. Für die laufende/sonstige Instandhaltung und Schönheitsreparaturen wurden 3.713 T € aufgewendet. Das Um- und Ausbauprogramm umfasste im Geschäftsjahr Balkonbauten (639 T €). Für die Großbaumaßnahme Konrad-Adenauer-Straße 28–40 sind noch 140 T € nachträgliche Herstellungskosten angefallen. Für den Neubau Ennenstraße 2a wurden 958 T € aufgewendet.

Darüber hinaus wurden aktivierungspflichtige Modernisierungen (142 T €) im Wohnungsbestand durchgeführt (insbesondere erstmaliger Einbau von Heizungen bei Einzelmodernisierungen). Im Jahr 2020 werden voraussichtlich Instandhaltungsausgaben (einschließlich aufwandswirksamer Modernisierungskosten) in Höhe von 8.500 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 nach wie vor im Bau. Bis voraussichtlich Ende 2021 werden die dort ursprünglich vorhandenen ca. 300 Kleinwohnungen abgebrochen und in drei Bauabschnitten durch 435 zeitgemäße Wohnungen ersetzt. 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 128 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 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. Trotz der während der Corona-Pandemie geltenden Kontaktsperre konnten die Wohnungen des zweiten Bauabschnitts im April 2020 planmäßig an die neuen Nutzer übergeben werden. Damit sind inzwischen alle Mitglieder des ursprünglichen Wohngebiets in eine Neubauwohnung in den ersten beiden Bauabschnitten der Ossendorfer Gartenhöfe gewechselt oder haben eine Wunschwohnung innerhalb des sonstigen Genossenschaftsbestandes gefunden. Nach Abbruch des dritten Altbauabschnitts ab Mai 2020 nehmen wir den Bau des letzten Neubauabschnitts in Angriff. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.

Unsere Häuser in der **Scheidtweiler 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 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 Be-

sonderheiten 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. Nach langen Verhandlungen hat die KVB die notwendige Zustimmung zu der Baumaßnahme erteilt. Da auch im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens keine Hindernisse zu erwarten sind, haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die Neubaumaßnahme durchzuführen. Entsprechende Verträge mit Architekt und Planern sind geschlossen bzw. in Vorbereitung. Der Baubeginn ist für Anfang 2023 avisiert.

Der Neubau in der **Ennenstraße 2a** ist fertiggestellt und Ende 2019 bezogen worden. Die für den Mieterstrom vorgesehene Photovoltaikanlage auf dem Dach ist installiert und hat auch ihren Betrieb aufgenommen. Wir werden mit dem Betreiber der Anlage, der Energiegewinner eG, im Gespräch bleiben, um diese Technologie auch im Bestand an geeigneten Standorten einzusetzen.

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. Da im Vorfeld zahlreiche Details klärungsbedürftig sind, ist die Umsetzung der Maßnahme ab dem Jahr 2021 vorgesehen.

Im Rahmen einer Intensivierung des Baulückenprogramms hat die Stadt Köln uns gebeten, eine Bebauung der **Hosterstraße 1-5** zu prüfen. Das dort ansässige Pustelblume-Zentrum hat inzwischen signalisiert, sich eine Auslagerung des Betriebs für zwei Jahre und danach die Rückkehr in optimierte Räumlichkeiten vorstellen zu können. Dies ermöglicht uns den Abbruch und Neubau anstatt eines schlechten Kompromisses der Überbauung eines 90 Jahre alten Gebäudes. Bei der Vorplanung ist aufgefallen, dass sich innerhalb der Kubatur des vorgesehenen Gebäudes eine über



100-jährige gesunde Eiche befindet. Obwohl uns eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt wurde, hat der Vorstand entschieden, diesen in den Grünanlagen der Genossenschaft einmaligen Baum zu erhalten und das Büro Molestina Architekten gebeten, „um die Eiche herum“ zu planen. Nach derzeitiger Planung ist der Beginn des Neubaus Anfang 2022 vorgesehen.

Die Gebäude in der **Jüssenstraße 16-26 sowie 23 und 25** mit 30

Wohnungen sind ähnlich wie der Ossendorfer Altbestand aus den 1930er Jahren und damit in allen Belangen „in die Jahre“ gekommen. Die Gremien der Genossenschaft haben sich dafür ausgesprochen, diese Häuser abzurechen und – angelehnt an die Optik der Ossendorfer Gartenhöfe – neu zu errichten. Das Büro Molestina Architekten ist beauftragt, eine entsprechende Bauvoranfrage bei der Stadt Köln einzureichen.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	23,4	24,6
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	8,1	5,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2019	€/qm/Monat	5,86	5,81
Umsatzerlöse	T €	25.111	24.604
Erlösschmälerungen aus Sollmieten	T €	277	378
Erlösschmälerung in Relation zur Jahressollmiete	%	1,4	1,9
Fremdkapitalzinsen	T €	1.368	1.200
Fremdkapitalzinsen in Relation zur Jahressollmiete	%	6,8	6,0
Instandhaltung, Fremdkosten	T €	7.885	7.865
Instandhaltung in Relation zur Jahressollmiete	%	38,9	39,4
Fluktuationsquote Wohnungen	%	5,7	7,5
Leerstandsquote Wohnungen	%	1,86	2,3

2. Darstellung der Lage

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

2.1. Vermögenslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
ANLAGEVERMÖGEN					
Immaterielle Vermögensgegenstände	57	0,0	41	0,0	16
Sachanlagen	127.591	88,1	110.828	87,9	16.763
Finanzanlagen	5.381	3,7	4.753	3,8	628
Summe	133.029	91,8	115.622	91,7	17.407
UMLAUFVERMÖGEN/ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
LANGFRISTIG					
Forderungen	186	0,1	188	0,2	./ 2
KURZFRISTIG					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	5.453	3,8	4.844	3,8	609
Wertpapiere	788	0,6	726	0,6	62
Flüssige Mittel	4.804	3,3	4.267	3,4	537
Übrige Aktiva	510	0,4	384	0,3	126
Summe	11.741	8,2	10.409	8,3	1.332
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	144.770	100,0	126.031	100,0	18.739
KAPITALSTRUKTUR					
EIGENKAPITAL					
LANGFRISTIG					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.566	5,2	7.471	5,9	95
Ergebnisrücklagen	23.767	16,4	22.007	17,5	1.760
Bilanzgewinn	2.581	1,8	1.474	1,2	1.107
Summe	33.914	23,4	30.952	24,6	2.962
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	175	0,1	173	0,1	2
Summe	34.089	23,5	31.125	24,7	2.964
FREMDKAPITAL/RÜCKSTELLUNGEN/ VERBINDLICHKEITEN					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	8.005	5,5	6.998	5,6	1.007
Verbindlichkeiten	91.125	63,0	76.156	60,4	14.969
KURZFRISTIG					
Rückstellungen	73	0,1	414	0,3	./ 341
Erhaltene Anzahlungen	5.495	3,8	4.956	3,9	539
Übrige Verbindlichkeiten	5.983	4,1	6.382	5,1	./ 399
Summe	110.681	76,5	94.906	75,3	15.775
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	144.770	100,0	126.031	100,0	18.739

Die Bilanzsumme ist um 18.739 T € auf 144.770 T € (=14,9 %) gestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 16.779 T € auf 127.648 T € erhöht. Ursache für die Erhöhung waren die Investitionstätigkeiten von 20.271 T € (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 53 T €), denen Abschreibungen in Höhe von 3.492 T € gegenüberstehen.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um 628 T € resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen.

Insgesamt beläuft sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen auf 91,8 % (Vj. 91,7 %).

Der Anteil der übrigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 8,2 % (Vj. 8,3 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.962 T € auf 33.914 T € erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote sank um 1,2 %-Punkte auf 23,4 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumsumzuwendungen. Sie haben sich um insgesamt 1.007 T € erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern – haben sich gegenüber dem Vorjahr um 14.969 T € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten belegen insgesamt 63,0 % (Vj. 60,4 %) des Gesamtkapitals. Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 20.660 T €, planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.035 T €, Rückzahlungen von 409 T € und den Abgang durch Tilgungszuschuss von 2.247 T €.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um 201 T € auf 11.551 T € gesunken, der Anteil am Gesamtkapital beträgt 8,0 % (Vj. 9,3 %).

2.2. Finanzlage

Die unten stehende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Am 31. Dezember 2019 waren die langfristig angelegten Vermögensgegenstände bis auf 171 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	31.12.2019 T €	31.12.2018 T €	VERÄNDERUNG T €
LANGFRISTIG			
Vermögenswerte	133.215	115.810	17.405
Finanzierungsmittel	133.044	114.106	18.938
UNTERDECKUNG	./ 171	./ 1.704	1.533
KURZFRISTIG			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	4.804	4.267	537
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.751	5.954	797
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.726	11.925	./ 199
STICHTAGSLIQUIDITÄT	./ 171	./ 1.704	1.533

DIE KAPITALFLUSSRECHNUNG STELLT SICH IN DER ÜBERSICHT WIE FOLGT DAR:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019 T €	2018 T €	VERÄNDERUNG T €
JAHRESÜBERSCHUSS	2.867	1.637	1.230
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.492	3.414	78
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	1.007	340	667
Andere aktivierte Eigenleistungen	./ 53	./ 88	35
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	./ 510	60	./ 570
CASHFLOW	6.803	5.363	1.440
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	0	./ 7	7
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	./ 341	307	./ 648
Zunahme sonstiger Aktiva	./ 795	./ 285	./ 510
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	./ 2.041	3.932	./ 5.973
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	3.626	9.310	./ 5.684
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 20.218	./ 14.826	./ 5.392
Einzahlungen auf Finanzanlagen	0	0	0
Auszahlungen Finanzanlagen	./ 184	./ 184	0
Einzahlungen für Abgänge Sachanlagen	0	34	./ 34
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	./ 20.402	./ 14.976	./ 5.426
Valutierung von Darlehen	20.660	8.285	12.375
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 3.035	./ 2.866	./ 169
Rückzahlungen von Darlehen	./ 409	./ 531	122
Zunahme der Geschäftsguthaben	97	192	./ 95
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	17.313	5.080	12.233
ZAHLUNGSUNWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	537	./ 586	1.123
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.267	4.853	./ 586
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER	4.804	4.267	537



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	2019		2018		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	25.709	96,9	24.864	96,9	845
Andere aktivierte Eigenleistungen	53	0,2	88	0,3	./ 35
GESAMTLEISTUNG	25.762	97,1	24.952	97,2	810
Andere betriebliche Erträge	766	2,9	717	2,8	49
BETRIEBSLEISTUNG	26.528	100,0	25.669	100,0	859
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.697	55,4	14.371	56,0	326
Personalaufwand	2.398	9,1	2.111	8,2	287
Abschreibungen	3.492	13,2	3.380	13,2	112
Andere betriebliche Aufwendungen	950	3,6	1.004	3,9	./ 54
Zinsaufwand	1.440	5,4	1.200	4,7	240
Gewinnunabhängige Steuern	489	1,8	491	1,9	./ 2
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	23.466	88,5	22.557	87,9	909
Betriebsergebnis	3.062	11,5	3.112	12,1	./ 50
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 851		./ 738		./ 113
Neutrales Ergebnis	550		./ 601		1.151
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	2.761		1.773		988
Steuern vom Einkommen und Ertrag	106		./ 136		242
JAHRESÜBERSCHUSS	2.867		1.637		1.230

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 2.867.276,89 € ab. Nach Einstellung von 286.727,69 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 2.580.549,20 €.

Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahres von 3.062 T € ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 50 T € gesunken. Die Veränderung ergibt sich aus der um 859 T € gestiegenen Betriebsleistung und den höheren Aufwendungen von 909 T € für die Betriebsleistung.

2.4. Wirtschaftspläne für die Jahre 2020/2021

Für das Jahr 2020 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.205 T € und mit einem geldrechnungsmäßigen von 2.447 T €. Dabei haben wir mit Instandhaltungskosten in Höhe von 8.500 T € (Vj. 7.885) kalkuliert. Der Ansatz der Sollmieten für Wohnungen übersteigt das Vorjahresergebnis (19.361 T €) um 1.692 T € aufgrund des Zugangs des 2. Bauabschnitts Ossendorfer Gartenhöfe zum 01.04.2020, der Mietanpassung zum 01.05.2020 und

der Neuvermietungen nach Einzelmodernisierungen.

Für Fremdkapitalzinsen haben wir mit 1.650 T € (Vj. 1.368 T €) und für Zinsen nach BilMoG mit 748 T € (Vj. 852 T €) geplant. Die Betriebskosten ohne Grundsteuer sind mit 6.195 T € (Vj. 6.135 T €) angesetzt. Für die Abrisskosten des 3. BA Ossendorfer Gartenhöfe sind 642 T € kalkuliert worden.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.918 T € und mit einem geldrechnungsmäßigen von 3.202 T €.

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.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

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 zwangsläufig stetige Erneuerung. Um dieser Herausforderung zu begegnen, führen wir für unsere Gebäude eine Bestandsanalyse durch, die stetig erweitert wird. Darüber hinaus bauen wir ein Portfolio-Management 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 der älteren Mitglieder in unseren Wohnungen zu erhöhen. Dazu gehört im Bestand die Förderung ambulanter Pflegemöglichkeiten. Um Wohnraum für an Demenz erkrankte Menschen anbieten zu können, haben wir in unserem Neubauvorhaben Ossendorfer Gartenhöfe eine Pflegewohngemeinschaft eingerichtet. Diese hat ihren Betrieb im Sommer 2018 aufgenommen und ist inzwischen voll belegt.

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 „kölner 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 günstige Zinskon-ditionen mehr als kompensiert.

Die Neubaumaßnahme Ossendorfer Gartenhöfe wird unser Portfolio insgesamt positiv beeinflussen. Nach Fertigstellung der Maßnahme Ende 2021 wird der Neubauanteil unseres Bestandes etwa 10 % betragen.

An- und Verkäufe von Wohnimmo-

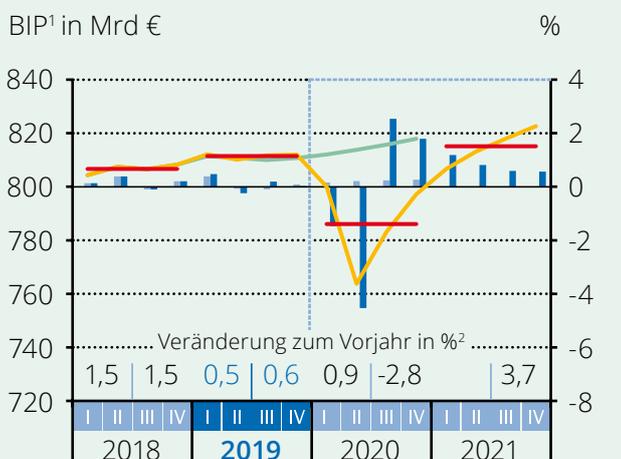
bilien sind hingegen kurz- und mit-telfristig nicht geplant.

Die weltweite Ausbreitung des neuartigen **Corona-Virus (SARS-CoV-2)** und die damit verbundenen großen und vorher nicht gekannten Herausforderungen haben den Sachver-ständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung am 22.03.2020 dazu veranlasst, ein Sondergutachten zu den volks-wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie herauszugeben¹.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

POSITIVES BIP-WACHSTUM AB 3. QUARTAL 2020

Basisszenario

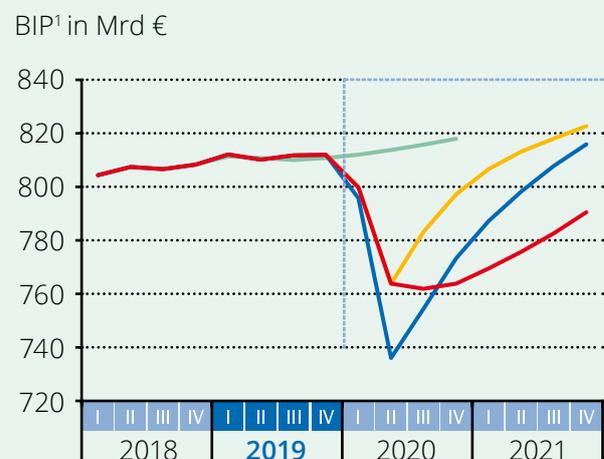


Verkettete Volumenwerte:
 — JG 2019/20
 — Aktualisierung
 — Jahresdurchschnitte

Veränderung zum Vorquartal (rechte Skala):
 ■ JG 2019/20
 ■ Aktualisierung
 - - - - Prognosezeitraum³

VERSCHIEDENE SZENARIEN FÜR DIE BIP-PROGNOSE

saison- und kalenderbereinigt



— JG 2019/20
 — Szenario 1 (Basisszenario)
 — Szenario 2 (ausgeprägtes V)
 — Szenario 3 (langes U)
 - - - - Prognosezeitraum³

¹ Verkettete Volumenwerte (Referenzjahr 2015), saison- und kalenderbereinigt | ² Ursprungswerte | ³ Prognose des Sachverständigenrates
 Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Sondergutachten 2020 DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE ANGESICHTS DER CORONA-PANDEMIE.



Im **Basisszenario**, dem ausgehend von der aktuellen Informationslage wahrscheinlichsten Szenario, geht der Sachverständigenrat davon aus, dass sich die wirtschaftliche Lage über den Sommer, ähnlich dem sich abzeichnenden Verlauf in China, normalisiert. Für das Jahr 2020 käme es dann im Basisszenario zu einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Höhe von $-2,8\%$. Im kommenden Jahr könnten Aufholeffekte sowie ein hoher statistischer Überhang das Wachstum auf $3,7\%$ ansteigen lassen.

Ein **Risikoszenario (ausgeprägtes V)** schätzt die wirtschaftlichen Folgen ab, die entstehen könnten, wenn es zu großflächigen Produktionsstillegungen kommen sollte oder die einschränkenden Maßnahmen länger als derzeit geplant aufrechterhalten werden. Im zweiten Quartal könnte die Wirtschaftsleistung dann um bis zu 10% unterhalb des derzeitigen Niveaus liegen. Aufgrund des stärkeren Einbruchs im ersten Halbjahr 2020 würde sich ein jahresdurchschnittlicher Rückgang des BIP um $-5,4\%$ einstellen. Wie im Basisszenario könnten jedoch

Aufholeffekte dafür sorgen, dass sich die Wirtschaftsleistung wie im Basisszenario im weiteren Verlauf wieder dem Potenzialniveau annähert. Im Jahr 2021 würde die Wirtschaft dann um $4,9\%$ wachsen, wobei der hohe statistische Überhang von $1,1$ Prozentpunkten zu berücksichtigen ist.

Sollten die Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus über den Sommer hinaus andauern, könnte dies eine wirtschaftliche Erholung in das Jahr 2021 verzögern. In diesem **Risikoszenario (langes U)** könnten die getroffenen Politikmaßnahmen womöglich nicht ausreichen, tiefgreifende Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen zu verhindern. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie die gestiegene und verfestigte Unsicherheit könnten zudem Investitionen bremsen und zur Kaufzurückhaltung bei Haushalten führen. Schließlich drohen in einem solchen Szenario negative Rückkopplungen über die Finanzmärkte oder das Bankensystem. Das Wachstum im Jahr 2020 könnte in einem solchen Szenario $-4,5\%$

betragen. Im kommenden Jahr würde die Wirtschaftsleistung mit einem Wachstum von $1,0\%$ nur sehr langsam ansteigen.

Bei allen Szenarien ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus werden unsere Mieter zumindest teilweise von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein. Daher erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

50825 Köln, den 12.05.2020
DER VORSTAND

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



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

2019

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

2018 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2019 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 2019 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2019. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit

einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.867.276,89 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 286.727,69 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat stimmt diesem einstimmig zu. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.580.549,20 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Aufsichtsrat stimmt diesem ebenfalls einstimmig zu.

50825 Köln, den 25.05.2020
DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG





JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2019

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2019	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	56.411,25	56.411,25	40.663,73
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.230.855,00		99.112.063,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.550.002,08		2.622.757,82
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	1.301,72		1.970,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.000,37		83.205,03
Anlagen im Bau	25.679.579,21		8.550.454,58
Bauvorbereitungskosten	1.027.835,71		457.624,45
Geleistete Anzahlungen	-	127.590.574,60	-
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-		-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-		-
Beteiligungen	7.250,00		7.250,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.109.361,03		4.500.991,03
Sonstige Ausleihungen	-		-
Andere Finanzanlagen	264.939,14	5.381.550,17	245.237,08
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		133.028.536,02	115.622.217,77

AKTIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2019	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		133.028.536,02	115.622.217,77
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	5.424.571,64		4.827.593,45
Andere Vorräte	28.621,79		16.365,60
Geleistete Anzahlungen		5.453.193,43	
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	74.181,95		87.112,76
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	–		–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	–		–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,82		715,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	–		–
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	–		–
Sonstige Vermögensgegenstände	447.137,46	522.035,23	307.672,31
WERTPAPIERE		787.575,39	726.044,40
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.803.505,72		4.267.319,52
Bausparguthaben	–	4.803.505,72	–
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	–		–
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	175.330,11	175.330,11	175.931,93
AKTIVE LATENTE STEUERN		–	–
AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENS- VERRECHNUNG		–	–
BILANZSUMME		144.770.175,90	126.030.973,56

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2019

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2019	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	173.130,84		173.166,76
der verbleibenden Mitglieder	7.566.450,66		7.470.923,92
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.585,02	7.741.166,52	300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 25.080,39 €			(9.907,85)
KAPITALRÜCKLAGE			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	5.054.448,26		4.767.720,57
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 286.727,69 €	-		(163.736,31)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	-		(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	16.284.737,12		14.811.110,36
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.473.626,76 €			(1.415.616,66)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €	-		(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	-		(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	23.767.821,82	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	2.867.276,89		1.637.363,07
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 286.727,69	2.580.549,20	./ 163.736,31
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		34.089.537,54	31.125.484,81

PASSIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2019	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		34.089.537,54	31.125.484,81
SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGENANTEIL		-	-
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.943.048,00		6.946.873,00
Steuerrückstellungen	-		64.904,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	135.101,00	8.078.149,00	400.020,00
VERBINDLICHKEITEN			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.998.802,05		72.907.743,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.289.207,34		3.534.537,21
Erhaltene Anzahlungen	5.494.838,48		4.955.946,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	167.029,20		121.546,32
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.390.109,12		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	80.312,46	100.420.298,65	65.472,89
davon aus Steuern: 12.622,53 €			(47.214,29)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 957,31 €			(761,34)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.182.190,71	2.182.190,71	884,60
PASSIVE LATENTE STEUERN	-	-	-
BILANZSUMME		144.770.175,90	126.030.973,56

JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2019
bis zum 31. Dezember 2019

	GESCHÄFTS- JAHR	2019	VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.097.445,63		24.590.645,34
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.611,61	25.111.057,24	13.611,61
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		596.978,19	258.942,57
Andere aktivierte Eigenleistungen		52.653,62	88.191,66
Sonstige betriebliche Erträge		1.409.798,99	1.223.428,68
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.697.144,89	-	14.371.040,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		14.697.144,89	-
ROHERGEBNIS		12.473.343,15	11.803.779,51
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.703.196,89		1.625.161,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	695.008,21	2.398.205,10	486.153,72
davon für Altersversorgung	378.324,73 €		(214.062,22)
ABSCHREIBUNGEN			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.492.346,81		3.380.237,24
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.492.346,81	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.041.950,50	1.041.950,50	2.054.611,56
ÜBERTRAG		5.540.840,74	4.257.615,53

GEWINN & VERLUST

	GESCHÄFTS- JAHR	2019	VORJAHR
	€	€	€
ÜBERTRAG		5.540.840,74	4.257.615,53
Erträge aus Beteiligungen	-	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	-
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	520,00		520,00
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	-	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.265,70		12.651,94
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €	7.785,70	-
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		55.322,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.298.758,38	2.298.758,38	1.951.122,72
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €		(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen:	852.255,00 €		(749.149,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		./. 105.971,89	135.761,73
davon latente Steuern	0,00 €	-	-
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.355.839,95	2.128.580,79
Sonstige Steuern		488.563,06	491.217,72
JAHRESÜBERSCHUSS		2.867.276,89	1.637.363,07
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		./. 286.727,69	./. 163.736,31
BILANZGEWINN		2.580.549,20	1.473.626,76

DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG





JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 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 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 Dachgeschossausbauten, Balkonanbauten, FeuerTreppen 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. Für den Neubau Ennenstraße 2a haben

wir die Nutzungsdauer auf 65 Jahre festgelegt.

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 31.12.2019 die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (5.109 T €) zum Rückkaufswert ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2018 um 608 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 aktivie-

rungspflichtigen Deckungskapital in Höhe von 262 T € zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung ein Zugang von 20 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 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitalisierungs-

zinsfußes von 2,71 % (Vj. 3,21 %) 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 und des Sachverhalts, 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 31.12.2019 ein Betrag von 7.943 T € nach 6.947 T € zum 31.12.2018. Der Zugang von 996 T € ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 850 T € und dem operativen Ergebnis von 146 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 Geschäftsjahren. Zum 31.12.2019 beträgt der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren für eine Restlaufzeit von fünfzehn Jahren 1,97 % p.a. Die entsprechende Rückstellung beläuft sich auf 9.031 T €. Der Unterschiedsbetrag liegt bei 1.088 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 1,97 % (Vj. 2,32 %) verwendet.

Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Es wurde ein Gehaltstrend von 2 % berücksichtigt. Rückstellungen für Resturlaub, Prüfungskosten und Steuerberatung sind gebildet.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzung | Abgegrenzt werden Erträge, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen. Hier sind im Wesentlichen

Erträge aus Tilgungszuschüssen (2.181 T €) der NRW.BANK für den 1. BA OGH erfasst. Diese werden anteilig über die Bindungsdauer der Darlehen aufgelöst.

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	235.873,96	33.104,61	-
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.607.405,54	491.107,57	-
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	116.404,53	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	862.769,46	69.978,88	37.860,86
Anlagen im Bau	8.550.454,58	19.096.895,91	-
Bauvorbereitungskosten	457.624,45	580.070,41	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
SUMME SACHANLAGEN	183.280.752,47	20.238.052,77	37.860,86
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.534.799,03	574.562,00	-
Sonstige Ausleihungen	-	-	-
Andere Finanzanlagen	245.237,08	19.702,06	-
SUMME FINANZANLAGEN	4.792.836,11	594.264,06	-
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	188.309.462,54	20.865.421,44	37.860,86

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 €
-	-	268.978,57	195.210,23	17.357,09	-
1.977.630,43	-	172.076.143,54	70.495.342,12	3.349.946,42	-
-	-	3.683.961,31	1.061.203,49	72.755,74	-
-	-	2.132,60	2.132,09	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	116.404,53	114.434,41	668,40	-
-	-	894.887,48	779.564,43	51.619,16	-
./ 1.967.771,28	-	25.679.579,21	-	-	-
./ 9.859,15	-	1.027.835,71	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1.977.630,43 ./ 1.977.630,43	-	203.480.944,38	72.452.676,54	3.474.989,72	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	12.800,00	5.550,00	-	-
-	-	-	-	-	-
-	33.808,00	5.143.169,03	33.808,00	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	264.939,14	-	-	-
-	33.808,00	5.420.908,17	39.358,00	-	-
1.977.630,43 ./ 1.977.630,43	33.808,00	209.170.831,12	72.687.244,77	3.492.346,81	-

BILANZ

ABSCHREIBUNGEN IN ZUSAMMENHANG MIT		KUMULIERTE	BUCHWERT	BUCHWERT
ABGÄNGEN	UMBUCHUNGEN	ABSCHREIBUNGEN	31.12.2019	31.12.2018
€	(+/-)	zum 31.12. lfd. Jahr	31.12.2019	(Vorjahr)
€	€	€	€	€
-	-	212.567,32	56.411,25	40.663,73
-	-	73.845.288,54	98.230.855,00	99.112.063,42
-	-	1.133.959,23	2.550.002,08	2.622.757,82
-	-	2.132,09	0,51	0,51
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	115.102,81	1.301,72	1.970,12
37.296,48	-	793.887,11	101.000,37	83.205,03
-	-	-	25.679.579,21	8.550.454,58
-	-	-	1.027.835,71	457.624,45
-	-	-	-	-
37.296,48	-	75.890.369,78	127.590.574,60	110.828.075,93
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	7.250,00
-	-	-	-	-
-	-	-	5.109.361,03	4.500.991,03
-	-	-	-	-
-	-	-	264.939,14	245.237,08
-	-	5.550,00	5.381.550,17	4.753.478,11
37.296,48	-	76.108.487,10	133.028.536,02	115.622.217,77

NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



Gartenhöfe eine Zahlungsverpflichtungsbürgschaft abgegeben; diese wurde dinglich abgesichert (2.257 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 Rückkaufwerte für diese Versicherungen belaufen sich zum 31.12.2019 auf insgesamt 5.372 T €.

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 5.425 T € (Vj. 4.828 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 Ossendorfer Gartenhöfe 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 Ossendorfer

POSTEN	€
Jubiläen	61.872,00
Prüfungskosten	36.000,00
Resturlaubstage	30.229,00
Steuerberatung	7.000,00
GESAMTBETRAG	135.101,00

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.

FORDERUNGEN	INSGESAMT	DAVON MIT EINER LAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR:	
		VORJAHR	
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	74.181,95	2.704,79	4.500,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,82	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	447.137,46	182.850,00	182.850,00
GESAMTBETRAG	522.035,23	185.554,79	187.350,00

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	(72.907.743,48) 87.998.802,05	(3.069.015,13) 4.030.472,31	(69.838.728,35) 83.968.329,74	(14.514.504,23) 16.372.119,62	(55.324.224,12) 67.596.210,12	(72.907.743,48) 87.998.802,05	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.534.537,21) 3.289.207,34	(228.100,19) 188.769,43	(3.306.437,02) 3.100.437,91	(760.538,35) 744.954,34	(2.545.898,67) 2.355.483,57	(3.534.537,21) 3.289.207,34	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(4.955.946,81) 5.494.838,48	(4.955.946,81) 5.494.838,48	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(121.546,32) 167.029,20	(121.546,32) 167.029,20	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.907.560,44) 3.390.109,12	(5.907.560,44) 3.390.109,12	-	-	-	-	-
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) 80.312,46	(65.472,89) 80.312,46	-	-	-	-	-
GESAMTBETRAG	(87.492.807,15) 100.420.298,65	(14.347.641,78) 13.351.531,00	(73.145.165,37) 87.068.767,65	(15.275.042,58) 17.117.073,96	(57.870.122,79) 69.951.693,69	(76.442.280,69) 91.288.009,39	-

*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 Rückdeckungsversicherungen 434 T€

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen 850 T€



D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter, unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Bauinstandhaltung wird unternehmensüblich aus dem Jahresergebnis finanziert. Modernisierungen werden aus eigenen Mitteln oder branchenüblich fremdfinanziert.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

4. Am 31. Dezember 2019 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 32.958 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

	T €
Bauverpflichtungen 2. BA OGH	6.200
Bauverpflichtungen 3. BA OGH	26.758
GESAMTBETRAG	32.958

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen werden mit langfristigen Darlehen in Höhe von 34.601 T€ finanziert. Aufgrund von späteren Auszahlungsterminen wurden die Baukosten vorab mit Eigenmitteln finanziert.

5. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

BESCHÄFTIGUNGS- VERHÄLTNIS	VOLL	TEIL- ZEIT
Kaufmännische Mitarbeiter	11,6	6,6
Technische Mitarbeiter	4,9	1,4
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2,0	27,0

Zum 31.12.2019 beschäftigten wir zwei Auszubildende zum Immobilienkaufmann.

6. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2019	4.928
Zugang	179
Abgang	127
Bestand zum 31.12.2019	4.980

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 95.526,74 € auf 7.566.450,66 € erhöht.

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.867.276,89 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 286.727,69 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.580.549,20 € 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 Koch, *stellvertretender Vorsitzender*
Claudia Galden
Bernd Johnen
Michael Krieger bis 25.06.2019
Michael Kwiatkowski ab 25.06.2019
Simone Ludewig, *Schriftführerin*
Stephanie Rössing
Annika Schäfer
Hans Sprenat

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

50825 Köln, den 12.05.2020

DER VORSTAND

gezeichnet

**Nußbaum | Kliegel |
Wocke-Simons**



Ossendorfer Gartenhöfe – 2. Bauabschnitt: Einzug der Mieter nach Fertigstellung



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



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
www.ossendorfer-gartenhoefe.de
www.nachbarschaftshaus.koeln