



GESCHÄFTSBERICHT 2020

Geschäftsjahr 01.01.2020 – 31.12.2020

2020



Wildblumenwiese in den „Ossendorfer Gartenhöfen“

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
---------------------------------------	---

A) GESCHÄFTSBERICHT 2020

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	
1.1. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland	4
1.2. Kapitalmarkt	4
1.3. Immobilienmarkt	5
2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 2020	
2.1. Mitgliederwesen	6
2.2. Personal und Organisation	6
2.3. Neubau, Sanierung, Kauf, Modernisierung und Instandhaltung	8
2.4. Kündigungsgründe	10
2.5. Mieterbefragung 2019	10
3. Bericht des Aufsichtsrates	12

B) JAHRESABSCHLUSS 2020

1. Bilanz zum 31.12.2020	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	18
3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2020	22
4. Lagebericht 2020	
4.1. Gegenstand des Unternehmens	32
4.2. Geschäftsverlauf	32
4.3. Darstellung der Lage	34
4.3.1. Ertragslage	34
4.3.2. Vermögenslage	36
4.3.3. Finanzlage	37
4.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	39
4.4. Risiko- und Chancenbericht	40
4.4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung	40
4.4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung	40
4.5. Prognosebericht	41

SONSTIGES

Urban-Gardening-Projekt – Wir ernten, was wir säen	42
Beteiligungen und Mitgliedschaften	43

A) GESCHÄFTSBERICHT 2020

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1. DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5 % unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

In der Industrie wurden bis einschließlich August bereits etwa 60 % des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachholeffekte wird die Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 5,0 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als im Finanzkrisenjahr 2009 mit -5,7 % aus. Dieser Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren 5,4 % niedriger als im Vorjahr.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 6,5 % dagegen sehr stark. Daher beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Dies ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung.¹

Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6 % in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60 %. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2020 bei 2,2 Billionen Euro.²

2020 hat sich die Lage auf dem **Arbeitsmarkt** deutlich verschlechtert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2020 durchschnittlich 2.695.000 Personen arbeitslos; das waren 428.000 mehr als 2019. Die Arbeitslosenquote ist damit von 5,0 % im Vorjahr auf 5,9 % gestiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2020 im Durchschnitt mit 44.792.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr um 477.000 gesunken.³

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland sind 2020 im Jahresdurchschnitt um 0,3 % gefallen (Vorjahr +1,4 %).

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, war für diese Entwicklung einerseits die Senkung der Mehrwertsteuersätze, aber auch die der Energiepreise verantwortlich: Diese verbilligten sich insgesamt gegenüber 2019 deutlich um 4,8 % (Vorjahr +1,4 %). Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2020 bei +1,1 % gelegen.⁴

Die Unternehmen der **IHK zu Köln** kämpfen sich zum Ende des Jahres 2020 weiterhin Schritt für Schritt durch die Krise. Es ergeben sich große Unterschiede zwischen den Branchen und teilweise auch innerhalb der Branchen. Rund ein Drittel der Unternehmen klagt über die schlechte Lage. Etwa 93 % der Unternehmen geben ihre Lage als gut und befriedigend an. Das Baugewerbe ist bisher relativ gut durch die Krise gekommen. Eine Rückkehr zur Normalität sieht ein Drittel der Unternehmen im ersten Halbjahr 2021, jedes fünfte Unternehmen jedoch erst im zweiten Halbjahr. Über ein Drittel arbeitet wieder in Vollauslastung.⁵

1.2. KAPITALMARKT⁶

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

¹ Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2021.

² Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 527 vom 22.12.2021.

³ Destatis: Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, Zahlen vom 05.01.2021.

⁴ Destatis: Pressemitteilung Nr. 25 vom 19.01.2021.

⁵ IHK Köln: Konjunkturbericht Winter 2020/2021.

⁶ Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften.

DIE ZINSENTWICKLUNG AUF DEM KAPITALMARKT STELLT SICH WIE FOLGT DAR:

LAUFZEIT		< 1 JAHR			1-5 JAHRE			> 5 JAHRE		
Termin	2019 – 12	2020 – 11	+/-	2019 – 12	2020 – 11	+/-	2019 – 12	2020 – 11	+/-	
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	
VOLUMEN										
< 1 Mio. €	2,01	1,96	./ 0,14	2,40	2,25	./ 0,15	1,45	1,53	0,08	
> 1 Mio. €	1,25	1,15	./ 0,10	1,47	1,36	./ 0,11	0,96	1,18	0,22	

1.3. IMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2019 betrug der Beitrag der Grund- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung 326 Mrd. EUR.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 4 % stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau mit 61 % den mit Abstand größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Zuwachs von 6 % – darunter knapp 8 Mrd. EUR Neubauinvestitionen.

Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 um 5.600 Einheiten auf 293.000 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen wurden 92 % auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87 %, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32 %. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im

Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.

Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2 % auf durchschnittlich 8,76 EUR/m².

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m² und lag damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m². Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4 % gestiegen.

Wildblumenwiese in der Shadowstraße



A) GESCHÄFTSBERICHT 2020

2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 2020

2.1. MITGLIEDERWESEN

Die Mitgliedschaft bei den EHRENFELDERN bedeutet weitaus mehr als nur den Anspruch auf preiswerten Wohnraum. Neben den Nutzungsgebühren, die meist deutlich unter dem Kölner Mietspiegel liegen, profitieren die Mitglieder von dem Gedanken „Mehr als nur ein Dach über dem Kopf“. Altersgerechte Nutzungen wie U3-Gruppen, eine Kindertagesstätte, das Mehrgenerationenhaus, eine Pflege- sowie eine Demenz-WG, ergänzt durch Zusatzangebote wie Nachbarschaftshaus, Wohncafé und Pustebume-Zentrum, bieten ein breites Spektrum genossenschaftlichen Lebens. Unsere Mitgliederzahl nimmt in den vergangenen Jahren stetig zu. Der deutlich höhere Zugang 2018 und

2020 resultiert aus der schrittweisen Fertigstellung unseres Neubauvorhabens „Ossendorfer Gartenhöfe“. 2020 zählten DIE EHRENFELDER 5.120 Mitglieder (Vorjahr 4.980). Einem Zugang von 285 Mitgliedern steht ein Abgang von 145 Mitgliedern gegenüber.

Die Zahlen der Zugehörigkeit zu unserer Genossenschaft spiegelt eine unserer Philosophien wider. DIE EHRENFELDER hat das Ziel, zu jeder Lebenssituation den passenden Wohnraum anbieten zu können. So ist es nicht verwunderlich, dass 20 % unserer Mitglieder mehr als 30 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft sind. Zwischen 21 und 30 Jahre halten uns 15 % die Treue und zwischen 11 und 20 Jahre sind es ca. 25 %. 40 % der Mitglieder 2020 sind bis zu 10 Jahre

Mitglied unserer Genossenschaft.

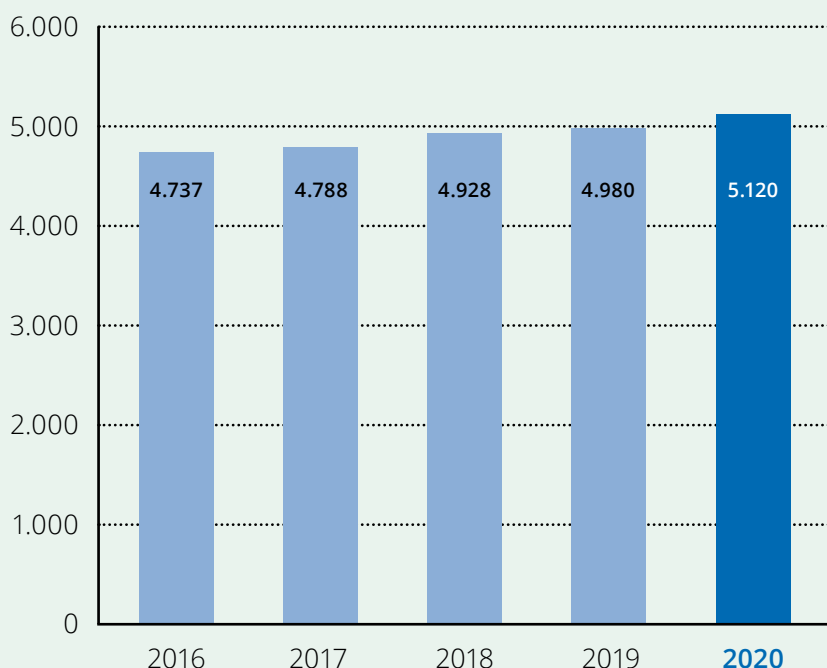
Bei der Aufkündigung ist der Trend zu beobachten, dass immer weniger Mitgliedschaften gekündigt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Mitgliedschaften in der Regel bis ins hohe Lebensalter bestehen bleiben und auch bei einem Wegzug häufig nicht aufgegeben werden.

Die Aufkündigungen waren im Jahr 2016 besonders hoch, da 2015 eine Anteilserhöhung stattfand und viele nicht bei uns wohnende Mitglieder von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machten.

Auch in Zukunft ist es unser Ziel, den genossenschaftlichen Gedanken weiterzuführen, ganz im Sinne der drei Säulen der Genossenschaftsidee: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Die Förderung unserer Mitglieder mit guter, sozialer und sicherer Wohnraumversorgung ist und bleibt unsere oberste Priorität.

MITGLIEDER 2016 – 2020

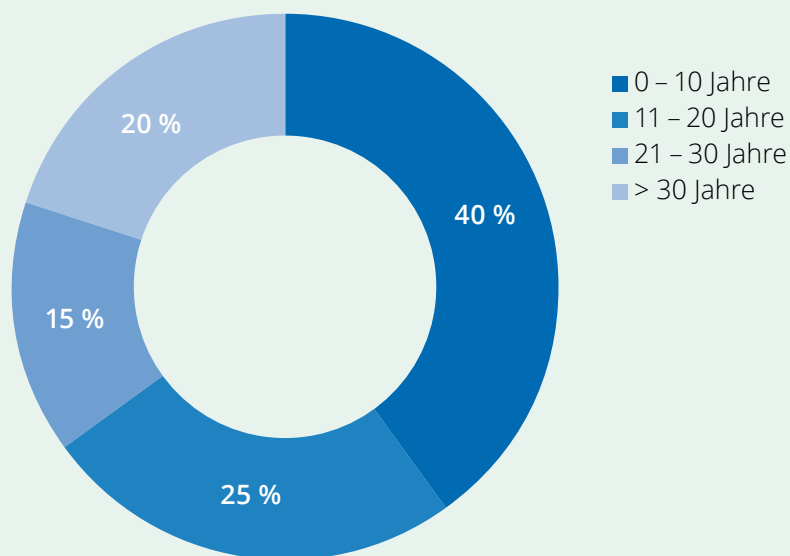


2.2. PERSONAL UND ORGANISATION

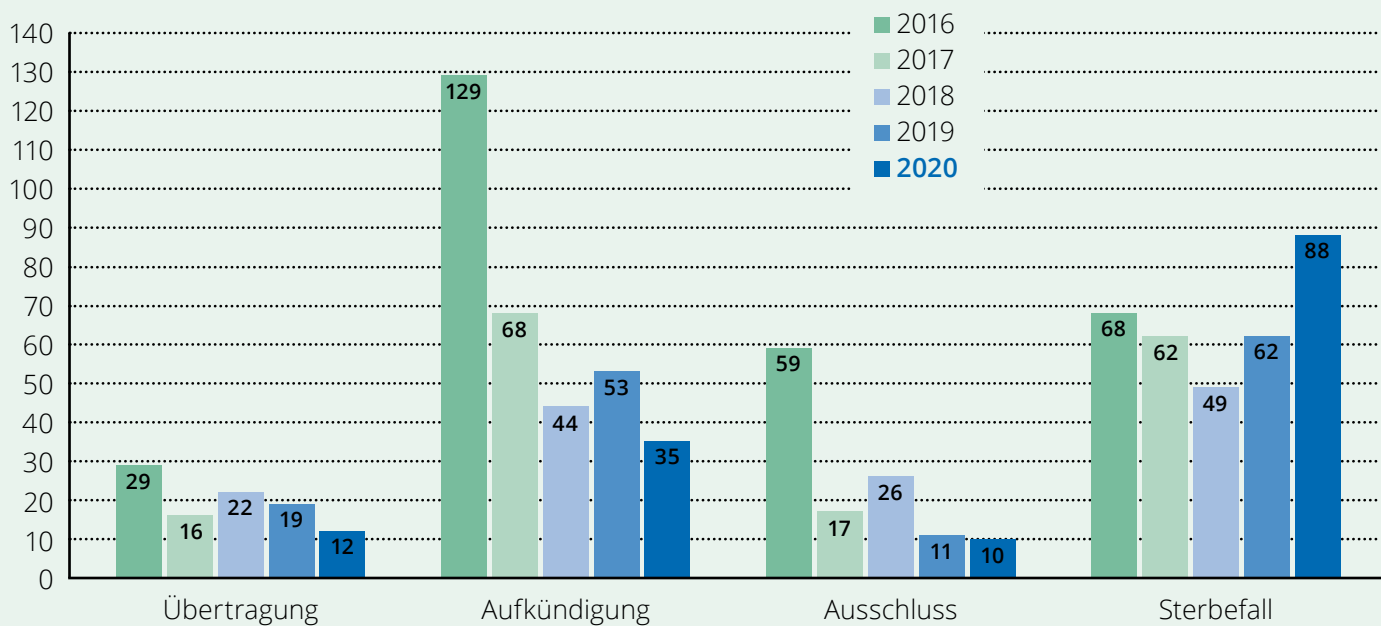
Unsere Aufbauorganisation wurde konsequent an sich verändernde Marktverhältnisse angepasst. Es wurde ein stringentes Organisationsmodell mit drei selbstständigen Abteilungen (Hausbewirtschaftung, Rechnungswesen und Technik) nebst Leitungsfunktion eingeführt, die in regelmäßigen gemeinsamen Jours Fixes dem Vorstand berichten. Aufgrund der Corona-Situation war es zwingend notwendig, jedem Beschäftigten ein mobiles Arbeiten zu ermöglichen.

Auch dem Thema Ausbildung junger Menschen gehört ein wichtiges Augenmerk unserer Genossenschaft. Wir freuen uns, zwei Mitarbeitern die Ausbildung zum Immobilienkaufmann zu ermöglichen. Damit trägt DIE EHRENFELDER nicht nur ihrer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung, sondern eröffnet sich selbst auch die Möglichkeit, Nachwuchs aus den eigenen Reihen auszubilden.

ZUGEHÖRIGKEIT ZUR GENOSSENSCHAFT 2020



AUFKÜNDIGUNGSARTEN DER MITGLIEDSCHAFT



Wildblumenwiese in der Vastersstraße



2.3. NEUBAU, SANIERUNG, KAUF, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Neubau | Die Umsetzung des Großprojekts „**Ossendorfer Gartenhöfe**“ (Entwurf: Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH) befindet sich inzwischen im dritten und letzten Bauabschnitt. Bis voraussichtlich Anfang 2022 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 durch die zusätzliche Überwachung von Sachverständigen während der Ausführung des Projekts erreicht werden.

Das Bauvorhaben entwickelt sich nach wie vor planmäßig. Trotz der während der Corona-Pandemie geltenden Kontaktsperrung 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. Wir hoffen, dass wir die Gesamtfertigstellung der Maßnahme im Jahr 2022 nach überstandener Pandemie mit einem Mieterfest feiern können.

Unsere Häuser in der **Scheidtweiler Straße 44–48** sollen mittelfristig durch den Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs „Zukunft Wohnen“, das „Langhaus Braunsfeld“, ersetzt werden. Das Konzept des Architekturbüros Damrau Kusserow bietet entsprechend der Wettbewerbsvorgabe in dem 130 Meter langen Baukörper Wohnraum für verschiedene Lebensformen, z. B. Familienwohnen, Singlewohnen, Lofts, studentisches Wohnen und Kombinationen von Wohnen und Arbeiten. Ergänzend sind im Erdgeschoss diverse Büros, aber auch zwei U3-Kindertagesstätten und eine Altentagesstätte geplant. Insgesamt entstehen 76 Wohnungen (davon 10 öffentlich gefördert) und sieben gewerbliche Einheiten. 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.

Auch die inzwischen von den Architekten vorgelegte und von der Projektsteuerung geprüfte Kostenberechnung in Höhe von 36,5 Mio. € bewegt sich im Rahmen unserer Erwartungen. Das parallel zur Vorbereitung des Bauantrags laufende Bebauungsplanverfahren erweist

sich als kompliziert und langwierig. Die immer wieder neuen kosten-treibenden Anforderungen der beteiligten Ämter stehen im Widerspruch zu unserem Bemühen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass wir mit dem Neubau im Frühjahr 2023 beginnen können.

Im Rahmen einer Intensivierung des Baulückenprogramms hat die Stadt Köln uns gebeten, eine Bebauung der **Hosterstraße 1–5** zu prüfen. Das dort ansässige Pustebume-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.

In erster Linie Nachhaltigkeitsgesichtspunkte, aber auch die Aussicht auf eine kürzere Bauzeit haben uns dazu veranlasst, das Bauvorhaben in Holz-Hybrid-Bauweise zu realisieren. Nach dem Entwurf von Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH entstehen 15 barrierefreie Wohnungen sowie moderne Räumlichkeiten für das Pustebume-Zentrum. Besondere Herausforderungen des Projekts sind der Gebäudeausschnitt für die über 100-jährige Eiche und die Integration des Pustebume-Zentrums im Erdgeschoss und Untergeschoss. Die dort zwangsläufig zu erwartenden Geräuschemissionen werden durch eine aufwändige „Haus-in-Haus“-Konstruktion von der Wohnnutzung ferngehalten.

Insgesamt planen wir mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 6,6 Mio. €. Der Bauantrag wird in Kürze eingereicht; der Baubeginn soll im Frühjahr 2022 erfolgen.

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 abzubauen und – angelehnt an die Optik der „Ossendorfer Gartenhöfe“ – neu zu errichten. Nach einem Entwurf des Büros Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH entstehen dort 36 unterschiedlich große Wohnungen und eine Tiefgarage. Die Gesamtkosten des Projekts werden auf ca. 11,8 Mio. € geschätzt. Der Bauantrag wird auch hier in Kürze eingereicht; der Baubeginn ist ebenfalls für das Frühjahr 2022 vorgesehen.

Sanierung | 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. Nach einer intensiven Vorplanung haben wir uns für eine Versorgung

der Kevelaerer Straße mittels einer Holzpellet-Heizung mit dezentraler Warmwasserbereitung entschieden. Ausschlaggebend war die Kombination aus CO₂-Einsparung, niedrigen Heizkosten und einer mitgliederfreundlichen Umsetzung der Maßnahme im bewohnten Zustand. Gleichzeitig erhalten alle Gebäude eine Photovoltaik-Anlage, die unsere Mitglieder mit kostengünstigen Mieterstrom versorgen kann. Der Betrieb der Anlage erfolgt in Kooperation mit der Energiegewinner eG.

Flankierend zu den energetischen Maßnahmen werden Dächer, Fenster, Fassaden, Balkone, Treppenhäuser und Außenanlagen erneuert. In den Häusern Kevelaerer Straße 1-15 entstehen zusätzlich acht großzügige Dachgeschosswohnungen.

Die Xantener Straße 95-97 ist als „Pilotprojekt“ bereits im Bau; die Kevelaerer Straße wird ab dem Herbst 2021 nach und nach folgen.

Kauf | In der jüngeren Vergangenheit wurden dem Vorstand auch immer wieder Immobilien zum Kauf angeboten. Bei den meisten Objekten handelte es sich um „in die Jahre“

gekommene Einfamilienhäuser, die von den Eigentümern aus Altersgründen – verbunden mit dem Wunsch nach barrierefreiem genossenschaftlichem Wohnen – veräußert werden sollten. Die sorgfältige Prüfung des Vorstandes hat in allen Fällen ergeben, dass die aufgerufenen Kaufpreise und zusätzlich erforderliche Investitionen nicht in einem vertretbaren Verhältnis zu den zu erzielenden Dauernutzungsgebühren standen. Folglich wird bei unveränderter Marktlage auch in Zukunft der Zukauf von Einfamilienhäusern kaum darstellbar sein.

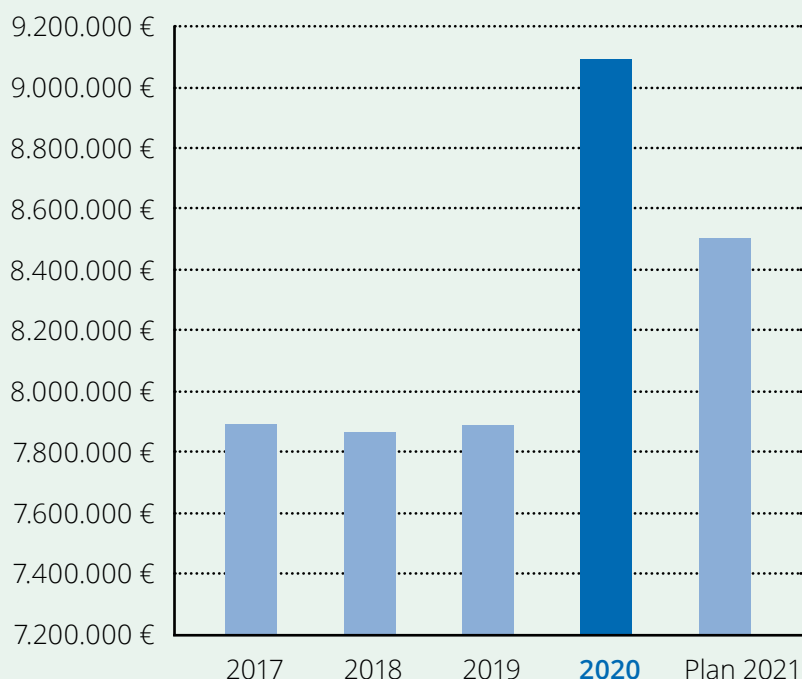
Modernisierung und Instandhaltung | Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes ist eine Kernaufgabe unserer Genossenschaft. Wir verfolgen das Ziel, unsere Bestände in einem guten und zeitgemäß vermietbaren Zustand zu halten.

Unter den Begriff der Modernisierung fallen Baumaßnahmen, die zu einer echten Wohnwertverbesserung führen oder durch die eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser erreicht wird. Energieeinsparmaßnahmen sind zum Beispiel Verbesserungen der Wärmedämmung von Türen und Fenstern sowie von Außenwänden, Dach und Kellerdecken. Aber auch neue energiesparende Heizungs- und Warmwasseranlagen gehören hierzu.

Bei der Instandhaltung geht es um alle Maßnahmen, die zum Erhalt des funktionsfähigen Zustandes der Gebäude und Wohnungen beitragen. Danach umfasst die Instandhaltung Maßnahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung des bestehenden Zustandes.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde wieder stark in den Bereichen der

INSTANDHALTUNGSKOSTEN

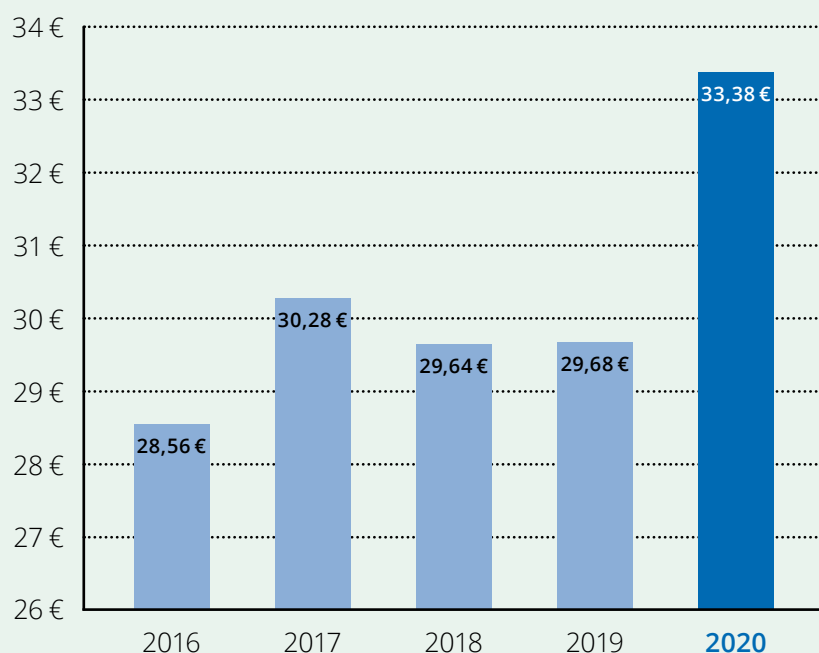


Fassaden- und Dacherneuerung (1.545 T €), Balkonerstellung (1.292 T €), Treppenhaussanierung (387 T €), Brandschutz (347 T €) und 57 Einzelmodernisierungen von Wohnungen (2.503 T €) aufgewendet. Für die laufende Instandhaltung wurden 3.898 T € aufgewendet. Aufgrund der Mehrwertsteuersenkung um 3% wurden geplante Maßnahmen der Fassadenerneuerung für das Jahr 2021 vorgezogen. Die Kosten für diese Maßnahmen betrugen ca. 284 T €. Die Maßnahmen werden von unserer technischen Abteilung in enger Zusammenarbeit mit regional ansässigen, mittelständischen Betrieben durchgeführt.

2.4. KÜNDIGUNGSGRÜNDE

Die Kündigungsgründe entsprechen meist denen des Vorjahres. Auffällig ist allerdings, dass sich die Anzahl der Wohnungstausche innerhalb unserer Genossenschaft mehr als verdoppelt hat. Dies lässt sich einerseits auf die Entmietung des 3. Bauabschnittes in Ossendorf zurückführen, andererseits aber auch auf die vorbereitenden Entmietungssituationen in den nächsten Bauvorhaben (4. Bauabschnitt „Ossendorfer Gartenhöfe“ sowie Scheidtweiler Straße 42-46).

INSTANDHALTUNG/QM WOHNFLÄCHE



2.5. MIETERBEFRAGUNG 2019

Nach der Mitgliederbefragung im Jahr 2014 haben wir 2019 erneut eine Mieterzufriedenheitsanalyse unter allen in unserer Genossenschaft wohnenden Mitgliedern durchgeführt. Allein die hohe Beteiligung von über 34% (ca. 1.300 von 3.800 angeschriebenen Haushalten) zeigt das große Interesse der Mitglieder an unserer Genossenschaft.

Bei der Haushaltsstruktur zeigt sich erneut ein hoher Anteil von Singles und Paaren ab 65 Jahren (32%).

Unter allen befragten Personen haben fast 70% geäußert, dass sie es als besonderen Wert empfinden, Mitglied unserer Genossenschaft zu sein. Begründet wird dies mit günstigem Wohnraum, dem Service der Genossenschaft, dem sicheren Nutzungsverhältnis, dem Gemeinschaftssinn

KÜNDIGUNGSGRÜNDE	2020	2019	2018	2017	2016
Altersbedingt	30	37	35	24	40
Ausstattung	9	2	8	1	6
Lage	16	7	9	9	6
Eigentum	6	12	13	8	11
Wegzug aus Deutschland	2	2	3	5	5
Wohnungsaufgabe durch Tod	56	69	45	62	56
Wohnung zu groß	8	7	9	12	11
Wohnung zu klein	62	38	66	54	52
Fristlose Kündigung/Zwangsräumung	1	5	9	8	7
Andere Gründe	124	57	111	63	60
GESAMT	314	236	308	246	254
davon innerhalb	131	49	119	55	49

und dem Genossenschaftsgedanken. Im Vergleich zu 2014 ist dieser Wert noch einmal um drei Indexpunkte gestiegen.

Lediglich 5 % der Befragten spielen mit dem Gedanken, aus der Genossenschaft auszugehen. Das bedeutet eine deutliche Steigerung des Kundenbindungsindex im Vergleich zur letzten Befragung (+ 9 %).

Bei dem Bereich Wohnung können wir ebenfalls eine hohe Zufriedenheit erreichen. 85 % der Befragten sind mit der Größe der Wohnung zufrieden, 81 % mit dem Grundriss.

Etwas kritischer wird der Zustand des Badezimmers beschrieben, hier sind nur noch 60 % vollends zufrieden. Im Unternehmensvergleich ist dieser Wert dennoch leicht überdurchschnittlich.

Grundsätzlich verzeichnen wir bei dem Bereich Wohngebäude bei allen Merkmalen eine klare Zufriedenheitszunahme im Vergleich zu 2014.

Verstärkt bemängelt wird hier lediglich die Optik des Hauseingangsbereichs. Auch beim Wohnumfeld ist eine Zufriedenheitszunahme festzustellen. Nachholbedarf besteht nach wie vor bei Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern, womit lediglich 47 % der befragten Mitglieder zufrieden sind; bezüglich der ausreichenden Anzahl von PKW-Stellplätzen sind es nur noch 27 %.

In unserem Service erreichen wir exzellente Werte: 86 % der Mitglieder sind zufrieden mit der Schnelligkeit der Reparaturen, 84 % mit der Freundlichkeit der Mitarbeiter, 83 % mit der Atmosphäre in der Geschäftsstelle und 81 % mit der Zuverlässigkeit unserer Absprachen. Im Benchmarking ergeben sich somit bei der Beschwerde- und Reparaturbearbeitung klare positive Abweichungen. Ebenso durchaus positiv ist, dass 28 % unseren Service als verbessert zu 2014 sehen, lediglich 6 % nehmen eine Verschlechterung wahr.

Dem überwiegenden Wunsch unserer Mitglieder, den digitalen Service zu verbessern, sind wir mit Einführung der Mitglieder-App 2020 bereits nachgekommen.

Das vergleichsweise hohe Interesse an Mobilitätsleistungen (Carsharing/ Bikeshaaring) sowie die beabsichtigte Nutzung von E-Mobilität veranlasst uns, im Rahmen unserer Möglichkeiten Lösungen anzubieten, gegebenenfalls auch in Kooperation mit externen Dienstleistern.

Auch die Nachfrage nach der Bewirtschaftung von Grünflächen (Urban Gardening) werden wir dort, wo es sinnvoll ist, weiter unterstützen. Insgesamt freuen wir uns über die in der Befragung zum Ausdruck gekommene breite Zustimmung zu unserem Handeln. Geäußerte Kritik, Wünsche und Anregungen werden wir aufgreifen, um künftig noch näher an unseren Mitgliedern zu sein.

Urban-Gardening-Projekt in den „Ossendorfer Gartenhöfen“ – Innenhof von Peter-Franzen-Straße und Jüssenstraße



A) GESCHÄFTSBERICHT 2020

3. Bericht des Aufsichtsrates

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 2019 eingeschlossen hat, wurde vom

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2020 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 2020 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er stellt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2020 fest. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.848.837,53 € ab. Gemäß § 40 der

Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 184.883,75 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat stimmt diesem einstimmig zu. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.663.953,78 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Aufsichtsrat stimmt diesem ebenfalls einstimmig zu.

50825 Köln, den 19.05.2021
DER AUFSICHTSRAT
Joachim Hochdörfer
(Aufsichtsratsvorsitzender)





Urban-Gardening-Projekt in der Vastersstraße

B. JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2020

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

B. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2020	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	68.013,38	68.013,38	56.411,25
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.301.014,91		98.230.855,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.477.246,34		2.550.002,08
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	–		–
Bauten auf fremden Grundstücken	–		–
Technische Anlagen und Maschinen	685,23		1.301,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.396,41		101.000,37
Anlagen im Bau	11.891.523,45		25.679.579,21
Bauvorbereitungskosten	1.320.223,48		1.027.835,71
Geleistete Anzahlungen	–	139.098.090,33	–
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	5.330.357,03		5.109.361,03
Sonstige Ausleihungen	–		–
Andere Finanzanlagen	277.798,88	5.615.405,91	264.939,14
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		144.781.509,62	133.028.536,02

	GESCHÄFTS- JAHR	2020	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		144.781.509,62	133.028.536,02
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	5.603.549,42		5.424.571,64
Andere Vorräte	47.751,40		28.621,79
Geleistete Anzahlungen		5.651.300,82	
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	95.544,14		74.181,95
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	–		–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	–		–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.431,64		715,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	–		–
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	–		–
Sonstige Vermögensgegenstände	477.005,06	573.980,84	447.137,46
WERTPAPIERE		871.344,75	787.575,39
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.698.330,40		4.803.505,72
Bausparguthaben	–	5.698.330,40	–
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	–		–
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	174.894,40	174.894,40	175.330,11
AKTIVE LATENTE STEUERN		–	–
AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENS- VERRECHNUNG		–	–
BILANZSUMME		157.751.360,83	144.770.175,90

B. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2020

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2020	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	170.879,91		173.130,84
der verbleibenden Mitglieder	7.760.722,47		7.566.450,66
aus gekündigten Geschäftsanteilen	–	7.931.602,38	1.585,02
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 17.871,26 €			(25.080,39)
KAPITALRÜCKLAGE			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	5.239.332,01		5.054.448,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 184.883,75 €	–		(286.727,69)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	–		(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	18.865.286,32		16.284.737,12
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.580.549,20 €			(1.473.626,76)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €	–		(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €	–		(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	26.533.254,77	2.428.636,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			(0,00)
BILANZGEWINN BILANZVERLUST			
Gewinn- Verlustvortrag	–		–
Jahresüberschuss	1.848.837,53		2.867.276,89
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 184.883,75	1.663.953,78	./ 286.727,69
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		36.128.810,93	34.089.537,54

PASSIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2020	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		36.128.810,93	34.089.537,54
SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGENANTEIL		-	-
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.576.445,00		7.943.048,00
Steuerrückstellungen	30.519,00		-
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	140.213,07	8.747.177,07	135.101,00
VERBINDLICHKEITEN			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.576.054,59		87.998.802,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.110.706,30		3.289.207,34
Erhaltene Anzahlungen	5.808.791,69		5.494.838,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	150.453,09		167.029,20
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.305.195,13		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	93.987,51	109.045.188,31	80.312,46
davon aus Steuern: 33.520,92 €			(12.622,53)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 19.490,60 €			(957,31)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.830.184,52	3.830.184,52	2.182.190,71
PASSIVE LATENTE STEUERN	-	-	-
BILANZSUMME		157.751.360,83	144.770.175,90

B. JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2020
bis zum 31. Dezember 2020

	GESCHÄFTS- JAHR	2020	VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.343.280,56		25.097.445,63
b) aus Verkauf von Grundstücken	–		–
c) aus Betreuungstätigkeit	–		–
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.414,82	27.354.695,38	13.611,61
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		178.977,78	596.978,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		88.868,20	52.653,62
Sonstige betriebliche Erträge		1.028.186,10	1.409.798,99
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		–	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.897.589,60	–	14.697.144,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–	–	–
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		15.897.589,60	–
ROHERGEBNIS		12.753.137,86	12.473.343,15
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.745.382,31		1.703.196,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	580.117,49	2.325.499,80	695.008,21
davon für Altersversorgung: 250.254,34 €			(378.324,73)
ABSCHREIBUNGEN			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.798.998,23		3.492.346,81
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	–	3.798.998,23	–
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.756.865,64	1.756.865,64	1.041.950,50
ÜBERTRAG		4.871.774,19	5.540.840,74

GEWINN & VERLUST

	GESCHÄFTS- JAHR	2020	VORJAHR
	€	€	€
ÜBERTRAG		4.871.774,19	5.540.840,74
Erträge aus Beteiligungen	–		–
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	–		–
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	518,00		520,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	–		–
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.861,90		7.265,70
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	–	8.379,90	–
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	–		–
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.430.865,59	2.430.865,59	2.298.758,38
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 773.820,00 €			(852.255,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		74.401,66	./ 105.971,89
davon latente Steuern: 0,00 €		–	–
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.374.886,84	3.355.839,95
Sonstige Steuern		526.049,31	488.563,06
JAHRESÜBERSCHUSS		1.848.837,53	2.867.276,89
Gewinn Verlustvortrag		–	–
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		–	–
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		./ 184.883,75	./ 286.727,69
BILANZGEWINN		1.663.953,78	2.580.549,20

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Urban-Gardening-Projekt in der Simrockstraße





B. JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2020

3. Anhang zum Jahresabschluss

4. Lagebericht



Urban-Gardening-Projekt in der Shadowstraße

3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2020

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 2020 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- und 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“ und der Sanierung Kevelaerer und Xantener Straße 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.

Aufgrund der Abbruchabsicht für die

Objekte Scheidtweiler Straße 44–48 und Jüssenstraße 16 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag vorgenommen.

Das bewegliche Anlagevermögen schreiben wir auf vier, fünf, sechs bzw. zehn Jahre ab. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 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 31.12.2020 die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (5.330 T €) zum Rückkaufswert ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2019 um 221 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 275 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 werden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen, die als Abschreibung aktivisch bei der entsprechenden Bilanzposition abgesetzt wird.



Wildblumenwiese in der Hadersleberstraße

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 Kapitalisierungszinsfußes von 2,3 % (Vj. 2,71 %) 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 31.12.2020 ein Betrag von 8.576 T € nach 7.943 T € zum 31.12.2019. Der Zugang von 633 T € ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 771 T € und dem operativen Ergebnis von -138 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 vergan-



Wildblumenwiese in der Barbarastraße

genen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren.

Zum 31.12.2020 beträgt der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren für eine Restlaufzeit von fünfzehn Jahren 1,60 % p.a. Die entsprechende Rückstellung beläuft sich auf 9.671 T €. Der Unterschiedsbetrag liegt bei 1.095 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 1,6 % (Vj. 1,97 %) 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 (3.830 T €) der NRW.BANK für den 1. und 2. Bauabschnitt „Ossendorfer Gartenhöfe“ 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

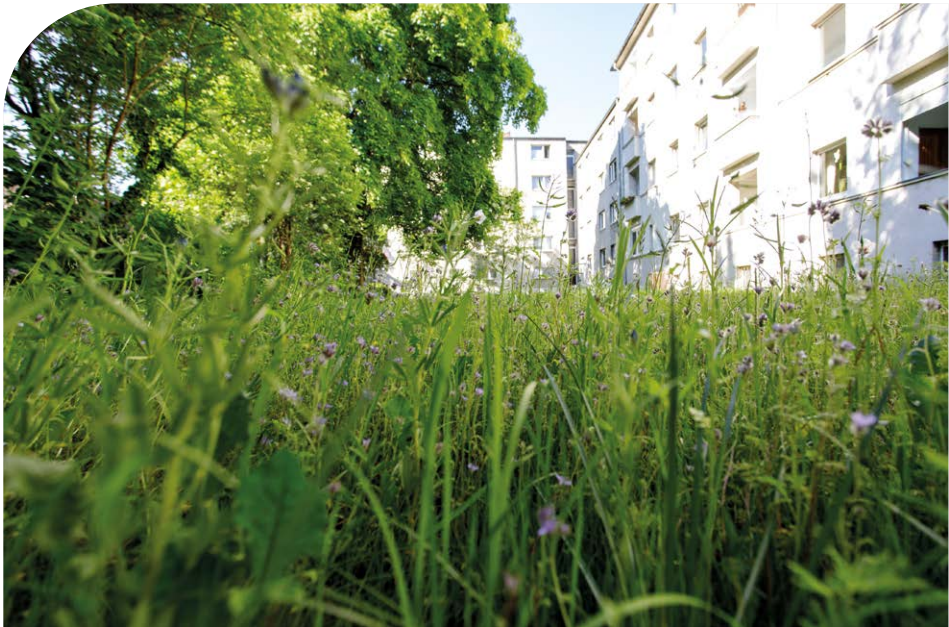
1. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01. €	ZUGÄNGE des Geschäftsjahres €	ABGÄNGE des Geschäftsjahres €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	268.978,57	36.819,71	–
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.076.143,54	1.014.291,58	397.812,78
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	894.887,48	48.830,88	–
Anlagen im Bau	25.679.579,21	13.164.687,68	–
Bauvorbereitungskosten	1.027.835,71	1.147.999,50	–
Geleistete Anzahlungen	–	–	–
SUMME SACHANLAGEN	203.480.944,38	15.375.809,64	397.812,78
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	–	–	–
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	–	–	–
Beteiligungen	12.800,00	–	–
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	–	–	–
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.109.361,03	220.996,00	–
Sonstige Ausleihungen	–	–	–
Andere Finanzanlagen	264.939,14	12.859,74	–
SUMME FINANZANLAGEN	5.387.100,17	233.855,74	–
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	209.137.023,12	15.646.485,09	397.812,78

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 €
-	-	305.798,28	212.567,32	25.217,58	-
27.808.355,17	-	200.500.977,51	73.845.288,54	3.657.973,58	-
-	-	3.683.961,31	1.133.959,23	72.755,74	-
-	-	2.132,60	2.132,09	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	116.404,53	115.102,81	616,49	-
-	-	943.718,36	793.887,11	42.434,84	-
/I. 26.952.743,44	-	11.891.523,45	-	-	-
/I. 855.611,73	-	1.320.223,48	-	-	-
-	-	-	-	-	-
27.808.355,17 /I. 27.808.355,17	- -	218.458.941,24	75.890.369,78	3.773.780,65	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	12.800,00	5.550,00	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	5.330.357,03	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	277.798,88	-	-	-
-	0,00	5.620.955,91	5.550,00	-	-
27.808.355,17 /I. 27.808.355,17	0,00	224.385.695,43	76.108.487,10	3.798.998,23	-

BILANZ

ABSCHREIBUNGEN IN ZUSAMMENHANG MIT		KUMULIERTE		BUCHWERT
ABGÄNGEN	UMBUCHUNGEN	ABSCHREIBUNGEN		BUCHWERT
€	(+/-)	zum 31.12. lfd. Jahr		31.12.2019
	€	€		(Vorjahr)
				€
-	-	237.784,90	68.013,38	56.411,25
303.299,52	-	77.199.962,60	123.301.014,91	98.230.855,00
-	-	1.206.714,97	2.477.246,34	2.550.002,08
-	-	2.132,09	0,51	0,51
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	115.719,30	685,23	1.301,72
-	-	836.321,95	107.396,41	101.000,37
-	-	-	11.891.523,45	25.679.579,21
-	-	-	1.320.223,48	1.027.835,71
-	-	-	-	-
303.299,52	-	79.360.850,91	139.098.090,33	127.590.574,60
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	7.250,00
-	-	-	-	-
-	-	-	5.330.357,03	5.109.361,03
-	-	-	-	-
-	-	-	277.798,88	264.939,14
-	-	5.550,00	5.615.405,91	5.381.550,17
303.299,52	-	79.604.185,81	144.781.509,62	133.028.536,02



Wildblumenwiese in der Simrockstraße

- 2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 5.604 T € (Vj. 5.425 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 wurden für das Bauvorhaben „Ossendorfer Gartenhöfe“ zwei Zahlungsverpflichtungsbürgschaften abgegeben; diese wurde dinglich abgesichert (4.721 T €). Das Risiko der Inanspruchnahme ist gering.

FORDERUNGEN	INSGESAM	DAVON MIT EINER LAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR:	VORJAHR
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	95.544,14	8.457,00	2.704,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.431,64	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	477.005,06	182.850,00	182.850,00
GESAMTBETRAG	573.980,84	191.307,00	185.554,79

- 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 31.12.2020 auf insgesamt 5.605 T €.
- 7. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

POSTEN	€
Gewerbesteuer	21.513,00
Körperschaftsteuer	8.536,00
Solidaritätszuschlag	470,00
GESAMTBETRAG	30.519,00

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

POSTEN	€
Jubiläen	55.256,00
Prüfungskosten	36.000,00
Resturlaubstage	41.957,07
Steuerberatung	7.000,00
GESAMTBETRAG	140.213,07

- 8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.
- 9. Zur Abgeltungssteuer haben wir als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG das Antragswahlrecht zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage in Anspruch genommen.

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



Wildblumenwiese in der Heidemannstraße

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	(87.998.802,05) 96.576.054,59	(4.030.472,31) 4.039.660,92	(83.968.329,74) 92.536.393,67	(16.372.119,62) 18.119.470,07	(67.596.210,12) 74.416.923,60	(87.998.802,05) 96.576.054,59	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.289.207,34) 3.110.706,30	(188.769,43) 191.603,44	(3.100.437,91) 2.919.102,86	(744.954,34) 756.788,66	(2.355.483,57) 2.162.314,20	(3.289.207,34) 3.110.706,30	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(5.494.838,48) 5.808.791,69	(5.494.838,48) 5.808.791,69	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(167.029,20) 150.453,09	(167.029,20) 150.453,09	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	–	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.390.109,12) 3.305.195,13	(3.390.109,12) 3.305.195,13	–	–	–	–	–
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) 93.987,51	(80.312,46) 93.987,51	–	–	–	–	–
GESAMTBETRAG	(100.420.298,65) 109.045.188,31	(13.351.531,00) 13.589.691,78	(87.068.767,65) 95.455.496,53	(17.117.073,96) 18.876.258,73	(69.951.693,69) 76.579.237,80	(91.288.009,39) 99.686.760,89	–

*1 GPR = Grundpfandrecht
SU = Sicherungsübereignung
PF = Verpfändung

Zess = Forderungsabtretung
Bü = Bürgschaft

Zahlen in Klammern = Vorjahreswerte

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	138 T€
Aufwendungen für Abbruchkosten	650 T€
Aufwendungen für Umzugskosten	82 T€
Außerplanmäßige Abschreibungen	66 T€

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	771 T€
--	--------

Urban-Gardening-Projekt in den „Ossendorfer Gartenhöfen“



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 2020 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 20.560 T €. Es handelt sich um Bauverpflichtungen für den 3. Bauabschnitt „Ossendorfer Gartenhöfe“.

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen werden mit langfristigen Darlehen in Höhe von 20.378 T € finanziert.

5. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

BESCHÄFTIGUNGS- VERHÄLTNISS	VOLL	TEIL- ZEIT
Kaufmännische Mitarbeiter	11,3	7,3
Technische Mitarbeiter	5,0	1,5
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2,0	26,5

Zum 31.12.2020 beschäftigten wir zwei Auszubildende zum Immobilienkaufmann.

6. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2020	4.980
Zugang	285
Abgang	145
Bestand zum 31.12.2020	5.120

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 194.271,81 € auf 7.760.722,47 € erhöht.

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.848.837,53 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 184.883,75 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.663.953,78 € 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 Kwiatkowski, *Schriftführer*
Simone Ludewig
Stephanie Rössing
Annika Schäfer
Hans Sprenat

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

50825 Köln, den 11.05.2021

DER VORSTAND

gezeichnet

**Nußbaum | Kliegel |
Wocke-Simons**

4. Lagebericht 2020

4.1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gemäß der aktuellen gültigen Satzung ist Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Kerntätigkeitsfeld ist die Bewirtschaftung, Vermietung und Errichtung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Köln.

4.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen | Die Einwohnerzahl in **Köln** ist im Jahr 2020 erstmals seit dem Jahr 2013 um 3.779 Personen auf 1.088.040 gesunken. Grund dafür waren insbesondere die Effekte der Corona-Pandemie, die für einen deutlichen Rückgang der Zuwanderung (-15,6 %) gesorgt hat. Einziger Stadtbezirk gegen den Trend ist **Ehrenfeld** mit einem Zuwachs von 318 (+0,3 %) Bürgerinnen und Bürgern. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass dieser kurzfristige Trend sinkender Bevölkerung auch noch im Jahr 2021 anhalten wird; prognostiziert wird für das Jahr 2040 weiter eine Zahl von 1.146.100 Kölnerinnen und Kölnern.¹ 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 blieb die Zahl der fertiggestellten öffentlich geförderten Wohnungen im Jahr 2019 mit 865 Einheiten (2018: 585) weiter unter dem selbst gesteckten Ziel von 1.000 Wohnungen. Die Gesamtzahl geförderter Wohnung im Bestand sank auf 38.362 (Vorjahr 38.623).²

Nach dem aktuellen „F+B-Miet-spiegelindex 2020“, 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 2020 durchschnittlich 8,47 €/qm.³

Bestandsbewirtschaftung | Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

IMMOBILIENBESTAND	HÄUSER	WOHNUNGEN	GARAGEN/ STELLPLÄTZE	GEWERBE/ SONSTIGE EINHEITEN ¹⁾
Bestand am 31.12.2019	588	4.111	766	87
Zugang 2020	21	148	60	7
Abgang 2020	./ 26	./ 73	./ 1	–
Bestand am 31.12.2020	583	4.186	825	94

¹⁾ davon 24 sonstige Einheiten

¹ Stadt Köln: Kölner Statistische Nachrichten, Ausgabe 3/2021 vom 05.03.2021.

² Stadt Köln: Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2019, Ausblick 2020.

³ www.f-und-b.de/publikationen.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 545 öffentlich geförderte Wohnungen.

Die Wohn- (272.364 qm) und Nutzfläche (7.557 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 279.921 (Vj. 273.203) qm.

Unser Bestand befindet sich ausschließlich im linksrheinischen Köln mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neu-ehrenfeld.

Neubau | Im Bereich der Neubautätigkeit war das Geschäftsjahr 2020 weitestgehend geprägt von den „Ossendorfer Gartenhöfen“. Die Baukosten betrugen für diese Maßnahme 12.633 T €. In diesem Zusammenhang sind Abriss- und Umzugskosten in Höhe von 726 T € angefallen.

Für den geplanten Neubau Scheidtweiler Straße 44–48 wurden für Planungskosten 782 T € aufgewendet.

Weitere Planungskosten sind für die Neubauten Hosterstraße 1–5 (94 T €) und Jüssenstraße 16–26/23+25 (105 T €) angefallen.

Modernisierung / Instandhaltung Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit der Großbaumaßnahme der energetischen Sanierung und teilweisen Aufstockung der Objekte Kevelaerer/ Xantener Straße begonnen.

Des Weiteren wurden für die Häuser der Äußeren Kanalstraße 221–251 Balkonanlagen erstellt. Bei den Objekten Äußere Kanalstraße 253–261 wurde mit der Balkonerstellung angefangen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wurde auf die Modernisierung unserer leerstehenden Wohnungen gelegt. Neben der Änderung von Grundrissen und der Badmodernisierungen folgte der

erstmalige Einbau von Heizungen und neuer Elektrik bei insgesamt 57 Wohnungen.

Die aktivierten Leistungen aller Maßnahmen aus der Modernisierung betrugen im Berichtsjahr 1.672 T €.

Zentrale Tätigkeit der Instandhaltung war, neben dem üblichen Instandsetzungsaufkommen für laufende Reparaturen und Instandhaltung aus Einzelmodernisierung, die Fassaden- und Dacherneuerung, Treppenhaussanierung und Maßnahmen aus Brandschutz und Verkehrssicherung. Weitere Instandhaltungsaufwendungen sind für Umbaumaßnahmen der Bäckerei Masiusstraße 1 angefallen.

Die Fremdkosten für **Instandhaltung** (einschließlich nicht aktivierungsfähiger Modernisierungskosten) zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf 9.090 T € (Vj. 7.885 T €). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 33,38 (Vj. 29,68) €/qm Wohnfläche.

Vermietung | Die Fluktuationsquote lag bei 7,5 % (Vj. 5,7 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: zu kleine Wohnung, Tod des Mieters, Alter des Mieters und Lage der Wohnung.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt 1,6 % (Vj. 1,9 %). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und der Abbruchabsicht der Häuser Scheidtweiler Straße 44–48 und der Häuser Jüssenstraße 16–26/23+25. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2020 6,39 (Vj.

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 Bestandswohnungen lag bei den EHRENFELDERN im Jahr 2020 bei 7,02 (Vj. 6,76) €/qm.

Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete ist insbesondere auf die Neuvermietung des 2. Bauabschnittes „Ossendorfer Gartenhöfe“ zum 01.04.2020 und der Mietanhebung zum 01.05.2020 zurückzuführen. Darüber hinaus beruht sie auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Wildblumenwiese in der Vastersstraße



4.3. DARSTELLUNG DER LAGE

4.3.1. Ertragslage

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

ERTRAGSLAGE	2020		2019		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	27.533	97,0	25.709	96,7	1.824
Andere aktivierte Eigenleistungen	89	0,3	53	0,2	36
GESAMTLEISTUNG	27.622	97,3	25.762	96,9	1.860
Andere betriebliche Erträge	761	2,7	816	3,1	./ 55
BETRIEBSLEISTUNG	28.383	100,0	26.578	100,0	1.805
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.898	56,0	14.697	55,3	1.201
Personalaufwand	2.325	8,2	2.398	9,0	./ 73
Abschreibungen	3.733	13,2	3.492	13,1	241
Andere betriebliche Aufwendungen	874	3,1	910	3,4	./ 36
Zinsaufwand	1.599	5,6	1.368	5,1	231
Gewinnunabhängige Steuern	526	1,9	489	1,8	37
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	24.955	88,0	23.354	87,7	1.601
Betriebsergebnis	3.428	12,0	3.224	12,3	204
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 823		./ 923		100
Neutrales Ergebnis	./ 682		460		./ 1.142
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	1.923		2.761		./ 838
Steuern vom Einkommen und Ertrag	74		./ 106		./ 180
JAHRESÜBERSCHUSS	1.849		2.867		./ 1.018

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 1.848.837,53 € ab. Nach Einstellung von 184.883,75 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 1.663.953,78 €.

Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahres von 3.428 T € ist gegenüber dem Vorjahr um 204 T € gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus der um 1.805 T € gestiegenen Betriebsleistung und den höheren Aufwendungen von 1.601 T € für die Betriebsleistung.

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben die folgenden Leistungsbereiche beigetragen:

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der **Hausbewirtschaftung** resultiert im

	2020 T €	2019 T €	VERÄNDERUNG T €
Hausbewirtschaftung	3.419	3.240	179
Bau- und Modernisierungstätigkeit	./ 52	./ 153	101
Sonstige betriebliche Tätigkeit	61	137	./ 76
GESAMTBETRAG	3.428	3.224	204

Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (+ 1.615 T €), denen gestiegene Instandhaltungskosten (+ 1.196 T €) und gestiegene Kapitalkosten (+ 231 T €) gegenüberstehen.

Den im Bereich der **Bau- und Modernisierungstätigkeit** im Jahr 2020 aktivierten Eigenleistungen von 89 T € stehen zugeordnete Personal- und Sachkosten (Kosten eigener technischer und Verwaltungsleistungen) in Höhe von 141 T € gegenüber.

Das 2020 bei der **sonstigen betrieblichen Tätigkeit** erzielte positive Ergebnis von 61 T € resultiert aus Erträgen von 109 T € und Aufwendungen von 48 T €.

	2020 T €	2019 T €	VERÄNDERUNG T €
ERTRÄGE			
Beteiligungserträge und sonstige Zinsen	9	8	1
AUFWENDUNGEN			
Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen	774	852	./ 78
Bankzinsen	58	79	./ 21
	832	931	./ 99
ERGEBNIS	./ 823	./ 923	100

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie oben in der Tabelle zu sehen dar.

Das **neutrale Ergebnis** setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T €	2019 T €	VERÄNDERUNG T €
ERTRÄGE AUS			
Rückdeckungsversicherungen	50	410	./ 360
Auflösung von Rückstellungen früheren Jahren	142	93	49
	32	35	./ 3
Zuschreibung auf Wertpapiere des Anlagevermögens	22	34	./ 12
Leistungen von Risiko-Lebensversicherungen	11	11	0
Ausbuchung und Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	10	11	./ 1
	267	594	./ 327
AUFWENDUNGEN FÜR			
Abbruchkosten	650	0	650
Umzugshilfen	82	3	79
Außerplanmäßige Abschreibungen	66	0	66
Abschreibungen auf „Sonstige Vermögensgegenstände“	93	47	46
frühere Jahre	58	83	./ 25
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1	./ 1
	949	134	815
ERGEBNIS	./ 682	460	./ 1.142

4.3.2. Vermögenslage

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

	31.12.2020		31.12.2019		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
VERMÖGENSSTRUKTUR					
ANLAGEVERMÖGEN					
Immaterielle Vermögensgegenstände	68	0,0	56	0,0	12
Sachanlagen	139.099	88,2	127.591	88,1	11.508
Finanzanlagen	5.615	3,6	5.381	3,7	234
Summe	144.782	91,8	133.028	91,8	11.754
UMLAUFVERMÖGEN/ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
LANGFRISTIG					
Forderungen	191	0,1	186	0,1	5
KURZFRISTIG					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	5.651	3,6	5.453	3,8	198
Wertpapiere	871	0,6	788	0,6	83
Flüssige Mittel	5.698	3,6	4.804	3,3	894
Übrige Aktiva	558	0,3	511	0,4	47
Summe	12.969	8,2	11.742	8,2	1.227
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	157.751	100,0	144.770	100,0	12.981
KAPITALSTRUKTUR					
EIGENKAPITAL					
LANGFRISTIG					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.761	4,9	7.566	5,2	195
Ergebnisrücklagen	26.533	16,8	23.767	16,4	2.766
Bilanzgewinn	1.664	1,1	2.581	1,8	./ 917
Summe	35.958	22,8	33.914	23,4	2.044
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	171	0,1	175	0,1	./ 4
Summe	36.129	22,9	34.089	23,5	2.040
FREMDKAPITAL/RÜCKSTELLUNGEN/ VERBINDLICHKEITEN					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	8.631	5,5	8.005	5,5	626
Verbindlichkeiten	99.523	63,1	91.124	63,0	8.399
Rechnungsabgrenzungsposten	3.829	2,4	2.181	1,5	1.648
KURZFRISTIG					
Rückstellungen	116	0,1	73	0,1	43
Erhaltene Anzahlungen	5.809	3,7	5.495	3,8	314
Übrige Verbindlichkeiten	3.714	2,3	3.803	2,6	./ 89
Summe	121.622	77,1	110.681	76,5	10.941
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	157.751	100,0	144.770	100,0	12.981

Die Bilanzsumme ist um 12.981 T € auf 157.751 T € (=8,97 %) gestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 11.520 T € auf 139.167 T € erhöht. Ursache für die Erhöhung waren die Investitionstätigkeiten von 15.413 T € (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 89 T €), denen Abschreibungen in Höhe von 3.799 T € und ein KfW-Tilgungszuschuss mit rd. 94 T € gegenüberstehen.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um 234 T € resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen.

Insgesamt beläuft sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen auf 91,8 % (Vj. 91,8 %). Der Anteil der übrigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 8,2 % (Vj. 8,2 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.044 T € auf 35.958 T € erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote sank um 0,6 %-Punkte auf 22,8 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumsumszuwendungen. Sie haben sich um insgesamt 627 T € erhöht.

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

haben sich gegenüber dem Vorjahr um 8.399 T € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten belegen insgesamt 63,1 % (Vj. 63,0 %) des Gesamtkapitals. Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 13.997 T €, planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.706 T € und den Abgang von Tilgungszuschüssen in Höhe von 1.892 T €.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um 268 T € auf 9.639 T € gestiegen, der Anteil am Gesamtkapital beträgt 6,10 % (Vj. 6,5 %).

4.3.3. Finanzlage

Die unten stehende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

STICHTAGSLIQUIDITÄT	31.12.2020 T €	31.12.2019 T €	VERÄNDERUNG T €
<u>LANGFRISTIG</u>			
Vermögenswerte	144.973	133.214	11.759
Finanzierungsmittel	147.941	135.224	12.717
ÜBERDECKUNG	2.968	2.010	958
<u>KURZFRISTIG</u>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	5.698	4.804	894
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.080	6.752	328
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12.778	11.556	1.222
STICHTAGSLIQUIDITÄT	2.968	2.010	958

Am 31. Dezember 2020 waren die langfristig angelegten Vermögensgegenstände 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.

DIE KAPITALFLUSSRECHNUNG STELLT SICH IN DER ÜBERSICHT WIE FOLGT DAR:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020 T €	2019 T €	VERÄNDERUNG T €
JAHRESÜBERSCHUSS	1.849	2.867	./ 1.018
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.799	3.492	307
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	626	1.007	./ 381
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	./ 221	./ 510	289
CASHFLOW	6.053	6.856	./ 803
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	43	./ 341	384
Zunahme sonstiger Aktiva	./ 312	./ 795	483
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	225	./ 2.041	2.266
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	6.009	3.679	2.330
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 15.413	./ 20.271	4.858
Auszahlungen Finanzanlagen	./ 184	./ 184	0
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	./ 15.597	./ 20.455	4.858
Valutierung von Darlehen	13.997	20.660	./ 6.663
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 3.706	./ 3.035	./ 671
Rückzahlungen von Darlehen	0	./ 409	409
Zunahme der Geschäftsguthaben	191	97	94
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	10.482	17.313	./ 6.831
ZAHLUNGSUNWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	894	537	357
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.804	4.267	537
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER	5.698	4.804	894

Wildblumenwiese in der Vastersstraße



4.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	22,8	23,4
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	5,3	8,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2020	€/qm/Monat	6,39	5,86
Umsatzerlöse	T €	27.355	25.111
Erlösschmälerungen aus Sollmieten	T €	284	277
Erlösschmälerung in Relation zur Jahressollmiete	%	1,3	1,4
Fremdkapitalzinsen	T €	1.599	1.368
Fremdkapitalzinsen in Relation zur Jahressollmiete	%	7,3	6,8
Instandhaltung, Fremdkosten	T €	9.090	7.885
Instandhaltung in Relation zur Jahressollmiete	%	41,6	38,9
Fluktuationsquote Wohnungen	%	7,5	5,7
Leerstandsquote Wohnungen	%	1,6	1,9

Wildblumenwiese in der Barbarastraße



4.4. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

4.4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein auf die Unternehmensgröße abgestimmtes Risikomanagementsystem eingeführt. 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.

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, steht der Aufbau eines Portfolio-Management-Systems nach der Durchführung einer Bestandsanalyse unserer Gebäude vor dem Abschluss. Von diesem System 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.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und gewerblichen Einheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung der Interessenten. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in ihrer Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Bedingt durch unser niedriges Mietniveau hat die anhaltende Coronakrise auch bisher nur zu geringfügigen Zahlungsausfällen geführt.

4.4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Angesichts der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten gewinnt „gutes und sicheres Wohnen in Genossenschaften“ zunehmend an Bedeutung. Wir unterstützen daher die bun-

desweite 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, aber auch der altersgerechte Umbau von Bestandswohnungen. Um auch Wohnraum für an Demenz erkrankte Menschen anbieten zu können, haben wir in unserem Neubauvorhaben „Ossendorfer Gartenhöfe“ eine Pflegewohngemeinschaft eingerichtet.

Als eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen sehen wir unser Mitgliederportal verbunden mit der Mitglieder-App. Damit bieten wir den Mitgliedern ein zeitgemäßes Kommunikationsmittel, womit unser Service noch schneller und gezielter werden kann.

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

4.5. PROGNOSEBERICHT

Angesichts der sich weiterhin verschärfenden Situation auf unseren Mietwohnungsteilmärkten und der vorhandenen Ertragspotenziale im Bestand erwarten wir, auch durch die 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 Zinskonditionen mehr als kompensiert.

Die Neubaumaßnahme „Ossendorfer Gartenhöfe“ wird unser Portfolio insgesamt positiv beeinflussen. Nach Fertigstellung der Maßnahme im Frühjahr 2022 wird der Neubauanteil unseres Bestandes etwa 10 % betragen. Auch mit den geplanten Abbruch- und Neubauvorhaben (Scheidtweiler-, Jüssen- und Hosterstraße) investieren wir frühzeitig in bedarfsgerechten Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft. Bei diesen Maßnahmen, die bis Ende 2024 realisiert sein sollen, wird besonderes Augenmerk auf die Quartiersentwicklung gelegt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und

mittelfristig nicht geplant.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen rechnen wir derzeit nicht mit gravierenden Mietausfällen aufgrund der Auswirkungen der Coronakrise. Angesichts des weiter hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Köln, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit, sowie angemessener Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung steht einer positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 2.893 T € erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2021 T €
Umsatzerlöse	22.593
Instandhaltungsaufwendungen	8.500
Abschreibungen	3.965
Zinsaufwendungen	2.945
Personalaufwand	2.340

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.140 T €.

50825 Köln, den 11.05.2021
DER VORSTAND
gezeichnet
Nußbaum | Kliegel |
Wocke-Simons

Wir ernten, was wir säen!



Beteiligungen und Mitgliedschaften sind Teil unserer Philosophie.

 AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Tarifautonomie braucht starke Partner www.agv-online.de	 VdW Rheinland Westfalen Interessenvertretung, Beratung und gesetzliche Prüfung auf Landesebene www.vdw-rw.de	 kÖln ag Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs- unternehmen e.V. Interessenvertretung und Beratung auf kommunaler Ebene www.koelnag.de
 DESWOS Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern bekämpfen www.deswos.de	 QUÄKER NACHBARSCHAFTSHEIM Gemeinsam soziale Balance schaffen! www.quaeker-nbh.de	 PHOENIX Kultur- und Integrationszentrum in Köln Integration von Zuwanderern www.phoenix-cologne.com
 GAG Immobilien AG Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft www.gag-koeln.de	 Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG Geschichtliche Wurzeln unserer Genossenschaft www.koeln-sued.de	 INWO Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft Wohnungswirtschaftliche Forschung, Verbindung von Theorie und Praxis www.inwo.uni-koeln.de
 SfG Seminar für Genossenschaftswesen der Universität zu Köln Genossenschaftswissenschaftliche Forschung, Verbindung von Theorie und Praxis www.genosem.uni-koeln.de	 Pustebume BEWEGUNG ENTSPANNUNG TANZ THEATER Theater von Behinderten für Behinderte und Freizeitgestaltung für Mitglieder www.pustebume.koeln	 Wohnen in Genossenschaften e.V. Dokumentation von genossenschaftlicher Geschichte und Praxis www.wohnen-in-genossenschaften.de
DIE EHRENFELDER NACHBARSCHAFTSHAUS Hier bewegen alle selber etwas www.nachbarschaftshaus.koeln	 EBZ Ihr Partner für Ausbildung und Personalentwicklung www.e-b-z.de	DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN  DEUTSCHLAND Typisch Genossenschaften www.wohnungsbaugenossenschaften.de



DIE 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