

# Geschäftsbericht 2015





Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG  
Geschäftsstelle: 51069 Köln (Dellbrück), Dellbrücker Mauspfad 318  
Postanschrift: 51027 Köln, Postfach 85 02 37  
Telefon: 02 21 / 6 89 27-0, Telefax 02 21 / 6 89 27-37  
info@gwg1897.de, www.gwg1897.de

## Aufsichtsrat

Gereon Blass	1. Vorsitzender
Martin Weyer	2. Vorsitzender
Udo Brausen	
Raimund Gerken	
Karl-Heinz Hausmann	
Bernhard Koch	
Ulrich Kowalewski	
Peter Krücker	
Annegret Otto	

## Vorstand

Michael Schwenk	hauptamtlich, Vorsitzender
Rainer Heuchert	nebenamtlich

## Lagebericht des Vorstandes

### Allgemeines

Im Jahre 2015 wuchs die Weltwirtschaft in mäßigem Tempo. Während sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fortsetzte, verschlechterte sich die Wirtschaftslage in einer Reihe von Schwellenländern weiter. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine starke Rezession. Russland hat mit den Auswirkungen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen, Brasilien ist mit innenpolitischen Problemen beschäftigt. Laut Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) betrug das weltweite Wirtschaftswachstum in 2015 3,1%. Prognostiziert hatte der IWF hingegen noch ein Wachstum von 3,5%. Für 2016 und 2017 sieht der IWF ein Wachstum von 3,4% und 3,6% voraus. In China schwächte sich die konjunkturelle Entwicklung nochmals ab. Dort sorgt insbesondere die Wandlung von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft für Probleme. Betrug das Wachstum in 2014 noch 7,4%, so lag es 2015 nur noch bei 6,9%. Der IWF prognostiziert für 2016 und 2017 sogar noch niedrigere Raten. Als Risiken der zukünftigen Entwicklung sieht der IWF u.a. den momentan niedrigen Ölpreis, der sich bis 2017 auch nicht wieder signifikant erhöhen soll. Dies dämpft insbesondere die Wachstumsaussichten der Öl exportierenden Länder, denn trotz der niedrigen Preise ist die Nachfrage bislang nicht in dem Maße gestiegen, wie man es bei früheren Preissenkungen beobachten konnte. Als weiteres Risiko sieht der IWF die Abkehr der US-Zentralbank vom Prinzip des „billigen Geldes“. Im Gegensatz zur Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bank von Japan weitet die US-Notenbank das gehaltene Volumen von Wertpapieren nicht mehr aus und stellt sogar Leitzinsanhebungen in Aussicht.

Im Euro-Raum zeigte sich eine insgesamt positive Entwicklung. Das Wachstum lag im Jahr 2015 bei 1,6%. Abgesehen von Griechenland scheinen alle Euroländer auf einen leichten Wachstumspfad zurückgefunden zu haben, auch wenn das Produktionsniveau der Zeit vor der Rezession in einigen Ländern noch nicht wieder erreicht werden konnte. Für 2016 und 2017 wird ein Wachstum von jeweils 1,8% erwartet. Auch die Arbeitslosenquote entwickelte sich positiv. Lag sie im Vorjahr noch bei 11,6%, so ging sie im Berichtsjahr auf 11% zurück. Für die nächsten Jahre wird ein weiterer Rückgang der Quote vorhergesehen. So soll sie in der Eurozone bis auf 10,2% im Jahr 2017 absinken. Im Bereich der EU-Mitgliedsländer wird ein Rückgang der Arbeitslosenquote von 9,5% in 2015 auf 8,7% in 2017 prognostiziert. Bedenklich sind die regionalen Unterschiede. So reicht die Bandbreite im Jahr 2015 von 6,1% in Deutschland bis zu 25,1% in Griechenland. Die Vorhersagen gehen hier für die nächsten Jahre auch nur von einer marginalen Annäherung der Arbeitslosenquoten aus. Die Inflationsrate betrug in 2015 sowohl in der Euro-Zone als auch in der EU 0%. Für 2016 und 2017 wird jeweils ein Anstieg erwartet. Hier soll sich u.a. die expansive Geldpolitik der EZB niederschlagen, die durch umfangreiche Wertpapieraufkäufe die Konjunktur ankurbeln und dadurch die Inflation erhöhen möchte.

Die deutsche Wirtschaft setzte ihren stetigen Wachstumskurs fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Feststellung des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,7% höher als 2014. Damit lag das Wirtschaftswachstum 2015 deutlich über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre, der

1,3% betrug. Die Prognosen für 2016 sehen bei den diversen Wirtschaftsforschungsinstituten Steigerungen zwischen 1,6% bis 2,2% voraus. Die tragende Säule der Konjunktur war der Konsum. Bedingt durch erneut gestiegene Beschäftigungszahlen sowie Einkommenssteigerungen, hierzu zählt auch der Mindestlohn, nahm der private Konsum erheblich zu. War 2014 ein Zuwachs von 0,9% zu verzeichnen, so betrug er im Berichtsjahr 1,9%. Für 2016 wird ein ähnlich hohes Wachstum vorhergesagt. Die Konsumausgaben des Staates nahmen gegenüber dem Vorjahr sogar um 2,8% zu. Dort schlagen sich u.a. die staatlichen Leistungen für die Flüchtlingshilfe nieder. Das anhaltende Wirtschaftswachstum und die positive Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Hinzu kamen in 2015 etwa 1,1 Millionen Asylsuchende, die von staatlicher Seite versorgt und untergebracht werden müssen. In der jüngeren Geschichte Deutschlands seit Ende der 1950er Jahre ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bislang ohne Vergleich. Auch die Ausrüstungsinvestitionen legten 2015 zu. Unternehmen und Staat investierten 3,6% mehr in Ausrüstungen als im Jahr zuvor. Der Außenhandel gewann weiter an Dynamik. Die Exporte legten gegenüber dem Vorjahr um 5,4% zu. Da aber gleichzeitig auch mehr Waren importiert wurden, trug der Außenbeitrag mit einem Wachstum von 0,2% nur wenig zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts bei. Die Bauinvestitionen erhöhten sich auch lediglich um 0,2%. Es wird erwartet, dass spätestens ab 2016 die von der Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen greifen werden und der öffentliche Bausektor stark an Fahrt aufnehmen wird. In Verbindung mit den Wohnungsbauinvestitionen, die in 2015 um 1,5% zunahmen und für die in 2016 eine weitere Steigerung vorhergesagt wird, könnten die Bauinvestitionen 2016 um 2,5% zulegen. Im Jahre 2015 flossen rund 178,8 Milliarden Euro in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände. Bedingt durch das weiterhin sehr billige Baugeld, die geringen Renditen für alternative Geldanlagen und die aufgrund der Zuwanderung weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum ist davon auszugehen, dass sich der positive Trend fortsetzen wird. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2015 6,1%. Im Dezember 2014 hatte sie noch bei 6,4% gelegen. Die Prognosen für 2016 gehen von einer höheren Zahl von Arbeitslosen und einer Quote von 6,5% aus. Hier wird sich u.a. die stark gestiegene Zahl an gering qualifizierten Zuwanderern bemerkbar machen. Im Jahr 2015 wurden rund 303.000 Baugenehmigungen erteilt. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3% gegenüber dem Vorjahr. Das größte Wachstum war beim Neubau von Mietwohnungen zu verzeichnen. Hier wurde der Bau von rund 65.000 Wohnungen genehmigt, was einem Wachstum von 15,7% gegenüber 2014 entspricht. Im Geschosswohnungsbau insgesamt (Miet- und Eigentumsmaßnahmen) wurden rund 135.000 Einheiten genehmigt. Für die nächsten Jahre wird eine weitere Belebung der Wohnungsbautätigkeit erwartet und auch nötig sein, denn nach wie vor hinken die Zahlen der erteilten Genehmigungen und die der fertiggestellten Wohnungen dem Bedarf weit hinterher. Einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts nach müssten in den nächsten fünf Jahren rund 400.000 Wohnungen jährlich errichtet werden. Insbesondere in den Ballungszentren besteht erheblicher Nachholbedarf.

## Instandhaltung/Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden in 2015 insgesamt T€ 11.228,1 (Vorjahr T€ 10.945,8) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

### **Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten**

T€ 5.592,8 (Vorjahr T€ 4.816,7).

Dies entspricht einem Aufwand von € 31,82 pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 27,43). Darin enthalten sind T€ 2.510,2 (Vorjahr T€ 1.876,4) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

Im Berichtsjahr führten wir zahlreiche Dacherneuerungsarbeiten durch. So konnten die Arbeiten an den Häuserzeilen Berliner Str. 382 – 396 in Köln-Höhenhaus sowie Zum Gremberger Wäldchen 15 und 17 in Köln-Poll abgeschlossen werden. Mit der Dachsanierung an den Häusern Glücksburgstr. 2 und Sonderburger Str. 51 – 59 in Köln-Mülheim wurde begonnen. Hier werden im Zuge der Dacharbeiten auch die Fassaden überarbeitet. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2016 vorgesehen.



Glücksburgstraße 2

### **Wohnungsmodernisierung**

T€ 1.140,7 (Vorjahr T€ 1.058,3)

Im Berichtsjahr haben wir 79 Wohnungen vollmodernisiert. In 38 Wohnungen wurde erstmalig eine Etagenheizung eingebaut. Zudem übernahmen wir eine vormals mietereigene Heizungsanlage. Wohnungszusammenlegungsmaßnahmen führten wir im Berichtsjahr nicht durch.

### **Energetische Modernisierung**

T€ 3.663,0 (Vorjahr T€ 4.453,5)

Die umfassende energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, die mit Mitteln der KfW finanziert wurde, führten wir auch im Berichtsjahr fort. So erfolgte zum einen die Restabwicklung der Maßnahme Amtsstr. 7, 9 und Heßhofstr. 30 mit insgesamt 24 WE in Köln-Vingst. Zum anderen wurden folgende Projekte durchgeführt:

- Pappelweg 10, 12 mit 12 WE
- Ulmenweg 5, 7 mit 15 WE, beide in Rösrath
- Auf der Jüchen 26 mit 8 WE in Köln-Dellbrück
- Glücksburgstr. 9/11 mit 15 WE in Köln-Mülheim
- Begonnen wurde die Maßnahme Im Leimfeld 1 – 11, Caumannsstr. 1, 3 mit 59 WE in Köln-Buchheim. Fertigstellung wird voraussichtlich im Frühjahr 2016 sein.

Die vorgenannten energetischen Maßnahmen beinhalteten die üblichen Dämmmaßnahmen an Fassaden, Kellerdecken und Dach sowie die Erneuerung von Fenstern und Dacheindeckung. Zudem erneuerten wir die Haustür- und Briefkastenanlagen





#### Energetische Modernisierung:

Pappelweg, Ulmenweg, Auf der Jüchen, Glücksburgstraße, Im Leimfeld, Caumannsstraße (v. links)

an den Objekten in Rösrath, Dellbrück und Mülheim. Ferner wurden vorhandene Balkone saniert. Darüber hinaus renovierten wir Treppenhäuser und tauschten in diesem Zuge noch vorhandene alte Wohnungseingangstüren gegen einbruchhemmende neue Türen aus. Des weiteren wurden Gegensprechanlagen eingebaut.

#### Balkonanbauten

T€ 409,7 (Vorjahr T€ 91,0)

Die in 2014 begonnene Maßnahme Amtsstr. 7, 9 und Heßhofstr. 30 in Köln-Vingst konnte, wie bereits erwähnt, im Berichtsjahr fertig gestellt werden. Es erhielten insgesamt 24 Wohnungen großzügigere, gut nutzbare Vorsatzbalkone, die vor die alten Loggien gestellt wurden. Dadurch konnten auch 6 Wohnungen der obersten Etage erstmalig mit Balkonen versehen werden.

Weitere 27 Vorsatzbalkone wurden im Zuge der o.g. KfW-Maßnahmen an den Häusern Ulmenweg 5, 7 und Pappelweg 10, 12 in Rösrath angebracht. Dabei erhielten die 3 Wohnungen des Objektes Ulmenweg 7 auf der linken Hausseite erstmalig einen Balkon.



Ulmenweg



Pappelweg



#### Aufzug

T€ 282,1 (Vorjahr T€ 83,0)

Der im Vorjahr begonnene Anbau von Aufzugsanlagen an den 5-geschossigen Häusern Am Emborg 2 und 4 in Köln-Höhenhaus konnte planmäßig im Mai 2015 fertig gestellt werden.

## Wohnumfeldverbesserungen

T€ 139,8 (Vorjahr T€ 443,3)

Im Zuge der energetischen Modernisierungen richteten wir auch die zugehörigen Außenanlagen her. Zäune und Plattenwege wurden erneuert, Müllcontainerplätze, Rasenflächen und Bepflanzungen überarbeitet bzw. neu angelegt.

Zudem gestalteten wir aus Instandhaltungsmitteln den Innenhof einschließlich des Müllcontainerplatzes der Seniorenwohnanlage Karl-Siebert-Str. 9/11 in Köln-Dellbrück neu.

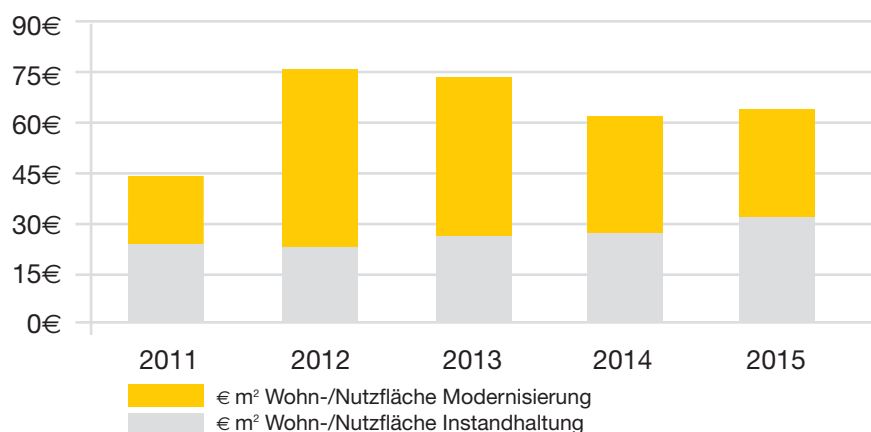


Seniorenwohnanlage Karl-Siebert-Straße

Im Berichtsjahr stiegen die Investitionen in die Instandhaltung unseres Bestandes an. Durch die nach wie vor sehr günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt konnten wir weitere umfassende energetische Modernisierungen durchführen. Da eine Verschlechterung der Konditionen kurz- und mittelfristig nicht abzusehen ist, planen wir, die Modernisierungsmaßnahmen in unserem sanierungsfähigen Bestand auch in den nächsten Jahren weiterzuführen.

Für die Duldung der vorübergehenden Einschränkungen durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen danken wir den betroffenen Mitgliedern herzlich.

### Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen über 5 Jahre



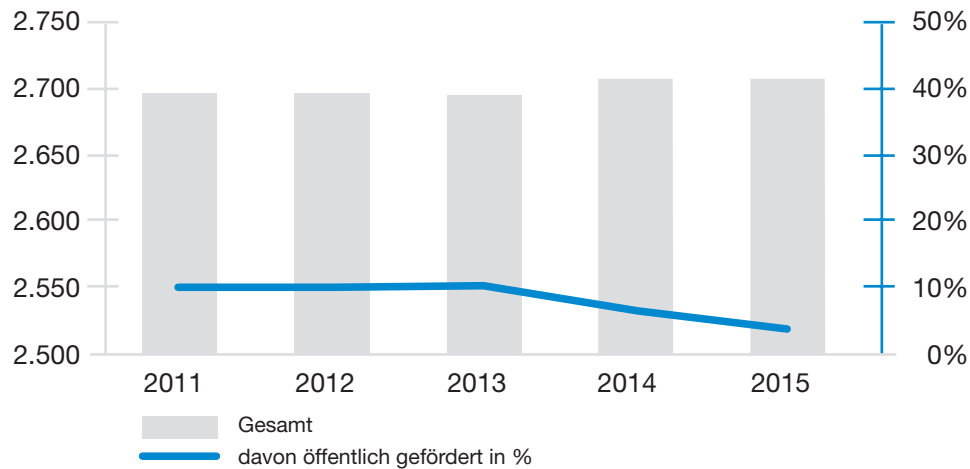


## Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2015 wie folgt:

2.561 freifinanzierte Wohnungen  
 151 öffentlich geförderte Wohnungen  
**2.712**

Entwicklung des Wohnungsbestandes über 5 Jahre



Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand ging im Berichtsjahr von 250 Einheiten auf 151 Einheiten zurück. Somit unterliegen noch rund 6% des Gesamtbestandes der öffentlichen Bindung.

Im Berichtsjahr lösten wir die noch bestehenden öffentlichen Darlehen für insgesamt 27 Wohnungen in der Böckingstr. 24 – 28 in Köln-Mülheim ab. Die Nachwirkungsfrist endet am 31.12.2025.

Zum Eigentum der Genossenschaft gehörten zum Jahresende außerdem 25 gewerbliche Einheiten (davon 3 in Einzelhäusern), 668 Garagen sowie 57 Tiefgaragenstellplätze. Eine aus einem Wohn- und einem größeren Gewerbeanteil bestehende Gewerbeeinheit wurde vollständig zu einer Wohnung umgebaut. Dort hat der Caritasverband für die Stadt Köln e.V. nun eine kleine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung eingerichtet.

Im Geschäftsfeld Fremdverwaltung gab es im Bereich Mietverwaltung eine Änderung: Ein Haus wurde vom Eigentümer veräußert. Somit bestehen noch folgende Verwaltungen:

- Treuhänderische Verwaltung von drei Objekten mit zusammen 18 Wohnungen und 6 Garagen.
- WEG-Verwaltung von zwei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 19 Wohnungen und 10 Garagen.
- Mietverwaltung von insgesamt 46 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit, 5 Garagen und 2 Tiefgaragen.

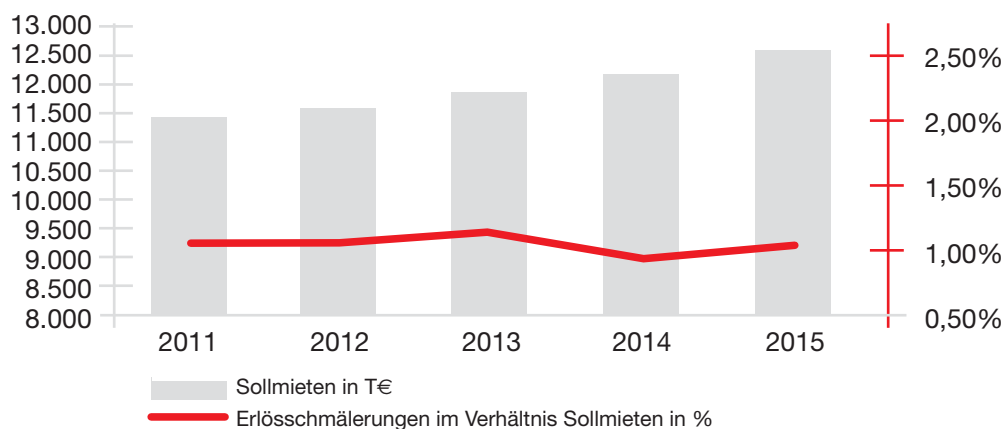
Die Zahl der Mieterwechsel betrug wie schon im Vorjahr 209. Somit blieb auch die Fluktuationsrate konstant bei 7,7%. Der Jahresstatistik 2014 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

- für das gesamte Bundesgebiet 9,3%
- für Nordrhein-Westfalen 10,2% und
- für die Rechtsform Wohnungsbaugenossenschaften 8,5%.

Die häufigsten uns zur Kenntnis gebrachten Kündigungsgründe waren „Heimaufnahme/gesundheitliche Gründe“, „private/familiäre Gründe“, „Wohnungstausch im Bestand“ und „Todesfall“. Ferner nannten die ausscheidenden Mieter häufig die Gründe „Wohnung zu klein“ und „Berufliche Gründe“. Erneut abgenommen hat die Zahl der Kündigungen wegen „Erwerb von Eigentum“, obwohl die Konditionen auf dem Kapitalmarkt nach wie vor ausgesprochen günstig sind.

Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes stiegen von T€ 110,4 im Vorjahr auf T€ 130,3 in 2015 an. Hauptsächlich für den Anstieg war der modernisierungsbedingte Leerstand. Auch im Teilbereich Gewerbe erhöhte sich der Mietausfall, weil der Betreiber eines aus zwei Einheiten bestehenden Ladenlokals während der Vertragslaufzeit aus unvorhersehbaren Gründen aufgeben musste. Eine Einheit konnte inzwischen langfristig neu vermietet werden. Die andere Einheit wurde – wie bereits erwähnt – zu einer Wohnung umgebaut. Neu hinzugekommen ist der Teilbereich Abriss. Hier schlägt sich der Leerstand für den bestandersetzenden Neubau Auf der Jüchen 5 – 9, Jakob-Strünker-Str. 1 – 21 in Köln-Dellbrück nieder.

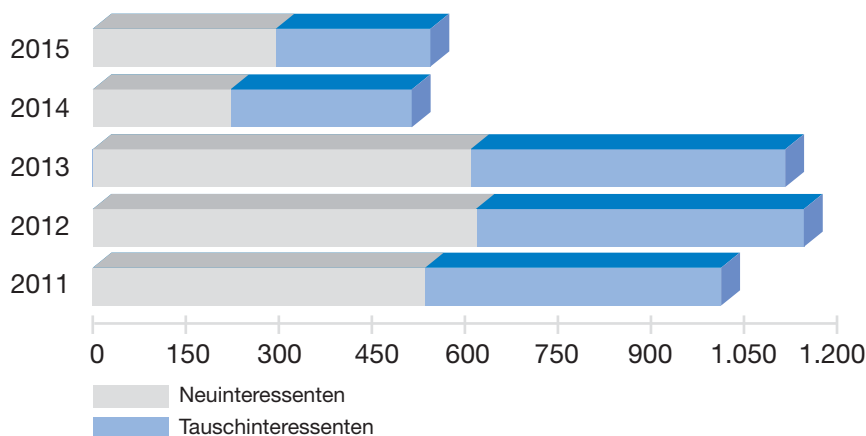
Entwicklung Sollmieten und Erlösschmälerungen über 5 Jahre



Die Entwicklung der Sollmieten gestaltete sich im Berichtsjahr positiv. Dies ist hauptsächlich auf die zum 01.01.2015 im gesamten Bestand durchgeführte Mieterhöhung gemäß § 558 BGB zurückzuführen. Daneben trugen auch die mit unserer umfangreichen Modernisierungstätigkeit einhergehenden Mieterhöhungen, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln sowie Erhöhungen im öffentlich geförderten Bereich zum Anstieg der Sollmieten bei.

Der Bestand an Tausch- und Neubewerbern erhöhte sich leicht um 15 Interessenten. Insgesamt werden nun 523 Bewerber geführt, darunter befinden sich 250 Tauschinteressenten. Da wir die Mieter, die von der bestandsersetzenden Neubau- maßnahme in Köln-Dellbrück betroffen sind, vorrangig versorgen werden, müssen sich die übrigen Bewerber auf entsprechend längere Wartezeiten einstellen.

#### Entwicklung der Wohnungssuchenden per 31.12. d. J. über 5 Jahre



#### Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit

Am 03.10.2015 wurde der „Veedels-Cup“ für Fußballmannschaften der Altersklassen E-, F- und G-Jugend zum 10. Male ausgetragen. Auf der Platzanlage des SC West Köln in Köln-Neuehrenfeld traten 30 Teams an und spielten die Gewinner aus. Der Veranstalter, die „Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung“, hatte Pokale, Sachpreise und Preisgelder zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus erhielten alle teilnehmenden Kinder eine Medaille zur Erinnerung an dieses Turnier. Zum Abschluß der Veranstaltung übergab der Veranstalter dem gerade gegründeten Förderverein des SC West noch eine Spende in Höhe von € 1.000,-. Damit sollen Aktionen mit und für Flüchtlinge finanziert werden.



©Foto: Helmut Püllmanns



©Fotos: SV Adler Dellbrück 1922 e.V.

Zur Unterstützung des Jugendfußballs in Köln-Dellbrück stifteten wir je einer E- und D-Jugendmannschaft des SV Adler Dellbrück e.V. einen Trikotsatz.

Im Berichtsjahr beteiligten wir uns an der Einrichtung von Schaukästen für das Tierheim Köln-Dellbrück sowie den Turnverein Dellbrück e.V.

In Köln-Buchforst fand im Sommer die inzwischen 3. Kunstmeile statt. Auf insgesamt 18 Stationen stellten Künstler ihre Werke aus. In unserer Zweigstelle in der Kalk-Mülheimer Str. 320 war eine Installation mit dem Titel „Mein Balkon“ zu besichtigen.



Am 27.11.2015 erstrahlte das „Waldecker Plätzchen“ in Köln-Buchforst wieder einmal in vorweihnachtlichem Glanz. Zahlreiche Vereine und Institutionen nahmen an dem vom Runden Tisch Buchforst e.V. organisierten Weihnachtsmarkt teil. Wir waren mit einem Informationsstand vertreten. Ein weiterer Teil unseres Engagements war die Versorgung des Nikolauses mit Geschenktüten für die vielen anwesenden Kinder. Ein abwechslungsreiches Bühnenprogramm rundete die Veranstaltung ab.



Zur Pflege und zum Erhalt der Tradition der Männergesangsvereine beteiligten wir uns am neu eingerichteten Sponsorenpool des MGV Eintracht 1865 Köln-Buchheim, der im Berichtsjahr sein 150. Jubiläum feiern konnte.

Ferner unterstützen wir seit vielen Jahren die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln, denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden wird die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika gefördert. So wird u.a. der Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren gefördert und für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit gesorgt.

### An- und Verkäufe von Grundstücken

Im Berichtsjahr wurden folgende Grundstücksankäufe getätigt:

- In Köln-Höhenhaus erwarben wir ein 3.224 m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück von der Stadt Köln. Der Besitzübergang des im Katterbacher Weg/Frankenforster Straße gelegenen Grundstücks war der 07.12.2015. Wir planen, dort 39 Wohnungen, davon 12 öffentlich geförderte, zu errichten. Ferner sieht die Planung den Bau einer Tiefgarage mit 25 Einstellplätzen sowie von 14 oberirdischen Stellplätzen vor. Der Bauantrag wurde am 22.12.2015 gestellt.
- Erworben wurde ferner das 1.167 m<sup>2</sup> große bebaute Grundstück Neufelder Str. 111 in Köln-Dellbrück. Der Besitzübergang erfolgte am 19.06.2015. Abbruchantrag und Zweckentfremdungsgenehmigung für die vormals als Gärtnereibetrieb genutzten Gebäude wurden im Berichtsjahr gestellt. Zur Feststellung der Bebaubarkeit des Grundstücks wird im Frühjahr 2016 eine Bauvoranfrage gestellt. Unsere ersten

Planungen sehen vor, dort 9 Wohnungen mit rund 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten. Einzelheiten werden mit der Stadt Köln abgestimmt.

- Am 21.12.2015 wurde der Kaufvertrag über den Erwerb eines großen Immobilienpakets zur Erweiterung unseres Bestandes in der Stadt Rösrath beurkundet. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Hausgrundstücke:

- Arnold-Schönberg-Str. 2
- Bensberger Str. 285, 287 / Königsforster Str. 1
- Carl-Orff-Str. 22
- Scharrenbroicher Str. 57, 57a, 59, 59a sowie 117, 119, 121
- Zur Gerberei 11, 13

Die Objekte stammen aus den Baujahren 1991 bis 2013 und haben eine Wohn-/ Nutzfläche von 11.654 m<sup>2</sup>, bestehend aus insgesamt 165 Wohneinheiten, 1 Demenzwohngruppe, 1 Ladenlokal, 2 Büros. Ferner gehören 112 Stellplätze und 13 Garagen zum Paket. Der Besitzübergang ist vertraglich für den 01.07.2016 vorgesehen.

Die mit Kaufvertrag vom 17.12.2014 erworbenen Erbbaurechte an den Hausgrundstücken Hüffel 9/11, Zum Sandfeld 4 und Kölner Str. 66 in Rösrath gingen planmäßig zum 01.04.2015 auf uns über.

## Bautätigkeit

Mit dem Bau der zwei Doppelhaushälften auf dem rückwärtigen Teil unseres Hausgrundstücks Brücker Mauspfad 495/497 in Köln-Brück wurde im Juni 2015 begonnen. Jede der beiden Haushälften, die die Hausnummern 499 und 501 erhalten werden, verfügt über eine Wohnfläche von rund 146 m<sup>2</sup>, verteilt auf jeweils fünf Zimmer, Küche, zwei Bäder und Dachterrasse. Die Objekte sind mit hochwertigen Bodenbelägen, Parkett in den Zimmern und Fliesen in den Küchen und Bädern, ausgestattet. Die Fußbodenheizung wird mittels Luftwärmepumpen betrieben.



Die Fertigstellung ist für den Sommer 2016 vorgesehen. Wir gehen davon, dass beide Haushälften zum Bezugstermin vermietet sein werden.

## Weitere Kennzahlen

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

	2015	2014
Eigenkapitalquote	31,2%	32,4%
Eigenkapitalrentabilität	2,0%	3,0%
Gesamtkapitalrentabilität	1,9%	2,4%
Cash Flow	4.509 T€	4.512 T€

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

	31.12.15		31.12.14		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Langfristig</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle					
Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Sachanlagen	97.669	92,7	91.330	93,9	6.339
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	23	0,0	21	0,0	2
	<b>97.695</b>	<b>92,7</b>	<b>91.354</b>	<b>93,9</b>	<b>6.341</b>
<b>Kurzfristig</b>					
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Unfertige Leistungen	3.684	3,5	3.690	3,8	-6
Flüssige Mittel	3.954	3,7	2.161	2,2	1.793
Übrige Aktiva	142	0,1	135	0,1	7
	<b>7.780</b>	<b>7,3</b>	<b>5.986</b>	<b>6,1</b>	<b>1.794</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>105.475</b>	<b>100,0</b>	<b>97.340</b>	<b>100,0</b>	<b>8.135</b>

	31.12.15		31.12.14		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	7.804	7,4	6.802	7,0	1.002
Ergebnisrücklagen	25.063	23,8	24.660	25,4	403
Bilanzgewinn (nach Dividende)	37	0,0	34	0,0	3
	<b>32.904</b>	<b>31,2</b>	<b>31.496</b>	<b>32,4</b>	<b>1.408</b>
<b>Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>					
<b>Langfristig</b>					
Rückstellungen	3.749	3,6	3.368	3,5	381
Verbindlichkeiten	60.832	57,6	56.309	57,9	4.523
	<b>64.581</b>	<b>61,2</b>	<b>59.677</b>	<b>61,4</b>	<b>4.904</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben	229	0,2	238	0,2	-9
Übrige Rückstellungen	99	0,1	101	0,1	-2
Erhaltene Anzahlungen	4.210	4,0	4.180	4,3	30
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3.181	3,0	1.409	1,4	1.772
Dividende	271	0,3	239	0,2	32
	<b>7.990</b>	<b>7,6</b>	<b>6.167</b>	<b>6,2</b>	<b>1.823</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>105.475</b>	<b>100,0</b>	<b>97.340</b>	<b>100,0</b>	<b>8.135</b>



	31.12.15 T€	31.12.14 T€	Veränderung T€
<b>Finanzlage</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	97.695	91.354	6.341
Finanzierungsmittel	97.485	91.173	6.312
<b>Unterdeckung</b>	<b>-210</b>	<b>-181</b>	<b>-29</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzierungsmittel (Flüssige Mittel)	3.954	2.161	1.793
Sonstige Vermögenswerte	3.826	3.825	1
	7.780	5.986	1.794
Verpflichtungen	7.990	6.167	1.823
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>-210</b>	<b>-181</b>	<b>-29</b>

Die in der Bilanz enthaltenen langfristig gebundenen Vermögenswerte, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens, sind im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Finanzierung dieser Investitionen sowie der in Durchführung und Planung befindlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgt fristgerecht unter Einsatz von Eigenmitteln und objekt- sowie unternehmensbezogenen langfristigen Darlehen. Die Finanzlage ist gesichert und die Zahlungsbereitschaft jederzeit gewährleistet.

Der in 2015 erzielte Jahresüberschuss von T€ 676,6 ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
<b>Ertragslage</b>			
I. Hausbewirtschaftung	805,5	1.088,7	-283,2
II. Bautätigkeit und Modernisierung	-27,5	-24,8	-2,7
III. Betreuungstätigkeit	0,4	-0,1	0,5
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	-101,8	-94,0	-7,8
	<b>676,6</b>	<b>969,8</b>	<b>-293,2</b>

In der Position „IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis“ sind im Berichtsjahr T€ 153,3 (Vorjahr T€ 152,4) Aufzinsungsaufwand enthalten.

Für das Jahr 2016 erwarten wir wiederum ein positives Ergebnis.

## Nachtragsbericht

Der Deutsche Bundestag hat Mitte Februar 2016 eine Änderung betreffend den Rechnungszins für die Abzinsung der HGB-Pensionsrückstellungen beschlossen. Wurde der Rechnungszinssatz bislang aus einem 7-Jahres-Durchschnitt berechnet, so wird zukünftig ein 10-Jahres-Durchschnitt die Grundlage sein. Hieraus ergibt sich

zum 31.12.2015 ein Zins i.H.v. 4,31% statt 3,89%. Dies führt zunächst einmal dazu, dass ein rasches Absinken des Zinses vermieden und der damit verbundene starke Anstieg der von den Unternehmen zu bildenden Pensionsrückstellungen abgemildert wird. Verbunden mit der Verlängerung der Berechnungsgrundlage ist allerdings eine dauerhafte Ausschüttungssperre für die sich ergebenden Entlastungseffekte in Höhe der Differenzbeträge. Insofern sind zukünftig zwei verschiedene Pensionsrückstellungen zu ermitteln und der Unterschiedsbetrag im Anhang anzugeben. Der Gesetzgeber hat ein Wahlrecht rückwirkend zum 31.12.2015 eingeräumt. Von diesem Wahlrecht haben wir keinen Gebrauch gemacht.

## Chancen und Risiken

Das Bundesjustizministerium hat Grundlinien für eine weitere Mietrechtsreform vorgelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind nicht dazu angetan, die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft zu erhöhen. Gerade der Bereich der energetischen Modernisierung, der aufgrund der von der Bundesregierung in Gang gesetzten Energiewende einen hohen Stellenwert einnimmt, könnte durch eine weitere Deckelung der Mieterhöhungsmöglichkeiten einbrechen. So wird u.a. vorgeschlagen, den Prozentsatz der Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können, von 11% auf 8% zu senken und in einem weiteren Schritt den Anstieg der Miete zu begrenzen. Zudem rundet eine spezielle Härtefallregelung, die auf das Nettoeinkommen des Mieters abzielt, das investitionsfeindliche Paket ab.

Vergleichsrechnungen des GdW zeigen sogar, dass Vermieter für eine unmodernisierte Wohnung eine höhere Miete erzielen können als diejenigen, die ihren Bestand durch Modernisierungen an die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes anpassen. Darüber hinaus regt der Entwurf Änderungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Der Bezugszeitraum der Mietspiegel soll von 4 auf 10 Jahre verlängert werden. Hier steht zu befürchten, dass die aktuelle Marktlage sowie kürzlich getätigte Investitionen in den Bestand zunächst einmal keine bzw. nur eine geringe Berücksichtigung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete spielen. Durch das „Einfrieren“ des Mietniveaus ergeben sich weitreichende Folgen, die in der Konsequenz negative Auswirkungen auf die Neubautätigkeit haben können. Insgesamt ist eine Überregulierung des Wohnungsmarktes und damit ein weiterer Schritt in Richtung Planwirtschaft zu befürchten.

Nach Berechnungen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik wurden im Jahr 2014 in Köln 302 öffentlich geförderte Wohnungen bezugsfertig. Im Jahr zuvor konnten noch 324 geförderte Wohnungen erstmals bezogen werden. Dem rückläufigen Trend wollte der Rat der Stadt Köln mit dem sogenannten Kooperativen Baulandmodell entgegenwirken. Ziel war und ist, den öffentlich geförderten Wohnungsbau anzukurbeln. Inzwischen beschäftigt sich der Rat schon mit einem Antrag zur „Modifizierung und Entschlackung des Kooperativen Baulandmodells“. Die Begriffe Modifizierung und Entschlackung, die von ihrer Bedeutung her im Grunde positiv besetzt sind, stehen hier jedoch nicht für eine Erhöhung der Attraktivität des Modells, sondern für eine noch strengere Regulierung der Neubautätigkeit. So ist z.B. angedacht, die für Bauvorhaben von bis zu 25 Wohneinheiten geltende Bagatellgrenze abzuschaffen, so dass dann sämtliche Neubaumaßnahmen geförderten Wohnraum aufweisen müssen. Ferner sieht der Antrag vor, den jeweiligen Investor

zu verpflichten, einen zusätzlichen Anteil von preisgedämpftem Wohnraum zu schaffen, ohne dafür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Fördermittel zu erhalten. Dass eine derartige Verschärfung der Rahmenbedingungen zu einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit in Köln führen wird, muss bezweifelt werden. Auch das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW), das die Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte untersucht hat, kommt zu dem Schluss, dass gerade vor dem Hintergrund der momentan stark wachsenden Zuwanderung bestehende Restriktionen und Auflagen gelockert werden sollten, um den Neubau anzukurbeln und Investoren anzulocken. In die gleiche Kerbe schlägt das Pestel-Institut. Es ermittelte für Deutschland einen Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich für die nächsten fünf Jahre. Auch hier wird gefordert, wirkungsvolle Anreize für Wohnungsunternehmen und private Investoren zu schaffen. Als Beispiele werden Investitionszulagen und steuerliche Vergünstigungen genannt.

Die vorhergesagte Bevölkerungsentwicklung für den Ballungsraum Köln ist positiv. Auch die Marktlage lässt darauf schließen, dass Vermietungsschwierigkeiten größeren Umfangs in Zukunft nicht auftreten werden. Insofern werden wir trotz der sich möglicherweise verschlechternden Kölner Rahmenbedingungen auch weiterhin im Rahmen unserer Möglichkeiten Neubautätigkeit betreiben. Da das Zinsniveau für Baudarlehen nach wie vor historisch niedrig ist, werden wir parallel dazu auch die energetische Sanierung unseres Bestandes auf dem derzeit hohem Niveau fortführen.

Die Wirtschaftsauskunftei Creditreform hat das Stadtgebiet Köln untersucht und den Anteil der überschuldeten Personen über 18 Jahre für jeden Stadtteil ermittelt. Über 103.000 Personen gelten demnach als überschuldet. Die Schuldnerquote liegt bei 11,85% und damit sowohl über dem Durchschnitt in NRW (11,52%) als auch über dem des Bundes (9,92%). Im rechtsrheinischen Köln gibt es zahlreiche Stadtteile, die mit einem Anteil überschuldeter Personen von über 14% als besonders gefährdet anzusehen sind. Darunter sind auch Bezirke, in denen sich ein Teil unseres Wohnungsbestandes befindet. Da wir schon in den letzten Jahren vereinzelt von Insolvenzverwaltern über eröffnete Insolvenzverfahren bei aktuellen und ehemaligen Mietern informiert wurden, steht zu befürchten, dass sich die Zahl weiter erhöhen wird.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Wir haben überwiegend hohe Tilgungsleistungen vereinbart und zudem darauf geachtet, dass sich die Ausläufe der Zinsbindungsfristen verteilen. Damit hält sich das Zinsänderungsrisiko im beschränkten Rahmen. Bei der Prolongation bereits bestehender Darlehen nutzen wir das derzeit sehr günstige Zinsniveau aus und achten zudem auf eine langfristige Zinsbindung. Die Beobachtung der Zinsentwicklungen ist Gegenstand unseres Risikomanagements.

Die genannten Risiken werden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht nennenswert beeinträchtigen. Außergewöhnliche Risiken sind nicht zu erkennen.

## Ausblick

Im Jahr 2016 werden wir die umfangreiche energetische Modernisierungstätigkeit fortsetzen und folgende Maßnahmen durchführen:

- Raabestr. 23 – 29 mit 24 WE und
- Raabestr. 31 – 41 mit 34 WE in Köln-Poll
- Jakob-Strünker-Str. 23 – 37 mit 40 WE in Köln-Dellbrück.

Die Häuser Raabestr. 31 – 41 erhalten überdies eine neue Zentralheizungsanlage. Es handelt sich hierbei um einen Gasbrennwertkessel, der von einer Solaranlage unterstützt wird.

Darüber hinaus erfolgt die Restabwicklung der Maßnahme Caumannsstr. 1, 3, Im Leimfeld 1 – 11 mit 59 WE in Köln-Buchheim. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2016 vorgesehen.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch Inanspruchnahme von KfW-Mitteln.

Im Zuge der energetischen Modernisierung erhalten die in Köln-Dellbrück gelegenen Häuser Jakob-Strünker-Str. 23 – 37 erstmals Balkone. Insgesamt werden 45 großzügige Vorsatzbalkone angebracht.

Anfang 2016 wurde mit der Entmietung der Objekte Auf der Jüchen 5 – 9, Jakob-Strünker-Str. 1 – 21 in Köln-Dellbrück begonnen. Wir planen, die dort vorhandenen 42 Wohneinheiten aus den 1930er Jahren durch einen barrierefreien Neubau mit 47 Wohnungen zu ersetzen. Ferner ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 39 Einstellplätzen vorgesehen. Der Bauantrag wurde Ende Dezember 2015 gestellt. Die Ansicht auf dem Titelblatt vermittelt einen ersten Eindruck unserer Planungen. Auch wenn es für die betroffenen Mitglieder eine große und unvorhergesehene Veränderung darstellt, halten wir diese Maßnahme aufgrund des baualtersbedingten Zustands der Objekte für erforderlich. Weitere Investitionen in diesen Teil des Wohnungsbestands sind weder bautechnisch noch wirtschaftlich sinnvoll, denn heutige Standards können dort nicht erreicht werden. Wir werden allen Mietern Ersatzwohnraum aus unserem Bestand anbieten.

Im Wohnungsbestand befinden sich noch weitere gleichaltrige, darunter auch gleichartige, Objekte. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine weitere Verwendung dieser Häuser sinnvoll und wirtschaftlich ist oder ob ein bestandsersetzender Neubau auch hier die bessere und zukunftsfähigere Lösung darstellt.

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden, wenn die Rahmenbedingungen es zulassen, fortgesetzt, so dass der sanierungsfähige Altbestand in den nächsten 3 – 4 Jahren durchgängig an die heutigen Anforderungen angepasst sein sollte. Neben der stetigen Bestandsverbesserung werden wir auch die Bereiche Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge eines Mieterwechsels nicht außer Acht lassen. Auch die Erweiterung des Bestands durch den oben beschriebenen Neubau sowie die geplanten weiteren Neubaumaßnahmen in Köln-Höhenhaus und

Köln-Dellbrück werden die Attraktivität und die Vielfältigkeit unseres Wohnungsbestandes weiter erhöhen. Die Ziele sind, unseren Mitgliedern qualitativ guten Wohnraum zu einem angemessenen Mietpreis zur Verfügung zu stellen, die Leerstandsrisiken zu minimieren und somit die langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Im Übrigen ist festzustellen, dass bestandsgefährdende Risiken für unsere Genossenschaft insgesamt nicht zu erwarten bzw. zu erkennen sind.

### **Vertreterversammlung**

Im Jahre 2015 ergaben sich keine Änderungen in der Zusammensetzung der Vertreterversammlung.



## Vertreterwahl

Die Wahlen zur Vertreterversammlung haben im Dezember 2015 stattgefunden.

Von den 4.335 stimmberechtigten Mitgliedern haben 1.200 = 27,7 % von ihrem Stimmrecht Gebrauch gemacht. Die Wahlbeteiligung war in den einzelnen Wahlbezirken unterschiedlich. Einzelheiten sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

Wahlbezirk	Wahlberechtigte	Abgegebene Stimmen	Prozent
1 Köln-Brück	53	19	35,8
2 Köln-Buchforst	507	158	31,2
3 Köln-Buchheim	307	91	29,6
4 Köln-Dellbrück	1.146	342	29,8
5 Köln-Höhenhaus	316	116	36,7
6 Köln-Mülheim	342	83	24,3
7 Köln-Poll	254	133	52,4
8 Köln-Vingst/Ostheim	136	30	22,1
9 Rösrath	313	85	27,2
10 Sonstige	961	143	14,9
<b>Gesamt</b>	<b>4.335</b>	<b>1.200</b>	<b>27,7</b>



## Wahlbezirk 1 - Köln-Brück

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Grahl, Gerd	Brücker Mauspfad 495	7905	10
2	<i>Leyendecker, Konrad</i>	<i>Mudersbacher Str. 11</i>	7574	8
3	<i>Meuthen, Gerhard</i>	<i>Fasanenweg 12</i>	9258	8

Das unter Nr. 1 aufgeführte Mitglied ist zum Vertreter,  
die unter Nr. 2 + 3 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

## Wahlbezirk 2 - Köln-Buchforst

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Ploog, Marianne	Kalk-Mülheimer Str. 314	6924	60
2	Paffrath, Hans	Kalk-Mülheimer Str. 351	6163	51
3	Clark, Inge	Hertzstr. 2	8512	51
4	Hillesheim, Wolfgang	Dortmunder Str. 63	5391	40
5	Fankhauser, Winfried	Kalk-Mülheimer Str. 330	7455	38
6	Kirchberg, Diethard	Kalk-Mülheimer Str. 339	10628	36
7	Hungenberg, Willi	Kalk-Mülheimer Str. 312	4840	35
8	Reimer, Hermann-Josef	Kalk-Mülheimer Str. 353	6565	35
9	Schmitt, Christel	Dortmunder Str. 41	4271	34
10	<i>Ulrich, Johann</i>	<i>Kalk-Mülheimer Str. 339</i>	12017	29
11	<i>Weckau, Barbara</i>	<i>Kalk-Mülheimer Str. 339</i>	13228	29
12	<i>Knöss, Regina</i>	<i>Kasseler Str. 4</i>	7082	27
13	<i>Schultes, Jürgen</i>	<i>Kasseler Str. 5</i>	9831	25
14	<i>Hofmann, Stefan</i>	<i>Kasseler Str. 8</i>	10375	25

Die unter Nr. 1 – 9 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern,  
die unter Nr. 10 – 14 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

### Wahlbezirk 3 - Köln-Buchheim

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Greving, Margret	Johanniterstr. 10	9564	38
2	Overath, Josef	Wuppertaler Str. 46	4933	33
3	Thiemer, Christa	Wuppertaler Str. 14	11451	33
4	Jonas, Günter	Johanniterstr. 14	5991	32
5	Rother, Josef	Wuppertaler Str. 44	6512	29
6	Brochhaus, Günter	Wuppertaler Str. 36	6797	24
7	<i>Schubert, Christoph</i>	<i>Guilleaumestr. 3</i>	<i>14340</i>	<i>23</i>
8	<i>Güler, Serap</i>	<i>Im Leimfeld 10</i>	<i>15452</i>	<i>21</i>
9	<i>Just, Wilfried</i>	<i>Im Leimfeld 9</i>	<i>14670</i>	<i>18</i>

Die unter Nr. 1 – 6 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 7 – 9 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

### Wahlbezirk 4 - Köln-Dellbrück

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Andersch, Norbert	Berg. Gladbacher Str. 870	8349	98
2	Esser, Fritz	Grafenmühlenweg 123	7956	85
3	Breidenbach, Christel	Berg. Gladbacher Str. 960	3994	77
4	Honsdorf, Ralf	Berg. Gladbacher Str. 866	9373	68
5	Barbara, Roswitha	Auf dem Orth 18	6832	62
6	Erbertz, Karl-Heinz	Berg. Gladbacher Str. 868	6069	61
7	Häck, Ralf	Hauswiesenweg 10	7885	61
8	Heider, Günter	Humperdinckstr. 2	4577	59
9	Friedmann, Dieter	Grafenmühlenweg 139	7861	56
10	Remmel, Ulrich	Märchenstraße 42	6422	53
11	Mollerus, Ruth	Karl-Siebert-Str. 2	9900	53
12	Siebertz, Karin	Jakob-Strünker-Str. 4	15363	53
13	Burgmer, Margret	Berg. Gladbacher Str. 878	4806	50
14	Meyer, Renate	Marthastr. 5	9716	50
15	Kauß, Otmar	Karl-Siebert-Str. 12	11916	50

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
16	Haas, Günter	Berg. Gladbacher Str. 868	11660	49
17	Mattar, Peter	Karl-Siebert-Str. 1	9119	47
18	Faßbender, Claudia	Karl-Siebert-Str. 8	10161	43
19	Stracke, Detlef	Paffrather Str. 9 g	12947	40
20	Hock, Engelbert	An der Ölmühle 18	15972	40
21	<i>Ebert, Margarete</i>	<i>Kopischstr. 3</i>	<i>9642</i>	<i>39</i>
22	<i>von Rumohr, Astrid</i>	<i>Kemperbachstr. 5</i>	<i>13260</i>	<i>39</i>
23	<i>Corbal, Albina</i>	<i>Kopischstr. 9</i>	<i>8385</i>	<i>35</i>
24	<i>Fahnenschmidt, Ralf</i>	<i>Paffrather Str. 9 d</i>	<i>9887</i>	<i>35</i>
25	<i>Kaltenborn, Monika</i>	<i>Kopischstr. 10</i>	<i>7796</i>	<i>34</i>
26	<i>Eich, Hannelore</i>	<i>Hatzfeldstr. 10</i>	<i>13336</i>	<i>34</i>
27	<i>Weber, Claudia</i>	<i>Berg. Gladbacher Str. 806</i>	<i>9776</i>	<i>33</i>
28	<i>Koschel, Frank</i>	<i>Hauswiesenweg 8</i>	<i>13863</i>	<i>33</i>

Die unter Nr. 1 – 20 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 21 – 28 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

## Wahlbezirk 5 - Köln-Höhenhaus

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Offenhäuser, Peter	Küppersteger Weg 18	7989	42
2	Mühle, Hans-Joachim	Am Emberg 2	5014	32
3	Jonen, Doris	Max-Pester-Str. 14	7834	30
4	Overath, Ralf-Dieter	Richrather Weg 1	7700	28
5	Urbach, Christine	Küppersteger Weg 8	14346	28
6	Marx, Arno	Embergweg 17	8131	26
7	<i>Mayer, Rüdiger</i>	<i>Max-Pester-Str. 8</i>	<i>5332</i>	<i>23</i>
8	<i>Weishaupt, Herbert</i>	<i>Max-Pester-Str. 6</i>	<i>6024</i>	<i>23</i>
9	<i>Exner, Stephan</i>	<i>Küppersteger Weg 8</i>	<i>11995</i>	<i>23</i>

Die unter Nr. 1 – 6 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 7 – 9 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

## Wahlbezirk 6 - Köln-Mülheim

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Schultes, Karl-Heinz	Glücksburgstr. 9/11	4700	33
2	Schultes, Jörg	Glücksburgstr. 9/11	10723	31
3	Ueberberg, Martina	Glücksburgstr. 10	11569	31
4	Schmitt, Ingrid	Glücksburgstr. 6	13158	31
5	Arnold, Leander	Glücksburgstr. 9/11	11513	24
6	Petrick, Roland	Glücksburgstr. 10	9095	22
7	<i>Funke, Detlef</i>	<i>Sonderburger Str. 55</i>	<i>10664</i>	<i>21</i>
8	<i>Stracke, Ingo</i>	<i>Steinkopfstr. 44</i>	<i>15726</i>	<i>21</i>
9	<i>Bauerfeind, Rolf</i>	<i>Vincenzstr. 19</i>	<i>15161</i>	<i>19</i>

Die unter Nr. 1 – 6 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 7 – 9 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

## Wahlbezirk 7 - Köln-Poll

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Lindenberg, Michael	Raabestr. 29	14046	42
2	Becker, Barbara	Wahnheider Str. 1	9460	35
3	Ravenstein, Peter-Josef	Zum Gremberger Wäldchen 9	5025	31
4	Deak, Petra	Zum Gremberger Wäldchen 25	10749	31
5	Rauschen, Walter	Raabestr. 27	4714	28
6	<i>Morsdorf, Hubert</i>	<i>Zum Gremberger Wäldchen 7</i>	<i>7249</i>	<i>27</i>
7	<i>Peters, Petra</i>	<i>Zum Gremberger Wäldchen 23</i>	<i>15689</i>	<i>20</i>
8	<i>Müller, Dieter-Thomas</i>	<i>Raabestr. 29</i>	<i>15107</i>	<i>19</i>

Die unter Nr. 1 – 5 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 6 – 8 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

## Wahlbezirk 8 - Köln-Vingst/Ostheim

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Grosshauser, Sigrid	Amtsstr. 7	7329	17
2	Dr. Hagemann, Marc	Amtsstr. 9	15955	13
3	Biskup, Josef	Amtsstr. 22	6339	12
4	<i>Graumann-Wirtz, Marlies</i>	<i>Amtsstr. 20</i>	<i>13204</i>	<i>10</i>
5	<i>Janes, Matthias</i>	<i>Homarstr. 20</i>	<i>10990</i>	<i>8</i>

Die unter Nr. 1 – 3 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 4 + 5 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

## Wahlbezirk 9 - Rösrath

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Pittorf, Willi	Weißdornweg 9	8705	41
2	Krakau, Karlheinz	Jahnstr. 1–3	9135	29
3	Loose, Dietrich	Lindenweg 7	8686	28
4	Muthig, Irene	Bensberger Str. 326 a	11503	22
5	Klauer, Silke	Akazienweg 6	15437	19
6	Kneisel, Rolf	Ahornweg 30	8691	18
7	<i>Bertsch, Birgit</i>	<i>Julweg 90</i>	<i>13027</i>	<i>18</i>
8	<i>Pflüger Rosenaa, Petra</i>	<i>Weißdornweg 7</i>	<i>15556</i>	<i>18</i>
9	<i>Haaß, Erhard</i>	<i>Lärchenweg 10</i>	<i>13212</i>	<i>16</i>

Die unter Nr. 1 – 6 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 7 – 9 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

## Wahlbezirk 10 - Sonstige

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
1	Wichmann, Birgit	Neufelder Str. 20 51067 Köln	15947	51
2	Lindenberg, Jürgen	Vor Selkoren 7 51069 Köln	6786	50
3	Winter, Guido	Damaschkestr. 29 51469 Bergisch Gladbach	12490	44
4	Leyendecker, Marianne	An Groß St. Martin 7 50667 Köln	6863	41
5	Pfeifer, Heinz-Jürgen	Am Puffelskooche 7 51069 Köln	13866	40
6	Odenthal, Waltraud	Grengeler Mauspfad 109 d 51147 Köln	14334	40
7	Blass, Marie-Theres	Mennweg 1 50769 Köln	4873	39
8	Odenthal, Günther	Grengeler Mauspfad 109 d 51147 Köln	16139	39
9	Leyendecker, Heinz	An Groß St. Martin 7 50667 Köln	6224	38
10	Kneipp, Valerie	Waisenhausgasse 66 50676 Köln	13102	37
11	Herff, Jakob	Gruner Str. 20 51067 Köln	8217	36
12	Kort, Hubert	Handstr. 221 51469 Bergisch Gladbach	3072	34
13	Winter, Fritz	Schubertstr. 9 c 51427 Bergisch Gladbach	5282	34
14	Rasch, Brigitte	Irlenfelder Kamm 22 51467 Bergisch Gladbach	15405	29
15	Meiß, Ines	Roggendorfstr. 91 51061 Köln	16090	28



lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift	Mitgl.-Nr.	erh. Stimmen
16	Rasch, Winfried	Irlenfelder Kamm 22 51467 Bergisch Gladbach	4499	27
17	Zollfrank, Gabriele	Auf der Kaule 19 51427 Bergisch Gladbach	7827	27
18	<i>Hausmann, Martin</i>	<i>Gleueler Str. 92 50931 Köln</i>	10485	27
19	<i>Huhs, Anika</i>	<i>Vogelsanger Str. 52–54 50823 Köln</i>	15153	27
20	<i>Steeger, Hanni</i>	<i>Kleinfischbach 7 51674 Wiehl</i>	6387	26
21	<i>Steeger, Norbert</i>	<i>Kleinfischbach 7 51674 Wiehl</i>	6386	25
22	<i>Bodenröder, Ingo</i>	<i>Odenthaler Str. 37 a 51375 Leverkusen</i>	16098	25
23	<i>Müller-Hausmann, Andrea</i>	<i>Görresstr. 1 51373 Leverkusen</i>	9183	23
24	<i>Woyke, Stephan</i>	<i>Wolff-Metternich-Str. 19 51143 Köln</i>	14620	22

Die unter Nr. 1 – 17 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern,  
die unter Nr. 18 – 24 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

- **1. Bilanz**
- **2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- **3. Anhang**

## ■ 1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.084.662,42		91.015.344,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.775,30		17.949,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.710.748,69		19.026,39
Technische Anlagen	113.434,00		122.098,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.842,06		151.946,06
Anlagen im Bau	469.307,01		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>148.792,85</u>	97.668.562,33	3.279,94
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	0,00		0,00
Andere Finanzanlagen	<u>3.330,00</u>	3.330,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt		97.671.892,33	91.332.974,11
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.683.663,57		3.690.294,36
Andere Vorräte	<u>49.214,82</u>	3.732.878,39	31.518,51
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	59.943,04		77.439,54
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>54.273,19</u>	114.216,23	43.254,51
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.954.169,40	2.161.366,52
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.272,18	2.949,64
<b>Bilanzsumme</b>		<b>105.475.428,53</b>	<b>97.339.797,19</b>

**Passiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	228.020,00		236.584,69
der verbleibenden Mitglieder	7.803.655,17		6.801.220,24
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.040,00</u>	8.032.715,17	1.820,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.858,08 €		(2.848,35)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.098.000,00		3.030.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	68.000,00 €		(97.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.900.000,00		18.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	300.000,00 €		(600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.064.723,73</u>	25.062.723,73	3.030.382,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	34.341,39 €		(9.143,27)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	676.567,29		969.750,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>368.000,00</u>	308.567,29	697.000,00
Eigenkapital insgesamt		<u>33.404.006,19</u>	<u>31.972.757,45</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	3.704.559,00		3.329.629,00
Sonstige Rückstellungen	<u>143.051,00</u>	3.847.610,00	139.876,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.250.364,38		45.937.800,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.895.612,36		10.654.411,59
Erhaltene Anzahlungen	4.210.586,52		4.180.058,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.981,91		47.685,10
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	67.157,68		59.139,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.576.988,17		946.839,87
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>175.121,32</u>	68.223.812,34	71.600,05
davon aus Steuern:	123.114,12 €		(14.269,66)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €		(5.474,67)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>105.475.428,53</b>	<b>97.339.797,19</b>

## ■ 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.441.188,79		15.933.278,78
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>26.447,34</u>	16.467.636,13	25.861,62
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		6.630,79	36.186,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		416.765,56	526.675,22
Sonstige betriebliche Erträge		234.487,84	228.539,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.022.255,47</u>	<u>7.434.449,84</u>
<b>Rohergebnis</b>		9.090.003,27	9.243.719,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.688.385,18		1.652.283,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>754.347,08</u>	2.442.732,26	635.921,15
davon für Altersversorgung:	430.097,52 €		(316.446,01)
Abschreibungen auf Sachanlagen		3.451.205,86	3.305.819,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		628.994,77	739.088,99
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	125,85		125,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>7.367,30</u>	7.493,15	7.321,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.472.339,44</u>	<u>1.527.222,68</u>
davon aus der Aufzinsung:	153.283,00 €		(152.435,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.102.224,09	1.390.830,70
Sonstige Steuern		<u>425.656,80</u>	<u>421.080,52</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		676.567,29	969.750,18
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		368.000,00	697.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>308.567,29</b>	<b>272.750,18</b>

## ■ 3. Anhang des Jahresabschlusses 2015

### A. Allgemeine Angaben

Die Bilanz zum 31.12.2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

#### **Anlagevermögen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

#### **Zugänge**

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Bei Neubau und Modernisierung von Sachanlagen sind zudem Kosten für kaufmännische und technische Eigenleistungen angesetzt, die zu Vollkosten bewertet wurden. Ebenfalls zu Vollkosten wurden Aufwendungen der Regiebetriebe bei Modernisierungen angesetzt.

Modernisierungskosten wurden für Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Erhaltungsaufwendungen wurden unter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung – Instandhaltungskosten – erfasst.

#### **Planmäßige Abschreibungen**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Bei Grundstücken mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten werden bis 2013 fertiggestellte Häuser mit einem Satz von 2,5%, ab 2014 fertiggestellte Häuser mit einem Satz von 2% und freistehende Garagen mit einem Satz von 5% auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.



Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Modernisierungen) werden ebenfalls bei Häusern mit 2,5% bzw. 2% und freistehenden Garagen mit 5% abgeschrieben. Sofern die Gebäude hierbei nicht innerhalb ihrer technischen Restnutzungsdauer abgeschrieben werden, wird der Abschreibungssatz entsprechend erhöht.

Technische Anlagen – hierbei handelt es sich um Photovoltaikanlagen – werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung – ohne Hardware – werden mit 20% abgeschrieben. Bei Anschaffungen im zweiten Halbjahr wird die Abschreibung in Höhe des halben Jahressatzes vorgenommen. Geringwertige Gegenstände im Wert bis zu € 150,00 netto werden als Aufwand erfasst, im Wert bis zu € 1.000,00 netto entsprechend § 6 Abs. 2a EStG als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben. Andere Anlagen stehen mit Merkposten zu Buch. Hardware wird auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zeitanteilig abgeschrieben; dies gilt auch für geringwertige Hardware.

### **Finanzanlagen**

Eine Beteiligung in Höhe von € 2.556,46 an einem Unternehmen, das Insolvenz angemeldet hat, wurde in den Vorjahren voll wertberichtigt. Da mit einer Zuschreibung nicht mehr gerechnet werden kann, ist diese Beteiligung unter den Abgängen auszuweisen. Andere Finanzanlagen sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

### **Umlaufvermögen**

#### **Unfertige Leistungen**

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten abzüglich eines Ausfallrisikoabschlags von 1,5% ausgewiesen.

#### **Vorräte**

Heizöl und Reparaturmaterial sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet. Beim Heizöl wurde das Verfahren „first in – first out“ angewendet.

## **Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden nach dem Niederstwertprinzip ausgewiesen. Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

## **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Abgegrenzt werden vorausbezahlte Erbbauzinsen.

## **Passiva**

### **Rückstellungen**

Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 HGB zum Erfüllungsbetrag gebildet.

### **Pensionsrückstellungen**

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren – projected unit credit method – mit einem Rechnungszins der Deutschen Bundesbank von 3,89% ermittelt worden. Hierbei kamen die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck zur Anwendung. Sowohl für den Renten- als auch den Entgeltrend wurden 1,50% und für die Fluktuation im Mittel 1% angesetzt. Bei der Bewertung der Witwen- bzw. Witwerrenten kam die kollektive Methode zur Anwendung. Die Sozialversicherungsrente wird mittels des steuerlichen Näherungsverfahrens berücksichtigt.

### **Andere Rückstellungen**

Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermö- gensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Kon- zessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	66.438,91	-	-	-	-	66.438,91	0,00	-
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.016.793,59	6.455.796,38	-	./. 16.310,21	-	60.371.617,34	94.084.662,42	3.370.167,84
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	793.306,51	-	-	-	-	777.531,21	15.775,30	2.174,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.026,39	2.691.722,30	-	-	-	-	2.710.748,69	-
Technische Anlagen	173.263,75	-	-	-	-	59.829,75	113.434,00	8.664,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	676.770,11	44.302,69	23.861,96	-	-	571.368,78	125.842,06	70.199,69
Anlagen im Bau	0,00	439.698,08	-	+ 29.608,93	-	-	469.307,01	-
Bauvorbereitungskosten	3.279,94	158.811,63	-	./. 13.298,72	-	-	148.792,85	-
	<b>149.682.440,29</b>	<b>9.790.331,08</b>	<b>23.861,96</b>	<b>./. 29.608,93</b>	<b>-</b>	<b>61.780.347,08</b>	<b>97.668.562,33</b>	<b>3.451.205,86</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Beteiligungen	2.556,46	-	2.556,46	-	-	-	0,00	-
Andere Finanzanlagen	3.330,00	-	-	-	-	-	3.330,00	-
	<b>5.886,46</b>	<b>-</b>	<b>2.556,46</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.330,00</b>	<b>-</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>149.754.765,66</b>	<b>9.790.331,08</b>	<b>26.418,42</b>	<b>+ 29.608,93 ./. 29.608,93</b>	<b>-</b>	<b>61.846.785,99</b>	<b>97.671.892,33</b>	<b>3.451.205,86</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.683.663,57 (Vorjahr € 3.690.294,36) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 51.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	€ 13.630,00
Rückstellung für Urlaubsansprüche	€ 25.365,00
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	€ 43.976,00

5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	59.943,04 (77.439,54)	22.777,54 (20.012,96)
Sonstige Vermögensgegenstände	54.273,19 (43.254,51)	108,45 (800,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>114.216,23</b> <b>(120.694,05)</b>	<b>22.885,99</b> <b>(20.812,96)</b>

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:  
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.250.364,38 (45.937.800,64)	2.926.464,77 (2.419.914,06)	11.119.902,02	37.203.997,59	51.250.364,38	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.895.612,36 (10.654.411,59)	638.105,65 (639.178,45)	2.003.475,04	7.254.031,67	9.895.612,36	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.210.586,52 (4.180.058,10)	4.210.586,52 (4.180.058,10)	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.981,91 (47.685,10)	47.981,91 (47.685,10)	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	67.157,68 (59.139,39)	67.157,68 (59.139,39)	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.576.988,17 (946.839,87)	2.576.988,17 (946.839,87)	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	175.121,32 (71.600,05)	174.481,21 (70.959,94)	640,11	-	-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>68.223.812,34 (61.897.534,74)</b>	<b>10.641.765,91 (8.363.774,91)</b>	<b>13.124.017,17</b>	<b>44.458.029,26</b>	<b>61.145.976,74</b>	<b>-</b>

GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von € 374.930,00 stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit € 151.498,00, Zuführung bei den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit € 223.432,00.

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:
  - Erbbauzinsverpflichtungen sind aus den Mieten zu decken.
  - Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.
  - Künftige Modernisierungen und Neubauvorhaben werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.
  - In 2015 beurkundete Bestandsankäufe mit wirtschaftlichem Übergang und Kaufpreiszahlung in 2016 werden langfristig ohne Zinsänderungsrisiko in voller Höhe fremdfinanziert.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,00	6,75
Technische Mitarbeiter	3,00	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	14,00	1,00
	<b>25,00</b>	<b>7,75</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5,00 Auszubildende beschäftigt.

## 5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2015	4.175	26.199
Zugang	290	4.972
Abgang	197	1.121
Ende 2015	4.268	30.050

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 1.002.434,93

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 48.360,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 2.219.360,00

## 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

## 7. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Schwenk  
Rainer Heuchert

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gereon Blass (Vorsitzender)  
Udo Brausen  
Raimund Gerkens  
Karl-Heinz Hausmann  
Bernhard Koch  
Ulrich Kowalewski  
Peter Krücker  
Annegret Otto  
Martin Weyer

Köln-Dellbrück, den 13. April 2016

Der Vorstand

Schwenk      Heuchert



## Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 23. Juni 2015 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2014 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4% Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2014) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Vorstand und Aufsichtsrat machen der Vertreterversammlung folgenden Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2015:

4% Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2015 € 6.788.740,24)	€ 271.549,61
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	€ 37.017,68
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>€ 308.567,29</b>

Als Tag der Ausschüttung wird der 4. Juli 2016 bestimmt.

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich laufend vom Vorstand über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und über den Gang der Geschäfte berichten lassen. Es haben mehrere gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand stattgefunden, in denen alle wichtigen Fragen ausführlich erörtert wurden. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates haben mehrfach getagt. Auf diese Weise hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und gefördert.

Der Revisionsausschuss hat in verschiedenen Sitzungen Belegprüfungen vorgenommen und den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2015 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufichtsrat mit dem Jahresabschluss 2015 befasst.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Köln-Dellbrück, den 10. Mai 2016

Der Aufsichtsrat  
Gereon Blass  
1. Vorsitzender



*Finde dein  
Zuhause.*

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