

Geschäftsbericht 2016





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 Gerkens	
Karl-Heinz Hausmann	
Bernhard Koch	
Ulrich Kowalewski	
Peter Krücker	
Annegret Otto	

Vorstand

Michael Schwenk	hauptamtlich, Vorsitzender
Rainer Heuchert	nebenamtlich

Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen des Unternehmens/Geschäftsmodell

Die Genossenschaft führt die Firma Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG. Sie hat ihren Sitz in Köln.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck).

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern 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 Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung die Voraussetzungen.

Allgemeines

Nach einem eher verhaltenen Beginn kam die Weltwirtschaft in der zweiten Jahreshälfte 2016 wieder etwas mehr in Schwung. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften weitete sich die Produktion stärker aus. Wichtige Schwellenländer, darunter China, sorgten durch expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. In Russland und Brasilien entschärften sich die rezessiven Tendenzen zum Jahresende. Die politische Landschaft veränderte sich im Verlauf des Jahres erheblich. Die Bürger Großbritanniens entschieden sich im Rahmen eines Referendums für den Austritt aus der Europäischen Union und in den USA wurde Donald Trump zum Präsidenten gewählt. Die Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) für 2017 und 2018 sind daher mit Vorbehalten versehen, weil derzeit noch niemand vorhersehen kann, welche konkreten Auswirkungen der sogenannte „Brexit“ und die wirtschaftspolitische Ausrichtung der neuen US-Regierung auf die globale Wirtschaft haben werden. Betrug das Wachstum der Weltwirtschaft im Jahre 2016 noch 3,1 %, so geht der IWF jedenfalls derzeit davon aus, dass in den Jahren 2017 und 2018 mit 3,4 % bzw. 3,6 % höhere Steigerungsraten erreicht werden. Für die USA sieht der IWF Wachstumsraten von 2,3 % und 2,5 % voraus, für China 6,5 % und 6,0 %. In seiner letzten Prognose korrigierte der IWF seinen Ausblick für Mexiko und Brasilien nach unten. Hier geht der IWF davon aus, dass die Wirtschaftspolitik der neuen US-Regierung negative Einflüsse auf das Wachstum haben könnte. Großbritanniens Wirtschaft soll laut IWF 2017 um 1,5 % und 2018 um 1,4 % wachsen.

Im Euro-Raum setzte sich die moderate Erholung im Jahr 2016 fort. Das Wachstum lag bei 1,7 %. Zu Beginn des Jahres wurde die Expansion maßgeblich getragen vom privaten Konsum. Im weiteren Verlauf des Jahres schlug sich dann die gestiegene Exporttätigkeit, vor allem in die USA und nach Japan, positiv nieder. Für 2017 und 2018 erwartet der IWF Steigerungsraten von jeweils 1,6 %. Laut Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Kommission, lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euro-Raum im Dezember 2016 bei 9,6 %. Hierbei handelte es sich um die niedrigste Quote, die seit Mai 2009 im Euro-Raum verzeichnet wurde. Der Schätzung von Eurostat zufolge, waren im Dezember 2016 somit 15,571 Millionen Frauen und Männer arbeitslos. Die Jugendarbeitslosenquote (Personen unter 25 Jahren) im Euro-Raum lag im Dezember 2016 bei 20,9 %. Im Dezember 2015 hatte sie noch bei 21,8 % gelegen. Eine weitere positive Entwicklung der Arbeitsmarktzahlen wird erwartet. Hinsichtlich der Jugendarbeitslosigkeit ist die weite Spreizung der Quoten innerhalb der Länder des Euro-Raumes bedenklich. Die niedrigste verzeichnete Deutschland mit 6,5 %. In Griechenland, Spanien und Italien hingegen betrug sie jeweils über 40 %. Die drohende Perspektivlosigkeit für einen großen Teil der Jugendlichen birgt für die ohnehin angeschlagenen Staaten weitere Risiken. Die Inflationsrate, die im Jahr 2015 noch bei 0,03 % gelegen hatte, stieg im Jahre 2016 leicht an und betrug im Jahresdurchschnitt 0,24 %. Der nur geringe Anstieg ist hauptsächlich auf die zu Jahresbeginn nochmals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen. Gegen Ende des Jahres zogen die Verbraucherpreise dann an. Dieser Trend, der u.a. auf den wieder steigenden Rohölpreis sowie die nach wie vor expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zurückzuführen ist, soll sich fortsetzen, so dass für 2017 eine Inflationsrate von 1,2 % prognostiziert wird.

In Deutschland legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2016 um 1,9 % zu. Im Vorjahr hatte der Anstieg noch 1,7 % betragen. Eine Stütze der Konjunktur war der private Konsum. Bedingt durch Lohnsteigerungen, die immer noch niedrige Inflation und die weiter sinkende Arbeitslosigkeit gaben die privaten Haushalte 2 % mehr aus als im Vorjahr. Der Konsum des Staates stieg ebenfalls an. Hier machten sich u.a. die höheren Ausgaben für die Flüchtlingshilfe bemerkbar. Leicht gedämpft wurde das BIP-Wachstum dagegen vom Außenbeitrag. Zwar exportierten die deutschen Unternehmen 2,5 % mehr Waren und Dienstleistungen, jedoch stiegen die Importe um 3,4 %. Für 2017 werden vom Außenhandel auch keine Impulse für das Wirtschaftswachstum erwartet. Einen positiven Beitrag leisteten die Ausrüstungsinvestitionen mit einem Plus von 1,7 % und die Bauinvestitionen, die sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % erhöhten. Die in den Bauinvestitionen enthaltenen Ausgaben für Wohnbauten erhöhten sich deutlich um 4,3 %. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen demnach rund 189,4 Milliarden Euro. Da sich die Zinsen für Baugeld nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau befinden und die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der hohen Zuwanderung noch steigen wird, wird erwartet, dass sich der Aufwärtstrend in diesen Bereichen auch im Jahr 2017 fortsetzen wird. Insgesamt gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 von einem Wachstum des BIP zwischen 1,1 % und 1,7 % aus. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg gegenüber dem Vorjahr um 429.000 Personen. Der seit über 10 Jahren anhaltende Aufwärtstrend setzte sich damit fort. Die Arbeitslosenquote lag mit 6,1 % auf dem Niveau des Vorjahres. Allgemein wird für 2017 ein leichter Anstieg der Arbeitslosigkeit vorhergesagt. Wie die Deutsche Bundesbank mitteilte, gingen die Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften gegenüber dem Vorjahr weiter zurück. Diese Entwicklung traf auf alle Fristigkeitsbereiche zu und betraf alle Kredithöhen. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen stieg letzten Schätzungen zufolge gegenüber 2015 um 19,7 % an. Es dürften rund 375.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dabei verzeichnete der Mietwohnungsneubau mit einem Plus von 34,9 % gegenüber 2015 die höchste Steigerungsrate. Allerdings ist die höhere Zahl an Genehmigungen im Hinblick auf den noch bestehenden Nachholbedarf und die gerade in den Ballungsräumen weiter steigende Nachfrage noch immer nicht ausreichend. Das in Hannover ansässige Pestel-Institut hat errechnet, dass zwischen 2015 und 2020 hierzu jährlich rund 400.000 Wohnungen, davon rund 140.000 im preisgebundenen bzw. preisgünstigen Segment, neu gebaut werden müssten. Dieses Ziel wurde aber weder 2015 noch 2016 erreicht.

Instandhaltung/Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden in 2016 insgesamt T€ 10.666,0 (Vorjahr T€ 11.228,1) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten

T€ 4.484,4 (Vorjahr T€ 5.592,8).

Dies entspricht einem Aufwand von € 23,88 pro m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 31,82). Darin enthalten sind T€ 1.656,7 (Vorjahr T€ 2.510,2) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

Mit der Fertigstellung der Häuser Sonderburger Str. 57 – 61 im März 2017 fand die in 2015 begonnene Dach- und Fassadensanierung der Häuser Glücksburgstr. 2, Sonderburger Str. 51- 61 in Köln-Mülheim ihren Abschluss. Im Zuge der Arbeiten wurde auch ein verborgenes Fassadenrelief am Giebel des Hauses Sonderburger Str. 61 freigelegt und überarbeitet.



Wohnungsmodernisierung

T€ 858,2 (Vorjahr T€ 1.140,7)

Im Berichtsjahr haben wir 53 Wohnungen vollmodernisiert. In 28 Wohnungen wurde erstmalig eine Etagenheizung eingebaut. Zudem wurden teilweise auf Mieterwunsch in insgesamt 18 Wohnungen die Bäder neu hergerichtet. Wohnungszusammenlegungsmaßnahmen führten wir im Berichtsjahr nicht durch.

Energetische Modernisierung

T€ 4.765,8 (Vorjahr T€ 3.663,0)

Die umfassende energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, die mit Mitteln der KfW finanziert wurde, führten wir auch im Berichtsjahr fort.

So erfolgte zum einen die Fertigstellung der 2015 begonnenen Maßnahme Im Leimfeld 1 – 11, Caumannsstr. 1, 3 mit insgesamt 59 WE in Köln-Buchheim. Zum anderen wurden folgende Projekte durchgeführt:

- Jakob-Strünker-Str. 23 - 37 mit 40 WE in Köln-Dellbrück
- Raabestr. 31 - 41 mit 34 WE in Köln-Poll
- Begonnen wurde mit der Maßnahme Raabestr. 23 - 29 mit 24 WE in Köln-Poll. Fertigstellung wird voraussichtlich im Frühjahr 2017 sein.

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

Darüber hinaus renovierten wir Treppenhäuser und tauschten in diesem Zuge in den Häusern Jakob-Strünker-Str. 23 – 37 und Raabestr. 23 – 29 noch vorhandene alte Wohnungseingangstüren gegen einbruchhemmende Türen aus. In den Objekten Jakob-Strünker-Str. 23 – 29 und Raabestr. 23 - 29 wurden ferner Gegensprechanlagen eingebaut.



Raabestraße 35 – 37



Raabestraße 31 – 33

Balkonanbauten

T€ 391,8 (Vorjahr T€ 409,7)

Die bislang ohne Balkon ausgestatteten 40 Wohnungen der Häuser Jakob-Strünker-Str. 23 – 37 erhielten im Rahmen der KfW-Maßnahme großzügige Vorsatzbalkone. Bedingt durch in früheren Jahren durchgeführte Wohnungszusammenlegungen besitzen einige Wohnungen nun sogar zwei Balkone. Insgesamt wurden 45 Balkone angebracht.



Balkonanbauten
Jakob-Strünker-Straße 23–37



Jakob-Strünker-Straße 23–37

Wohnumfeldverbesserungen

T€ 165,8 (Vorjahr T€ 139,8)

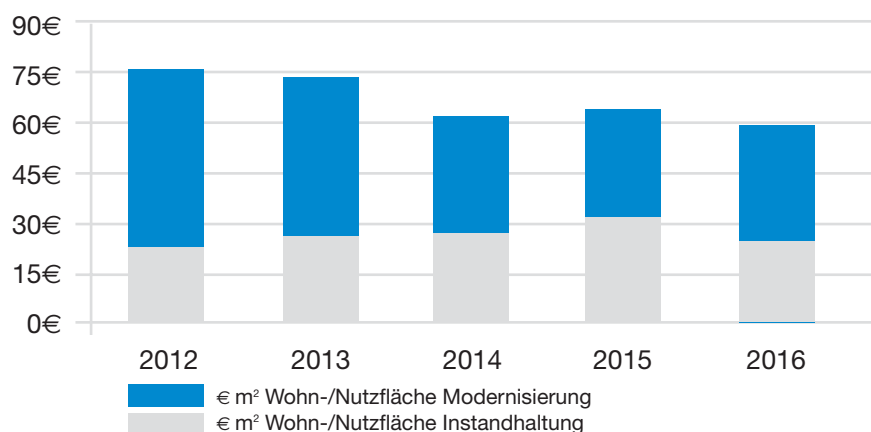
Im Zuge der energetischen Modernisierungen richteten wir auch die zugehörigen Außenanlagen her. Zäune und Plattenwege wurden erneuert, Müllcontainerplätze, Rasenflächen und Bepflanzungen überarbeitet bzw. neu angelegt.

Im Bereich Jakob-Strünker-Str. 23 – 37 werden auf Mieterwunsch auch einige Mietergärten angelegt.

Im Berichtsjahr stiegen unsere Investitionen in die Modernisierung an. Wir beabsichtigen auch weiterhin, die sehr günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt zu nutzen, um die energetische Modernisierung des sanierungsfähigen Bestandes fortzuführen.

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

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen über 5 Jahre

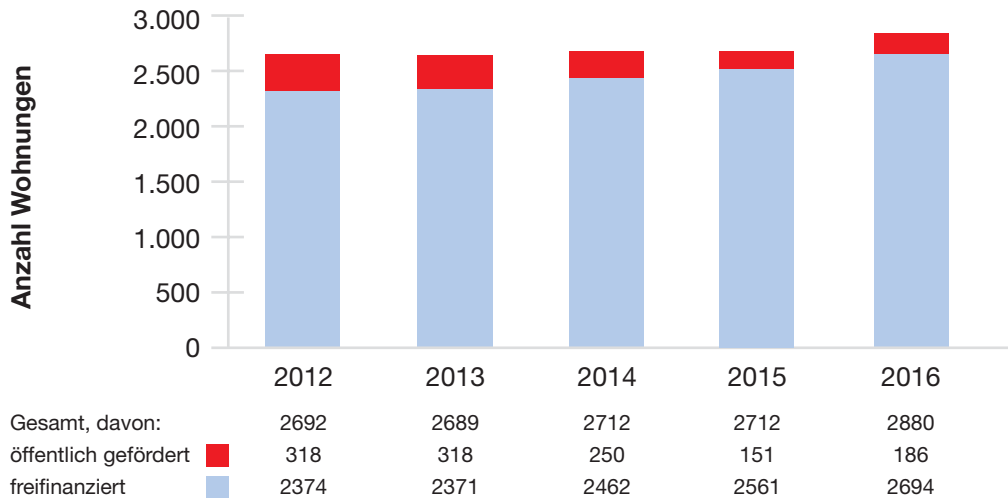


Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2016 wie folgt:

2.694 freifinanzierte Wohnungen
 186 öffentlich geförderte Wohnungen
2.880

Entwicklung des Wohnungsbestandes über 5 Jahre



Durch den Ankauf der Objekte Arnold-Schönberg-Str. 2, Bensberger Str. 285, 287/ Königsforster Str. 1, Carl-Orff-Str. 22, Scharrenbroicher Str. 57 – 59a sowie 117 – 121, Zur Gerberei 11, 13 in Rösrath (166 WE) und die Fertigstellung des Doppelhauses Brücker Mauspfad 499/501 (2 WE) in Köln-Brück erhöhte sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um 168 Einheiten. Darunter befinden sich 35 öffentlich geförderte Wohnungen. Somit unterliegen rund 6,5 % unseres Gesamtbestandes der öffentlichen Bindung.

Zum Eigentum der Genossenschaft gehörten zum Jahresende außerdem 29 gewerbliche Einheiten (davon 3 in Einzelhäusern), 681 Garagen sowie 57 Tiefgaragenstellplätze.

Keine Veränderungen gab es im Geschäftsfeld Fremdverwaltung. Es gliedert sich wie folgt:

- 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 erhöhte sich um 28 auf 237. Die Fluktuationsrate stieg von 7,7 % in 2015 auf 8,2 % an. Der Anstieg ist auf die Entmietung der Objekte Auf der Jüchen 5 – 9, Jakob-Strünker-Str. 1 – 21 in Köln-Dellbrück zurückzuführen.

36 Wohnungen waren noch freizustellen. Ohne diese umfangreiche Maßnahme wäre die Fluktuation leicht rückläufig gewesen.

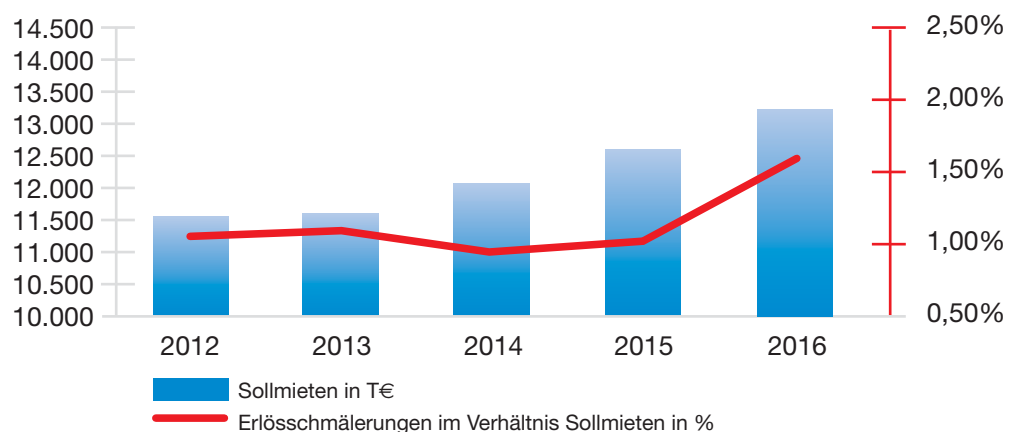
Der Jahresstatistik 2015 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

- für das gesamte Bundesgebiet 8,4 %
- für Nordrhein-Westfalen 8,3 % und
- für die Rechtsform Wohnungsbaugenossenschaften 7,7 %.

Die häufigsten uns zur Kenntnis gebrachten Kündigungsgründe waren „Heimaufnahme/gesundheitliche Gründe“, „Wohnungstausch im Bestand“ und, bedingt durch die vorgenannte Entmietungsmaßnahme, „Abriss“. Darüber hinaus häufig genannt wurden die Gründe „Beruf/Ortswechsel“, „private/familiäre Gründe“ sowie „Todesfall“. Die Zahl der Kündigungen wegen „Erwerb von Eigentum“ stieg im Berichtsjahr an, nachdem in den Jahren 2014 und 2015 jeweils Rückgänge zu verzeichnen waren.

Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes stiegen von T€ 130,3 im Vorjahr auf T€ 209,1 in 2016 an. Davon fielen allein für die vorgenannte Entmietung in Köln-Dellbrück Erlösschmälerungen in Höhe von T€ 100,4 an. Der Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 10,6. Auch hier machte sich die Entmietungsmaßnahme bemerkbar, denn es galt, Wohnraum für die betroffenen Mieter vorzuhalten. Der Bereich des modernisierungsbedingten Leerstands ging im Berichtsjahr hingegen um T€ 22,1 zurück. Im Gewerbebereich gab es im Gegensatz zum 2015 im Jahr 2016 keinen Mietausfall. In den anderen Teilbereichen ergaben sich jeweils nur geringfügige Veränderungen.

Entwicklung Sollmieten und Erlösschmälerungen über 5 Jahre

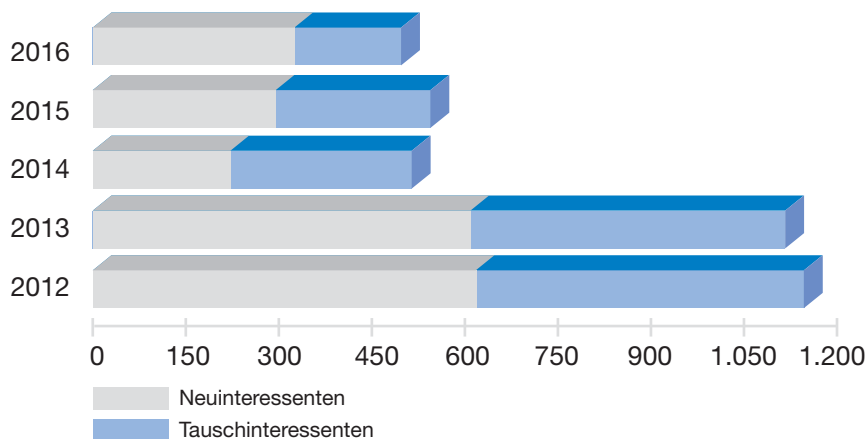


Die Entwicklung der Sollmieten gestaltete sich im Berichtsjahr positiv. Dies ist hauptsächlich auf die erworbenen Objekte in Rösraht, deren Besitzübergang zum 01.07.2016 erfolgte, zurückzuführen. Daneben trugen auch die mit unserer umfangreichen Modernisierungstätigkeit einhergehenden Mieterhöhungen, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln sowie Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB zur Steigerung des Ergebnisses bei.

Der Bestand an Tausch- und Neubewerbern ging um 31 Interessenten zurück. Unter den nun 492 Bewerbern befinden sich noch 168 Tauschinteressenten, nachdem es im Vorjahr noch 250 gewesen waren. Der große Rückgang an Tauschbewerbern ist u.a. auf die Entmietungsinmaßnahme in Köln-Dellbrück zurückzuführen, denn ein Teil der Mieter, die von der bestandersetzenden Neubaumaßnahme betroffen sind, war bereits als Tauschbewerber vorgemerkt.

Im Hinblick auf die Vielzahl unserer bereits seit längerem als wohnungssuchend vorgemerkten Mitglieder haben wir uns entschlossen, neue Mietglieder grundsätzlich nur noch im Zusammenhang mit der direkten Anmietung einer Wohnung, für die aus dem Bewerberkreis kein Mieter gefunden werden konnte, aufzunehmen.

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



Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit

Einen Schwerpunkt unserer Öffentlichkeitsarbeit bildete wieder der Stadtteil Köln-Buchforst mit seinen diversen vom Runden Tisch Buchforst e.V. organisierten und koordinierten Angeboten.

So fand im April 2016 der Auftakt der Reihe „Buchforst singt“ statt und im Mai das Frühlings-Fest von und für Senioren aus allen Kulturen.



Vom 12.06. – 03.07.2016 wurden im Rahmen der 4. Buchforster Kunstmeile auf 18 Stationen im Stadtteil Werke von Künstlern präsentiert. In unserer Zweigstelle in der Kalk-Mülheimer-Str. 320 stellte die Gruppe „Die Dienstagmaler“ ihre Bilder aus.

Auf dem inzwischen als Festmeile etablierten „Waldecker Plätzchen“ fand schließlich am 25.11.2016 wieder der Buchforster Weihnachtsbasar statt. Wie schon in den Vorjahren erhielt der Nikolaus von uns Geschenktüten, die an die zahlreich anwesenden Kinder verteilt wurden.

Im Bezirksrathaus in Köln-Mülheim wurden Informationstafeln zur Geschichte und Wirtschaft des Stadtteils angebracht. Auch wir sind dort mit einer Tafel über die Geschichte unserer Genossenschaft vertreten.

Die mittlerweile 11. Auflage des „Veedels-Cup“ für Fußballmannschaften der Altersklassen E-, F- und G-Jugend wurde am 03.10.2016 auf der Platzanlage des RSV Urbach 1912 e.V. in Köln-Porz ausgetragen. In den einzelnen Spielklassen gingen über 30 Mannschaften an den Start. Neben Pokalen, Sachpreisen und Preisgeldern übergab der Veranstalter, die „Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung“, noch eine Spende in Höhe von € 1.000,- für den „Fußball-Kindergarten“, ein neues Projekt des ausrichtenden Vereins. Diesem Zweck kamen auch die Einnahmen aus dem Torwand-Schießen, an dem sich die Anwesenden im Rahmenprogramm erfreuen konnten, zugute.



Die Lebensbedingungen für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu verbessern, ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe der fachlichen Institutionen und Unternehmen der reichen Industrieländer. Dieser Verantwortung kommen wir über die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. nach. Wir unterstützen deren Projekte als Mitglied und Förderer. Beiträge und Spenden dienen u.a. dazu, menschenwürdigen Wohnraum zu schaffen, Siedlungen zu errichten, Schulen und Wohnheime zu bauen und handwerkliche Ausbildung zu vermitteln.

Am 30.11.2016 gab das Internationale Komitee zur Erhaltung des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO in Addis Abeba bekannt, dass die Genossenschaftsidee in die Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen wird. Seit mehr als 160 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft, in Handel und Gewerbe oder im Wohnungsbau erfolgreich. Weltweit sind 800 Millionen Menschen in Genossenschaften organisiert. In Deutschland vereinen die fast 8.000 Genossenschaften mehr als 22 Millionen Mitglieder. Die Aufnahme der Genossenschaftsidee soll zu einer größeren Sichtbarkeit und einem wachsenden Bewusstsein für ihre weltweite Bedeutung beitragen.



An- und Verkäufe von Grundstücken

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

Bautätigkeit

Zum 16.08.2016 konnten die zwei Doppelhaushälften Brücker Mauspfad 499 und 501 in Köln-Brück bezogen werden. Sie wurden auf dem rückwärtigen Teil unseres Hausgrundstücks Brücker Mauspfad 495/497 errichtet und verfügen über eine Wohnfläche von jeweils rund 146 m², verteilt auf fünf Zimmer, Küche, zwei Bäder und Dachterrasse. Die Objekte sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die mittels Luftwärmepumpe betrieben wird.

Eine Maßnahme des bestandsersetzenden Neubaus realisieren wir in Köln-Dellbrück. Zum 31.12.2016 konnte die Entmietung der insgesamt 42 Wohnungen auf der Jüchen 5 – 9 und Jakob-Strünker-Str. 1 – 21 abgeschlossen werden. Die in den 1930er Jahren errichteten Häuser genügen neuzeitlichen Ansprüchen nicht mehr. Sie werden durch einen barrierefreien Neubau mit 47 Wohnungen ersetzt. Darunter befinden sich auch 10 öffentlich geförderte Wohnungen, jeweils 5 im ersten und im zweiten Förderweg. Ferner errichten wir dort eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen. Die Finanzierung erfolgt mit Mitteln der KfW nach dem Standard „Energieeffizienzhaus 55“. Wir rechnen mit Gesamtinvestitionen von rund 12,4 Mio. €. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, die Abbruchgenehmigung ist beantragt.



Einen ersten Eindruck unseres in Köln-Höhenhaus geplanten Bauvorhabens vermittelt das Titelblatt. Auf dem im Jahre 2015 erworbenen 3.224 m² großen Grundstück werden wir 40 Wohnungen, darunter 12 öffentlich geförderte, errichten. Zudem ist der Bau einer Tiefgarage mit 26 Einstellplätzen vorgesehen. Weitere 13 Stellplätze werden im Außenbereich zur Verfügung stehen. Auch hier erfolgt die Finanzierung durch KfW-Mittel nach dem Standard „Energieeffizienzhaus 70“. Den im Jahr 2015 gestellten Bauantrag mussten wir zurückziehen. Ein überarbeiteter Antrag wurde 2016 gestellt. Die Gesamtinvestitionen werden voraussichtlich bei rund 10,4 Mio. € liegen.

Die in 2015 für das 1.167 m² große Grundstück Neufelder Str. 111 in Köln-Dellbrück gestellte Bauvoranfrage wurde im Berichtsjahr positiv beschieden. Den Bauantrag für das vormals als Gärtnereibetrieb genutzte Gelände werden wir 2017 stellen. Vorgesehen ist die Errichtung von 9 Wohnungen. Die Gesamtinvestitionen werden sich voraussichtlich auf rund 2,8 Mio. € belaufen.

Die Energieversorgung der genannten Bauvorhaben soll wie schon bei unserem im Jahre 2014 fertiggestellten Objekt Hochwinkel 2 in Köln-Dellbrück über Wärmepumpen mit Eisspeicher und Nutzung von Sonnenenergie mittels Solarthermie und Photovoltaik erfolgen.

Weitere Kennzahlen

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

	2016	2015
Eigenkapitalquote	27,6%	31,2%
Eigenkapitalrentabilität	4,9%	2,0%
Gesamtkapitalrentabilität	2,5%	1,9%
Cash Flow	5.715 T€	4.509 T€

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

	31.12.16		31.12.15		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Langfristig					
Anlagevermögen					
Immaterielle					
Vermögensgegenstände	3	0,0	0	0,0	3
Sachanlagen	119.752	94,4	97.669	92,7	22.083
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0
Umlaufvermögen					
Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13	0,0	23	0,0	-10
	119.771	94,4	97.695	92,7	22.076
Kurzfristig					
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen	4.077	3,2	3.684	3,5	393
Flüssige Mittel	2.832	2,2	3.954	3,7	-1.122
Übrige Aktiva	281	0,2	142	0,1	139
	7.190	5,6	7.780	7,3	-590
Bilanzsumme	126.961	100,0	105.475	100,0	21.486

	31.12.16		31.12.15		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	8.509	6,7	7.804	7,4	705
Ergebnisrücklagen	26.473	20,9	25.063	23,8	1.410
Bilanzgewinn (nach Dividende)	43	0,0	37	0,0	6
	35.025	27,6	32.904	31,2	2.121
Verbindlichkeiten und Rückstellungen					
Langfristig					
Rückstellungen	3.952	3,1	3.749	3,6	203
Verbindlichkeiten	81.246	64,1	60.832	57,6	20.414
	85.198	67,2	64.581	61,2	20.617
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben	250	0,2	229	0,2	21
Übrige Rückstellungen	152	0,1	99	0,1	53
Erhaltene Anzahlungen	4.623	3,6	4.210	4,0	413
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.401	1,1	3.181	3,0	-1.780
Dividende	312	0,2	271	0,3	41
	6.738	5,2	7.990	7,6	-1.252
Bilanzsumme	126.961	100,0	105.475	100,0	21.486

	31.12.16 T€	31.12.15 T€	Veränderung T€
Finanzlage			
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	119.771	97.695	22.076
Finanzierungsmittel	120.223	97.485	22.738
Überdeckung/Unterdeckung	452	-210	662
Kurzfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel (Flüssige Mittel)	2.832	3.954	-1.122
Sonstige Vermögenswerte	4.358	3.826	532
	7.190	7.780	-590
Verpflichtungen	6.738	7.990	-1.252
Stichtagsliquidität	452	-210	662

Die in der Bilanz enthaltenen langfristig gebundenen Vermögenswerte, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens, sind 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 2016 erzielte Jahresüberschuss von T€ 1.727,5 ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Ertragslage			
I. Hausbewirtschaftung	1.722,2	805,5	916,7
II. Bautätigkeit und Modernisierung	-34,8	-27,5	-7,3
III. Betreuungstätigkeit	-0,4	0,4	-0,8
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	40,5	-101,8	142,3
	1.727,5	676,6	1.050,9

In der Position „IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis“ sind im Berichtsjahr T€ 145,8 (Vorjahr T€ 153,3) Aufzinsungsaufwand enthalten.

Für das Jahr 2017 erwarten wir wiederum ein positives Ergebnis.

Chancen und Risiken

Eine Prognose von IT.NRW geht davon aus, dass es im Jahre 2040 in NRW einen Bevölkerungsrückgang von 0,5 % gegenüber dem Basisjahr 2014 geben wird. Dabei ist die regionale Entwicklung aber sehr heterogen. So soll sich die Einwohnerzahl Kölns positiv entwickeln und um fast 20 % zunehmen. In keinem der genannten Alterssegmente, die von „unter 19“ bis „80 und mehr“ reichen, sind demnach Bevölkerungsrückgänge zu erwarten. Mit einer Veränderung der angespannten Marktlage

ist also in Zukunft nicht zu rechnen. Mittel- bis Langfristig werden keine nennenswerten Vermietungsschwierigkeiten auftreten, zumal wir seit über 10 Jahren intensiv in die Modernisierung des Bestandes investieren und zudem kein Instandhaltungstau besteht. Wir können unseren Mitgliedern also entsprechend attraktiven und marktfähigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Für den Rheinisch-Bergischen-Kreis, in dem unser Wohnungsbestand in Rösrath liegt, sieht IT.NRW keine nennenswerte Veränderung der Einwohnerzahl voraus. Im Gegensatz zu Köln prognostiziert man aber für den Rheinisch-Bergischen-Kreis Bevölkerungszuwächse nur für die Alterssegmente ab „65 und mehr“. Mehrere der in Rösrath erworbenen Häuser verfügen über einen Aufzug und sind mindestens barrierearm ausgestattet. Insofern ist auch dieser Bestand den anstehenden demographischen Veränderungen gewachsen.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat ermittelt, dass die Nettomieten seit dem Jahr 2000 bundesweit um 21 % gestiegen sind, die kalten Betriebskosten, zu denen u.a. Wasserversorgung, Müllabfuhr und Steuern gehören, dagegen um 24 %. Der größte Preistreiber in diesem Zeitraum sind jedoch die Energiepreise gewesen. So kletterte der Strompreis um 103 % und die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 72 %. Auch die Baukosten verteuern sich bedingt durch immer strengere Anforderungen an den Klimaschutz bei Neubau und Sanierung stetig. Leider wird von Seiten der Politik aber meist nur darüber diskutiert, wie man den Anstieg der Nettomieten deckeln kann, beispielsweise durch Einführung der sogenannten Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzenverordnung. Die Möglichkeit, Gebühren, Abgaben und Beiträge als Steuerungsinstrumente für eine Kostensenkung einzusetzen, wird leider nicht in Betracht gezogen, obwohl nach Berechnungen von Haus & Grund Rheinland rund 70 % der Wohnnebenkosten durch politische Entscheidungen beeinflusst bzw. verursacht sind. Hier gäbe es also ein erhebliches Potential, die Wohnkosten insgesamt im Rahmen zu halten. So können wir nur versuchen, im Rahmen unserer Möglichkeiten Betriebskosten zu reduzieren.

Gemäß dem sogenannten Schuldneratlas, den die Wirtschaftsauskunftei Creditreform für Deutschland erstellt hat, liegt NRW mit einer Schuldnerquote von 11,66 % über dem Bundesdurchschnitt und damit auf einem der hinteren Plätze. Die Zahl der überschuldeten Personen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr erneut angestiegen. Bundesweit sollen gut 6,8 Mio. Erwachsene überschuldet sein, was einer Quote von 10,06 % entspricht. Überschuldet sind Verbraucher, wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen auch in Zukunft nicht nachkommen können. Bedenklich ist, dass die Probleme trotz der insgesamt guten wirtschaftlichen Lage nicht abnehmen. Insbesondere in den Altersgruppen der unter 40-Jährigen und über 60-Jährigen spitzt sich die finanzielle Not häufig zu. Angesichts des demographischen Wandels wird sich die Lage vermutlich noch weiter verschärfen. Die Stadt Köln liegt mit einer Quote von 11,84 %, nach 11,85 % in 2015, sowohl über dem bundesweiten als auch über dem landesweiten Durchschnitt. Der minimale Rückgang der Quote ist allerdings nicht auf einen Rückgang der Problemfälle zurückzuführen, sondern auf die gestiegene Einwohnerzahl Kölns. Zahlreiche Stadtteile weisen einen überschuldeten Bevölkerungsanteil von über 14 % auf, darunter leider auch einige, in denen wir Wohnungsbestand besitzen. Als häufige Ursachen für die Überschuldung benennt Creditreform neben Arbeitslosigkeit, Krankheit, Sucht und Unfällen auch mangelnde Bildung. Es wird befürchtet, dass sich das Schuldnerpotential weiter erhö-

hen wird. Auch, weil finanzschwache Menschen aufgrund der besseren Infrastruktur vom Land in die Großstädte drängen. Die Problematik wird uns in Zukunft auch weiter in Form von Klageverfahren, Privatinsolvenzen und ggf. auch Forderungsausfällen beschäftigen, jedoch keine größeren Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb haben.

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. Gleiches gilt auch beim Neuabschluss von Darlehen. So wurden z.B. die Konditionen für das Darlehen betreffend den Ankauf der Objekte in Rösrath auf 28 Jahre festgeschrieben, so dass das Darlehen am Ende der Laufzeit getilgt sein wird. Die Beobachtung der Zinsentwicklungen ist Gegenstand unseres Risikomanagements.

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

Ausblick

Die umfangreiche energetische Modernisierungstätigkeit werden wir auch im Jahr 2017 fortsetzen. Die Durchführung folgender mit Mitteln der KfW finanzierter Maßnahmen ist vorgesehen:

- Amtsstr. 16 – 22 mit 27 WE in Köln-Vingst
- Johanniterstr. 10 – 20 mit 39 WE in Köln-Buchheim
- Karl-Siebert-Str. 14 mit 6 WE in Köln-Dellbrück sowie
- Kölner Str. 66 mit 10 WE in Rösrath

Ferner wird die Restabwicklung der in 2016 begonnenen Modernisierung der Häuser Raabestr. 23 – 29 mit 24 WE in Köln-Poll voraussichtlich im Frühjahr 2017 abgeschlossen sein.

Bei der Maßnahme in Rösrath gibt es eine Besonderheit. Da das Haus Kölner Str. 66 an einer vielbefahrenen Straße liegt, unterliegt die Nutzung der straßenseitig gelegenen Loggien bislang zumindest zeitweise gewissen lärmbedingten Einschränkungen. Daher werden diese Loggien im Zuge der Modernisierung zu Wintergärten ausgebaut. Neben dem Zugewinn an Wohnfläche wird dann auch eine lärmgeminderte Nutzung möglich sein.

Unter der Voraussetzung, dass auch zukünftig weiter KfW-Mittel zur Verfügung stehen, dürfte die energetische Sanierung unseres sanierungsfähigen Wohnungsbestandes bis 2020 abgeschlossen sein.



Johanniterstraße 10 – 20



Amtsstraße 16 – 22



Karl-Siebert-Straße 14



Kölner Straße 66

Parallel dazu werden wir uns in den nächsten Jahren weiter dem Neubau, insbesondere dem bestandsersetzenden, widmen. Derzeit prüfen wir diesbezüglich zunächst die unmittelbar an unser anlaufendes Projekt in Köln-Dellbrück angrenzenden Häuser Auf der Jüchen 11 – 37 intensiver. Es handelt sich hierbei weitgehend um Objekte, die den Häusern, die jetzt zum Abriss anstehen, in Bezug auf Baualter und Zustand entsprechen.

Neben energetischer Modernisierung, Neubau und bestandsersetzendem Neubau werden wir auch die Bereiche Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln nicht vernachlässigen. Durch das Zusammenwirken der einzelnen Komponenten gestalten wir unseren Wohnungsbestand zukunftsfähig und erhöhen dessen Qualität und Attraktivität. Somit minimieren wir Leerstandsrisiken und stellen die langfristige Vermietbarkeit sicher. Gleichzeitig stärken wir unsere Marktposition dauerhaft.

Da Wohnungsbestand und Arbeitsvolumen stetig anwachsen, haben wir uns entschlossen, ab Mitte 2017 einen zusätzlichen Arbeitsplatz in unserer Geschäftsstelle einzurichten.

Vertreterversammlung

In der nach der Wahl im Dezember 2015 neu zusammengesetzten Vertreterversammlung ergaben sich im Berichtsjahr keine Veränderungen.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

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

■ 1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.591,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.551.845,03		94.084.662,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.974,52		15.775,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.743.019,16		2.710.748,69
Technische Anlagen	104.770,00		113.434,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.039,06		125.842,06
Anlagen im Bau	0,00		469.307,01
Bauvorbereitungskosten	<u>256.000,25</u>	119.751.648,02	148.792,85
Finanzanlagen			
Anderer Finanzanlagen		3.330,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>119.757.569,02</u>	<u>97.671.892,33</u>
Umlaufvermögen			
Anderer Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.077.146,72		3.683.663,57
Anderer Vorräte	<u>31.896,46</u>	4.109.043,18	49.214,82
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	68.115,11		59.943,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.155,92		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>191.178,00</u>	260.449,03	54.273,19
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.831.513,90	3.954.169,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		2.272,18	2.272,18
Bilanzsumme		126.960.847,31	105.475.428,53

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	247.307,88		228.020,00
der verbleibenden Mitglieder	8.509.146,19		7.803.655,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.860,00</u>	8.759.314,07	1.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.419,06 €		(1.858,08)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.271.000,00		3.098.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 173.000,00 €			(68.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	20.100.000,00		18.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.200.000,00 €			(300.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.101.741,41</u>	26.472.741,41	3.064.723,73
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 37.017,68 €			(34.341,39)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.727.524,19		676.567,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.373.000,00</u>	354.524,19	368.000,00
Eigenkapital insgesamt		35.586.579,67	33.404.006,19
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.911.026,00		3.704.559,00
Sonstige Rückstellungen	<u>193.014,00</u>	4.104.040,00	143.051,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.362.119,41		51.250.364,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.179.866,97		9.895.612,36
Erhaltene Anzahlungen	4.622.885,27		4.210.586,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.237,02		47.981,91
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	50.453,69		67.157,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	854.579,35		2.576.988,17
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>145.085,93</u>	87.270.227,64	175.121,32
davon aus Steuern: 8.387,44 €			(123.114,12)
Bilanzsumme		126.960.847,31	105.475.428,53

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.922.038,27		16.441.188,79
b) aus Betreuungstätigkeit	22.633,64		26.447,34
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>48.491,12</u>	16.993.163,03	0,00
Erhöhung/Verminderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		+ 393.483,15	./. 6.630,79
Andere aktivierte Eigenleistungen		394.498,92	416.765,56
Sonstige betriebliche Erträge		316.602,97	234.487,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.335.115,67		8.022.255,47
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.161,18</u>	7.336.276,85	0,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.763.003,32		1.688.385,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>593.628,45</u>	2.356.631,77	754.347,08
davon für Altersversorgung:	264.998,07 €		(430.097,52)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		3.959.198,98	3.451.205,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		621.386,78	628.994,77
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	105,85		125,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.224,90</u>	4.330,75	7.367,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.632.904,85	1.472.339,44
davon aus der Aufzinsung:	145.818,00 €		(153.283,00)
Ergebnis nach Steuern		2.195.679,59	1.102.224,09
Sonstige Steuern		<u>468.155,40</u>	425.656,80
Jahresüberschuss		1.727.524,19	676.567,29
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.373.000,00	368.000,00
Bilanzgewinn		354.524,19	308.567,29

■ 3. Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG mit Sitz in Köln ist beim Amtsgericht Köln unter Nummer GnR 663 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. i.V.m §§ 336 ff. HGB erstmalig in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitgehend im Anhang dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen, die aber keinen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben:

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund deren Neudefinition nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes hätten sich Umsatzerlöse für das Vorjahr in Höhe von € 16.516.814,01 ergeben. Dabei hätten sich für das Vorjahr „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ in Höhe von € 49.177,88 ergeben, die im Vorjahr unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen wurden. Ebenso wären € 1.179,65, die bisher unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst wurden, im Vorjahr unter dem Posten „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ vermerkt worden. Ebenfalls wären € 2.383,86, die bis 2015 unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ erfasst wurden, im Vorjahr unter dem Posten „Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen worden.

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 Zugänge bei immateriellen Vermögensgegenständen sowie 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 und Stellplätze 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 und Stellplätzen mit 5 % abgeschrieben. Sofern die Vermögensgegenstände 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. Hardware wird auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zeitanteilig abgeschrieben. 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 und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Andere Anlagen stehen mit Merkposten zu Buch.

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden die mit den Mietern noch nicht ab-

gerechneten 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.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

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 4 % ermittelt worden. Hierbei kamen die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck zur Anwendung. Sowohl für den Renten- als auch den Entgelttrend 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. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 460.945,00. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Andere Rückstellungen

Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten und im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden, gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / ./.	Zuschrei- bungen	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	66.438,91	3.455,74	3.794,31	0,00	0,00	66.100,34
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	154.456.279,76	25.228.053,69	0,00	+ 1.126.502,24	0,00	180.810.835,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	793.306,51	0,00	0,00	0,00	0,00	793.306,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.710.748,69	32.270,47	0,00	0,00	0,00	2.743.019,16
Technische Anlagen	173.263,75	0,00	0,00	0,00	0,00	173.263,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	697.210,84	16.693,14	12.924,12	0,00	0,00	700.979,86
Anlagen im Bau	469.307,01	657.195,23	0,00	./ 1.126.502,24	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	148.792,85	107.207,40	0,00	0,00	0,00	256.000,25
	159.448.909,41	26.041.419,93	12.924,12	+ 1.126.502,24 ./ 1.126.502,24	0,00	185.477.405,22
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	3.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt	159.518.678,32	26.044.875,67	16.718,43	+ 1.126.502,24 ./ 1.126.502,24	0,00	185.546.835,56

kumulierte Abschreibungen							Buchwert	Buchwert
01.01.2016	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zshg. mit Zugängen	Änderungen im Zshg. mit Abgängen	Änderungen im Zshg. mit Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€	€	€
66.438,91	864,74	0,00	3.794,31	0,00	0,00	63.509,34	2.591,00	0,00
60.371.617,34	3.887.373,32	0,00	0,00	0,00	0,00	64.258.990,66	116.551.845,03	94.084.662,42
777.531,21	1.800,78	0,00	0,00	0,00	0,00	779.331,99	13.974,52	15.775,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.743.019,16	2.710.748,69
59.829,75	8.664,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.493,75	104.770,00	113.434,00
571.368,78	60.496,14	0,00	12.924,12	0,00	0,00	618.940,80	82.039,06	125.842,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	469.307,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.000,25	148.792,85
61.780.347,08	3.958.334,24	0,00	12.924,12	0,00	0,00	65.725.757,20	119.751.648,02	97.668.562,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00	3.330,00
61.846.785,99	3.959.198,98	0,00	16.718,43	0,00	0,00	65.789.266,54	119.757.569,02	97.671.892,33

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 4.077.146,72 (Vorjahr € 3.683.663,57) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. 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	68.115,11 (59.943,04)	12.273,95 (22.777,54)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.155,92 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	191.178,00 (54.273,19)	500,00 (108,45)
Gesamtbetrag	260.449,03 (114.216,23)	12.773,95 (22.885,99)

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 54.300,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	€ 13.150,00
Instandhaltungsrückstellung	€ 40.000,00
Rückstellung für Urlaubsansprüche	€ 35.134,00
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	€ 40.730,00

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Posten	31.12.2016 (Vorjahr) €	< 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1–5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.362.119,41 (51.250.364,38)	4.223.068,75 (2.926.464,77)	71.139.050,66 (48.323.899,61)	14.567.443,53	56.571.607,13	75.362.119,41	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.179.866,97 (9.895.612,36)	388.932,05 (638.105,65)	5.790.934,92 (9.257.506,71)	1.510.824,52	4.280.110,40	6.179.866,97	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.622.885,27 (4.210.586,52)	4.622.885,27 (4.210.586,52)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.237,02 (47.981,91)	55.237,02 (47.981,91)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	50.453,69 (67.157,68)	50.453,69 (67.157,68)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	854.579,35 (2.576.988,17)	854.579,35 (2.576.988,17)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	145.085,93 (175.121,32)	144.400,06 (174.481,21)	685,87 (640,11)	685,87	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	87.270.227,64 (68.223.812,34)	10.339.556,19 (10.641.765,91)	76.930.671,45 (57.582.046,43)	16.078.953,92	60.851.717,53	81.541.986,38	GPR

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von € 206.467,00 stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:
Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit € 144.107,00, Zuführung bei den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit € 62.360,00.
- Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche sonstige betriebliche Erträge in Höhe von € 175.012,50 angefallen, die aus Tilgungszuschüssen zu Wärmedämmmaßnahmen resultieren.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2016	4.268	30.050
Zugang	338	3.805
Abgang	189	1.068
Ende 2016	4.417	32.787

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 705.491,02

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 77.480,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 2.296.840,00

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,00	7,00
Technische Mitarbeiter	3,00	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15,00	1,00
	26,00	8,00

Außerdem wurden durchschnittlich 5,25 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Schwenk
Rainer Heuchert

6. Haftungsverhältnisse:

Es bestanden – wie im Vorjahr auch – keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Art und Umfang der für eigene Schulden bestellte Sicherheiten sind unter Punkt C. I. Nr. 7 „Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte“ ersichtlich.

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB:

- Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.
- Künftige Modernisierungen und Neubauvorhaben werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

8. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

9. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.727.524,19. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von € 173.000,00 mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 1.200.000,00 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Zudem wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 354.524,19 an die Mitglieder mit 4% = € 311.553,41 als Dividende auszuschütten und € 42.970,78 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Köln-Dellbrück, den 6. April 2017

Der Vorstand

Schwenk Heuchert

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 2016 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufichtsrat mit dem Jahresabschluss 2016 befasst.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von € 1.200.000,00 vor. Ferner schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, die nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung des Bilanzgewinnes 2016 zu beschließen.

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

Köln-Dellbrück, den 16. Mai 2017

Der Aufsichtsrat
Gereon Blass
1. Vorsitzender

Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 20. Juni 2016 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinns 2015 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4% Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2015) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2016 € 7.788.835,17)	€ 311.553,41
Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen	€ 42.970,78
Bilanzgewinn	€ 354.524,19

Als Tag der Ausschüttung wird der 26. Juni 2017 bestimmt.