

Geschäftsbericht 2018



Aufsichtsrat

Gereon Blass	1. Vorsitzender
Martin Weyer	2. Vorsitzender
Udo Brausen	
Petra Deak	
Raimund Gerkens	
Karl-Heinz Hausmann	
Bernhard C. Koch	
Ulrich Kowalewski	
Peter Krücker	

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

Die Weltwirtschaft befand sich 2018 zunächst in einem kräftigen Aufschwung, der sich gegen Ende des Jahres aber abschwächte. Sie expandierte laut einer Berechnung der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) im Jahr 2018 um 3,7 %. Die OECD geht in einer Prognose davon aus, dass die globale konjunkturelle Dynamik 2019 und 2020 leicht zurückgehen wird. Erwartet wird ein Wachstum von jeweils 3,5 %. Ein Grund für den Abschwung sind die sich verschärfenden Handelskonflikte zwischen den USA und China, die das weltweite Wirtschaftswachstum bereits im Jahre 2018 negativ beeinflusst haben und lt. Berechnung der OECD 0,2 % Wachstum kosteten. Entsprechend rückläufig sollen sich die Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) der USA und China in den kommenden Jahren entwickeln. Nach 2,9 % in 2018 prognostiziert die OECD für die US-Wirtschaft Steigerungsraten von 2,7 % für 2019 und 2,1 % für 2020. Für China erwarten die Sachverständigen nach 6,6 % Wachstum im Jahr 2018 Anstiege des BIP von 6,3 % im Jahr 2019 und 6,0 % in 2020. Die derzeit bestehenden politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen und den Konsum. Sollte der Handelsstreit mit den USA eskalieren, besteht sogar die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession.

Im Euro-Raum zeigte sich 2018 wieder ein positives Wirtschaftswachstum. Mit 2,1 % war die Steigerungsrate erneut dynamischer als in Deutschland, das mit einer Steigerung des BIP von 1,5 % auf dem vorletzten Platz der EU-Länder landete. Nur Italien wies mit 1,1 % ein schwächeres Wachstum auf. Auch die EU insgesamt expandierte um 2,1 %. Allerdings ist zu erwarten, dass sich die Auswirkungen der weltwirtschaftlichen Risiken in Europa bemerkbar machen. Hinzu kommt, dass hinsichtlich des Brexit noch immer keine endgültigen Regelungen zwischen der EU und Großbritannien vereinbart wurden. Die Experten der Europäischen Kommission korrigierten daher ihre Prognose für 2019 deutlich nach unten. Statt 1,9 %, wie zunächst vorhergesagt, erwartet man jetzt nur noch eine Steigerungsrate von 1,3 %. Da für 2020 mit 1,8 % ohnehin schon ein etwas geringeres Wachstum in Aussicht gestellt wurde, ist zu befürchten, dass zu gegebener Zeit auch diese Vorhersage gesenkt werden muss. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich nach einer Auswertung von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, sowohl im Euro-Raum als auch in der EU erfreulich. So lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euro-Raum im Dezember 2018 bei 7,9 %, in der EU bei 6,6 %. Im Dezember 2017 hatte die Quote noch bei 8,6 % bzw. 7,2 % gelegen. Die niedrigsten Arbeitslosenquoten im Euro-Raum verzeichneten Deutschland und die Niederlande, die höchsten Griechenland, Spanien und Italien. Erfreulicherweise konnten in Griechenland und Spanien aber auch die stärksten Rückgänge verzeichnet werden. In Italien sank die Arbeitslosenquote immerhin leicht. Die saisonbereinigte Jugendarbeitslosigkeit bei Personen im Alter unter 25 Jahren ging im Euro-Raum und der EU zurück. Die Quoten sanken von 17,8 % und 16,1 % im Dezember 2017 auf 16,6 % und 14,9 % im Dezember 2018. Die meisten erwerbslosen Jugendlichen leben in Griechenland (38,5 %), Spanien (32,7 %) und Italien (31,9 %). In diesen drei Ländern ging die Jugendarbeitslosigkeit zwar in 2018 zurück, jedoch besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf, um den Jugendlichen eine Perspektive für die Zukunft vermitteln zu können.

Deutschland verzeichnet die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Das BIP ist seit inzwischen neun Jahren kontinuierlich angewachsen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das BIP in 2018 um

1,5 %. Der Anstieg ist zwar geringerer als in den Vorjahren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geht in seiner Prognose für 2019 davon aus, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aufwärtsgerichtet bleibt. So soll auch im zehnten Jahr in Folge ein Wachstum zu verzeichnen sein. Da die Wirtschaft aber bedingt durch die bereits zuvor erwähnten Risiken in unruhigeres Fahrwasser geraten ist, wird die Wachstumsrate 2019 voraussichtlich nur bei 1,0 % liegen. In seiner Herbstprognose 2018 ging das Ministerium noch von einer Steigerung von 1,8 % für 2019 aus. Für 2020 erwartet die Bundesregierung ein Wachstum von 1,6 %. Bis auf den Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei konnten alle Wirtschaftsbereiche einen Anstieg der Bruttowertschöpfung verzeichnen. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Bereiche Information und Kommunikation mit einem Plus von 3,7 % und das Baugewerbe, das um 3,6 % anstieg. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte nach 1,4 % im Vorjahr im Jahr 2018 um 1,1 % zulegen. Sie trug damit 10,6 % zur gesamten Bruttowertschöpfung bei. Dies entspricht einem Betrag von 325 Milliarden Euro. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 wieder vor allem von den privaten und staatlichen Konsumausgaben. Die privaten Konsumausgaben stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,0 %, die des Staates um 1,1 % an. Der Anteil an der Verwendung des BIP betrug erneut über 72 %. Für 2019 sieht das Statistische Bundesamt kräftige Steigerungen um 1,5 % bei den privaten und sogar 1,9 % bei den staatlichen Konsumausgaben voraus. Positiv auf den privaten Konsum auswirken werden sich die erwartete Steigerung der Nettolöhne für die Arbeitnehmer sowie die weiterhin günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % an und übertrafen damit die Wachstumsrate des Vorjahres leicht um 0,1 %. Die Investitionen in den Wohnungsbau erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,7 %, nachdem es 2017 eine Steigerung um 3,0 % gegeben hatte. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden Euro. Da das Preisniveau aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der damit verbundenen hohen Auslastung des Baugewerbes gegenüber dem Vorjahr um 4,8 % gestiegen ist, wird die Nachfrage nach Bauleistungen vermutlich etwas zurückgehen. Dennoch wird für 2019 ein Wachstum von 4,0 % erwartet. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv. So stieg die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 2018 um 1,3 % auf jetzt rund 44,8 Millionen an. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Die vom Statistischen Bundesamt berechnete Arbeitslosenquote sank von 5,7 % in 2017 auf 5,2 % in 2018. Für 2019 erwartet man ein Absinken der Quote auf 4,8 % und eine Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen um 0,9 %. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % auf rund 352.000 an. Die größte Steigerung war beim Geschosswohnungsbau zu verzeichnen. Hier wurden rund 5,6 % mehr Bauvorhaben genehmigt. 2019 soll das Genehmigungsvolumen erneut moderat zulegen. Trotz der gewachsenen Zahl an erteilten Baugenehmigungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten Wohnungen. Eine Modellrechnung des Pestel-Instituts aus Hannover, die den aufgestauten Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt sowie die vermutete Nettozuwanderung berücksichtigt, stellt fest, dass bis 2025 ein jährlicher Neubaubedarf von 326.000 Wohnungen besteht, um den Markt zu beruhigen. Im Jahr 2018 konnten rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Für 2019 erwartet man 310.000 Fertigstellungen. Hier klafft also nach wie vor eine Lücke zur Bedarfsprognose. Insofern sind alle am Wohnungsmarkt tätigen Akteure gehalten, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten.

Instandhaltung/Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden in 2018 insgesamt T€ 8.224,1 (Vorjahr T€ 8.119,8) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten

T€ 3.694,3 (Vorjahr T€ 3.883,7).

Dies entspricht einem Aufwand von € 19,92 pro m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 20,68). Darin enthalten sind T€ 1.649,5 (Vorjahr T€ 1.610,4) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

Wohnungsmodernisierung

T€ 1.325,7 (Vorjahr T€ 1.198,5)

Im Berichtsjahr haben wir 70 Wohnungen vollmodernisiert. In insgesamt 33 Wohnungen wurde erstmalig eine Etagenheizung eingebaut, davon 3 auf Mieterwunsch in bewohnter Wohnung. Zudem richteten wir teilweise ebenfalls auf Mieterwunsch in zusammen 5 Wohnungen die Bäder neu her.

Energetische Modernisierung

T€ 2.507,4 (Vorjahr T€ 2.512,7)

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 in 2017 begonnenen Maßnahme Johanniterstr. 10 – 20 mit 39 WE in Köln-Buchheim. Zum anderen führten wir folgende Projekte durch:

- Heßhofstr. 23 und 25 mit 21 WE in Köln-Vingst
- Gierather Str. 38 und 40 mit 12 WE in Köln-Dellbrück, die voraussichtlich Ende April 2019 fertiggestellt wird.

Die vorgenannten energetischen Maßnahmen beinhalteten die üblichen Dämmmaßnahmen an Fassaden, Kellerdecken und Dach sowie die Erneuerung von Fenstern und Dacheindeckung. Des weiteren werden im Zuge der KfW-Maßnahmen in den Häusern Heßhofstr. 23 und 25 sowie Gierather Str. 38 und 40 Gegensprechanlagen ein-



Heßhofstraße 23 und 25

gebaut und die Haustür- und Briefkastenanlagen der Häuser Gierather Str. 38 und 40 erneuert. Ferner renovierten wir die Treppenhäuser u.a. in der Heßhofstr. 23 und 25 sowie in der Johanniterstr. 10 – 20.



Gierather Str. 38 und 40



Johanniterstr. 10 – 20

Balkonanbauten

T€ 385,9 (Vorjahr T€ 191,5)



Johanniterstr. 10 – 20

In den Häusern Johanniterstr. 10 – 20 wurden die vorhandenen Balkone aus energetischen Gründen vom Gebäude abgetrennt und durch großzügige Vorsatzbalkone ersetzt. Im Haus Nr. 14 verfügen drei Wohnungen über 2 Balkone. Insgesamt wurden 42 Balkone angebaut.

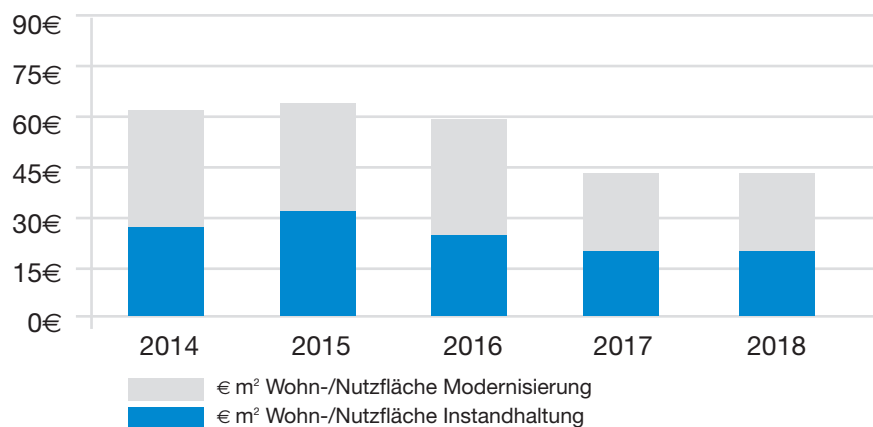
Wohnumfeldverbesserungen

T€ 310,8 (Vorjahr T€ 333,4)

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 konnten neue Spielplätze angelegt werden.

Unsere Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen über 5 Jahre



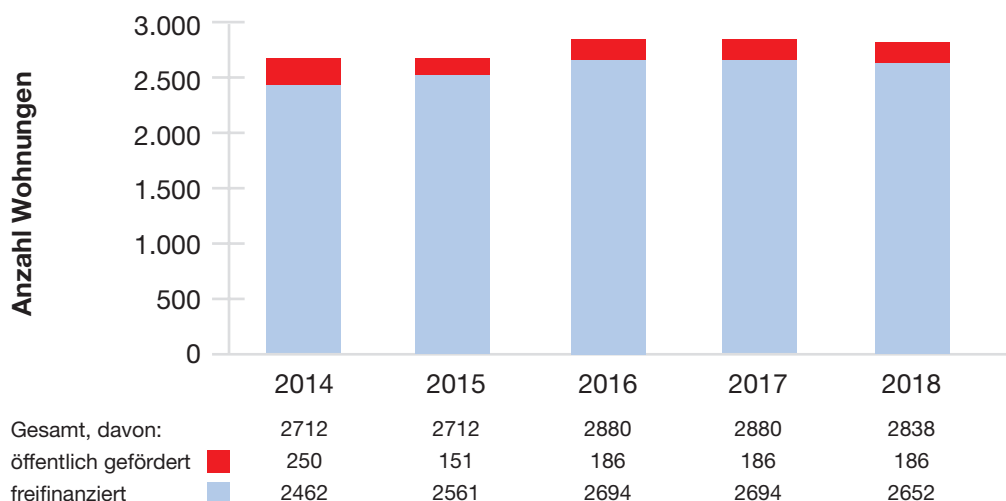
Für die Duldung der vorübergehenden Einschränkungen durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen danken wir den betroffenen Mitgliedern herzlich.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2018 wie folgt:

2.652 freifinanzierte Wohnungen
 186 öffentlich geförderte Wohnungen
2.838

Entwicklung des Wohnungsbestandes über 5 Jahre



Bedingt durch den im Rahmen der bestandsersetzenden Neubaumaßnahme Auf der Jüchen 5 – 9, Jakob-Strünker-Str. 1 – 21 in Köln-Dellbrück erfolgten Abriß der Häuser verringerte sich unser Wohnungsbestand um 42 Wohnungen. Rund 6,6 % unseres Gesamtbestandes unterliegen der öffentlichen Bindung.

Zum Eigentum der Genossenschaft gehörten zum Jahresende außerdem 29 gewerbliche Einheiten (davon 3 in Einzelhäusern), 677 Garagen sowie 57 Tiefgaragenstellplätze.

Veränderungen gab es im Geschäftsfeld Fremdverwaltung. Die beiden WEG-Verwaltungen wurden von uns zum 31.12.2018 beendet. Die jetzt freiwerdenden zeitlichen Ressourcen können aufgrund der regen Bautätigkeit sehr gut an anderer Stelle eingesetzt werden.

Das Geschäftsfeld gliedert sich nun wie folgt:

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

Die Zahl der Mieterwechsel ging im Berichtsjahr um 8 auf 219 zurück. Darin enthalten sind 24 Kündigungen, die im Zusammenhang mit dem o.g. Abriss stehen. Die Fluktuationsrate verringerte sich von 7,9 % in 2017 auf 7,7 %.

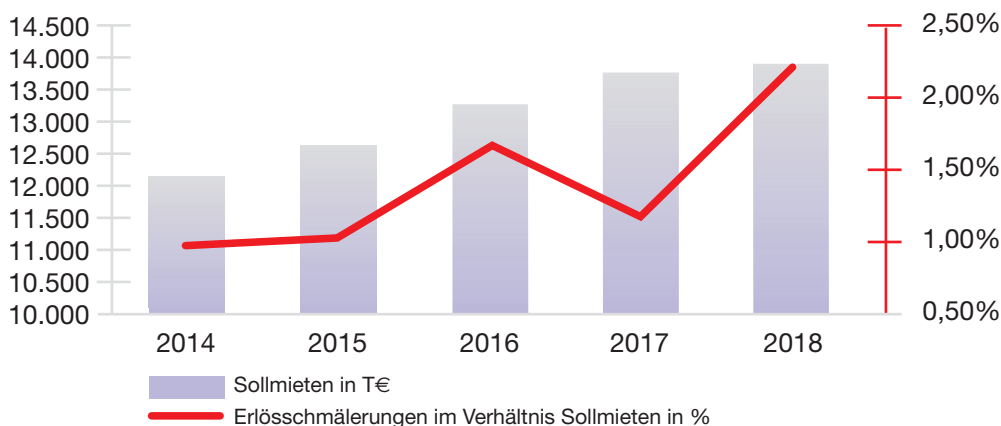
Der Jahresstatistik 2017 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

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

Der am häufigsten genannte Kündigungsgrund im Berichtsjahr war „Heimaufnahme/gesundheitliche Gründe“. Danach folgten die Gründe „Wohnungstausch im Bestand“, „Wohnung zu klein“ und „Todesfall“. Auffällig ist, dass sich die Zahl der Kündigungen wegen einer zu kleinen Wohnung nahezu verdoppelt hat.

Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes haben sich im Berichtsjahr mehr als verdoppelt. Sie stiegen von T€ 148,8 in 2017 auf T€ 300,4 an. Ursächlich dafür ist hauptsächlich der Teilbereich Entmietung/Abriß, der von T€ 21,4 auf T€ 154,1 anstieg. U.a. aufgrund von Vorhaltezeiten für die Umsetzung der von der Entmietung betroffenen Mieter, ergab sich beim Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten eine Erhöhung um T€ 5,7. Weitere Steigerungen waren beim modernisierungsbedingten Leerstand sowie dem Garagenleerstand zu verzeichnen. Rückläufig entwickelten sich die Erlösschmälerungen in den Teilbereichen Gewerbe und Mietminderungen.

Entwicklung Sollmieten und Erlösschmälerungen über 5 Jahre

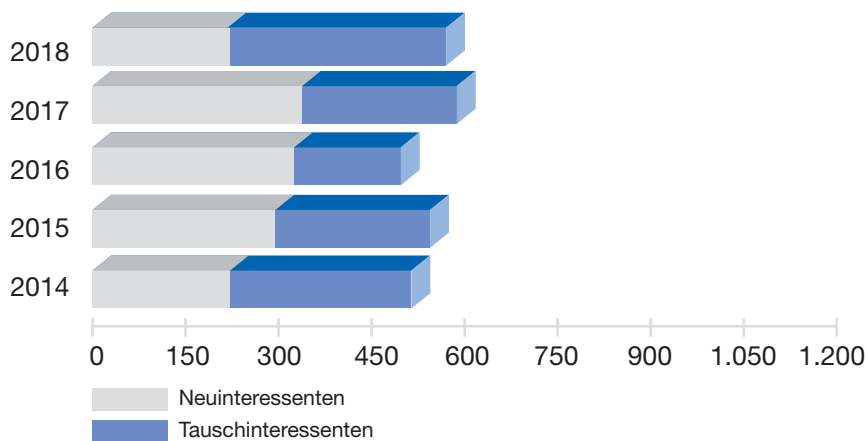


Die Entwicklung der Sollmieten gestaltete sich trotz der „abrissbedingt“ angewachsenen Erlösschmälerungen im Berichtsjahr wieder positiv. Zur Steigerung des Ergebnisses trugen die mit unserer umfangreichen Modernisierungstätigkeit einhergehenden Mieterhöhungen, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln sowie Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB bei.

Der Bestand an Tausch- und Neubewerbern verringerte sich im Berichtsjahr um 28 auf 541 Interessenten. Darunter befinden sich 297 Tauschinteressenten und damit 65 mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Neubewerber ging um 93 auf jetzt 244 zurück.

Für 2019 ist geplant, sämtliche erfassten Wohnungsbewerber anzuschreiben und hinsichtlich der Aktualität des uns vorliegenden Gesuchs zu befragen. Wir vermuten, dass dabei auch einige „Karteileichen“ zu Tage treten werden.

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



Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit

Im Berichtsjahr rüsteten wir eine weitere D-Jugend-Fußballmannschaft des SV Adler Dellbrück 1922 e.V. mit einem Trikotsatz und Allwetterjacken aus. Für 2019 ist geplant, Bandenwerbung auf der neu gestalteten Platzanlage „Thurner Kamp“ zu betreiben.



Realisiert wurde Bandenwerbung beim SV Union Rösrath 1924 e.V. Ferner erhielten 3 Jugend-Fußballmannschaften Polohemden mit unserem Werbeaufdruck.

Das Tierheim Köln-Dellbrück unterstützten wir bei der Beschaffung eines neuen Kleintransporters vom Typ Ford Transit Courier, der nun in den nächsten Jahren in Köln und Umgebung im Sinne des Tierschutzes unterwegs sein wird.



Beim Turnverein Dellbrück 1895 e.V. beteiligten wir uns mit Werbung im Infoschaukasten.

In Köln-Buchforst waren wir wieder an vielfältigen Aktivitäten beteiligt. So wurde Ende Mai 2018 ein „Offener Buchforster Bücherschrank“ aufgestellt und mit einer kleinen Feierlichkeit eingeweiht. Die Buchforster Bürger können hier kostenlos Bücher ausleihen, einstellen und tauschen.

Die Galerie Kunstmeile, die in unseren Räumlichkeiten Kalk-Mülheimer Str. 320 beheimatet ist, feierte am 02.12.2018 ihr 5-jähriges Bestehen.



Am 30.11.2018 fand der vom Runden Tisch Buchforst e.V. veranstaltete „Buchforster Weihnachtsmarkt“ statt. Wie in den vergangenen Jahren auch, stellten wir Pavillons und Zelte zur Verfügung und waren mit einem Infostand vertreten. Der Weihnachtsmann und die zahlreich anwesenden Kinder freuten sich über 120 Geschenktüten, die von uns gestiftet wurden. Erstmals übernahmen wir auch die Beschaffung des traditionsgemäß vor der Filiale der Sparkasse KölnBonn befindlichen Weihnachtsbaums. Dieser wurde von Kindern der Buchforster Kitas geschmückt.



Die im Rahmen des 85-jährigen Stadtteiljubiläums 2017 ebenfalls vom Runden Tisch Buchforst e.V. organisierte Aktion „Buchforst blüht auf“ war bei unseren Mietern auf große Resonanz gestoßen. Daher griffen wir die Idee im Berichtsjahr auf und stellten unseren Mietern rund 1.500 Geranien und Fuchsien kostenfrei zur Verfügung.

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.



An- und Verkäufe von Grundstücken

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

Bautätigkeit

Auf dem Titelbild befindet sich eine Gesamtansicht des I. und II. Bauabschnitts unseres Vorhabens „Jakob-Strünker-Str./Auf der Jüchen“ in Köln-Dellbrück. Im linken Hand gelegenen I. BA errichten wir 47 barrierefreie Wohnungen, darunter 10 öffentlich geförderte, sowie eine Tiefgarage mit 39 Einstellplätzen. Es entstehen acht 1-Zimmer-, acht 2-Zimmer-, fünfzehn 3-Zimmer-, vier 3,5-Zimmer-, acht 3-Zimmer-Atelier- und vier 4-Zimmer-Wohnungen. Voraussichtlicher Bezugstermin ist der 01.05.2020.



Jakob-Strünker-Straße/Auf der Jüchen

Der II. Abschnitt der bestandsersetzenden Maßnahme umfasst die Häuser Auf der Jüchen 11 – 37. Zum Jahresende waren bereits 46 der insgesamt 48 Wohnungen sowie die Gewerbeeinheit freigestellt. Da die beiden noch bewohnten Wohnungen in einem Haus liegen, konnte mit der Entrümpelung der übrigen Gebäude bereits begonnen werden. Den Bauantrag reichten wir am 27.08.2018 ein. Leider liegt uns bis dato nur eine Eingangsbestätigung der Stadt Köln vor. Wir beabsichtigen, dort insgesamt 60 barrierefreie Wohnungen zu errichten. Verteilt auf zwei Baukörper werden

neun 1-Zimmer, dreizehn 2-Zimmer-, sechsundzwanzig 3-Zimmer, neun 4-Zimmer und drei 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rund 42 und 130 m² entstehen. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 42 Einstellplätzen geplant.

Ebenfalls in Köln-Dellbrück errichten wir in der Neufelder Str. 111 ein Haus mit fünf 2-Zimmer- und vier 3-Zimmer-Wohnungen, zwei davon als Maisonette. Nachdem wir den Bauantrag im Oktober 2017 gestellt hatten, erhielten wir die Baugenehmigung im August 2018. Die neun Wohnungen können voraussichtlich zum 01.02.2020 bezogen werden.

Einen weiteren Neubau realisieren wir in der Frankenforster Straße 18 – 26 in Köln-Höhenhaus. 12 der insgesamt 40 zu errichtenden Wohneinheiten unterliegen der öffentlichen Förderung. Neben sieben 1-Zimmer-, neun 2-Zimmer, 18 3-Zimmer- und sechs 4-Zimmer-Wohnungen wird eine Tiefgarage mit 26 Einstellplätzen gebaut. Weitere 13 Stellplätze sind im Außenbereich vorgesehen. Der Bezug der Wohnungen soll zum 01.02.2020 erfolgen.

Bei allen Projekten erfolgt die Energieversorgung unter Einsatz regenerativer Energiequellen über Wärmepumpen mit Eisspeicher und Nutzung von Sonnenenergie mittels Solarthermie. Bei der Maßnahme Jakob-Strünker-Str./Auf der Jüchen wird zudem eine Photovoltaikanlage installiert.



Neufelder Straße 111



Frankenforster Straße 18 – 26

Weitere Kennzahlen

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

	2018	2017
Eigenkapitalquote	29,3%	29,6%
Eigenkapitalrentabilität	3,7%	6,3%
Gesamtkapitalrentabilität	2,4%	3,2%
Cash Flow	6.169 T€	6.200 T€

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

	31.12.18		31.12.17		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Langfristig					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	1	0,0	5
Sachanlagen	126.151	93,2	121.120	94,4	5.031
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0
Umlaufvermögen					
Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	186	0,1	20	0,0	166
	126.346	93,3	121.144	94,4	5.202
Kurzfristig					
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen	4.231	3,1	4.085	3,2	146
Flüssige Mittel	4.777	3,5	2.390	1,9	2.387
Übrige Aktiva	148	0,1	602	0,5	./454
	9.156	6,7	7.077	5,6	2.079
Bilanzsumme	135.502	100,0	128.221	100,0	7.281

	31.12.18		31.12.17		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	9.959	7,3	9.387	7,3	572
Ergebnisrücklagen	29.033	21,4	28.184	22,0	849
Bilanzgewinn (nach Dividende)	659	0,5	400	0,3	259
	39.651	29,2	37.971	29,6	1.680
Verbindlichkeiten und Rückstellungen					
Langfristig					
Rückstellungen	4.533	3,3	4.253	3,3	280
Verbindlichkeiten	83.697	61,8	79.707	62,2	3.990
	88.230	65,1	83.960	65,5	4.270
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben	249	0,2	183	0,1	66
Übrige Rückstellungen	389	0,3	130	0,1	259
Erhaltene Anzahlungen	4.628	3,4	4.623	3,6	5
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.980	1,5	1.014	0,8	966
Dividende	375	0,3	340	0,3	35
	7.621	5,7	6.290	4,9	1.331
Bilanzsumme	135.502	100,0	128.221	100,0	7.281

	31.12.18	31.12.17	Veränderung
	T€	T€	T€
Finanzlage			
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	126.346	121.144	5.202
Finanzierungsmittel	127.881	121.931	5.950
Überdeckung	1.535	787	748
Kurzfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel (Flüssige Mittel)	4.777	2.390	2.387
Sonstige Vermögenswerte	4.379	4.687	./ .308
	9.156	7.077	2.079
Verpflichtungen	7.621	6.290	1.331
Stichtagsliquidität	1.535	787	748

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 2018 erzielte Jahresüberschuss von T€ 1.482,8 ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Ertragslage			
I. Hausbewirtschaftung	2.067,1	2.350,6	./ . 283,5
II. Bautätigkeit und Modernisierung	./ . 521,7	./ .336,9	./ . 184,8
III. Betreuungstätigkeit	./ . 1,4	./ .0,8	./ . 0,6
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	./ . 61,2	395,2	./ . 456,4
	1.482,8	2.408,1	./ . 925,3

In der Position „II. Bautätigkeit und Modernisierung“ sind im Berichtsjahr T€ 462,9 (Vorjahr T€ 276,6) rückbaubedingte Aufwendungen enthalten, für die Objekte Jakob-Strünker-Straße 1 – 21, Auf der Jüchen 5 – 9 und Auf der Jüchen 11 – 37. In der Position „IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis“ sind im Berichtsjahr T€ 156,1 (Vorjahr T€ 157,8) Aufzinsungsaufwand enthalten.

Für das Jahr 2019 erwarten wir wiederum ein positives Ergebnis.

Chancen und Risiken

Die aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts erforderliche Neuordnung der Grundsteuer birgt einige Unwägbarkeiten. Bei dem derzeit im Raum stehenden wertorientierten Kompromissmodell, das u.a. Bodenrichtwerte und Mietkosten in die Berechnung einbezieht, besteht die Gefahr, dass es gerade in ohnehin

schon teuren Ballungsgebieten zu massiven Grundsteuererhöhungen kommt und sich das Wohnen weiter verteuert. Die von den Städten eigentlich nicht gewünschte Gentrifizierung beliebter Stadtteile würde fortschreiten. Ferner verursacht die Umsetzung eines solchen Modells einen enormen Bürokratie- und Verwaltungsaufwand. Zudem ist das Modell aufgrund seiner Komplexität sehr streitanfällig. Da auch regelmäßige Neubewertungen notwendig wären, stellt sich die Frage, wie die Finanzbehörden die zahlreichen sich ändernden Faktoren im Auge behalten wollen, wenn es in der Vergangenheit schon nicht möglich war, die Einheitswerte zu aktualisieren. Insofern wäre es wünschenswert, dass doch noch ein Umdenken hin zu einem praktikablen, unbürokratischen und gerechten flächenorientierten Modell vollzogen wird. Die im Zusammenhang mit der Neuordnung der Grundsteuer diskutierte Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Betriebskosten stellt ein weiteres Risiko dar. Hier bleibt zu hoffen, dass sich die Meinung vieler Experten, die eine Abschaffung von vornherein für verfassungswidrig halten, weil die Grundsteuer dann zu einer Art Vermögenssteuer für Immobilien würde, durchsetzt.

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln veröffentlichte im Berichtsjahr eine Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2040. Demnach wird Köln weiter wachsen. Bezogen auf das Basisjahr 2017 soll die Bewohnerzahl bis 2040 um 6,3 % steigen. Die Steigerung fällt jedoch etwas geringer aus, als in der letzten Prognose aus dem Jahr 2015 vermutet wurde. Als ein Grund hierfür wird der Rückgang der Flüchtlingszahlen genannt. Das Durchschnittsalter der Kölner Bevölkerung wird ebenfalls steigen. Lag es im Jahre 2017 noch bei 41,9 Jahren, so soll es bis 2040 auf 43,3 Jahre anwachsen. Da sich die Bevölkerungsentwicklung auch in unserem Wohnungsbestand widerspiegelt, kann sich die Zahl der Wohnungswechsel in Zukunft leicht erhöhen. Zunehmen können auch die Fälle, in denen wir für die Kosten der Auflösung einer Wohnung und ggf. auch Mietrückstände einstehen müssen, weil gerade ältere Menschen oft keine Angehörigen haben, die sich um die Abwicklung des Dauernutzungsverhältnisses kümmern können oder in denen potenzielle Erben das Erbe aus finanziellen Erwägungen ausschlagen. Positive Aspekte der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bestehen darin, dass langfristig keine nennenswerten Vermietungsschwierigkeiten zu erwarten sind und das Leerstandsrisiko gering bleibt. Zudem gestalten wir unseren Wohnungsbestand durch die verstärkte Neubautätigkeit und die umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre zukunftsfähig und für alle Altersklassen attraktiv.

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 günstige Zinsniveau aus und achten zudem auf eine langfristige Zinsbindung. Gleiches gilt bei der Neuaufnahme von Darlehen. Die Beobachtung der Zinsentwicklungen ist Gegenstand unseres Risikomanagements. Im Rahmen des Risikomanagements wird ferner regelmäßig überprüft, ob und inwieweit Abweichungen von betrieblichen Plan- und Kennzahlen vorliegen, um durch die Einleitung entsprechender Maßnahmen rechtzeitig gegensteuern zu können.

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

Ausblick

Die energetische Modernisierung unseres Bestandes werden wir auch im Jahr 2019 fortführen. So ist vorgesehen, die Objekte Am Emberg 2 – 4 mit insgesamt 20 Wohnungen in Köln-Höhenhaus mit Mitteln der KfW durchgreifend zu modernisieren.

Ferner werden wir die in 2018 begonnene Maßnahme Gierather Str. 38 – 40 mit 12 Wohnungen in Köln-Dellbrück fertigstellen. Geplant ist, die Arbeiten bis Ende April 2019 abzuschließen.

Zudem werden dort noch die Treppenhäuser renoviert und Arbeiten an den Außenanlagen ausgeführt. Auch die Außenanlagen der Objekte Heßhofstr. 23 – 25 in Köln-Vingst werden neu gestaltet.

Zudem hoffen wir, mit der bestandersetzenden Neubaumaßnahme „Auf der Jüchen 11 – 37“ in Köln-Dellbrück beginnen zu können. Der Bauantrag wurde, wie zuvor schon erwähnt, am 27.08.2018 gestellt. Bislang liegt uns jedoch nur eine Eingangsbestätigung vor. Obwohl von Seiten der Stadt Köln vehement gefordert wird, neuen Wohnraum zu schaffen, werden wir bei Betrachtung der Bearbeitungszeiten das Gefühl nicht los, dass Bauen nicht erwünscht ist. Trotzdem werden wir unseren Kurs fortführen und uns auch in Zukunft weiter um bebaubare Grundstücke bemühen.

Um die räumliche Kapazität unserer Geschäftsstelle zu erweitern, ist vorgesehen, eine angrenzende frei werdende Wohnung in Bürofläche umzuwandeln. Dadurch entzerren wir die bestehende Raumbelastung. Gleichzeitig schaffen wir die Möglichkeit, im Bedarfsfalle zusätzliches Personal unterzubringen.

Neben der bereits beschriebenen umfangreichen Neubautätigkeit werden wir auch die energetische Modernisierung unseres Bestandes, wenn auch in etwas gemindertem Umfang, weiterführen. Auch die Bereiche Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln werden wir nicht vernachlässigen. Unser Handeln zielt darauf ab, die Qualität unseres Wohnungsbestandes nachhaltig zu erhöhen und unser Portfolio durch die Neubauten gezielt zu erweitern. Es gilt, die langfristige Vermietbarkeit unserer Häuser und Wohnungen sicherzustellen, Leerstandsrisiken zu minimieren und unsere Mitglieder durch die Bereitstellung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu fördern.



Am Emberg 2 – 4

Vertreterversammlung

Im Jahre 2018 ergaben sich einige Änderungen in der Zusammensetzung der Vertreterversammlung.

Im Wahlbezirk 2 legte Herr Wolfgang Hillesheim sein Amt nieder. Für ihn rückt der bisherige Ersatzvertreter, Herr Johann Ulrich, nach.

Im Wahlbezirk 4 verstarb Herr Dieter Friedmann. Für ihn rückt die bisherige Ersatzvertreterin, Frau Margarete Ebert, nach.

Im Wahlbezirk 6 rückte Herr Hubert Morsdorf für Frau Petra Deak, die in der Vertreterversammlung 2018 in den Aufsichtsrat gewählt wurde und daraufhin das Vertreteramt niederlegte, nach.

Im Wahlbezirk 9 verstarb Herr Karlheinz Krakau. Er war von 1988 bis 2005 Mitglied des Aufsichtsrates der Genossenschaft. Für ihn rückt die bisherige Ersatzvertreterin, Frau Birgit Bertsch, nach.

Im Wahlbezirk 10 verstarb Herr Hubert Kort. Für ihn rückt der bisherige Ersatzvertreter, Herr Martin Hausmann, nach.

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

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

■ 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.278,00	1.439,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.845.633,06		116.866.490,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.974,52		13.974,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.026,39		765.250,51
Technische Anlagen	87.442,00		96.106,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.676,06		55.558,06
Anlagen im Bau	8.845.362,76		2.574.425,53
Bauvorbereitungskosten	<u>233.775,39</u>	126.149.890,18	746.725,24
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>3.330,00</u>	<u>3.330,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		126.159.498,18	121.123.298,98
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.230.313,13		4.084.709,99
Andere Vorräte	<u>26.189,12</u>	4.256.502,25	35.873,97
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	72.799,85		77.659,82
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.988,55		319,43
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>222.412,94</u>	306.201,34	506.395,54
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.777.465,63	2.390.228,22
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.272,18	2.272,18
Bilanzsumme		135.501.939,58	128.220.758,13

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	236.860,00		180.812,44
der verbleibenden Mitglieder	9.959.006,88		9.386.991,49
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>12.115,83</u>	10.207.982,71	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 855,41 €			(2.406,19)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.661.000,00		3.512.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 149.000,00 €			(241.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.000.000,00		21.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(900.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.371.781,65</u>	29.032.781,65	3.671.781,65
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(42.970,78)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 700.000,00 €			(527.069,46)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	400.000,00		0,00
Jahresüberschuss	1.482.823,35		2.408.123,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>849.000,00</u>	1.033.823,35	1.668.069,46
Eigenkapital insgesamt		40.274.587,71	38.494.239,43
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.478.735,00		4.204.100,00
Sonstige Rückstellungen	<u>442.566,00</u>	4.921.301,00	178.986,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.510.389,51		74.861.205,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.845.494,45		5.164.674,65
Erhaltene Anzahlungen	4.628.396,15		4.623.337,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.098,85		59.935,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	40.400,99		73.727,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.136.307,22		449.528,41
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>81.963,70</u>	90.306.050,87	111.024,10
davon aus Steuern: 9.914,98 €			(15.200,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 511,57 €			(0,00)
Bilanzsumme		135.501.939,58	128.220.758,13

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.822.681,26		17.812.928,27
b) aus Betreuungstätigkeit	22.752,81		22.716,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>44.453,33</u>	17.889.887,40	47.951,31
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		145.603,14	7.563,27
Andere aktivierte Eigenleistungen		496.155,65	409.644,31
Sonstige betriebliche Erträge		180.963,27	670.733,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.841.329,22		6.822.210,79
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>648,43</u>	6.841.977,65	1.196,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.878.733,11		1.832.688,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>667.153,15</u>	2.545.886,26	673.713,10
davon für Altersversorgung:	312.226,19 €		(336.935,94)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.406.962,44	4.033.107,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.002.373,56	910.575,24
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	125,85		139,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.355,43</u>	3.481,28	1.719,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.955.136,46	1.809.138,86
davon aus der Aufzinsung:	156.096,00 €		(157.753,00)
Ergebnis nach Steuern		1.963.754,37	2.890.765,60
Sonstige Steuern		<u>480.931,02</u>	482.642,29
Jahresüberschuss		1.482.823,35	2.408.123,31
Gewinnvortrag		400.000,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		849.000,00	1.668.069,46
Bilanzgewinn		1.033.823,35	740.053,85

■ 3. Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 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 keine Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen.

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 Neubau und 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 € 250,00 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 Merkpunkten 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 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.

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 (PUC) Methode - mit einem Rechnungszins der Deutschen Bundesbank von 3,21 % ermittelt worden. Hierbei kamen die HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G 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 (€ 4.478.735,00) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (€ 5.131.072,00) beträgt € 652.337,00. 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					31.12.2018
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -	Zuschrei- bungen	
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	66.100,34	7.437,50	0,00	0,00	0,00	73.537,84
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.110.030,85	4.358.541,38	790.794,86	./ 22.933,02	0,00	188.654.844,35
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	765.250,51	0,00	0,00	./ 746.224,12	0,00	19.026,39
Technische Anlagen	173.263,75	0,00	0,00	0,00	0,00	173.263,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.021,61	88.351,80	85.152,68	0,00	0,00	671.220,73
Anlagen im Bau	2.574.425,53	4.773.806,77	0,00	+ 1.497.131,18	0,00	8.845.363,48
Bauvorbereitungskosten	746.725,24	215.024,19	0,00	./ 727.974,04	0,00	233.775,39
	190.831.024,00	9.435.724,14	875.947,54	+ 1.497.131,18 ./ 1.497.131,18	0,00	199.390.800,60
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	3.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt	190.900.454,34	9.443.161,64	875.947,54	+ 1.497.131,18 ./ 1.497.131,18	0,00	199.467.668,44

kumulierte Abschreibungen

01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. mit Zugängen	Änderungen im Zshg. mit Abgängen	Änderungen im Zshg. mit Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€	€	€
64.661,34	2.598,50	0,00	0,00	0,00	0,00	67.259,84	6.278,00	1.439,00
68.243.540,73	4.356.466,14	0,00	790.794,86	./ 0,72	0,00	71.809.211,29	116.845.633,06	116.866.490,12
779.331,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	779.331,99	13.974,52	13.974,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.026,39	765.250,51
77.157,75	8.664,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.821,75	87.442,00	96.106,00
612.463,55	39.233,80	0,00	85.152,68	0,00	0,00	566.544,67	104.676,06	55.558,06
0,00	0,00	0,00	0,00	+ 0,72	0,00	0,72	8.845.362,76	2.574.425,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	233.775,39	746.725,24
69.712.494,02	4.404.363,94	0,00	875.947,54	+ 0,72 ./ 0,72	0,00	73.240.910,42	126.149.890,18	121.118.529,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00	3.330,00
69.777.155,36	4.406.962,44	0,00	875.947,54	+ 0,72 ./ 0,72	0,00	73.308.170,26	126.159.498,18	121.123.298,98

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 4.230.313,13 (Vorjahr € 4.084.709,99) 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	72.799,85 (77.659,82)	14.984,16 (19.668,78)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.988,55 (319,43)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	222.412,94 (506.395,54)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	306.201,34 (584.374,79)	14.984,16 (19.668,78)

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	€ 55.700,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	€ 14.500,00
Rückstellung für erbrachte aber nicht abgerechnete Leistungen	€ 278.000,00
Rückstellung für Urlaubsansprüche	€ 25.404,00
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	€ 54.162,00

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	31.12.2018 (Vorjahr) €	<= 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1–5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.510.389,51 (74.861.205,05)	4.782.747,25 (4.448.994,26)	74.727.642,26 (70.412.210,79)	16.655.277,33	58.072.364,93	79.510.389,51	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.845.494,45 (5.164.674,65)	381.947,10 (368.436,35)	4.463.547,35 (4.796.238,30)	1.477.711,06	2.985.836,29	4.845.494,45	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.628.396,15 (4.623.337,70)	4.628.396,15 (4.623.337,70)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.098,85 (59.935,00)	63.098,85 (59.935,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	40.400,99 (73.727,79)	40.400,99 (73.727,79)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.136.307,22 (449.528,41)	1.136.307,22 (449.528,41)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	81.963,70 (111.024,10)	81.336,85 (110.383,99)	626,85 (640,11)	626,85	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	90.306.050,87 (85.343.432,70)	11.114.234,41 (10.134.343,50)	79.191.816,46 (75.209.089,20)	18.133.615,24	61.058.201,22	84.355.883,96	GPR

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von € 274.635,00 stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit € 154.711,00, Zuführung bei den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit € 119.924,00.

2. Als außergewöhnliche sonstige betriebliche Aufwendungen sind € 415.639,85 für die Entrümpelung der Häuser und die Demontage von Einrichtungsgegenständen „Auf der Jüchen 11 – 37“ und den Rückbau der Häuser „Auf der Jüchen 5 – 9 und Jakob-Strünker-Straße 1 – 21“ entstanden.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2018	4.429	36.143
Zugang	190	3.245
Abgang	196	1.053
Ende 2018	4.423	38.335

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 572.015,39

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 3.120,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 2.299.960,00

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	9,50	7,00
Technische Mitarbeiter	3,00	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	14,50	1,00
	27,00	8,00

Außerdem wurden durchschnittlich 4,25 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gereon Blass (Vorsitzender)
Udo Brausen
Petra Deak (ab 25. Juni 2018)
Raimund Gerkens
Karl-Heinz Hausmann
Bernhard Koch
Ulrich Kowalewski
Peter Krücker
Annegret Otto (bis 25. Juni 2018)
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:

- Für die Neubaumaßnahmen Jakob-Strünker-Str. 1, 7, 11, 19, Neufelder Straße 111, Frankenforster Straße 18–26 sowie für Auf der Jüchen 11–37 bestand zum Geschäftsjahresende ein Bestellobligio in Höhe von T€ 7.222.

8. Nachtragsbericht:

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

9. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.482.823,35. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von € 149.000,00 mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag von € 700.000,00 in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen.

Zudem wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.033.823,35 (aus Jahresüberschuss € 633.823,35 und aus Gewinnvortrag € 400.000,00) an die Mitglieder mit 4% = € 375.084,46 als Dividende auszusütten und € 658.738,89 in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, einzustellen.

Köln-Dellbrück, den 17. April 2019

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 2018 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufichtsrat mit dem Jahresabschluss 2018 befasst.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, in Höhe von € 700.000,00 vor. Ferner schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, die nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung des Bilanzgewinnes 2018 zu beschließen.

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

Köln-Dellbrück, den 14. Mai 2019

Der Aufsichtsrat
Gereon Blass
1. Vorsitzender

Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 25. Juni 2018 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinns 2017 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4% Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2017) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2018 € 9.377.111,49)	€ 375.084,46
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen – Freie Rücklagen	€ 658.738,89
Bilanzgewinn	€ 1.033.823,35

Als Tag der Ausschüttung wird der 8. Juli 2019 bestimmt.



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