



©Pixabay/Harry Strauss

## Liebe Mitglieder der Wohn- und Heimbau,

erstmal wollen wir Sie in diesem Jahr durch unseren neuen „Jahresbericht“ über Tätigkeiten, Ereignisse und Geschäftsverläufe unserer Wohn- und Heimbau eG informieren. Er soll Ihnen – unseren Mitgliedern – einen Einblick in unsere tägliche Arbeit geben und Sie zugleich über das abgelaufene Geschäftsjahr informieren.

Der Jahresbericht ist von uns sowohl als Ersatz für den bisherigen Lagebericht als auch für weitergehende Informationen angedacht. Der Lagebericht muss sich an gesetzliche Vorgaben halten und wir haben kaum Spielraum in der Gestaltung. Gesetzlich müssten wir aufgrund unserer Größe keinen Lagebericht anfertigen. Wenn wir jedoch einen Lagebericht anfertigen, müssen wir fast die gleichen gesetzlichen Vorgaben erfüllen wie mittelgroße und große Kapitalgesellschaften. Spielräume für darüber hinausgehende Informationen haben wir im Lagebericht

nicht. Der Lagebericht verursacht sowohl Aufwand für die Anfertigung als auch Prüfungsaufwand im Rahmen der Jahresabschlussprüfung. Ebenso finden wir den Lagebericht für einen Großteil der Mitglieder schwer verständlich und entsprechend wenig informativ.

Daher schlagen wir der Mitgliederversammlung vor, die satzungsgemäße Pflicht zur Erstellung des Lageberichtes im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten zu streichen. Dies ermöglicht uns mehr Zeit und Raum, einen informativeren und freieren Weg zu wählen, um unsere Mitglieder über die aktuelle Situation der Genossenschaft zu informieren. Wir hoffen, dass Sie dem gemeinsamen Vorschlag des Aufsichtsrates und des Vorstandes zur Satzungsänderung zustimmen und wir auch in den nächsten Jahren den Jahresbericht zur Information über unsere Arbeit nutzen können. Viel Spaß beim Lesen.

## Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Mitglieder unserer  
Genossenschaft,

die Situation in den letzten Monaten war für uns alle neu und hat Deutschland, seine Wirtschaft und seine Bürgerinnen und Bürger schwer belastet und vor neue Herausforderungen gestellt, die wir so noch nicht kannten.

Auch wenn einerseits Teile der Beschränkungen aufgehoben sind und wir uns andererseits an die weiter bestehenden Restriktionen gewöhnt haben, kann derzeit noch keiner abschätzen, was noch auf uns zukommen wird. Sicher ist, dass sich durch die Pandemie die Welt verändert hat und auch noch weiter verändern wird.

Umso erfreulicher ist es, dass unsere Genossenschaft gut durch diese schwere Zeit gekommen ist. Ganz dem genossenschaftlichen Gedanken verpflichtet hat unsere Genossenschaft umfangreiche Unterstützung geleistet und insbesondere denjenigen Mitgliedern unbürokratisch Hilfe zukommen lassen, die diese besonders benötigten.

Unsere Genossenschaft ist auch in der Zeit des Lockdowns voll handlungsfähig geblieben. Die Gremien haben ihre Arbeit erledigt. Aufsichtsrat und Vorstand haben die erforderlichen Sitzungen digital durchgeführt.

Die Mitgliederversammlung haben wir auf den 21.09.2020 verschoben. Es wird keine Veranstaltung im gewohnten Umfang werden. Nach wie vor gelten strenge Beschränkungen, die wir beachten werden, und ich bitte insbesondere diejenigen Mitglieder, die zu Risikogruppen gehören, lieber auf die Teilnahme zu verzichten. Die gewohnte Dividendenausschüttung ist gesichert und wird in der üblichen Höhe zur Abstimmung gestellt werden.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie weiter gesund bleiben und wir alle möglichst schnell wieder zur Normalität zurückkehren können.

Ihr Markus Trude



## Corona-Pandemie

Was im Leben wirklich zählt: Familie, Freunde, Gesundheit!

Die Corona-Pandemie hat auch uns „kalt“ erwischt. Der Betrieb unserer Geschäftsstelle konnte durch den besonderen und lobenswerten Einsatz unserer Mitarbeiter sowohl im Büro als auch in mobilem Arbeiten nahezu reibungslos aufrechterhalten werden. Besprechungen mit mobil arbeitenden Mitarbeitern, innerhalb des Vorstands oder mit dem Aufsichtsrat fanden in Form von Video-Sitzungen statt.

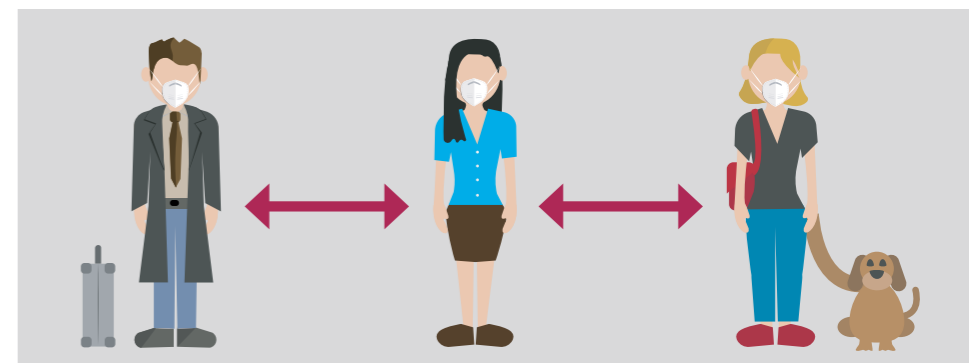
Zudem haben wir es geschafft, die für uns arbeitenden Handwerksbetriebe weiter mit größeren Aufträgen (neben dem normalen Reparaturbereich) zu versorgen und ihnen somit eine wirtschaftliche Sicherheit zu geben. Unseren Gewerbemietern haben wir in der Hochphase der Geschäftsschließungen die Mietbefreiung angeboten.

Leider haben wir aus Gründen des Gesundheitsschutzes die persönliche Sprechstunde aussetzen müssen, um Sie und auch uns vor unliebsamen Virus-Überraschungen zu schützen.

In dringenden Fällen stehen wir unseren Mitgliedern nach konkreter Terminabsprache unter Beachtung aller Hygienevorschriften (Maskenpflicht, Abstandsregel, Handdesinfektion) gerne auch zur Verfügung. In diesen Zeiten hat sich allerdings auch gezeigt, dass viele Anliegen telefonisch oder auch per E-Mail geklärt werden können.

Dennoch freuen wir uns schon auf die Zeit nach Corona, damit die Normalität wieder im persönlichen Umgang mit Ihnen – unseren Mitgliedern – zurückkehrt! Die kostenlose Zurverfügungstellung der Stoffmasken (offiziell: Mund-Nasen-Bedeckung) für alle unsere Mitglieder oder die freien Eintrittskarten in den Eifel-Zoo für unsere jungen Familien mit Kindern haben sich großer Beliebtheit erfreut.

Corona hat uns allen gezeigt, dass so viele Dinge im Leben, die uns wichtig erschienen, letztendlich zweitrangig sind. Es hat uns gelehrt, was im Leben wirklich zählt: Familie, Freunde, Gesundheit!



Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	27.421.329,11	27.353.099,11
Grundstücke ohne Bauten	1.345.232,16	1.345.232,16
Technische Anlagen und Maschinen	235,00	298,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.604,00	41.018,00
Bauvorbereitungskosten	511.874,02	226.812,73
<b>Finanzanlagen</b>		
Sonstige Ausleihungen	1.950,00	3.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>29.311.224,29</b>	<b>28.969.460,00</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	732.218,86	730.642,31
Andere Vorräte	3.601,35	4.245,33
<b>Forderungen und andere Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	2.382,90	6.681,03
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	420,00	420,00
Sonstige Vermögensgegenstände	22.467,92	26.809,88
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.150.359,29	1.621.869,70
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.760,18	3.068,31
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.226.434,79</b>	<b>31.363.196,56</b>

## Information zum Geschäftsjahr 2019

Der von der Genossenschaft verwaltete Grundbesitz blieb im Jahr 2019 unverändert bei 71 Häusern mit 558 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 16 oberirdischen Stellplätzen, 45 Tiefgaragenplätzen sowie 42 Garagen. Darüber hinaus befindet sich ein unbebautes Grundstück im Eigentum der Genossenschaft. Bei gleichbleibender Geschäftspolitik liegt die Fluktuationsquote von ca. 7,47 % mit 42 Nutzerwechsel über dem Vorjahresniveau. Hierbei wird die Beendigung des Dauernutzungsverhältnisses zu Grunde gelegt. Erlösschmälerungen aufgrund von Wohnungsleerstand bestehen in Höhe von 20.491,03 EUR im Jahr 2019. Dies entspricht lediglich 0,6 %

des Gesamtmietensolls. Im Jahr 2019 haben wir 1.584 TEUR (Vorjahr 1.104 TEUR) in unseren Wohnungsbestand investiert. In diesem Zuge wurden 2 Wohnungen teil- und 19 Wohnungen vollmodernisiert. In der Münstereifeler Straße 58 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, sodass wir ab 2020 unsere vermieteten Wohn- und Nutzflächen auf 38.663,17 m<sup>2</sup> vergrößern konnten. Für unser Neubauvorhaben am Raderthalgürtel in Köln-Zollstock haben wir in den Jahren 2018 und 2019 1.857 TEUR für das Grundstück sowie die Bauvorbereitung investiert. Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2019 um 21 Mitglieder und

Passivseite	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.445,00	62.010,00
der verbleibenden Mitglieder	4.071.275,00	3.992.955,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	47.700,00	10.070,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.234.500,00	1.171.300,00
Bauerneuerungsrücklage	3.171.349,31	3.171.349,31
Andere Ergebnisrücklagen	4.613.248,30	4.159.224,14
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	631.402,52	728.540,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	347.301,26	400.720,30
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>13.478.618,87</b>	<b>12.894.728,75</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen	792.154,00	680.508,00
Steuerrückstellungen	0,00	7.097,95
Sonstige Rückstellungen	322.803,00	347.381,42
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.974.477,01	15.572.710,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	628.401,67	851.985,66
Erhaltene Anzahlungen	825.045,58	819.938,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.073,37	8.836,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.583,04	156.470,34
Sonstige Verbindlichkeiten	28.278,25	23.539,16
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.226.434,79</b>	<b>31.363.196,56</b>

291 Geschäftsanteile auf insgesamt 983 Mitglieder mit 15.369 Anteilen vergrößert. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um 78.320,00 EUR im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Das Geschäftsjahr 2019 schließt für die Wohn- und Heimbau eG sehr zufriedenstellend ab. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 631 TEUR (Vorjahr: 729 TEUR) erzielt. Bei steigenden Umsatzerlösen ist es insbesondere durch den gestiegenen Instandhaltungsaufwand und die Aufwendungen für das Jubiläumsumfest im Jahr 2019 zu einem geringeren Jahresüberschuss gekommen. Das sehr gute Jahresergebnis ermöglicht

neben der Ausschüttung einer Dividende auch die Stärkung des Eigenkapitals. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung eine Ausschüttung von 4 % Dividende für das Jahr 2019 vor. Sollten Sie weitere Detailinformationen wünschen, können Sie selbstverständlich den kompletten Jahresabschluss innerhalb des in der Einladung mitgeteilten Zeitraumes in unserer Geschäftsstelle einsehen (bitte vorher einen Termin vereinbaren). Der Vorstand bedankt sich bei allen Beschäftigten in unserem Team für ihren engagierten und kompetenten Einsatz. Ausdrücklich einschließen in diesen Dank

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	4.121.593,66	3.972.183,55
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	1.576,55	15.218,81
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	37.797,95	53.634,26
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.493.761,69	1.391.186,58
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	342.100,99	329.830,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	148.954,46	123.730,34
<b>Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	761.391,36	735.343,82
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	265.915,14	186.390,49
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	31,12	2.034,73
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	431.405,86	458.679,59
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	6.019,40	9.757,95
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>711.450,38</b>	<b>808.152,25</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	80.047,86	79.611,65
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>631.402,52</b>	<b>728.540,60</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	347.301,26	400.720,30
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>284.101,26</b>	<b>327.820,30</b>

+++++++Impressum+++++++

Wohn- und Heimbau eG  
Sülgürtel 53 | 50937 Köln

Telefon 0221. 9922245-0  
Telefax 0221. 9922245-9

www.heimbau-koeln.de  
info@heimbau-koeln.de

Verantwortlich für den Inhalt  
Hans Peter Erhardt-Dembeck  
Volker Stanossek | Petra Wuthe

Bilder  
Wohn- und Heimbau eG | Chris Henrichs  
Pixabay

Gestaltung & Satz  
idee<sup>2</sup>  
Jakob-Schupp-Straße 28 | 50825 Köln

Druck  
Hemmersbach Druck  
Thielenstraße 18-22 | 50825 Köln





## 100 Jahre Wohn- und Heimbau eG

### Die Wohnungsgenossenschaft mit Herz!

Am 3. November 1919 wurde die Gemeinnützige Baugenossenschaft der städtischen Bahnangestellten Köln eGmbH im Isabellensaal des alten Gürzenich zu Köln gegründet.

Hervorgegangen aus der Fusion mit der Gemeinnützigen Heimstätten Baugenossenschaft 1921 Köln im Jahre 1971 und anschließender Umbenennung kann die Wohn- und Heimbau eG auf eine mittlerweile über 100-jährige erfolgreiche Vergangenheit zurückblicken:

#### 1919 bis 1921 – Ursprungsjahre

Die Ursprungsjahre sind für beide Genossenschaften geprägt von den Nachwirkungen des 1. Weltkrieges und der folgenden Weltwirtschaftskrise.

#### 1939 bis 1945 – Krisenzeiten

11 Häuser mit über 90 Wohnungen werden total zerstört, über 200 weitere Wohnungen der Wohn- und Heimbau eG werden beschädigt und sind nur notdürftig bewohnbar.

#### 1950 bis 1970 – Bauboom

Durch den allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung können viele Wohneinheiten saniert und neue fertiggestellt werden. 27 Häuser mit 243 Wohnungen kommen neu in den Besitz der Wohn- und Heimbau eG.

#### 1971 – Neue Wege

Neben zahlreichen linksrheinischen Wohneinheiten erbaut die Wohn- und Heimbau eG nun auch rechtsrheinisch weitere Häuser. In Köln-Poll entstehen 7 Häuser mit 56 Wohnungen.

#### 1990 bis heute Tradition und Innovation

In den letzten Jahrzehnten setzt die Wohn- und Heimbau eG vor allem auf den Substanzerhalt und die Instandhaltung der bestehenden Wohneinheiten. Das beinhaltet sowohl die Grundsanierung nach modernsten Standards, als auch die Erschließung neuen Wohnraums z.B. durch Ausbau von Dachgeschossen und gezielten Neubaumaßnahmen. So entstehen 2011/2012 in einem genossenschaftlichen Gemeinschaftsprojekt mit drei anderen Wohnungsgenossenschaften über 300 Wohnungen in Köln-Zollstock (Wohnpark „Die Vorgebirgsgärten“). Der gemeinnützige Gedanke ist dabei nach wie vor ein Anliegen!

#### Jubiläumsfeier

##### „100 Jahre Wohn- und Heimbau eG“

Am 6. Juli 2019 lud die Wohn- und Heimbau eG in die Eventlocation Halle/Tor2 zum großen Jubiläumsfest. Und so nahmen über 500 Mitglieder, Geschäftspartner und Gäste an unserer Geburtstagsfeier teil. Das Fest war ganz zum Wohle unserer Mitglieder – ohne Grußworte, Reden oder Ehrungen – gedacht. Der Wettergott meinte es gut mit uns und so konnten alle Feiernäste die musikalischen Highlights (Jugendchor St. Stephan, Björn Heuser, Klüngelköpp) und die kurzweilige Moderation durch Martin Schopps ausgelassen genießen.



©Chris Hennrichs

Zum Anlass des Jubiläums wurde eine Spende in Höhe von 5.000 Euro an Frau Hedwig Neven-Dumont, stellvertretend für die Kölner Organisation „wir helfen“, überreicht.



Auch Oberbürgermeisterin Henriette Reker ließ es sich nicht nehmen, der Wohn- und Heimbau eG persönlich zu ihrem Jubiläum zu gratulieren und ließ im Namen der Stadt Köln einen Baum zu Ehren der Wohn- und Heimbau eG pflanzen. Der uns gewidmete Baum kann im kleinen Park in der Nähe des Mommenspielplatzes bewundert werden.



Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Gästen für ihr Erscheinen und die mitgebrachte gute Laune. Dieses Jubiläumsfest wird sicherlich noch vielen in guter Erinnerung bleiben.

## Neubauprojekt Zollstock

Aktuelle Entwicklung



Die ersten beiden Bauabschnitte der Vorgebirgsgärten in Zollstock wurden in einem Gemeinschaftsprojekt von vier Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2012 fertiggestellt.

Zu dieser in Deutschland nahezu einmaligen Kooperation gehören neben unserer Genossenschaft auch die Wohnungs- und Baugenossenschaft

„Mieterschutz“ eG, die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG und die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG. Seit geraumer Zeit versuchen diese vier Genossenschaften in gleicher Zusammensetzung die Vorgebirgsgärten zu erweitern und die Fläche zum Raderthalgürtel hin zu bebauen. Hierzu musste zunächst der Bebauungsplan geändert werden. Diese Änderung des Bebauungsplans hat bereits „im beschleunigten Verfahren“ bei der Stadt Köln 5 Jahre in Anspruch genommen, bevor wir Anfang 2018 endlich mit den Planungen beginnen konnten.

Im Oktober 2018 wurden die Bauanträge bei der Stadt Köln eingereicht. Insgesamt sollen 14 Häuser mit 206 Wohnungen entstehen, wovon 2 Häuser mit 27 Wohnungen auf die Wohn- und Heimbau eG entfallen. Nach fast 2 Jahren Wartezeit, in welcher unzählige, teilweise unproduktive Gespräche mit den unterschiedlichsten Vertretern der Stadtverwaltung geführt wurden, halten wir seit Ende Juni 2020 endlich die Baugenehmigungen in der Hand! Nachdem der Baubeginn im Juli stattgefunden hat, gehen wir davon aus, dass wir im Jahr 2022 die Baumaßnahmen beenden und somit den Bestand der Wohn- und Heimbau eG um weitere attraktive Wohnungen in den unterschiedlichsten Größen erweitern können.

## Neu im Team!

Seit letztem Jahr sind wir für Sie mit unserem neuen „Teammitglied“ – dem Mini Countryman – unterwegs. Bedient haben wir uns am Design der neuen Imagekampagne der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V., in welchem die Wohn- und Heimbau eG Mitglied ist. Wir hoffen, unser neues Dienstfahrzeug gefällt Ihnen genauso gut wie uns ...



## Lebensraum für Artenvielfalt

Bienenstöcke und Insektenhotels in unseren Außenanlagen



Der Klimawandel schreitet weiter voran und auch wir möchten gerne einen Beitrag dazu leisten, u.a. dem Bienen- und Insektensterben aktiv entgegenzutreten.

In den letzten Jahren haben wir an insgesamt drei Standorten Bereiche zur Aufstellung von Bienenstöcken geschaffen und Imkern zur Verfügung gestellt. An den Standorten in Sülz, in Weidenpesch und in Poll werden insgesamt zwischen 300.000 bis 400.000 Bienen durch Imker betreut.

Ferner haben wir in diesem Jahr 20 sog. Insektenhotels in den Außenanlagen unserer Liegenschaften aufstellen lassen, um der Artenvielfalt der Insekten auch im städtischen Bereich einen Lebensraum zu geben. Auch dieses Jahr werden wir unseren Mitgliedern wieder Honig aus „eigener Produktion“ anbieten können.

## Notdienste

Bitte nur im absoluten Notfall!

Bitte rufen Sie die nachstehenden Firmen nur in absoluten Notfällen an, sofern diese sich außerhalb der Bürozeiten ereignen (z.B. abends, Wochenende).

Sollte bei Ihnen ein Notdienstesatz erforderlich sein, benachrichtigen Sie bitte auch umgehend die Wohn- und Heimbau eG unter der Rufnummer 0221. 992 22 45-0 (Anrufbeantworter).

#### Heizung/Sanitär:

(Gas- und Wasserinstallationen)

Klein GmbH

Telefon 0221. 41 69 39

Ulrich Linden

Telefon 0221. 126 06 40

#### Rohrverstopfungen:

ROKIS

Telefon 0221. 48 78 48

#### Elektroinstallationen/ Elektrodurchlauferhitzer:

Elektro Lingohr

Telefon 0221. 41 11 01

#### TV-Kabelanschluss:

NetCologne

Telefon 0800. 2222 800

#### Schlüsseldienst:

SM Schloss + Schlüssel GmbH

Telefon 0221. 58 11 11

Telefon 0221. 958 93 44

#### Fensterverglasung:

Glaserei Rück

Telefon 0221. 41 31 62

#### Rauchwarnmelder:

BRUNATA

Telefon 0800. 0001 797

Für sonstige akute Notfälle wie z.B. starke Sturmschäden bzw. starke Dachundichtigkeiten, Gefährdung der öffentlichen Sicherheit, Brand, etc.:  
Telefon 0172. 200 85 72

