



©Pixabay/Luisella Pianeta Leoni & Gerd Altmann

## Liebe Mitglieder der Wohn- und Heimbau eG,

auch das letzte Jahr war leider noch geprägt von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Wir haben wie im Jahr zuvor wieder mehr Zeit in unseren eigenen vier Wänden verbracht, als wir es geplant haben. Inzwischen sind die meisten Beschränkungen aufgehoben und wir gewöhnen uns an die „neue“ Normalität. Doch die „neue“ Normalität geht leider einher mit einem Krieg im Osten Europas, welcher auch Auswirkungen auf unser Leben in Mitteleuropa hat. Preissteigerungen, welche durch die Energiewende und weitere gesamtwirtschaftliche Faktoren in den nächsten Jahren zu erwarten waren, werden nun durch diesen Krieg beschleunigt und sogar verstärkt. Unserer Genossenschaft und auch unserer ganzen Branche stehen aufregende



Zeiten bevor. Wir (alle) sehen uns mit enorm steigenden Material- und Energiepreisen konfrontiert.

Zudem ist in Köln sowie in vielen Großstädten der Bundesrepublik preiswerter Wohnraum nicht in ausreichender Form vorhanden und es stehen Investitionen in energieeinsparende Maßnahmen an.

Dem Handwerk steht nicht ausreichend Personal zur Verfügung, um alle Projekte und Baumaßnahmen zeitnah auszuführen. Darüber hinaus muss sich unsere Branche auf zunehmende staatliche Regulierungen einstellen. Wir sehen uns vor dem Spagat von steigenden Preisen für Material, Energie und Handwerksleistungen auf der einen und dem Mangel und die dadurch entstehende Forderung nach preiswertem Wohnraum auf der anderen Seite.

In dieser Ausgabe der **HeimbauKompakt** werden wir neben den jährlich wiederkehrenden Themen auch die steigenden Preise im Energiesektor am Beispiel des Gaspreises thematisieren.

Wir sind bemüht trotz dieser Situation die Preise der Heiz- und Nebenkosten unserer Mieterinnen und Mieter auf einem angemessenen Niveau zu halten, jedoch müssen alle mit Preissteigerungen rechnen.

## Grußwort

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

der Einleitung zu unserer **Heimbau Kompakt** konnten Sie bereits entnehmen, in welcher schwieriger Zeit wir uns momentan befinden. Corona-Pandemie, Klimakrise und jetzt noch eine militärische Auseinandersetzung in der Ukraine, die die ganze Welt in Atem hält.

Die Auswirkungen der Ukraine-Krise sind mit einer Vehemenz bei uns angekommen, welche niemand weder in Politik noch Wirtschaft vorhersehen können. Enorm gestiegene Rohstoffpreise, Lieferengpässe bei Baumaterialien und Lebensmitteln, in die Höhe schießende Lebenshaltungskosten – all das beeinflusst unseren Lebensstandard immer mehr.

Auch wir, Ihre Genossenschaft, spüren diese Auswirkungen immer mehr. Soweit es in unserer Macht steht versuchen wir gegenzusteuern, um die Belastungen, insbesondere für die Nutzerinnen und Nutzer unserer Genossenschaftswohnungen, so lange wie möglich erträglich zu halten. Deshalb auch die derzeitigen Verhandlungen mit der RheinEnergie AG, um auch für 2023 einen halbwegs akzeptablen Gaspreis erzielen zu können.

Bei all diesen nicht gerade positiven Umständen sollte man seinen Optimismus nicht verlieren, denn jeder Tunnel führt am Ende stets wieder ins Licht. Und so schauen auch wir zuversichtlich in die Zukunft und freuen uns auf die bevorstehende Sommerzeit.

Ich darf Ihnen daher persönlich von ganzem Herzen für die kommende Zeit alles Gute wünschen!

In diesem Sinne – bleiben Sie wie wir zuversichtlich und vor allem gesund!

**Hans Peter Erhardt-Dembeck**  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

## Energiepreisentwicklung

Gaspreise unserer Zentralheizungsanlagen



©Pixabay/ri

Wir wollen die Gelegenheit nutzen Ihnen kurz vorzustellen, wie wir unsere Energieverträge in der Vergangenheit gestaltet haben. Welchen Vorteil wir dieses Jahr dadurch haben, aber auch auf welche hohen Preissteigerungen wir uns insbesondere ab 2023 einstellen müssen.

Wir sehen uns momentan mit sehr hohen Energiepreisen als Auswirkung der Ukraine-Krise konfrontiert. Die RheinEnergie AG – unser Energieversorger – geht von einem massiv steigenden Gaspreis aus. Als Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen konnten wir bereits im vergangenen Jahr die erforderlichen Gasmengen für 2022 ordern und damit noch zu einem normalen Preis „einkaufen“.

Die Ukraine-Krise wird für unsere Mieterinnen und Mieter daher keine Auswirkungen auf die Heizkosten im Jahr 2022 haben.

Für 2023 muss grundsätzlich mit erheblich höheren Gaspreisen gerechnet werden. Allerdings lässt sich momentan nicht abschätzen, wo die Gaspreisentwicklung hingehen wird. Es muss jedoch mit Steigerungen von minimum 50% – eher höher – gerechnet werden.

Wir sind im Verbund der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen derzeit mit der RheinEnergie AG in Verhandlungen, um auch für 2023 ein halbwegs erträgliches Ergebnis hinsichtlich des Gaspreises zu erzielen. Aber es muss für jeden klar sein, dass die derzeitige



©Pixabay/Alexandra Koch

Situation auf dem Energiemarkt kaum verlässliche Vorgehensweisen und Absprachen zulässt.

Daher ist ein sparsames aber trotzdem sinnvolles Heizverhalten für Sie die beste Möglichkeit den Gasverbrauch gering zu halten und damit einhergehend auch die Heizkostensteigerungen in einem erträglichen Maß zu halten.

Das Lüften zu vernachlässigen oder das Heizen zu sehr zu begrenzen birgt jedoch das Risiko, insbesondere bei kalten Außentemperaturen, durch Kondensbildung an den Außenwänden Schimmel zu verursachen und damit ein ungesundes Wohnklima in der eigenen Wohnung zu schaffen.

Wir empfehlen daher trotz des Einsparens der ein oder anderen Gradzahl ein richtiges Lüftungsverhalten anzuwenden und die Wohnung inklusive der Außenwände nicht auskühlen zu lassen.

Wir verweisen dazu auf unseren Flyer **„Richtig heizen und lüften“**, welchen Sie gerne im Rahmen unserer Sprechstunden bei uns erhalten können.

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

Wohn- und Heimbau eG  
Sülzgürtel 53 | 50937 Köln

Telefon 0221. 99 22 245-0  
Telefax 0221. 99 22 245-9

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

Verantwortlich für den Inhalt  
Hans Peter Erhardt-Dembeck  
Jan Stephan

Bilder  
Pixabay | Markus Bauer  
Wohn- und Heimbau eG

Gestaltung & Satz  
idee² | Jakob-Schupp-Straße 28 | 50825 Köln

Druck  
Hemmersbach Druck  
Thielenstraße 18-22 | 50825 Köln

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	27.630.110,26	27.541.579,74
Technische Anlagen und Maschinen	108,00	171,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.788,00	81.460,00
Anlagen im Bau	5.082.526,83	2.775.636,96
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>32.778.533,09</b>	<b>30.398.847,70</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	762.553,11	727.872,77
Andere Vorräte	4.183,70	15.077,61
<b>Forderungen und andere Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	7.917,25	6.273,76
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	840,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.423,92	39.536,71
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.484.815,27	1.077.177,22
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.149,13	1.230,04
<b>Bilanzsumme</b>	<b>36.042.575,47</b>	<b>32.266.855,81</b>

## Rückblick Mitgliederversammlung 2021

2021 war es uns coronabedingt nicht möglich unsere Mitgliederversammlung wie sonst üblich in der ersten Jahreshälfte durchzuführen. Also kam es erst am 11. Oktober 2021 zu unserer ordentlichen Mitgliederversammlung im Brunosaal in Köln-Klettenberg.

Die Mitglieder entschieden über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% und entlasteten Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig. Anschließend wurden Herr Kasper und Herr Niehoff für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Die Mitgliederversammlung 2022 planen wir wieder in der ersten Jahreshälfte und sie soll am 20. Juni 2022 im Brunosaal in Köln-Klettenberg stattfinden.



Passivseite	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.150,00	64.660,00
der verbleibenden Mitglieder	4.412.250,00	4.251.606,70
aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.355,00	795,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.391.700,00	1.314.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.171.349,31	3.171.349,31
Andere Ergebnisrücklagen	5.639.289,61	5.095.093,10
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	776.871,54	794.423,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-427.285,77	-436.961,74
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>15.074.679,69</b>	<b>14.254.965,85</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen	1.014.893,00	889.834,00
Steuerrückstellungen	16.420,34	0,00
Sonstige Rückstellungen	303.057,63	323.584,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.232.894,91	14.361.339,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.132.596,94	1.399.533,78
Erhaltene Anzahlungen	858.842,26	841.281,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.518,10	10.207,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	367.773,75	162.982,18
Sonstige Verbindlichkeiten	31.898,85	23.127,52
<b>Bilanzsumme</b>	<b>36.042.575,47</b>	<b>32.266.855,81</b>

## Information zum Geschäftsjahr 2021

Der von der Genossenschaft verwaltete Grundbesitz lag am Ende des Jahres 2021 bei 71 Häusern mit 561 Wohnungen, 3 gewerblichen Einheiten, 16 oberirdischen Stellplätzen, 45 Tiefgaragenplätzen sowie 42 Garagen.

Darüber hinaus befindet sich ein Grundstück im Eigentum der Genossenschaft, auf welchem sich 2 Häuser im Bau befinden. Die Fluktuationsquote von ca. 7,09% mit 40 Nutzerwechseln liegt unter dem Branchenvergleich.

Im Jahr 2021 haben wir über 1,5 Mio. Euro in unseren bestehenden Wohnungsbestand investiert. In diesem Zuge wurde eine Wohnung teil- und 13 Wohnungen vollmodernisiert.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 eine Gewerbeeinheit zu einer Wohnung umgebaut und in der Isabellenstraße 21/23 das Dachgeschoss mit 2 Wohnungen ausgebaut, sodass wir ab 2021 die Anzahl unserer vermieteten Wohnungen auf 561 Wohnungen vergrößern konnten. Für unser Neubauvorhaben am Raderthalgürtel in Köln-Zollstock haben wir in den Jahren 2018 bis 2021 ca. 5 Mio. Euro für das Grundstück sowie die angefallenen Baukosten investiert.

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2021 um 16 Mitglieder auf insgesamt 1.016 Mitglieder vergrößert. Das Geschäftsjahr 2021 schließt für die Wohn- und Heimbau eG sehr zufrieden-

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	4.246.830,42	4.191.279,63
<b>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	34.680,34	-4.346,09
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	27.453,52	41.876,15
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.413.912,23	1.430.551,05
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	356.908,34	369.492,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	166.186,96	139.215,36
<b>Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	838.727,69	810.800,20
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	227.448,89	189.086,06
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1,18	0,00
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	429.073,56	414.386,67
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	19.228,34	934,07
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>857.479,45</b>	<b>874.343,83</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	80.607,91	79.920,35
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>776.871,54</b>	<b>794.423,48</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	427.285,77	436.961,74
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>349.585,77</b>	<b>357.461,74</b>

stellend ab und es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 777 TEUR erzielt.

Das sehr gute Jahresergebnis ermöglicht neben der Ausschüttung einer Dividende auch die Stärkung des Eigenkapitals. Der Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung eine Ausschüttung von 4% Dividende für das Jahr 2021 vor.

Sollten Sie weitere Detailinformationen wünschen, können Sie den kompletten Jahresabschluss selbstverständlich nach Terminvereinbarung in unserer Geschäftsstelle einsehen.

Der Vorstand bedankt sich für das erfolgreiche Jahr 2021 bei allen Beschäftigten in unserem Team für ihren engagierten

und kompetenten Einsatz. Ausdrücklich einschließen in diesen Dank wollen wir die für die Genossenschaft tätigen Fachleute, wie Architekten und Rechtsanwälte, sowie die für uns tätigen Handwerksfirmen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt unser Dank für die angenehme, sachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Ein ganz besonderer Dank für das entgegengebrachte Vertrauen geht an unsere Mitglieder!





## Neubauprojekt Vorgebirgsgärten

Die ersten beiden Bauabschnitte der Vorgebirgsgärten in Köln-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.

Insgesamt sollen am Raderthalgürtel 14 Häuser mit 206 energiesparenden Wohnungen mit barrierefreiem Zugang entstehen – darunter 72 preisgebundene Wohnungen. Zwei Häuser mit insgesamt 27 Wohnungen werden auf die Wohn- und Heimbau eG entfallen.

Mit einer Fertigstellung rechnen wir Ende 2022/Anfang 2023 und freuen uns somit unseren Bestand um weitere attraktive Wohnungen in den unterschiedlichsten Größen erweitern zu können.

Im Durchschnitt haben wir eine Kaltmiete in Höhe von circa 12 €/m<sup>2</sup> veranschlagt. Die Vermietung der Wohnungen wird für das gesamte Objekt von der Firma imotta durchgeführt.

Bei Interesse einer Anmietung melden Sie sich bitte unter:

**vorgebirgsgaerten@imotta.de** oder **0221. 179 17 80**

Teilen Sie dem Büro unter Angabe der Mitgliedsnummer auch mit, wenn Sie Mitglied unserer Genossenschaft sind.

## Sanierung und Ausbau

Energetische Sanierung & Dachgeschossausbau Isabellenstraße



In der Isabellenstraße 21/23 haben wir im letzten Jahr eine umfassende energetische Sanierung durchgeführt. Hierzu gehörte die Dämmung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, die Erneuerung des Daches, die Einbringung einer Kellerdeckendämmung, der Einbau von neuen Fenstern und der Anschluss aller Wohnungen an eine Gaszentralheizung.

Darüber hinaus haben wir das Dachgeschoss ausgebaut und konnten dadurch zwei neue zeitgemäße Wohnungen im innerstädtischen Bereich schaffen.

## Hofkonzerte 2021

„Comedy trifft kölsche Tön“



Auch im Jahr 2021 haben wir den Mieterinnen und Mietern größerer Innenhöfe wieder etwas Abwechslung zur Zeit der Pandemie geboten.

Unter dem Motto „Comedy trifft kölsche Tön“ unterhielten Martin Schopps und Oliver Blum die Bewohnerinnen und Bewohner. Wir hoffen, das Mitsingen und Mitklatschen hat allen Freude bereitet.



## Starkregen 2021

Investitionen zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner!



©Pixabay/Markus Distelrath

Durch die Starkregeneignisse im letzten Jahr waren auch einige Keller in unserem Bestand betroffen. Nicht zu vergleichen mit den katastrophenartigen Ereignissen im Ahrtal, in der Eifel oder im Erftkreis, aber dennoch für die Bewohnerinnen und Bewohner mehr als ärgerlich.

Wir haben diese Ereignisse zum Anlass genommen, immer wieder betroffene Gebäude einer entsprechenden Begutachtung und abwassertechnischen Untersuchung zu unterziehen. Nicht bei allen Objekten lässt sich ein solches Schadensereignis verhindern oder vermindern. Gegen Oberflächenwasser, welches von der Straßenebene in die Gebäude durch Eingangstüren oder Kellereingänge eintritt, oder steigendes Grundwasser, welches sich durch die Bodenplatte der Keller drückt, lässt sich leider wenig unternehmen oder aber es steht in keinerlei wirtschaftlichem Verhältnis.

In Objekten, welche am Meisten bei den Starkregeneignissen der letzten Jahre betroffen waren und bei welchen es sinnvoll ist, werden wir die Abwassersituation im Kellerbereich des Hauses nahezu komplett überarbeiten bzw. sanieren.

Auch nach den Sanierungsarbeiten wird es leider keinen 100%igen Schutz geben können, da immer noch durch Außentüren, Kellerfenster u.Ä. Wasser in den Keller eindringen kann. Ein Rückstau aus dem Kanalnetz sollte danach aber nicht mehr auftreten.

Die Wohn- und Heimbau eG hat im letzten und wird dieses Jahr über 220.000 Euro für diese Arbeiten investieren. Aufgrund der zunehmenden Wetterereignisse werden wir die Situation auch über diese Arbeiten hinaus beobachten und – wenn nötig und sinnvoll – Investitionen zum Wohle unserer Bewohnerinnen und Bewohner tätigen.

## Mülltrennung – aber richtig!

Was kommt in welche Tonne?

In unseren Liegenschaften erleben wir leider immer wieder falsch befüllte Mülltonnen, welche im schlimmsten Fall eine Abholung durch die AWB verhindern und dann zusätzliche Kosten einer Sonderleerung verursachen. Daher wollen wir einen kleinen Überblick über die Vorgaben zur Mülltrennung geben. Weitere ausführliche Auflistungen zur Müllentsorgung finden Sie unter: **www.awbkoeln.de**

### GELBER SACK

#### • Kunststoffabfälle:

geschäumte Verpackungen (zum Beispiel Schalen für Obst und Gemüse), Folien, Kunststoffbecher (zum Beispiel Joghurt und Margarinebecher), Kunststoff-Eimer, Kunststoff-Flaschen (zum Beispiel Spül-, Wasch-, Körperpflegemittel), Milch- und Saftkartons, Plastiktüten, Tuben oder Styropor

#### • Metallabfälle:

Alu-Schalen, -Deckel und Folien, Besteck, Bratpfannen, Drahtbügel, Konserven- und Getränkedosen, Kronkorken, Metallverpackungen (zum Beispiel für Körperpflegemittel), Schrauben, Töpfe, Verschlüsse von Flaschen und Gläsern sowie Werkzeug

### PAPIERTONNE

Zeitungen, Zeitschriften, Druckerpapier, Kartons (zerkleinert), Pappschachteln

### RESTMÜLLTONNE

Zum Beispiel Asche, Glas- und Porzellanbruch, Gummi, kleine Holzabfälle, Hygieneprodukte, Katzenstreu, Kehrlicht, Medikamente, Staubsaugerbeutel, Tapetenreste, Windeln und Zigarettenkippen und benutzte Pizzakartons o. Ä.

## 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)

Gerd Klein GmbH

Telefon 0221. 41 69 39

Ulrich Linden

Telefon 0221. 126 06 40

Horst Oleff GmbH

Telefon 0221. 530 47 97

### 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

