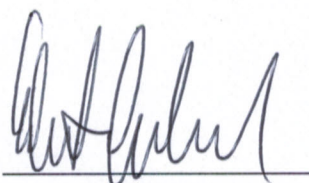
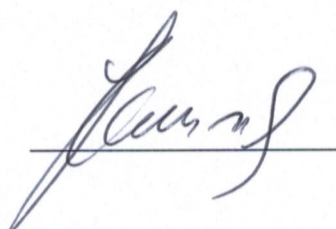
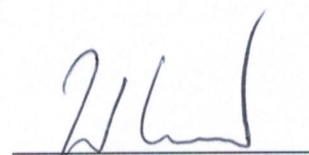


# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

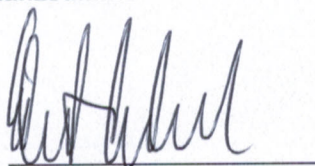
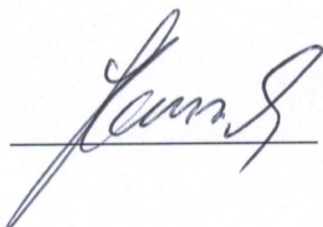
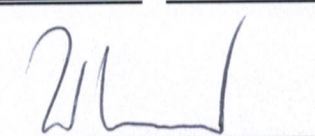
| Aktivseite                                         | Geschäftsjahr     |                             | Vorjahr                     |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                    | €                 | €                           | €                           |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                              |                   |                             |                             |
| <b>Sachanlagen</b>                                 |                   |                             |                             |
| Grundstücke mit Wohnbauten                         | 27.353.099,11     |                             | 27.622.825,48               |
| Grundstücke ohne Bauten                            | 1.345.232,16      |                             | 0,00                        |
| Technische Anlagen und Maschinen                   | 298,00            |                             | 361,00                      |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                 | 41.018,00         |                             | 50.251,00                   |
| Bauvorbereitungskosten                             | <u>226.812,73</u> | 28.966.460,00               | 0,00                        |
| <b>Finanzanlagen</b>                               |                   |                             |                             |
| Sonstige Ausleihungen                              |                   | <u>3.000,00</u>             | <u>0,00</u>                 |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                    |                   | <b>28.969.460,00</b>        | <b>27.673.437,48</b>        |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                              |                   |                             |                             |
| <b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>     |                   |                             |                             |
| Unfertige Leistungen                               | 730.642,31        |                             | 715.423,50                  |
| Andere Vorräte                                     | <u>4.245,33</u>   | 734.887,64                  | 7.713,62                    |
| <b>Forderungen und andere Vermögensgegenstände</b> |                   |                             |                             |
| Forderungen aus Vermietung                         | 6.681,03          |                             | 22.547,42                   |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken           | 420,00            |                             | 0,00                        |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | <u>26.809,88</u>  | 33.910,91                   | 26.548,57                   |
| <b>Flüssige Mittel</b>                             |                   |                             |                             |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten       |                   | 1.621.869,70                | 3.303.307,56                |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                  |                   |                             |                             |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                  |                   | <u>3.068,31</u>             | <u>2.571,06</u>             |
| <b>Bilanzsumme</b>                                 |                   | <b><u>31.363.196,56</u></b> | <b><u>31.751.549,21</u></b> |

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

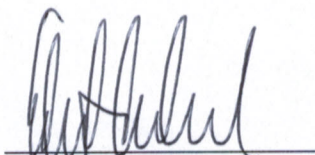
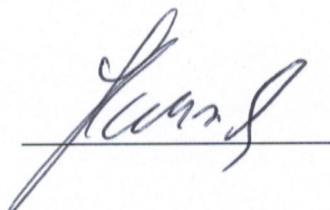
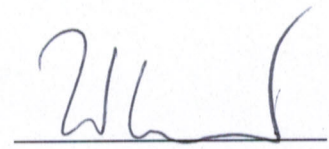
## Passivseite

|                                                    | Geschäftsjahr |                      | Vorjahr              |
|----------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
|                                                    | €             | €                    | €                    |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                                |               |                      |                      |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                           |               |                      |                      |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres                 |               |                      |                      |
| ausgeschiedenen Mitglieder                         | 62.010,00     |                      | 74.465,00            |
| der verbleibenden Mitglieder                       | 3.992.955,00  |                      | 3.942.135,00         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                  | 10.070,00     | 4.065.035,00         | 0,00                 |
| <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf</i>       |               |                      |                      |
| <i>Geschäftsanteile 2.715,00 €</i>                 |               |                      | (6.100,00)           |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                           |               |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage                               | 1.171.300,00  |                      | 1.098.400,00         |
| <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr</i>    |               |                      |                      |
| <i>eingestellt: 72.900,00 €</i>                    |               |                      | (69.800,00)          |
| Bauerneuerungsrücklage                             | 3.171.349,31  |                      | 3.171.349,31         |
| Andere Ergebnisrücklagen                           | 4.159.224,14  | 8.501.873,45         | 3.663.881,24         |
| <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr</i>              |               |                      |                      |
| <i>eingestellt: 167.522,60 €</i>                   |               |                      | (55.247,74)          |
| <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr</i>    |               |                      |                      |
| <i>eingestellt: 327.820,30 €</i>                   |               |                      | (313.993,00)         |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                |               |                      |                      |
| Jahresüberschuss                                   | 728.540,60    |                      | 697.786,00           |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                 | 400.720,30    | 327.820,30           | 383.793,00           |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                      |               | <b>12.894.728,75</b> | <b>12.264.223,55</b> |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                              |               |                      |                      |
| Rückstellungen für Pensionen                       | 680.508,00    |                      | 592.590,70           |
| Steuerrückstellungen                               | 7.097,95      |                      | 0,00                 |
| Sonstige Rückstellungen                            | 347.381,42    | 1.034.987,37         | 346.578,19           |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                           |               |                      |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten       | 15.572.710,30 |                      | 16.223.145,60        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 851.985,66    |                      | 1.414.876,31         |
| Erhaltene Anzahlungen                              | 819.938,26    |                      | 813.109,34           |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                   | 8.836,72      |                      | 7.908,81             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 156.470,34    |                      | 63.288,74            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                         | 23.539,16     | 17.433.480,44        | 25.827,97            |
| <i>davon aus Steuern: 14.399,03 €</i>              |               |                      | (15.626,76)          |
| <i>davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 0,00 €</i> |               |                      | (2.351,91)           |
| <b>Bilanzsumme</b>                                 |               | <b>31.363.196,56</b> | <b>31.751.549,21</b> |

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

|                                                                     | Geschäftsjahr |                     | Vorjahr             |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
|                                                                     | €             | €                   | €                   |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                 |               |                     |                     |
| aus der Hausbewirtschaftung                                         |               | 3.972.183,55        | 3.848.891,83        |
| <b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>              |               | 15.218,81           | 28.135,09           |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>                                |               | 53.634,26           | 57.383,71           |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>         |               |                     |                     |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                |               | 1.391.186,58        | 1.255.844,82        |
| <b>ROHERGEBNIS</b>                                                  |               | <b>2.649.850,04</b> | <b>2.678.565,81</b> |
| <b>Personalaufwand</b>                                              |               |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter                                               | 329.830,33    |                     | 314.861,80          |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung            | 123.730,34    | 453.560,67          | 106.801,53          |
| davon für Altersversorgung 68.770,74 €                              |               |                     | (53.344,33)         |
| <b>Abschreibungen</b>                                               |               |                     |                     |
| auf Sachanlagen                                                     |               | 735.343,82          | 800.940,65          |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                           |               | 186.390,49          | 187.538,08          |
| <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                         |               | 2.034,73            | 12.004,57           |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                             |               | 458.679,59          | 500.674,89          |
| <b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>                             |               | 9.757,95            | 3.490,99            |
| <b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>                                        |               | <b>808.152,25</b>   | <b>776.262,44</b>   |
| <b>Sonstige Steuern</b>                                             |               | 79.611,65           | 78.476,44           |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                             |               | <b>728.540,60</b>   | <b>697.786,00</b>   |
| <b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b> |               | 400.720,30          | 383.793,00          |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                 |               | <b>327.820,30</b>   | <b>313.993,00</b>   |

3. Anhang  
des Jahresabschlusses 2018  
(Genossenschaften)

der Wohn- und Heimbau eG  
Sülzgürtel 53  
50937 K ö l n

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohn- und Heimbau eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln (Reg.Nr. 694) eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Wohn- und Heimbau eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB und nimmt größenabhängige Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

B) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nicht. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen ausgewiesen.

Zugänge

Die Zugänge in 2018 betreffen hauptsächlich Kosten für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Sie wurden im Sinne von § 255 Absatz 2, Satz 1, HGB mit ihren Fremdkosten aktiviert. Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zu den Anschaffungskosten aktiviert. Beim Zugang im Posten „Grundstücke ohne Bauten“ handelt es sich um den Erwerb eines Grundstücks in Köln-Zollstock, welches mit Wohnbebauung bebaut werden soll. Die Zugänge im Posten „Bauvorbereitungskosten“ betreffen ausschließlich das Bauprojekt auf dem vorgenannten Grundstück.

Abschreibungen

Bei den Wohnbauten erfolgte die planmäßige Abschreibung nach Maßgabe der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten wurden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entsprach oder bei bereits in den Vorjahren vollständig abgeschrieben Objekten, wurde die Restnutzungsdauer des Objektes jeweils nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu festgelegt. Seit dem Geschäftsjahr 2003 werden auch die Modernisierungen nur einzelner Wohnungen aktiviert. Die Garagen wurden mit 4 % p.a. linear abgeschrieben. Gegenstände der Geschäftsausstattung wurden jährlich zwischen 10 % und 25 % abgeschrieben. Die Erweiterung der Geschäftsstelle wird mit 4 % p. a. abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu 800 € (ohne gesetzliche Umsatzsteuer) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als 800 € (ohne gesetzliche Umsatzsteuer) werden über die Jahre der Nutzung mit den oben angeführten Abschreibungssätzen abgeschrieben.

## Seite 2 des Anhangs

### Finanzanlagen

#### Sonstige Ausleihungen

Hier wird ab Dezember 2018 ein unverzinsliches Mitarbeiterdarlehen ausgewiesen. Dieses wird ab Januar 2019 in monatlichen Raten zurückbezahlt.

### UMLAUFVERMÖGEN

#### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten - ohne Ausfallrisikozuschläge - ausgewiesen.

#### Andere Vorräte

Die hier aufgeführten Elektro-Durchlauferhitzer wurden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert.

#### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen sind grundsätzlich zum Nominalbetrag bewertet. Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen in ausreichender Höhe Rechnung getragen.

#### Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausbezahlte Aufwendungen für das nächste Geschäftsjahr, welche abgegrenzt wurden.

### RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

Die Rückstellung für Pensionen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G und 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,0 % bzw. 1,0 % zugrunde gelegt. Hierauf basierend ergibt sich insgesamt ein Zuführungsbetrag in Höhe von 87.917,30 €, wovon 21.807,34 € als „Anderer Zinsaufwand“ ausgewiesen wird. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 114.585,00 €.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme bemessen.

Die am vorjährigen Bilanzstichtag ausgewiesenen Rückstellungen wurden beibehalten und werden bestimmungsgemäß verwendet.

### VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## I. BILANZ

## 1. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

|                                    | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>€ | Zugänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Abgänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Umbuchungen<br>(+/-)<br>€ | Zuschreibungen<br>€ | Abschreibungen<br>(kumulierte)<br>€ | Buchwert<br>am 31.12.2018<br>€ | Abschreibung<br>Geschäftsjahr<br>€ |
|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>Sachanlagen</b>                 |                                           |                                     |                                     |                           |                     |                                     |                                |                                    |
| Grundstücke mit Wohnbauten         | 38.157.381,68                             | 453.360,92                          | 42,37                               | 0,00                      | 0,00                | 11.257.601,12                       | 27.353.099,11                  | 723.044,92                         |
| Grundstücke ohne Bauten            | 0,00                                      | 1.345.232,16                        | 0,00                                | 0,00                      | 0,00                | 0,00                                | 1.345.232,16                   | 0,00                               |
| Technische Anlagen und Maschinen   | 1.767,73                                  | 0,00                                | 0,00                                | 0,00                      | 0,00                | 1.469,73                            | 298,00                         | 63,00                              |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 147.634,94                                | 3.004,90                            | 13.994,81                           | 0,00                      | 0,00                | 95.627,03                           | 41.018,00                      | 12.235,90                          |
| Bauvorbereitungskosten             | 0,00                                      | 226.812,73                          | 0,00                                | 0,00                      | 0,00                | 0,00                                | 226.812,73                     | 0,00                               |
|                                    | 38.306.784,35                             | 2.028.410,71                        | 14.037,18                           | 0,00                      | 0,00                | 11.354.697,88                       | 28.966.460,00                  | 735.343,82                         |
| <b>Finanzanlagen</b>               |                                           |                                     |                                     |                           |                     |                                     |                                |                                    |
| Sonstige Ausleihungen              | 0,00                                      | 3.000,00                            | 0,00                                | 0,00                      | 0,00                | 0,00                                | 3.000,00                       | 0,00                               |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>    | 38.306.784,35                             | 2.031.410,71                        | 14.037,18                           | 0,00                      | 0,00                | 11.354.697,88                       | 28.969.460,00                  | 735.343,82                         |

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 730.642,31 € (Vorjahr: 715.423,50 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

| FORDERUNGEN                | INSGESAMT | davon mit einer Restlaufzeit<br>von mehr als einem Jahr |
|----------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
|                            | €         | € (Vorjahr €)                                           |
| Forderungen aus Vermietung | 6.681,03  | 0,00 (54,95)                                            |

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

|                                                                                            |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| für Prüfungskosten, Steuerberatung, Urlaubsansprüche<br>und Interne Jahresabschluss-Kosten | € 38.792,42  |
| für Prüfung und Sanierung der Abwasserkanäle                                               | € 306.450,00 |
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten                                                | Insgesamt<br>€                   | Davon                          |                                  |                             |                            | gesichert     |                                    |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|
|                                                                  |                                  | Restlaufzeit                   |                                  |                             |                            | €             | Art der<br>Sicherung <sup>1)</sup> |
|                                                                  |                                  | unter 1 Jahr<br>€              | über 1 Jahr<br>€                 | davon<br>1 bis 5 Jahre<br>€ | davon<br>über 5 Jahre<br>€ |               |                                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten<br>(Vorjahr)     | 15.572.710,30<br>(16.223.145,60) | 613.646,66<br>(665.848,67)     | 14.959.063,64<br>(15.557.296,93) | 2.546.070,45                | 12.412.993,19              | 15.572.710,30 | GPR                                |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>anderen Kreditgebern<br>(Vorjahr) | 851.985,66<br>(1.414.876,31)     | 231.583,99<br>(417.952,53)     | 620.401,67<br>(996.923,78)       | 321.878,11                  | 298.523,56                 | 851.985,66    | GPR                                |
| Erhaltene Anzahlungen<br>(Vorjahr)                               | 819.938,26<br>(813.109,34)       | 819.938,26<br>(813.109,34)     | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00                        | 0,00                       | 0,00          |                                    |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung<br>(Vorjahr)                    | 8.836,72<br>(7.908,81)           | 8.836,72<br>(7.908,81)         | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00                        | 0,00                       | 0,00          |                                    |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen<br>(Vorjahr) | 156.470,34<br>(63.288,74)        | 156.470,34<br>(63.288,74)      | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00                        | 0,00                       | 0,00          |                                    |
| Sonstige Verbindlichkeiten<br>(Vorjahr)                          | 23.539,16<br>(25.827,97)         | 16.379,83<br>(18.536,39)       | 7.159,33<br>(7.291,58)           | 84,12                       | 7.075,21                   | 0,00          |                                    |
| Gesamtbetrag<br>(Vorjahr)                                        | 17.433.480,44<br>(18.548.156,77) | 1.846.855,80<br>(1.986.644,48) | 15.586.624,64<br>(16.561.512,29) | 2.868.032,68                | 12.718.591,96              | 16.424.695,96 |                                    |

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrechte

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit rd. 22 T€ Zinsaufwendungen aus der Anpassung der Pensionsrückstellung.
2. Erstmals ist Verwahrgeld für Bankguthaben von Kreditinstituten erhoben worden. Diese werden unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ in Höhe von 69,32 € ausgewiesen.
3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

## D) SONSTIGE ANGABEN

1. Am 31.12.2018 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 816 T €. Es handelt sich ausschließlich um vergebene Aufträge in Bezug auf das Neubauvorhaben Vorgebirgsgärten 2.2.
2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                           | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 3,0                  | ---                  |

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

### 4. Mitgliederbewegung:

|        |      |                    |                 |
|--------|------|--------------------|-----------------|
| Anfang | 2018 | 969 Mitglieder mit | 14.910 Anteilen |
| Zugang | 2018 | 26 Mitglieder mit  | 495 Anteilen    |
| Abgang | 2018 | 33 Mitglieder mit  | 327 Anteilen    |
| Ende   | 2018 | 962 Mitglieder mit | 15.078 Anteilen |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 50.820,00 € vermehrt.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen in Höhe von 0,05 € an Mitglieder des Vorstandes.
6. Zur Vermeidung der Abgeltungssteuer der EK 02-Bestände gemäß § 38 Abs. 4 - 10 KStG haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen, einen Antrag auf Anwendung der bisherigen Rechtslage (Altregelung) zu stellen. Dem entsprechenden Antrag wurde vom Finanzamt Köln-Süd stattgegeben.
7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

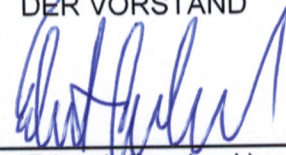
|                                                 |                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Hans Peter Erhardt-Dembeck (Immobilienfachwirt) | - hauptamtl. Vorstandsmitglied |
| Volker Stanossek (Dipl.-Verwaltungswirt)        | - nebenamtl. Vorstandsmitglied |
| Petra Wuthe (Bankkauffrau)                      | - nebenamtl. Vorstandsmitglied |

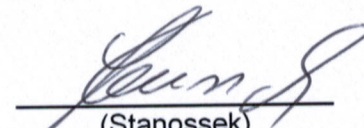
9. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname)

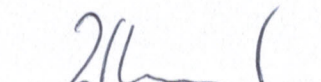
|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Markus Trude (Rechtsanwalt)          | - Vorsitzender         |
| Klaus Niehoff (Architekt AKNW)       | - stellv. Vorsitzender |
| Susanne Jordan (techn. Angestellte)  |                        |
| Klaus-Dieter Kasper (Dipl.-Kaufmann) |                        |
| Thomas Nebgen (Immobilienfachwirt)   |                        |
| Dirk Wildschütz (Personalreferent)   |                        |

Köln, den 07.05.2019

DER VORSTAND

  
\_\_\_\_\_  
(Erhardt-Dembeck)

  
\_\_\_\_\_  
(Stanossek)

  
\_\_\_\_\_  
(Wuthe)

Wohn- und Heimbau eG  
Sülzgürtel 53, 50937 Köln

## **L a g e b e r i c h t**

**des Vorstandes für das Geschäftsjahr**

**2 0 1 8**

### **Allgemeine Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft**

Die konjunkturelle Lage stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiterhin als gut dar. Seit neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % (Vorjahr: 2,2 %) zu.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,1 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Die Bauinvestitionen in der Bundesrepublik Deutschland stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in Städten wie Köln anhaltend hoch.

Im Jahr 2018 dürften in Deutschland nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

## Wohnungsbewirtschaftung

Der von der Genossenschaft verwaltete eigene Grundbesitz liegt ausschließlich in Köln und umfasst zum 31.12.2018 insgesamt 71 Häuser mit 558 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 16 oberirdische Kfz-Stellplätzen, 45 Tiefgaragenplätzen sowie 42 Garagen. Darüber hinaus befindet sich ein Grundstück ohne Bauten im Eigentum der Genossenschaft.

Insgesamt waren in 2018 27 Nutzerwechsel im Wohnungs- und Gewerbebestand zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate beträgt ca. 4,8 % und liegt unter dem Vorjahresniveau. Hierbei wird der Zeitpunkt der Beendigung der Mietverhältnisse zugrunde gelegt.

In 2018 fielen wiederum fast nur Wohnungsleerstände auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen in freigegebenen Wohnungen an. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Wohnungsleerstand betragen insgesamt 13.988,19 €. Dies sind lediglich rd. 0,4 % des Gesamtmietsolls.

Da eine wirtschaftliche Realisierung nicht zu erwarten war, mussten im Jahr 2018 Abschreibungen auf Mieterforderungen und andere Forderungen aus Vermietung in Höhe von 13.274,65 € vorgenommen werden. Erhöhungen der Nutzungsgebühren wurden im Rahmen von Neuvermietungen, auf Grund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen nach §559 BGB, aufgrund einer Änderung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen im preisgebundenen Wohnraum und zum 01.10.2018 aufgrund einer Erhöhung der Nutzungsgebühren gemäß § 558 BGB (Anpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) vorgenommen.

## Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Modernisierungstätigkeit wurde auch im Geschäftsjahr 2018 weiter fortgesetzt. Dabei wurde den heutigen Ansprüchen hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen – soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist – Rechnung getragen. Insgesamt wurden 6 Wohnungen vollmodernisiert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein unbebautes Grundstück in Köln-Zollstock zur Bebauung mit Wohnraum angeschafft. Hier sollen 27 neue Genossenschaftswohnungen entstehen. Für den Erwerb des Grundstücks sowie angefallene Bauvorbereitungskosten wurden im Geschäftsjahr 2018 1.572 T€ investiert.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2018 für Instandhaltung und für die Modernisierung 1.104 T€ (Vorjahr 1.252 T€) aufgewandt. Von der vorgenannten Summe konnten 453 T€ (Vorjahr 712 T€) als wertverbessernde Maßnahme aktiviert werden. Die für die Bestandspflege in 2018 verbleibenden 651 T€ (Vorjahr 540 T€) entsprechen einem Mitteleinsatz von rund 20 % der Netto-Kalt-Mieterlöse. Der Instandhaltungsaufwand beträgt je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche rd. 16,85 € p.a.

## Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen in 2018 3.987 T€ (Vorjahr 3.877 T€) einschließlich der abgerechneten Umlagen 2017. Die Steigerung ist hauptsächlich auf Anpassungen der Grundnutzungsgebühren bei Neuvermietung, vorgenommener Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren nach Modernisierungsmaßnahmen sowie Anpassungen der Grundnutzungsgebühren an die ortsübliche Vergleichsmiete zurückzuführen.

Der in 2018 ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 728.540,60 € resultiert sowohl aus der Steigerung der Umsatzerlöse als auch aus dem gleichzeitigen Rückgang der Abschreibungen des Anlagevermögens. Die Ausgaben für die Hausbewirtschaftung sind insbesondere durch steigenden Instandhaltungsaufwand innerhalb des Bestandes gestiegen und wirken sich entsprechend ergebnisbelastend aus.

Die Ertragslage wird auch weiterhin gesichert sein und ist als positiv zu beurteilen. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben einer Ausschüttung einer Dividende auch noch die Stärkung des Eigenkapitals.

Nach einer Zuführung von 72.900,00 € in die gesetzliche Rücklage und einer Zuführung in die freie Ergebnisrücklage in Höhe von 327.820,30 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 327.820,30 €. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung für 2018 folgende Gewinnverteilung vor:

|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| - Ausschüttung von 4,0 % Dividende für 2018 | € 157.897,40 |
| - Zuweisung in die freien Rücklagen         | € 169.922,90 |
|                                             | <hr/>        |
|                                             | € 327.820,30 |

Für das Geschäftsjahr 2019 wird bei vorsichtigen Ansätzen mit einem positiven Ergebnis in Höhe von circa 407 T€ gerechnet.

## Vermögens- und Finanzlage

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft betrug am 31.12.2018 31.363.196,56 € gegenüber 31.751.549,21 € im Vorjahr. Der Anteil des Anlagevermögens unserer Genossenschaft am Gesamtvermögen betrug im Berichtsjahr rd. 92 % und ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Am 31.12.2018 waren die langfristig gebundenen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus standen 1.084 T€ langfristige Mittel im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Insgesamt ist auch die Vermögens- und Finanzlage als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Der Eigenkapitalanteil hat sich auf rd. 40 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

### Bedeutende finanzielle Leistungsindikatoren:

|                                               | <u>2018</u>     | <u>2017</u>     | <u>2016</u>     |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bilanzsumme                                   | 31.363.196,56 € | 31.751.549,21 € | 32.076.297,74 € |
| Eigenkapital (langfristig)                    | 12.664.751,35 € | 12.043.288,15 € | 11.208.947,55 € |
| Eigenkapitalquote                             | 40,38 %         | 37,93 %         | 34,94 %         |
| Fremdkapital (langfristige Darlehen)          | 16.401.282,59 € | 17.540.672,54 € | 18.665.577,32 € |
| Fremdkapitalquote                             | 52,29 %         | 55,24 %         | 58,19 %         |
| Anlagevermögen                                | 28.969.460,00 € | 27.673.437,48 € | 27.722.313,08 € |
| Quote Anlagevermögen                          | 92,37 %         | 87,16 %         | 86,43 %         |
| Cashflow                                      | 1.545.101,72 €  | 1.559.730,03 €  | 1.124.957,38 €  |
| Eigenkapitalrentabilität                      | 5,83 %          | 5,82 %          | 3,92 %          |
| Gesamtkapitalrentabilität                     | 3,82 %          | 3,79 %          | 2,98 %          |
| Fluktuationsquote                             | 4,80 %          | 6,41 %          | 7,27 %          |
| Leerstandsquote                               | 0,53 %          | 0,89 %          | 0,18 %          |
| Instandhaltungskosten / m <sup>2</sup> / mtl. | 1,40 €          | 1,17 €          | 1,71 €          |
| Sollmiete / m <sup>2</sup> / mtl.             | 7,04 €          | 6,84 €          | 6,74 €          |

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

## Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken wirtschaftlicher bzw. rechtlicher Natur sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht erkennbar. Die durch die Tätigkeit und durch den Bestand an Grundstücken und Bauten resultierenden Risiken werden permanent beobachtet und ggf. Maßnahmen ergriffen.

Die Genossenschaft verfügt über ein auf die Größe und Risikostruktur abgestimmtes Risikomanagementsystem, welches darauf abgestimmt ist Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen oder größeren Forderungsausfällen führen könnten. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die weitere Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagement ausführlich und permanent beobachtet. Besondere Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

Leerstände, bedingt durch den Mietwohnungsmarkt in Köln, sind für unsere Genossenschaft zur Zeit nicht erkennbar.

Die steigende Wohnungsnachfrage am Regionalmarkt Köln und Region, der Wegfall von Belegungs- und Preisbindungen und die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Neubau haben sich Spielräume für Mietsteigerungen und die Verbesserung der Ertragssituation eröffnet.

Im Jahr 2018 wurde ein Grundstück in Köln-Zollstock erworben, welches die Möglichkeit der Erweiterung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft mit sich bringt. Ein Bauantrag wurde bei der Stadt Köln bereits eingereicht. Der Chance der Vergrößerung des Wohnungsbestandes in Stadtgebieten mit hoher Wohnraumnachfrage, stehen Risiken von Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und einer Baupreissteigerung entgegen.

## Prognosebericht

Auch in den kommenden Jahren wird der Fokus der Genossenschaftsarbeit auf der Bestandsentwicklung mit einem modernen, zeitgemäßen Standard liegen. Energetische Maßnahmen werden weiterhin nur dort betrieben, wo sie technisch und im Sinne unserer Mitglieder wirtschaftlich vertretbar sind. In 2019 erfolgen, wie in den letzten Jahren, neben dem Umbau freiwerdendem Wohnraum in zeitgemäße Wohnungen, auch Objektmodernisierungen mit Wärmedämmung, neuen Fensteranlagen, Dachgeschossausbauten sowie weiteren Wohnumfeldverbesserungen.

Mit einem Baubeginn auf dem oben angesprochenen neu erworbenen Grundstück in Köln-Zollstock ist im Jahr 2019 noch nicht zu rechnen, jedoch werden hier auch weitere Investitionen im Rahmen der Bauvorbereitung anfallen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für die Genossenschaft, unter Beibehaltung der Geschäftspolitik, für die nächsten Jahre keine bereits heute erkennbaren Risiken bestehen, welche zu hohen und existenzbedrohenden Verlusten führen könnten. Eine wesentliche Änderung der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufes sind auch in Zukunft nicht vorgesehen.

Der Grundsatz, unseren Mitgliedern und folgenden Generationen eine angemessene Wohnungsversorgung auf Dauer zu sichern, ist und bleibt die Hauptaufgabe der Genossenschaft. Dies bedeutet, auch in den kommenden Jahren weiterhin beträchtliche finanzielle Anforderungen zu bewältigen. Denn nur durch einen konstanten und gezielten Mitteleinsatz ist die langfristige Vermietbarkeit und Wettbewerbsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes gegeben.

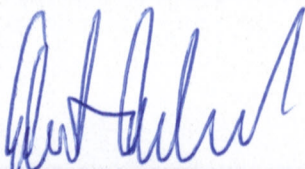
Der Vorstand bedankt sich bei allen Beschäftigten in unserem Team für ihren engagierten und kompetenten Einsatz. Ausdrücklich einschließen in diesen Dank wollen wir die für die Genossenschaft tätigen Fachleute, wie Architekten und Rechtsanwälte sowie die für uns tätigen Handwerksfirmen.

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

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

Köln, den 07.05.2019

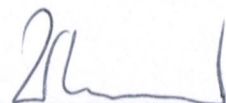
Wohn- und Heimbau eG



Hans Peter Erhardt-Dembeck



Volker Stanossek



Petra Wuthe