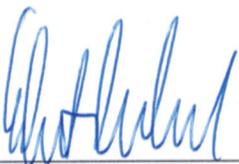


1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	27.622.825,48		27.697.238,48
Technische Anlagen und Maschinen	361,00		424,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.251,00	27.673.437,48	24.650,60
Anlagevermögen insgesamt		<u>27.673.437,48</u>	<u>27.722.313,08</u>
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	715.423,50		687.288,41
Andere Vorräte	<u>7.713,62</u>	723.137,12	<u>12.881,75</u>
Forderungen und andere Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.547,42		23.971,61
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>26.548,57</u>	49.095,99	<u>28.680,45</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.303.307,56	3.596.350,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.571,06	4.812,25
Bilanzsumme		<u><u>31.751.549,21</u></u>	<u><u>32.076.297,74</u></u>







1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.465,00		56.285,42
der verbleibenden Mitglieder	3.942.135,00		3.659.110,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.016.600,00	45.845,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.100,00 €			(540,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.098.400,00		1.028.600,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 69.800,00 €			(43.800,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.171.349,31		3.171.349,31
Andere Ergebnisrücklagen	3.663.881,24		3.294.640,50
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 55.247,74 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 313.993,00 €		7.933.630,55	(197.033,33)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	697.786,00		437.866,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-383.793,00	313.993,00	-240.833,33
Eigenkapital insgesamt		12.264.223,55	11.452.863,57
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	592.590,70		520.903,47
Sonstige Rückstellungen	346.578,19	939.168,89	357.262,04
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.223.145,60		16.710.610,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.414.876,31		1.954.966,99
Erhaltene Anzahlungen	813.109,34		795.310,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.908,81		8.321,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63.288,74		256.731,43
Sonstige Verbindlichkeiten	25.827,97	18.548.156,77	19.328,55
davon aus Steuern: 15.626,76 €			(12.600,94)
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 2.351,91 €			(70,17)
Bilanzsumme		31.751.549,21	32.076.297,74





2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.848.891,83	3.815.091,75
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		28.135,09	-34.177,15
Sonstige betriebliche Erträge		57.383,71	27.482,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.255.844,82	-1.486.097,35
Rohergebnis		2.678.565,81	2.322.299,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-314.861,80		-291.143,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		-421.663,33	-53.794,54
davon für Altersversorgung 53.344,33 €	-106.801,53		(5.678,87)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-800.940,65	-736.563,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-187.538,08	-216.811,39
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	135,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.004,57	8.886,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-500.674,89	-515.464,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-3.490,99	-1.081,37
Ergebnis nach Steuern		776.262,44	516.463,78
Sonstige Steuern		-78.476,44	-78.597,11
Jahresüberschuss		697.786,00	437.866,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-383.793,00	-240.833,33
Bilanzgewinn		313.993,00	197.033,34





3. Anhang
des Jahresabschlusses 2017
(Genossenschaften)

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

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft firmiert sich 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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Wohn- und Heimbau eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 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 2017 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.

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 (entsprechend der Auffassung der Finanzverwaltung) 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 über 410 € bis 1.000 € wurden für das Geschäftsjahr 2013 in einem Sammelposten gemäß § 6 EStG erfasst und mit linear 20 % p.a. abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von weniger als 410 € (ohne gesetzliche Umsatzsteuer) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als 410 € (ohne gesetzliche Umsatzsteuer) werden abgeschrieben über die Jahre der Nutzung mit den oben angeführten Abschreibungssätzen.

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, Gas-Kombithermen und Gas-Heizthermen 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 von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,68 % 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 71.687,23 €, wovon 20.888,23 € als „Anderer Zinsaufwand“ ausgewiesen wird. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 99.076,02 €.

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-/ Herstellungskosten		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen		Abschreibungen (kumulierte)		Buchwert am 31.12.2017		Abschreibung Geschäftsjahr		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Sachanlagen																	
Grundstücke mit Wohnbauten	37.445.136,73		712.244,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.534.556,20	27.622.825,48	786.657,95				
Technische Anlagen und Maschinen	3.614,55	0,00	0,00	1.846,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.406,73	361,00	63,00				
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	145.014,45	54.559,43	54.559,43	51.938,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.383,94	50.251,00	14.219,70				
	37.593.765,73	766.804,38	766.804,38	53.785,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.633.346,87	27.673.437,48	800.940,65				
Anlagevermögen insgesamt	37.593.765,73	766.804,38	766.804,38	53.785,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.633.346,87	27.673.437,48	800.940,65				

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 715.423,50 € (Vorjahr: 687.288,41 €) 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 von mehr als einem Jahr	
	€	€	(Vorjahr €)
Forderungen aus Vermietung	22.547,42	54,95	(2.529,76)

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:

für Prüfungskosten, Steuerberatung, Urlaubsansprüche und Interne Jahresabschluss-Kosten	€	33.428,19
für Prüfung und Sanierung der Abwasserkanäle	€	313.150,00

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 o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					gesichert
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	Art der Sicherung ¹⁾	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	16.223.145,60 (16.710.610,33)	665.848,67 (569.591,60)	15.557.296,93 (16.141.018,73)	2.483.983,80	13.073.313,13	16.223.145,60	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.414.876,31 (1.954.966,99)	417.952,53 (81.707,78)	996.923,78 (1.873.259,21)	268.311,11	728.612,67	1.414.876,31	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	813.109,34 (795.310,35)	813.109,34 (795.310,35)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	7.908,81 (8.321,01)	7.908,81 (8.321,01)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	63.288,74 (256.731,43)	63.288,74 (256.731,43)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	25.827,97 (19.328,55)	18.536,39 (13.104,66)	7.291,58 (6.223,89)	132,25	7.159,33	0,00	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	18.548.156,77 (19.745.268,66)	1.986.644,48 (1.724.766,83)	16.561.512,29 (18.020.501,83)	2.752.427,16	13.809.085,13	17.638.021,91	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit rd. 21 T€ Zinsaufwendungen aus der Anpassung der Pensionsrückstellung.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D) SONSTIGE ANGABEN

1. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,0	---

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung:

Anfang	2017	967 Mitglieder mit	13.816 Anteilen
Zugang	2017	36 Mitglieder mit	1.403 Anteilen
Abgang	2017	34 Mitglieder mit	309 Anteilen
Ende	2017	969 Mitglieder mit	14.910 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 283.025,00 € vermehrt.

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

4. Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen in Höhe von 98,50 € an Mitglieder des Vorstandes.
5. 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.
6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname)

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

- Vorsitzender
- stellv. Vorsitzender

Köln, den 15.05.2018

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 7

Allgemeine Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten wird in 2018 nach wie vor groß sein.

Wohnungsbewirtschaftung

Der von der Genossenschaft verwaltete eigene Grundbesitz liegt ausschließlich in Köln und umfasst zum 31.12.2017 insgesamt 71 Häuser mit 558 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 16 oberirdische Kfz-Stellplätzen, 45 Tiefgaragenplätzen sowie 42 Garagen.

Insgesamt waren in 2017 36 Nutzerwechsel im Wohnungs- und Gewerbebestand zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate beträgt ca. 6,4 % und liegt etwas unter dem Vorjahresniveau. Hierbei wird der Zeitpunkt der Beendigung der Mietverhältnisse zugrunde gelegt.

In 2017 fielen wiederum fast nur Wohnungsleerstände auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen in freigegebenen Wohnungen an. Die Erlösschmälerungen betragen insgesamt 21.369,98 € dies sind lediglich rd. 0,7 % des Gesamtmietsolls.

Abschreibungen auf Mietforderungen und andere Forderungen aus Vermietung mussten im Jahr 2017 in Höhe von 11.424,00 € auf Grund von wirtschaftlich nicht realisierbaren Mietrückständen sowie von Gerichten nicht bestätigte Forderungen vorgenommen werden. Erhöhungen der Nutzungsgebühren fanden nur im Rahmen von Neuvermietungen und auf Grund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen statt.

Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Modernisierungstätigkeit wurde auch im Geschäftsjahr 2017 weiter fortgesetzt. Dabei wurde den heutigen Ansprüchen hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen – soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist – Rechnung getragen. Insgesamt wurden 10 Wohnungen teil- und vollmodernisiert. Ferner wurden 2017 lt. dem von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam besprochenen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm diverse Großinstandhaltungen wie z.B. die Erneuerung der Außenanlagen der Häuser Neuenhöfer Allee 109 – 123 a fertiggestellt.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2017 für Instandhaltung und für die Modernisierung 1.252 T€ (Vorjahr 3.809 T€) aufgewandt. Von der vorgenannten Summe konnten 712 T€ als wertverbessernde Maßnahme aktiviert werden. Die für die Bestandspflege in 2017 verbleibenden 540 T€ entsprechen einem Mitteleinsatz von rund 17 % der Netto-Kalt-Mieterlöse. Der Instandhaltungsaufwand beträgt je m² Wohn-/Nutzfläche rd. 13,98 € p.a.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen in 2017 3.877 T€ (Vorjahr 3.781 T€) einschließlich der abgerechneten Umlagen 2016. Die Steigerung ist hauptsächlich auf Anpassungen der Grundnutzungsgebühren bei Neuvermietung sowie vorgenommener Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren nach Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Der in 2017 ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 698.786,00 € resultiert sowohl aus der Steigerung der Umsatzerlöse als auch aus dem gleichzeitigen Rückgang der Ausgaben für die Hausbewirtschaftung. Durch die rege Modernisierungstätigkeit ist auch ein entsprechender Anstieg der Abschreibungen zu verzeichnen, welches sich ergebnisbelastend auswirkt.

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

Nach einer Zuführung von 69.800,00 € in die gesetzliche Rücklage und einer Zuführung in die freie Ergebnissrücklage in Höhe von 313.993,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 313.993,00 €.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung für 2017 folgende Gewinnverteilung vor:

- Ausschüttung von 4,0 % Dividende für 2017	€	146.470,40
- Zuweisung in die freien Rücklagen	€	167.522,60
		<hr/>
	€	313.993,00
		<hr/>

Für das Geschäftsjahr 2018 wird bei vorsichtigen Ansätzen mit einem positiven Ergebnis in Höhe von circa 184 T€ gerechnet.

Vermögens- und Finanzlage

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft betrug am 31.12.2017 31.751.549,21 € gegenüber 32.076.297,74 € im Vorjahr. Der Anteil des Anlagevermögens unserer Genossenschaft am Gesamtvermögen betrug im Berichtsjahr rd. 87 % und ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Am 31.12.2017 waren die langfristig gebundenen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus standen 2.816 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. 38 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bilanzsumme	31.751.549,21 €	32.076.297,74 €	27.807.350,91 €
Eigenkapital (langfristig)	12.043.288,15 €	11.208.947,55 €	10.797.839,54 €
Eigenkapitalquote	37,93 %	34,94 %	38,83 %
Fremdkapital (langfristige Darlehen)	17.540.672,54 €	18.665.577,32 €	15.005.636,50 €
Fremdkapitalquote	55,24 %	58,19 %	53,96 %
Anlagevermögen	27.673.437,48	27.722.313,08 €	25.450.330,71 €
Quote Anlagevermögen	87,16 %	86,43 %	91,52 %
Cashflow	1.559.730,03 €	1.124.957,38 €	1.211.323,43 €
Eigenkapitalrentabilität	5,82 %	3,92 %	3,85 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,79 %	2,98 %	3,36 %
Fluktuationsquote	6,41 %	7,27 %	6,74 %
Leerstandsquote	0,89 %	0,18 %	1,24 %
Instandhaltungskosten / m ² / mtl.	1,17 €	1,71 €	1,57 €
Sollmiete / m ² / mtl.	6,84 €	6,74 €	6,41 €

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.

Angaben zum Risikomanagement

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, sind für unsere Genossenschaft z. Zt. nicht erkennbar.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

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 Ertragsituation eröffnet.

Durch eine beschlossene Bebauungsplanänderung der Stadt Köln im Dezember 2017 eröffnet sich für die Wohn- und Heimbau eG erneut die Chance Neubau zu betreiben. Das an den bestehenden Wohnungsbestand angrenzende Grundstück in Köln-Zollstock bietet der Genossenschaft die Möglichkeit ihren Wohnungsbestand zu erweitern. Der Grundstückskauf sowie die Einreichung eines Bauantrages sind für das Geschäftsjahr 2018 vorgesehen.

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 2017 erfolgen, wie in den letzten Jahren, neben dem Umbau freiwerdendem Wohnraum in zeitgemäße Wohnungen, auch Objektmodernisierungen mit Wärmedämmung, neuen Fensteranlagen, Anbaubalkonen sowie weiteren Wohnumfeldverbesserungen.

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 15.05.2018

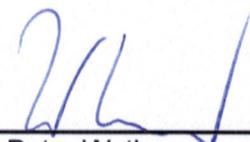
Wohn- und Heimbau eG



Hans Peter Erhardt-Dembeck



Volker Stanossek



Petra Wuthe