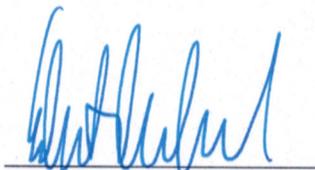
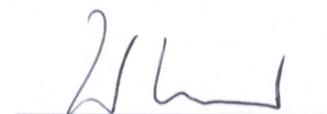


1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
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	29.309.274,29	226.812,73
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		1.950,00	3.000,00
Anlagevermögen insgesamt		29.311.224,29	28.969.460,00
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	732.218,86		730.642,31
Andere Vorräte	3.601,35	735.820,21	4.245,33
Forderungen und andere Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.382,90		6.681,03
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	420,00		420,00
Sonstige Vermögensgegenstände	22.467,92	25.270,82	26.809,88
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.150.359,29	1.621.869,70
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.760,18	3.068,31
Bilanzsumme		31.226.434,79	31.363.196,56



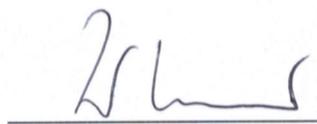


1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
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	<u>47.700,00</u>	4.175.420,00	10.070,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.510,00 €</i>			(2.715,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.234.500,00		1.171.300,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 63.200,00 €</i>			(72.900,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.171.349,31		3.171.349,31
Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.613.248,30</u>	9.019.097,61	4.159.224,14
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 169.922,90 €</i>			(167.522,60)
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 284.101,26 €</i>			(327.820,30)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	631.402,52		728.540,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>347.301,26</u>	284.101,26	<u>400.720,30</u>
Eigenkapital insgesamt		13.478.618,87	12.894.728,75
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	792.154,00		680.508,00
Steuerrückstellungen	0,00		7.097,95
Sonstige Rückstellungen	<u>322.803,00</u>	1.114.957,00	347.381,42
VERBINDLICHKEITEN			
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	<u>28.278,25</u>	16.632.858,92	<u>23.539,16</u>
<i>davon aus Steuern: 18.828,45 €</i>			(14.399,03)
<i>davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 0,00 €</i>			(0,00)
Bilanzsumme		31.226.434,79	31.363.196,56





2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.121.593,66	3.972.183,55
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.576,55	15.218,81
Sonstige betriebliche Erträge		37.797,95	53.634,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.493.761,69	1.391.186,58
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	342.100,99		329.830,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	148.954,46	491.055,45	123.730,34
davon für Altersversorgung 92.892,81 €			(68.770,74)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		761.391,36	735.343,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		265.915,14	186.390,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31,12	2.034,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		431.405,86	458.679,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.019,40	9.757,95
ERGEBNIS NACH STEUERN		711.450,38	808.152,25
Sonstige Steuern		80.047,86	79.611,65
JAHRESÜBERSCHUSS		631.402,52	728.540,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		347.301,26	400.720,30
Bilanzgewinn		284.101,26	327.820,30





3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

(Genossenschaften)

der Wohn- und Heimbau eG
Sülzgürtel 53
50937 Köln

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 2019 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. Die Zugänge im Posten „Bauvorbereitungskosten“ betreffen ausschließlich das Bauprojekt auf einem unbebauten Grundstück in Köln-Zollstock.

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 seit Dezember 2018 ein unverzinsliches Mitarbeiterdarlehen ausgewiesen.

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 Rückstellungen gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,71 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,0 % bzw. 1,0 % zugrunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 106.123,00 €.

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

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		Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2019	Abschreibung Geschäftsjahr
	€	€	€	€					
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	38.610.700,23	818.644,41	0,00	0,00	0,00	0,00	12.008.015,53	27.421.329,11	750.414,41
Grundstücke ohne Bauten	1.345.232,16	0,00	0,00	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	0,00	1.532,73	235,00	63,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.645,03	499,95	329,95	0,00	0,00	0,00	106.211,03	30.604,00	10.913,95
Bauvorbereitungskosten	226.812,73	285.061,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511.874,02	0,00
	40.321.157,88	1.104.205,65	329,95	0,00	0,00	0,00	12.115.759,29	29.309.274,29	761.391,36
Finanzanlagen									
Sonstige Ausleihungen	3.000,00	0,00	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.950,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	40.324.157,88	1.104.205,65	1.379,95	0,00	0,00	0,00	12.115.759,29	29.311.224,29	761.391,36

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					gesichert	Art der Sicherung ¹⁾	
		Restlaufzeit							€
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	14.974.477,01 (15.572.710,30)	628.550,53 (613.646,66)	14.345.926,48 (14.959.063,64)	2.609.845,29	11.736.081,19	14.974.477,01	GPR		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	628.401,67 (851.985,66)	84.501,22 (231.583,99)	543.900,45 (620.401,67)	332.761,76	211.138,69	628.401,67	GPR		
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	825.045,58 (819.938,26)	825.045,58 (819.938,26)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00			
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	5.073,37 (8.836,72)	5.073,37 (8.836,72)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	171.583,04 (156.470,34)	171.583,04 (156.470,34)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	28.278,25 (23.539,16)	21.203,04 (16.379,83)	7.075,21 (7.159,33)	255,35	6.819,86	0,00			
Gesamtbetrag (Vorjahr)	16.632.858,92 (17.433.480,44)	1.735.956,78 (1.846.855,80)	14.896.902,14 (15.586.624,64)	2.942.862,40	11.954.039,74	15.602.878,68			

¹⁾ 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. 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	2019	962 Mitglieder mit	15.078 Anteilen
Zugang	2019	47 Mitglieder mit	751 Anteilen
Abgang	2019	26 Mitglieder mit	460 Anteilen
Ende	2019	983 Mitglieder mit	15.369 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 78.320,00 € vermehrt.

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

4. Am 31.12.2019 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von insgesamt 570 T €. Es handelt sich ausschließlich um vergebene Aufträge in Bezug auf das Neubauvorhaben Vorgebirgsgärten 2.2.
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)	- Vorsitzender
Klaus Niehoff (Architekt AKNW)	- stellv. Vorsitzender
Susanne Jordan (techn. Angestellte)	
Klaus-Dieter Kasper (Dipl.-Kaufmann)	
Thomas Nebgen (Immobilienfachwirt)	
Dirk Wildschütz (Personalreferent)	

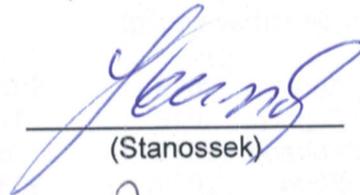
9. Nach einer Zuführung von 63.200,00 € in die gesetzliche Rücklage und einer Zuführung in die freie Ergebnisrücklage in Höhe von 284.101,26 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 284.101,26 €. Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Mitgliedern eine Dividende in Höhe von 4,0 % bzw. 159.718,20 € auszuschütten und 124.383,06 € in die freie Ergebnisrücklage einzustellen.

Köln, den 12.05.2020

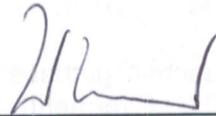
DER VORSTAND



(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 9

Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Wohn- und Heimbau eG ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung. Kerntätigkeitsfeld ist die Schaffung und Vermietung von Wohnraum in Köln.

Rahmenbedingungen

In 2019 ist die deutsche Wirtschaft im 10. Jahr in Folge gewachsen, allerdings hat das Wachstum an Schwung verloren. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Mittel des Jahres 2019 um 0,6 % (Vorjahr: 1,5 %) zu.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % (Vorjahr: 1,1 %) und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Die Bauinvestitionen in der Bundesrepublik Deutschland stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Die Stadt Köln bietet ein gutes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Es wird mit weiter leicht steigenden Bevölkerungszahlen in Köln gerechnet. Haben im Jahr 2019 in Köln noch 1.091.819 Einwohner gelebt, wird 2030 mit einer Einwohnerzahl in Höhe von 1.120.400 gerechnet. Waren es 2019 noch 564.841 private Haushalte in Köln, wird im Jahr 2040 mit 605.200 Haushalten gerechnet. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko weiterhin gering bleibt.

Wohnungsbewirtschaftung

Der von der Genossenschaft verwaltete eigene Grundbesitz liegt ausschließlich in Köln und umfasst zum 31.12.2019 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 2019 42 Nutzerwechsel im Wohnungs- und Gewerbebestand zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate beträgt ca. 7,47 % und liegt über dem Vorjahresniveau. Hierbei wird der Zeitpunkt der Beendigung der Mietverhältnisse zugrunde gelegt.

In 2019 fielen wiederum fast nur Wohnungsleerstände auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen in freigeordneten Wohnungen an. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Wohnungsleerstand betragen insgesamt 20.491,03 €. Dies sind lediglich rd. 0,6 % des Gesamtmietsolls.

Da eine wirtschaftliche Realisierung nicht zu erwarten war, mussten im Jahr 2019 Abschreibungen auf Mietforderungen und andere Forderungen aus Vermietung in Höhe von 2.395,44 € vorgenommen werden. Erhöhungen der Nutzungsgebühren wurden im Rahmen von Neuvermietungen, auf Grund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen nach §559 BGB und aufgrund einer Änderung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen im preisgebundenen Wohnraum vorgenommen.

Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Modernisierungstätigkeit wurde auch im Geschäftsjahr 2019 weiter fortgesetzt. Dabei wurde den heutigen Ansprüchen hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen – soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist – Rechnung getragen. Insgesamt wurden 21 Wohnungen teil- und vollmodernisiert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Planungen für die Wohnraumbebauung eines unbebauten Grundstücks in Köln-Zollstock vorangetrieben. Hier sollen 27 neue Genossenschaftswohnungen entstehen. Für den Erwerb des Grundstücks sowie angefallene Bauvorbereitungskosten wurden im Geschäftsjahr 2018 und 2019 1.857 T€ investiert.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2019 für Instandhaltung und für die Modernisierung 1.584 T€ (Vorjahr 1.104 T€) aufgewandt. Von der vorgenannten Summe konnten 819 T€ (Vorjahr 453 T€) als wertverbessernde Maßnahme aktiviert werden. Die für die Bestandspflege in 2019 verbleibenden 765 T€ (Vorjahr 651 T€) entsprechen einem Mitteleinsatz von rund 22 % der Netto-Kaltmieterlöse. Der Instandhaltungsaufwand beträgt je m² Wohn-/Nutzfläche rd. 19,82 € p.a. (Vorjahr 16,85 €).

Ertragslage

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) / Gesamtleistung	4.123	3.987	136
Andere Betriebliche Erträge	36	51	- 15
Betriebsleistung	4.159	4.038	121
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.494	1.391	103
Personalaufwand	491	454	37
Abschreibungen	761	735	26
Andere betriebliche Aufwendungen	192	175	17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	410	437	- 27
Gewinnunabhängige Steuern	80	79	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.428	3.271	157
Betriebsergebnis	731	767	-36
Finanzergebnis	-22	-20	- 2
Neutrales Ergebnis	-72	-8	- 64
Ergebnis vor Ertragssteuern	637	739	- 102
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6	-10	4
Jahresüberschuss	631	729	- 98

Der in 2019 ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 631 T€ (Vorjahr: 729 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 98 T€ vermindert. Der Anstieg der Gesamtleistung um 136 T€ resultiert insbesondere aus höheren Sollmieten (vor Erlösschmälerung) in Höhe von 144 T€. Dies ist hauptsächlich auf Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung, nach Modernisierungsmaßnahmen sowie Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete zurückzuführen. Die Steigerung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultiert aus dem höheren Instandhaltungsaufwand. Aufwendungen in Bezug auf unser 100-jähriges Jubiläum in Höhe von 74 T€ bewirkten die Steigerung des negativen neutralen Ergebnisses.

Das Jahresergebnis ermöglicht neben einer Ausschüttung einer Dividende auch noch die Stärkung des Eigenkapitals.

Vermögenslage

Vermögensstruktur

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	29.309	28.966	343
Finanzanlagen	2	3	- 1
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	736	735	1
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	29	37	- 8
Flüssige Mittel	1.150	1.622	- 472
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	31.226	31.363	- 137

Kapitalstruktur

Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.071	3.993	78
Ergebnisrücklagen	9.019	8.501	518
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	124	170	- 46
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben	104	72	32
Bilanzgewinn (Dividende)	160	158	2
Fremdkapital			
Langfristig			
Rückstellungen	1.079	987	92
Verbindlichkeiten	15.580	16.401	- 821
Kurzfristig			
Rückstellungen	36	48	- 12
Erhaltene Anzahlungen	825	820	5
Übrige Verbindlichkeiten	228	213	15
Bilanzsumme – Gesamtkapital	31.226	31.363	- 137

Auf der Aktivseite hat sich das Sachanlagevermögen um 343 T€ erhöht. Den Investitionen in Höhe von 1.104 T€ stehen Abschreibungen in Höhe von 761 T€ gegenüber. Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch den Rückgang der flüssigen Mittel (472 T€) vermindert.

Das langfristige Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 550 T€ auf 13.214 T€ angestiegen. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital beträgt 42,3 % (Vorjahr: 40,4 %). Die langfristigen Rückstellungen von 1.079 T€ betreffen mit 286 T€ Rückstellungen für Dichtigkeitsprüfungen und die Beseitigung von Undichtigkeiten an Abwasseranlagen sowie Pensionsrückstellungen in Höhe von 792 T€. Die langfristigen Verbind-

lichkeiten verminderten sich um 821 T€. Der Rückgang resultiert aus Sondertilgungen (150 T€) und planmäßiger Tilgung (671 T€).

Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

Am 31.12.2019 waren die langfristig gebundenen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus standen 563 T€ langfristige Mittel im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Eigenkapitalanteil hat sich auf rd. 42 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

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.

Bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bilanzsumme	31.226.434,79 €	31.363.196,56 €	31.751.549,21 €
Eigenkapital (langfristig)	13.214.755,67 €	12.664.751,35 €	12.043.288,15 €
Eigenkapitalquote	42,32 %	40,38 %	37,93 %
Fremdkapital (langfristige Darlehen)	15.579.465,31 €	16.401.282,59 €	17.540.672,54 €
Fremdkapitalquote	49,89 %	52,29 %	55,24 %
Anlagevermögen	29.309.274,29 €	28.969.460,00 €	27.673.437,48 €
Quote Anlagevermögen	93,86 %	92,37 %	87,16 %
Cashflow	1.484.339,88 €	1.545.101,72 €	1.559.730,03 €
Eigenkapitalrentabilität	4,82 %	5,83 %	5,82 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,42 %	3,82 %	3,79 %
Fluktuationsquote	7,47 %	4,80 %	6,41 %
Leerstandsquote	1,07 %	0,53 %	0,89 %
Instandhaltungskosten / m ² / mtl.	1,65 €	1,40 €	1,17 €
Sollmiete / m ² / mtl.	7,35 €	7,04 €	6,84 €

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.

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 beobachtet. Besondere Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

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

Die wachsenden Einwohnerzahlen in Köln, der Wegfall von Belegungs- und Preisbindungen und die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Neubau haben sich Spielräume für Mietsteigerungen gemessen am aktuell qualifizierten Mietspiegel und die damit einhergehende 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 be-

reits 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 2020 erfolgen, wie in den letzten Jahren, neben dem Umbau freiwerdendem Wohnraum in zeitgemäße Wohnungen, auch Objektmodernisierungen mit Wärmedämmung, neuen Fensteranlagen, Dachgeschossausbauten sowie weiteren Wohnumfeldverbesserungen.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte wird auf dem oben genannten unbebauten Grundstück weiter die Planung für die Neubautätigkeit vorangetrieben. Wir rechnen mit einem Baubeginn im Laufe des Jahres 2020.

Unter Beibehaltung der Geschäftspolitik sind für die nächsten Jahre keine bereits heute erkennbaren Risiken, welche zu hohen und existenzbedrohenden Verlusten führen könnten, zu erkennen. 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.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird bei vorsichtigen Ansätzen mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 576 T€ gerechnet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und hat sich laut Weltgesundheitsorganisation zur Pandemie entwickelt. Das Virus ist im Februar 2020 auch in Deutschland aufgetreten und es ist zu Einschnitten auf soziale und wirtschaftliche Bereiche des Lebens in Deutschland gekommen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken höherer Mietausfälle und Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

Köln, den 12.05.2020

Wohn- und Heimbau eG

Hans Peter Erhardt-Dembeck

Volker Stanossek

Petra Wuthe