# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Geschäf	Geschäftsjahr		
	€	€	€	
ANLAGEVERMÖGEN				
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	27.541.579,74		27.421.329,11	
Grundstücke ohne Bauten	0,00		1.345.232,16	
Technische Anlagen und Maschinen	171,00		235,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.460,00		30.604,00	
Anlagen im Bau	2.775.636,96		0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	30.398.847,70	511.874,02	
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	_	0,00	1.950,00	
Anlagevermögen insgesamt		30.398.847,70	29.311.224,29	
Amagevermogen magesamt		30.398.847,70	29.311.224,29	
UMLAUFVERMÖGEN				
Unfertige Leistungen und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	727.872,77		732.218,86	
Andere Vorräte	15.077,61	742.950,38	3.601,35	
Forderungen und andere Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	6.273,76		2.382,90	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	840,00		420,00	
Sonstige Vermögensgegenstände	39.536,71	46.650,47	22.467,92	
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.077.177,22	1.150.359,29	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.230,04	3.760,18	
Bilanzsumme		32.266.855,81	31.226.434,79	

MANUE

Jeans

21

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passivseite	Geschäf €	tsjahr €	Vorjahr €
EIGENKAPITAL		-	-
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	64.660,00		56.445,00
der verbleibenden Mitglieder	4.251.606,70		4.071.275,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	795,00	4.317.061,70	47.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile 53,30 €			(1.510,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.314.000,00		1.234.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 79.500,00 €			(63.200,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.171.349,31		3.171.349,31
Andere Ergebnisrücklagen	5.095.093,10	9.580.442,41	4.613.248,30
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
eingestellt: 124.383,06 €			(169.922,90)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 357.461,74 €			(284.101,26)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	794.423,48		631.402,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	436.961,74	357.461,74	347.301,26
Eigenkapital insgesamt		14.254.965,85	13.478.618,87
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	889.834,00		792.154,00
Sonstige Rückstellungen	323.584,00	1.213.418,00	322.803,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.361.339,85		14.974.477,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.399.533,78		628.401,67
Erhaltene Anzahlungen	841.281,50		825.045,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.207,13		5.073,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	162.982,18		171.583,04
Sonstige Verbindlichkeiten	23.127,52	16.798.471,96	28.278,25
davon aus Steuern: 13.543,83 €			(18.828,45)
Bilanzsumme	_	32.266.855,81	31.226.434,79

Just Celled

Janns

26

# 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.191.279,6	3 4.121.593,66
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.346,0	9 1.576,55
Sonstige betriebliche Erträge	41.876,1	5 37.797,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.430.551,0	5 1.493.761,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für	9.492,45	342.100,99
Altersversorgung 79.902,94 €	<u>9.215,36</u> 508.707,8	1 148.954,46 (92.892,81)
Abschreibungen auf Sachanlagen	810.800,2	0 761.391,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	189.086,0	6 265.915,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0 31,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	414.386,6	7 431.405,86
Steuern vom Einkommen und Ertrag	934,0	7 6.019,40
ERGEBNIS NACH STEUERN	874.343,8	3 711.450,38
Sonstige Steuern	79.920,3	5 80.047,86
JAHRESÜBERSCHUSS	794.423,4	8 631.402,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	436.961,7	4 347.301,26
Bilanzgewinn	357.461,7	4 284.101,26

Meddell

Jung

216

# 3. Anhang

# des Jahresabschlusses 2020

(Genossenschaften)

der Wohn- und Heimbau eG Sülzgürtel 53 50937 Köln

#### Seite 1 des Anhangs

#### 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 2020 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 in den Posten "Bauvorbereitungskosten" und "Anlagen im Bau" betreffen ausschließlich das Bauprojekt auf einem 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 abgeschriebenen 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 wurde seit Dezember 2018 ein unverzinsliches Mitarbeiterdarlehen ausgewiesen. Dieses wurde im Jahr 2020 komplett abgelöst.

### **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 und Sanitärgegenstände 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 2,30 % 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-Jahresdurchschnittsatz beträgt 108.551,00 €.

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-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschä	Abgänge ftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2020	Abschreibung Geschäfts- jahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen			2 3		1 4			
Grundstücke mit Wohnbauten	39.429.344,64	911.604,08	42,37	0,00	0,00	12.799.326,61	27.541.579,74	791.311,08
Grundstücke ohne Bauten	1.345.232,16	2.225,00	0,00	-1.347.457,16	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.767,73	580,00	1.139,48	0,00	0,00	1.037,25	171,00	643,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	136.815,03	88.805,79	60.306,91	0,00	0,00	83.853,91	81.460,00	18.846,12
Anlagen im Bau	0,00	812.079,52	0,00	1.963.557,44	0,00	0,00	2.775.636,96	0,00
Bauvorbereitungskosten	511.874,02	104.226,26	0,00	-616.100,28	0,00	0,00	0,00	0,00
	41.425.033,58	1.919.520,65	61.488,76	0,00	0,00	12.884.217,77	30.398.847,70	810.800,20
Finanzanlagen				3 4 8				
Sonstige Ausleihungen	1.950,00	0,00	1.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	41.426.983,58	1.919.520,65	63.438,76	0,00	0,00	12.884.217,77	30.398.847,70	810.800,20

- 2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 727.872,77 € (Vorjahr: 732.218,86 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt

FORDERUNGEN	INSGESAMT	davon mit einer von mehr als ein	
	€	€	(Vorjahr €)
Forderungen aus Vermietung	6.273,76	572,40	(0,00)

- 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 und Interne Jahresabschluss-Kosten € für Prüfung und Sanierung der Abwasserkanäle € 285.650,00

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

35.115,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon					
			gesichert				
€	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung 1)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	14.361.339,85 (14.974.477,01)	643.858,31 (628.550,53)	13.717.481,54 (14.345.926,48)	2.675.358,00	11.042.123,54	14.361.339,85	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.399.533,78 (628.401,67)	274.936,84 (84.501,22)	1.124.596,94 (543.900,45)	272.819,43	851.777,51	1.399.533,78	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	841.281,50 (825.045,58)	841.281,50 (825.045,58)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	10.207,13 (5.073,37)	10.207,13 (5.073,37)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	162.982,18 (171.583,04)	162.982,18 (171.583,04)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	23.127,52 (28.278,25)	16.352,72 (21.203,04)	6.774,80 (7.075,21)	0,00	6.774,80	0,00	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	<b>16.798.471,96</b> (16.632.858,92)	<b>1.949.618,68</b> (1.735.956,78)	<b>14.848.853,28</b> (14.896.902,14)	2.948.177,43	11.900.675,85	15.760.873,63	

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

#### Seite 6 des Anhangs

- 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

- 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.

Mitgliederbewegung:

Anfang	2020	983	Mitglieder mit	15.369 Anteilen
Zugang	2020	43	Mitglieder mit	937 Anteilen
Abgang	2020	26	Mitglieder mit	262 Anteilen
Ende	2020	1.000	Mitglieder mit	16.044 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 180.331,70 € vermehrt.

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

- 4. Am 31.12.2020 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von insgesamt 3.741 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

#### Seite 7 des Anhangs

- 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
- stelly. Vorsitzender
- 9. Nach einer Zuführung von 79.500,00 € in die gesetzliche Rücklage und einer Zuführung in die freie Ergebnisrücklage in Höhe von 357.461,74 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 357.461,74 €. Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Mitgliedern eine Dividende in Höhe von 4,0 % bzw. 162.851,00 € auszuschütten und 194.610,74 € in die freie Ergebnisrücklage einzustellen.

Köln, den 03.05.2021

**DER VORSTAND** 

(Erhardt-Dembeck)

(Stanossek)

(Wuthe)

Wohn- und Heimbau eG Sülzgürtel 53, 50937 Köln

# Lagebericht

# des Vorstandes für das Geschäftsjahr

2020

## Gegenstand des Unternehmens

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

#### Rahmenbedingungen

In 2020 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland von der Corona-Pandemie geprägt. Die Wirtschaftsleistung 2020 ist nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr und nach zehnjähriger Wachstumsphase ist Deutschland wieder in eine Rezession geraten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, sank um 0,5 % (Vorjahr: + 1 %). Die Bauinvestitionen in der Bundesrepublik Deutschland stiegen im Jahr 2020 um 1,5 % und blieben damit in 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten um 0,5 % zulegten.

Die Stadt Köln bietet ein gutes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Es wird mit leicht steigenden Bevölkerungszahlen in Köln gerechnet. Haben am 31.12.2020 in Köln noch 1.088.040 Einwohner gelebt, wird 2030 mit einer Einwohnerzahl in Höhe von 1.120.400 gerechnet. Waren es am 31.12.2020 noch 564.973 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 31.12.2020 insgesamt 71 Häuser mit 558 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 16 oberirdische Kfz-Stellplätzen, 45 Tiefgaragenplätzen sowie 42 Garagen. Darüber hinaus befindet sich ein Grundstück im Eigentum der Genossenschaft, auf welchem sich 2 Häuser im Bau befinden.

Insgesamt waren in 2020 35 Nutzerwechsel im Wohnungs- und Gewerbebestand zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate beträgt ca. 6,23 % und liegt unter dem Vorjahresniveau. Hierbei wird der Zeitpunkt der Beendigung der Mietverhältnisse zugrunde gelegt.

In 2020 fielen wiederum nur Wohnungsleerstände auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen in freigewordenen Wohnungen an. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Wohnungsleerstand betrugen insgesamt 21.487,45 €. Dies sind lediglich rd. 0,6 % des Gesamtmietsolls. Erlösschmälerungen aufgrund der Corona-Pandemie in Form von Mietverzicht gegenüber unseren Gewerbemietern betrugen insgesamt 2.526,12 €.

Da eine wirtschaftliche Realisierung nicht zu erwarten war, mussten im Jahr 2020 Abschreibungen auf Mietforderungen und andere Forderungen aus Vermietung in Höhe von 20,22 € vorgenommen werden. Erhöhungen der Nutzungsgebühren wurden im Rahmen von Neuvermietungen vorgenommen.

## Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Modernisierungstätigkeit wurde auch im Geschäftsjahr 2020 weiter fortgesetzt. Dabei wurde den heutigen Ansprüchen hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen – soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist - Rechnung getragen. Insgesamt wurden 12 Wohnungen teil- und vollmodernisiert. Zusätzlich wurden 2 Wohnungen im Rahmen eines Dachgeschossausbaus vergrößert und gleichzeitig vollmodernisiert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit der Wohnraumbebauung auf einem Grundstück in Köln-Zollstock begonnen. Hier entstehen 27 neue Genossenschaftswohnungen. Für den Erwerb des Grundstücks sowie angefallene Herstellungskosten wurden im Geschäftsjahr 2018, 2019 und 2020 2.776 T€ investiert.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2020 für Instandhaltung und für die Modernisierung 1.622 T€ (Vorjahr 1.584 T€) aufgewandt. Von der vorgenannten Summe konnten 912 T€ (Vorjahr 819 T€) als wertverbessernde Maßnahme aktiviert werden. Die für die Bestandspflege in 2020 verbleibenden 710 T€ (Vorjahr 765 T€) entsprechen einem Mitteleinsatz von rund 20 % der Netto-Kalt-Mieterlöse. Der Instandhaltungsaufwand beträgt je m² Wohn-/Nutzfläche rd. 18,37 € p.a. (Vorjahr 19,82 €).

#### Ertragslage

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsverände-		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
rung) / Gesamtleistung	4.187	4.123	64
Andere Betriebliche Erträge	32	36	- 4
Betriebsleistung	4.219	4.159	60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und			
Leistungen	1.431	1.494	- 63
Personalaufwand	509	491	18
Abschreibungen	811	761	50
Andere betriebliche Aufwendungen	181	192	- 11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	393	410	- 17
Gewinnunabhängige Steuern	80	80	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.405	3.428	- 23
Betriebsergebnis	814	731	83
Finanzergebnis	-21	-22	1
Neutrales Ergebnis	2	-72	74
Ergebnis vor Ertragssteuern	795	637	158
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1	6	-5
Jahresüberschuss	794	631	163

Der in 2020 ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 794 T€ (Vorjahr: 631 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 163 T€ erhöht. Der Anstieg der Gesamtleistung um 64 T€ resultiert insbesondere aus höheren Sollmieten (vor Erlösschmälerung) in Höhe von 64 T€. Dies ist hauptsächlich auf Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung zurückzuführen. Die Verminderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultiert aus dem geringeren Instandhaltungs- und Betriebskostenaufwand. Aktivierungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten und Neuanschaffungen von Betriebs- und Geschäftsausstattung führen zu einer Steigerung der Abschreibungen um 50 T€. Die Steigerung des Neutralen Ergebnisses ergibt sich im Wesentlichen durch den Wegfall der Aufwendungen für das Jubiläum 2019.

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

# Vermögenslage

Vermögensstruktur				
		2020 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			16	The state of the s
Sachanlagen		30.399	29.309	1.090
Finanzanlagen		0	2	-2
	nd Rechnungs-abgren-			
zungsposten				
Kurzfristig				
Unfertige Leistungen		743	736	7
Forderungen und Red	chnungsabgrenzungs-pos-	48	29	19
ten	82,32 %			
Flüssige Mittel		1.077	1.150	grial) latigable - 73
Bilanzsumme – Ges	amtvermögen	32.267	31.226	1.041
<u>Kapitalstruktur</u>				
1.545.101.72.61				
Eigenkapital				
Langfristig	and a ibandan Mitaliadan	4.050	4.074	ansolation and massed
	erbleibender Mitglieder	4.252	4.071	181
Ergebnisrücklagen	State and State	9.580	9.019	561
Bilanzgewinn (ohne I	Dividende)	195	124	71
Kurzfristig				
Geschäftsguthaben		65	104	- 39
Bilanzgewinn (Divide	nde)	163	160	3
Fremdkapital				
Langfristig				
Rückstellungen		1.176	1.079	97
Verbindlichkeiten		15.737	15.580	157
Kurzfristig				
Rückstellungen		38	36	2
Erhaltene Anzahlung	en	841	825	16
Übrige Verbindlichkei		220	228	- 8
Bilanzsumme – Ges	amtkapital	32.267	31.226	1.041

Auf der Aktivseite hat sich das Sachanlagevermögen um 1.090 T€ erhöht. Den Investitionen in Höhe von 1.920 T€ stehen Abschreibungen in Höhe von 811 T€ sowie Abgängen in Höhe von 19 T€ gegenüber. Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch den Rückgang der flüssigen Mittel (73 T€) vermindert.

Das langfristige Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 813 T€ auf 14.027 T€ angestiegen. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital beträgt 43,5 % (Vorjahr: 42,3 %). Die langfristigen Rückstellungen von 1.176 T€ betreffen mit 286 T€ Rückstellungen für Dichtigkeitsprüfungen und die Beseitigung von Undichtigkeiten an Abwasseranlagen sowie Pensionsrückstellungen in Höhe von 890 T€. Die langfristigen

Verbindlichkeiten erhöhten sich um 157 T€. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus einer Darlehensaufnahme (1.000 T€) abzüglich Darlehenstilgungen (842 T€).

Die Vermögenslage ist geordnet.

## **Finanzlage**

Am 31.12.2020 waren die langfristig gebundenen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus standen 541 T€ langfristige Mittel im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Eigenkapitalanteil hat sich auf rd. 43 % 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> Bedeutsame finanzielle Leistungsindika</u>	· 마음 마니는 이번에 사용하게 되었다. [2014] 4 [124] Total 2014		
	2020	2019	2018
Bilanzsumme	32.266.855,81 €	31.226.434,79 €	31.363.196,56 €
Eigenkapital (langfristig)	14.026.659,85 €	13.214.755,67 €	12.664.751,35 €
Eigenkapitalquote	43,47 %	42,32 %	40,38 %
Fremdkapital (langfristige Darlehen)	15.737.460,26 €	15.579.465,31 €	16.401.282,59 €
Fremdkapitalquote	48,77 %	49,89 %	52,29 %
Anlagevermögen	30.398.847,70 €	29.311.224,29 €	28.969.460,00 €
Quote Anlagevermögen	94,21 %	93,87 %	92,37 %
Cashflow	1.702.203,68€	1.484.339,88 €	1.545.101,72 €
Eigenkapitalrentabilität	5,67 %	4,82 %	5,83 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,75 %	3,42 %	3,82 %
Fluktuationsquote	6,23 %	7,47 %	4,80 %
Leerstandsquote	0,36 %	1,07 %	0,53 %
Instandhaltungskosten / m² / mtl.	1,53 €	1,65 €	1,40 €
Sollmiete / m² / mtl.	7,48 €	7,35 €	7,04 €

# 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. Der Baubeginn hat im Jahr 2020 stattgefunden. Mit einer Bezugsfertigkeit wird gegen Jahresende 2022 gerechnet. Der Chance der Vergrößerung des

Wohnungsbestandes in Stadtgebieten mit hoher Wohnraumnachfrage, stehen Risiken von Baukostensteigerungen und Bauverzögerungen 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 2021 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 die Neubautätigkeit am Raderthalgürtel auf dem oben genannten Grundstück weiter vorangetrieben. Wir rechnen mit einer Bezugsfertigkeit Ende des Jahres 2022.

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 2021 wird bei vorsichtigen Ansätzen mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 557 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. Auch ein Jahr danach ist es schwierig die Auswirkungen dieser dynamischen Lage zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken höherer Mietausfälle und Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu rechnen.

Köln, den 03.05.2021

Wohn- und Heimbau eG

Hans Peter Erhardt-Dembeck

Volker Stanossek

Petra Wuthe