

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	27.630.110,26		27.541.579,74
Technische Anlagen und Maschinen	108,00		171,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.788,00		81.460,00
Anlagen im Bau	5.082.526,83	32.778.533,09	2.775.636,96
Anlagevermögen insgesamt		32.778.533,09	30.398.847,70
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	762.553,11		727.872,77
Andere Vorräte	4.183,70	766.736,81	15.077,61
Forderungen und andere Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.917,25		6.273,76
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		840,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.423,92	11.341,17	39.536,71
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.484.815,27	1.077.177,22
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.149,13	1.230,04
Bilanzsumme		36.042.575,47	32.266.855,81

04.05.2022



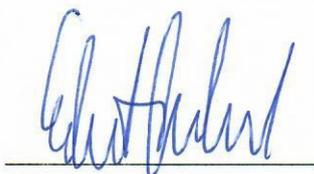


1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.150,00		64.660,00
der verbleibenden Mitglieder	4.412.250,00		4.251.606,70
aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.355,00	4.522.755,00	795,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €</i>			(53,30)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.391.700,00		1.314.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 77.700,00 €</i>			(79.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.171.349,31		3.171.349,31
Andere Ergebnisrücklagen	5.639.289,61	10.202.338,92	5.095.093,10
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 194.610,74</i>			(124.383,06)
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 349.585,77</i>			(357.461,74)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	776.871,54		794.423,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	427.285,77	349.585,77	436.961,74
Eigenkapital insgesamt		15.074.679,69	14.254.965,85
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.014.893,00		889.834,00
Steuerrückstellungen	16.420,34		0,00
Sonstige Rückstellungen	303.057,63	1.334.370,97	323.584,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.232.894,91		14.361.339,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.132.596,94		1.399.533,78
Erhaltene Anzahlungen	858.842,26		841.281,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.518,10		10.207,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	367.773,75		162.982,18
Sonstige Verbindlichkeiten	31.898,85	19.633.524,81	23.127,52
<i>davon aus Steuern: 13.540,93 €</i>			(13.543,83)
Bilanzsumme		36.042.575,47	32.266.855,81

04.05.2022




2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.246.830,42	4.191.279,63
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.680,34	-4.346,09
Sonstige betriebliche Erträge		27.453,52	41.876,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.413.912,23	1.430.551,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	356.908,34		369.492,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		523.095,30	139.215,36
davon für Altersversorgung 106.753,08 €	<u>166.186,96</u>		(79.902,94)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		838.727,69	810.800,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		227.448,89	189.086,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,18	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		429.073,56	414.386,67
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>19.228,34</u>	<u>934,07</u>
ERGEBNIS NACH STEUERN		857.479,45	874.343,83
Sonstige Steuern		<u>80.607,91</u>	<u>79.920,35</u>
JAHRESÜBERSCHUSS		776.871,54	794.423,48
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>427.285,77</u>	<u>436.961,74</u>
Bilanzgewinn		<u>349.585,77</u>	<u>357.461,74</u>

04.05.2022




3. Anhang
des Jahresabschlusses 2021
(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. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Zugänge

Die Zugänge in 2021 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 „Anlagen im Bau“ betreffen ausschließlich das Neubauprojekt „Vorgebirgsgärten Baufeld 2.2“ 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 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

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 1,87 % 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 87.075,00 €.

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		Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2021 €	Abschreibung Geschäftsjahr €
		€	€						
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	40.340.906,35	906.508,23	0,00	0,00	0,00	13.617.304,32	27.630.110,26	817.977,71	
Technische Anlagen und Maschinen	1.208,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,25	108,00	63,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.313,91	5.998,40	7.001,17	0,00	0,00	98.523,14	65.788,00	20.686,98	
Anlagen im Bau	2.775.636,96	2.306.889,87	0,00	0,00	0,00	0,00	5.082.526,83	0,00	
	43.283.065,47	3.219.396,50	7.001,17	0,00	0,00	13.716.927,71	32.778.533,09	838.727,69	
Anlagevermögen insgesamt	43.283.065,47	3.219.396,50	7.001,17	0,00	0,00	13.716.927,71	32.778.533,09	838.727,69	

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 762.553,11 € (Vorjahr: 727.872,77 €) 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	7.917,25	0,00	(572,40)

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	€	33.153,63
für Prüfung und Sanierung der Abwasserkanäle	€	267.050,00

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					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	17.232.894,91 (14.361.339,85)	766.787,80 (643.858,31)	16.466.107,11 (13.717.481,54)	3.621.660,59	12.844.446,52	17.232.894,91	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.132.596,94 (1.399.533,78)	192.389,10 (274.936,84)	940.207,84 (1.124.596,94)	118.531,29	821.676,55	1.132.596,94	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	858.842,26 (841.281,50)	858.842,26 (841.281,50)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	9.518,10 (10.207,13)	9.518,10 (10.207,13)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	367.773,75 (162.982,18)	367.773,75 (162.982,18)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	31.898,85 (23.127,52)	25.211,16 (16.352,72)	6.687,69 (6.774,80)	88,92	6.598,77	0,00	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	19.633.524,81 (16.798.471,96)	2.220.522,17 (1.949.618,68)	17.413.002,64 (14.848.853,28)	3.740.280,80	13.672.721,84	18.365.491,85	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit rd. 20 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	2021	1.000	Mitglieder mit	16.044	Anteilen
Zugang	2021	42	Mitglieder mit	1.034	Anteilen
Abgang	2021	26	Mitglieder mit	422	Anteilen
Ende	2021	1.016	Mitglieder mit	16.656	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 160.643,30 € vermehrt.

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

4. Am 31.12.2021 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von insgesamt 2.974 T €. Es handelt sich ausschließlich um vergebene Aufträge in Bezug auf das Neubauvorhaben Vorgebirgsgärten 2.2.
5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

Hans Peter Erhardt-Dembeck (Immobilienfachwirt)	-	hauptamtl. Vorstandsmitglied
Volker Stanossek (Dipl.-Verwaltungswirt)	-	nebenamtl. Vorstandsmitglied
Petra Wuthe (Bankkauffrau)	-	nebenamtl. Vorstandsmitglied [bis zum 30.06.2021]

Seite 7 des Anhangs

7. 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)	

8. Nach einer Zuführung von 77.700,00 € in die gesetzliche Rücklage und einer Zuführung in die freie Ergebnissrücklage in Höhe von 349.585,77 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 349.585,77 €. Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Mitgliedern eine Dividende in Höhe von 4,0 % bzw. 170.064,27 € auszuschütten und 179.521,50 € in die freie Ergebnissrücklage einzustellen.

Köln, den 04.05.2022

DER VORSTAND



(Erhardt-Dembeck)



(Stanossek)