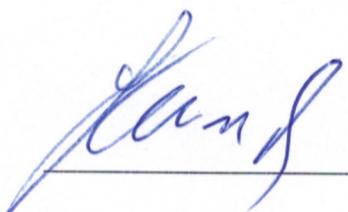


1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

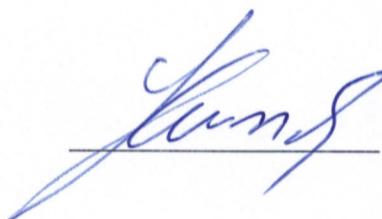
Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	27.189.380,74		27.630.110,26
Technische Anlagen und Maschinen	45,00		108,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.390,00		65.788,00
Anlagen im Bau	6.883.743,28	34.138.559,02	5.082.526,83
Anlagevermögen insgesamt		34.138.559,02	32.778.533,09
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	783.939,98		762.553,11
Andere Vorräte	42.983,85	826.923,83	4.183,70
Forderungen und andere Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.623,91		7.917,25
Sonstige Vermögensgegenstände	34.101,02	45.724,93	3.423,92
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.874.091,96		2.484.815,27
Bausparguthaben	519.401,21	3.393.493,17	0,00
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.711,72	1.149,13
Bilanzsumme		38.408.412,67	36.042.575,47



1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.195,00		82.150,00
der verbleibenden Mitglieder	4.441.665,00		4.412.250,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.537.860,00	28.355,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.855,00 €</i>			(0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.444.000,00		1.391.700,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 52.300,00 €</i>			(77.700,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.171.349,31		3.171.349,31
Andere Ergebnisrücklagen	6.053.821,38	10.669.170,69	5.639.289,61
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 179.521,50 €</i>			(194.610,74)
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 235.010,27 €</i>			(349.585,77)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	522.320,55		776.871,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	287.310,27	235.010,28	427.285,77
Eigenkapital insgesamt		15.442.040,97	15.074.679,69
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.082.769,00		1.014.893,00
Steuerrückstellungen	15.392,86		16.420,34
Sonstige Rückstellungen	194.339,00	1.292.500,86	303.057,63
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.523.726,50		17.232.894,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	940.207,84		1.132.596,94
Erhaltene Anzahlungen	885.567,90		858.842,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.577,39		9.518,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288.850,71		367.773,75
Sonstige Verbindlichkeiten	23.940,50	21.673.870,84	31.898,85
<i>davon aus Steuern: 14.041,91 €</i>			(13.540,93)
Bilanzsumme		38.408.412,67	36.042.575,47


2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.328.724,89	4.246.830,42
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		21.386,87	34.680,34
Sonstige betriebliche Erträge		59.430,07	27.453,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.802.795,30	1.413.912,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	358.677,35		356.908,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	110.877,98	469.555,33	166.186,96
davon für Altersversorgung 51.731,00 €			(106.753,08)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		869.006,04	838.727,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		217.545,71	227.448,89
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		57,16	1,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		442.816,90	429.073,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.100,75	19.228,34
ERGEBNIS NACH STEUERN		602.778,96	857.479,45
Sonstige Steuern		80.458,41	80.607,91
JAHRESÜBERSCHUSS		522.320,55	776.871,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		287.310,27	427.285,77
Bilanzgewinn		235.010,28	349.585,77





3. Anhang

des Jahresabschlusses 2022

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

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.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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-, Bewertungsmethoden und Ausweismethoden 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 2022 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. Die Garagen wurden mit 4 % p.a. linear abgeschrieben. Gegenstände der Geschäftsausstattung wurden jährlich zwischen 10 % und 34 % 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, Gas-Heizthermen und Gas-Kombithermen 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 und Bausparguthaben

Die Flüssigen Mittel und Bausparguthaben 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 1,78 % 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 56.104,00 € (Vorjahr: 87.075,00 €).

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme bemessen. Aufwandsrückstellungen in Höhe von 160.660,00 € (Vorjahr: 267.050,00 €) wurden gemäß Beibehaltungswahlrecht nach Artikel 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB fortgeführt.

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 31.12.2022		Abschreibung Geschäftsjahr		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Sachanlagen																	
Grundstücke mit Wohnbauten	41.247.414,58		401.827,16		0,00		0,00		0,00			14.459.861,00		27.189.380,74		842.556,68	
Technische Anlagen und Maschinen	1.208,25		0,00		0,00		0,00		0,00			1.163,25		45,00		63,00	
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	164.311,14		25.988,36		0,00		0,00		0,00			124.909,50		65.390,00		26.386,36	
Anlagen im Bau	5.082.526,83		1.801.216,45		0,00		0,00		0,00			0,00		6.883.743,28		0,00	
Anlagevermögen insgesamt	46.495.460,80		2.229.031,97		0,00		0,00		0,00			14.585.933,75		34.138.559,02		869.006,04	

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)	19.523.726,50 (17.232.894,91)	872.724,87 (766.787,80)	18.651.001,63 (16.466.107,11)	4.456.116,68 (3.621.660,59)	14.194.884,95 (12.844.446,52)	19.523.726,50 (17.232.894,91)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	940.207,84 (1.132.596,94)	29.167,95 (192.389,10)	911.039,89 (940.207,84)	119.781,89 (118.531,29)	791.258,00 (821.676,55)	940.207,84 (1.132.596,94)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	885.567,90 (858.842,26)	885.567,90 (858.842,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	11.577,39 (9.518,10)	11.577,39 (9.518,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	288.850,71 (367.773,75)	288.850,71 (367.773,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	23.940,50 (31.898,85)	17.699,33 (25.211,16)	6.241,17 (6.687,69)	42,06 (88,92)	6.199,11 (6.598,77)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	21.673.870,84 (19.633.524,81)	2.105.588,15 (2.220.522,17)	19.568.282,69 (17.413.002,64)	4.575.940,63 (3.740.280,80)	14.992.342,06 (13.672.721,84)	20.463.934,34 (18.365.491,85)		

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit rund 19 T€ (Vorjahr: 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 Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,0	--- (---)

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:

Anfang	2022	1.016 Mitglieder mit	16.656 Anteilen
Zugang	2022	30 Mitglieder mit	493 Anteilen
Abgang	2022	32 Mitglieder mit	381 Anteilen
Ende	2022	1.014 Mitglieder mit	16.768 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 29.415,00 € (Vorjahr: 160.643,30 €) vermehrt.

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

3. Am 31.12.2022 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von insgesamt 1.570 T € (Vorjahr: 2.974 T €). Es handelt sich ausschließlich um vergebene Aufträge in Bezug auf das Neubauvorhaben Vorgebirgs- gärten 2.2.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

Hans Peter Erhardt-Dembeck (Immobilienfachwirt)	-	hauptamtl. Vorstandsmitglied
Volker Stanossek (Dipl.-Verwaltungswirt)	-	nebenamtl. Vorstandsmitglied
Jan Stephan (staatl. geprüfter Betriebswirt)	-	hauptamtl. Vorstandsmitglied [ab 01.04.2023]

Seite 7 des Anhangs

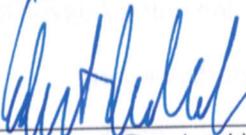
6. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Markus Trude (Rechtsanwalt)	- Vorsitzender
Klaus Niehoff (Architekt AKNW)	- stellv. Vorsitzender
Susanne Jordan (techn. Angestellte)	
Klaus-Dieter Kasper (Dipl.-Kaufmann)	- bis zum 22.06.2022
Thomas Nebgen (Immobilienfachwirt)	
Dirk Wildschütz (Personalreferent)	

7. Nach einer Zuführung von 52.300,00 € in die gesetzliche Rücklage und einer Zuführung in die freie Ergebnissrücklage gemäß § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in Höhe von 235.010,27 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 235.010,28 €. Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Mitgliedern eine Dividende in Höhe von 4,0 % bzw. 176.553,60 € auszuschütten und 58.456,68 € in die freie Ergebnissrücklage einzustellen.

Köln, den 17.05.2023

DER VORSTAND



(Erhardt-Dembeck)



(Stanossek)



(Stephan)