

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.107.840,90		27.189.380,74
Technische Anlagen und Maschinen	1.258,00		45,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.082,00		65.390,00
Anlagen im Bau	0,00	35.177.180,90	6.883.743,28
		<u>35.177.180,90</u>	<u>6.883.743,28</u>
Anlagevermögen insgesamt		35.177.180,90	34.138.559,02
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	926.064,25		783.939,98
Andere Vorräte	42.908,87	968.973,12	42.983,85
		<u>968.973,12</u>	<u>42.983,85</u>
Forderungen und andere Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.191,48		11.623,91
Sonstige Vermögensgegenstände	174.050,68	182.242,16	34.101,02
		<u>182.242,16</u>	<u>34.101,02</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.856.020,97		2.874.091,96
Bausparguthaben	513.853,05	2.369.874,02	519.401,21
		<u>2.369.874,02</u>	<u>519.401,21</u>
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.811,47	3.711,72
		<u>2.811,47</u>	<u>3.711,72</u>
Bilanzsumme		38.701.081,67	38.408.412,67
		<u><u>38.701.081,67</u></u>	<u><u>38.408.412,67</u></u>

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	119.250,00		96.195,00
der verbleibenden Mitglieder	4.536.805,00		4.441.665,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.550,00	4.674.605,00	0,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.320,00 €</i>			<i>(1.855,00)</i>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.465.300,00		1.444.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 21.300,00 €</i>			<i>(52.300,00)</i>
Bauerneuerungsrücklage	3.171.349,31		3.171.349,31
Andere Ergebnisrücklagen	6.125.444,39	10.762.093,70	6.053.821,38
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 58.456,68 €</i>			<i>(179.521,50)</i>
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 13.166,33 €</i>			<i>(235.010,27)</i>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	212.132,93		522.320,55
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	34.466,33	177.666,60	287.310,27
Eigenkapital insgesamt		15.614.365,30	15.442.040,97
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.274.061,26		1.082.769,00
Steuerrückstellungen	0,00		15.392,86
Sonstige Rückstellungen	185.540,75	1.459.602,01	194.339,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.265.419,33		19.523.726,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	911.039,89		940.207,84
Erhaltene Anzahlungen	1.190.230,43		885.567,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.968,72		11.577,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.181,77		288.850,71
Sonstige Verbindlichkeiten	14.274,22	21.627.114,36	23.940,50
<i>davon aus Steuern: 5.461,39 €</i>			<i>(14.041,91)</i>
Bilanzsumme		38.701.081,67	38.408.412,67

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.523.026,57	4.328.724,89
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		142.124,27	21.386,87
Sonstige betriebliche Erträge		51.497,90	59.430,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.194.692,77	1.802.795,30
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	354.392,65		358.677,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	265.862,18	620.254,83	110.877,98
davon für Altersversorgung 201.027,12			(51.731,00)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		942.494,18	869.006,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		216.605,03	217.545,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51,84	57,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		436.210,23	442.816,90
Steuern vom Einkommen und Ertrag		13.856,03	5.100,75
ERGEBNIS NACH STEUERN		292.587,51	602.778,96
Sonstige Steuern		80.454,58	80.458,41
JAHRESÜBERSCHUSS		212.132,93	522.320,55
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		34.466,33	287.310,27
Bilanzgewinn		177.666,60	235.010,28

3. Anhang
des Jahresabschlusses 2023

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 Ausweiswahlrechte angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen ausgewiesen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Zugänge

Die Zugänge in 2023 betreffen hauptsächlich die Herstellungskosten des Neubaus Vorgebirgsgärten Baufeld 2.2 sowie 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 abgeschriebenen 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 Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,82 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,0 % zugrunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 14.948,96 € (Vorjahr: 56.104,00 €).

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme bemessen. Aufwandsrückstellungen in Höhe von 130.660,00 € (Vorjahr: 160.660,00 €) 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 Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2023 €	Abschreibung Geschäftsjahr €
		€	€					
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	41.649.241,74	546.344,48	0,00	8.291.568,78	0,00	15.379.314,10	35.107.840,90	919.453,10
Technische Anlagen und Maschinen	1.208,25	1.404,00	580,00	0,00	0,00	774,25	1.258,00	191,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.299,50	56.943,75	71.996,90	0,00	0,00	107.164,35	68.082,00	22.850,08
Anlagen im Bau	6.883.743,28	1.407.825,50	0,00	-8.291.568,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	48.724.492,77	2.012.517,73	72.576,90	0,00	0,00	15.487.252,70	35.177.180,90	942.494,18

Seite 4 des Anhangs

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 926.064,25 € (Vorjahr: 783.939,98 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2023, wie im Vorjahr, nicht auszuweisen.
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	€	41.497,75
für Prüfung und Sanierung der Abwasserkanäle	€	130.660,00

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)	19.265.419,33 (19.523.726,50)	943.485,30 (872.724,87)	18.321.934,03 (18.651.001,63)	4.458.251,36 (4.456.116,68)	13.863.682,67 (14.194.884,95)	19.265.419,33 (19.523.726,50)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	911.039,89 (940.207,84)	29.475,69 (29.167,95)	881.564,20 (911.039,89)	121.045,67 (119.781,89)	760.518,53 (791.258,00)	911.039,89 (940.207,84)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.190.230,43 (885.567,90)	1.190.230,43 (885.567,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	43.968,72 (11.577,39)	43.968,72 (11.577,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	202.181,77 (288.850,71)	202.181,77 (288.850,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	14.274,22 (23.940,50)	8.249,33 (17.699,33)	6.024,89 (6.241,17)	84,12 (42,06)	5.940,77 (6.199,11)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	21.627.114,36 (21.673.870,84)	2.417.591,24 (2.105.588,15)	19.209.523,12 (19.568.282,69)	4.579.381,15 (4.575.940,63)	14.630.141,97 (14.992.342,06)	20.176.459,22 (20.463.934,34)	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit rund 19 T€ (Vorjahr: 19 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	2023	1.014 Mitglieder mit	16.768 Anteilen
Zugang	2023	82 Mitglieder mit	994 Anteilen
Abgang	2023	24 Mitglieder mit	621 Anteilen
Ende	2023	1.072 Mitglieder mit	17.141 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 95.140,00 € (Vorjahr: 29.415,00 €) vermehrt.

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

3. Am 31.12.2023 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von insgesamt 248 T € (Vorjahr: 1.570 T €). Es handelt sich ausschließlich um vergebene Aufträge in Bezug auf das Neubauvorhaben Vorgebirgsgärten 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 [bis 30.06.2023]
Jan Stephan (staatl. geprüfter Betriebswirt)	-	hauptamtl. Vorstandsmitglied [ab 01.04.2023]
Volker Stanossek (Dipl.-Verwaltungswirt)	-	nebenamtl. Vorstandsmitglied

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)	
Thomas Nebgen (Immobilienfachwirt)	
Dirk Wildschütz (Personalreferent)	

7. Nach einer Zuführung von 21.300,00 € in die gesetzliche Rücklage und einer Zuführung in die freie Ergebnisrücklage gemäß § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in Höhe von 13.166,33 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 177.666,60 €. Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Mitgliedern eine Dividende in Höhe von 4,0 % bzw. 177.666,60 € auszuschütten.

Köln, den 22.05.2024

DER VORSTAND

(Stephan)

(Stanossek)