

STAND VOM 17. MAI 2022



HEIMSTÄTTEN-BAUGENOSSEN-  
SCHAFT FORTSCHRITT EG

# Geschäftsbericht 2021

## SEITE

- 3** Bericht des Aufsichtsrates für 2021  
Die Wirtschaftslage und die Lage  
auf dem Immobilienmarkt
- 4** Bericht des Vorstands
- 6** Wirtschaftsplan 2022
- 8** Bilanz zum 31.12.2021
- 10** Gewinn- und Verlustrechnung
- 11** Anhang zum Jahresabschluss 2021

# Bericht des Aufsichtsrates für 2021

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2021 seine ihm durch Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist der Aufsichtsrat in seinen vier Sitzungen vom Vorstand eingehend unterrichtet worden. Alle Entscheidungen von Bedeutung wurden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Im Berichtsjahr wurden durch den vom Aufsichtsrat gebildeten Prüfungsausschuss zwei Sitzungen abgehalten, bei denen im Wesentlichen Buch- und Planungsprüfungen durchgeführt wurden. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt. Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Kommunikation tagte einmal und unternahm im Berichtsjahr diverse Objektbegehungen.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang sowie dem Bericht des Vorstands für 2021 wurden durch den Prüfungsausschuss geprüft und vom Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 17. Mai 2022 wie folgt genehmigt.

*Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 358.770,06 Euro wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 247.916,46 Euro in die Ergebnisrücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn i. H. v. 110.853,60 Euro für das Geschäftsjahr 2021 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2021 (2.771.340,00 Euro) zu verwenden.*

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf wird voraussichtlich im 3. Quartal 2022 stattfinden.

Köln-Raderberg, den 17. Mai 2022  
Lutz Winkler  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Die Wirtschaftslage und die Lage auf dem Immobilienmarkt

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

	in %-Punkten	
	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	- 4,6	2,7
Private Konsumausgaben	- 5,9	0,0
Ausrüstungsinvestitionen	- 11,2	3,2
Bauinvestitionen	2,5	0,5

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch.

Es ist dabei zu erwarten, dass der russische Angriffskrieg zumindest temporär zu weiteren Preissteigerungen sowohl bei Energie- als auch bei den Baustoffkosten führen wird. Langfristig betrachtet sind die Energieträger ohnehin der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+ 123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 36 %).

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung noch nicht erreicht.

# Bericht des Vorstands

## über das Geschäftsjahr

### Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um ca. 53 T€ bzw. 1,03 % auf 5.222 T€ erhöht (Vorjahr: 5.169 T€). Diese Erhöhung basiert auf Anpassungen an die jeweilige Marktmiete bei der Wiedervermietung unserer Wohnungen, dem Abbau der leerstehenden Einheiten aus den Vorjahren und Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Die Gesamterlöse stiegen dabei nur um 15 T€ auf 5.401 T€ (Vorjahr: 5.228 T€), was durch die Steigerung der Umsatzerlöse, vor allem aber auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 25 T€ auf 102 T€ und einer gleichzeitigen Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 77 T€ zu erklären ist. Die Aufwendungen für Instandhaltungen steigen im Vergleich zum Vorjahr um 66 T€ auf 904 T€, die gesamten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 156 T€ auf 2.087 T€. Aufgrund der Zugänge im Anlagevermögen in Folge von Modernisierungen im Be-

richtsjahr erhöhen sich die Abschreibungen um 63 T€ auf 1.367 T€. Die Zunahme des Personalaufwands um 91 T€ basiert sowohl auf tariflichen Anpassungen der Bezüge als auch der Personalersatzbeschaffung aufgrund von bevorstehenden Ruhestandseintritten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen steigen um 10 T€ auf 197 T€. Der Zinsaufwand sinkt erneut um 31 T€ auf 434 T€. Steuern vom Einkommen und Gewerbesteuer sind im Berichtsjahr nicht angefallen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Ergebnis nach Steuern von 442.033,36 Euro und ein Jahresüberschuss von 358.770,06 Euro erzielt. Nach Einstellungen in gesetzliche Rücklage mit 35.877,01 Euro und in die Bauerneuerungsrücklage von 212.039,45 Euro stellt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 110.853,60 Euro ein. Dieses Ergebnis dient der Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder. Die wesentlichen Eckdaten des SOLL-IST-Vergleichs des Jahres 2021 lassen sich anhand der nachstehenden Tabelle ablesen:

	Plan 2021	IST 2021	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.024	4.027	3
Sonst. betriebliche Erträge	80	102	22
Instandhaltung	850	903	53
Personalkosten	840	873	33
Zinsaufwendungen	465	434	31
Jahresüberschuss	365	359	6

Ausgewählte Leistungsindikatoren		2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	T€	36.143	35.815	34.764	32.560	29.208
Jahresüberschuss	T€	359	473	412	640	578
Eigenkapital langfristig (EK laut Bilanz ./ Guthaben der ausgeschiedenen Mitglieder ./ Dividende)	T€	8.797	8.349	7.688	6.927	6.023
Eigenkapitalquote (EK langfristig : Bilanzsumme)	%	24,3	23,3	22,1	21,3	20,6
Durchschnittliche Grundmiete Wohnungen (Sollmieten vor Erlösschmälerung: Wohnfläche)	€ / qm	6,78	6,67	6,54	6,38	6,33
Instandhaltungskosten (Instandhaltungsaufwendungen gem. GuV : Wohn- / Nutzfläche)	€ / qm	17,96	16,68	15,06	14,58	15,59
Modernisierungskosten (Aktivierte Modernisierungskosten : Wohn- / Nutzfläche)	€ / qm	37,94	31,61	62,68	87,91	55,99
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	7	5	3	6	7
Leerstand am Bilanzstichtag	%	0,9	0,6	0,4	0,8	0,9

## Vermögenslage

Die nachfolgende, stichtagsorientierte Tabelle verdeutlicht die Vermögenslage:

Vermögensstruktur	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (Sach- und Finanzanlagen)	34.754	96,2	34.194	95,5
Umlaufvermögen (gesamtes Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	1.389	3,8	1.621	4,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>36.143</b>	<b>100,0</b>	<b>35.815</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	2.971	8,2	2.771	7,7
Ergebnisrücklagen	5.826	16,1	5.578	15,6
Gewinnvortrag	0	0	0	0
<i>Eigenkapital</i>	8.797	24,3	8.349	23,3
Dividende und Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	167	0,5	141	0,4
Rückstellungen	155	04	100	<b>0,3</b>
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	25.286	70,0	25.701	71,7
Sonstige Verbindlichkeiten	1.738	4,8	1.524	4,3
<i>Fremdkapital</i>	27.345	75,7	27.324	76,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>36.143</b>	<b>100,0</b>	35.815	100,0

Die Vermögens- und Kapitalzusammensetzung stellt sich langfristig wie folgt dar:

	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
	€	€
Langfristige Vermögenswerte <i>gesamtes Anlagevermögen</i>	34.754.000	34.194.000
Langfristige Finanzierungsmittel <i>Eigenkapital ./ Dividende ./ Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ./ rückständige Annuitäten</i>	33.959.000	34.037.000
Unterdeckung / Überdeckung	795.000	157.000

# Wirtschaftsplan 2022

Auch im Geschäftsjahr 2022 wird sich gemäß den Planungen bei weiterhin starken Investitionen in unseren Bestand eine insgesamt stabile Ertragslage einstellen. Der Jahresüberschuss kann dann zur Stärkung des

Eigenkapitals nebst Auszahlung einer Dividende an unsere Mitglieder verwendet werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022:

## Die Vermögens- und Kapitalzusammensetzung stellt sich langfristig wie folgt dar:

	Wirtschaftlich	Liquiditätsbezogen
	€	€
<b>Erträge / Einnahmen</b>		
Sollmieten	4.140.000	4.140.000
Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen	1.322.000	1.322.000
Sonstige betriebliche Erträge	80.000	80.000
<b>Summe der Erträge / Einnahmen:</b>	<b>5.542.000</b>	<b>5.542.000 €</b>
<b>Aufwendungen / Ausgaben</b>		
Betriebskosten	1.225.000	1.225.000
Instandhaltungsaufwand	850.000	850.000
Miet- und Räumungsklagen	10.000	10.000
Abschreibungen	1.500.000	
Personalaufwand	840.000	840.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	195.000	195.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	475.000	475.000
Steuern vom Ertrag und Einkommen	3.000	3.000
Grundsteuer- /Kfz-Steuer	99.000	99.000
Tilgungen		1.500.000
<b>Summe der Aufwendungen / Ausgaben:</b>	<b>5.197.000</b>	<b>5.197.000</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>345.000</b>	<b>345.000</b>



FÜR MEHR

FAIR

PLAY

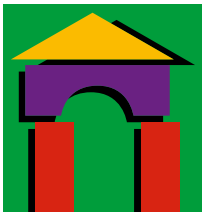
AM  
WOHNUNGS

MARKT

Hier steht der Mensch im Mittelpunkt

[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

	in €			
<b>AKTIVSEITE</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		13.036,00		6.223,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	34.183.642,95		33.575.073,95	
Grundstücke mit anderen Bauten	449.555,02		474.297,02	
Technische Anlagen	4.043,00		4.451,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.394,30	34.740.635,27	134.198,30	34.188.020,27
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>34.753.671,27</b>		<b>34.194.243,27</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Unfertige Leistungen		1.270.795,00		1.193.447,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	8.838,18		3.822,52	
Sonstige Vermögensgegenstände	42.700,86	<b>51.539,04</b>	9.648,12	<b>13.470,64</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		64.939,82		413.909,69
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.787,35		134,35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.142.732,48</b>		<b>35.815.204,95</b>



in €

<b>PASSIVSEITE</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.380,00		41.288,00	
der verbleibenden Mitglieder Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	2.970.968,00	3.026.348,00	2.771.340,00	2.812.628,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss einstellt: 35.877,01 € (Vorjahr 47.391,68 €)	861.583,19		825.706,18	
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 212.039,45 € (Vorjahr: 327.144,84 €)	3.804.188,30		3.592.148,85	
Andere Ergebnisrücklagen	1.160.151,31	5.825.922,80	1.160.151,31	5.578.006,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung				
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	358.777,06		473.916,84	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	247.916,46		374.536,52	
Bilanzgewinn		110.853,60		99.380,32
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>				
sonstige Rückstellungen	155.064,69	155.064,69	99.708,33	99.708,33
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	25.286.420,07		25.701.379,37	
Erhaltene Anzahlungen	1.465.380,62		1.436.925,87	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.390,50		29.260,55	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	216.731,40		37.113,13	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.620,80	27.024.543,39	20.803,04	27.225.481,96
davon aus Steuern:	6.959,52		6.608,31	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.210,76		1.759,40	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.142.732,48</b>		<b>35.815.204,95</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.221.923,71	5.169.452,64
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		77.348,00	-18.083,00
Sonstige betriebliche Erträge		101.674,45	76.652,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.087.357,83	1.931.503,01
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.313.588,33</b>	<b>3.296.518,66</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	704.334,58		633.192,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 12.450,27 € (Vorjahr: 12.320,65 €)	168.930,29	873.264,87	149.325,41
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.366.710,16	1.304.046,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		197.110,84	187.496,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 5.517,27 € (Vorjahr: 229,67 €)		434.469,10	465.720,17
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>442.033,36</b>	<b>556.737,68</b>
Sonstige Steuern		83.263,30	82.820,84
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>358.770,06</b>	<b>473.916,84</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		35.877,01	47.391,68
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		212.039,45	327.144,84
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>110.853,60</b>	<b>99.380,32</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2021

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Heimstätten-Baugenossenschaft Fortschritt eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 628 beim Registergericht Köln eingetragen. Die Erstellung des Jahresabschlusses 2021 erfolgte nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanzgliederung zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 erfolgte nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblattverordnung). Bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Vergleich zum Vorjahr keine Abweichungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen. Aufwendungen für die energetische Erneuerung von Liegenschaften (Wärmedämmfassaden, Wärmedämmungen, Erneuerung Fenster und Heizungsanlagen) im Sinne der GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurden bilanzerhöhend aktiviert und über die Restnutzungsdauer der Liegenschaften abgeschrieben. Im Einzelnen wurden folgende Methoden angewendet:

### AKTIVA

#### Anlagevermögen:

*Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände*

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden entsprechend der amtlichen Abschreibungstabellen mit jährlich 33,33 % der Anschaffungskosten abgeschrieben. Trivialsoftware wird im Jahr der Anschaffung als Aufwand erfasst. Selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

#### *Sachanlagevermögen*

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für die vorhandenen Vermögensgegenstände sind die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. die Euro-Eröffnungsbilanzwerte als kumulierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der aufgelaufenen Abschreibungen als kumulierte Abschreibungen ausgewiesen.

#### *Zugänge*

Für Sachanlagenzugänge in 2021 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Eigenleistungen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255, Abs. 3 HGB wurden während der Bauzeit nicht aktiviert.

#### *Planmäßige Abschreibungen*

Alt- und Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Ausbau- und Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Alt- und Neubauten (Wohnbauten) werden auf der Grundlage einer geschätzten Nutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude abgeschrieben; soweit die bisherige Restnutzungsdauer nach einer umfassenden Modernisierung den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr entspricht, wird diese mit bis zu 45 Jahren auf Grundlage vorliegender Sachverständigenutachten neu festgelegt.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren linear abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend der amtlichen Abschreibungstabellen für allgemein verwendbare Anlagegüter von den Anschaffungskosten jährlich abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von mehr als 250 Euro und bis zu 1.000 Euro netto je Gegenstand werden als Sammelposten mit 20 % p. a. gemäß § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in 2021 nicht vorgenommen.

## Umlaufvermögen:

### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position sind die mit den Nutzungsberechtigten noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten und Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis, ohne Leerstände und ohne eigene Räume ausgewiesen.

### Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Nominalwerten ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips wurden zweifelhafte Forderungen wertberichtigt und uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt werden Zahlungen für Aufwendungen, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

## PASSIVA

### Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre angesetzt. Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind entsprechend § 249, Abs. (1) HGB gebildet worden.

### Latente Steuern

Bei der Genossenschaft bestehen Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen sowie Rückstellungen und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen werden insgesamt zu einer Steuerentlastung führen, sodass in der Bilanz aktive latente hätten angesetzt werden können. Von diesem Wahlrecht (§ 274 Abs. 1 Satz 2 HGB) hat die Genossenschaft jedoch keinen Gebrauch gemacht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen finanziellen Verpflichtungen.

### Verbindlichkeiten

Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.270.795,00 Euro noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten der gesetzlichen Verbandsprüfung	17.500,00 €
Interne Erstellung Jahresabschluss	12.000,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	250,00 €
Dienstjubiläum	6.001,04 €
Betriebs- und Heizkosten	18.000,00 €
Berufsgenossenschaft	5.900,00 €
Steuerberatung	4.000,00 €
Tantiemen	10.145,78 €
Altersteilzeit	68.267,87 €
Urlaubsanspruch	13.000,00 €

**Summe** **155.064,69 €**

- Darüber hinaus sind keine Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer enthalten.

- Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	8.838,18	3.822,52	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	42.700,86	9.648,12	0,00	0,00
Gesamtbetrag	51.539,04	13.470,64	0,00	0,00



6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich in 2021 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			
		Restlaufzeit			
		<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	
		€	€	€	€
Gegenüber Kreditinstituten	25.286.420,07	1.459.959,59	23.826.460,48	5.765.616,43	
Erhaltene Anzahlungen	1.465.380,62	1.465.380,62			
Aus Vermietung	38.390,50	38.390,50			
Aus Lieferungen und Leistungen	216.731,40	216.731,40			
Sonstige Verbindlichkeiten	17.620,80	17.620,80			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>27.024.543,39</b>	<b>3.198.082,91</b>	<b>23.826.460,48</b>	<b>5.765.616,43</b>	

7. verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2021:

	Anschaffungs-/ Herstellkosten zum 01.01.2021	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen	
		€	€		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	70.072,30	11.457,32	–	–	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	53.088.661,33	1.882.886,41	–	–	
Grundstücke mit anderen Bauten	776.577,84	27.128,58	–	–	
Technische Anlagen	8.156,87	–	–	–	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.338,25	4.665,85	672,35	–	
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>54.204.734,29</b>	<b>1.914.680,84</b>	<b>672,35</b>	<b>–</b>	
<b>Anlagevermögen Gesamt:</b>	<b>54.274.806,59</b>	<b>1.926.138,16</b>	<b>672,35</b>	<b>–</b>	

Davon			Vorjahr		
		Gesichert			
davon über 5 Jahre			Art der Sicherung *)	Insgesamt	
€	€			€	€
	€	€	€	€	€
	18.060.844,05	25.286.420,07	Grundpfandrecht	25.701.379,37	1.465.979,40
				1.436.925,87	1.436.925,87
				29.260,55	29.260,55
				37.113,13	37.113,13
				20.803,04	20.803,04
	18.060.844,05	25.286.420,07		27.225.481,96	2.990.081,99

Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellkosten zum 31.12.2021	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
–	81.529,62	68.493,62	13.036,00	4.644,32
–	54.971.547,74	20.787.904,79	34.183.642,95	1.274.317,41
–	803.706,42	354.151,40	449.555,02	51.870,58
–	8.156,87	4.113,87	4.043,00	408,00
–	335.331,75	231.937,45	103.394,30	35.469,85
–	56.118.742,78	21.378.107,51	34.740.635,27	1.362.065,84
–	<b>56.200.272,40</b>	<b>21.446.601,13</b>	<b>34.753.671,27</b>	<b>1.366.710,16</b>

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine wesentlichen außergewöhnlichen bzw. periodenfremden Erträge oder Aufwendungen angefallen.

## E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung nicht ereignet. Insbesondere sind wesentliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

Wesentliche bestandsgefährdende Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens beeinträchtigen könnten, sind ebenfalls nicht erkennbar.

## F. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 358.770,06 Euro wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 247.916,46 Euro in die Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn i. H. v. 110.853,60 Euro für das Geschäftsjahr 2021 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2021 (2.771.340,00 Euro) zu verwenden.

## G. Sonstige Angaben

1. Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter gemäß § 251 HGB.
2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
3. Die Beschäftigungsstruktur stellt sich im Jahresdurchschnitt wie folgt dar:

Beschäftigt in	31.12.2021		31.12.2020	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1	3	1
Technische Mitarbeiter	2	1	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	1	3	1
<b>Gesamtanzahl Mitarbeiter</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats.

5. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.

6. Mitgliederentwicklung:

	Mitglieder
Anfang 2021	<b>1125</b>
Zugang 2021	39
Abgang 2021	36
Ende 2021	1128

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 199.628,00 Euro erhöht.



## 7. Mitglieder des Vorstandes

Markus Schubert	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Hans Vogt	Nebenamtliches Vorstandsmitglied (bis 17.05.2021)
Klaus Büttner	Nebenamtliches Vorstandsmitglied (ab 01.09.2021)
Ewald Hübner	Nebenamtliches Vorstandsmitglied

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates

	<b>Funktion</b>	<b>Mitglied im</b>
Lutz Winkler	Vorsitzender	Prüfungsausschuss
Christoph Bel	stellvertretender Vorsitzender	Prüfungsausschuss
Gabriele Schmieden	Schriftführerin	Bau- und Wohnungsausschuss
Klaus Büttner	(bis 31.08.2021)	Prüfungsausschuss
Arno Trimborn		Bau- und Wohnungsausschuss
Dorothea Frerich		Bau- und Wohnungsausschuss
Oliver Klouth		Prüfungsausschuss

Köln, den 17. Mai 2022

Der Vorstand



Markus Schubert



Ewald Hübner



Klaus Büttner

