



Köln-Lindenthaler
Wohnungsgenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2019

Impressum

Geschäftsbericht für das Jahr 2019

Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG
MommSENstraße 49 | 50935 Köln
Telefon: 0221 355 555 9-0
Telefax: 0221 355 555 9-9
info@koeln-lindenthaler.de
www.koeln-lindenthaler.de

Bildquellen:

jacobi fotografie | info@jacobi-fotografie.com
Pixabay: Seite 5 vbosica, Seite 9 Gerd Altmann

Layout, Gestaltung:

3PUNKTDESIGN. Studio für visuelle Kommunikation | 3punktdesign.de

Inhalt



| | |
|----|-------------------------------|
| 4 | Notdienste |
| 5 | Unsere Jubilare |
| 6 | Lagebericht des Vorstandes |
| 24 | Bericht des Aufsichtsrates |
| 27 | Jahresabschluss ... |
| 28 | • Bilanz |
| 30 | • Gewinn- und Verlustrechnung |
| 31 | • Anhang |

Notrufnummern

NOTDIENSTE / HANDWERKSFIRMEN

Bitte melden Sie alle erforderlichen Reparaturen der Geschäftsstelle.
Wir veranlassen dann umgehend die Behebung des Schadens durch eigene Handwerker oder setzen Fremdfirmen ein.

Sie erreichen uns unter ...

- Telefon: 0221 355 555 9-0 Telefax: 0221 355 555 9-9
- E-Mail: info@koeln-lindenthaler.de
- Internet: www.koeln-lindenthaler.de

Unsere Öffnungszeiten sind ...

- Montag bis Freitag 07:30 Uhr bis 12:30 Uhr
- Montag bis Donnerstag 13:30 Uhr bis 16:30 Uhr

Rufen Sie bitte die nachfolgend aufgeführten Firmen nur in absoluten Notfällen an. Zum Beispiel, wenn unser Büro am Wochenende oder an Feiertagen nicht besetzt ist.

In ganz dringenden Notfällen, oder wenn die nachfolgend aufgeführten Firmen nicht erreichbar sein sollten, können Mieter und Mitglieder einen unserer Mitarbeiter unter der folgenden Mobilfunk-Nummer erreichen: 0151-11131524.

Sollte ein solcher Notdienst-Einsatz bei Ihnen erforderlich sein, benachrichtigen Sie uns bitte baldmöglichst.

Elektroarbeiten / Rauchmelder / Multimedia / TV

- Firma Lingohr: 0221-411101
- Firma NetCologne: 0800-2222800

Rohr- und Kanalreinigung

- Firma Rokis: 0221-487848 /
0800-2008006
- Abfluss-AS Köln: 0221-310290

Zentralheizungen / Rohrbrüche / Sanitär

- Firma Contzen: 0221-641061
- Firma Zündorf: 0172-9670820 /
0221-382412
- Firma Klein: 0221-416939

Schlüsseldienst

- Firma Wolpert: 0221-413683

Aufzüge

- Firma Schumacher:
0221-8004700

Gas-Etagenheizung / Rohrbrüche / Sanitär

- Firma Klein: 0221-416939
- Firma Zündorf: 0172-9670820 /
0221-382412
- Firma Müller: 0172-5216921

Rolladen / Sonnenschutz

- Firma Kube: 02234-923115

Dachdecker

- Firma Hansmann KG:
0221-382586
- Firma Radermacher:
0151-41288861

Strom- / Gas- / Wasserstörung

- Bei Gasgeruch: Fenster öffnen,
Gebäude verlassen, keine elekt-
rischen Geräte, kein Handy mehr
benutzen. Entstördienst 24 Std.
- RheinEnergie AG: 0221-3464560

Fenster-, Türeglasbruch

- Glaserei Meyer: 02232-13413

Unsere Jubilare ...

Herzlichen Glückwunsch!

Einige unserer Mitglieder haben bereits vor mehreren Jahrzehnten ihre Mitgliedschaft bei unserer Genossenschaft erworben.

Folgende Mitglieder hatten ein besonderes Jubiläum, zu dem wir sehr herzlich gratulieren:

60 Jahre Mitgliedschaft

- Frau Cäcilie Esser, Lindenthal
- Herr Günter Koep, Lindenthal
- Herr Arno Radermacher, Hürth-Efferen

50 Jahre Mitgliedschaft

- Frau Edith Donath, Lindenthal
- Frau Mathilde Nastepniak, Sülz
- Herr Helmut Hansmann, Lindenthal
- Herr Werner Jonas, Südstadt
- Herr Winfried Schwarzer, Frechen-Königsdorf
- Herr Wilhelm Trottenberg, Nörvenich-Pingsheim
- Herr Anton Wengler, Sülz

Wir bedanken uns bei diesen Mitgliedern, dass sie uns so lange die Treue gehalten haben und wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute.

Köln im Oktober 2020

Achim Weich

Paul Schweda
Cornelius Fell

Aufsichtsratsvorsitzender

Vorstand



Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Rechtliche, organisatorische und steuerliche Strukturen

Unser Unternehmen wurde im Jahre 1919 gegründet und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln unter 43GnR Nr. 644. Der Sitz der Genossenschaft ist Köln. Nach unserer Satzung steht die Errichtung und Bewirtschaftung eigener Wohnungen im Vordergrund unserer Tätigkeit. Dieser Förderauftrag dient der Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum zu angemessenen Preisen.

Unser Wohnungsbestand liegt innerhalb des Stadtgebietes von Köln in den Ortsteilen Lindenthal, Sülz, Vogelsang, Zollstock, Porz-Zündorf, Südstadt und Stadtmitte.

Nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hat die Genossenschaft den Status einer sogenannten „Vermietungsgenossenschaft“ angenommen und ist damit nur partiell steuerpflichtig mit den Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen an Nichtmitglieder und von Gewerberäumen. Die Vermietung von Wohnungen an Mitglieder dagegen ist von den wichtigsten Ertragssteuern befreit. Diese Befreiung gilt, solange die Einnahmen aus den genannten steuerpflichtigen Geschäftsvorfällen nicht mehr als 10 % der Gesamteinnahmen eines Wirtschaftsjahres ausmachen; bei Überschreiten dieser Grenze wird die Genossenschaft mit allen Einnahmen steuerpflichtig. Im Berichtszeitraum lag dieser Satz bei uns unter 2 %.

Unsere derzeit gültige Satzung wurde von der Mitgliederversammlung am 13. August 2008 beschlossen und am 18. November 2008 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen.



Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr.

Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern bis auf Litauen (+3,8 %) deutlich zurückgegangen. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutschland mit seiner Wachstumsrate von 0,6 % im Jahr 2019 wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Wirtschaft nur um 0,1 % zulegen konnte.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegen konnte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2050 in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen liegen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburten-defizit nicht mehr ausgleichen kann.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die Zuwächse fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor.

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %).

In einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld konnte die deutsche Außenwirtschaft nur wenig zulegen. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9 % etwas stärker zu.

Im Jahr 2020 wird sich nach Meinung der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute die gespaltene Konjunktorentwicklung in Deutschland fortsetzen: Während die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche sowie der Bauunternehmen weiter zunimmt, befindet sich das Verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Allerdings wird sich das Tempo des Produktionsrückgangs im verarbeitenden Gewerbe im Laufe des Jahres 2020 deutlich verlangsamen.

Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage ist eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute nicht zu erwarten. So dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1,1 % wieder kräftiger steigen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten. Trotz der anhaltenden Preissteigerung der Baukosten werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,6 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 2,4 % etwas verhaltener ausfallen.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine

positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Insgesamt kann bei diesem Genehmigungsvolumen davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Der Auftragsbestand im Wohnungsbau stieg seit 2015 kontinuierlich und erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1997: So warten aktuell Aufträge im Wert von rund 10,3 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

Den Bauunternehmen fehlt auch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

Die Wohnungsbautätigkeit in dieser Größenordnung ist erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2019 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Auch in Köln ist daher eine weiterhin steigende Nachfrage zu erwarten, die vom Angebot bezahlbaren Wohnraums bei weitem nicht gedeckt wird. Das Interesse an unseren Genossenschaftswohnungen ist hoch und wird weiterhin deutlich ansteigen.



Alle vorgenannten Daten und Angaben sind dem Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2019/20 (Stand: Januar 2020) unseres Spitzenverbandes *GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin* entnommen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Darstellung des Geschäftsergebnisses in Kurzform

Die seit Jahren anhaltend gute Ertragsentwicklung setzte sich unverändert fort und bestätigte auch im Berichtsjahr eine gesicherte Ertragslage. Bei Gesamterträgen von T€ 6.314 konnte nach Deckung der Aufwendungen von T€ 5.241 einschließlich Steuern ein Jahresüberschuss von T€ 1.073 (2018: Überschuss von T€ 637) erwirtschaftet werden.

Die Ergebniserhöhung zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf geringere Instandhaltungskosten (- T€ 282), höheren Sollmieten (+ T€ 93) und geringeren Kapitalkosten (- T€ 57). Die Entwicklung des Unternehmens ist weiterhin positiv zu beurteilen. Das Ergebnis ermöglicht eine Gewinnausschüttung von 4 %.

Hinsichtlich der Zusammensetzung und Entstehung des Jahresergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Ertragslage.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2019 einen Bestand von insgesamt 111 Häusern mit 890 (Vorjahr: 888) Wohnungen, 9 gewerblichen Einheiten und 105 Garagen. Alle Wohnungen sind freifinanziert und unterliegen nicht mehr den verschiedenen Bindungen der öffentlichen Hand.

Im Jahre 2019 waren 65 Mieterwechsel zu bearbeiten. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,2 % (Vorjahr: 5,9 %).

Da diese Einheiten in der Regel ohne Probleme wieder vermietet werden konnten, entstanden hierdurch kaum Mietausfälle. Die ausgewiesenen Erlösschmälerungen von T€ 23 (Vorjahr: T€ 38) beruhen überwiegend auf Wohnungsleerständen wegen umfassender Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten. Bedingt durch die Altersstruktur unserer Mitglieder und dem immer stärker werdenden Wunsch nach immer größeren Wohnungen ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Wohnungswechsel in den nächsten Jahren wieder auf ein höheres Niveau steigen wird.

Die Mietrückstände zum Bilanzstichtag 2019 betragen T€ 3 (Vorjahr: T€ 1); uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 11) ausgebucht.

Bei der Neuvermietung der freifinanzierten Wohnungen werden Anpassungen der Nutzungsentschädigungen an die nach unseren Richtlinien errechnete kostendeckende Miete vorgenommen. Weitere Erhöhungen waren nach der Vornahme von Modernisierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen erforderlich. Sie wurden nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Die hierdurch erwirtschafteten Mehrerlöse werden zur Finanzierung der umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten eingesetzt.

Unsere Bewirtschaftung konzentriert sich seit vielen Jahren auf die umfangreiche Bestandspflege mit der Errichtung hochwertiger Wohnungen, um auch zukünftig die ständige Vermietbarkeit unserer Einheiten zu garantieren.

Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2019 haben wir wiederum umfangreiche Baumaßnahmen vorgenommen, um die Substanz unserer Häuser zu erhalten, zu erweitern und zu verbessern. Folgende Maßnahmen wurden in den Baukosten aktiviert:

| | T€ | T€ |
|--|-----|--------------|
| Umfassende Sanierung mit Grundrissänderung bzw. Wohnflächenvergrößerung von 16 Wohnungen | | 394 |
| Dachgeschossausbauten und Fassadenmodernisierungen (Wärmedämmung, Balkone, Fenster, Zentralheizung) der Häuser | | |
| • Hiller Str. 32 | 20 | |
| • Zülpicher Str. 385 / 387 | 692 | 714 |
| Insgesamt | | 1.106 |

Diese Maßnahmen wurden in voller Höhe mit eigenen Mitteln finanziert. Oben aufgeführt werden nur die in den Baukosten aktivierten Beträge; daneben sind zusammen mit diesen Modernisierungskosten weitere erhebliche Ausgaben für begleitende Instandhaltungen und auch Wertverbesserungsmaßnahmen angefallen, die jeweils im Aufwand der Genossenschaft erfasst werden.



Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Leerwohnungen werden von uns dann modernisiert, wenn damit eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden kann und die bisherige Ausstattung dieser Wohnungen nicht mehr dem heutigen Standard genügt.

Wir werden die vor Jahren begonnene Erneuerung der Fassaden unseres Hausbestandes kontinuierlich fortsetzen. Die in 2018 begonnene Modernisierung und Dachgeschossausbaumaßnahme unseres Hauses in Lindenthal, Hiller Straße 32, wurde im Januar 2019 beendet und bezogen. Die Fassade dieses Hauses wurde mit einer Wärmedämmung versehen und mit 3-fach verglasten Wärmeschutzfenstern ausgestattet. Des Weiteren wurden die Einzelthermen zu einer Gaszentralheizung ergänzt, um unseren Hausbestand energetisch den heutigen Anforderungen anzupassen. Ferner wurden die Wohnungseingangstüren durch einbruchssichere, schallschutzdämmende und wärmeisolierte neue Türen ersetzt, um den künftigen Ansprüchen einer modernen und sicheren Wohnungsausstattung gerecht zu werden. Darüber hinaus wurde der Dachspeicher zu einer 4-Zimmer Wohnung und einer 2-Zimmer-Wohnung auf insgesamt 168 qm ausgebaut.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit der energetischen Modernisierung und dem Ausbau der Balkone in der Zülpicher Str. 385 / 387 begonnen. Die weiteren Aktivitäten erstreckten sich anlog zu der Maßnahme in der Hiller

| | T€ | T€ |
|---|-----|-----|
| Umfassende Sanierung von 17 Wohnungen | | 606 |
| Begleitende Instandhaltung der Modernisierungs- / Ausbaumaßnahmen | | |
| • Hiller Str. 32 | 17 | |
| • Zülpicher Str. 385 / 387 | 306 | 323 |
| Reparaturen, Erneuerungen Wasser- und Abwasserleitungen, von Heizkesseln und Durchlauferhitzern | | 190 |
| Austausch von Wohnungseingangstüren | | 266 |
| Putz-, Maurer- und Fliesenarbeiten | | 42 |
| Dachreparaturen | | 64 |
| Elektroarbeiten | | 24 |
| Kleinstreparaturen unter € 100,00 und Kleinstmaterial | | 74 |
| Fußboden, Aufzugsreparaturen, Malerarbeiten u.a. | | 208 |

Straße 32. Die Fertigstellung der Maßnahme erfolgte im Dezember 2019. In 2020 wird das Haus „Am Zuckerberg 2“, Nordstadt, energetisch modernisiert und im Dachgeschoss um zwei Wohnungen erweitert; im Berichtsjahr sind hierzu die ersten Planungs- und Vorbereitungskosten angefallen.

Die satzungsmäßige Vorgabe, die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem Wohnraum zu angemessenen Preisen zu ermöglichen, veranlasst uns, sehr hohe Investitionen im Bereich der Bestandspflege zu tätigen. Im Jahresabschluss 2019 waren u. a. folgende größere Instandhaltungen zu berücksichtigen:

In den Instandhaltungsaufwendungen sind auch solche Kosten von wertverbessernden Maßnahmen ausgewiesen, die zu einer Erhöhung der Nutzungsentschädigung geführt haben. Es handelt sich dabei um mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen, die, anders als die dargestellten Zugänge bei Wohnbauten, keine Erweiterungen und wesentlichen Verbesserungen im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB darstellen.

Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden nach Möglichkeit vom eigenen Regiebetrieb der Genossenschaft übernommen, ansonsten setzen wir Fremdfirmen ein. Den im Jahresabschluss 2019 ausgewiesenen Fremdkosten für Instandhaltung von T€ 1.797 müssen noch die persönlichen Kosten unseres Instandhaltungsregiebetriebes von T€ 90 und verrechnete Verwaltungskosten von T€ 226 hinzuaddiert werden, so dass sich die gesamten Instandhaltungsaufwendungen auf insgesamt T€ 2.113 belaufen, dies entspricht einem Betrag von rd. € 33,00 (Vorjahr rd. € 37,00) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Betriebskosten und Gartenpflege

Dem sogenannten „Wohnumfeld“, d. h. der Gestaltung und Pflege der Grünanlagen, widmet die Genossenschaft ihre besondere Aufmerksamkeit, um auch hierdurch die Wohnqualität unserer Anlagen zu verbessern. Unsere Außenanlagen werden von unseren eigenen Gärtnern gepflegt; lediglich für Baumarbeiten (Fällungen, Kronenschnitte) in großer Höhe nehmen wir die Leistungen von Fremdfirmen in Anspruch.

Im Berichtsjahr sind die Wohnnebenkosten relativ konstant im Verhältnis zum Vorjahr geblieben. Das Kostenniveau bei den mit den Wohnungsnutzern abzurechnenden Betriebskosten beläuft sich auf € 1,41 je m² Wohnfläche im Monat (2018: € 1,33). Für die kommenden Jahre muss allerdings mit einem Anstieg aufgrund höherer externer Kosten gerechnet werden.

In 2019 sind eigene Kosten für die laufende Pflege unserer Grünanlagen von T€ 81 an persönlichen Kosten und T€ 13 an verrechneten Verwaltungskosten für unsere Gärtnerabteilung angefallen. Die Fremdkosten belaufen sich auf T€ 54; sie betreffen im Wesentlichen Baumpflege- und -fällarbeiten,

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

die unsere eigenen Handwerker aus Sicherheitsgründen nicht selbst vornehmen dürfen und auch die Kosten für den Winterdienst durch eine Fremdfirma.

Personalwesen und Soziales

Die Genossenschaft beschäftigte (außer den Vorstandsmitgliedern) zum 31. Dezember des vergangenen Jahres 10 Mitarbeiter und zwar

- 6 Angestellte (5 kaufmännische, 1 Techniker)
- 4 Handwerker.

Den Vergütungen liegen die tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft zugrunde.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Folgenden werden für die Genossenschaft bedeutsame finanzielle, wohnungswirtschaftliche Kennzahlen im Vergleich zu den Vorjahren aufgelistet:

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Durchschnittliches Mietsoll ohne Nebenkosten je m ² Wohnfläche in € | 6,36 | 6,28 | 6,23 | 6,17 | 6,10 |
| Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietsoll (Leerstandsquote) in % | 0,5 | 0,8 | 0,8 | 0,5 | 0,9 |
| Fluktuationsquote des gesamten Bestandes in % | 7,2 | 5,9 | 6,5 | 6,6 | 7,5 |
| Eigenkapitalquote (Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme) in % | 87 | 83 | 79 | 75 | 72 |
| Fremdkapitalquote (Verhältnis von Fremdkapital zur Bilanzsumme) in % | 1 | 6 | 11 | 16 | 17 |
| Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten) in € | 33,00 | 37,00 | 30,00 | 31,00 | 34,00 |
| Fremdkosten der Instandhaltung im Verhältnis zur Sollmiete in % | 36 | 42 | 35 | 37 | 42 |
| Abgerechnete Betriebskosten (ohne Heizkosten) je m ² Wohnfläche monatlich in € | 1,41 | 1,33 | 1,36 | 1,32 | 1,29 |

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird fast ausschließlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Insgesamt ergibt sich ein Jahresüberschuss von rd. T€ 1.073; unter der Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von T€ 17 und Einstellungen in Rücklagen von T€ 0 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 1.090.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von T€ 1.195 (2018: T€ 709). Die Sollmieten erhöhten sich um T€ 93. Dies ist im Wesentlichen durch die Herstellung von neuen Dachgeschosswohnungen, unseren Investitionen zur Modernisierung und Wertverbesserung unseres Bestandes und die Anpassung an die kostendeckende Nutzungsentschädigung bei Mieterwechseln zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Erträge aus Versicherungserstattungen mit T€ 71 und betragen T€ 80. Die Instandhaltungskosten sind nach wie vor der größte Aufwandsposten. In den vergangenen 5 Jahren bewegten sie sich immer auf einem vergleichsweise hohen Niveau zwischen € 30,00 und € 37,00 je qm Wohnfläche jährlich. Sie sind im Geschäftsjahr 2019 um T€ 282 auf T€ 2.113 gesunken. Die Abschreibungen auf Wohngebäude haben durch die gestiegenen Bau- und Modernisierungskosten der Wohngebäude um T€ 44 zugenommen. Die Kapitalkosten gingen um T€ 57 zurück.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Verhältnis zum Vorjahr um T€ 33 und beträgt T€ 4. Der neutrale Bereich weist einen Fehlbetrag von T€ 126 auf (Vorjahr: T€ 43).

Auch in den kommenden Jahren wird das Betriebsergebnis durch die Hausbewirtschaftung bestimmt sein. Die Ertragslage gilt als gesichert. Durch den vorhandenen Nachholbedarf im Bereich der Sanierung von Hausfassaden und Altbauwohnungen ist es auch in Zukunft erforderlich, die Investitionen für Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung auf hohem Niveau fortzuführen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Vermögens- und Finanzlage, Liquidität

Unsere Bilanzstruktur ist typisch für ein Wohnungsunternehmen mit anlageintensivem Charakter.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um etwa 1 % erhöht; sie beträgt T€ 22.818 (Vorjahr: T€ 22.699).

Das Anlagevermögen – vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten – ist von T€ 16.401 auf T€ 16.224 (- 1 %) gesunken. Das Umlaufvermögen ist hingegen um T€ 296 auf T€ 6.594 (+ 5 %) gestiegen.

Die Kapitalseite wird bei uns – entgegen den branchenüblichen Gegebenheiten – vom Eigenkapital (Geschäftsguthaben und Rücklagen) bestimmt. Der Verschuldungsgrad von rd. € 3,00 (2018: rd. € 21,00) je qm Wohnfläche ist gegenüber dem Vorjahr durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen zurückgegangen und denkbar gering.

Die Bilanz zum 31.12.2019 – nach Fristigkeiten aufgegliedert – zeigt, dass die langfristig gebundenen Vermögenswerte von T€ 16.224 durch Dauerfinanzierungsmittel und Eigenkapital von insgesamt T€ 20.806 langfristig gedeckt und somit fristgerecht finanziert sind. In Höhe von T€ 4.582 übersteigen unsere liquiden Mittel die kurzfristigen Verbindlichkeiten; dies entspricht der Stichtagsliquidität zum 31. Dezember 2019.

Die Anlagenintensität (das Verhältnis von Anlagevermögen zur Bilanzsumme) ist im Verhältnis zum Vorjahr um 1 %-Punkt auf 71 % gesunken. Der Anteil des Eigenkapitals der Genossenschaft am Gesamtkapital beträgt 87 % (2018: 83 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gegeben und gestattet die Durchführung der vorgesehenen Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Die Hauptaufgabe eines Risikomanagements muss das rechtzeitige Erkennen von Veränderungen sein, so dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Wir verfügen über ein auf unsere Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risikomanagementsystem. Hinzu kommt eine kontinuierliche Beobachtung und Analyse des Wohnungs- und Kapitalmarkts. Diese Maßnahmen sind darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen, das Eigenkapital zu stärken und negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Durch die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Wirtschaftspläne besitzen wir ausführliche Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme, die das Risikomanagement unterstützen. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren ständig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Bei der Belegung frei gewordener Wohnungen legen wir besonderen Wert auf den Erhalt bzw. Stärkung funktionierender Hausgemeinschaften. Unsere günstigen Nutzungsentschädigungen sowie die guten Wohnlagen unserer Liegenschaften und auch die gezielte Einzel- oder Objektmodernisierung garantieren eine dauerhafte Vermietbarkeit zu angemessenen Preisen.

Das Hauptrisiko der Genossenschaft wird durch das Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnraum, die Bestandserhaltung und -verwaltung bestimmt. Dabei ist zu beobachten, inwieweit der Markt sich verändert und ob sich unsere Liegenschaften derartigen Veränderungen anpassen können. Besonders wichtig ist hierbei die Bestandserhaltung und Modernisierung unserer Objekte. Durch eine kontinuierliche Bestandspflege mit der notwendigen Anpassung an neue technische Standards sowie der energetischen Verbesserungen wird rechtzeitig den Leerstandsrisiken unserer Häuser vorgebeugt. Zur Bestandsverwaltung gehört auch die regelmäßige Beobachtung der Mieteingänge und daraus abgeleitet ein funktionierendes Mahnwesen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken könnten sich in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten auch bei uns ergeben. Möglicherweise wird die allgemeine demographische Entwicklung in den nächsten Jahren zu einem fortschreitenden Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum führen. Steigende Energiepreise könnten zu einer Veränderung des Nachfrageverhaltens führen, bei der auch der Energieverbrauch von Wohnungen mehr Beachtung findet. Sie führen außerdem zu einer Verteuerung der Kosten für Dienstleistungen rund um das Wohnen. Daher muss tendenziell mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände, steigenden Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden. Dies könnte einen Anstieg der Mietschulden und – im schlimmsten Fall – eine Steigerung der Räumungs- und Zahlungsklagen nach sich ziehen. Bedingt durch die Altersstruktur unserer Mitglieder mit überdurchschnittlich vielen Senioren in unseren Wohnungen ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Wohnungswechsel in den nächsten Jahren steigen wird. Als latente Risiken sind die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die finanzielle Belastungsfähigkeit der Haushalte mit teilweise sinkenden Nettoeinkommen zu sehen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen.

Wir haben bereits vor Jahren mit der Sanierung der Fassaden begonnen, durch Einbau neuer isolierverglaster Fenster mit Schall- und Wärmeschutz, Anbringung eines neuen Putzes, einer Wärmedämmung, Austausch von Einzel- zu Zentralheizungsanlagen, Anbau von großen Balkonen oder einen neuen Anstrich, das Wohnumfeld unserer Anlagen zu verbessern. Weiterhin werden frei werdende Wohnungen umfassend saniert, damit sie den gestiegenen Marktanforderungen genügen. Diese permanent durchgeführten Investitionen zur Modernisierung und Instandhaltung unseres Hausbestandes dienen der intensiven Bestandspflege und belasten naturgemäß die Ertragslage der Genossenschaft. Diese Arbeiten in unserem Bestand werden in Zukunft gezielt fortgesetzt und garantieren die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen, so dass ein Vermietungsrisiko nicht erkennbar ist. Daraus folgt ebenso, dass bei uns ein erhöhtes Leerstands- und Mietausfallwagnis nicht zu erwarten ist. Diese Aufgaben erfordern es jedoch, auch zukünftig Mietanpassungen in verträglichem Umfang vorzunehmen. Durch diese konsequente Verfolgung unseres Unternehmensziels der Modernisierung unserer Häuser und Wohnungen sowie der Verbesserung des Wohnumfeldes können wir auch in den kommenden Jahren unserem Förderauftrag gerecht werden.

Positive Auswirkungen können sich bei einer intensivierten Vermarktung ergeben, die besonders die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens herausstellt; dazu gehören das lebenslange Wohnrecht, günstige Nutzungsent-schädigungen und die Mitbestimmungsmöglichkeiten in funktionierenden Nachbarschaften. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die landesweite Werbeaktion der Wohnungsgenossenschaften zur Verbesserung ihres Images.

Die gute Lage unseres Hausbestandes in bevorzugten Wohnlagen im Kölner Westen bietet uns auch einen Spielraum für künftige, angemessene und moderate Mietanhebungen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in ganz eng begrenztem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Ggf. können zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen werden (Forward-Darlehen). Bei den wenigen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um 2 Annuitätendarlehen eines Gläubigers. Für beide Kredite haben wir feste Zinsbedingungen mit höheren Tilgungssätzen für die restliche Laufzeit vereinbart, so dass hierbei kein Erhöhungsrisiko entstehen kann. Nach Auslauf der Zinsbindung Ende 2022 können beide Darlehen zurückgezahlt werden.

Weiterhin ist der Grad unserer Fremdfinanzierung denkbar gering, so dass hierbei ein Risiko nicht erkennbar und für die Zukunft ausgeschlossen erscheint.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG (PROGNOSEBERICHT)

Der Schwerpunkt unserer Arbeit wird auch in den nächsten Jahren auf der Modernisierung des vorhandenen Bestandes und der Verbesserung seines Umfeldes liegen. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen, vor allem in den Bereichen Sülz und Lindenthal, übersteigt bei Weitem unser Angebot.

Oftmals werden Altbauwohnungen gekündigt, die zwar sehr gepflegt, aufgrund langer Mietzeit von 30 oder mehr Jahren jedoch sanierungsbedürftig sind. Daher werden wir unsere Investitionen zur Bestandserhaltung und -pflege sowie zur Modernisierung und Verbesserung des Wohnumfeldes planmäßig fortführen müssen, um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch in Zukunft zu garantieren.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung neuer Medien gerecht zu werden. Unsere Homepage stellt uns und unseren Wohnungsbestand auch nach außen dar. Weiter belegen unsere digital gespeicherten Wohnungsgrundrisse als grundlegende Information für Interessenten und auch unsere technisch hochwertige Ausstattung der Wohnungen auch bei Neuvermietung unsere umfangreichen Vermietungsaktivitäten. Zusätzlich betreiben wir – wo dies technisch und räumlich möglich ist – aktives Abfallmanagement und versuchen, über den Bezug von Energie durch Rahmenverträge der „Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.“ zumindest einen Teil der steigenden Wohnnebenkosten aufzufangen.

Für 2020 hat der Vorstand u. a. folgende Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen geplant:

- Beginn und Fertigstellung der energetischen Modernisierung der Fassade des Hauses Am Zuckerberg 2 (Wärmedämmung, Fenstereinbau, Fassadengestaltung, Einbau Zentralheizung) und Ausbau des Dachgeschossbodens zu zwei 2-Zimmer-Wohnungen,
- umfassende Modernisierung von 15 Wohnungen.

Insgesamt betragen die vorgesehenen Modernisierungskosten nach vorliegendem Plan T€ 1.000, die vollständig aus Eigenmitteln aufgebracht werden.

Der für das Geschäftsjahr 2020 beschlossene Instandhaltungsplan schließt mit einem Fremdkostenanteil von T€ 1.748 ab. Schwerpunktmäßig haben wir u. a. wiederum die Sanierung von 15 Altbauwohnungen vorgesehen. Hinzu kommen begleitende Maßnahmen der Modernisierung unserer Anlage Am Zuckerberg 2, Treppenhaussanierungen und Austausch von Wohnungstüren unserer Bestände in Lindenthal und Vogelsang sowie verschiedene Dacherneuerungen mit Isolierungen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan wird im Jahr 2020 wirtschaftlich mit einem Gewinn von T€ 976 und geldrechnungsmäßig mit einem Überschuss von T€ 2.246 gerechnet.

SONSTIGES

Öffentlichkeitsarbeit

Unsere Genossenschaft ist u. a. Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.; hierzu zählen 56 Unternehmen in und um Köln, die über einen Wohnungsbestand von rd. 190.000 Einheiten verfügen. Neben der klassischen Lobbyarbeit z. B. gegenüber der Stadt Köln, den Kreditinstituten, Energielieferanten und Versicherungen umfasst diese Interessenvertretung vor allem die Information der Mitgliedsunternehmen in allen wichtigen Bereichen der Immobilienwirtschaft sowie der Öffentlichkeitsarbeit. Innerhalb dieser Vereinigung haben sich die Genossenschaften zu einer Werbegemeinschaft zusammengeschlossen, deren Ziel es ist, ihr Image zu verbessern und diese Wohnform mit all ihren Vorzügen bekannter zu machen. So soll ein Lebensgefühl vermittelt werden, das im Rheinland vorherrscht und Großzügigkeit, Zusammenhalt und Toleranz beinhaltet. Neue Fahrzeuge mit aufwändiger Werbung sollen die Wohnungsgenossenschaften im Stadtbild präsentieren. Dazu gehört auch Radiowerbung und die Unterstützung von Sportvereinen durch Trikotwerbung, welche die Verbundenheit zum „Veedel“ dokumentieren.



Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der ausgewiesene Bilanzgewinn gestattet die Ausschüttung einer Dividende. Mit Zustimmung des Aufsichtsrates schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung daher vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 1. Januar 2019 bestehenden Geschäftsguthaben vorzunehmen, € 1.000.000,- in die „Andere Ergebnisrücklagen“ zu zuführen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Die Aufgaben in unserer Genossenschaft sind vielfältig und anspruchsvoll und unterliegen einem ständigen Wandel. Der Fortschritt ist auch ganz besonders von den Fähigkeiten und dem Einsatzwillen der Mitarbeiter geprägt. Der Vorstand bedankt sich daher bei allen Beschäftigten in unserem Team für ihren engagierten und kompetenten Einsatz. Ausdrücklich einschließen in diesen Dank wollen wir das uns betreuende Architekturbüro, unseren Rechtsanwalt und die für uns tätigen Handwerksfirmen.

Wir danken ferner all jenen Mitgliedern und Bewohnern, die in Modernisierungs- bzw. Sanierungsobjekten wohnen, und daher von zeitweiligen Einschränkungen ihrer Lebensqualität betroffen sind, für ihr Mitwirken und ihre Kooperationsbereitschaft zum Gelingen dieser Maßnahmen.

Unser ganz besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, Beratung und Unterstützung, die unsere Arbeit erfährt.

Köln, 30. April 2020

Der Vorstand


Paul Schweda


Cornelius Fell

Bericht des Aufsichtsrates für 2019

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2019 nach den ihm durch Gesetz und Satzung auferlegten Pflichten im Geschäftsjahr laufend überwacht.

In 7 Sitzungen hat er alle seiner Zuständigkeit unterliegenden Fragen behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In 5 weiteren Sitzungen haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beraten und die notwendigen Entscheidungen getroffen.

In allen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat darüber hinaus Bericht erstatte lassen über die Geschäftsentwicklung, über die Planung von Baumaßnahmen, über die Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen einschließlich deren Finanzierung sowie über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.

Wiederholt musste sich der Aufsichtsrat auch im Jahr 2019 mit Verstößen gegen die Hausordnung durch Mitglieder und Mieter befassen. Er unterstützt die vom Vorstand getroffenen Maßnahmen und bittet nachdrücklich, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen. Besonders auf die Ordnung in unseren Treppenhäusern, auf den Speicherböden und in den Kellergängen, die alle ausnahmslos aus Sicherheitsgründen freizuhalten und grundsätzlich keine Abstellflächen sind, muss auch der Aufsichtsrat nachdrücklich bestehen. Auch die regelmäßige Reinigung der Treppenhäuser muss für alle Bewohner, ob jung oder alt, selbstverständlich sein. Im Übrigen erfordert ein friedliches Zusammenleben in der Hausgemeinschaft und in der Nachbarschaft nicht nur die Einhaltung von Regeln, sondern auch ein gewisses Maß an Toleranz.

Jeweils zwei Mitglieder des Aufsichtsrates haben zwei Kassen- und Belegprüfungen durchgeführt, die keine Beanstandungen ergaben. Zwei Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Unterlagen zur Baumaßnahme Blankenheimer Straße 39a geprüft. Auch hier ergaben sich keine Beanstandungen. Am 12.01.2019 hat der Aufsichtsrat das Haus Hillerstr. 32 nach Fertigstellung der Bau- und Sanierungsmaßnahme besichtigt. Der Vorstand hat im Einzelnen die durchgeführten Arbeiten erläutert. Das Gebäude wurde mit den beiden neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss erweitert und ist nun äußerlich kaum von einem Neubau zu unterscheiden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr musste der Aufsichtsrat den schmerzhaften Verlust seines langjährigen Vorsitzenden, Herrn Gerd Mainz, verkraften. Wir haben mit ihm einen Menschen mit hoher sozialer Kompetenz und außergewöhnlichem Fachwissen verloren.

Die Tätigkeit wurde von den verbliebenen 5 Mitgliedern des Aufsichtsrates, mit Zustimmung der Mitgliederversammlung vom 27.06.2019 bis zur Neuwahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes im Jahr 2020, ordnungsgemäß fortgeführt. In der kommenden Mitgliederversammlung soll der Aufsichtsrat wieder mit 6 Mitgliedern besetzt werden.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde geprüft und für richtig befunden. Dem Lagebericht des Vorstandes, der eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft vermittelt und auch die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken beurteilt und erläutert, wurde zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2019 zu genehmigen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und der Belegschaft für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit.

Köln, den 07. Mai 2020



Achim Weich
Aufsichtsratsvorsitzender



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2019

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2019

| AKTIVSEITE | Geschäftsjahr 2019 | | Vorjahr 2018 |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | in € | in € |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| – Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software | | 350,27 | 2.831,31 |
| Sachanlagen | | | |
| – Grundstücke mit Wohnbauten | 16.142.042,72 | | 16.287.609,62 |
| – Maschinen | 1.651,57 | | 2.385,16 |
| – Betriebs- und Geschäftsausstattung | 80.024,74 | 16.223.719,03 | 107.604,76 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 16.224.069,30 | 16.400.421,85 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| – Unfertige Leistungen | 1.159.224,49 | | 1.082.176,30 |
| – Andere Vorräte | 28.579,04 | 1.187.803,53 | 26.769,29 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| – Forderungen aus Vermietung | 4.976,20 | | 5.491,72 |
| – Sonstige Vermögensgegenstände | 76.055,16 | 81.031,36 | 28.489,71 |
| Flüssige Mittel | | | |
| – Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 5.323.609,99 | 5.145.683,43 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.435,64 | 9.937,35 |
| Bilanzsumme | | 22.817.949,82 | 22.698.969,65 |

| PASSIVSEITE | Geschäftsjahr 2019 | | Vorjahr 2018 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| | in € | | in € |
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| – der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 48.000,00 | | 42.750,00 |
| – der verbleibenden Mitglieder | <u>2.019.259,67</u> | 2.067.259,67 | 2.006.237,09 |
| • <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.240,33</i> | | | (762,91) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| – Gesetzliche Rücklage | 1.827.402,16 | | 1.827.402,16 |
| • <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00</i> | | | (0,00) |
| – Bauerneuerungsrücklage | 1.080.138,87 | | 1.080.138,87 |
| – Andere Ergebnisrücklagen | <u>14.004.575,02</u> | 16.912.116,05 | 14.004.575,02 |
| • <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00</i> | | | (550.000,00) |
| Bilanzgewinn | | | |
| – Gewinnvortrag | 16.533,62 | | 9.601,94 |
| – Jahresüberschuss | 1.073.418,74 | | 636.566,64 |
| – Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 0,00 | 1.089.952,36 | 550.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 20.069.328,08 | 19.057.271,72 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 662.257,95 | | 621.333,07 |
| Sonstige Rückstellungen | 142.538,15 | 804.796,10 | 70.979,04 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,00 | | 1.127.932,78 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 193.194,29 | | 241.857,66 |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.266.786,22 | | 1.226.463,62 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 10.316,15 | | 13.179,41 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 390.914,67 | | 281.321,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 74.783,24 | 1.935.994,57 | 52.276,00 |
| • <i>davon aus Steuern: € 7.364,44</i> | | | (7.441,35) |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | <u>7.831,07</u> | <u>6.355,35</u> |
| Bilanzsumme | | 22.817.949,82 | 22.698.969,65 |

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

| GUV VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019 | Geschäftsjahr 2019 | Vorjahr 2018 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | in € | in € |
| UMSATZERLÖSE | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 6.077.779,62 | 5.996.497,53 |
| Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 77.048,19 | -24.944,13 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 30.781,68 | 24.972,09 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 127.850,29 | 34.715,15 |
| AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | | |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 2.820.160,40 | 3.012.005,40 |
| ROHERGEBNIS | 3.493.299,38 | 3.019.235,24 |
| Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 499.296,73 | 545.455,95 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 56.370,24 | 165.122,91 | 160.825,41 (45.451,40) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 1.287.667,61 | 1.245.689,99 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 271.332,77 | 171.981,28 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 434,47 | 100,32 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 19.944,79 | 67.775,74 | 129.447,05 (21.638,18) |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 0,00 | 0,00 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | 1.202.538,09 | 765.935,88 |
| Sonstige Steuern | 129.119,35 | 129.369,24 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | 1.073.418,74 | 636.566,64 |
| Gewinnvortrag | 16.533,62 | 9.601,94 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | 0,00 | 550.000,00 |
| Bilanzgewinn | 1.089.952,36 | 96.168,58 |

Anhang des Jahresabschlusses 2019

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 644 beim Amtsgericht Köln eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt. In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr. Somit sind die einzelnen Positionen mit den Zahlen von 2018 vergleichbar.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die hier ausgewiesenen Kosten für entgeltlich erworbene Lizenzen und Software werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von 3 bzw. 4 Jahren und wird im Zugangsjahr pro rata temporis errechnet.

Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge des Berichtsjahres sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten die angefallenen Fremdkosten und zusätzlich Kosten für eigene kaufmännische und technische Leistungen angesetzt.

Anhang des Jahresabschlusses 2019

Kosten für Modernisierungsmaßnahmen werden unter Beachtung des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB und der dazu ergangenen Rechtsprechung entweder als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert oder als Erhaltungsaufwand unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung – Instandhaltungskosten – erfasst.

Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wertaufholung

Zuschreibungen wurden im Berichtszeitraum nicht vorgenommen.

Planmäßige Abschreibungen

Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach der linearen Methode vorgenommen.

Für umfassend modernisierte bzw. um- und ausgebauten Häuser verlängert sich die Nutzungsdauer grundsätzlich auf 30 Jahre. Außenanlagen, die als selbstständige Vermögensgegenstände zu behandeln sind, werden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Garagen werden mit 5 % der Anschaffungskosten abgeschrieben; dies entspricht einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

Maschinen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf Basis der Nutzungsdauer zwischen drei und 19 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen der Anschaffungskosten erfolgt im Zugangsjahr pro rata temporis.

Die Wirtschaftsgüter, die seit dem Berichtsjahr 2003 erworben wurden, werden mit den Sätzen nach den neuen Tabellen abgeschrieben. Diese belaufen sich auf 5,3 % bis 33,33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 410,00 netto, angeschafft bis einschließlich 2007 und ab dem Jahr 2010 bis 2017, werden im Jahr des Zugangs mit 100 % abgeschrieben. Ab dem Berichtsjahr 2018 werden Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 800,00 netto im Jahr des Zugangs mit 100 % abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um Bewertungsabschläge für Leerstände bilanziert.

Andere Vorräte

Das hierunter erfasste Reparaturmaterial ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Nominalwerten ausgewiesen; uneinbringlich erscheinende Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Pensionsrückstellungen

Sie werden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen gebildet. Rechnungsgrundlage sind dabei die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wird pauschal der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet. Zum Stichtag 31.12.2019 beträgt der Rechnungszinssatz 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %). Rentenanpassungen werden mit 2,00 % angesetzt.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind u. a. vier Mietkautionen in Höhe von € 9.896,15 enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden im Voraus empfangene Mieten.

Anhang des Jahresabschlusses 2019

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.159.224,49 (Vorjahr: € 1.082.176,30) noch nicht abgerechnete Betriebskosten 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 | 4.976,20 | 5.491,72 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 76.055,16 | 28.489,71 | 0,00 | 0,00 |
| Gesamtbetrag | 81.031,36 | 33.981,43 | 0,00 | 0,00 |

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

| RÜCKSTELLUNGEN FÜR | € |
|-------------------------------------|-----------|
| Kosten der Hausbewirtschaftung | 19.100,00 |
| Jahresabschluss- und Prüfungskosten | 32.000,00 |
| Interne Jahresabschlusskosten | 8.796,09 |
| Berufsgenossenschaft | 4.500,00 |
| Urlaubsrückstände | 11.198,50 |
| Instandhaltung | 66.943,56 |

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurde eine Rückstellung in vollem Umfang gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 61.345,06.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB sind nicht zu verzeichnen.

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Sonstige Angaben

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 3 | 2 |
| Technische Mitarbeiter | 1 | |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 4 | |

Anhang des Jahresabschlusses 2019

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

| | Anschaffungs- / Herstellungskosten in € | Zugang 2019 in € | Abgang 2019 in € |
|--|---|------------------------|------------------------|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| - Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software | 44.236,84 | 0,00 | 743,04 |
| II. Sachanlagen | | | |
| - Grundstücke mit Wohnbauten | 37.687.932,72 | 1.106.166,04 | 0,00 |
| - Maschinen | 10.777,12 | 0,00 | 0,00 |
| - Betriebs- und Geschäftsausstattung | 308.060,59 | 5.149,02 | 6.259,41 |
| | 38.006.770,43 | 1.111.315,06 | 6.259,41 |
| Anlagevermögen insgesamt | 38.051.007,27 | 1.111.315,06 | 7.002,45 |

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL (VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

| | Insgesamt in € | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in € | davon Restlaufzeit über 1 Jahr in € |
|---|---------------------------------------|---|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,00 (1.127.932,78) | 0,00 (48.926,29) | 0,00 (1.079.006,49) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 193.194,29 (241.857,66) | 88.553,99 (67.413,37) | 104.640,30 (174.444,29) |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.266.786,22 (1.226.463,62) | 1.266.786,22 (1.226.463,62) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 10.316,15 (13.179,41) | 0,00 (0,00) | 10.316,15 (13.179,41) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 390.914,67 (281.321,00) | 390.914,67 (281.321,00) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 74.783,24 (52.276,00) | 74.783,24 (52.276,00) | 0,00 (0,00) |
| Gesamtbetrag | 1.935.994,57 (2.943.030,47) | 1.821.038,12 (1.676.400,28) | 114.956,45 (1.266.630,19) |

*) GPR > Grundpfandrecht

| Umbuchungen (+/-) 2019 in € | Abschreibungen (kumulierte) in € | Buchwert zum 31.12.19 in € | Abschreibungen des Geschäftsjahres in € |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|---|
| 0,00 | 43.143,53 | 350,27 | 2.481,04 |
| 0,00 | 22.652.056,04 | 16.142.042,72 | 1.251.723,94 |
| 0,00 | 9.125,55 | 1.651,57 | 733,59 |
| 0,00 | 226.925,46 | 80.024,74 | 32.729,04 |
| 0,00 | 22.888.107,05 | 16.223.719,03 | 1.285.186,57 |
| 0,00 | 22.931.250,58 | 16.224.069,30 | 1.287.667,61 |

| 1 bis 5 Jahre in € | über 5 Jahre in € | gesichert Art der Sicherung *) in € |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| 0,00 (220.920,69) | 0,00 (858.085,80) | 0,00 *) (1.127.932,78) *) |
| 104.640,30 (174.444,29) | 0,00 (0,00) | 193.194,29 *) (241.857,66) *) |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 0,00 (0,00) | 10.316,15 (13.179,41) | 0,00 (0,00) |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 104.640,30 (395.364,98) | 10.316,15 (871.265,21) | 1.935.994,57 (2.943.030,47) |

Anhang des Jahresabschlusses 2019

Die Mitgliederbewegung:

| | Mitglieder | Anteile |
|-------------|-------------------|----------------|
| Anfang 2019 | 1.225 | 2.676 |
| Zugang | 46 | 92 |
| Abgang | 23 | 74 |
| Ende 2019 | 1.248 | 2.694 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 13.022,58 vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 34.500,00 gemehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich zum Bilanzstichtag 2019 auf € 1.872.000,00.

Aufgrund eines gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Genossenschaft beim Finanzamt Köln-West gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2009 die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG fristgemäß beantragt, damit die Abgeltungssteuer auf den EK 02 Bestand nicht anzuwenden ist.

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne von § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag für den Bilanzgewinn

Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von € 1.089.952,36 soll eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2019 von € 80.249,48 ausgeschüttet, mit Zustimmung der Mitgliederversammlung € 1.000.000,00 in die „Andere Ergebnisrücklagen“ zugeführt und € 9.702,88 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Achim Weich, *Steuerberater Vorsitzender*
- Marcel Hellendahl, *Architekt stellvertretender Vorsitzender*
- Hildegard Bruckmann, *Diplom-Verwaltungswirtin i.R. Schriftführerin*
- Marcus Stresau, *Bankkaufmann*
- Heribert Engels, *Polizeihauptkommissar*

Mitglieder des Vorstandes

- Paul Schweda, *Diplom-Betriebswirt*
- Cornelius Fell, *Elektrotechniker*

Köln, 30. April 2020

Der Vorstand


Paul Schweda


Cornelius Fell

