

Köln-Lindenthaler
Wohnungsgenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2021

Impressum

Geschäftsbericht für das Jahr 2021

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](mailto:info@jacobi-fotografie.com)

Pixabay: Seite 5 vbosica

Layout, Gestaltung:

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

Inhalt



| | |
|----|--|
| 4 | Notdienste |
| 5 | Unsere Jubilare |
| 6 | Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2021 |
| 13 | Jahresabschluss ... |
| 14 | • Bilanz |
| 16 | • Gewinn- und Verlustrechnung |
| 18 | • Anhang |
| 26 | Bericht des Aufsichtsrates |

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

Zentralheizungen / Rohrbrüche / Sanitär

- Firma Contzen: 0221-641061
- Firma Zündorf: 0172-9670820 /
02236-334440
- Firma Klein: 0221-416939

Gas-Etagenheizung / Rohrbrüche / Sanitär

- Firma Klein: 0221-416939
- Firma Zündorf: 0172-9670820 /
02236-334440
- Firma Müller: 0172-5216921

Dachdecker

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

Rohr- und Kanalreinigung

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

Schlüsseldienst

- Firma Wolpert: 0221-413683

Aufzüge

- Firma Schumacher:
0221-8004700

Rolladen / Sonnenschutz

- Firma Kube: 02234-923115

Strom- / Gas- / Wasserstörung

Bei Gasgeruch: Fenster öffnen,
Gebäude verlassen, keine elektri-
schen Geräte, kein Handy mehr be-
nutzen. 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:

50 Jahre Mitgliedschaft

- Frau Inge Fasel, Sülz
- Herr Anton Breuer, Vogelsang
- Herr Heinz Polzer, Lindenthal
- Herr August Stünkel, Sülz

40 Jahre Mitgliedschaft

- Frau Ursula Findeisen, Lindenthal
- Frau Christine Hauser, Sülz
- Frau Gisela Lackamp, Südstadt
- Frau Elisabeth Schneider, Sülz
- Herr Peter Büsgen, Lindenthal
- Herr Hans-Jürgen Hermes, Rösrath

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 Juni 2022


Achim Weich
Aufsichtsratsvorsitzender


Paul Schweda
Vorstandsvorsitzender



Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2021

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 29. Oktober 2020 beschlossen und am 01. März 2021 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen.



WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG DER KÖLN-LINDENTHALER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Im Jahre 2021 waren 70 Mieterwechsel zu bearbeiten. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,8 % (Vorjahr: 5,8 %). Da diese Einheiten in der Regel ohne Probleme wieder vermietet werden konnten, entstanden hierdurch kaum Mietausfälle. Bedingt durch die Altersstruktur unserer Mitglieder und dem immer stärker werdenden Wunsch nach größeren Wohnungen ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Wohnungswechsel in den nächsten Jahren wieder auf ein höheres Niveau steigen wird.

Die Erlösschmälerungen von T€ 45 (Vorjahr: T€ 30) beruhen überwiegend auf Wohnungsleerständen wegen umfassender Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten.

Die Mietrückstände zum Bilanzstichtag 2021 betragen T€ 2 (Vorjahr: T€ 2); uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 4) ausgebucht.

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

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Auch im Geschäftsjahr 2021 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 19 Wohnungen | | 449 |
| Dachgeschossausbauten und Fassadenmodernisierungen (Wärmedämmung, Balkone, Fenster, Zentralheizung) | | 45 |
| Insgesamt | | 494 |

Diese Maßnahmen wurden in voller Höhe mit eigenen Mitteln finanziert.

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.

Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2021

Die Ausgaben für Instandhaltungen umfassen im Wesentlichen:

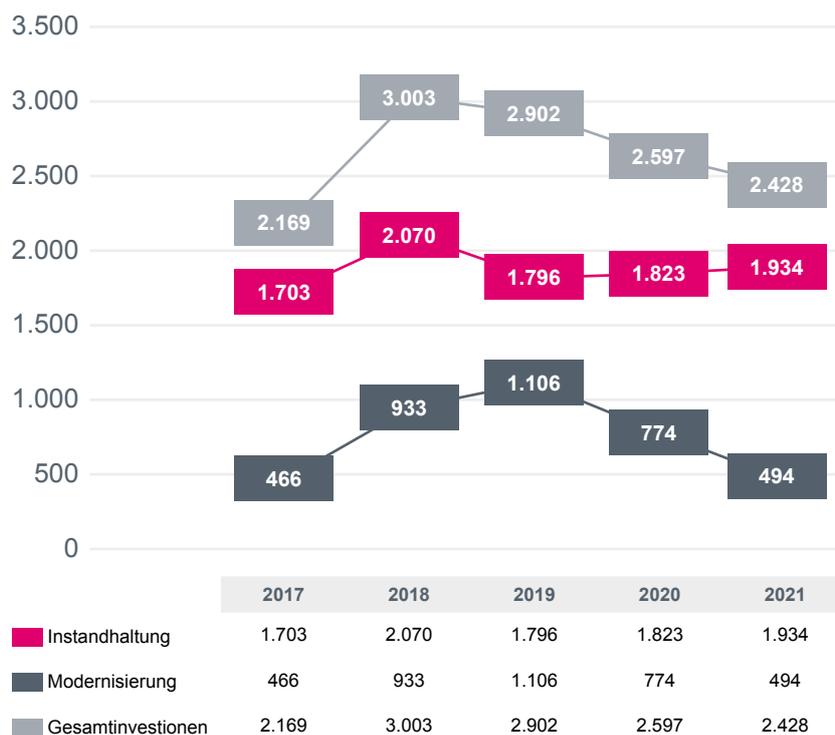
| | T€ |
|---|-----|
| Umfassende Sanierung von 30 Wohnungen | 959 |
| Begleitende Instandhaltung der Modernisierungs- / Ausbaumaßnahmen | 6 |
| Reparaturen, Erneuerungen von Wasser- und Abwasserleitungen, Heizkesseln und Durchlauferhitzern | 488 |
| Austausch von Wohnungseingangstüren | 116 |
| Putz-, Maurer- und Fliesenarbeiten | 34 |
| Dachreparaturen | 71 |
| Elektroarbeiten | 33 |
| Kleinstreparaturen unter € 100,00 und Kleinstmaterial | 58 |
| Fußboden, Aufzugsreparaturen, Malerarbeiten u. a. | 169 |

Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden nach Möglichkeit vom eigenen Regiebetrieb der Genossenschaft übernommen, ansonsten setzen wir Fremdfirmen ein. Den im Jahresabschluss 2021 ausgewiesenen Fremdkosten für Instandhaltung müssen noch die persönlichen Kosten unseres Instandhaltungsregiebetriebes und verrechnete Verwaltungskosten hinzuaddiert werden, so dass sich die gesamten Instandhaltungsaufwendungen auf insgesamt T€ 2.254 belaufen, dies entspricht einem Betrag von rd. € 35,00 (Vorjahr rd. € 33,00) je qm Wohn- und Nutzfläche.



INVESTITIONEN IN DEN WOHNBESTAND

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Investitionen von Modernisierungen und Instandhaltungen der letzten 5 Jahre.



BETRIEBSKOSTEN

Im Berichtsjahr sind die Wohnnebenkosten relativ konstant im Verhältnis zum Vorjahr geblieben. Das Kostenniveau bei den mit den Wohnungsnutzern abzurechnenden Betriebskosten beläuft sich auf € 1,48 je m² Wohnfläche im Monat (2020: € 1,43). Für die kommenden Jahre muss allerdings mit einem Anstieg aufgrund höherer externer Kosten gerechnet werden.

PERSONALWESEN UND SOZIALES

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

Die Funktionen verteilen sich auf:

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

Den Vergütungen liegen die tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft zugrunde.

Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2021

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Durchschnittliches Mietsoll ohne Nebenkosten je m ² Wohnfläche in € | 6,56 | 6,44 | 6,36 | 6,28 | 6,23 |
| Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietsoll (Leerstandsquote) in % | 0,9 | 0,6 | 0,5 | 0,8 | 0,8 |
| Mieterwechsel | 70 | 52 | 65 | 53 | 58 |
| Fluktuationsquote des gesamten Bestandes in % | 7,8 | 5,8 | 7,2 | 5,9 | 6,5 |
| Eigenkapitalquote (Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme) in % | 88 | 88 | 87 | 83 | 79 |
| Fremdkapitalquote (Verhältnis von Fremdkapital zur Bilanzsumme) in % | 0 | 1 | 1 | 6 | 11 |
| Fremdkapitalzinsen | 3 | 5 | 43 | 100 | 148 |
| Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten) in € | 35,00 | 33,00 | 33,00 | 37,00 | 30,00 |
| Fremdkosten der Instandhaltung im Verhältnis zur Sollmiete in % | 38 | 36 | 36 | 42 | 35 |
| Abgerechnete Betriebskosten (ohne Heizkosten) je m ² Wohnfläche monatlich in € | 1,48 | 1,43 | 1,41 | 1,33 | 1,36 |

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.



Vielen Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Auch im Geschäftsjahr 2021 waren unsere Herausforderungen und Aufgaben insbesondere durch die Covid19-Pandemie geprägt. So wurden die bereits vorhandenen Instrumente zur digitalen Arbeit weiter ausgebaut um unsere Aufgaben unter steter Wahrung der Gesundheit aller Beteiligten ausführen zu können. Mit hohem und couragiertem Einsatz aller Mitarbeiter*innen konnten wir die gesteckten Ziele und Aufgaben stets erfüllen. 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, 01. April 2022

Der Vorstand


Paul Schweda


Cornelius Fell



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2021

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2021

| AKTIVSEITE | Geschäftsjahr 2021 | | Vorjahr 2020 |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | in € | in € |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| – Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software | | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | | | |
| – Grundstücke mit Wohnbauten | 14.761.565,75 | | 15.602.840,20 |
| – Maschinen | 184,40 | | 917,98 |
| – Betriebs- und Geschäftsausstattung | 46.508,70 | 14.808.258,85 | 67.554,80 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 14.808.258,85 | 15.671.312,98 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| – Unfertige Leistungen | 1.215.835,78 | | 1.172.894,49 |
| – Andere Vorräte | 27.757,94 | 1.243.593,72 | 27.627,04 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| – Forderungen aus Vermietung | 1.565,00 | | 3.641,23 |
| – Sonstige Vermögensgegenstände | 100.046,49 | 101.611,49 | 66.009,03 |
| Flüssige Mittel | | | |
| – Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 8.594.985,62 | 6.914.677,65 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.633,28 | 972,13 |
| Bilanzsumme | | 24.750.082,96 | 23.857.134,55 |

| PASSIVSEITE | Geschäftsjahr 2021 | | Vorjahr 2020 |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | in € | in € |
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| – der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 48.000,00 | | 43.500,00 |
| – der verbleibenden Mitglieder | 2.062.873,85 | 2.110.873,85 | 2.037.316,76 |
| • <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.126,15</i> | | | (1.183,24) |
| 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 | 16.354.575,02 | 19.262.116,05 | 15.504.575,02 |
| • <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 450.000,00</i> | | | (1.000.000,00) |
| • <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 400.000,00</i> | | | (500.000,00) |
| Bilanzgewinn | | | |
| – Gewinnvortrag | 7.135,22 | | 9.702,88 |
| – Jahresüberschuss | 998.075,15 | | 1.028.202,73 |
| – Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 400.000,00 | 605.210,37 | 500.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 21.978.200,27 | 21.030.838,42 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 748.353,02 | | 708.429,50 |
| Sonstige Rückstellungen | 197.311,32 | 945.664,34 | 195.037,41 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,00 | | 0,00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 51.110,92 | | 123.390,30 |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.353.028,42 | | 1.304.726,46 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 10.446,27 | | 10.336,21 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 306.934,74 | | 406.600,43 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 103.102,04 | 1.824.622,39 | 74.774,31 |
| • <i>davon aus Steuern: € 7.784,90</i> | | | (0,00) |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 1.595,96 | 3.001,51 |
| Bilanzsumme | | 24.750.082,96 | 23.857.134,55 |

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

| GUV VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021 | Geschäftsjahr 2021 | Vorjahr 2020 |
|---|--------------------|---------------------------|
| | in € | in € |
| UMSATZERLÖSE | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 6.303.915,82 | 6.224.700,33 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 42.941,29 | 13.670,00 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 18.639,13 | 22.555,75 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 257.272,19 | 150.270,36 |
| AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | | |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 2.985.459,34 | 2.875.640,77 |
| ROHERGEBNIS | | |
| Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 562.527,48 | 559.105,71 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 88.205,54 | 204.504,13 | 767.031,61 |
| | | 184.380,70 (71.385,44) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 1.360.742,96 | 1.343.640,21 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 361.647,74 | 262.060,20 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 6.471,35 | 791,85 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 16.293,88 | 26.672,91 | 29.347,90 (17.947,19) |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 0,00 | 0,00 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | |
| Sonstige Steuern | 129.610,07 | 129.610,07 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | |
| Gewinnvortrag | 7.135,22 | 9.702,88 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | 400.000,00 | 500.000,00 |
| Bilanzgewinn | 605.210,37 | 537.905,61 |

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 aktuellen Fassung 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 2020 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.

Sachanlagevermögen

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

Anhang des Jahresabschlusses 2021

Zugänge

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

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 ausgebaute 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 3 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 31.12.2021 beträgt der Rechnungszinssatz 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %). 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 € 9.896,27 enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden im Voraus empfangene Mieten.

Anhang des Jahresabschlusses 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.215.835,78 (Vorjahr: € 1.172.894,49) 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 | 1.565,00 | 3.641,23 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 100.046,49 | 66.009,03 | 0,00 | 0,00 |
| Gesamtbetrag | 101.611,49 | 69.650,26 | 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 | 21.500,00 |
| Jahresabschluss- und Prüfungskosten | 32.000,00 |
| Interne Jahresabschlusskosten | 10.541,02 |
| Berufsgenossenschaft | 5.200,00 |
| Urlaubsrückstände | 9.906,41 |
| Instandhaltung | 74.795,54 |
| Digitalisierungskosten | 43.368,35 |

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 € 47.030,62.

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 (Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Anhang des Jahresabschlusses 2021

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

| | Anschaffungs- / Herstellungskosten in € | Zugang 2021 in € | Abgang 2021 in € |
|--|---|------------------------|------------------------|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| - Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software | 13.874,73 | 0,00 | 0,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| - Grundstücke mit Wohnbauten | 39.568.072,29 | 494.167,44 | 0,00 |
| - Maschinen | 10.777,12 | 0,00 | 0,00 |
| - Betriebs- und Geschäftsausstattung | 289.883,52 | 5.489,95 | 36.911,61 |
| | 39.868.732,93 | 499.657,39 | 36.911,61 |
| Anlagevermögen insgesamt | 39.882.607,66 | 499.657,39 | 36.911,61 |

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL (VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

| | Insgesamt in € | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in € | davon Restlaufzeit über 1 Jahr in € |
|---|---------------------------------------|---|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 51.110,92 (123.390,30) | 51.110,92 (91.029,38) | 0,00 (32.360,92) |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.353.028,42 (1.304.726,46) | 1.353.028,42 (1.304.726,46) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 10.446,27 (10.336,21) | 0,00 (0,00) | 10.446,27 (10.336,21) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 306.934,74 (406.600,43) | 306.934,74 (406.600,43) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 103.102,04 (74.774,31) | 103.102,04 (74.774,31) | 0,00 (0,00) |
| Gesamtbetrag | 1.824.622,39 (1.919.827,71) | 1.814.176,12 (1.877.130,58) | 10.446,27 (42.697,13) |

*) GPR > Grundpfandrecht

| Umbuchungen (+/-) 2021 in € | Abschreibungen (kumulierte) in € | Buchwert zum 31.12.2021 in € | Abschreibungen des Geschäftsjahres in € |
|-----------------------------------|--|------------------------------------|---|
| 0,00 | 13.874,73 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 25.300.673,98 | 14.761.565,75 | 1.335.441,89 |
| 0,00 | 10.592,72 | 184,40 | 733,58 |
| 0,00 | 211.953,16 | 46.508,70 | 24.567,49 |
| 0,00 | 25.523.219,86 | 14.808.258,85 | 1.360.742,96 |
| 0,00 | 25.537.094,59 | 14.808.258,85 | 1.360.742,96 |

| 1 bis 5 Jahre in € | über 5 Jahre in € | gesichert Art der Sicherung *) in € |
|----------------------------|---------------------------------|---|
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 0,00 (32.360,92) | 0,00 (0,00) | 51.110,92 (123.390,30) |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 0,00 (0,00) | 10.446,27 (10.336,21) | 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) |
| 0,00 (32.360,92) | 10.446,27 (10.336,21) | 51.110,92 (123.390,30) |

Anhang des Jahresabschlusses 2021

Die Mitgliederbewegung:

| | Mitglieder | Anteile |
|-------------|-------------------|----------------|
| Anfang 2021 | 1.260 | 2.718 |
| Zugang | 51 | 102 |
| Abgang | 34 | 68 |
| Ende 2021 | 1.277 | 2.752 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 25.557,09 vermehrt.

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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 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 € 605.210,37 soll eine Dividende von 4 % auf die die Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2021 von € 81.492,67 ausgeschüttet, mit Zustimmung der Mitgliederversammlung € 500.000,00 in die „Andere Ergebnismrücklage“ zugeführt und € 23.717,70 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*
- Marcus Stresau, *Bankkaufmann stellvertretender Vorsitzender*
- Hildegard Bruckmann, *Diplom-Verwaltungswirtin i.R. Schriftführerin*
- Marcel Hellendahl, *Architekt*
- Heribert Engels, *Polizeihauptkommissar*
- Claudia Lindlar, *Bankkauffrau*

Mitglieder des Vorstandes

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

Köln, 01. April 2022

Der Vorstand



Paul Schweda



Cornelius Fell

Bericht des Aufsichtsrates für 2021

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2021 nach den ihm durch Gesetz und Satzung auferlegten Pflichten im Geschäftsjahr laufend überwacht.

In 7 Sitzungen, davon 4 als Videokonferenz, hat er alle seiner Zuständigkeit unterliegenden Fragen behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In 3 weiteren Sitzungen, davon eine als Videokonferenz, haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beraten und die notwendigen Entscheidungen getroffen.

In allen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat darüber hinaus Bericht erstatten 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. Folgende Themen waren ebenfalls Gegenstand der Beratungen im Aufsichtsrat: Die Auswirkungen der neuen CO²-Steuer, die weitere Digitalisierung der Prozesse in der Verwaltung, die Grundsteuerreform, die Auswirkungen des Starkregens im Juli 2021 auf unseren Bestand und die Umsetzung der sich ständig ändernden Anforderungen der Corona-Schutzverordnung.

Verstöße gegen die Hausordnung durch Mitglieder und Mieter waren auch im Jahr 2021 Gegenstand der Beratungen im Aufsichtsrat. Wir bitten nachdrücklich, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und unterstützten die vom Vorstand getroffenen Maßnahmen.

Die Treppenhäuser, Speicherböden und Kellergänge sind alle ausnahmslos aus Sicherheitsgründen freizuhalten und grundsätzlich keine Abstellflächen. Die regelmäßige Reinigung der Treppenhäuser muss für alle Bewohner, ob jung oder alt, selbstverständlich sein. Wir weisen hier ausdrücklich auf die bestehenden Regelungen hin.

Ein friedliches Zusammenleben in unserer Genossenschaft und in der Nachbarschaft erfordert allerdings nicht nur die Einhaltung von Regeln, sondern auch ein gewisses Maß an Toleranz.

Drei Mitglieder des Aufsichtsrates haben eine Kassen- und Belegprüfung durchgeführt, die keine Beanstandungen ergab. Zwei Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Unterlagen zur Baumaßnahme Hillerstr. 32 geprüft. Auch hier ergaben sich keine Beanstandungen. Weitere geplante Prüfungen mussten aufgrund der Regelungen zur Corona-Schutzverordnung ins Folgejahr verlegt werden.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde geprüft und für richtig befunden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2021 zu genehmigen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und der Belegschaft für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit. Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie konnte der Betrieb durch die getroffenen Maßnahmen und Ihren Einsatz aufrechterhalten werden.

Köln, den 07. April 2022


Hildegard Bruckmann


Claudia Lindlar


Heribert Engels


Marcel Hellendahl


Marcus Stresau
stellvertretender
Aufsichtsratsvorsitzender


Achim Weich
Aufsichtsratsvorsitzender

