

Köln-Lindenthaler  
Wohnungsgenossenschaft eG

# Geschäftsbericht 2022

## Impressum

Geschäftsbericht für das Jahr 2022

Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG

Mommsenstraße 49 | 50935 Köln

Telefon: 0221 355 555 9-0

Telefax: 0221 355 555 9-9

[info@koeln-lindenthaler.de](mailto:info@koeln-lindenthaler.de)

[www.koeln-lindenthaler.de](http://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](http://3punktdesign.de)

# Inhalt



4	Notdienste
5	Rückblick auf das Geschäftsjahr 2022
6	Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2022
12	Unsere Jubilare
13	Jahresabschluss
14	• Bilanz
16	• Gewinn- und Verlustrechnung
17	• Anhang
26	Bericht des Aufsichtsrates

# Notrufnummern

## GESCHÄFTSSTELLE

Köln-Lindenthaler  
Wohnungsgenossenschaft eG  
Mommsenstraße 49, 50935 Köln

Sie erreichen uns unter ...

- Telefon: 0221 355 555 9-0
- Telefax: 0221 355 555 9-9
- E-Mail: [info@koeln-lindenthaler.de](mailto:info@koeln-lindenthaler.de)
- Internet: [www.koeln-lindenthaler.de](http://www.koeln-lindenthaler.de)

Die Öffnungszeiten unserer  
Geschäftsstelle sind:

- Montag bis Donnerstag  
07:30 Uhr bis 12:30 Uhr und  
13:30 Uhr bis 16:30 Uhr
- Freitags  
07:30 Uhr bis 12:30 Uhr

## 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.

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

Sollte ein solcher Notdienst-Einsatz  
bei Ihnen erforderlich sein, benach-  
richtigen Sie bitte auch uns baldmög-  
lichst.

### Elektroarbeiten / Multimedia / TV / Rauchmelder:

- Firma Lingohr: 0221 411101

### Antennen-Kabelanschluss / TV-Störung:

- NetCologne: 0221 2222800

### Zentralheizungen / Rohrbrüche / Sanitär:

- Firma Contzen: 0221 641061

### Zentralheizungen / Gas-Etagen- heizungen, Rohrbrüche / Sanitär:

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

### Rohr- und Kanalreinigung:

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

### Schlüsseldienst:

- Firma Wolpert: 0221 413683

### Dachdecker:

- Firma Hansmann KG:  
0221 382586
- Firma Radermacher:  
01514 1288861

### Aufzüge:

- Firma Schumacher:  
0221 8004700

### Rolladen / Sonnenschutztechnik:

- Firma Kube: 02234 923115

### Strom- / Gas- / Wasserstörung:

**Bei Gasgeruch:** Fenster öffnen,  
Gebäude verlassen, keine elektri-  
schen Geräte mehr im Haus benutzen  
(auch kein Telefon / Handy). Entstör-  
dienst 24 Std.

- RheinEnergie AG: 0221 34645600

### Fenster-, Türeglasbruch:

- Glaserei Meyer: 02232 13413

# Rückblick auf das Geschäftsjahr 2022

Liebe Mitglieder,

das Geschäftsjahr 2022 war in vielerlei Hinsicht für uns, Ihre Genossenschaft, sehr herausfordernd. Während die Covid-19 Pandemie nochmal zu einer Vielzahl an Infektionen und damit verbundenen Ausfällen als auch weiteren Lieferketten-Einbrüchen führte, hat uns der russische Angriffskrieg auf die Ukraine in eine Situation manövriert, die wir in Europa lange Zeit für nicht möglich gehalten haben. Neben dem kaum ermesslichen Leid der Bevölkerung der Ukraine spüren wir hier in Deutschland die Auswirkungen insbesondere in Form von exorbitant hohen Energiekosten: In der Spitze haben sich diese nahezu versechsfacht! Trotz eines Preisdeckels für Strom und Gas werden Sie diese Preissteigerung mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 in 2024 spüren. Um hohe Nachforderungen zu meiden, empfehlen wir Ihnen die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten zwingend anzupassen.

Die starke Abhängigkeit von fossilen Energien und die Lieferabhängigkeit von Russland rücken die Notwendigkeit der Transformation der Energien hin zu in eine CO<sub>2</sub>-freie Gesellschaft ins öffentliche Bewusstsein. Wir haben mit der Erstellung unserer Klimaschutz-Roadmap bereits einen strategischen Fahrplan entwickelt, der uns auf unserem gemeinsamen Weg zu einem CO<sub>2</sub>-freien Immobilienbestand systematisch begleitet. Die Transformation zu einem CO<sub>2</sub>-freien Immobilienbestand ist allerdings mit immensen Kosten und Ressourcen verbunden. Dies betrifft sowohl Materialien als auch handwerkliche Fähigkeiten/Kapazitäten, bei denen der Fachkräftemangel offenkundig wird. Umso unverständlicher erscheinen vor diesem Hintergrund die politischen Entscheidungen, wesentliche Förderinstrumente für den Wohnungsneubau als auch für energetische Modernisierungen kurzfristig, entgegen vorherigen Ankündigungen, ersatzlos zu streichen oder innerhalb eines Tages auslaufen zu lassen. Der Ausfall bzw. die erhebliche Reduzierung dieser Fördermittel erschwert im besonderen Maße guten Wohnraum zu günstigen Mietkonditionen anzubieten. Darüber hinaus werden Planungen durch weiterhin unverändert lange Baugenehmigungszeiten, stark ansteigende Baupreise und einer trabenden Inflation erschwert.

Trotz dieser Vielzahl an Herausforderungen konnten wir mit hohem und couragiertem Einsatz aller Mitarbeiter\*innen 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 die uns betreuenden Architekten, Ingenieure, Energieberater, unsere Rechtsanwälte 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, 04. April 2023

Der Vorstand

  
Paul Schweda

  
Cornelius Fell

# Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2022

## 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 2022 waren 29 Mieterwechsel zu bearbeiten. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 3,2 % (Vorjahr: 7,8 %). 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€ 50 (Vorjahr: T€ 45) beruhen überwiegend auf Wohnungsleerständen wegen umfassender Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten.

Die Mietrückstände zum Bilanzstichtag 2022 betragen T€ 6 (Vorjahr: T€ 2); uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von T€ 7 (Vorjahr: T€ 2) 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 2022 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 11 Wohnungen		273
Bauvorbereitungskosten für energetische Modernisierungen/ Ausbauten		321
<b>Insgesamt</b>		<b>594</b>

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 2022

Die Ausgaben für Instandhaltungen umfassen im Wesentlichen:

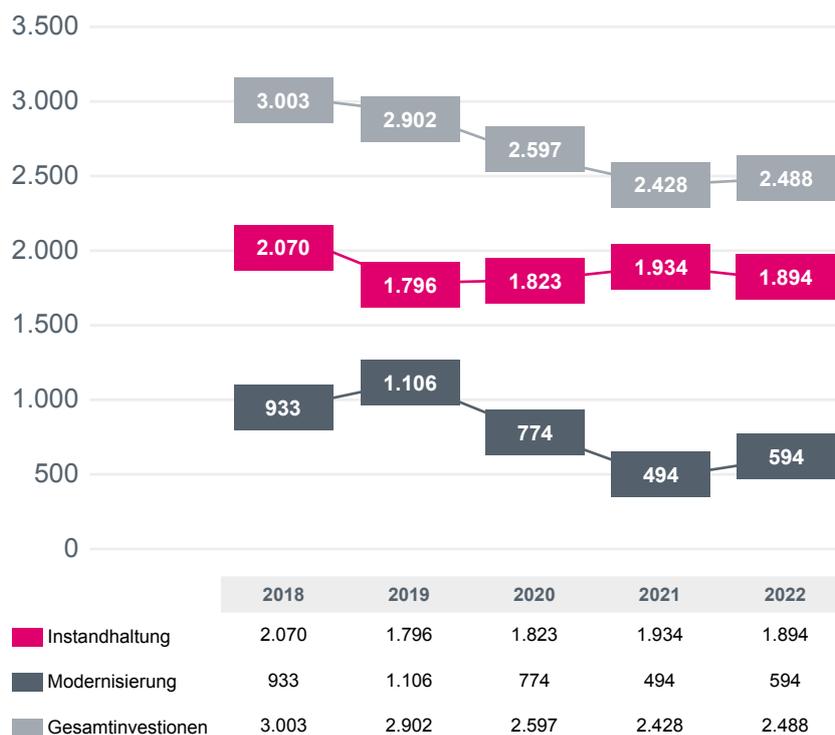
	T€
Umfassende Sanierung von 12 Wohnungen	384
Reparaturen, Erneuerungen von Wasser- und Abwasserleitungen, Heizkesseln und Durchlauferhitzern	561
Austausch von Wohnungseingangstüren	348
Putz-, Maurer- und Fliesenarbeiten	149
Dachreparaturen	69
Elektroarbeiten	28
Kleinstreparaturen unter € 100,00 und Kleinstmaterial	56
Fußboden, Aufzugsreparaturen, Malerarbeiten u. a.	260

Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden nach Möglichkeit vom eigenen Regiebetrieb der Genossenschaft übernommen, ansonsten setzen wir Fremdfirmen ein. Den im Jahresabschluss 2022 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€ 2.204 belaufen, dies entspricht einem Betrag von rd. € 34,00 (Vorjahr rd. € 35,00) 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 € 1,53 je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat (2021: € 1,48). 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 8 Mitarbeiter und einen Auszubildenden. Die Funktionen verteilen sich auf:

- 4 Angestellte
- 4 Handwerker
- 1 Auszubildender

Den Vergütungen liegen die tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft zugrunde.

# Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2022

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Durchschnittliches Mietsoll ohne Nebenkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche in €	6,64	6,56	6,44	6,36	6,28
Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietsoll (Leerstandsquote) in %	1,0	0,9	0,6	0,5	0,8
Mieterwechsel	29	70	52	65	53
Fluktuationsquote des gesamten Bestandes in %	3,2	7,8	5,8	7,2	5,9
Eigenkapitalquote (Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme) in %	88	88	88	87	83
Fremdkapitalquote (Verhältnis von Fremdkapital zur Bilanzsumme) in %	0	0	1	1	6
Fremdkapitalzinsen	0	3	5	43	100
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten) in €	34,00	35,00	33,00	33,00	37,00
Fremdkosten der Instandhaltung im Verhältnis zur Sollmiete in %	36,00	38	36	36	42
Abgerechnete Betriebskosten (ohne Heizkosten) je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich in €	1,53	1,48	1,43	1,41	1,33

## 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.



# 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*

- Herr Karl Peter Liesenberg, Lindenthal
- Frau Christa Massaro, Sülz
- Frau Agnes Becker, Lindenthal
- Frau Ursula Nüttel, Sülz
- Herr Peter Meurer, Vogelsang
- Frau Edeltrud Loser, Sülz
- Herr Richard Mühlhöfer
- Frau Helene Schäfer, Sülz
- Herr Michael Windhauer, Sülz
- Frau Karin Kirschner, Stadtmitte

## *40 Jahre Mitgliedschaft*

- Herr Christoph Rinke, Lindenthal
- Herr Helmut Drauden, Nordstadt
- Frau Elfriede Hüter, Südstadt
- Frau Anke Nuxoll-Oster, Lindenthal
- Herr Rainer Seuffert, Sülz
- Frau Ursula Krause, Sülz
- Herr Wolfgang Heßing, Sülz
- Frau Brigitte Schiefer, Pulheim
- Frau Ursula Oden, Lindenthal
- Frau Maria Manderscheid, Hürth-Fischenich
- Frau Monika Böttcher, Erftstadt
- Herr Fikret Ücgüler, Lindenthal
- Frau Hannelore Katz, Lindenthal
- Herr Tomislav Aksic, Stadtmitte
- Frau Elfriede Schmitz-Meister, Lindenthal

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 April 2023



Achim Weich  
Aufsichtsratsvorsitzender



Paul Schweda  
Vorstandsvorsitzender





# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2022

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
		in €	in €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Sachanlagen			
– Grundstücke mit Wohnbauten	13.642.454,69		14.761.565,75
– Maschinen	1,00		184,40
– Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.797,88		46.508,70
– Bauvorbereitungskosten	321.278,25	14.029.531,82	0,00
Anlagevermögen insgesamt		14.029.531,82	14.808.258,85
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
– Unfertige Leistungen	1.269.243,35		1.215.835,78
– Andere Vorräte	32.570,43	1.301.813,78	27.757,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
– Forderungen aus Vermietung	6.123,22		1.565,00
– Sonstige Vermögensgegenstände	165.137,08	171.260,30	100.046,49
Flüssige Mittel			
– Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.749.642,42	8.594.985,62
– Bausparkassen		1.675.101,46	0,00
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.887,20	1.633,28
<b>Bilanzsumme</b>		<b>25.929.236,98</b>	<b>24.750.082,96</b>

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
		in €	in €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Geschäftsguthaben			
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.500,00		48.000,00
– der verbleibenden Mitglieder	2.032.932,83	2.103.432,83	2.062.873,85
• <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.067,17</i>			(1.126,15)
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	17.354.575,02	20.262.116,05	19.262.116,05
• <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 500.000,00</i>			(450.000,00)
• <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 500.000,00</i>			(400.000,00)
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag	23.717,70		7.135,22
– Jahresüberschuss	1.191.683,36		998.075,15
– Einstellungen in Ergebnisrücklagen	500.000,00	715.401,06	400.000,00
Eigenkapital insgesamt		23.080.949,94	21.978.200,27
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	744.387,86		748.353,02
Sonstige Rückstellungen	234.716,74	979.104,60	197.311,32
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		51.110,92
Erhaltene Anzahlungen	1.442.790,64		1.353.028,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.886,33		10.446,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.620,19		306.934,74
Sonstige Verbindlichkeiten	48.987,11	1.865.284,27	103.102,04
• <i>davon aus Steuern: € 12.955,99</i>			(7.784,90)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.898,17	1.595,96
<b>Bilanzsumme</b>		<b>25.929.236,98</b>	<b>24.750.082,96</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2022

GUV VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022	Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
	in €	in €
<b>UMSATZERLÖSE</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	6.414.415,24	6.303.915,82
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	53.407,57	42.941,29
Andere aktivierte Eigenleistungen	11.298,65	18.639,13
Sonstige betriebliche Erträge	322.239,91	257.272,19
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.010.095,51	2.985.459,34
<b>ROHERGEBNIS</b>		
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	577.114,56	562.527,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 49.102,01	166.874,92	743.989,48 204.504,13 (88.205,54)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.407.547,26	1.360.742,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen	318.693,69	361.647,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.187,72	6.471,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 13.994,20	14.703,72	26.672,91 (16.293,88)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		
Sonstige Steuern	134.836,07	129.610,07
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		
Gewinnvortrag	23.717,70	7.135,22
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	500.000,00	400.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>715.401,06</b>	<b>605.210,37</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

## 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 2021 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 2022

## 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 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 31.12.2022 beträgt der Rechnungszinssatz 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %). 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 € 9.896,33 enthalten.

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

## Passive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden im Voraus empfangene Mieten.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.269.243,35 (Vorjahr: € 1.215.835,78) 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	6.123,22	1.565,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	165.137,08	100.046,49	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>171.260,30</b>	<b>101.611,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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:

<b>RÜCKSTELLUNGEN FÜR</b>	<b>€</b>
Kosten der Hausbewirtschaftung	15.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	33.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	12.360,98
Berufsgenossenschaft	5.000,00
Urlaubsrückstände	16.666,56
Instandhaltung	103.589,20
Aufbewahrung	10.100,00
Öffentliche Verpflichtungen	39.000,00

Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurde eine Rückstellung in vollem Umfang gebildet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt € 29.170,08.

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

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- / Herstellungskosten in €	Zugang 2022 in €	Abgang 2022 in €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
– Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	13.874,73	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
– Grundstücke mit Wohnbauten	40.062.239,73	273.023,88	0,00
– Maschinen	10.777,12	0,00	0,00
– Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.461,86	34.518,10	610,99
– Bauvorbereitungskosten	0,00	321.278,25	0,00
	40.331.478,71	628.820,23	610,99
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>40.345.353,44</b>	<b>628.820,23</b>	<b>610,99</b>

### 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	0,00 (51.110,92)	0,00 (51.110,92)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	1.442.790,64 (1.353.028,42)	1.442.790,64 (1.353.028,42)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.886,33 (10.446,27)	0,00 (0,00)	10.886,33 (10.446,27)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.620,19 (306.934,74)	362.620,19 (306.934,74)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	48.987,11 (103.102,04)	48.987,11 (103.102,04)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.865.284,27</b> (1.824.622,39)	<b>1.854.397,94</b> (1.814.176,12)	<b>10.886,33</b> (10.446,27)

\*) GPR > Grundpfandrecht

Umbuchungen (+/-) 2022 in €	Abschreibungen (kumulierte) in €	Buchwert zum 31.12.2022 in €	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €
0,00	13.874,73	0,00	0,00
0,00	26.692.808,92	13.642.454,69	1.392.134,94
0,00	10.776,12	1,00	183,40
0,00	226.571,09	65.797,88	15.228,92
0,00	0,00	321.278,25	0,00
0,00	26.930.156,13	14.029.531,82	1.407.547,26
<b>0,00</b>	<b>26.944.030,86</b>	<b>14.029.531,82</b>	<b>1.407.547,26</b>

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 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (51.110,92)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	10.886,33 (10.446,27)	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)
<b>0,00 (0,00)</b>	<b>10.886,33 (10.446,27)</b>	<b>0,00 (51.110,92)</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

## 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 (1)
Technische Mitarbeiter	1 (1)	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4 (4)	

Die Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	1.277	2.752
Zugang	28	56
Abgang	38	96
Ende 2022	1.267	2.712

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 29.941,02 vermindert.

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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 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 € 715.401,06 soll eine Dividende von 4 % auf die die Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2022 von € 82.514,95 ausgeschüttet, mit Zustimmung der Mitgliederversammlung € 600.000,00 in die „Andere Ergebnismrücklage“ zugeführt und € 32.886,11 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*
- Heribert Engels, *Polizeihauptkommissar stellvertretender Schriftführer*
- Marcel Hellendahl, *Architekt*
- Claudia Lindlar, *Bankkauffrau*

### Mitglieder des Vorstandes

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

Köln, 04. April 2023

Der Vorstand

  
Paul Schweda

  
Cornelius Fell

# Bericht des Aufsichtsrates für 2022

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2022 nach den ihm durch Gesetz und Satzung auferlegten Pflichten im Geschäftsjahr laufend überwacht.

In 8 Sitzungen, davon 2 als Videokonferenz, hat er alle seiner Zuständigkeit unterliegenden Fragen behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. In 3 weiteren Sitzungen 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 weitere Digitalisierung der Prozesse in der Verwaltung, die Bereitstellung einer Flüchtlingswohnung, die Machbarkeitsstudie zur Modernisierung des Hausbestandes, die Klimaroadmap und Personalangelegenheiten.

Verstöße gegen die Hausordnung durch Mitglieder und Mieter waren auch im Jahr 2022 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 in unterschiedlicher Zusammensetzung zwei Kassen- und Belegprüfungen durchgeführt, die keine Beanstandungen ergaben. Drei Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Unterlagen zur Baumaßnahme Am Zuckerberg geprüft. Auch hier ergaben sich keine Beanstandungen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde geprüft und für richtig befunden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2022 zu genehmigen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und der Belegschaft für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit. Durch Ihren Einsatz und die getroffenen Maßnahmen war auch im vergangenen Jahr ein ordnungsgemäßer Betrieb möglich.

Köln, den 19. April 2023

  
Hildegard Bruckmann

  
Claudia Lindlar

  
Heribert Engels

  
Marcel Hellendahl



Marcus Stresau  
stellvertretender  
Aufsichtsratsvorsitzender



Achim Weich  
Aufsichtsratsvorsitzender

