

Köln-Lindenthaler
Wohnungsgenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2025

Impressum

Geschäftsbericht für das Jahr 2025

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 – Designstudio | www.3punktdesign.de

Inhalt



4	Notdienste
5	Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2025
11	Unsere Jubilare
12	Jahresabschluss
13	• Bilanz
15	• Gewinn- und Verlustrechnung
16	• Anhang
25	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
- Internet: www.koeln-lindenthaler.de

Die Öffnungszeiten unserer
Geschäftsstelle sind:

- Montag bis Freitag
08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
- Montag, Donnerstag
13:30 Uhr bis 15:30 Uhr
- Dienstag
13:30 Uhr bis 16:30 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:

- Firma Lingohr: 0221 411101

Rauchmelder:

- Brunata Metrona: 0800 0001797

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 Abfluss ASS: 0221 310290

Schlüsseldienst:

- Firma Wolpert: 0221 413683

Dachdecker:

- Firma Hansmann: 0221 382586
- Firma Radermacher: 01514 1288861
- Firma Hanebutt (nur Karree I):
05032 952140

Aufzüge:

- Firma Schumacher:
0221 8004700

Rollladen:

- 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

Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2025

RECHTLICHE, ORGANISATORISCHE UND STEUERLICHE STRUKTUREN

Unser Unternehmen wurde im Jahre 1919 gegründet und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln unter der 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 2025 waren 42 Mieterwechsel zu bearbeiten. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,7 % (Vorjahr: 4,9 %). 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€ 64 (Vorjahr: T€ 92) beruhen überwiegend auf Wohnungsleerständen wegen umfassender Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten.

Die Mietrückstände zum Bilanzstichtag 2025 betragen T€ 2 (Vorjahr: T€ 1); uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: T€ 10) 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 2025 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€
Umfassende Sanierung mit Grundrissänderung bzw. Wohnflächenvergrößerung von 9 Wohnungen	259
Lindenthaler Karree I	9.236
Übrige Maßnahmen	9
Insgesamt	9.504

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 2025

Die Ausgaben für Instandhaltungen umfassen im Wesentlichen:

	T€
Energetische Optimierungen	634
Umfassende Sanierung von 13 Wohnungen	512
Reparaturen, Erneuerungen von Wasser- und Abwasserleitungen, Heizkesseln und Durchlauferhitzern	379
Fußboden, Aufzugsreparaturen, Malerarbeiten u. a.	204
Begleitete Instandhaltung von Großmodernisierungen	149
Badumbauten	137
Putz-, Maurer-, Fliesenarbeiten und Dachreparaturen	94
Kleinstreparaturen unter € 100,00 und Kleinstmaterial	52
Elektroarbeiten	38

Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden nach Möglichkeit vom eigenen Regiebetrieb der Genossenschaft übernommen, ansonsten setzen wir Fremdfirmen ein. Den im Jahresabschluss 2025 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€ 2.522 belaufen, dies entspricht einem Betrag von rd. € 39,00 (Vorjahr rd. € 38,00) je qm Wohn- und Nutzfläche.



INVESTITIONEN IN DEN WOHNBESTAND

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



	2021	2022	2023	2024	2025
Instandhaltung	1.934	1.894	2.424	2.131	2.199
Modernisierung	494	594	1.980	3.637	9.504
Gesamtinvestitionen	2.428	2.488	4.404	5.768	11.703

Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2025

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 € 1,59 je m² Wohnfläche im Monat (2024: € 1,59). 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 9 Mitarbeiter.

Die Funktionen verteilen sich auf:

- 7 Angestellte
- 2 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:

	2025	2024	2023	2022	2021
Durchschnittliches Mietsoll ohne Nebenkosten je m ² Wohnfläche in €	7,18	7,03	6,71	6,64	6,56
Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietsoll (Leerstandsquote) in %	1,1	1,7	1,9	1,0	0,9
Mieterwechsel	42	44	56	29	70
Fluktuationsquote des gesamten Bestandes in %	4,7	4,9	6,2	3,2	7,8
Eigenkapitalquote (Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme) in %	84	87	87	88	88
Fremdkapitalquote (Verhältnis von Fremdkapital zur Bilanzsumme) in %	0	0	0	0	0
Fremdkapitalzinsen	17	0	0	0	3
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten) in €	39,00	38,00	43,00	34,00	35,00
Fremdkosten der Instandhaltung im Verhältnis zur Sollmiete in %	39,00	39,00	46,00	36,00	38,00
Abgerechnete Betriebskosten (ohne Heizkosten) je m ² Wohnfläche monatlich in €	1,59	1,59	1,54	1,53	1,48

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Unsere Genossenschaft ist u. a. Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.; hierzu zählen 57 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:

60 Jahre Mitgliedschaft

- Frau Sieglind-Gudrun Ulhaas, Lindenthal
- Herr Kurt Drolshagen, Sülz
- Herr Peter Schopen, Sülz

50 Jahre Mitgliedschaft

- Herr Günther May, Vogelsang
- Frau Sevim Ücgüler, Sülz
- Frau Gertrud Lösche, Sülz
- Herr Siegfried Erkelenz, Vogelsang
- Herr Hilmar Breuer, Sülz

40 Jahre Mitgliedschaft

- Frau Petra-Angelika Blatz-Köser, Pulheim
- Frau Christel Staisch, Lindenthal
- Frau Annelise Janclaes, Zollstock
- Herr Gerd Heidger, Lindenthal
- Frau Iris Lungenstraß, Sülz
- Herr Georg Franke, Lindenthal
- Herr Manfred Meurer, Lindenthal
- Herr Friedrich Wölpper, Zollstock
- Frau Rita Daniels, Sülz
- Herr Uwe Wilms, Stadtmitte
- Herr Peter Schneider, Lindenthal
- Frau Birgit Rau, Sülz
- Herr Karl-Heinz Roterberg, Sülz
- Herr Wolfgang Krause, Sülz
- Herr Martin Marx, Köln
- Herr Klaus Stephan Diemer, 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 2026

Achim Weich
Aufsichtsratsvorsitzender

Paul Schweda
Vorstandsvorsitzender





JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2025

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
		in €	in €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
– Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.688,09		7.666,83
Sachanlagen			
– Grundstücke mit Wohnbauten	23.910.276,08		16.444.854,04
– Maschinen	1.277,94		2.129,24
– Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.366,45	24.016.920,47	90.081,93
Anlagevermögen insgesamt		24.023.608,56	16.544.732,04
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
– Unfertige Leistungen	1.479.622,38		1.449.744,75
– Andere Vorräte	46.382,27	1.526.004,65	52.896,07
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
– Forderungen aus Vermietung	6.029,06		6.413,27
– Sonstige Vermögensgegenstände	219.989,43	226.018,49	121.215,02
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
– Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.194.395,68		8.026.854,85
– Bausparguthaben	899.946,06	4.094.341,74	1.802.516,27
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.737,41	2.089,50
Bilanzsumme		29.872.710,85	28.006.461,77

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	in €		in €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.500,00		34.500,00
– der verbleibenden Mitglieder	2.074.371,42	2.132.871,42	2.075.806,55
• <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 878,58</i>			(943,45)
Ergebnisrücklagen			
– Gesetzliche Rücklage	1.902.422,17		1.827.402,16
• <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 75.020,01</i>			(0,00)
– Bauerneuerungsrücklage	1.080.138,87		1.080.138,87
– Andere Ergebnisrücklagen	19.129.575,02	22.112.136,06	18.604.575,02
• <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 250.000,00</i>			(250.000,00)
• <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 275.000,00</i>			(200.000,00)
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag	443.173,80		10.637,70
– Jahresüberschuss	750.200,07		964.545,85
– Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-350.020,01	843.353,86	-200.000,00
Eigenkapital insgesamt		25.088.361,34	24.397.606,15
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	698.868,31		722.445,38
Steuerrückstellungen	10.000,00		7.000,00
Sonstige Rückstellungen	163.592,46	872.460,77	213.045,05
VERBINDLICHKEITEN			
Erhaltene Anzahlungen	1.801.408,06		1.667.741,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.128,58		17.788,61
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.996.335,45		907.994,85
Sonstige Verbindlichkeiten	84.672,32	3.909.544,41	70.183,47
• <i>davon aus Steuern: € 5.257,21</i>			(4.960,17)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.344,33	2.656,93
Bilanzsumme		29.872.710,85	28.006.461,77

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

GUV VOM 01.01.2025 BIS 31.12.2025	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
	in €	in €
UMSATZERLÖSE		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.054.584,02	6.817.207,09
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	29.877,63	119.594,92
Andere aktivierte Eigenleistungen	96.296,49	47.842,76
Sonstige betriebliche Erträge	582.602,36	241.544,30
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.599.750,20	3.528.884,05
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	714.554,32	624.021,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	180.991,09	895.545,41
• davon für Altersversorgung € 36.726,64		154.975,16 (31.257,78)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.063.847,83	1.633.911,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	357.996,35	385.531,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.853,96	216.453,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.246,46	13.951,11
• davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 13.726,46		(13.951,11)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.000,00	7.000,00
ERGEBNIS NACH STEUERN	868.828,21	1.094.367,86
Sonstige Steuern	118.628,14	129.822,01
JAHRESÜBERSCHUSS	750.200,07	964.545,85
Gewinnvortrag	443.173,80	10.637,70
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen	350.020,01	200.000,00
Bilanzgewinn	843.353,86	775.183,55

Anhang des Jahresabschlusses 2025

ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB 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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 2024 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 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 2025

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 Bewirtschaftungstätigkeit – 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 Restnutzungsdauer 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 und Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben 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 31.12.2025 beträgt der Rechnungszinssatz 2,06 % (Vorjahr: 1,90 %). Rentenanpassungen werden mit 2,20 % (Vorjahr: 2,20 %) 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 € 10.467,52 enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden im Voraus empfangene Mieten.

Anhang des Jahresabschlusses 2025

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.479.622,38 (Vorjahr: € 1.449.744,75) 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	6.029,06	6.413,27	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	219.989,43	121.215,02	0,00	0,00
Gesamtbetrag	226.018,49	127.628,29	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 für Bewirtschaftungstätigkeit	31.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	34.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	13.800,00
Urlaubsrückstände	23.800,00
Instandhaltung	14.000,00
Aufbewahrung	8.500,00
CO ₂ Erstattungen	38.492,46

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 € -15.494,25 (Vorjahr: € -4.496,64)

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

Anhang des Jahresabschlusses 2025

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (VERKÜRZTE DARSTELLUNG)

	Anschaffungs- / Herstellungskosten in €	Zugang 2025 in €	Abgang 2025 in €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
– Entgeltlich erworbene Lizenzen	21.704,68	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
– Grundstücke mit Wohnbauten	46.208.008,64	9.504.418,47	0,00
– Maschinen	14.182,31	0,00	0,00
– Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.590,01	38.305,88	4.094,00
	46.560.780,96	9.542.724,35	4.094,00
Anlagevermögen insgesamt	46.582.485,64	9.542.724,35	4.094,00

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL (VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

	Insgesamt in €	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit über 1 Jahr in €
Erhaltene Anzahlungen	1.801.408,06 (1.667.741,33)	1.801.408,06 (1.667.741,33)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.128,58 (17.788,61)	15.511,06 (6.826,39)	11.617,52 (10.962,22)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.996.335,45 (907.994,85)	1.996.335,45 (907.994,85)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	84.672,32 (70.183,47)	84.672,32 (70.183,47)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	3.909.544,41 (2.663.708,26)	3.897.926,89 (2.652.746,04)	11.617,52 (10.962,22)

*) GPR > Grundpfandrecht

Umbuchungen (+/-) 2025 in €	Abschreibungen (kumulierte) in €	Buchwert zum 31.12.2025 in €	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €
0,00	15.016,59	6.688,09	978,74
0,00	31.802.151,03	23.910.276,08	2.038.996,43
0,00	12.904,37	1.277,94	851,30
0,00	267.435,44	105.366,45	23.021,36
0,00	32.082.490,84	24.016.920,47	2.062.869,09
0,00	32.097.507,43	24.023.608,56	2.063.847,83

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)	11.617,52 (10.962,22)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	11.617,52 (10.962,22)	0,00 (0,00)

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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

Finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen über Bautätigkeit

Zum Bilanzstichtag werden aus laufenden Bau-, Ausbau- und Werkverträgen noch Rechnungen in Höhe von T€ 6.606 erwartet, deren Begleichung durch Neuvaluierungen von Darlehen in Höhe von T€ 2.825 sowie im Übrigen durch Eigenmittel vorgesehen ist und die voraussichtlich im Geschäftsjahr 2026 fällig werden.

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	5 (4)	0 (0)
Technische Mitarbeiter	2 (2)	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3 (3)	

Die Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2025	1.297	2.769
Zugang	38	76
Abgang	36	78
Ende 2025	1.299	2.767

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 1.435,13 gemindert.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres und zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs nicht eingetreten. Der anhaltende Iran-Krieg und die massive Verteuerung der Energie und der Kosten für Baumaterialien werden Auswirkungen auf zukünftige Jahresergebnisse haben. Darüber hinaus sind für das Jahr 2026 keine weiteren Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen bzw. den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

Beschlussvorschlag für den Bilanzgewinn

Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von € 843.353,86 soll eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2025 von € 83.512,26 ausgeschüttet, mit Zustimmung der Mitgliederversammlung € 600.000,00 in die „Andere Ergebnissrücklage“ zugeführt und € 159.841,60 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Achim Weich, *Steuerberater Vorsitzender*
- Marcus Stresau, *Bankkaufmann stellvertretender Vorsitzender*
- Heribert Engels, *Polizeihauptkommissar i.R. Schriftführer*
- Marcel Hellendahl, *Architekt stellvertretender Schriftführer*
- Claudia Lindlar, *Bankkauffrau*
- Dorothee Jacoby, *Richterin am Amtsgericht (ab 26.06.2025)*
- Hildegard Bruckmann, *Diplom-Verwaltungswirtin i.R (bis 26.06.2025)*

Mitglieder des Vorstandes

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

Köln, 16. April 2026

Der Vorstand

Paul Schweda

Cornelius Fell

Bericht des Aufsichtsrates für 2025

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 laufend überwacht und dabei die ihm durch Gesetz und Satzung auferlegten Pflichten beachtet. Er begleitet den Vorstand zudem beratend und kooperativ in dessen Geschäftsführungsfunktion. Dabei stehen die satzungsgemäßen Interessen der Mitglieder und des Unternehmens im Mittelpunkt.

In 7 Sitzungen 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 über die Geschäftsentwicklung, die Planung von Baumaßnahmen, die Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen einschließlich deren Finanzierung sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft berichten lassen. Folgende Themen waren insbesondere Gegenstand der Beratungen im Aufsichtsrat: Sanierungsmaßnahmen (geplanter Ablauf und Baufortschritt), die Modernisierung des Hausbestandes sowie Personalangelegenheiten in Verwaltung und Aufsichtsrat. Ferner hat sich der Aufsichtsrat die Sanierungsmaßnahmen am „Karree I“ und deren Fortschritt vor Ort vom Vorstand erläutern lassen.

Sechs Mitglieder des Aufsichtsrates haben in unterschiedlicher Zusammensetzung fünf Kassen- und Belegprüfungen durchgeführt, die keine Beanstandungen ergaben.

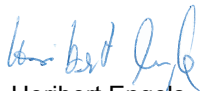
Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde beraten, geprüft und für richtig befunden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss für das Jahr 2025 zu genehmigen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Ein friedliches Zusammenleben in unserer Genossenschaft und in der Nachbarschaft erfordert Toleranz und die Einhaltung von Regeln. Wir bitten daher nachdrücklich, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen, und unterstützen die vom Vorstand getroffenen Maßnahmen. Treppenhäuser, Speicherböden und Kellergänge sind ausnahmslos aus Sicherheitsgründen freizuhalten und grundsätzlich keine Abstellflächen. Die regelmäßige Reinigung der Treppenhäuser muss für alle Bewohner, ob jung oder alt, selbstverständlich sein, soweit diese nicht von Fremdfirmen übernommen wird.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit und ihren engagierten Einsatz.


Köln, den 16. April 2026



Heribert Engels



Marcel Hellendahl



Dorothee Jacoby



Claudia Lindlar



Marcus Stresau
stellvertretender
Aufsichtsratsvorsitzender



Achim Weich
Aufsichtsratsvorsitzender

