

Köln-Lindenthaler
Wohnungsgenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2020

Impressum

Geschäftsbericht für das Jahr 2020

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 2020
17	Jahresabschluss ...
18	• Bilanz
20	• Gewinn- und Verlustrechnung
21	• Anhang
30	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 /
0221-382412
- Firma Klein: 0221-416939

Gas-Etagenheizung / Rohrbrüche / Sanitär

- Firma Klein: 0221-416939
- Firma Zündorf: 0172-9670820 /
0221-382412
- 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 elektrischen
Geräte, kein Handy mehr benutzen.
Entstördienst 24 Std.

- RheinEnergie AG: 0221-3464560

Fenster-, Türeglasbruch

- Glaserei Meyer: 02232-13413

Unsere Jubilare ...

Herzlichen Glückwunsch!

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

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

50 Jahre Mitgliedschaft

- Frau Marion Pfennig, Lindenthal
- Herr Dr. Klaus Zimmermann, Pulheim

40 Jahre Mitgliedschaft

- Frau Traute Hoffacker, Sülz
- Frau Anna Schiffer, Sülz
- Herr Hubert Deuter, Bergisch-Gladbach
- Herr Frank-Peter Gaede, Vogelsang
- Herr Jürgen Hüby, Sülz
- Herr Dr. Ralf Kaminski, Weiden
- Herr Hubert-Jürgen Kreuzberg, Bergisch-Gladbach
- Herr Wolfgang Meurer, Vogelsang

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

Köln im Oktober 2021

Achim Weich
Aufsichtsratsvorsitzender

Paul Schweda
Vorstand



Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2020

DER WOHNUNGSMARKT IN KÖLN

Auch im Jahr 2020 überstieg die Nachfrage nach Wohnraum bei weitem das Angebot. Gemäß den Angaben der Stadt Köln lebten zum 31. Dezember 2020 1.088.040 Menschen in 564.973 Haushalten in unserer Stadt. Das entspricht einem Rückgang von 3.779 Personen zum Vorjahr, aber einem Zugang von 51.923 Menschen zum Jahr 2011. Die größte Personengruppe mit 294.454 Menschen umfasst die 45- bis unter 65-Jährigen. Das Durchschnittsalter des Kölners beträgt 42,2 Jahre.

Der Stadtbezirk Lindenthal ist mit 153.644 Menschen der einwohnerstärkste der 9 Stadtbezirke in der Stadt Köln und ist um 44 Personen im Verhältnis zum Vorjahr gewachsen.*¹

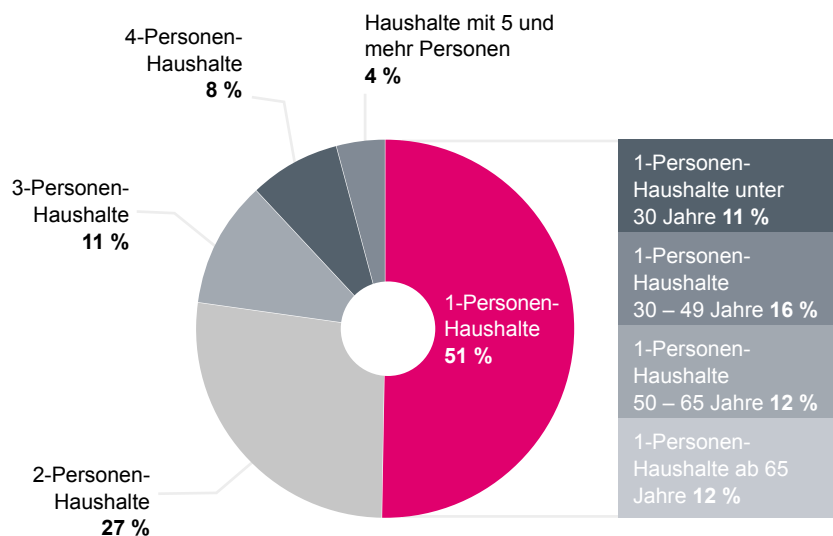
Durchschnittlich leben 1,88 Personen in den Kölner-Haushalten, wobei der größte Anteil auf Ein-Personen-Haushalte zurück zu führen ist. Diese Gruppe umfasst 50,9 % aller Kölner Haushalte.*¹

Im Jahr 2020 wurden in Köln insgesamt nur 2.013 Wohnungen bezugsfertig gemeldet. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 7,4 %.*²

Der angezeigte Bedarf von 6.000 neuen Wohnungen wurde hierbei weit verfehlt und verschärft die Wohnungsmarktsituation erheblich.

Haushaltsgröße in Köln am 31.12.2020

564.973 Haushalte insgesamt/durchschnittliche Haushaltsgröße 1,88 Personen



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

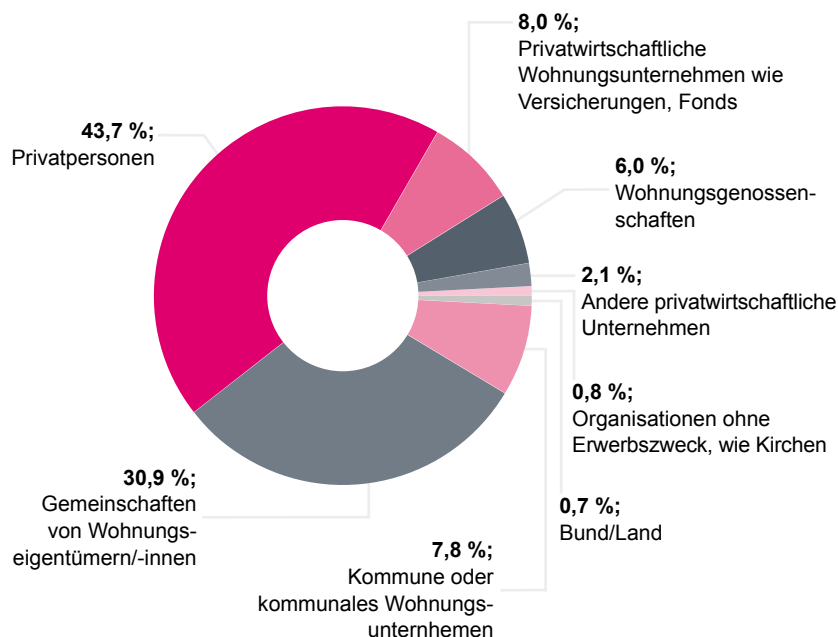
*¹ Quelle: Kölner Statistische Nachrichten, Ausgabe 3/2021, 05.03.2021

*² Quelle: Kölner Statistische Nachrichten, Ausgabe 8/2021, 17.05.2021

Auch die Schaffung von Wohnraum wird aufgrund höherer Baukosten im Zuge der Knappheit an Fachhandwerkern und sukzessiven höheren baurechtlichen Anforderungen erheblich erschwert. So zeigt die Stadt Köln in ihrem zuletzt erschienenen Jahresbericht für 2019 eine Kostensteigerung bei den Baukosten im öffentlich geförderten Wohnungsbereich von rd. 30 % sowie zusätzlich höheren Baunebenkosten von rd. 18 % zum Vorjahr an. In Summe führt dies zu Kostensteigerungen von €/qm 714,47 auf durchschnittlich €/qm 3.328,10 (ohne Grundstück). Die Kostensteigerungen bei freifinanzierten Wohneinheiten dürften aufgrund des im Regelfall höheren Ausstattungsstandards und weiter galoppierenden Materialkosten im Jahr 2020 noch höher liegen bzw. weiter ansteigen.

Die Mietpreise in Köln sind im Zeitraum von 2014 bis 2019 um rd. 27 % gestiegen. Die durchschnittlichen Angebotsmieten (für alle Baualtersklassen im Durchschnitt) überschritten in Köln erstmals die „Schallmauer“ von €/qm 12,00. Wobei die Preise in besonders bevorzugten Wohngebieten als auch Neubau-Objekten deutlich darüber liegen.*

Eigentumsformen von Wohnungen in Köln



Quelle: IT.NRW – Geschäftsbereich Statistik (Zensus 2011)

Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2020

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 %.

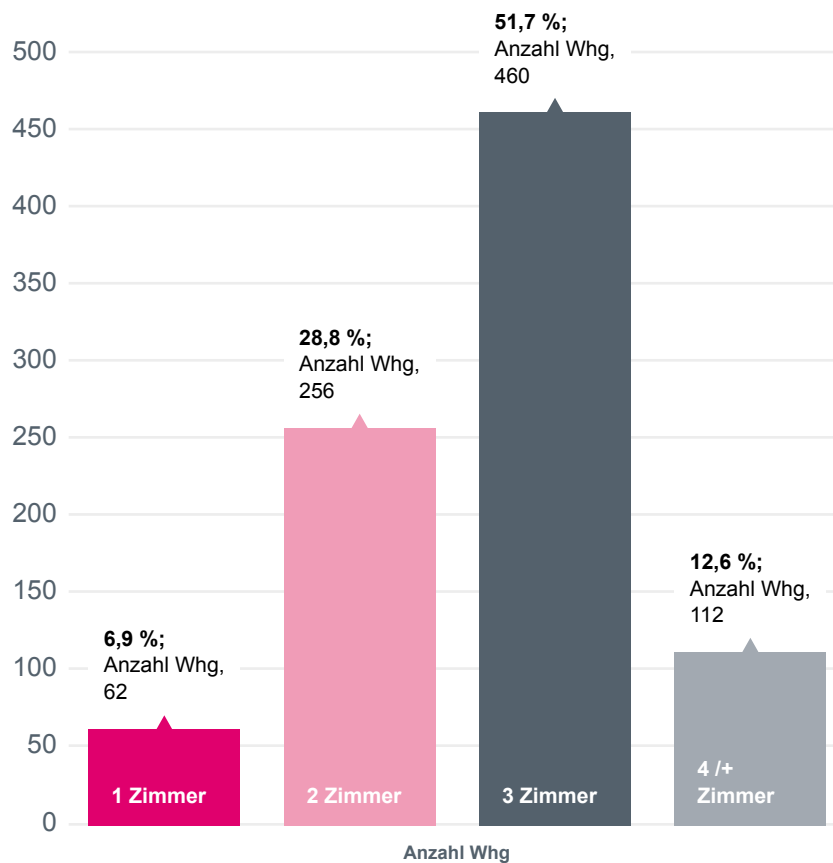
Unsere derzeit gültige Satzung wurde von der Mitgliederversammlung am 29. Oktober 2020 beschlossen und am 01. März 2021 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen.



WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG DER KÖLN-LINDENTHALER

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2020 einen Bestand von insgesamt 111 Häusern mit 890 (Vorjahr: 890) Wohnungen, 9 gewerblichen Einheiten und 105 Garagen. Alle Wohnungen sind freifinanziert und unterliegen nicht mehr den verschiedenen Bindungen der öffentlichen Hand.

Verteilung der Köln-Lindenthaler Wohnungen nach Zimmeranzahl



Die seit Jahren anhaltend gute Ertragsentwicklung setzte sich unverändert fort und bestätigte auch im Berichtsjahr eine gesicherte Ertragslage. Bei Gesamterträgen von T€ 6.389 konnte nach Deckung der Aufwendungen von T€ 5.361 einschließlich Steuern ein Jahresüberschuss von T€ 1.028 (2019: Überschuss von T€ 1.073) erwirtschaftet werden.

Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2020

Im Jahre 2020 waren 52 Mieterwechsel zu bearbeiten. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,8 % (Vorjahr: 7,2 %). 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€ 30 (Vorjahr: T€ 23) beruhen überwiegend auf Wohnungsleerständen wegen umfassender Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten.

Die Mietrückstände zum Bilanzstichtag 2020 betragen T€ 2 (Vorjahr: T€ 3); uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von T€ 4 (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 2020 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 17 Wohnungen		323
Dachgeschossausbauten und Fassadenmodernisierungen (Wärmedämmung, Balkone, Fenster, Zentralheizung) der Häuser		
• Am Zuckerberg 2	433	
• Zülpicher Str. 385 / 387	18	451
Insgesamt		774

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 2020

Die Ausgaben für Instandhaltungen umfassen im Wesentlichen:

	T€	T€
Umfassende Sanierung von 16 Wohnungen		628
Begleitende Instandhaltung der Modernisierungs- / Ausbaumaßnahmen		
• Am Zuckerberg 2	247	
• Zülpicher Str. 385 / 387	9	256
Reparaturen, Erneuerungen von Wasser- und Abwasserleitungen, Heizkesseln und Durchlauferhitzern		304
Austausch von Wohnungseingangstüren		311
Putz-, Maurer- und Fliesenarbeiten		31
Dachreparaturen		29
Elektroarbeiten		17
Kleinstreparaturen unter € 100,00 und Kleinstmaterial		61
Fußboden, Aufzugsreparaturen, Malerarbeiten u.a.		187

Reparatur- und Instandhaltungsleistungen werden nach Möglichkeit vom eigenen Regiebetrieb der Genossenschaft übernommen, ansonsten setzen wir Fremdfirmen ein. Den im Jahresabschluss 2020 ausgewiesenen Fremdkosten für Instandhaltung von T€ 1.823 müssen noch die persönlichen Kosten unseres Instandhaltungsregiebetriebes von T€ 74 und verrechnete Verwaltungskosten von T€ 228 hinzuaddiert werden, so dass sich die gesamten Instandhaltungsaufwendungen auf insgesamt T€ 2.125 belaufen, dies entspricht einem Betrag von rd. € 33,00 (Vorjahr rd. € 33,00) je qm Wohn- und Nutzfläche.



SANIERUNG OBJEKT „AM ZUCKERBERG“

Im Zuge unserer Co₂-Minderungs-Offensive haben wir in 2020 unser Haus „Am Zuckerberg 2“ energetisch modernisiert und ausgebaut. Das Haus beheimatete vor dem Ausbau 10 Mietparteien und wurde 1957 errichtet.

Die energetische Modernisierung umfasste das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems aus nicht brennbarer Mineralwolle, den Austausch der alten Fenster und das Implementieren einer Brennwert-Gaszentralheizung. Um die Balkonflächen aufgrund der an der Fassade angebrachten Wärmedämmung nicht zu verringern, wurden die breiten gemauerten Balkonbrüstungen abgeschlagen und durch Balkongeländer mit einem matten Verbund-Sicherheitsglas ersetzt.

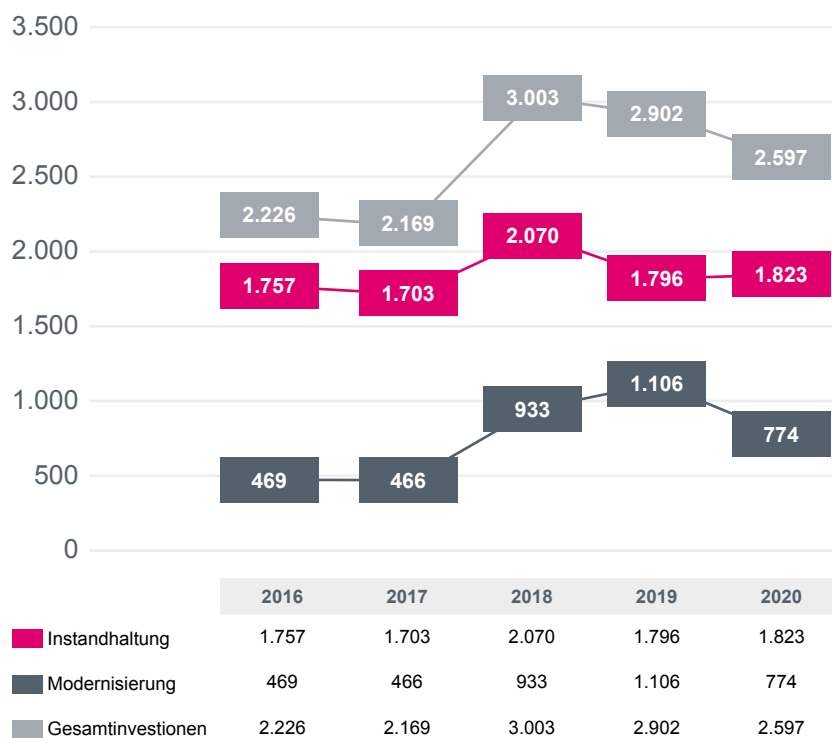
Im Zuge der Modernisierung wurden auch die Wohnungseingangstüren ausgetauscht um vor den Gefahren von Einbrüchen besser geschützt zu sein. Darüber hinaus wirken die Türen schallhemmend und wärmedämmend. Ferner wurde eine Gegensprechanlage installiert. Abschließend wurde das Treppenhaus neu gefliest und gestrichen.

Neugestaltet wurde auch der Hofbereich. In diesem wurden adäquate Müll- und Fahrradstellplätze geschaffen, die von Pflanzen und Grünflächen umkleidet sind. Die energetische Modernisierung führte zu einer spürbaren Einsparung von Heizenergie und Co₂-Emission.

Des Weiteren wurde das Haus, das im Bezirk „Innenstadt“ unweit des Zoos und des Oberlandesgerichts liegt, um 2 Zwei-Zimmerwohnungen mit Dom-Blick im Dachgeschoss erweitert. Mit Fertigstellung der Modernisierung waren die beiden Wohnungen in einer Größe von jeweils rd. 40 qm bereits vermietet.



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 € 1,43 je m² Wohnfläche im Monat (2019: € 1,41). 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 zwar

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

Den Vergütungen liegen die tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft zugrunde.

Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2020

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Durchschnittliches Mietsoll ohne Nebenkosten je m ² Wohnfläche in €	6,44	6,36	6,28	6,23	6,17
Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietsoll (Leerstandsquote) in %	0,6	0,5	0,8	0,8	0,5
Fluktuationsquote des gesamten Bestandes in %	5,8	7,2	5,9	6,5	6,6
Eigenkapitalquote (Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme) in %	88	87	83	79	75
Fremdkapitalquote (Verhältnis von Fremdkapital zur Bilanzsumme) in %	1	1	6	11	16
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche (einschließlich verrechneter Verwaltungskosten) in €	33,00	33,00	37,00	30,00	31,00
Fremdkosten der Instandhaltung im Verhältnis zur Sollmiete in %	36	36	42	35	37
Abgerechnete Betriebskosten (ohne Heizkosten) je m ² Wohnfläche monatlich in €	1,43	1,41	1,33	1,36	1,32

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

Unsere Herausforderungen und Aufgaben im Geschäftsjahr 2020 waren insbesondere durch die Covid19-Pandemie geprägt. So mussten innerhalb kürzester Zeit neue Wege und Lösungen für unsere Aufgaben unter steter Wahrung der Gesundheit aller Beteiligten gesucht und gefunden werden. 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, 29. April 2021

Der Vorstand


Paul Schweda


Cornelius Fell



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2020

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
		in €	in €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
– Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		0,00	350,27
Sachanlagen			
– Grundstücke mit Wohnbauten	15.602.840,20		16.142.042,72
– Maschinen	917,98		1.651,57
– Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.554,80	15.671.312,98	80.024,74
Anlagevermögen insgesamt		15.671.312,98	16.224.069,30
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
– Unfertige Leistungen	1.172.894,49		1.159.224,49
– Andere Vorräte	27.627,04	1.200.521,53	28.579,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
– Forderungen aus Vermietung	3.641,23		4.976,20
– Sonstige Vermögensgegenstände	66.009,03	69.650,26	76.055,16
Flüssige Mittel			
– Guthaben bei Kreditinstituten		6.914.677,65	5.323.609,99
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		972,13	1.435,64
Bilanzsumme		23.857.134,55	22.817.949,82

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
		in €	in €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.500,00		48.000,00
– der verbleibenden Mitglieder	2.037.316,76	2.080.816,76	2.019.259,67
• <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.183,24</i>			(1.240,33)
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	15.504.575,02	18.412.116,05	14.004.575,02
• <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.000.000,00</i>			(0,00)
• <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 500.000,00</i>			(0,00)
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag	9.702,88		16.533,62
– Jahresüberschuss	1.028.202,73		1.073.418,74
– Einstellungen in Ergebnisrücklagen	500.000,00	537.905,61	0,00
Eigenkapital insgesamt		21.030.838,42	20.069.328,08
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	708.429,50		662.257,95
Sonstige Rückstellungen	195.037,41	903.466,91	142.538,15
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	123.390,30		193.194,29
Erhaltene Anzahlungen	1.304.726,46		1.266.786,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.336,21		10.316,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	406.600,43		390.914,67
Sonstige Verbindlichkeiten	74.774,31	1.919.827,71	74.783,24
• <i>davon aus Steuern: € 0,00</i>			(7.364,44)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.001,51	7.831,07
Bilanzsumme		23.857.134,55	22.817.949,82

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

GUV VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	in €	in €
UMSATZERLÖSE		
aus der Hausbewirtschaftung	6.224.700,33	6.077.779,62
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	13.670,00	77.048,19
Andere aktivierte Eigenleistungen	22.555,75	30.781,68
Sonstige betriebliche Erträge	150.270,36	127.850,29
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.875.640,77	2.820.160,40
ROHERGEBNIS		
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	559.105,71	499.296,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 71.385,44	184.380,70	743.486,41
		165.122,91 (56.370,24)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.343.640,21	1.287.667,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	262.060,20	271.332,77
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	791,85	434,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 17.947,19	29.347,90	67.775,74 (19.944,79)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN		
Sonstige Steuern	129.610,07	129.119,35
JAHRESÜBERSCHUSS		
Gewinnvortrag	9.702,88	16.533,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	500.000,00	0,00
Bilanzgewinn	537.905,61	1.089.952,36

Anhang des Jahresabschlusses 2020

ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt. In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr. Somit sind die einzelnen Positionen mit den Zahlen von 2019 vergleichbar.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagevermögen

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

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 31.12.2020 beträgt der Rechnungszinssatz 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %). 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. 4 Mietkautionen in Höhe von € 9.896,21 enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden im Voraus empfangene Mieten.

Anhang des Jahresabschlusses 2020

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.172.894,49 (Vorjahr: € 1.159.224,49) 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	3.641,23	4.976,20	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	66.009,03	76.055,16	0,00	0,00
Gesamtbetrag	69.650,26	81.031,36	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	20.100,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	32.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	8.796,09
Berufsgenossenschaft	5.000,00
Urlaubsrückstände	10.990,51
Instandhaltung	118.150,81

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 61.389,58.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Sonstige Angaben

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Anhang des Jahresabschlusses 2020

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- / Herstellungskosten in €	Zugang 2020 in €	Abgang 2020 in €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
- Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	43.493,80	0,00	29.619,07
II. Sachanlagen			
- Grundstücke mit Wohnbauten	38.794.098,76	773.973,53	0,00
- Maschinen	10.777,12	0,00	0,00
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.950,20	16.910,36	33.977,04
	39.111.826,08	790.883,89	33.977,04
Anlagevermögen insgesamt	39.155.319,88	790.883,89	63.596,11

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	123.390,30 (193.194,29)	91.029,38 (88.553,99)	32.360,92 (104.640,30)
Erhaltene Anzahlungen	1.304.726,46 (1.266.786,22)	1.304.726,46 (1.266.786,22)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.336,21 (10.316,15)	0,00 (0,00)	10.336,21 (10.316,15)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	406.600,43 (390.914,67)	406.600,43 (390.914,67)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	74.774,31 (74.783,24)	74.774,31 (74.783,24)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.919.827,71 (1.935.994,57)	1.877.130,58 (1.821.038,12)	42.697,13 (114.956,45)

*) GPR > Grundpfandrecht

Umbuchungen (+/-) 2020 in €	Abschreibungen (kumulierte) in €	Buchwert zum 31.12.2020 in €	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €
0,00	13.874,73	0,00	350,27
0,00	23.965.232,09	15.602.840,20	1.313.176,05
0,00	9.859,14	917,98	733,59
0,00	222.328,72	67.554,80	29.380,30
0,00	24.197.419,95	15.671.312,98	1.343.289,94
0,00	24.211.294,68	15.671.312,98	1.343.640,21

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)
32.360,92 (104.640,30)	0,00 (0,00)	123.390,30 (193.194,29)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	10.336,21 (10.316,15)	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 (104.640,30)	10.336,21 (10.316,15)	1.919.827,71 (1.935.994,57)

Anhang des Jahresabschlusses 2020

Die Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	1.248	2.694
Zugang	47	94
Abgang	35	70
Ende 2020	1.260	2.718

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 18.057,09 vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 18.000,00 gemehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich zum Bilanzstichtag 2020 auf € 1.890.000,00.

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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 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 € 537.905,61 soll eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2020 von € 80.770,39 ausgeschüttet, mit Zustimmung der Mitgliederversammlung € 450.000,00 in die „Andere Ergebnissrücklage“ zugeführt und € 7.135,22 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Achim Weich, *Steuerberater Vorsitzender*
- Marcel Hellendahl, *Architekt stellvertretender Vorsitzender*
- Hildegard Bruckmann, *Diplom-Verwaltungswirtin i.R. Schriftführerin*
- Marcus Stresau, *Bankkaufmann*
- Heribert Engels, *Polizeihauptkommissar*
- Claudia Lindlar, *Bankkauffrau (seit 29.10.2020)*

Mitglieder des Vorstandes

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

Köln, 29. April 2021

Der Vorstand

 
Paul Schweda Cornelius Fell

Bericht des Aufsichtsrates für 2020

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2020 nach den ihm durch Gesetz und Satzung auferlegten Pflichten im Geschäftsjahr laufend überwacht.

In 8 Sitzungen, davon 3 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.

Wiederholt musste sich der Aufsichtsrat auch im Jahr 2020 mit Verstößen gegen die Hausordnung durch Mitglieder und Mieter befassen. Wir bitten nachdrücklich, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und unterstützen die vom Vorstand getroffenen Maßnahmen. Besonders auf die Ordnung in unseren Treppenhäusern, den Speicherböden und den Kellergängen, die alle ausnahmslos aus Sicherheitsgründen freizuhalten und grundsätzlich keine Abstellflächen sind, muss auch der Aufsichtsrat nachdrücklich bestehen. Die regelmäßige Reinigung der Treppenhäuser muss für alle Bewohner, ob jung oder alt, selbstverständlich sein. Ein friedliches Zusammenleben in der Hausgemeinschaft und in der Nachbarschaft erfordert nicht nur die Einhaltung von Regeln, sondern auch ein gewisses Maß an Toleranz.

Jeweils zwei bzw. drei Mitglieder des Aufsichtsrates haben zwei Kassen- und Belegprüfungen durchgeführt, die keine Beanstandungen ergaben. Weitere geplante Kassen- und Belegprüfungen sowie die Prüfung einer Baumaßnahme mussten aufgrund der Regelungen zur Corona-Schutzverordnung ins Folgejahr verlegt werden.

Intensiv wurden die Satzungsänderungen von Aufsichtsrat und Vorstand in ihren Sitzungen vorbereitet, um den Mitgliedern eine Synopse mit den Änderungen zur Verfügung zu stellen. Die Satzungsänderung wurde dann auf der Mitgliederversammlung am 29.10.2020 beschlossen und ist inzwischen im Genossenschaftsregister eingetragen.

Ebenfalls auf der Mitgliederversammlung vom 29.10.2020 wurde mit Frau Claudia Lindlar ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Unsere Tätigkeit wird seitdem wieder von 6 Mitgliedern ordnungsgemäß fortgeführt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde geprüft und für richtig befunden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2020 zu genehmigen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

In Anbetracht der Corona-Situation im vergangenen Jahr dankt der Aufsichtsrat der Belegschaft und dem Vorstand für die unter diesen erschwerten Bedingungen im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit. Durch ihren Einsatz und die getroffenen Maßnahmen konnte der Betrieb aufrechterhalten werden.

Köln, den 30. April 2021



Achim Weich
Aufsichtsratsvorsitzender

