

# Unser VEEDEL



2024

01



## Klimaneutralität bis 2035?

SEITE 3 Mini-Vogelwäldchen  
in Köln-Poll

SEITE 4 Veedels-Cup

SEITE 8 Geschäftsbericht 2023

## SEITE

- 3 Mini-Vogelwäldchen in Köln-Poll
- 4 Endlich wieder Veedels-Cup
- 5 Mitgliederjubiläen
- 6 Kinderseite
- 7 Einladung Mitglieder-  
versammlung 2023
- 8 Geschäftsbericht 2023

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Heimstätten-Baugenossenschaft  
Fortschritt eG  
Mannfelder Str. 57 a, 50968 Köln

### V.i.S.d.P.

Markus Schubert

### Kontakt

info@fortschritt.koeln

### Gestaltung

Gilde Heimbau, Berlin

**Bildnachweise** © AdobeStock: Titelbild,

Alle Fotos wenn nicht anders angegeben:

© Baugenossenschaft Fortschritt eG

**Redaktionsschluss** Mai 2024

© Heimstätten-Baugenossenschaft  
Fortschritt eG, 2024

## EDITORIAL

### Liebe Mitglieder,

im vergangenen Geschäftsjahr haben wir erneut einen soliden Geschäftserfolg erzielt, der uns auch wieder die Ausschüttung einer Dividende ermöglicht. Aber das ist nicht die einzige Leistung des Vorjahres: sich in einem immer anspruchsvolleren wirtschaftlichen Umfeld behaupten zu können, hat uns im vergangenen Jahr ebenfalls ausgezeichnet. Aber unser Blick sollte in die Zukunft gerichtet bleiben.



Die Dekarbonisierung, also der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Gebäudewirtschaft bleibt in den kommenden 20 Jahren die übergeordnete Aufgabe. Das Strategiepapier der Stadt Köln hat dabei sogar die ambitionierte Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2035 ausgegeben.

In 2023 konnten wir die Gebäude „Krüchelstraße 1–7“, „Kreuznacher Straße 11–21“ und „Auf dem Sandberg 2–4“ mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ergänzen, in diesem Jahr sollen die Objekte „Im Gartenhof 1–9“, „Seidelstraße 2–12“ und „Auf dem Sandberg 96“ folgen. Die vorgenannten Häuser erfüllen dann schon heute die Anforderung, dass eine Beheizung mindestens zu 65 % aus regenerativer Energie erfolgt.

Darüber hinaus möchten wir die Digitalisierung als bedeutenden Aspekt hervorheben. Die rasante Entwicklung digitaler Technologien bietet uns enorme Chancen: Wir wollen nicht nur einzelne Prozesse optimieren, sondern planen, Ihnen in diesem Jahr ein Mitgliederportal zur Verfügung zu stellen, indem Ihnen alle Dokumente auf Abruf bereitstehen und das auch die Kommunikation mit unserer Geschäftsstelle möglich macht.

Bitte haben Sie auch Verständnis, dass wir unseren Geschäftsbericht nebst Mitgliederzeitung ab diesem Jahr nur noch digital anbieten. Auch dieser Prozess wird unseren ökologischen Fußabdruck nachhaltig verbessern.

Nicht vergessen möchten wir an dieser Stelle unsere Aktion der „Mini-Vogelwäldchen“. Unser Dank geht an dieser Stelle sowohl an die Janusz-Korczak-Grundschule in Köln-Poll, der Schutzgemeinschaft deutscher Wald e.V. und der Waldschule Köln für die schnelle Umsetzung und tatkräftige Unterstützung.

Es ist uns ein Anliegen, Sie liebe Mitglieder an unseren Überlegungen und Plänen teilhaben zu lassen. Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen sind für uns von unschätzbarem Wert und wir sind dankbar für die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr mit Ihnen, dem Aufsichtsrat und der Belegschaft.

Mit Zuversicht und Entschlossenheit blicken wir in die Zukunft und werden die vor uns liegenden Herausforderungen gemeinsam bewältigen.

Herzlichst Ihr

Markus Schubert

# Mini-Vogelwäldchen in Köln-Poll

Janusz-Korczak-Grundschule



Nachhaltigkeit ist eines der Schlagwörter unserer Zeit. Sie auch bedingungslos zu leben, erfordert oft mehr Aufwand als man selbst bereit ist zu investieren. Das wissen auch bereits die Kinder der Janusz-Korczak-Grundschule in Köln-Poll. Unter fachlicher Leitung der Waldschule Köln und der Schutzgemeinschaft deutscher Wald e. V. hatten wir in unserer Wohnsiedlung Besuch einer zweiten und dritten Klasse. „Nachhaltigkeit heißt auf unsere Erde aufzupassen, damit es ihr gut geht“, wussten die Kinder dabei zu berichten.

Gemeinsam mit ihren Lehrerinnen und Lehrern hieß es nun tatkräftig zur Arbeit zu schreiten: Auf den ausgedehnten, artenarmen Rasenflächen wurden mehrere Mini-Vogelwäldchen als Nahrungs-, Nist- und Rückzugsmöglichkeit für

heimische Vögel angelegt. Um genau zu sein: für über 80 Vogelarten und 130 Insektenarten. „Nebenbei sind diese kleinen Inseln in unserer Genossenschaft ein wichtiger Klimafaktor“, so Dr. Bauer von der „Schutzgemeinschaft deutscher Wald e. V.“. Insgesamt haben die Kinder rund fünfhundert Pflanzen gesetzt. Die Flächen wurden dabei von der Genossenschaft zur Verfügung gestellt.

Im kommenden Jahr gilt es für alle Kids (die dann in der dritten und vierten Klasse sind) zu kontrollieren, ob die Pflanzaktion auch von Erfolg geprägt war. Nachdem unsere Siedlung aufwändig modernisiert wurde, war die Aktion mit Sicherheit der Höhepunkt der Entwicklung unserer Genossenschaft. Denn nicht nur bei uns, sondern bei allen Wohnungsbaugenossenschaften ist

Klimaschutz eben nicht nur Fassade. Ein weiteres Highlight war dabei der Besuch des WDR und des Kölner Stadt-Anzeigers sowie der Rundschau. Als „Dankeschön“ für Ihre Hilfe hat die Baugenossenschaft Fortschritt die Kinder in den „Cologne Sportspark“ eingeladen. Nach einem ausgiebigen Mittagessen konnten sich die Kids auf den Indoorplätzen unter fachlicher Aufsicht nach Herzenslust austoben.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei den Lehrerinnen und Lehrern der Janusz-Korczak-Grundschule, der Waldpädagogin Frau Anna-Katharina Coker, die in Zusammenarbeit mit Herrn Dr. Joachim Bauer und Jürgen Hollstein von der Schutzgemeinschaft deutscher Wald e. V. diese nachhaltige Aktion überhaupt erst möglich gemacht haben.

**IN KÖLN SIND WIR  
DEIN HEIMVORTEIL**

Bei uns lebt die Gemeinschaft  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)

# Endlich wieder Veedels-Cup

Fußballturnier der Kids



„Endlich wieder Veedels-Cup!“ hieß das Motto bei unserem beliebten Fußballturnier für Kids, das den kölschen Vereinen so sehr ans Herz gewachsen ist. Über drei Jahre musste die Veranstaltung coronabedingt pausieren. Doch am 3. Oktober 2023 stand dem „Kickoff“ für die 26 teilnehmenden Mannschaften aus Köln und Umgebung nichts mehr im Wege.

Die vielen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer vom gastgebenden Club des RSV Urbach leisteten in Turnierleitung, Cafeteria- und Getränkestand hervorragende Arbeit. Der gleiche Dank geht an die ehrenamtlichen Schiedsrichter, die das Turnier ebenfalls schon seit vielen Jahren begleiten.

Am Stand der Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung konnten sich die spielfreien Mannschaften im Geschwindigkeitsschießen messen. Die schnellsten Schüsse wurden mit Preisen honoriert.

Darüber hinaus fand hier die Siegerehrung der besten Mannschaften statt. Aber unser Veedels-Cup wäre ja nicht unser Veedels-Cup, wenn nicht alle kleinen Kicker als Gewinner vom Platz gehen würden. Neben einer Teilnehmermedaille als Trostpreis wurden alle Teams kostenlos über die Wohnungsbaugenossenschaften mit Speisen und Getränken versorgt.

Bei trockenem Wetter startete zunächst das Turnier U9. Von den zehn teilnehmenden Mannschaften setzte sich im Endspiel der FC Pesch mit 5:4 im Siebenmeterschießen gegen die SpVg Porz durch.

Im kleinen Finale um Platz 3 besiegte der SV Holweide den Club von RW Lüdenscheid mit 1:0.

In der Spielklasse der U10 standen sich die Clubs von Rhenania Hochdahl und dem SC West gegenüber. Die jungen Ehrenfelder kämpften um jeden Zentimeter, mussten sich

am Ende jedoch mit 2:0 geschlagen geben. Der gastgebende Club aus Urbach belegte den 3. Rang ebenfalls durch ein 2:0-Erfolg gegen den SV Gremberg-Humbold.

Ins Finale U11 schafften es die Teams vom SC Weiler-Volkhoven und dem FC Germania Mülheim. Die Nachwuchskicker vom SC Weiler-Volkhoven gewannen dabei das Finale mit 2:0. Der dritte Rang ging ebenfalls an die Germania, diesmal allerdings aus Zündorf gegen die DJK Buchheim. Das Spiel endete 3:2 nach Siebenmeterschießen.

Der Jubel bei den Siegermannschaften kannte keine Grenzen. Neben Pokal, Medaillen und Sachpreisen hatten wir diesmal für die Siegermannschaften eine ganz besondere Prämie im Gepäck:

**Alle Kinder sind nebst Trainer zum nächsten Bundesligaspiel unserer Viktoria eingeladen.**



# 2024 Jubiläum

## — Mitgliederjubiläen — „E Levve lang“

Auch in diesem Jahr dürfen wir wieder vielen Mitgliedern ganz besonders gratulieren.

### 70 Jahre

Fritz Hockardt

### 60 Jahre

Helmut Wendler,  
Käthe Prause, Edgar Merten,  
Franz-Josef Hagemann

### 55 Jahre

Bernd Rossbroich,  
Detlef Weber, Hartmut Kautz,  
Manfred Müller, Detlef Frenzel

### 50 Jahre

Peter Nohl, Hans-Otto Hahn,  
Karin Kirchner

### 45 Jahre

Thomas Spielkamp,  
Katharina Lemper,  
Helmut von Pfingsten,  
Roswitha Rank, Petra Thielen

### 40 Jahre

Reinhard Schmeichel,  
Guido Reuter,  
Harald Weiergräber,  
Gerd Beyen, Karin Funck,  
Kristina Bel, Sandra Ditscheid,  
Hanna Altmann, Angela Neu

### 25 Jahre

Helga Arendt, Alfred Alexander  
Grunwald, Michael Jordan,  
Dieter Berten,  
Wilfried Clemens,  
Philipp Schneider, Rolf Wirtz,  
Hakan Göksal, Peter Bleith,  
Wolfgang Kante,  
Ingrid Gerhardt, Filiz Kaman,  
Ralf Schulz, Boris Dahmen,  
Mustafa Melemez, Rosemarie  
Thomas, Christian Malcher,  
Ralph Ruland, Babara Ludwig

## ▶ Weißt du was ...?!

### Eier-Detektiv

Du kannst mit deinen Eltern wetten, dass du es schaffst, ein gekochtes Ei von einem rohen zu unterscheiden, ohne die Eier dabei zu beschädigen! **Dafür brauchst du keine weiteren Hilfsmittel als 4 von 5 deiner Sinne.**

Lass dir ein gekochtes und ein rohes Ei geben und untersuche sie: **1. Fühlen:** Wie fühlt sich die Schale an? Beim gekochten Ei hat sich durch das kochende Wasser meist Kalk abgesetzt. Dadurch fühlt es sich ein bisschen stumpfer und rauer an. **2. Riechen:** Ein gekochtes Ei riecht sehr charakteristisch. Das kommt durch schwefelhaltige Inhaltsstoffe, die sich durchs Kochen verändern.



**3. Hören:** Schüttele jeweils ein Ei und höre genau hin: Das rohe Ei ist innen flüssig und gluckert leicht (das kannst du auch fühlen). **4. Sehen:** Lass beide Eier auf einer geraden Fläche rotieren. Das gekochte Ei lässt sich sehr gut zum Drehen bringen, das rohe Ei nicht, weil sich der flüssige Kern nicht mitdreht. **5. Schmecken:** Demonstriere deinen Eltern, dass du das gekochte Ei identifiziert hast. Hau es auf den Tisch, pelle es und lass es dir schmecken!

## ▶ Wissenswert

### Die Eselsbrücke und warum Esel schlau sind

Esel sind bekanntlich störrische Tiere und weigern sich oft beharrlich, ins Wasser zu gehen oder einen Bach oder Fluss zu durchqueren, sei er auch noch so seicht. Das liegt daran, dass

Esel nur die Spiegelung der Wasseroberfläche sehen und nicht wissen können, wie tief das Wasser ist. Mit einem Esel muss man also einen Umweg bis zur nächsten

Brücke gehen, um über den Fluss zu kommen – oder selbst erst eine Brücke bauen. Leider heißt es im Volksmund oft „Dumm wie ein Esel“.

**Aber genau das Gegenteil ist der Fall. Und das gilt auch für die Eselsbrücke: Das ist der Umweg, den wir nehmen, um eine Sache im Gedächtnis abzuspeichern** – wir merken uns eine andere. Genau deshalb ist der Name Eselsbrücke so passend. Die Eselsbrücke ist also eine clevere Strategie, durch Verknüpfung zu lernen und das Gedächtnis zu aktivieren. Diese Spickzettel im Kopf sind sogar besonders wirksam.



### Hier Beispiele für Eselsbrücken:

- Afrikanische Elefanten haben lange Ohren. Indische Elefanten haben winzige Ohren.
- Himmelsrichtungen mithilfe der Uhr: **N**ie **o**hne **S**eife waschen: **12, 3, 6, 9** Uhr
- Gar nicht wird gar nicht zusammengeschrieben.
- Wer nämlich mit „H“ schreibt, ist dämlich.
- Gründungsjahr Roms: Sieben, fünf, drei – Rom schlüpft aus dem Ei (753 v. Chr.).
- Nachthimmel: **M**ein **V**ater **e**rkält **m**ir **j**eden **S**onntag **u**nseren **N**achthimmel = **M**erkur, **V**enus, **E**rde, **M**ars, **J**upiter, **S**aturn, **U**ranus und **N**eptun.



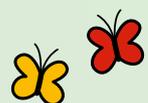
## ▶ RätseLecke: Welches Tier suchen wir?

**Am Teich hört man ihn abends quaken,  
ob im Wald oder im Garten,  
er hüpf sehr hoch und auch sehr weit,  
grün ist die Haut, das Maul ist breit.**



Lösung: Frosch

**GEMEINSAM ENTDECKEN**  
Unsere Kinderseite



# EINLADUNG

Liebe Mitglieder, zur diesjährigen

**MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2024**  
**am 27. Juni 2024 um 19.00 Uhr**  
im Hotel Maritim, Heumarkt 20, 50667 Köln

laden wir Sie herzlichst ein und  
freuen uns schon heute auf Ihr Erscheinen.

## Tagesordnung

### Mitgliederversammlung

- TOP 1** \_\_\_\_\_ **Begrüßung, Eröffnung der Versammlung** und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 2** \_\_\_\_\_ **Vorlage der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung**  
nebst Anhang durch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023
- TOP 3** \_\_\_\_\_ **Bericht des Aufsichtsrates** für das Geschäftsjahr 2023
- TOP 4** \_\_\_\_\_ **Erläuterung zum Prüfungsbericht** des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. Nr. RW-91434-0101-2022 über den Jahresabschluss 2022
- TOP 5** \_\_\_\_\_ **Aussprache zu den vorgelegten Berichten**
- TOP 6** \_\_\_\_\_ **Beschlussfassung über**
- a) den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022
  - b) die Feststellung des Jahresabschlusses 2023
  - c) den Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2023
  - d) den Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2023
  - e) die Verwendung des Bilanzgewinns 2023
  - f) die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023
  - g) die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023
- TOP 7** \_\_\_\_\_ **Neuwahlen zum Aufsichtsrat**  
In diesem Jahr endet die Amtszeit des Aufsichtsratsmitglieds Christoph Belturnusgemäß. Er stellt sich zur Wiederwahl.

Köln, den 22. Mai 2024  
gez. Lutz Winkler

STAND VOM 22. MAI 2024



HEIMSTÄTTEN-BAUGENOSSEN-  
SCHAFT FORTSCHRITT EG

# Geschäftsbericht 2023

## SEITE

- 9** Bericht des Aufsichtsrates für 2023
- 10** Die Wirtschaftslage und die Lage auf dem Immobilienmarkt
- 12** Bericht des Vorstands
- 14** Wirtschaftsplan 2024
- 14** Bilanz zum 31. Dezember 2023
- 18** Gewinn- und Verlustrechnung
- 19** Anhang zum Jahresabschluss 2023

# Bericht des Aufsichtsrates für 2023

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2023 seine ihm durch Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist der Aufsichtsrat in seinen vier Sitzungen vom Vorstand eingehend unterrichtet worden. Alle Entscheidungen von Bedeutung wurden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Im Berichtsjahr wurden durch den vom Aufsichtsrat gebildeten Prüfungsausschuss zwei Sitzungen abgehalten, bei denen im Wesentlichen Buch- und Planungsprüfungen durchgeführt wurden. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt. Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Kommunikation tagte einmal und unternahm im Berichtsjahr diverse Objektbegehungen.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang sowie dem Bericht des Vorstands für 2023 wurden durch den Prüfungsausschuss geprüft und vom Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 22. Mai 2024 wie folgt genehmigt.

*Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von 502.888,96 € der Mitgliederversammlung wie folgt zur Verwendung vorzuschlagen: im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 30.215,64 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2023 (3.622.060,00 €) = 144.882,40 € zu verwenden und den verbleibenden Betrag in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.*

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf wird voraussichtlich im 3. Quartal 2024 stattfinden.

Köln-Raderberg, den 22. Mai 2024  
Lutz Winkler  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

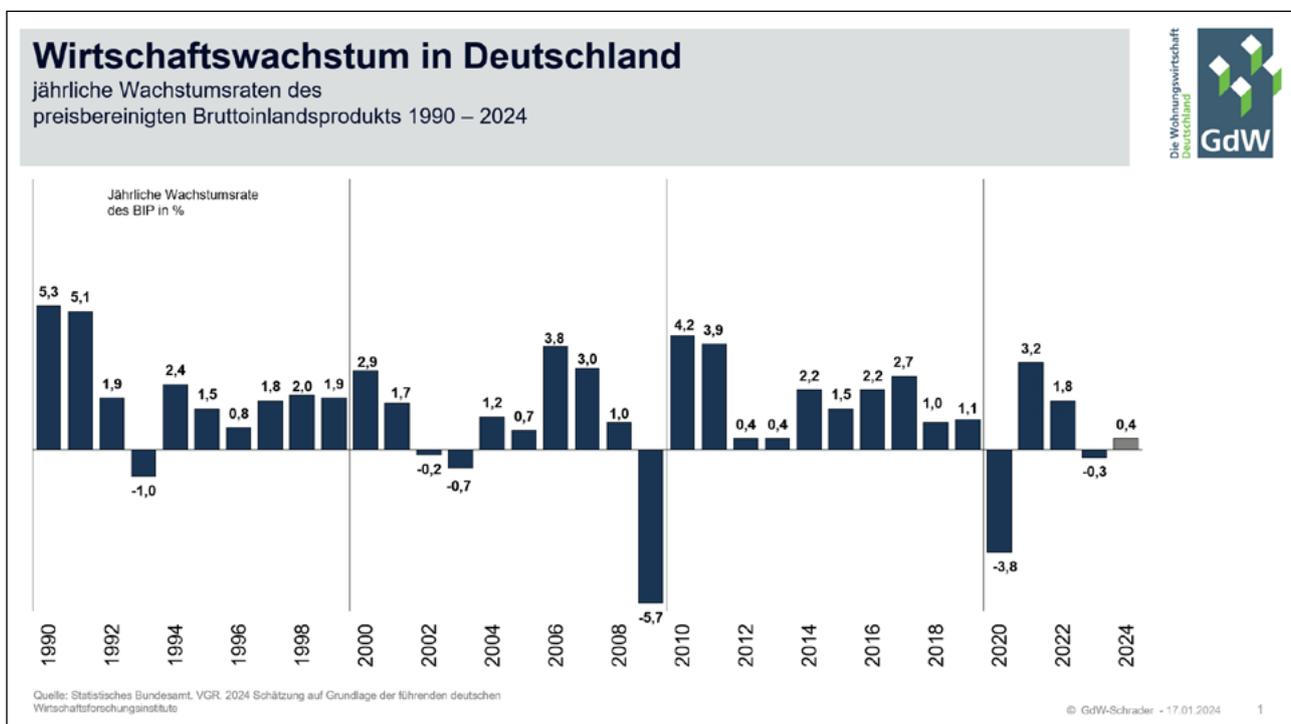
# Die Wirtschaftslage und die Lage auf dem Immobilienmarkt

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbeson-

dere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrete die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.



Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

### Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

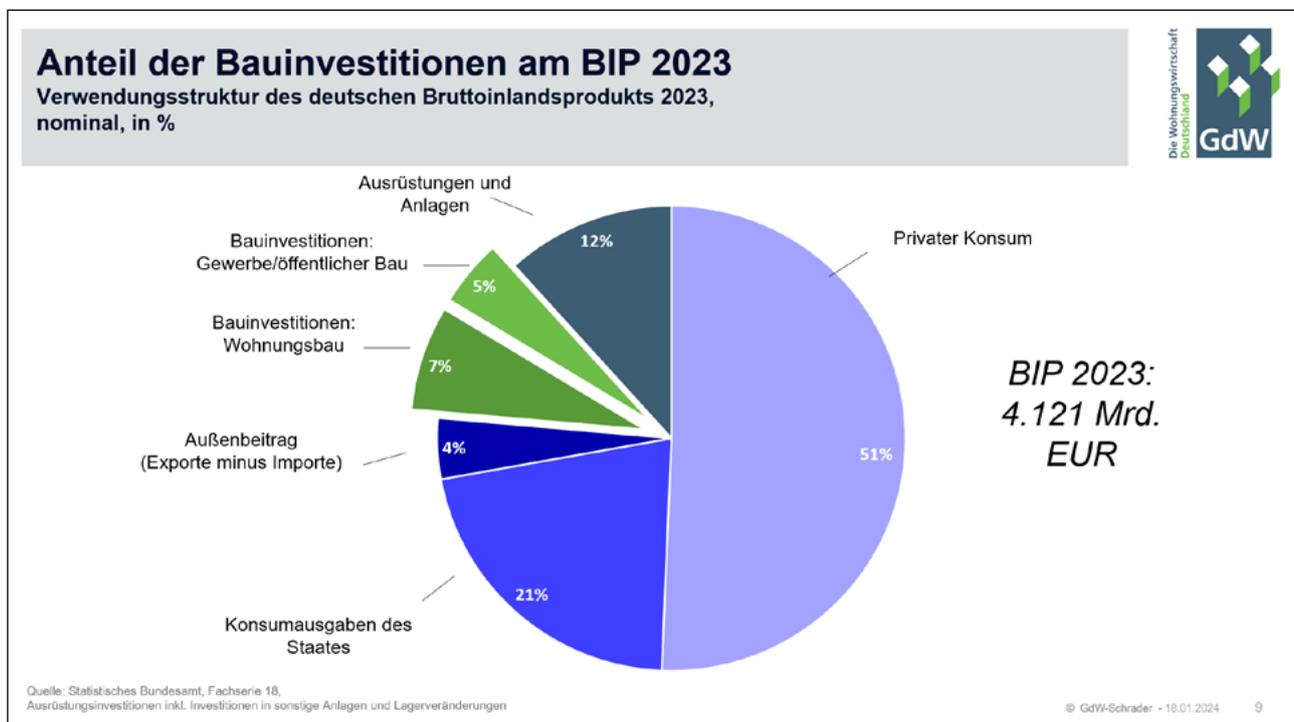
Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungs-raten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst

zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. €. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber

ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer / Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

#### Quellenangabe

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

# Bericht des Vorstands

## über das Geschäftsjahr

### Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um ca. 187 T€ bzw. 3,43 % auf 5.632 T€ erhöht (Vorjahr: 5.446 T€). Diese Erhöhung basiert vorwiegend auf Anpassungen an die jeweilige Marktmiete bei der Wiedervermietung unserer Wohnungen. Die Gesamterlöse stiegen dabei um 364 T€ auf 6.043 T€ (Vorjahr: 5.679 T€), was durch die Steigerung der Umsatzerlöse, vor allem aber auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 119 T€ auf 268 T€ und einer gleichzeitigen Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 143 T€ zu erklären ist.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen steigen im Vergleich zum Vorjahr um 357 T€ auf 1.156 T€, die gesamten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

um 558 T€ auf 2.574 T€. Die Abschreibungen sinken leicht um 37 T€ auf 1.568 T€.

Der Personalaufwand sinkt um 102 T€ während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 251 T€ fast konstant bleiben. Der Zinsaufwand steigt leicht um 37 T€ auf 502 T€. Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen 7.183,00 €. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Ergebnis nach Steuern von 389.989,34 € und ein Jahresüberschuss von 302.156,42 € erzielt. Nach Einstellungen in gesetzliche Rücklage mit 30.215,64 € und Einbezug des Gewinnvortrags stellt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 502.888,96 € ein. Die wesentlichen Eckdaten des SOLL- / IST-Vergleichs des Jahres 2023 lassen sich anhand der nachstehenden Tabelle ablesen:

	Plan 2023	IST 2023	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.300	4.295	5
Sonst. betriebliche Erträge	200	268	68
Instandhaltung	1.175	1.156	19
Abschreibungen	1.650	1.568	82
Personalkosten	775	759	16
Sonst. betriebliche Aufwendungen	225	251	26
Zinsaufwendungen	495	502	7
Jahresüberschuss	163	302	139

Ausgewählte Leistungsindikatoren		2023	2022	2021	2020	...	2013
Bilanzsumme	T€	43.810	42.253	36.143	35.815		17.023
Jahresüberschuss	T€	302	389	359	473		-235
Eigenkapital langfristig (EK laut Bilanz ./.. Guthaben der aus- geschiedenen Mitglieder ./.. Dividende)	T€	10.119	9.716	8.797	8.349		4.844
Eigenkapitalquote (EK langfristig : Bilanzsumme)	%	23,0	23,0	24,3	23,3		28,5
Durchschnittliche Grundmiete Wohnungen (Sollmieten vor Erlösschmälerung: Wohnfläche)	€/qm	7,11	6,83	6,78	6,67		5,48
Instandhaltungskosten (Instandhaltungsaufwendungen gem. GuV : Wohn- / Nutzfläche)	€/qm	22,24	15,41	17,96	16,68		31,94
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	7	6	7	5		44
Leerstand am Bilanzstichtag	%	0,9	0,8	0,9	0,6		5,7

## Vermögenslage

Die nachfolgende, stichtagsorientierte Tabelle verdeutlicht die Vermögenslage:

Vermögensstruktur	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (Sach- und Finanzanlagen)	41.189	94,0	40.466	95,8
Umlaufvermögen (gesamtes Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	2.621	6,0	1.787	4,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>43.810</b>	<b>100,0</b>	<b>42.253</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	3.866	8,8	3.621	8,6
Ergebnisrücklagen	5.895	13,4	5.865	13,9
Gewinnvortrag	358	0,8	231	0,5
<i>Eigenkapital</i>	<b>10.120</b>	<b>23,0</b>	<b>9.717</b>	<b>23,0</b>
Dividende und Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	220	0,5	160	0,4
Rückstellungen	139	0,3	177	0,4
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	31.161	71,2	30.499	72,2
Sonstige Verbindlichkeiten	2.170	5,0	1.700	4,0
<i>Fremdkapital</i>	<b>33.690</b>	<b>77,0</b>	<b>32.536</b>	<b>77,0</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>43.810</b>	<b>100,0</b>	<b>42.253</b>	<b>100,0</b>

Die Vermögens- und Kapitalzusammensetzung stellt sich langfristig wie folgt dar:

	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
	€	€
Langfristige Vermögenswerte <i>gesamtes Anlagevermögen</i>	41.189.000	40.466.000
Langfristige Finanzierungsmittel <i>Eigenkapital ./. Dividende ./. Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ./. rückständige Annuitäten</i>	41.361.000	40.216.000
Überdeckung / Unterdeckung	172.000	250.000

# Wirtschaftsplan 2024

Auch im Geschäftsjahr 2024 wird sich gemäß den Planungen bei weiterhin starken Investitionen in unseren Bestand eine insgesamt stabile Ertragslage einstellen.

Der Jahresüberschuss soll zur Stärkung des Eigenkapitals und der Auszahlung einer Dividende an unsere Mitglieder verwendet werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024:

	Wirtschaftlich	Liquiditätsbezogen
	€	€
<b>Erträge / Einnahmen</b>		
Sollmieten	4.375.000	4.375.000
Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen	1.641.000	1.641.000
Sonstige betriebliche Erträge	80.000	80.000
<b>Summe der Erträge / Einnahmen:</b>	<b>6.096.000</b>	<b>6.096.000</b>
<b>Aufwendungen / Ausgaben</b>		
Betriebskosten	1.550.000	1.550.000
Instandhaltungsaufwand	1.100.000	1.100.000
Miet- und Räumungsklagen	10.000	10.000
Abschreibungen	1.650.000	
Personalaufwand	775.000	775.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	225.000	225.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	502.000	502.000
Steuern vom Ertrag und Einkommen	3.000	3.000
Grundsteuer / Kfz-Steuer	99.000	99.000
Tilgungen		1.650.000
<b>Summe der Aufwendungen / Ausgaben:</b>	<b>5.914.000</b>	<b>5.914.000</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>182.000</b>	<b>182.000</b>

**MIT  
UNSHAT  
WOHNEN  
POSITIVE  
ENERGIE**



**Für nachhaltige Wohnkonzepte:  
Gesellschaft braucht Genossenschaft.**

[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)

**DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN**



**DEUTSCHLAND**

# Bilanz zum 31. Dezember 2023

in €

<b>AKTIVSEITE</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		3.289,00		7.859,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	40.018.762,92		39.743.465,87	
Grundstücke mit anderen Bauten	551.309,48		558.288,02	
Technische Anlagen	451.434,45		3.635,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.828,77		49.519,79	
Bauvorbereitungskosten	21.543,82		24.438,82	
geleistete Anzahlungen	0,00	41.185.879,44	79.001,22	40.458.348,72
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>41.189.168,44</b>		<b>40.466.207,72</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Unfertige Leistungen		1.498.938,00		1.355.662,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	22.225,41		10.820,68	
Sonstige Vermögensgegenstände	243.054,21	<b>265.279,62</b>	29.848,74	<b>40.669,42</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		854.854,00		385.496,62
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.552,35		4.972,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.809.792,41</b>		<b>42.253.008,66</b>

in €

<b>PASSIVSEITE</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.244,00		40.872,00	
der verbleibenden Mitglieder Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.096,00 € (Vorjahr: 9.828,00 €)	3.866.096,00	3.941.340,00	3.620.968,00	3.661.840,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 30.215,64 € (Vorjahr 38.865,21 €)	930.664,04		900.448,40	
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	3.804.188,30		3.804.188,30	
Andere Ergebnisrücklagen	1.160.151,31	5.895.003,65	1.160.151,31	5.864.788,01
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	302.156,42		388.652,11	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	30.215,64		38.865,21	
Gewinnvortrag	230.948,18		0,00	
Bilanzgewinn		502.888,96		349.786,90
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>				
Steuerrückstellungen	6.495,00		0,00	
sonstige Rückstellungen	132.634,59	139.129,59	177.209,56	177.209,56
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.161.492,52		30.499.641,40	
Erhaltene Anzahlungen	1.975.181,01		1.529.122,96	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.808,98		59.096,04	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124.130,71		93.983,70	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.816,99	33.331.430,21	17.540,09	32.199.384,19
davon aus Steuern:	5.927,14		7.591,84	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00		928,08	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.809.792,41</b>		<b>42.253.008,66</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.632.475,05	5.445.941,44
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		143.276,00	84.867,00
Sonstige betriebliche Erträge		267.542,92	148.721,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.573.885,74	2.016.567,52
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.469.408,23</b>	<b>3.662.962,30</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	613.924,98		697.390,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 12.009,15 € (Vorjahr: 12.606,75 €)	145.781,76	759.706,74	164.897,09
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.568.322,51	1.605.088,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		251.492,18	254.550,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.219,82	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr: 34,00 €)		501.934,28	465.376,87
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.183,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>389.989,34</b>	<b>475.658,09</b>
Sonstige Steuern		87.832,92	87.005,98
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>302.156,42</b>	<b>388.652,11</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		30.215,64	38.865,21
Gewinnvortrag		230.948,18	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>502.888,96</b>	<b>349.786,90</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2023

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Heimstätten-Baugenossenschaft Fortschritt eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 628 beim Registergericht Köln eingetragen. Die Erstellung des Jahresabschlusses 2023 erfolgte nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanzgliederung zum 31. Dezember 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 erfolgte nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblattverordnung). Bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Vergleich zum Vorjahr keine Abweichungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen. Aufwendungen für die energetische Erneuerung von Liegenschaften (Wärmedämmfassaden, Wärmedämmungen, Erneuerung Fenster und Heizungsanlagen) im Sinne der EnEV wurden bilanz erhöhend aktiviert und über die Restnutzungsdauer der Liegenschaften abgeschrieben. Im Einzelnen wurden folgende Methoden angewendet:

### AKTIVA

#### Anlagevermögen:

*Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände*

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden entsprechend der amtlichen Abschreibungstabellen mit jährlich 33,33 % der Anschaffungskosten abgeschrieben. Trivialsoftware wird im Jahr der Anschaffung als Aufwand erfasst. Selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

#### *Sachanlagevermögen*

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für die vorhandenen Vermögensgegenstände sind die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. die Euro-Eröffnungsbilanzwerte als kumulierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der aufgelaufenen Abschreibungen als kumulierte Abschreibungen ausgewiesen.

#### *Zugänge*

Für Sachanlagenzugänge in 2023 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Eigenleistungen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255, Abs. 3 HGB wurden während der Bauzeit nicht aktiviert.

#### *Planmäßige Abschreibungen*

Alt- und Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Ausbau- und Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Alt- und Neubauten (Wohnbauten) werden auf der Grundlage einer geschätzten Nutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude abgeschrieben; soweit die bisherige Restnutzungsdauer nach einer umfassenden Modernisierung den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr entspricht, wird diese mit bis zu 45 Jahren auf Grundlage vorliegender Sachverständigengutachten neu festgelegt.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren linear abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend der amtlichen Abschreibungstabellen für allgemein verwendbare Anlagegüter von den Anschaffungskosten jährlich abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von mehr als 250 € und bis zu 1.000 € netto je Gegenstand werden als Sammelposten mit 20 % p. a. gemäß § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben.

## Umlaufvermögen:

### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position sind die mit den Nutzungsberechtigten noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten und Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis, ohne Leerstände und ohne eigene Räume ausgewiesen.

### Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Nominalwerten ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips wurden zweifelhafte Forderungen wertberichtigt und uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt werden Zahlungen für Aufwendungen, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

## PASSIVA

### Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre angesetzt. Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind entsprechend § 249, Abs. (1) HGB gebildet worden.

### Latente Steuern

Bei der Genossenschaft bestehen Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen sowie Rückstellungen und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen werden insgesamt zu einer Steuerentlastung führen, sodass in der Bilanz aktive latente Steuern hätten angesetzt werden können. Von diesem Wahlrecht (§ 274 Abs. 1 Satz 2 HGB) hat die Genossenschaft jedoch keinen Gebrauch gemacht.

## Verbindlichkeiten

Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.498.938,00 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.

3. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Gewerbsteuer	1.297,00 €
Körperschaftsteuer	4.928,00 €
Solidaritätszuschlag	270,00 €

**Summe 6.495,00 €**

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten der gesetzlichen Verbandsprüfung	20.000,00 €
Interne Erstellung Jahresabschluss	14.530,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	320,00 €
Dienstjubiläum	4.710,90 €
Betriebs- und Heizkosten	30.000,00 €
CO <sub>2</sub> -Abgabe	1.500,00 €
Steuerberatung	4.500,00 €
Tantiemen	4.445,00 €
Altersteilzeit	33.123,69 €
Urlaubsanspruch	19.505,00 €

**Summe 132.634,59 €**

## 5. 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	22.225,41	10.820,68	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	243.054,21	29.848,74	0,00	0,00
Gesamtbetrag	265.279,62	40.669,42	0,00	0,00



**GESELL  
SCHAFT  
BRAUCHT  
GENOSSEN  
SCHAFT**

**Wir gestalten die Zukunft  
des Wohnens**

[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)

**DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN**



**DEUTSCHLAND**

## 6. Verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2023:

	Anschaffungs- / Herstellkosten zum 01.01.2023	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen	
		€	€		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	82.820,77	–	–	–	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	62.028.802,67	1.800.739,98	48.683,00	7.060,00	
Grundstücke mit anderen Bauten	984.329,77	49.925,36	19.994,37	–	
Technische Anlagen	8.156,87	369.206,23	–	79.001,22	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.577,45	115.932,68	53.647,74	–	
Bauvorbereitungskosten	24.438,82	4.165,00	–	–7.060,00	
Geleistete Anzahlungen	79.001,22	–	–	–79.001,22	
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>63.396.306,80</b>	<b>2.339.969,25</b>	<b>122.325,11</b>	<b>–</b>	
<b>Anlagevermögen Gesamt:</b>	<b>63.479.127,57</b>	<b>2.339.969,25</b>	<b>122.325,11</b>	<b>–</b>	

## 7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich in 2023 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon		
		Restlaufzeit		
		<= 1 Jahr	> 1 Jahr	
	€	€	€	
Gegenüber Kreditinstituten	31.161.492,52	1.673.125,96	29.488.366,56	
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(30.499.641,40)</i>	<i>(1.608.032,01)</i>	<i>(28.891.609,39)</i>	
Erhaltene Anzahlungen	1.975.181,01	1.975.181,01		
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(1.529.122,96)</i>	<i>(1.529.122,96)</i>		
Aus Vermietung	56.808,98	56.808,98		
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(48.774,72)</i>	<i>(48.774,72)</i>		
Aus Lieferungen und Leistungen	124.130,71	124.130,71		
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(104.305,02)</i>	<i>(104.305,02)</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	13.816,99	13.816,99		
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(17.540,09)</i>	<i>(17.540,09)</i>		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>33.331.430,21</b>	<b>3.843.063,65</b>	<b>29.488.366,56</b>	
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(32.199.384,19)</i>	<i>(3.307.774,80)</i>	<i>(28.891.609,39)</i>	

	Zuschreibungen	Anschaffungs- / Herstellkosten zum 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
	–	82.820,77	79.531,77	3.289,00	4.570,00
	–	63.787.919,65	23.769.156,73	40.018.762,92	1.483.819,93
	–	1.014.260,76	462.951,28	551.309,48	56.903,90
	–	456.364,32	4.929,87	451.434,45	408,00
	–	333.862,39	191.033,62	142.828,77	22.620,68
	–	21.543,82	0,00	21.543,82	0,00
	–	–	0,00	0,00	0,00
	–	65.613.950,94	24.428.071,50	41.185.879,44	1.563.752,51
	–	<b>65.696.771,71</b>	<b>24.507.603,27</b>	<b>41.189.168,44</b>	<b>1.568.322,51</b>

Davon			Gesichert	
	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€
	6.807.824,16	22.680.542,40	31.161.492,52	Grundpfandrecht
	(6.493.250,04)	(22.398.359,35)	(30.499.641,40)	(Grundpfandrecht)
	<b>6.807.824,16</b>	<b>22.680.542,40</b>	<b>31.161.492,52</b>	
	(6.493.250,04)	(22.398.359,35)	(30.499.641,40)	

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2023 sind keine wesentlichen außergewöhnlichen bzw. periodenfremden Erträge oder Aufwendungen angefallen.

## E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung nicht ereignet. Insbesondere sind wesentliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar. Wesentliche bestandsgefährdende Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens beeinträchtigen könnten, sind ebenfalls nicht erkennbar.

## F. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von 502.888,96 € wie folgt zu verwenden:

Im Rahmen einer Vorwegzuweisung wurden 30.215,64 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2023 (3.622.060,00 €) = 144.882,40 € zu verwenden und den verbleibenden Betrag in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

## G. Sonstige Angaben

1. Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter gemäß § 251 HGB.
2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
3. Es bestehen sonstige in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus dem Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 355 T€. Die Finanzierung ist vollständig aus Fremdmitteln vorgesehen.
4. Die Beschäftigungsstruktur stellt sich im Jahresdurchschnitt wie folgt dar:  
*\*Tabelle siehe unten.*
5. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats.
6. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.
7. Mitgliederentwicklung:

	<b>Mitglieder</b>
Anfang 2023	1163
Zugang 2023	45
Abgang 2023	47
Ende 2023	1161

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 235.300,00 € erhöht

## 4. Beschäftigungsstruktur im Jahresdurchschnitt\*

	31.12.2023		31.12.2022	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Beschäftigt in				
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1	3	1
Technische Mitarbeiter	2	1	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	3	3	3
<b>Gesamtanzahl Mitarbeiter</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

Zudem wurden eine Umschülerin und ein Auszubildender beschäftigt.

## 8. Mitglieder des Vorstandes

Markus Schubert	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Klaus Büttner	Nebenamtliches Vorstandsmitglied
Ewald Hübner	Nebenamtliches Vorstandsmitglied

## 9. Mitglieder des Aufsichtsrates

	<b>Funktion</b>	<b>Mitglied im</b>
Lutz Winkler	Vorsitzender	Prüfungsausschuss
Christoph Bel	stellvertretender Vorsitzender	Prüfungsausschuss
Gabriele Schmieden	Schriftführerin	Bau- und Wohnungsausschuss
Martin Endlein		Bau- und Wohnungsausschuss
Dorothea Frerich		Bau- und Wohnungsausschuss
Oliver Klouth		Prüfungsausschuss

Köln, den 22. Mai 2024

Der Vorstand



Markus Schubert



Ewald Hübner



Klaus Büttner

# WIR BAUEN MIT SOZIALER VERANT WORTUNG



Neuer Wohnraum für die Zukunft des Wohnens  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)



## So erreichen Sie uns



### Unsere Sprechzeiten

Montag – Freitag  
8.00 bis 12.00 Uhr

Montag – Donnerstag  
13.00 bis 15.30 Uhr

### Telefax

02 21 / 93 75 9 - 10

### E-Mail

[info@fortschritt.koeln](mailto:info@fortschritt.koeln)



### Zentrale

02 21 / 93 75 9 - 0

### Technik

02 21 / 93 75 9 -11 oder  
02 21 / 93 75 9 - 15

### Buchhaltung

02 21 / 93 75 9 - 22

### Mitgliederbetreuung

02 21 / 93 75 9 - 33