



HEIMSTÄTTEN-BAUGENOSSEN-  
SCHAFT FORTSCHRITT EG

STAND VOM 9. MAI 2023

# Geschäftsbericht 2022

## SEITE

- 3** Bericht des Aufsichtsrats für 2022  
Die Wirtschaftslage und die Lage  
auf dem Immobilienmarkt
- 4** Bericht des Vorstands
- 6** Wirtschaftsplan 2023
- 8** Bilanz zum 31. Dezember 2022
- 10** Gewinn- und Verlustrechnung
- 11** Anhang zum Jahresabschluss 2022

# Bericht des Aufsichtsrats für 2022

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2022 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 der Bericht des Vorstands für 2022 wurden durch den Prüfungsausschuss geprüft und vom Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 9. Mai 2023 wie folgt genehmigt:

*Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 388.652,11 Euro wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 38.865,21 Euro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn i. H. v. 349.786,90 Euro für das Geschäftsjahr 2022 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2022 (2.970.968,00 Euro) = 118.838,72 Euro zu verwenden und den verbleibenden Betrag i. H. v. 230.948,18 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.*

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf wird voraussichtlich im 3. Quartal 2023 stattfinden.

Köln-Raderberg, den 9. Mai 2023  
Lutz Winkler  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Die Wirtschaftslage und die Lage auf dem Immobilienmarkt

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschneiterten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Die Inflation ist massiv gestiegen. Die Verbraucherpreise waren im August 2022 um 9,1 % höher als im Jahr zuvor. Die Inflationsrate erreichte damit einen neuen Höchstwert seit Bestehen der Währungsunion. Haupttreiber waren die Energie- und Lebensmittelpreise, die um 38,3 % bzw. 10,6 % stiegen. Doch auch außerhalb dieser Gütergruppen ist die Teuerung mit 4,3 % im August inzwischen beträchtlich, was auch an der zunehmenden Weitergabe der stark gestiegenen Kosten für Vorprodukte, Energie und Rohstoffe liegt.

Die Europäische Zentralbank reagiert mittlerweile auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise. So hat sie die Leitzinsen im Juli und im September 2022 um 0,5 % bzw. 0,75 % angehoben. Damit liegt der Hauptrefinan-

zierungssatz gegenwärtig bei 1,25 %, der Einlagesatz bei 0,75 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 1,5 %. Alle Leitzinsen inklusive des Einlagesatzes, der seit Juni 2014 negativ gewesen war, liegen also wieder im positiven Bereich.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) erreichte 2021 6,09 €/qm und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 €/qm. Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmten. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %).

# Bericht des Vorstands

## über das Geschäftsjahr

### Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um ca. 224 T€ bzw. 4,29 % auf 5.446 T€ erhöht (Vorjahr: 5.222 T€). Diese Erhöhung basiert auf Anpassungen an die jeweilige Marktmiete bei der Wiedervermietung unserer Wohnungen, dem Abbau der leerstehenden Einheiten aus den Vorjahren und dem Zugang von zwei Mehrfamilienhäusern „Auf dem Sandberg 2 – 4“ zum 01.05.2022. Die Gesamterlöse stiegen dabei um 278 T€ auf 5.679 T€ (Vorjahr: 5.401 T€), was durch die Steigerung der Umsatzerlöse, vor allem aber durch den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 47 T€ auf 149 T€ und einer gleichzeitigen Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 85 T€ zu erklären ist.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen sinken im Vergleich zum Vorjahr um 104 T€ auf 799 T€, die gesamten

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 70 T€ auf 2.016 T€. Aufgrund der Zugänge im Anlagevermögen und einer Sonderabschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert im Berichtsjahr erhöhen sich die Abschreibungen um 238 T€ auf 1.605 T€.

Der Personalaufwand sinkt leicht um 10 T€. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen steigen um 57 T€ auf 255 T€. Der Zinsaufwand steigt leicht um 31 T€ auf 465 T€. Steuern vom Einkommen und Gewerbesteuern sind im Berichtsjahr nicht angefallen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Ergebnis nach Steuern von 475.658,09 € und ein Jahresüberschuss von 388.652,11 € erzielt. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage mit 38.865,21 € beläuft sich der Bilanzgewinn auf 349.786,90 €. Die wesentlichen Eckdaten des SOLL- / IST-Vergleichs des Jahres 2022 lassen sich anhand der nachstehenden Tabelle ablesen:

	Plan 2022	IST 2022	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.140	4.175	35
Sonst. betriebliche Erträge	80	148	68
Instandhaltung	850	799	51
Personalkosten	840	862	22
Sonst. betriebliche Aufwendungen	195	255	60
Zinsaufwendungen	475	465	10
Jahresüberschuss	345	388	43

Ausgewählte Leistungsindikatoren		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	T€	42.253	36.143	35.815	34.764	32.560	29.208
Jahresüberschuss	T€	389	359	473	412	640	578
Eigenkapital langfristig (EK laut Bilanz ./ Guthaben der aus- geschiedenen Mitglieder ./ Dividende)	T€	9.716	8.797	8.349	7.688	6.927	6.023
Eigenkapitalquote (EK langfristig : Bilanzsumme)	%	23,0	24,3	23,3	22,1	21,3	20,6
Durchschnittliche Grundmiete Wohnungen (Sollmieten vor Erlösschmälerung: Wohnfläche)	€/qm	6,83	6,78	6,67	6,54	6,38	6,33
Instandhaltungskosten (Instandhaltungsaufwendungen gem. GuV : Wohn- / Nutzfläche)	€/ qm	15,41	17,96	16,68	15,06	14,58	15,59
Modernisierungskosten (Aktivierte Modernisierungskosten: Wohn- / Nutzfläche)	€/ qm	47,57	37,94	31,61	62,68	87,91	55,99
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	6	7	5	3	6	7
Leerstand am Bilanzstichtag	%	0,8	0,9	0,6	0,4	0,8	0,9

## Vermögenslage

Die nachfolgende, stichtagsorientierte Tabelle verdeutlicht die Vermögenslage:

Vermögensstruktur	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (Sach- und Finanzanlagen)	40.466	95,8	34.754	96,2
Umlaufvermögen (gesamtes Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	1.787	4,2	1.389	3,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>42.253</b>	<b>100,0</b>	<b>36.143</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	3.621	8,6	2.971	8,2
Ergebnisrücklagen	5.865	13,9	5.826	16,1
Gewinnvortrag	231	0,1	0	0
<i>Eigenkapital</i>	9.717	23,0	8.797	24,3
Dividende und Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	160	0,4	167	0,5
Rückstellungen	177	0,4	155	0,4
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	30.499	72,2	25.286	70,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.700	4,0	1.738	4,8
<i>Fremdkapital</i>	32.536	77,0	27.345	75,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>42.253</b>	<b>100,0</b>	<b>36.143</b>	<b>100,0</b>

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

	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
	€	€
Langfristige Vermögenswerte <i>gesamtes Anlagevermögen</i>	40.466.000	34.754.000
Langfristige Finanzierungsmittel <i>Eigenkapital ./. Dividende ./. Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ./. rückständige Annuitäten</i>	40.216.000	34.083.000
Überdeckung / Unterdeckung	250.000	671.000

# Wirtschaftsplan 2023

Auch im Geschäftsjahr 2023 wird sich gemäß den Planungen bei weiterhin starken Investitionen in unseren Bestand eine insgesamt stabile Ertragslage einstellen. Der Jahresüberschuss soll zur Stärkung des Eigen-

kapitals nebst Auszahlung einer Dividende an unsere Mitglieder verwendet werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023:

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

	Wirtschaftlich	Liquiditätsbezogen
	€	€
<b>Erträge / Einnahmen</b>		
Sollmieten	4.300.000	4.300.000
Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen	1.445.000	1.445.000
Sonstige betriebliche Erträge	200.000	200.000
<b>Summe der Erträge / Einnahmen:</b>	<b>5.945.000</b>	<b>5.945.000</b>
<b>Aufwendungen / Ausgaben</b>		
Betriebskosten	1.350.000	1.350.000
Instandhaltungsaufwand	1.175.000	1.175.000
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	495.000	495.000
Steuern vom Ertrag und Einkommen	3.000	3.000
Grundsteuer / Kfz-Steuer	99.000	99.000
Tilgungen		1.600.000
<b>Summe der Aufwendungen / Ausgaben:</b>	<b>5.782.000</b>	<b>5.732.000</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>163.000</b>	<b>213.000</b>

MIT  HAT   
UNS  
WOHNEN  
MEHR  
HERZ

Für mehr soziale Gerechtigkeit:  
Gesellschaft braucht Genossenschaft.

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

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

in €

<b>AKTIVSEITE</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		7.859,00		13.036,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	39.743.465,87		34.183.642,95	
Grundstücke mit anderen Bauten	558.288,02		449.555,02	
Technische Anlagen	3.635,00		4.043,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.519,79		103.394,30	
Bauvorbereitungskosten	24.438,82		–	
geleistete Anzahlungen	79.001,22	40.458.348,72	–	34.740.635,27
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>40.466.207,72</b>		<b>34.753.671,27</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Unfertige Leistungen		1.355.662,00		1.270.795,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	10.820,68		8.838,18	
Sonstige Vermögensgegenstände	29.848,74	<b>40.669,42</b>	42.700,86	<b>51.539,04</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		385.496,62		64.939,82
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.972,90		1.787,35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>42.253.008,66</b>		<b>36.142.732,48</b>

in €

<b>PASSIVSEITE</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.872,00		55.380,00	
der verbleibenden Mitglieder Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.828,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	3.620.968,00	3.661.840,00	2.970.968,00	3.026.348,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 38.865,21 € (Vorjahr 35.877,01 €)	900.448,40		861.583,19	
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 212.039,45 €)	3.804.188,30		3.804.188,30	
Andere Ergebnisrücklagen	1.160.151,31	5.864.788,01	1.160.151,31	5.825.922,80
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	388.652,11		358.770,06	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	38.865,21		247.916,46	
Bilanzgewinn		349.786,90		110.853,60
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>				
sonstige Rückstellungen	177.209,56	177.209,56	155.064,69	155.064,69
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.499.641,40		25.286.420,07	
Erhaltene Anzahlungen	1.529.122,96		1.465.380,62	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.096,04		38.390,50	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93.983,70		216.731,40	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.540,09	32.199.384,19	17.620,80	27.024.543,39
davon aus Steuern:	7.591,84		6.959,52	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	928,08		3.210,76	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>42.253.008,66</b>		<b>36.142.732,48</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.445.941,44	5.221.923,71
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		84.867,00	77.348,00
Sonstige betriebliche Erträge		148.721,38	101.674,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.016.567,52	2.087.357,83
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.662.962,30</b>	<b>3.313.588,33</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	697.390,67		704.334,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 12.606,75 € (Vorjahr: 12.606,75 €)	164.897,09	862.287,76	168.930,29
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.605.088,63	1.366.710,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		254.550,95	197.110,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 34,00 € (Vorjahr: 5.517,27 €)		465.376,87	434.469,10
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>475.658,09</b>	<b>442.033,36</b>
Sonstige Steuern		87.005,98	83.263,30
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>388.652,11</b>	<b>358.770,06</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		38.865,21	35.877,01
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		0,00	212.039,45
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>349.786,90</b>	<b>110.853,60</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2022

## 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 2022 erfolgte nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanzgliederung zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2022 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 bilanzerhöhend 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 2022 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 Betriebs- 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 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.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus dem Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 459 T€. Die Finanzierung ist vollständig aus Fremdmitteln vorgesehen.

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

### I. Bilanz

1. Im Geschäftsjahr 2022 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 94.640,00 € auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.355.662,00 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.
4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten der gesetzlichen Verbandsprüfung	18.000,00 €
Interne Erstellung Jahresabschluss	12.000,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	300,00 €
Dienstjubiläum	5.728,26 €
Betriebs- und Heizkosten	21.876,00 €
Berufsgenossenschaft	170,00 €
Steuerberatung	4.000,00 €
Tantiemen	10.155,44 €
Altersteilzeit	83.669,86 €
Urlaubsanspruch	21.310,00 €
<b>Summe</b>	<b>177.209,56 €</b>

5. Darüber hinaus sind keine Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer enthalten.

6. 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	10.820,68	8.838,18	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	29.848,74	42.700,86	0,00	0,00
Gesamtbetrag	40.669,42	51.539,04	0,00	0,00



Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele.



Laura Nolte Frauenbob, Weltcup Altenberg 2022/2023

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich in 2022 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			
		Restlaufzeit			
		<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	
		€	€	€	€
Gegenüber Kreditinstituten	30.499.641,40	1.608.032,01	28.891.609,39	6.493.250,04	
Erhaltene Anzahlungen	1.529.122,96	1.529.122,96			
Aus Vermietung	48.774,72	48.774,72			
Aus Lieferungen und Leistungen	104.305,02	104.305,02			
Sonstige Verbindlichkeiten	17.540,09	17.540,09			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>32.199.384,19</b>	<b>3.307.774,80</b>	<b>28.891.609,39</b>	<b>6.493.250,04</b>	

8. Verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2022:

	Anschaffungs- / Herstellkosten zum 01.01.2022	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen	
		€	€		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	81.529,62	1.291,15	-	-	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	54.971.547,74	7.057.254,93	-	-	
Grundstücke mit anderen Bauten	803.706,42	182.933,21	2.309,86	-	
Technische Anlagen	8.156,87	-	-	-	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	335.331,75	3.995,93	67.750,23	-	
Bauvorbereitungskosten	0,00	24.438,62	-	-	
Geleistete Anzahlungen	0,00	79.001,22	-	-	
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>56.118.742,78</b>	<b>7.347.623,91</b>	<b>70.060,09</b>	<b>-</b>	
<b>Anlagevermögen Gesamt:</b>	<b>56.200.272,40</b>	<b>7.348.915,06</b>	<b>70.060,09</b>	<b>-</b>	

Davon			Vorjahr		
		Gesichert			
davon über 5 Jahre			Art der Sicherung *)	Insgesamt	
€	€			€	€
	€	€	€	€	€
	22.398.359,35	30.499.641,40	Grundpfandrecht	25.286.420,07	1.459.959,59
				1.465.380,62	1.465.380,62
				38.390,50	38.390,50
				216.731,40	216.231,40
				17.620,80	17.620,80
	22.398.359,35	30.499.641,40		27.024.543,39	3.198.082,91

Zuschreibungen	Anschaffungs- / Herstellkosten zum 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
–	82.820,77	74.961,77	7.859,00	6.468,15
–	62.028.802,67	22.285.336,80	39.743.465,87	1.497.432,01
–	984.329,77	426.041,75	558.288,02	73.584,71
–	8.156,87	4.521,87	3.635,00	408,00
–	271.577,45	222.057,66	49.519,79	27.195,76
–	24.438,62	0,00	24.438,62	0,00
–	79.001,22	0,00	79.001,22	0,00
–	63.396.306,60	22.937.958,08	40.458.348,72	1.598.620,48
–	<b>63.479.127,37</b>	<b>23.012.919,85</b>	<b>40.466.207,72</b>	<b>1.605.088,63</b>

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine wesentlichen außergewöhnlichen bzw. periodenfremden Erträge oder Aufwendungen angefallen.

### E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 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 Jahresüberschuss in Höhe von 388.652,11 € wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 38.865,21 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn i. H. v. 349.786,90 € für das Geschäftsjahr 2022 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2022 (2.970.968,00 €) = 118.838,72 € zu verwenden und den verbleibenden Betrag i. H. v. 230.948,18 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### 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. Die Beschäftigungsstruktur stellt sich im Jahresdurchschnitt wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Beschäftigt in				
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1	3	1
Technische Mitarbeiter	2	1	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	3	3	3
<b>Gesamtanzahl Mitarbeiter</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats.

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

6. Mitgliederentwicklung:

	Mitglieder
Anfang 2022	1128
Zugang 2022	75
Abgang 2022	40
Ende 2022	1163

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 659.828,00 € erhöht.

## 7. Mitglieder des Vorstandes

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

## 8. 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	(ab 22.06.2022)	Bau- und Wohnungsausschuss
Arno Trimborn	(bis 22.06.2022)	Bau- und Wohnungsausschuss
Dorothea Frerich		Bau- und Wohnungsausschuss
Oliver Klouth		Prüfungsausschuss

Köln, den 9. Mai 2023

Der Vorstand



Markus Schubert



Ewald Hübner



Klaus Büttner

