

STAND VOM 4. JUNI 2025



HEIMSTÄTTEN-BAUGENOSSEN-
SCHAFT FORTSCHRITT EG

Geschäftsbericht 2024

SEITE

- 3** Bericht des Aufsichtsrates für 2024
- 4** Die Wirtschaftslage und die Lage auf dem Immobilienmarkt
- 6** Bericht des Vorstands
- 8** Wirtschaftsplan 2025
- 10** Bilanz zum 31. Dezember 2024
- 12** Gewinn- und Verlustrechnung
- 13** Anhang zum Jahresabschluss 2024

Bericht des Aufsichtsrates für 2024

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2024 seine ihm durch Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist der Aufsichtsrat in seinen acht 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 2024 wurden durch den Prüfungsausschuss geprüft und vom Aufsichtsrat wie folgt genehmigt:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von 255.987,55 € der Mitgliederversammlung wie folgt zur Verwendung vorzuschlagen: im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 28.443,06 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2024 (3.866.096,00 €) = 154.643,84 € zu verwenden und den verbleibenden Betrag auf das neue Geschäftsjahr vorzutragen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf wird voraussichtlich im 3. Quartal 2025 stattfinden.

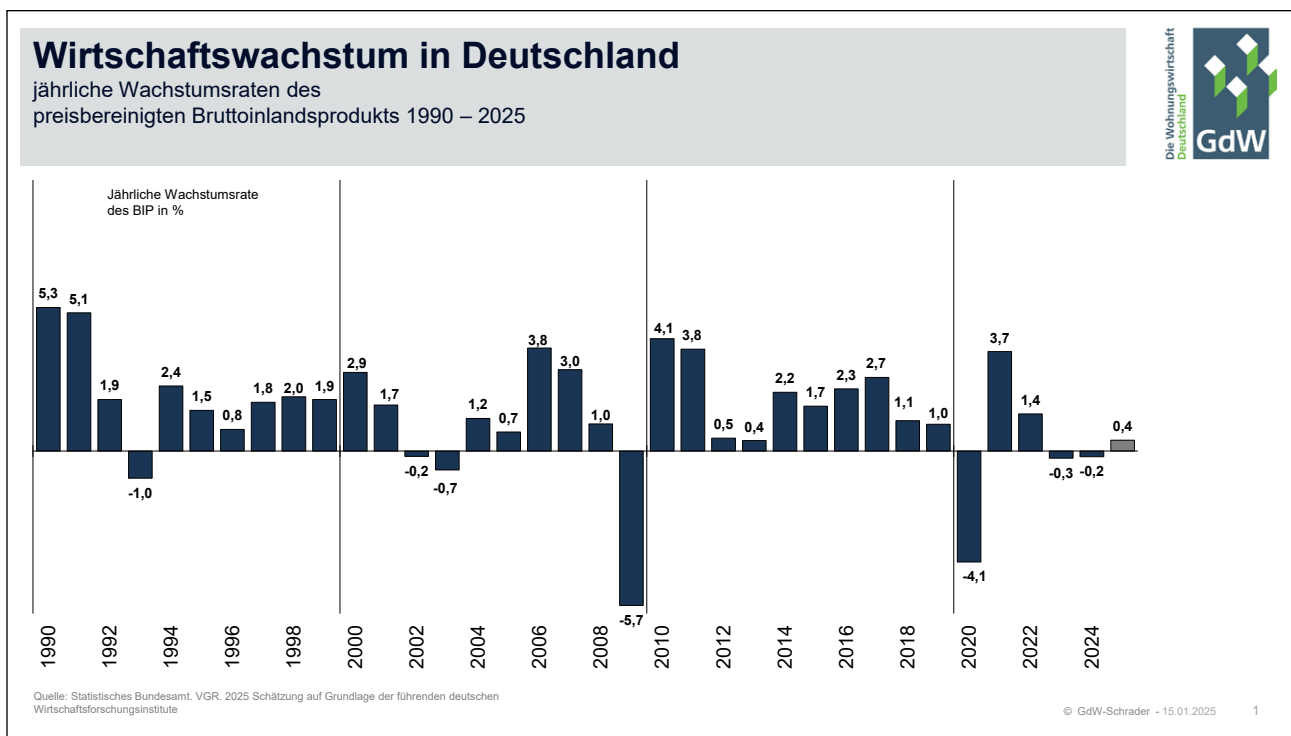
Köln-Raderberg, den 4. Juni 2025
Lutz Winkler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die Wirtschaftslage und die Lage auf dem Immobilienmarkt

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.



Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem

die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

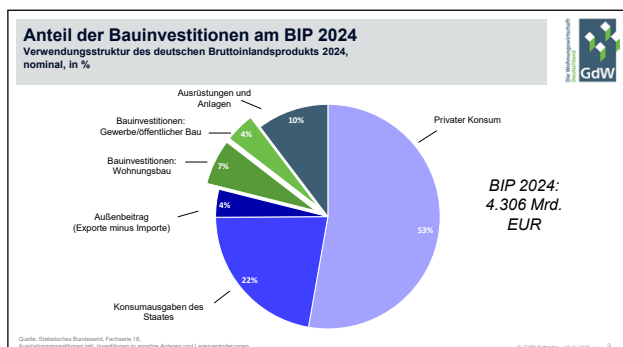
Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit $-5,0\%$ sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt ($-3,0\%$). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. €. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

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



Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um $1,1\%$ bis $1,4\%$ zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von $2,2\%$ bis $2,4\%$. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27%) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14%). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Quellenangabe

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

Bericht des Vorstands

über das Geschäftsjahr

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 stiegen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit um rund 335 T€ bzw. 5,95 % auf insgesamt 5.968 T€ (Vorjahr: 5.633 T€). Diese positive Entwicklung resultierte hauptsächlich aus Anpassungen an die jeweilige Marktmiete bei der Wiedervermietung unserer Wohnungen. Die Gesamterlöse erhöhten sich um 168 T€ auf 6.212 T€ (Vorjahr: 6.043 T€). Dieser Zuwachs ist vorrangig auf die gestiegenen Umsatzerlöse zurückzuführen, während die sonstigen betrieblichen Erträge um 137 T€ auf 130 T€ sanken und die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen mit 113 T€ geringer ausfiel.

Im Bereich der Aufwendungen verzeichneten wir eine Reduzierung der Instandhaltungskosten um 217 T€ auf 938 T€ sowie einen Rückgang der gesamten Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit um 80 T€ auf

2.495 T€. Die Abschreibungen hingegen erhöhten sich um 76 T€ auf 1.645 T€.

Der Personalaufwand stieg um 104 T€, ebenso die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die nun bei 310 T€ liegen. Der Zinsaufwand erhöhte sich um 30 T€ auf 532 T€, während die Steuern auf Einkommen und Gewerbesteuern im Berichtsjahr auf 2 T€ sanken.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnis nach Steuern von 372.156,53 € erzielt, woraus sich ein Jahresüberschuss von 284.430,61 € ergab. Nach der Einstellung von 28.443,06 € in die gesetzliche Rücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn von 255.987,55 €.

Die wesentlichen Eckdaten des SOLL- / IST-Vergleichs des Jahres 2024 lassen sich anhand der nachstehenden Tabelle ablesen:

	Plan 2024	IST 2024	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.375	4.474	99
Sonst. betriebliche Erträge	80	130	50
Instandhaltung	1.100	938	162
Abschreibungen	1.650	1.644	6
Personalkosten	775	864	89
Sonst. betriebliche Aufwendungen	225	309	84
Zinsaufwendungen	502	532	30
Jahresüberschuss	182	284	102

Ausgewählte Leistungsindikatoren		2024	2023	2022	2021	...	2013
Bilanzsumme	T€	44.624	43.811	42.253	36.143		17.023
Jahresüberschuss	T€	284	310	389	359		-235
Eigenkapital langfristig (EK laut Bilanz ./ Guthaben der aus- geschiedenen Mitglieder ./ Dividende)	T€	10.434	10.119	9.716	8.797		4.844
Eigenkapitalquote (EK langfristig : Bilanzsumme)	%	23,4	23,0	23,0	24,3		28,5
Durchschnittliche Grundmiete Wohnungen (Sollmieten vor Erlösschmälerung: Wohnfläche)	€/qm	7,33	7,11	6,83	6,78		5,48
Instandhaltungskosten (Instandhaltungsaufwendungen gem. GuV : Wohn- / Nutzfläche)	€/ qm	18,06	22,24	15,41	17,96		31,94
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	9	7	6	7		44
Leerstand am Bilanzstichtag	%	1,1	0,9	0,8	0,9		5,7

Vermögenslage

Die nachfolgende, stichtagsorientierte Tabelle verdeutlicht die Vermögenslage:

Vermögensstruktur	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (Sach- und Finanzanlagen)	42.179	94,5	41.189	94,0
Umlaufvermögen (gesamtes Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	2.445	5,5	2.622	6,0
Gesamtvermögen	44.624	100,0	43.811	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	4.052	9,1	3.866	8,8
Ergebnisrücklagen	6.281	14,1	5.896	13,4
Gewinnvortrag	100	0,2	364	0,8
<i>Eigenkapital</i>	<i>10.433</i>	<i>23,4</i>	<i>10.216</i>	<i>23,0</i>
Dividende und Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	218	0,5	220	0,5
Rückstellungen	131	0,3	133	0,3
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	31.298	70,1	31.161	71,2
Sonstige Verbindlichkeiten	2.544	5,7	2.170	5,0
<i>Fremdkapital</i>	<i>34.191</i>	<i>76,6</i>	<i>33.684</i>	<i>77,0</i>
Gesamtkapital	44.624	100,0	43.811	100,0

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

	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2023
	€	€
Langfristige Vermögenswerte <i>gesamtes Anlagevermögen</i>	42.179.000	41.186.000
Langfristige Finanzierungsmittel <i>Eigenkapital ./. Dividende ./. Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ./. rückständige Annuitäten</i>	41.701.000	41.361.000
Unterdeckung	522.000	175.000

Wirtschaftsplan 2025

Im Geschäftsjahr 2025 wird sich laut der Planungen erneut eine insgesamt stabile Ertragslage einstellen, auch bei weiterhin hohen Investitionen in unseren Bestand. Der erzielte Jahresüberschuss wird sowohl zur Stärkung

des Eigenkapitals als auch zur Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder verwendet. Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über den Wirtschaftsplan:

	Wirtschaftlich	Liquiditätsbezogen
	€	€
Erträge / Einnahmen		
Sollmieten	4.600.000	4.600.000
Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen	1.650.000	1.650.000
Sonstige betriebliche Erträge	150.000	150.000
Summe der Erträge / Einnahmen:	6.400.000	6.400.000
Aufwendungen / Ausgaben		
Betriebskosten	1.550.000	1.550.000
Instandhaltungsaufwand	1.250.000	1.250.000
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	540.000	540.000
Steuern vom Ertrag und Einkommen	15.000	15.000
Grundsteuer / Kfz-Steuer	130.000	130.000
Tilgungen		1.650.000
Summe der Aufwendungen / Ausgaben:	6.145.000	6.145.000
Jahresüberschuss	255.000	255.000

W GEBEN V EIN ZUHAUSE

The main title is composed of large, bold, sans-serif letters. The letter 'W' is white with a green building facade and windows integrated into its vertical strokes. 'GEBEN' is yellow. 'V' is purple with a green building facade and windows integrated into its vertical strokes. 'EIN' is red with a green building facade and windows integrated into its vertical strokes. 'ZUHAUSE' is red. Between the words, there are green silhouettes of people: a man, a woman, a child, and a person in a wheelchair, representing a diverse community.

Wohnen in einer weltoffenen Gemeinschaft

wohnungsbaugenossenschaften.de

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

Bilanz zum 31. Dezember 2024

in €				
AKTIVSEITE	2024	2024	2023	2023
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		2.227,00		3.289,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	40.509.267,92		40.018.762,92	
Grundstücke mit anderen Bauten	495.409,02		551.309,48	
Technische Anlagen	472.588,56		451.434,45	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.411,77		142.828,77	
Anlagen im Bau	578.304,80		0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	42.176.982,07	21.543,82	41.185.879,44
Anlagevermögen insgesamt		42.179.209,07		41.189.168,44
UMLAUFVERMÖGEN				
Unfertige Leistungen		1.612.550,00		1.498.938,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	15.859,95		22.225,41	
Sonstige Vermögensgegenstände	155.900,40	171.760,35	243.054,21	265.279,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		654.236,84		854.854,00
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.592,89		1.552,35
Bilanzsumme		44.624.349,15		43.809.792,41

in €

PASSIVSEITE	2024	2024	2023	2023
EIGENKAPITAL				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.712,00		75.244,00	
der verbleibenden Mitglieder Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.096,00 € (Vorjahr: 9.828,00 €)	4.051.580,00	4.114.292,00	3.866.096,00	3.941.340,00
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 28.443,06 € (Vorjahr 30.952,80 €)	959.107,10		930.664,04	
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 358.006,56 € (Vorjahr: 0,00 €)	4.162.194,86		3.804.188,30	
Andere Ergebnisrücklagen	1.160.151,31	6.281.453,27	1.160.151,31	5.895.003,65
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	284.430,61		302.156,42	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	28.443,06		30.215,64	
Gewinnvortrag	0,00		230.948,18	
Bilanzgewinn		255.987,55		502.888,96
RÜCKSTELLUNGEN				
Steuerrückstellungen	7.783,00		6.495,00	
sonstige Rückstellungen	123.476,00	131.259,00	132.634,59	139.129,59
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.297.579,99		31.161.492,52	
Erhaltene Anzahlungen	2.014.581,85		1.975.181,01	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.811,09		56.808,98	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	453.258,58		124.130,71	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.125,82	33.841.357,33	13.816,99	33.331.430,21
davon aus Steuern:	9.368,89		5.927,14	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00		0,00	
Bilanzsumme		44.624.349,15		43.809.792,41

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		5.968.580,12	5.632.475,05
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		113.612,00	143.276,00
Sonstige betriebliche Erträge		130.410,35	267.542,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.494.904,19	2.573.885,74
Rohergebnis		3.717.698,28	3.469.408,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	708.587,80		613.924,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 11.549,83 € (Vorjahr: 12.009,15 €)	155.581,34	864.169,14	145.781,76
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.644.739,40	1.568.322,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		309.666,84	251.492,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung von Rückstellungen 34,52 € (Vorjahr: 97,03 €)		7.399,51	9.219,82
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		532.389,88	501.934,28
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.976,00	7.183,00
Ergebnis nach Steuern		372.156,53	389.989,34
Sonstige Steuern		87.725,92	87.832,92
Jahresüberschuss		284.430,61	302.156,42
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		28.443,06	30.215,64
Gewinnvortrag		0,00	230.948,18
Bilanzgewinn		255.987,55	502.888,96

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 2024 erfolgte nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanzgliederung zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 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.

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 2024 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. Neubauten, deren Fertigstellung nach dem 31.12.2023 liegt, werden auf Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 50 Jahren planmäßig linear 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 1.612.550,00 € 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	6.149,00 €
Solidaritatzuschlag	337,00 €

Summe 7.783,00 €

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

Prüfungskosten der gesetzlichen Verbandsprüfung	22.000,00 €
Interne Erstellung Jahresabschluss	21.400,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	330,00 €
Dienstjubiläum	4.676,38 €
Betriebs- und Heizkosten	30.000,00 €
CO ₂ -Abgabe	3.500,00 €
Steuerberatung	7.666,21 €
Tantiemen	10.920,41 €
Urlaubsanspruch	22.983,00 €

Summe 123.476,00 €

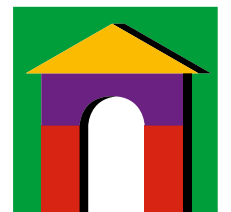
5. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	15.859,95	22.225,41	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	155.900,40	243.054,21	0,00	0,00
Gesamtbetrag	171.760,35	265.279,62	0,00	0,00

NEBEN EINANDER MIT EINANDER FÜR EINANDER

Wohnen in einer engagierten Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

6. Verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2024:

	Anschaffungs- / Herstellkosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	82.820,77	2.670,36	–	–	
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	63.787.919,65	2.048.810,10	32.493,00	–	
Grundstücke mit anderen Bauten	1.014.260,76	5.528,69	–	–	
Technische Anlagen	456.364,32	44.068,56	–	–	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.862,39	9.530,34	15.980,95	–	
Anlagen im Bau	0,00	556.760,98	–	21.543,82	
Bauvorbereitungskosten	21.543,82	–	–	–21.543,82	
Summe Sachanlagen:	65.613.950,94	2.664.698,67	48.473,95	–	
Anlagevermögen Gesamt:	65.696.771,71	2.667.369,03	48.473,95 €	–	

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich in 2024 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Davon		
Insgesamt		Restlaufzeit		
		<= 1 Jahr		> 1 Jahr
	€	€	€	
Gegenüber Kreditinstituten	31.297.579,99	1.692.936,90	29.604.643,09	
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(31.161.492,52)</i>	<i>(1.673.125,96)</i>	<i>(29.488.366,56)</i>	
Erhaltene Anzahlungen	2.014.581,85	2.014.581,85		
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(1.975.181,01)</i>	<i>(1.975.181,01)</i>		
Aus Vermietung	55.811,09	55.811,09		
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(56.808,98)</i>	<i>(56.808,98)</i>		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	453.258,58	453.258,58		
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(124.130,71)</i>	<i>(124.130,71)</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	20.125,82	20.125,82		
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(13.816,99)</i>	<i>(13.816,99)</i>		
Gesamtbetrag	33.841.357,33	4.236.714,24	29.604.643,09	
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(33.331.430,21)</i>	<i>(3.843.063,65)</i>	<i>(29.488.366,56)</i>	

	Zuschreibungen	Anschaffungs- / Herstellkosten zum 31.12.2024	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
	–	85.491,13	83.264,13	2.227,00	3.732,36
	–	65.804.236,75	25.294.968,83	40.509.267,92	1.525.812,10
	–	1.019.789,45	524.380,43	495.409,02	61.429,15
	–	500.432,88	27.844,32	472.588,56	22.914,45
	–	327.411,78	206.000,01	121.411,77	30.851,34
	–	578.304,80	0,00	578.304,80	0,00
	–	0,00	0,00	0,00	0,00
	–	68.230.175,66	26.053.193,59	42.176.982,07	1.641.007,04
	–	68.315.666,79	26.136.457,72	42.179.209,07	1.644.739,40

Davon			Gesichert	
davon 1 bis 5 Jahre		davon über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
	€	€		€
	6.782.832,39	22.821.810,70	31.297.579,99	Grundpfandrecht
	(6.807.824,16)	(22.680.542,40)	(31.161.492,52)	(Grundpfandrecht)
	6.782.832,39	22.821.810,70	31.297.579,99	
	(6.807.824,16)	(22.680.542,40)	(31.161.492,52)	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2024 sind keine wesentlichen außergewöhnlichen bzw. periodenfremden Erträge oder Aufwendungen angefallen.

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung 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 255.987,55 € wie folgt zu verwenden:

Im Rahmen einer Vorwegzuweisung wurden 28.443,06 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2024 (3.866.096,00 €) = 154.643,84 € zu verwenden und den verbleibenden Betrag auf das neue Geschäftsjahr 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:
**Tabelle siehe unten.*
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 2024	1 161
Zugang 2024	43
Abgang 2024	33
Ende 2024	1 171

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 180.388,00 € erhöht.

3. Beschäftigungsstruktur im Jahresdurchschnitt*

	31.12.2024		31.12.2023	
Beschäftigt in	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1	3	1
Technische Mitarbeiter	1	0	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	3	3	3
Gesamtanzahl Mitarbeiter	7	4	8	5

Zudem wurden eine Umschülerin und ein Auszubildender beschäftigt.

7. Mitglieder des Vorstandes

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

	Funktion	Mitglied im
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 4. Juni 2025

Der Vorstand



Markus Schubert



Ewald Hübner



Klaus Büttner

