

Unser VEEDEL



2023

01

Licht in Sicht



SEITE 3 **Unser Modernisierungsprogramm**

SEITE 5 **Neuzugänge in 2023**

SEITE 8 **Geschäftsbericht 2022**

SEITE

- 3 Unser Modernisierungsprogramm
- 5 Neuzugänge in 2023
Mitgliederjubiläen 2023
- 6 Kinderseite
- 7 Mitgliederversammlung 2023
- 8 Geschäftsbericht 2022

IMPRESSUM

Herausgeber

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

V.i.S.d.P.

Markus Schubert

Kontakt

info@fortschritt.koeln

Gestaltung

Gilde Heimbau, Berlin

Druck

Pinguindruck, Berlin

Auflage

1.300 Stück

Papier

Condat matt Périgord FSC® mix, 135 g/m²

Bildnachweise

© iStock: Titelbild,
Alle Fotos wenn nicht anders angegeben:

© Baugenossenschaft Fortschritt eG

Redaktionsschluss

April 2023

© Heimstätten-Baugenossenschaft

Fortschritt eG, 2023



EDITORIAL



Liebe Mitglieder,

schon wieder ist ein Jahr vergangen. Ein Jahr, das für uns Höhen und Tiefen bereitgestellt hatte. Die Auswirkungen des Krieges begleiten uns dabei bis in den Alltag. Insbesondere macht uns dabei die Inflation zu schaffen, die vor allem in den gestiegenen Energiekosten ihren Niederschlag gefunden hat.

Aber: Es gibt auch schon ein wenig Licht am Ende des Tunnels. Und wir haben uns vorgenommen, mit großen Schritten darauf zuzugehen. Wichtig ist dabei vor allem, sich nicht durch Hindernisse von dem Weg abbringen zu lassen – und das werden wir auch nicht.

Denn unser Weg ist das Motto: „Was einer nicht schafft, das schaffen viele“. Und wir haben viel geschafft: Gleich vier neue Photovoltaikanlagen wurden für 2023 und 2024 bestellt. Diese wurden und werden auf den Dächern der Gebäude Krüchelstraße 1–7, Im Gartenhof 1–9, Seidelstraße 2–12, Auf dem Sandberg 2–4 und Kreuznacher Straße 11–21 montiert. Mit Hilfe dieser Anlagen sollen künftig die ebenfalls von uns geordneten Wärmepumpen betrieben werden. Diese sorgen für die Beheizung der genannten Wohnhäuser mit insgesamt 146 Wohnungen. Weitere sollen folgen.

Auch für die Nutzer von Gasheizungen ist wieder Licht in Sicht: Mit dem gesetzlichen Preisdeckel konnten die für 2023 avisierten Kostensteigerungen im Rahmen gehalten werden. Für 2024 zeichnen sich auch hier wieder geringere Kosten auf dem Gasmarkt ab. Im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschaffungsstrategie der Kölner Wohnungsunternehmen (KölnAG) wurden bereits die ersten Tranchen gesichert – und das zu einem Preis, der bereits unterhalb des gesetzlichen Preisdeckels liegt.

Zu guter Letzt freuen wir uns über einige Neuzugänge im Team der Baugenossenschaft, die wir Ihnen auf den kommenden Seiten vorstellen möchten.

Herzlichst Ihr

Markus Schubert

Unser Modernisierungsprogramm

Ein Überblick



Im Gartenhof 1 – 9

Unsere Objekte in Köln-Poll, Im Gartenhof 1 – 9, sind in den vergangenen drei Jahren umfassend modernisiert worden. Planmäßig haben wir zunächst den Einbau der neuen Zentralheizung abgeschlossen. Im vergangenen Jahr erfolgte nach Abdichtung der Kelleraußenwände auch die Errichtung neuer Anbalkone und der Einbau neuer Fenster. Abschließend wurde die Außenanlage wiederhergestellt. Nach und nach erfolgen in diesem und im kommenden Jahr noch der Einbau

der Gegensprechanlagen und die Sanierung der Treppenhäuser. Abschließend soll noch die straßenseitige Fassade farblich gestaltet werden.

Investition in erneuerbare Energien

Das vergangene Jahr hat uns ganz deutlich vor Augen geführt, wie notwendig die Energiewende ist. Ganz oben auf der Agenda stehen dabei die Investitionen in erneuerbare Energien. In Köln-Poll erfolgte bereits die Montage der ersten

Photovoltaikanlagen. Die größte Anlage wird dabei die Anlage „Im Gartenhof 1 – 9“. Mit insgesamt 68,47 kWp wird die Anlage unserer Simulationsrechnung zur Folge 69.156 kWh Strom produzieren.

Aber wie kann man sich diese Energie sinnvoll zunutze machen statt nur einzuspeisen? Wir werden zunächst die zentrale Heizungsanlage auf Wärmepumpenanlagen umstellen. Der dafür benötigte Strom ist direkt über einen Wechselrichter mit dem Heizungsstromzähler verbunden. Folglich nutzen wir damit die Energie direkt für unsere Bewohner. Der Clou: Der selbstproduzierte Strom bleibt kostenlos. Lediglich bei Dunkelheit müssen wir Strom aus dem Netz beziehen. Unsere Mitglieder werden sich lediglich mittels einer geringen Modernisierungserhöhung von rund 15,- bis 20,- Euro an den Herstellungskosten beteiligen. Der Betrag wird dann selbstverständlich bei der Heizkostenvorauszahlung ab 2024 in Abzug gebracht. Die überschüssige Energie wird ins Netz eingespeist und dient der Refinanzierung der verbliebenen Investitionskosten.



Für dieses Jahr sind bereits zwei weitere Anlagen geplant:

In der „Seidelstraße 2 – 12“ kann mit 48,03 kWp-Generatorleistung eine Stromproduktion von 41.670 kWh erwartet werden und in der „Krückelstraße 1 – 7“ gehen wir bei 28,7 kWp-Generatorleistung von einer Stromproduktion 28.404 kWh aus. Auch hier werden Wärmepumpen aufgestellt, die aus der eigenen Stromproduktion versorgt werden. Weitere PV-Anlagen sind in der „Kreuznacher Straße 11 – 21“ und „Auf dem Sandberg 2 – 4“ geplant. Damit erschließen wir für weitere 146 Wohnungen (18 % unseres Wohnungsbestandes) die Möglichkeit, erneuerbare Energien in Anspruch zu nehmen.

Wissenswert:

Mit unseren Investitionen in erneuerbare Energien produzieren wir selbst 139.200 kWh Strom. Jede neu erzeugte Kilowattstunde Photovoltaikstrom in Deutschland vermeidet derzeit 627 Gramm Kohlendioxid. Das belegen neue Zahlen des Umweltbundesamtes. Folglich sparen wir durch diese Maßnahme jedes Jahr mehr als 87 Tonnen CO₂

ein. Um nur eine Tonne CO₂ einzusparen, braucht es jährlich rund 80 Bäume. Die Rechnung ist also einfach: Unsere Anlagen entsprechen einem Buchenwald mit 6.960 Bäumen.

Fernwärme

Im vergangenen Jahr haben wir berichtet, dass wir 224 Wohnungen in Köln-Zollstock in das Fernwärmenetz eingebunden haben. Bis zum Jahr 2035 möchte die Rheinenergie die Wärmeversorgung vollständig dekarbonisieren. Dekarbonisierung bedeutet die Reduzierung von CO₂-Emissionen mit dem langfristigen Ziel, keine Treibhausgasemissionen durch Wirtschaftstätigkeiten mehr auszustoßen. Im Begriff Dekarbonisierung steckt das Wort „Karbon“, das für Kohlenstoff steht. Folglich haben wir auch hier bereits die erforderliche Vorarbeit geleistet, damit unsere Objekte zukunftssicher aufgestellt sind.

Startschuss für die Modernisierung nebst Neubau „Auf dem Sandberg 96“

Auf der letztjährigen Mitgliederversammlung haben wir Sie über unser

geplantes und durch das Bauaufsichtsamt genehmigtes Modernisierungs- und Neubauvorhaben informiert. Im Januar ist bereits der Startschuss mit den Abbrucharbeiten erfolgt. Neben einem neuen Einfamilienhaus schaffen wir mit einer weiteren 4-Zimmerwohnung vorrangig Flächen für Familien. Selbstverständlich wird das Objekt ebenfalls mittels Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage beheizt. Alle Wohnungen werden dazu mit Fußbodenheizungen ausgestattet.



Modell: Auf dem Sandberg 96

**IN KÖLN SIND WIR
DEIN HEIMVORTEIL**

Bei uns lebt die Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de



Neuzugänge in 2023

Herzlich willkommen

Veränderungen im Fortschritt-Team

In diesem Jahr freuen wir uns gleich über drei Neuzugänge. Nachdem uns zum Jahresende 2022 Frau Wippermann auf eigenen Wunsch verlassen hat und unser Techniker Georg Fuhrmann in den Ruhestand verabschiedet wurde, wird in diesem Jahr auch unser Architekt Hans-Jürgen Hauke in den wohlverdienten Ruhestand gehen.

Dabei übernimmt unsere Lisa Frings nach Abschluss ihres Studiums und Fortbildung im europäischen Bildungszentrum federführend die technische Abteilung. „Eine unserer größten Aufgaben ist die Umstellung auf erneuerbare Energien in den nächsten Jahren. Diese Aufgabe macht Freude und liefert auch einen sinnvollen Mehrwert für die Gesellschaft“, so Lisa Frings.



Lisa Frings

Ausbildung und Fortbildung

Mit Katharina Freund ist eine weitere überzeugte Genossenschaftlerin in den Dienst eingetreten. Frau Freund kompensiert dabei den Abgang von Frau Wippermann und wird in den kommenden beiden Jahren ihre Umschulung zur Bürokauffrau in unserem Betrieb absolvieren. „Ich bin bereits als Kind in einer Genossenschaftswohnung aufgewachsen und lebe auch heute gerne in einer Wohnung beim Bauverein Leichlingen.“ Über das Netzwerk der Wohnungsbaugenossenschaften konnte so der praktische Teil der Umschulungsmaßnahme vermittelt werden.



Katharina Freund

„Dass die Ausbildung in den eigenen Reihen zielführend und von Vorteil ist, zeigt die Besetzung der technischen Abteilung mit Lisa Frings. Aus diesem Grund haben wir uns entschieden, zum 1.8.2023 mit Luke Roggendorf einen weiteren Auszubildenden einzustellen, der von Grund auf die Fähigkeiten in der Immobilienwirtschaft erlernt“, so Ausbilder und Geschäftsführer Markus Schubert.



Luke Roggendorf

Regiebetrieb

Last but not least haben wir auch unseren Regiebetrieb aus den eigenen Reihen ergänzen können. Neu im Team ist Andreas Mäder, der selbst bereits seit vielen Jahren in unserer Genossenschaft wohnt. Herr Mäder hat das Elektrohandwerk erlernt und war zuletzt bei der GAG rechtsrheinisch im Hauswarteteam tätig.



Andreas Mäder



— Mitgliederjubiläen —

„E Levve lang“

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

60 Jahre

Helga Tabrizian,
Heinz-Uwe Töfke

55 Jahre

Herbert Schneider,
Peter Schumacher

50 Jahre

Amalie Schenk, Ernestine Pauly,
Olga Linden, Helmut
Markmann, Herbert Geller

45 Jahre

Markus Marschall, Gertrud
Busch, Norbert Müller

40 Jahre

Guido Trimborn, Gisela Müller,
Gerhard Wieland, Heidemarie
Kattner, Klaus Monjau,
Britta Eßers, Marlene Flock,
Martina Stein, Petra Gutmann,
Jürgen Bialluch, Jeanette
Münch, Arno Trimborn,
Andrea Büscher, Simone Jörres,
Uwe Tuchscherer,
Claudia Marlene Herda,
Rudolf-Herbert Grosnick,
Ellen Mendes-Domingues,
Iris Rauschen, Bruno Müller

25 Jahre

Klaus Markmann, Dirk Zischkau,
Stefan Lüttgen, Eva Graß,
Marianne Eckert, Ingmar
Kirschbaum, Ute Eichmann,
Axel Uphoff, Michael Bernards,
Nina Liese, Nicole Kleinschmidt,
Heike Tanz, Markus Oeser,
Heike Hinrichs, Franciszek
Chrosnik, Petra Hennes,
Ursula Kolb, Monika Funk,
Klara Mallon

▶ Weißt du was ...?!

Das Langsame Auge

Für dieses optische Experiment brauchst du Papier, Kleber, Malstifte, Schere und Schaschlikspieße. **Falte ein DIN-A-4-Blatt zweimal jeweils in der Mitte und schneide es in vier gleich große Teile. Nun falte eines der Papiere nochmal in der Mitte und male genau auf die Mitte der Vorderseite einen Vogel und auf die Mitte der Rückseite einen Käfig.** Klappe die Faltung auf, bestreiche die unbemalte Innenseite mit Kleber, lege von unten einen Schaschlikstab mittig ein, klappe es zu und lasse es trocknen. Für das Experiment drehe den Stab zwischen den Handflächen schnell hin und her



und beobachte dabei die schnell wechselnden Bilder. **Wenn du schnell genug drehst, wirst du beide Bilder gleichzeitig sehen**, weil dein „langsames Auge“ beide nicht mehr getrennt wahrnehmen kann: Du siehst einen Vogel, der im Käfig sitzt. Du kannst auch andere Motive ausprobieren, z. B. Fisch und Aquarium, Biene und Blume, Fußball und Tor... Welche Motive fallen dir noch ein?



▶ Wissenswert

ABCD – aber nicht auf der Tastatur. Warum?

Habt ihr euch schon einmal gewundert, warum Buchstabentastaturen nicht nach dem ABC angeordnet sind? Wieso gibt es einen Buchstabensalat auf unserer PC-Tastatur, wo es doch eine ABC-Reihenfolge gibt? Und schon bei alten Schreibmaschinen aus dem 19. Jahrhundert war das so. Aber warum? Genau in den alten



Schreibmaschinen liegt der Grund: genauer gesagt in deren Mechanik. Drückt man eine Buchstabentaste, bewegt diese einen sogenannten Typenhebel nach oben und der entsprechende Buchstabe wird aufs Papier gedruckt. Wenn man allerdings zwei nebeneinanderliegende Tasten zu schnell anschlägt, kann es passieren, dass sich die Typenhebel verhaken. Dann muss man diese von Hand voneinander trennen. **Die Lösung für**

dieses Problem fand Christopher Latham Sholes, ein amerikanischer Schreibmaschinen-Konstrukteur, im Jahr 1868. Seine einfache und geniale Idee: Die Buchstaben, die sehr häufig in englischen Wörtern vorkommen, dürfen nicht zu nah nebeneinander liegen. Das sind im Englischen vor allem E, T, O, A, N. Sholes setzte die Buchstaben weit voneinander entfernt auf die Tastatur und ordnete die nicht so häufig verwendeten Buchstaben drum herum an. So konnte schneller getippt werden und die Hebel verhaken sich nur noch selten. Und da der Mensch ein Gewohnheitstier ist, wurde diese Anordnung übernommen und die modernen PC-Tastaturen sind auch heute noch so angeordnet. Natürlich gibt es in jeder Sprache andere Buchstaben, die häufig verwendet werden. Deshalb ist die Anordnung der Buchstaben auf der Tastatur in jedem Land ein wenig anders. Folgen aber dem gleichen Prinzip. Übrigens, die amerikanische und die deutsche Tastatur sind nach der Reihenfolge der ersten sechs Buchstaben benannt. **Die deutsche heißt QWERTZ und die amerikanische QWERTY.**

▶ Rätselcke: Ergänze die Reihe!

0

10

110



11110

Lösung: 111110



Illustrationen: Dominik Joswig

GEMEINSAM ENTDECKEN
Unsere Kinderseite



EINLADUNG

Liebe Mitglieder, zur diesjährigen

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2023

am 15. Juni 2023 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 2022
- TOP 3** — **Bericht des Aufsichtsrats** für das Geschäftsjahr 2022
- TOP 4** — **Erläuterung zum Prüfungsbericht** des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. Nr. RW-91434-0101-2021 über den Jahresabschluss 2021
- TOP 5** — **Aussprache zu den vorgelegten Berichten**
- TOP 6** — **Beschlussfassung über**
- a) den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021
 - b) die Feststellung des Jahresabschlusses 2022
 - c) den Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2022
 - d) den Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2022
 - e) die Verwendung des Bilanzgewinns 2022
 - f) die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022
 - g) die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022
- TOP 7** — **Neuwahlen zum Aufsichtsrat**
In diesem Jahr endet die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Oliver W. Klouth und Dorothee Frerich turnusgemäß. Beide stellen sich zur Wiederwahl.
- TOP 8** — **Beschlussfassung über den Antrag zur Änderung der Satzung**
Aufsichtsrat und Vorstand beantragen, der als Anlage zur Tagesordnung beigefügten Satzungsänderung zuzustimmen.

Köln, den 9. Mai 2023
gez. Lutz Winkler

STAND VOM 9. MAI 2023



HEIMSTÄTTEN-BAUGENOSSEN-
SCHAFT FORTSCHRITT EG

Geschäftsbericht 2022

SEITE

- 9** Bericht des Aufsichtsrats für 2022
Die Wirtschaftslage und die Lage
auf dem Immobilienmarkt
- 10** Bericht des Vorstands
- 12** Wirtschaftsplan 2023
- 14** Bilanz zum 31. Dezember 2022
- 16** Gewinn- und Verlustrechnung
- 17** 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 |
| Gesamtvermögen | 42.253 | 100,0 | 36.143 | 100,0 |

| 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 |
| Gesamtkapital | 42.253 | 100,0 | 36.143 | 100,0 |

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 |
|--|------------------|--------------------|
| | € | € |
| Erträge / Einnahmen | | |
| Sollmieten | 4.300.000 | 4.300.000 |
| Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen | 1.445.000 | 1.445.000 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 200.000 | 200.000 |
| Summe der Erträge / Einnahmen: | 5.945.000 | 5.945.000 |
| Aufwendungen / Ausgaben | | |
| 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 |
| Summe der Aufwendungen / Ausgaben: | 5.782.000 | 5.732.000 |
| Jahresüberschuss | 163.000 | 213.000 |

MIT  HAT 
UNS
WOHNEN
MEHR
HERZ

Für mehr soziale Gerechtigkeit:
Gesellschaft braucht Genossenschaft.

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Bilanz zum 31. Dezember 2022

in €

| AKTIVSEITE | 2022 | 2022 | 2021 | 2021 |
|--|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen | | 7.859,00 | | 13.036,00 |
| Sachanlagen | | | | |
| 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 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 40.466.207,72 | | 34.753.671,27 |
| | | | | |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.355.662,00 | | 1.270.795,00 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 10.820,68 | | 8.838,18 | |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 29.848,74 | 40.669,42 | 42.700,86 | 51.539,04 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 385.496,62 | | 64.939,82 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 4.972,90 | | 1.787,35 |
| | | | | |
| Bilanzsumme | | 42.253.008,66 | | 36.142.732,48 |

in €

| PASSIVSEITE | 2022 | 2022 | 2021 | 2021 |
|--|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| EIGENKAPITAL | | | | |
| Geschäftsguthaben | | | | |
| 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 |
| Ergebnisrücklagen | | | | |
| 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 |
| Bilanzgewinn | | | | |
| Jahresüberschuss | 388.652,11 | | 358.770,06 | |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | 38.865,21 | | 247.916,46 | |
| Bilanzgewinn | | 349.786,90 | | 110.853,60 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | | |
| sonstige Rückstellungen | 177.209,56 | 177.209,56 | 155.064,69 | 155.064,69 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | | |
| 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 | |
| Bilanzsumme | | 42.253.008,66 | | 36.142.732,48 |

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 |
| Rohergebnis | | 3.662.962,30 | 3.313.588,33 |
| 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 |
| Ergebnis nach Steuern | | 475.658,09 | 442.033,36 |
| Sonstige Steuern | | 87.005,98 | 83.263,30 |
| Jahresüberschuss | | 388.652,11 | 358.770,06 |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | | 38.865,21 | 35.877,01 |
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | | 0,00 | 212.039,45 |
| Bilanzgewinn | | 349.786,90 | 110.853,60 |

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 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 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 € |
| Summe | 177.209,56 € |

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

©BSD/VIESTURS

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 | | | |
| Gesamtbetrag | 32.199.384,19 | 3.307.774,80 | 28.891.609,39 | 6.493.250,04 | |

8. Verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2022:

| | Anschaffungs- / Herstellkosten zum 01.01.2022 | Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres | | Umbuchungen | |
|--|---|--|------------------|-------------|--|
| | | € | € | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen | 81.529,62 | 1.291,15 | – | – | |
| | | | | | |
| Sachanlagen | | | | | |
| 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 | – | – | |
| Summe Sachanlagen: | 56.118.742,78 | 7.347.623,91 | 70.060,09 | – | |
| Anlagevermögen Gesamt: | 56.200.272,40 | 7.348.915,06 | 70.060,09 | – | |

| Davon | | | Vorjahr | |
|--------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------------|
| | | Gesichert | | |
| davon über 5 Jahre | | | Insgesamt | Restlaufzeit unter 1 Jahr |
| € | € | Art der Sicherung *) | € | € |
| 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 |
| – | 63.479.127,37 | 23.012.919,85 | 40.466.207,72 | 1.605.088,63 |

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 |
| Gesamtanzahl Mitarbeiter | 8 | 5 | 8 | 5 |

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

| | Funktion | Mitglied im |
|--------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 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

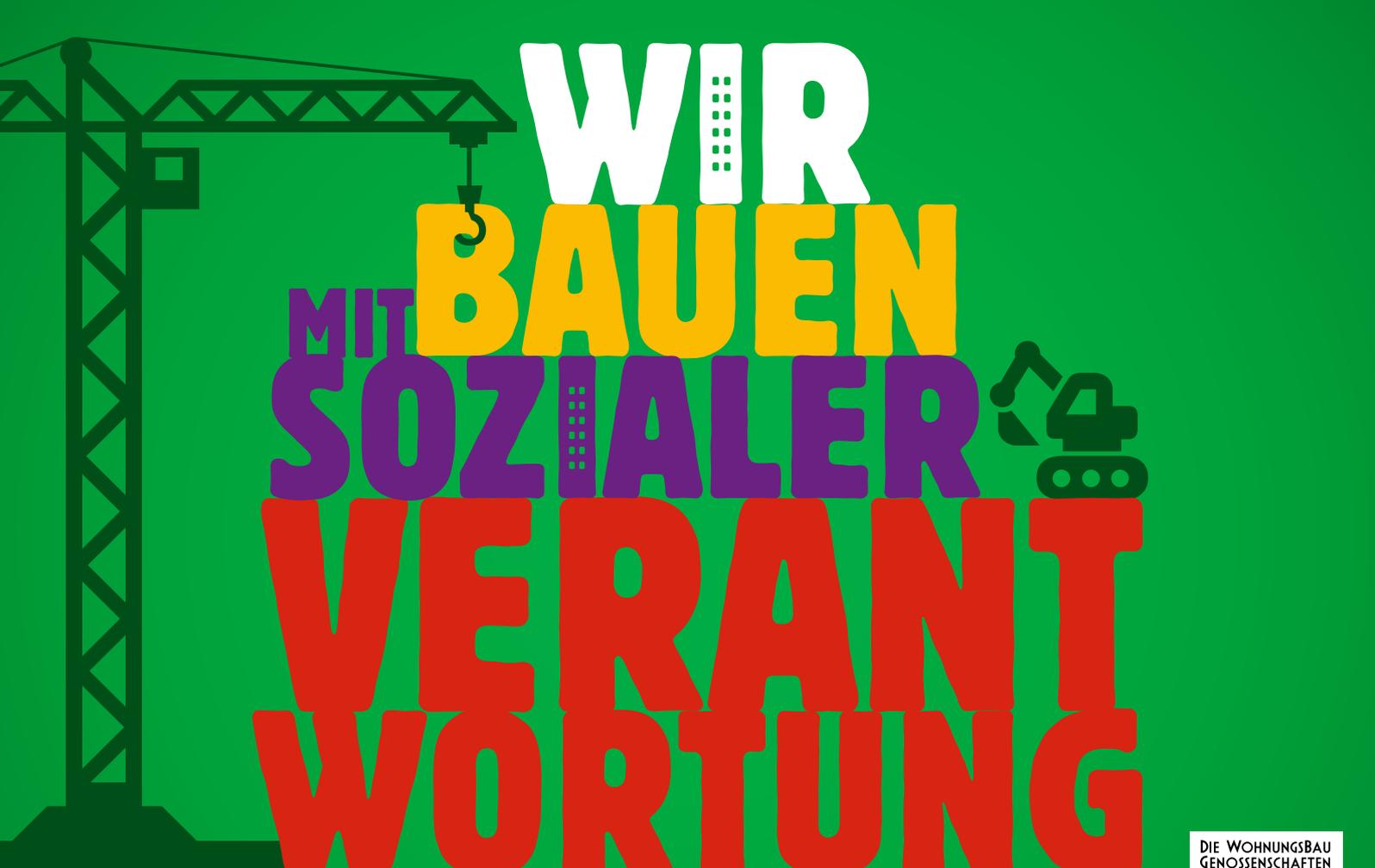


Ewald Hübner



Klaus Büttner

WIR BAUEN MIT SOZIALER VERANT WORTUNG



Neuer Wohnraum für die Zukunft des Wohnens
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



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