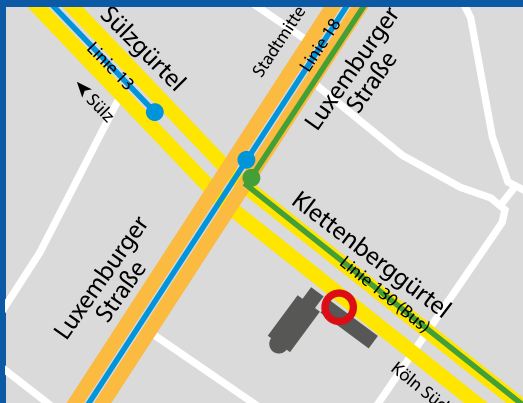




**Einladung zur Mitgliederversammlung
am Donnerstag, 26. Juni 2025
um 18:00 Uhr im Brunosaal,
Klettenberggürtel 65 in 50939 Köln**



Jahresabschluss 2024

Das Geschäftsjahr 2024 verlief für unsere Genossenschaft insgesamt sehr zufriedenstellend.

Dies verdeutlichen auch die Zahlen im Jahresabschluss für das Jahr 2024, den wir unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern auf der Rückseite dieser Ausgabe offenlegen.

Die Bilanzsumme unserer Genossenschaft erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2.856 TEUR (rd.4,6 %) auf 64.378 TEUR.

Neben verschiedenen Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung galt der Schwerpunkt im vergangenen Jahr der Fertigstellung des Neubaus in unserer Genossenschaftssiedlung Mannsfelder Straße in Köln-Raderberg. Für dieses Projekt fielen im Geschäftsjahr Kosten in Höhe von rd. 3.818 TEUR an.

Mit Bezugfertigkeit des 2. Bauabschnittes in der Mannsfelder Str. 80-74 im Juni 2024 erhöht sich der Bestand an eigenen Wohnungen unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 um 39 Wohnungen (davon 14 öffentl. gefördert) auf insgesamt 957 Wohnungen. Hinzu kommen 223 Garagen (+34 zum Vorjahr), 44 oberirdische Abstellplätze sowie 9 gewerbliche Einheiten.

Nach Zuführung / Einstellung in die gesetzlichen bzw. satzungsgemäßen Rücklagen in Höhe von 1.111 TEUR weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 112.311,59 Euro aus.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 hat sich die Zahl unserer Mitglieder auf 1.330 Mitglieder erhöht.

TAGESORDNUNG:

1. Begrüßung
2. Vorlage des Lageberichtes des Vorstandes für das Jahr 2024 und Vorlage des Jahresabschlusses 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
4. Bericht über die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2023
5. Beratung über
 - a) den Lagebericht des Vorstandes
 - b) den Bericht des Aufsichtsrates
 - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung für 2023 vom 22.11.2024
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
7. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinns
8. Entlastung des
 - a) Vorstandes
 - b) Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf einer neuen Satzung
11. Beschlussfassung über Aufsichtsratsvergütungen
12. Geschäftliche Mitteilungen

Der Jahresabschluss 2024 sowie eine vollständige Gegenüberstellung der aktuellen Satzung mit dem Entwurf der neuen Satzung (zu TOP 10) – basierend auf der Mustersatzung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) – liegen bis zum 25. Juni 2025 in unserer Geschäftsstelle in der Raumerstraße 5 während der regulären Öffnungszeiten zur Einsicht aus.

Wenn Sie die Gegenüberstellung (Synopsis) lieber per Post oder E-Mail erhalten möchten, sagen Sie uns kurz Bescheid – wir senden Ihnen die Synopsis gerne zu. Alternativ steht sie auch online unter www.dergrundstein.de/synopse2025 zur Verfügung.

*Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Tomislav Horti*

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA	2024 Euro	2023 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.692,71	12.197,21
Grundstücke mit Wohnbauten	60.326.678,67	44.677.131,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.576,59	26.323,15
Anlagen im Bau	0,00	12.732.587,29
Bauvorbereitungskosten	164.542,52	62.383,68
Unfertige Leistungen	1.685.144,50	1.435.952,88
Andere Vorräte	59.325,36	80.348,88
Forderungen aus Vermietung	32.314,69	32.354,01
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.796,45	6.623,22
Sonstige Vermögensgegenstände	804.107,55	384.023,37
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.278.027,14	2.070.331,78
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.370,65	1.211,16
Bilanzsumme	64.377.576,83	61.521.468,28

PASSIVA	2024 Euro	2023 Euro
Geschäftsguthaben	2.643.160,00	2.606.760,00
Ergebnisrücklagen	18.509.385,04	17.391.774,57
Rückstellungen	1.642.059,43	1.697.920,47
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.751.622,64	27.112.214,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.317.682,81	9.499.265,05
Erhaltene Anzahlungen	1.824.738,90	1.553.264,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.424,32	30.237,38
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	420.391,30	1.114.560,11
Sonstige Verbindlichkeiten	13.051,68	11.559,44
Rechnungsabgrenzungsposten	1.114.749,12	395.884,40
Jahresüberschuss	1.223.311,59	718.027,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.111.000,00	610.000,00
Bilanzgewinn	112.311,59	108.027,51
Bilanzsumme	64.377.576,83	61.521.468,28

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2024 Euro	2023 Euro
Umsatzerlöse a. Bewirtschaftungstätigkeit	7.203.271,14	6.515.790,11
Umsatzerlöse a. Betreuungstätigkeit	560,00	560,00
Bestandsveränderung a. unfer. Leistungen	249.191,62	204.282,42
Sonstige betriebliche Erträge	134.055,71	232.556,53
Aufwendungen f. Bewirtschaftungstätigkeit	2.451.042,27	2.465.232,14
Löhne und Gehälter	665.297,26	655.717,36
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	142.802,85	238.173,06
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.104.524,06	2.042.639,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	259.864,67	251.179,77
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.850,68	54.668,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	606.379,35	516.381,09
Ergebnis nach Steuern	1.362.018,69	838.534,61
Sonstige Steuern	138.707,10	120.507,10
Jahresüberschuss	1.223.311,59	718.027,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.111.000,00	610.000,00
Bilanzgewinn	112.311,59	108.027,51

Mitgliederbewegung im Jahr 2024

Mitgliederbestand am 01.01.2024	1.291
Zugang an Mitgliedern	74
Abgang an Mitgliedern	35
Mitgliederbestand am 31.12.2024	1.330

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 52.260,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 1.037.400,00 €.

Der Vorstand

Radermacher Byczynski Eschweiler

Köln, den 15. Mai 2025