

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth

Gemeinde Engelskirchen			BM
24. April 2017			PS
FB 1	FB 2	FB 3	KÄ

Gemeinn. Baugenossenschaft eG Ründeroth, Postf. 2125, 51758 Engelskirchen

Gemeinde Engelskirchen
Engels-Platz 4
51766 Engelskirchen



Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, S-Nr. 64020-97247

Telefon

51766 Engelskirchen, den

(02263) 5400

13.04.17

Saldenbestätigung

Ihr Mitgliedskonto 933

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte überprüfen Sie diese Saldenbestätigung. Der Kontostand gilt als anerkannt, wenn Sie innerhalb von 14 Tagen nach Zugang dieser Mitteilung keine Einwendungen erheben.

BNr	Bel.Nr	Buchungstext	Datum	Soll EURO	Haben EURO
669	WVMER	Dividende	08.06.16		603,20
674	WVMER	Auszahlung	07.06.16	603,20	
Saldo am		:	01.01.16	31.12.16	
Geschäftsguthaben		:	30.160,00	30.160,00	
nicht abgehobene Dividende		:	0,00	0,00	
Gutschrift aus Wohnungsbauprämie		:	0,00	0,00	
sonstige Einzahlungen		:	0,00	0,00	
Geschäftsanteile am 31.12.16		:	116		

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnuetzige
Baugen.eG Ruenderoth

gez. Gries gez. Noß

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

24	0000 0000 0000 0000
3:	0000 0000 0000 0000
00	0000 0000 0000 0000



Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth

51766 Engelskirchen, Hauptstr. 14

L A G E B E R I C H T

für das Geschäftsjahr 2016

Inhalt

Vorbemerkungen	3
Organe	4
Prüfungsverband	4
Lagebericht	
I. Allgemeines	5
II. Darstellung des Geschäftsverlaufes	
1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	5
2. Umsatz- und Bestandsentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung	8
3. Betreuungstätigkeit für Dritte	8
4. Laufende Investitionen	9
5. Finanzierungsmaßnahmen	9
6. Personalentwicklung und Sozialbereich	9
7. Umweltschutz	9
III. Risikomanagement	10
IV. Sonstige wesentlichen Vorgänge	10
V. Vermögenslage	11
VI. Finanzlage	12
VII. Ertragslage	13
VIII. Risiken und Chancen	14
IX. Vorgänge von besonderer Bedeutung die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	14
X. Voraussichtliche Entwicklung	14
Jahresabschluss	15
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang des Jahresabschlusses	19
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
Sonstige Angaben	23
Bericht des Aufsichtsrates	25

Vorbemerkungen

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth wurde am 01. März 1949 gegründet.

Sie ist unter Nr. 755 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln eingetragen.

- Durch Beschluss des Regierungspräsidenten in Köln vom 22.05.1950 (Az.: III S-Gem. 103) erhielt sie mit Wirkung ab dem 08. Oktober 1949 die Eigenschaft als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zuerkannt. Nach der aktuellen Satzung ist der Geschäftsbezirk nicht mehr eingeschränkt.

Zweck der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 Abs. 1 II. WoBauG wurde zuletzt am 22.12.1993 bis auf weiteres erteilt. Im Jahr 2016 wurde die Makler-, Bauträger- und Baubetreuungstätigkeit allerdings aufgegeben.

Organe

Neben der Mitgliederversammlung bestehen als Organe

a) der Vorstand

b) der Aufsichtsrat

Zum Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Ränderoth sind bestellt:

1. Hans Gries, Beigeordneter a. D.,
wohnhaft in 51766 Engelskirchen-Buschhausen,
als Vorsitzender gewählt bis 31.08.2020
2. Klaus Noß, Sparkassenbetriebswirt
wohnhaft in 51766 Engelskirchen-Buschhausen,
gewählt bis 03.04.2021

Dem Aufsichtsrat gehörten am Bilanzstichtag an:

lfd Nr.	Name	Vorname	Beruf	Anschrift	gewählt bis
	Vorsitzender				
1	Reuter	Frank	Diplomingenieur/ Architekt	Ränderoth Eichendorffstr. 22	2018
2	Brovot	Stephan	Dipl. Kaufmann	Lindlar An der Linde 3	2019
3	Neisemeier	Helmut	Versicherungs- kaufmann	Wiehlmünden Am Eiskeller 22	2019
4	Heiermann	Carola	kfm. Angestellte	Ränderoth Friedhofstrasse 2	2017
5	Baltes-Gerlach	Melanie	Kämmerin der Gemeinde Engelskirchen	Dieringhausen Im Halken 66	2019
6	Wirtgen	Heribert	Rentner	Wahlscheid Im Kellerfeld 12	2019

Gemäß § 24 der Satzung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Ränderoth besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung für jeweils drei Jahre gewählt.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Lagebericht 2016

I. Allgemeines

Während des Berichtszeitraumes sind drei Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt worden. In den Sitzungen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die zusätzliche Rechnungsprüfung durch den Aufsichtsrat führte zu keinen Beanstandungen.

Der Vorstand traf sich in der Regel monatlich zu einer Vorstandssitzung.

In der Mitgliederversammlung vom 01. Juni 2016 berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2015. Die Mitglieder haben den Jahresabschluss 2015 angenommen. Der Bilanzgewinn 2015 wurde in der Mitgliederversammlung gemäß Vorschlag des Vorstandes wie folgt verteilt:

Zuführung zu anderen Ergebnisrücklagen	9.851,27 €
Dividendenausschüttung gemäß § 41 der Satzung	<u>6.694,50 €</u>
	16.545,77 €

Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde in getrennten Abstimmungen einstimmig Entlastung erteilt.

Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2014 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf lag vor. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis für das Jahr 2014 wurde den Mitgliedern in dieser Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Lage der Weltwirtschaft

- Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession.
- Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird.
- Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen.
- Noch immer dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, sodass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der Europäischen

Union könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgehen, Konsum und Investitionen dämpfen. Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der Gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Großbritannien und in geringerem Maß auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

Die Lage in der Europäischen Union

- Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 Prozent im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 Prozent. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.
- Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote – freilich ausgehend von sehr hohem Niveau – insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.
- Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Daten Euro-Raum 2015-2017; Prognosen	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,0%	+ 1,6%	+ 1,5%
Verbraucherpreise	0,0%	+ 0,2%	+ 1,2%
Arbeitslosenquote	10,9%	10,1%	9,6%

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

- Die Deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.
- Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

- Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 Prozent zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 Prozent bis 2,9 Prozent). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 Prozent liegen.

	In Prozentpunkten		
	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+1,7%	+1,9%	+ 1,4 %
Private Konsumausgaben	+1,1%	+1,0%	+ 0,7 %
Konsumausgaben des Staates	+0,5%	+0,7%	+ 0,5 %
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,1%	+ 0,0 %
Bauinvestitionen	+0,0%	+0,3%	+ 0,2 %

Arbeitsmarkt

- Arbeitslose im Dezember 2016: 2.568.000 (= - 113.000 gegenüber Dezember 2015)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2016: 5,8% (Dezember 2015: 6,1%)
- Erwerbstätige im November 2016: 43.763.000 (= + 321.000 gegenüber Dezember 2015)

Kapitalmarkt

- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

Immobilienmarkt Deutschland

- Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m² liegt. Bei unseren Wohnungen beträgt die Durchschnitts-Nettokaltmiete 4,82 Euro/m².

2. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth beschränkte sich auch in 2016 auf die Verwaltung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2016, unverändert gegenüber dem Vorjahr, über 152 eigene Wohnungen und 41 Garagen sowie 1 Gewerbeeinheit und 1 Lager/Werkstatt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen:

in 2016	821.283,69 €
In 2015	<u>788.098,22 €</u>
demnach also ein Plus von	33.185,47 €

Dies konnte durch moderate Mietanpassungen und Mietsteigerungen nach Wohnungssanierungen erreicht werden.

Die 12 Mieterwechsel in 2016 entsprechen einer Fluktuationsrate im Bestand von 7,9 % (Vorjahr 9,74)

Meistens war eine direkte Anschlussvermietung möglich. So konnte die Erlösschmälerung aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete in 2016 von 3,64 % auf sehr gute 2,53 % gegenüber dem Vorjahr verbessert werden.

Durch die im Geschäftsjahr ebenso wie in den Vorjahren in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen verfügt der überwiegende Anteil unserer Wohnungen über eine zeitgemäße Ausstattung.

Insgesamt stellt sich die Entwicklung positiv dar. Soweit Wohnungen nach langer Mietzeit, in einigen Fällen noch durch Erstmietern, frei werden, sind auch weiterhin umfangreiche, und somit kostenaufwendige Renovierungen nötig.

Auch in den kommenden Jahren rechnen wir mit einer vergleichbaren Entwicklung.

3. Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Betreuungstätigkeit erstreckt sich auf die Verwaltung von:

98 Mietwohnungen mit 3 Gewerbeeinheiten	35 Garagen
<u>8 Eigentumswohnung.</u>	<u>8 Garagen</u>
109 Einheiten	43 Garagen

In 2016 konnten hieraus genau wie 2015 Erträge von 31.740,56 € erzielt werden.

4. Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2016 im Wesentlichen der Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Schwerpunkt der Instandhaltungen waren 2016 folgende Objekte:

Außensanierung Alte Landstraße 4	68.000,00 €
Ausbau Nachtspeicheröfen/ Einbau Gasheizung 1 Wohnung Remerscheider Straße 12	9.000,00 €
Austausch von 2 Heizthermen (30 Jahre alt)	7.000,00 €
Rauchwarnmelder in den letzten 25 Wohnungen	2.500,00 €

Für Instandhaltungen (ohne Versicherungsschäden und anteilige Lohnkosten) wurden in 2016 insgesamt 201.315,28 € aufgewendet; das entspricht in Relation zur Sollmiete 36,7 % (Vorjahr 38,0 %) und sind rd. 1,77 €/mtl. pro qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 1,79 €/qm).

2017 werden wir erneut hohe Beträge für notwendige Wohnungssanierungen aufwenden. Außerdem ist die Außensanierung der Häuser Wallefelder Straße 22, 24 und 26 vorgesehen, die Kosten sind mit ca. 75.000,00 € veranschlagt.

5. Finanzierungsmaßnahmen

In 2016 wurden keine Kredite aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen auf bestehende Darlehen betragen 57.089,82 € (Vorjahr 54.620,14 €).

6. Personalentwicklung und Sozialbereich

	31.12.2016	31.12.2015
Kaufmännische Angestellte Vollzeit	1	1
Kaufmännische Angestellte Teilzeit	2	2
Handwerklicher Mitarbeiter Vollzeit	1	1

Die Personalkosten stiegen in 2016 um 3.428,46 € auf 137.799,53 €.

Zur zusätzlichen Altersvorsorge werden für Frau Mergardt von ihrem Gehalt 1.200,00 € direkt in eine Kapitallebensversicherung eingezahlt.

7. Umweltschutz

Die Verwaltung des Wohnbestandes berücksichtigt auch den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung.

Besonders zu erwähnen sind hier der Austausch veralteter Heizungen durch modernste Brennwertgeräte sowie weitere Wärmeschutzmaßnahmen, insbesondere durch Erneuerung von Wohnungs- und Hauseingangstüren.

III. Risikomanagement

Der Vorstand hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das erstmals in 2004 zur Anwendung kam und seither stetig weiterentwickelt wird.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikobeurteilung
- Betriebsorganisation
- Risikokennzahlen (Bewertungen)
- monatliche Bilanzkontrolle
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat bei gemeinsamen Sitzungen

Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Runderoth ist der Auffassung, dass durch das bestehende System Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Das Risikomanagement ist so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken erkannt werden, sondern auch Abweichungen von Planzielen aufgedeckt werden können. Es werden insbesondere Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

IV. Sonstige wesentliche Vorgänge

(z.B. laufende oder drohende Rechtsstreitigkeiten und deren Risiken) Es gab im Geschäftsjahr keine wesentlichen Vorfälle.

V. Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	2.444	70,9	2.513	72,7	-69
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
Geldbeschaffungskosten	0	0,0	0	0,0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	1	0,0	0
Summe	2.445	70,9	2.514	72,6	-69
2. Mittel- und kurzfr. Bereich					
unfertige Leistungen	276	8,0	278	8,0	-2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14	0,4	15	0,4	-1
Liquide Mittel	713	20,7	654	18,9	59
Summe	1.003	29,1	947	27,4	56
Bilanzvolumen	3.448	100,0	3.461	100,0	-13
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	1.598	46,3	1.545	44,6	53
Rückstellungen	0	0,0	0	0,0	0
Fremdkapital	1.468	42,6	1.523	44,0	-55
Aufwendungsdarlehen	0	0,0	0	0,0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
Summe	3.066	88,9	3.068	88,7	-2
2. Mittel- und kurzfr. Bereich					
Rückstellungen	18	0,5	20	0,6	-2
Verbindlichkeiten	364	10,6	373	10,8	-9
Summe	383	11,1	393	11,4	-11
Bilanzvolumen	3.448	100,0	3.461	100,0	-13

Der Vermögensaufbau der Baugenossenschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen ist vollständig durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	2012 T€/%	2013 T€/%	2014 T€/%	2015 T€/%	2016 T€/%
Eigenkapital					
- nominal*	1.439	1.467	1.480	1.506	1.566
- Quote	40,7	41,2	42,7	43,5	45,4
Fremdkapital					
- Quote	48,8	46,8	45,5	44,0	42,6
Anlageintensität	80,3	77,1	75,2	72,6	70,9

*abzüglich dem Guthaben der ausscheidenden Mitglieder

VI: Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2015 ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Auch in Zukunft wird die Finanzlage durch Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 sind hierfür ca. 195 T € vorgesehen.

Liquide Mittel im 5-Jahresvergleich:

	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€
liquide Mittel	423	518	586	654	714

VII. Ertragslage

	2016	2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	823	813	10
- aus Betreuungstätigkeit	32	32	0
Gesamtleistung	855	845	10
Andere betriebliche Erträge/aktivierte Eigenlstng.	6	2	4
Betriebsleistung	861	846	14
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	461	473	-12
Personalaufwand	168	164	4
Abschreibungen	95	94	1
andere betriebliche Aufwendungen	37	39	-2
Zinsaufwendungen	25	26	-1
Gewinnunabhängige Steuern	25	23	2
Aufwendungen für die Betriebsleistungen	811	818	-7
Betriebsergebnis	50	29	21
Beteiligungs- und Finanzergebnis	6	4	2
Neutrales Ergebnis	4	4	0
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	60	37	23
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	60	37	23

Das positive Betriebsergebnis spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen wider. Trotz gestiegener Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen konnte das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr durch Mietanpassungen und geringere Leerstände gesteigert werden.

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

	2012	2013	2014	2015	2016
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	62,6	43,4	22,6	37,5	60,3
Eigenkapital-Rentabilität	4,3	2,9	1,5	2,5	3,9
Gesamtkapital-Rentabilität	2,8	2,2	1,5	1,8	2,5

VIII: Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist bei planmäßigem Geschäftsverlauf gegeben.

Da sich die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken wird, sind gegenwärtig keine Risiken zu erkennen, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten.

Durch die in den Vorjahren vorgenommenen Modernisierungen am eigenen Hausbestand sind wir zuversichtlich, dass Erlösschmälerungen eingegrenzt werden und weitgehend Vollvermietung erreicht werden kann.

IX: Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2015 nicht eingetreten.

X. Voraussichtliche Entwicklung

Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand zu erhalten und weiter zu modernisieren.

Fremdmittel werden in 2016 planmäßig in Höhe von ca. 55 T€ getilgt.

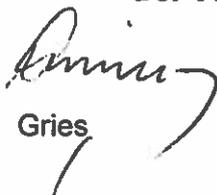
Entgegen der allgemeinen Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt wird die Dividende weiterhin 2 % betragen. Diese moderate Dividendenausschüttung wird auch künftig angestrebt.

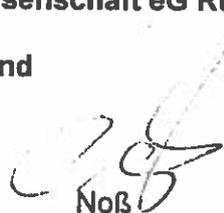
Das Bestreben der Baugenossenschaft und ihrer Mitarbeiter ist es, weiterhin die Interessen ihrer Mitglieder und Mieter bestmöglichst zu berücksichtigen und umzusetzen.

Engelskirchen-Ründeroth, den 20. April 2016

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth

Der Vorstand


Gries


Noß

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2016
(Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

der **Gemeinnützigen**
Baugenossenschaft eG Ränderoth
Hauptstr. 14
51766 Engelskirchen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		166,00	248,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.408.816,67		2.477.850,82
Grundstücke mit anderen Bauten	3.291,70		3.291,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.864,11		29.864,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.709,02</u>	2.443.681,50	1.739,02
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>265,56</u>	<u>256,27</u>
Anlagevermögen insgesamt		2.444.113,06	2.513.249,92
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	275.852,76		277.446,26
Andere Vorräte	<u>270,96</u>	276.123,72	160,49
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.528,03		12.124,43
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.184,66</u>	13.712,69	3.321,76
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		713.531,33	653.792,17
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		655,00	831,00
Bilanzsumme		<u><u>3.448.135,80</u></u>	<u><u>3.460.926,03</u></u>

Passivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.120,62		32.523,61
der verbleibenden Mitglieder	338.332,61		332.075,72
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	363.453,23	27,44
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.847,39 € (14.504,28 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	154.978,00		148.947,00
Bauerneuerungsrücklage	405.093,49		405.093,49
Andere Ergebnisrücklagen	<u>650.000,00</u>	1.210.071,49	610.000,00
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	60.300,44		37.467,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>36.179,73</u>	<u>24.120,71</u>	<u>20.921,83</u>
Eigenkapital insgesamt		1.597.645,43	1.545.213,03
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		18.650,00	19.900,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.468.286,38		1.518.295,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		4.953,53
Erhaltene Anzahlungen	317.096,40		314.549,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.340,82		7.017,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.537,82		47.527,74
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.578,95</u>	1.831.840,37	3.470,41
Bilanzsumme		<u><u>3.448.135,80</u></u>	<u><u>3.460.926,03</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	821.283,69		788.098,22
b) aus Betreuungstätigkeit	31.740,56		31.740,56
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	853.024,25	780,80
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-1.593,50	24.769,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		6.472,10	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		8.441,19	5.340,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>461.012,80</u>	<u>472.850,07</u>
Rohergebnis		405.331,24	377.879,16
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	137.799,53		134.371,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.200,00 €	<u>30.862,01</u>	168.661,54	29.199,89 (1.200,00)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		95.353,20	93.709,81
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		36.990,15	38.519,11
8. Erträge aus anderen Wertpapieren	12,61		12,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>5.621,36</u>	5.633,97	4.545,08
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>24.609,19</u>	<u>26.224,99</u>
Ergebnis nach Steuern		85.351,13	60.411,53
11. Sonstige Steuern		<u>25.050,69</u>	<u>22.943,93</u>
12. Jahresüberschuss		60.300,44	37.467,60
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		36.179,73	20.921,83
14. Bilanzgewinn		<u><u>24.120,71</u></u>	<u><u>16.545,77</u></u>

3. ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth hat ihren Sitz in 51766 Engelskirchen, Hauptstr. 14, und ist eingetragen beim Amtsgericht Köln im Genossenschaftsregister GnR 755.

Die Bilanz zum 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) erstellt. Im Übrigen wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Die Posteninhalte sind mit den Vorjahresangaben vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände: Die Gegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet, die Abschreibung erfolgt mit linear 20% jährlich.

Sachanlagevermögen: Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Neubauten werden auf der Basis der Restnutzungsdauer, wobei die Gesamtnutzungsdauer auf 65 Jahre festgelegt wurde, abgeschrieben. Für zwei im Geschäftsjahr 2010 modernisierte Objekte wurde die Gesamtnutzungsdauer verlängert und auf eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren neu festgelegt.

Auf die Gebäudekosten der Garagen werden 3% der Herstellungskosten abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen zwischen 10% und 20% jährlich abgeschrieben.

Finanzanlagen: Unter anderen Finanzanlagen ist die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaftsbank erfaßt.

Unfertige Leistungen: Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände: Diese Positionen sind nach dem Niederstwertprinzip bewertet worden.

Rückstellungen: Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sie wurden gebildet für Prüfungs- und Beratungskosten des Jahresabschlusses; für Kosten der Mitgliederversammlung; für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung und für Beiträge der Berufsgenossenschaft.

Verbindlichkeiten: Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(kumulierte) Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2016	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Stand 31.12.2016	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.913,95	0,00	0,00	8.913,95	6.665,95	82,00	0,00	6.747,95	248,00	166,00
II. Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.667.446,76	25.631,37	0,00	5.693.080,13	3.189.597,94	94.665,52	0,00	3.284.263,46	2.477.650,82	2.408.616,67
Grundstücke mit anderen Bauten	15.918,57	0,00	0,00	15.918,57	12.626,87	0,00	0,00	12.626,87	3.291,70	3.291,70
Grundstücke ohne Bauten	29.864,11	0,00	0,00	29.864,11	0,00	0,00	0,00	0,00	29.864,11	29.864,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.593,65	575,68	0,00	17.169,33	14.854,63	605,68	0,00	15.460,31	1.739,02	1.709,02
	5.729.825,09	26.207,05	0,00	5.756.032,14	3.217.079,44	95.271,20	0,00	3.312.350,64	2.512.745,65	2.443.681,50
III. Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	256,27	9,29	0,00	265,56	0,00	0,00	0,00	0,00	256,27	265,56
	256,27	9,29	0,00	265,56	0,00	0,00	0,00	0,00	256,27	265,56
Anlagevermögen insgesamt	5.736.996,31	26.216,34	0,00	5.763.211,66	3.223.745,39	95.363,20	0,00	3.319.098,69	2.513.249,92	2.444.113,06

2. In der Position Unfertige Leistungen sind 275.852,76 EUR (Vorjahr: 277.446,26 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Rücklagenspiegel:

Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
--------------------------------------	---	---	---------------------------------------	--

Ergebnisrücklagen

(1) Gesetzliche Rücklage	148.947,00	0,00	6.031,00	0,00	154.978,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	405.093,49	0,00	0,00	0,00	405.093,49
(3) Andere Ergebnisrücklagen	610.000,00	9.851,27	30.148,73	0,00	650.000,00

5. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskostenrückstellung	11.500,00 EUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	6.250,00 EUR

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.928,72	50.838,82
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	0,00	4.953,53
Erhaltene Anzahlungen	317.096,40	314.549,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.340,82	7.017,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	36.537,82	47.527,74
Sonstige Verbindlichkeiten	3.578,95	3.470,41
Gesamtbetrag	411.482,71	428.356,69

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR (Vorjahr)	Davon				Art der Siche- rung
		Restlaufzeit		gesichert		
		unter 1 Jahr EUR (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre EUR (Vorjahr)	über 5 Jahre EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.468.286,38 (1.518.295,13)	47.928,72 (50.838,82)	186.460,38 (159.520,57)	1.233.897,28 (1.307.935,74)	1.468.286,38 (1.518.295,13)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (4.953,53)	0,00 (4.953,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (4.953,53)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	317.096,40 (314.549,17)	317.096,40 (314.549,17)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.340,82 (7.017,02)	6.340,82 (7.017,02)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.537,82 (47.527,74)	36.537,82 (47.527,74)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.578,95 (3.470,41)	3.578,95 (3.470,41)				
Gesamtbetrag	1.831.840,37 (1.895.813,00)	411.482,71 (428.356,69)	186.460,38 (159.520,57)	1.233.897,28 (1.307.935,74)	1.468.286,38 (1.523.248,66)	GPR GPR

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

Sonstige Angaben

1. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam beschlossen bezüglich der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4-10 KStG einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG zu stellen auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes. Die bisherige Besteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.
2. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
3. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.
4. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	1
Technischer Mitarbeiter	1	-
	<u>2</u>	<u>1</u>

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2016	219 Mitglieder
Zugang	2016	21 Mitglieder
Abgang	2016	22 Mitglieder
Ende	2016	218 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	6.256,89 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	780,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	170.040,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Hans Gries
Klaus Noß (ab 03.02.2016)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Noß	Sparkassenbetriebswirt	(bis 03.02.2016)	Aufsichtsratsvorsitzender (bis 03.02.2016)
Frank Reuter	Architekt		Aufsichtsratsvorsitzender (ab 03.02.2016)
Melanie Baltes-Gerlach	Kämmerin	(ab 01.06.2016)	
Stephan Brovot	Dipl. Kaufmann		
Carola Heiermann	kaufm. Angestellte		
Helmut Neisemeier	Versicherungskaufmann		
Sebastian Seitz	Bankbetriebswirt	(bis 01.06.2016)	
Herbert Wirtgen	Rentner	(ab 01.06.2016)	

Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendung:

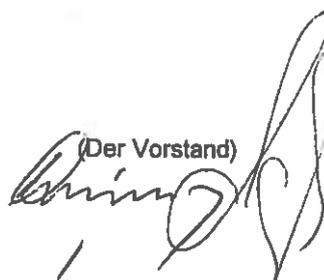
Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

Dividendenausschüttung

2% Dividende für das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben
zum 01.01.2016 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder und	603,20 €	
301.915,72 € für steuerpflichtige Mitglieder	<u>6.038,31 €</u>	6.641,51 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		<u>17.479,20 €</u>
Bilanzgewinn		<u><u>24.120,71 €</u></u>

Ründeroth, den 20.04.2017

(Der Vorstand)


Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig beraten, bei der Führung der Geschäfte überwacht und war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle unternehmensrelevanten Fragen der Planung und der Geschäftsentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorgänge und –vorhaben informiert. Eingehend beraten wurden insbesondere alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde vom Vorstand über wichtige Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen laufend, auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen, informiert.

In drei Sitzungen, am 03.02.2016, am 01.06.2016 und am 18.11.2016 mit dem Vorstand, im Beisein der Geschäftsstellenleiterin, wurden alle für die Genossenschaft wichtigen Fragen besprochen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Bau- und Wohnungsausschuss (zwei Sitzungen) sowie Rechnungsprüfungsausschuss (eine Sitzung) waren dabei beratend und feststellend tätig.

Für die stets sachlich geführten und informativen Gespräche danken wir Vorstand und Geschäftsstelle.

Die Mitgliederversammlung am 01. Juni 2016 hat Vorstand und Aufsichtsrat Entlassung erteilt. Als Nachfolger für Herrn Seitz, der für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung stand, und Herrn Noß, der in den Vorstand wechselte wurden der Versammlung Frau Melanie Baltes-Gerlach und Herr Heribert Wirtgen als ihre Nachfolger vorgeschlagen. Beide wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt; beide nahmen die Wahl an.

Die daraus resultierenden Wiederwahlen nach § 24, Abs. 6 der Satzung sind in der Sitzung am 18.11.2016 durchgeführt worden:

- Aufsichtsratsvorsitzender Frank Reuter
- Stellvertreter Stephan Brovot
- Schriftführer Helmut Neisemeier
- Stellvertreter Heribert Wirtgen

In den Rechnungsprüfungsausschuss wurden Frau Baltes-Gerlach, Herr Brovot und Herr Reuter und in den Wohnungsausschuss Frau Baltes-Gerlach, Herr Wirtgen und Herr Neisemeier.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2015 in der Zeit vom 21.09. bis zum 05.10.2016 durchgeführt. In einer Sitzung mit dem Vorstand, Frau Mergardt und mir als Vertreter des Aufsichtsrates, wurde der Prüfungsbericht – mit dem Jahresabschluss 2015 – am 05.10.2016 besprochen.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit dem Bericht vom 05. Oktober 2016 erteilt.

Mit dem Jahresabschluss 2015, dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresüberschusses erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden; die Geschäftsstelle wurde mit der Offenlegung beauftragt.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit als Vermietungsgenossenschaft lag auch in 2016 in der Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes. Hierzu wird in der Mitgliederversammlung mündlich berichtet.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft war stets gewährleistet.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen:

- den Jahresabschluss 2016 mit Lagebericht zu genehmigen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen
- den Bilanzgewinn in Höhe von 24.120,71 € wie folgt zu verteilen:

a. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen 17.479,20 €

Dividendenausschüttung
2% Dividende für das dividendenberechtigte
Geschäftsguthaben zum 01.01.2014 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder 603,20 €

und

301.915,72 € für steuerpflichtige Mitglieder 6.038,31 €

24.120,71 €

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2016 danken wir allen Vorstandsmitgliedern und den Damen und Herren der Geschäftsstelle und hoffen auf weitere gute Zusammenarbeit.

Ründeroth, den 10.05.2017

Der Aufsichtsrat

Frank Reuter

Vorsitzender

