

**Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth**

**51766 Engelskirchen, Hauptstr. 14**

---

# **G E S C H Ä F T S B E R I C H T**

**für das Geschäftsjahr 2019**

## **Inhalt**

Vorbemerkungen	3
Organe	4
Prüfungsverband	4
<b>Geschäftsbericht</b>	
I. Allgemeines	5
II. Darstellung des Geschäftsverlaufes	
1. Umsatz- und Bestandsentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung	5
2. Betreuungstätigkeit für Dritte	6
3. Laufende Investitionen	6
4. Finanzierungsmaßnahmen	6
5. Personalentwicklung und Sozialbereich	7
6. Umweltschutz	7
III. Risikomanagement	7
IV. Sonstige wesentlichen Vorgänge	7
V. Vermögenslage	8
VI. Finanzlage	9
VII. Ertragslage	10
VIII. Risiken und Chancen	11
IX. Vorgänge von besonderer Bedeutung die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	11
X. Voraussichtliche Entwicklung	11
<b>Jahresabschluss</b>	12
Bilanz	13-14
Gewinn- und Verlustrechnung	15
Anhang des Jahresabschlusses	16
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	17-20
Sonstige Angaben	21

## **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, nach dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung von 2017, notwendige Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung wurde am 20.12.2018 vom Oberbergischen Kreis erteilt zum gewerbsmäßigen Verwalten gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes und für die Verwaltung für Dritte von Mietverhältnissen über Wohnraum im Sinne des § 549 BGB wurde am 20.12.2018 vom Oberbergischen Kreis erteilt.

## Organe

Neben der Mitgliederversammlung bestehen als Organe

- a) der Vorstand
- b) der Aufsichtsrat

Zum Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Ränderoth sind bestellt:

1. Klaus Noß, Sparkassenbetriebswirt  
wohnhaft in 51766 Engelskirchen-Buschhausen,  
als Vorsitzender gewählt bis 03.04.2021
2. Werner Dittrich, Genossenschaftlicher Bankbetriebswirt  
wohnhaft in 51766 Engelskirchen-Schnellenbach,  
gewählt bis 31.12.2022

Dem Aufsichtsrat gehörten am Bilanzstichtag an:

lfd Nr.	Name	Vorname	Beruf	Anschrift	gewählt bis
1	<b>Vorsitzender</b> Reuter	Frank	Diplomingenieur/ Architekt	Ränderoth Eichendorffstr. 22	2021
2	Brovot	Stephan	Dipl. Kaufmann	Lindlar An der Linde 3	2022
3	Neisemeier	Helmut	Versicherungs- kaufmann	Wiehlmünden Am Eiskeller 22	2022
4	Baltes-Gerlach	Melanie	Diplom-Ver- waltungswirtin	Dieringhausen Im Halken 66	2022
5	Wirtgen	Heribert	Rentner	Wahlscheid Im Kellerfeld 12	2022
6	Gries	Hans	Beigeordneter a.D.	Engelskirchen Am Stielweg 12	2022

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

# **Geschäftsbericht 2019**

## **I. Allgemeines**

Während des Berichtszeitraumes sind zwei 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 2-monatlich zu einer Vorstandssitzung.

In der Mitgliederversammlung vom 17. September 2019 berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2018. Die Mitglieder haben den Jahresabschluss 2018 angenommen. Der Bilanzgewinn 2018 wurde in der Mitgliederversammlung gemäß Vorschlag des Vorstandes wie folgt verteilt:

Dividendenausschüttung gemäß § 41 der Satzung

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

Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2017 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf lag vor. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis für das Jahr 2017 wurde den Mitgliedern in dieser Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

In einer weiteren, außerordentlichen Mitgliederversammlung am 30.12.2019 wurde eine Satzungsänderung einstimmig genehmigt. Diese wurde Anfang 2020 im Genossenschaftsregister eingetragen.

## **II. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

### **1. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Wohnungsbewirtschaftung**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth beschränkte sich auch in 2019 auf die Verwaltung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2019, unverändert gegenüber dem Vorjahr, über 152 eigene Wohnungen und 41 Garagen sowie 1 Gewerbeeinheit und 1 Lager/Werkstatt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen in 2019: 863.925,77 €  
(in 2018: 863.469,95 €).

Mit 19 Mieterwechseln in 2019 war die Fluktuationsrate im Bestand mit 12,34 % vergleichsweise wieder sehr hoch (Vorjahr 11,04 %).

Nach Beendigung von zum Teil sehr langen Mietverhältnissen waren einige Komplettanierungen nötig. Dann ergab sich immer eine direkte Anschlussvermietung. Durch die Dauer der Renovierungen einiger Wohnungen erhöhte sich die Ergebnisbelastung durch Erlösschmälerung aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete in 2019 auch von 1,84 % auf 2,24 % gegenüber dem Vorjahr.

Durch die seit Jahren in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen verfügt ein immer größer werdender Teil unserer Wohnungen über eine zeitgemäße Ausstattung. Insgesamt stellt sich die Entwicklung positiv dar. Soweit Wohnungen nach langer Mietzeit frei werden, sind auch weiterhin umfangreiche, und somit kostenaufwendige Renovierungen nötig. Auch in den kommenden Jahren rechnen wir mit einer vergleichbaren Entwicklung.

## **2. Betreuungstätigkeit für Dritte**

Die Betreuungstätigkeit erstreckt sich auf die Verwaltung von:

103 Mietwohnungen mit 6 Gewerbeeinheiten	35 Garagen
<u>8 Eigentumswohnungen mit</u>	<u>8 Garagen</u>
117 Einheiten	43 Garagen

In 2019 konnten hieraus fast unverändert Erträge von 33.186,60 € erzielt werden (2018 waren es 33.245,26 €).

## **3. Laufende Investitionen**

Das Unternehmen widmete sich auch in 2019 im Wesentlichen der Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Schwerpunkte der Instandhaltungen waren in 2019:

Straßen und Parkplatzbau Schnellenbach (aktiviert)	ca. 198.000,00 €
Wohnungssanierungen Wallefelder Str.	ca. 82.000,00 €
Aufzug Brückenstr. 11	ca. 16.000,00 €
Weitere Wohnungssanierungen	ca. 15.000,00 €
Einbau von 4 Wohnungseingangstüren (erhöhte Widerstands-, Klima- und Schallschutzklasse)	ca. 4.500,00 €
Renovierung Treppenhaus Verwaltungsgebäude	ca. 3.000,00 €
zwei Badausbauten bei Beteiligung Krankenkassen (Je 4.000,00 €)	ca. 10.500,00 €

Für Instandhaltungen (ohne Versicherungsschäden und anteilige Lohnkosten) wurden in 2019 insgesamt 188.767,01 € aufgewendet; das entspricht in Relation zur Sollmiete 43,69 % und sind rd. 2,21 €/mtl. pro qm Wohn- und Nutzfläche.

2020 werden wir erneut hohe Beträge für notwendige Wohnungssanierungen aufwenden.

## **4. Finanzierungsmaßnahmen**

In 2019 wurden keine Kredite aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen auf Darlehen betragen 47.381,13 €.

## **5. Personalentwicklung und Sozialbereich**

	31.12.2019	31.12.2018
Kaufmännische Angestellte Vollzeit	1	1
Kaufmännische Angestellte Teilzeit	2	2
Handwerklicher Mitarbeiter Vollzeit	1	1

Die Personalkosten betragen in 2019 190.143,41 € (Vorjahr 178.479,72 €).

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

## **6. 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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
<b>AKTIVA</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen	2.383	69,8	2.316	68,5	67
Finanzanlagen	2	0,1	2	0,1	
immaterielle Vermögensgegenst.	22	0,6	0	0,0	22
Rechnungsabgrenzungsposten			0	0,0	
<b>Summe</b>	<b>2.407</b>	<b>70,5</b>	<b>2.318</b>	<b>68,6</b>	<b>89</b>
<b>2. Mittel- und kurzfr. Bereich</b>					
unfertige Leistungen	296	8,7	289	8,5	7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10	0,3	23	0,7	-13
Liquide Mittel	702	20,5	752	22,2	-50
<b>Summe</b>	<b>1.008</b>		<b>1.064</b>	<b>31,4</b>	<b>-56</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>3.415</b>		<b>3.382</b>	<b>100,0</b>	<b>33</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	1.607	47,1	1.596	47,3	11
Rückstellungen	0		0	0,0	
Fremdkapital	1.339	39,2	1.386	40,9	-47
Aufwendungsdarlehen	0		0	0,0	
Rechnungsabgrenzungsposten	0		0	0,0	
<b>Summe</b>	<b>2.946</b>	<b>86,3</b>	<b>2.982</b>	<b>88,2</b>	<b>-36</b>
<b>2. Mittel- und kurzfr. Bereich</b>					
Rückstellungen	75	2,2	21	0,6	54
Verbindlichkeiten	394	11,5	379	11,2	15
<b>Summe</b>	<b>469</b>	<b>13,7</b>	<b>400</b>	<b>11,8</b>	<b>69</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>3.415</b>	<b>100</b>	<b>3.382</b>	<b>100,0</b>	<b>33</b>

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:

	2015 T€/%	2016 T€/%	2017 T€/%	2018 T€/%	2019 T€/%
Eigenkapital					
- nominal*	1.506	1.566	1.560	1.555	1.569
- Quote	43,5 %	45,41 %	45,66 %	45,97 %	45,94 %
Fremdkapital	1.523	1.468	1.419	1.386	1.325
- Quote	44,0 %	42,58	41,53 %	40,9 %	38,7 %
Anlageintensität	72,6 %	70,88 %	70,68 %	68,5 %	69,8 %

\*abzüglich dem Guthaben der ausscheidenden Mitglieder und der gezahlten Dividenden

### VI: Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2019 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 2020 sind hierfür ca. 220 T € vorgesehen.

### Liquide Mittel im 5-Jahresvergleich:

2015	2016	2017	2018	2019
T€	T€	T€	T€	T€
654	714	690	752	702

## VII. Ertragslage

	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	871	855	16
- aus Betreuungstätigkeit	33	33	0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>904</b>	<b>888</b>	<b>16</b>
Andere betriebliche Erträge/aktivierte Eigenstng.	2	8	-6
<b>Betriebsleistung</b>	<b>906</b>	<b>896</b>	<b>10</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	461	507	-46
Personalaufwand	190	178	12
Abschreibungen	123	104	19
andere betriebliche Aufwendungen	68	62	6
Zinsaufwendungen	20	21	-1
Gewinnunabhängige Steuern	28	28	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistungen</b>	<b>885</b>	<b>900</b>	<b>-17</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>16</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>3</b>	<b>-5</b>	<b>8</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>23</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	
<b>Jahresüberschuß/-fehlbetrag</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>23</b>

### Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

	2015	2016	2017	2018	2019
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Jahresüberschuss/ -Fehlbetrag	37,5	60,30	-3,27	2,4	25
Eigenkapital- Rentabilität	2,5 %	3,85 %	-0,21 %	0,16 %	1,61 %
Gesamtkapital- Rentabilität	1,8 %	2,46 %	-0,54 %	1,60 %	1,34 %

## **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 31.12.2019 nicht eingetreten.

## **X. Voraussichtliche Entwicklung**

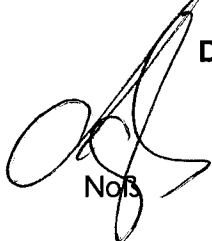
Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand zu erhalten und weiter zu modernisieren.

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

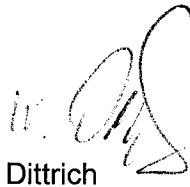
Das Bestreben der Baugenossenschaft und ihrer Mitarbeiter ist es, weiterhin die Interessen ihrer Mitglieder und Mieter bestmöglich zu berücksichtigen und umzusetzen.

Engelskirchen-Ründeroth, den 13.08.2020

**Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth**

  
Noß

Der Vorstand

  
Dittrich

**Jahresabschluss**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2019**  
**(Genossenschaften)**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

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

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		22.188,00	162,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.350.800,82		2.274.766,82
Grundstücke mit anderen Bauten	3.291,70		3.291,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.375,84		29.864,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>9.551,02</u>	2.383.019,38	8.522,02
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		2.406.707,38	2.318.106,65
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	296.027,62		288.336,42
Andere Vorräte	<u>177,86</u>	296.205,48	68,35
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	5.707,13		11.965,54
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.875,36</u>	9.582,49	11.216,48
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		701.875,68	752.127,95
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		130,00	305,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.414.501,03</u></u>	<u><u>3.382.126,39</u></u>

Passivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.200,00		34.240,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>337.174,27</u>	368.374,27	341.629,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 15.905,73 € (11.190,60 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	157.755,50		155.224,50
Bauerneuerungsrücklage	405.093,49		405.093,49
Andere Ergebnisrücklagen	<u>662.813,01</u>	1.225.662,00	652.813,01
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	25.309,13		2.464,92
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		4.635,02
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>12.531,00</u>	<u>12.778,13</u>	<u>246,50</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		1.606.814,40	1.595.853,84
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		74.583,90	21.200,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.338.733,07		1.386.114,20
Erhaltene Anzahlungen	344.162,50		345.971,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.877,08		5.725,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.359,02		23.801,25
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 85,39 €	<u>3.971,06</u> (0,00 €)	1.733.102,73	3.460,01
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.414.501,03</u></u>	<u><u>3.382.126,39</u></u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	863.925,77		863.469,95
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>33.186,60</u>	897.112,37	<u>33.245,26</u>
<b>2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		7.691,20	-8.323,52
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		10.728,75	13.340,49
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>461.227,02</u>	<u>507.415,18</u>
<b>Rohergebnis</b>		454.305,30	394.317,00
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	153.146,20		143.620,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.200,00 €	<u>36.997,21</u>	190.143,41	<u>34.859,19</u> (1.200,00)
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		123.172,16	104.445,10
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		68.143,59	61.947,24
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	75,00		16,45
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<u>523,13</u>	598,13	2.015,33
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>20.472,71</u>	<u>21.078,01</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		52.971,56	30.398,71
<b>11. Sonstige Steuern</b>		<u>27.662,43</u>	<u>27.933,79</u>
<b>12. Jahresüberschuss</b>		25.309,13	2.464,92
<b>13. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen</b>		0,00	4.635,02
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		12.531,00	246,50
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<u><u>12.778,13</u></u>	<u><u>6.853,44</u></u>

### 3. ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

#### **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 31.12.2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 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.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth ist gemäß § 267 HGB i.V. mit § 336 HGB ein kleines Unternehmen.

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.

Im Geschäftsjahr sind in der Position Grundstücke ohne Bauten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 10.488,27 vorgenommen worden.

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 01.01.2019	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.174,56	27.598,77	0,00	7.012,56	5.572,77	12.585,33	22.188,00	162,00
<b>II. Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.765.890,56	181.139,27	0,00	3.491.123,74	105.105,27	3.596.229,01	2.350.800,82	2.274.766,82
Grundstücke mit anderen Bauten	15.918,57	0,00	0,00	12.626,87	0,00	12.626,87	3.291,70	3.291,70
Grundstücke ohne Bauten	29.864,11	0,00	0,00	0,00	10.488,27	10.488,27	19.375,84	29.864,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.578,03	3.034,85	0,00	17.056,01	2.005,85	19.061,86	9.551,02	8.522,02
	5.837.251,27	184.174,12	0,00	3.520.806,62	117.599,39	3.638.406,01	2.383.019,38	2.316.444,65
<b>III. Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>5.845.925,83</b>	<b>211.772,89</b>	<b>0,00</b>	<b>3.527.819,18</b>	<b>123.172,16</b>	<b>3.650.991,34</b>	<b>2.406.707,38</b>	<b>2.318.106,65</b>

2. In der Position Unfertige Leistungen sind 296.027,62 EUR (Vorjahr: 288.336,42 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	155.224,50	0,00	2.531,00	0,00	157.755,50
(2) Bauerneuerungsrücklage	405.093,49	0,00	0,00	0,00	405.093,49
(3) Andere Ergebnisrücklagen	652.813,01	0,00	10.000,00	0,00	662.813,01

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

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	44.000,00 EUR
Jahresabschluss- und Prüfungskostenrückstellung	16.000,00 EUR
Rückstellung für EDV Umstellungskosten	13.483,90 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	62.205,09	47.381,13
Erhaltene Anzahlungen	344.162,50	345.971,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.877,08	5.725,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	36.359,02	23.801,25
Sonstige Verbindlichkeiten	3.971,06	3.460,01
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>456.574,75</b>	<b>426.339,48</b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR (Vorjahr)	unter 1 Jahr EUR (Vorjahr)	über 1 Jahr EUR (Vorjahr)	davon Restlaufzeit		gesichert EUR (Vorjahr)	Art der Siche- rung
				1 bis 5 Jahre EUR (Vorjahr)	über 5 Jahre EUR (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.338.733,07 (1.386.114,20)	62.205,09 (47.381,13)	1.276.527,98 (1.338.733,07)	181.038,35 (182.894,47)	1.095.489,63 (1.155.838,60)	1.338.733,07 (1.386.114,20)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	344.162,50 (345.971,77)	344.162,50 (345.971,77)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.877,08 (5.725,32)	9.877,08 (5.725,32)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.359,02 (23.801,25)	36.359,02 (23.801,25)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.971,06 (3.460,01)	3.971,06 (3.460,01)	0,00 (0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.733.102,73 (1.765.072,55)</b>	<b>456.574,75 (426.339,48)</b>	<b>1.276.527,98 (1.338.733,07)</b>	<b>181.038,35 (182.894,47)</b>	<b>1.095.489,63 (1.155.838,60)</b>	<b>1.338.733,07 (1.386.114,20)</b>	<b>GPR GPR</b>

## 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 Versteuerung 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	2
Technischer Mitarbeiter	1	-
	<u>2</u>	<u>2</u>

### 5. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	215 Mitglieder
Zugang	2019	20 Mitglieder
Abgang	2019	21 Mitglieder
Ende	2019	214 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	4.455,13 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	780,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	166.920,00 €

### 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 7. Mitglieder des Vorstandes:

Klaus Noß  
Werner Dittrich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Reuter	Architekt
Melanie Baltes-Gerlach	Diplom-Verwaltungswirtin
Stephan Brovot	Dipl. Kaufmann
Helmut Neisemeier	Versicherungskaufmann
Heribert Wirtgen	Rentner
Hans Gries	Beigeordneter a.D.

Aufsichtsratsvorsitzender

**Weitere Angaben**

1. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendung:

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

1) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen 5.909,14 €

2) Dividendenausschüttung

2% Dividende für das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben  
zum 01.01.2019 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder	603,20 €	
und		
313.289,40 € für steuerpflichtige Mitglieder	<u>6.265,79 €</u>	<u>6.868,99 €</u>
Bilanzgewinn		<u><u>12.778,13 €</u></u>

Ründeroth, den 09.04.2020

(Der Vorstand)