

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 2021

Inhalt

Vorbemerkungen	3
Organe	4
Prüfungsverband	4
Geschäftsbericht	
I. Allgemeines	5
II. Darstellung des Geschäftsverlaufes	
1. Umsatz- und Bestandsentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung	5
2. Betreuungstätigkeit für Dritte	6
3. Laufende Investitionen	7
4. Finanzierungsmaßnahmen	8
5. Personalentwicklung und Sozialbereich	8
6. Umweltschutz	8
III. Risikomanagement	8
IV. Sonstige wesentlichen Vorgänge	8
V. Vermögenslage	9
VI. Finanzlage	10
VII. Ertragslage	11
VIII. Risiken und Chancen	12
IX. Vorgänge von besonderer Bedeutung die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	12
X. Voraussichtliche Entwicklung	12
Jahresabschluss	13
Bilanz	14-15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang des Jahresabschlusses	17
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18-21
Sonstige Angaben	22

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 03.04.2026
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	Vorsitzender Reuter	Frank	Diplomingenieur/ Architekt	Ränderoth Eichendorffstr. 22	2024
2	Brovot	Stephan	Dipl. Kaufmann	Lindlar An der Linde 3	2022
3	Neisemeier	Helmut	Versicherungs- kaufmann	Wiehmünden 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.

Der Vertrag des Vorstandsvorsitzenden Klaus Noß wurde in der Aufsichtsratssitzung am 24.06.2021 um weitere 5 Jahre verlängert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Frank Reuter wurde von der Mitgliederversammlung am 18.08.2021 für weitere 3 Jahre in seinem Amt bestätigt.

Prüfungsverband

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

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 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. Die ab dem 01.12.2022 gesetzlich vorgeschriebene Zertifizierung als Verwalter (§ 26a Abs. 1 WEG) liegt uns vor.

Geschäftsbericht 2021

I. Allgemeines

Während des Berichtszeitraumes gab es zwei Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand am 24.06.2021 und am 24.09.2021. Da Corona bedingt die Mitgliederversammlung wieder in die zweite Jahreshälfte verschoben werden musste, erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat am 24.06.2021. Diese Vorgehensweise wurde vom Verband empfohlen. Aufgrund der Coronabedingungen wurde die Sitzung zum Jahresende ausgesetzt. Die Aufsichtsratsmitglieder wurden über die laufenden und für 2022 geplanten Investitionen schriftlich informiert. Die Rechnungsprüfung durch den Aufsichtsrat am 21.04.2021 führte zu keinen Beanstandungen. Der Vorstand traf sich in der Regel monatlich zu einer Vorstandssitzung.

In der Mitgliederversammlung vom 18. August 2021 berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2020. Die Mitglieder haben die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 gemäß dem Vorschlag des Aufsichtsrates entsprechend § 41 der Satzung wie folgt beschlossen:

Dividendenausschüttung (2 %)	6.743,49 €
<u>Zuführung zu anderen Ergebnisrücklagen</u>	<u>7.765,69 €</u>
	14.509,18 €

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

Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf lag vor. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis für das Jahr 2019 wurde den Mitgliedern in dieser Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth beschränkte sich auch in 2021 auf die Verwaltung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2021, unverändert gegenüber dem Vorjahr, über 152 eigene Wohnungen und 41 Garagen sowie 1 Gewerbeeinheit, 1 Lager/Werkstatt und 3 unbebauten Grundstücken.

Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes liegt in den Engelskirchener Ortsteilen Schnellenbach und Ränderoth.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen in 2021: 913.919,29 € (in 2020: 879.114,49 €).

Die Mieteinnahmen (Kaltmiete) der Wohnungen stiegen in den letzten 5 Jahren, aufgrund Mieterhöhung und Neuvermietung um insgesamt 9,0517 %.

Jahr	Mieteinnahmen kalt Wohnungen
2017	553.056,46 €
2018	560.414,72 €
2019	563.433,02 €
2020	575.927,43 €
2021	603.117,85 €

Die durchschnittliche Miete lag im Jahr 2021 bei 5,29 € / m² (2020: 5,05 € / m²). Zum Vergleich: Das durchschnittliche Mietniveau in Engelskirchen lag laut Mietspiegel 2021 bei 6,27 €.

Mit 20 Mieterwechseln in 2021 hat sich die Fluktuationsrate im Bestand mit 12,99 % wieder verringert (Vorjahr: 17,53 %) ist aber immer noch vergleichsweise hoch.

Durch weniger Komplettanierungen von Wohnungen und damit einhergehenden Leerständen verringerte sich die Ergebnisbelastung durch Erlösschmälerung aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete in 2021 von 2,83 % im Vorjahr auf jetzt 1,86 %

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:

99 Mietwohnungen mit 34 Garagen

7 Gewerbeeinheiten

8 Eigentumswohnungen mit 8 Garagen

114 Einheiten 42 Garagen

In 2021 wurden hierfür Erträge von 35.261,80 € erzielt. (in 2020 waren es 34.670,72 €).

3. Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2021 im Wesentlichen der Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Schwerpunkte der Instandhaltungen waren in 2021:

Setzen eines Zauns	Schulstr. 8	ca. 1.600,00 €
Dach	Remerscheider Str. 12	ca. 32.000,00 €
Außenanlagen	Schulstr. 8 und 10	ca. 8.000,00 €
Außenanlagen	Pulvermühle 1-4	ca. 17.255,00 €
Haustüranlage	Alte Landstr. 2	ca. 6.000,00 €
Wohnungstüren	diverse Objekte	ca. 4.700,00 €
Gasthermen	diverse Objekte	ca. 17.000,00 €
Badsanierungen (Erstattung Krankenkassen)	diverse Objekte	ca. 50.000,00 € 20.000,00 €

Für Instandhaltungen (ohne Versicherungsschäden und anteilige Lohnkosten) wurden in 2021 insgesamt 213.807,14 € (Vorjahr: 208.687,08 €) aufgewendet; das entspricht in Relation zur Sollmiete 35,45 % und sind rd. 1,91 €/mtl. pro qm Wohn- und Nutzfläche.

2022 werden wir erneut hohe Beträge für notwendige Wohnungssanierungen und für die Dach- und Fassadensanierung an der Pulvermühle 3 und 4 aufwenden. Desweiteren hat unser technischer Mitarbeiter an den Objekten Alte Landstr. 1-15 und Remerscheider Str. 19-33 begonnen, die Treppenhäuser zu renovieren. Die Arbeiten wurden aufgrund der Errichtung der Glasfaserinfrastruktur unterbrochen.

4. Finanzierungsmaßnahmen

In 2021 wurden keine Kredite aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen auf Darlehen betragen 41.385,13 €.

5. Personalentwicklung und Sozialbereich

	31.12.2021	31.12.2020
Kaufmännische Angestellte Vollzeit	1	1
Kaufmännische Angestellte Teilzeit	2	2
Handwerklicher Mitarbeiter Vollzeit	1	1

Die Personalkosten betragen in 2021 210.676,82 € (Vorjahr 201.262,11 €).

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

Den Mitarbeitern wurde 2021 eine Corona-Prämie ausgezahlt.

Die Mitarbeiter tragen den steigenden Anforderungen in ihren Aufgabengebieten durch regelmäßige Weiterbildung Rechnung.

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 und Dämmung von Speicherböden.

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, telefonisch, per Email etc.

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)

Von Corona-bedingten Mietausfällen waren wir weitgehend nicht betroffen.

Wir befinden uns derzeit in einem Rechtsstreit mit einem Mitglied bzgl. Feuchtigkeit / Schimmel in der angemieteten Wohnung. Hierfür haben wir eine Rückstellung i.H.v. 10.000 € gebildet.

V. Vermögenslage

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Anlagevermögen gesamt	2.189	68,7	2.295	73,3	-106
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	312	9,8	293	9,3	19
Flüssige Mittel	675	21,2	539	17,1	136
Übrige Aktiva	9	0,3	8	0,3	1
	996	31,3	840	26,7	156
Gesamtvermögen	3.185	100,0	3.135	100,0	50
PASSIVA					
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	395	12,4	385	12,3	10
Ergebnisrücklagen	1.261	39,6	1.233	39,3	28
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	9	0,3	8	0,3	1
	1.665	52,3	1.626	51,9	39
kurzfristig					
Geschäftsguthaben	30	0,9	30	1,0	0
Dividende	8	0,3	7	0,2	1
	1.703	53,5	1.663	53,1	40
Fremdkapital					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	1.054	33,1	1.096	34,9	-42
Kurzfristig					
Rückstellungen	44	1,4	16	0,5	28
Erhaltene Anzahlungen	332	10,4	328	10,5	4
Übrige Verbindlichkeiten	52	1,6	32	1	20
	428	13,4	376	12,0	52
Gesamtkapital	3.185	100,0	3.135	100,0	50

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:

	2017 T€/%	2018 T€/%	2019 T€/%	2020 T€/%	2021 T€/%
Eigenkapital					
- nominal*	1.560	1.555	1.569	1.626	1.665
- Quote	45,7 %	46,0 %	45,9 %	51,9 %	52,3 %
Fremdkapital	1.419	1.386	1.325	1.096	1.054
- Quote	41,5 %	40,9 %	38,7 %	35,0 %	33,1 %
Anlageintensität	70,68 %	68,5 %	69,8 %	72,6 %	68,21 %

*abzüglich dem Guthaben der ausscheidenden Mitglieder und der gezahlten Dividenden

VI: Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2021 ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen immer vollständig nachkommen.

Auch in Zukunft wird die Finanzlage durch Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 sind hierfür ca. 350 T€ vorgesehen.

Liquide Mittel im 5-Jahresvergleich:

2017	2018	2019	2020	2021
T€	T€	T€	T€	T€
690	752	702	539	674

VII. Ertragslage

	2021	2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)	932	876	56
Betreuungstätigkeit anderen Lieferungen und Leistungen	35	35	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Gesamtleistung	967	911	56
Andere betriebliche Erträge	19	3	16
Betriebsleistung	986	914	72
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	522	493	29
Personalaufwand	211	201	10
Abschreibungen	110	112	-2
Andere betriebliche Aufwendungen	60	49	11
Zinsaufwand	17	19	-2
Gewinnunabhängige Steuern	27	28	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	947	902	45
Betriebsergebnis	39	12	27
Finanzergebnis	2	1	1
Neutrales Ergebnis	-4	3	-7
Jahresüberschuss	37	16	21

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

	2017	2018	2019	2020	2021
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Jahresüberschuss/ -Fehlbetrag	-3 T€	2 T€	25 T€	16 T€	37 T€
Eigenkapital- Rentabilität	-0,21 %	0,16 %	1,61 %	0,99 %	2,23 %
Gesamtkapital- Rentabilität	-0,54 %	1,60 %	1,34 %	1,13 %	1,68 %

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

Das Aufsichtsratsmitglied Helmut Neisemeier ist nach über 30-jähriger Angehörigkeit im Aufsichtsrat am 28.01.2022 verstorben.

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 19.05.2022

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth


Der Vorstand
Norbert


Dittrich

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021
(Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.039,00	16.611,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.143.961,82		2.246.234,82
Grundstücke mit anderen Bauten	3.291,70		3.291,70
Grundstücke ohne Bauten	19.375,84		19.375,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>5.722,00</u>	2.172.351,36	7.590,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>6.000,00</u>	<u>1.500,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		2.189.390,36	2.294.603,36
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	311.195,24		293.108,94
Andere Vorräte	<u>314,95</u>	311.510,19	36,62
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.409,12		2.426,97
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.866,43</u>	9.275,55	5.673,99
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		674.461,33	538.676,42
Bilanzsumme		<u><u>3.184.637,43</u></u>	<u><u>3.134.526,30</u></u>

Passivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.160,00		30.200,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>395.139,13</u>	425.299,13	384.588,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.520,87 € (15.031,14 €)		
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	163.074,50		159.368,50
Bauerneuerungsrücklage	405.093,49		405.093,49
Andere Ergebnisrücklagen	<u>692.487,84</u>	1.260.655,83	668.722,15
III. Bilanzgewinn			
Jahrestüberschuss	37.056,54		16.122,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>19.706,00</u>	<u>17.350,54</u>	<u>1.613,00</u>
Eigenkapital insgesamt		1.703.305,50	1.662.482,18
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		44.300,00	16.400,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.054.145,65		1.095.530,83
Erhaltene Anzahlungen	331.826,68		328.041,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.539,60		7.433,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.943,37		21.054,19
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.576,63</u>	1.437.031,93	3.584,66
Bilanzsumme		<u><u>3.184.637,43</u></u>	<u><u>3.134.526,30</u></u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	913.919,29		879.114,49
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>35.261,80</u>	949.181,09	34.670,72
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.086,30	-2.918,68
3. Sonstige betriebliche Erträge		24.838,16	6.433,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>522.408,16</u>	<u>493.027,62</u>
Rohergebnis		469.697,39	424.271,99
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	171.062,58		163.561,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.200,00 €	<u>39.614,24</u>	210.676,82	37.700,44 (1.200,00)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		109.713,00	112.098,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		69.781,01	48.904,06
8. Erträge aus anderen Wertpapieren	37,50		75,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.575,16</u>	1.612,66	979,41
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>16.541,84</u>	<u>19.418,60</u>
Ergebnis nach Steuern		64.597,38	43.643,63
11. Sonstige Steuern		<u>27.540,84</u>	<u>27.521,45</u>
12. Jahresüberschuss		37.056,54	16.122,18
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		19.706,00	1.613,00
14. Bilanzgewinn		<u><u>17.350,54</u></u>	<u><u>14.509,18</u></u>

3. ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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 31.12.2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Anwendungsformblatt für Genossenschaften) 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. Die im Geschäftsjahr 2019 aktivierten Aussenanlagen werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren 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		Abschreibungen		Abschreibungen		Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge Geschäftsjahr EUR	Abgänge Geschäftsjahr EUR	Stand 31.12.2021 EUR	(kumulierte) Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	(kumulierte) Abschreibungen auf Abgänge EUR	(kumulierte) Abschreibungen 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2020 EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	27.859,38	0,00	0,00	27.859,38	5.572,00	0,00	16.820,38	11.039,00	16.611,00	
II. Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.947.029,83	0,00	0,00	5.947.029,83	102.273,00	0,00	3.803.068,01	2.143.961,82	2.246.234,82	
Grundstücke mit anderen Bauten	15.918,57	0,00	0,00	15.918,57	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	10.488,27	19.375,84	19.375,84	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.443,35	0,00	0,00	25.443,35	1.868,00	0,00	19.721,35	5.722,00	7.590,00	
	6.018.255,86	0,00	0,00	6.018.255,86	104.141,00	0,00	3.845.904,50	2.172.351,36	2.276.492,36	
III. Finanzanlagen										
Anderer Finanzanlagen	1.500,00	4.500,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	1.500,00	
	1.500,00	4.500,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	1.500,00	
Anlagevermögen insgesamt	6.047.615,24	4.500,00	0,00	6.052.115,24	109.713,00	0,00	3.862.724,88	2.189.390,36	2.294.603,36	

2. In der Position Unfertige Leistungen sind 311.195,24 EUR (Vorjahr: 293.108,94 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	159.368,50	0,00	3.706,00	0,00	163.074,50
(2) Bauerneuerungsrücklage	405.093,49	0,00	0,00	0,00	405.093,49
(3) Andere Ergebnisrücklagen	668.722,15	7.765,69	16.000,00	0,00	692.487,84

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

Jahresabschluss- und Prüfungskostenrückstellung	15.000,00 EUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	18.000,00 EUR
Prozesskostenrückstellung	10.000,00 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	41.916,38	41.436,09
Erhaltene Anzahlungen	331.826,68	328.041,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.539,60	7.433,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	41.943,37	21.054,19
Sonstige Verbindlichkeiten	2.576,63	3.584,66
Gesamtbetrag	424.802,66	401.549,38

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	1.054.145,65 (1.095.530,83)	41.916,38 (41.436,09)	1.012.229,27 (1.054.094,74)	151.947,23 (170.899,95)	860.282,04 (883.194,79)	1.054.145,65 (1.095.530,83)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	331.826,68 (328.041,23)	331.826,68 (328.041,23)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.539,60 (7.433,21)	6.539,60 (7.433,21)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.943,37 (21.054,19)	41.943,37 (21.054,19)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.576,63 (3.584,66)	2.576,63 (3.584,66)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	1.437.031,93 (1.455.644,12)	424.802,66 (401.549,38)	1.012.229,27 (1.054.094,74)	151.947,23 (170.899,95)	860.282,04 (883.194,79)	1.054.145,65 (1.095.530,83)	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. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.
3. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	219 Mitglieder
Zugang	2021	20 Mitglieder
Abgang	2021	22 Mitglieder
Ende	2021	217 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	10.550,27 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	1.560,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	169.260,00 €

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Klaus Noß
Werner Dittrich

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendung:

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

1) Dividendenausschüttung

2% Dividende für das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben
zum 01.01.2021 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder und	603,20 €	
354.428,86 € für steuerpflichtige Mitglieder	<u>7.088,57 €</u>	7.691,77 €
2) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		<u>9.658,77 €</u>
Bilanzgewinn		<u><u>17.350,54 €</u></u>

Ründeroth, den 24.03.2022

(Der Vorstand)

