

**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 2020**

## **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>	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

## **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.

## 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 2020

## I. Allgemeines

Während des Berichtszeitraumes gab es zwei Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand. Da Corona bedingt die Mitgliederversammlung in die zweite Jahreshälfte verschoben werden musste, erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat. Diese Vorgehensweise wurde vom Verband empfohlen. Aufgrund der Coronabedingungen wurde die Sitzung zum Jahresende ausgesetzt. Die Aufsichtsratsmitglieder wurden über die laufenden und für 2021 geplanten Investitionen schriftlich informiert.

Die Rechnungsprüfung durch den Aufsichtsrat führte zu keinen Beanstandungen. Der Vorstand traf sich in der Regel 2-monatlich zu einer Vorstandssitzung.

In der Mitgliederversammlung vom 30. September 2020 berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2019. Die Mitglieder haben die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 gemäß dem Vorschlag des Aufsichtsrates entsprechend § 41 der Satzung wie folgt beschlossen:

Dividendenausschüttung	6.868,99 €
Zuführung zu anderen Ergebnisrücklagen	<u>5.909,14 €</u>
	12.778,13 €

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

Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2018 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf lag vor. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis für das Jahr 2018 wurde den Mitgliedern in dieser Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Des Weiteren wurde der Mitgliederversammlung eine Neufassung der Satzung vorgestellt, diese wurde einstimmig genehmigt. Die Satzungsneufassung wurde am 25.01.2021 im Genossenschaftsregister eingetragen.

## II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

### 1. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth beschränkte sich auch in 2020 auf die Verwaltung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2020, 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 2020: 879.114,49 € (in 2019: 863.925,77 €).

Mit 27 Mieterwechseln in 2020 war die Fluktuationsrate im Bestand mit 17,53 % vergleichsweise extrem hoch (Vorjahr 12,34 %).

Nach Beendigung von zum Teil sehr langen Mietverhältnissen waren wieder einige Komplett-sanierungen 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 2020 auch von 2,24 % auf 2,83 % 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:

99 Mietwohnungen mit 7 Gewerbeeinheiten	34 Garagen
<u>8 Eigentumswohnungen mit</u>	<u>8 Garagen</u>
114 Einheiten	42 Garagen

In 2020 wurden hierfür Erträge von 34.670,72 € erzielt. (in 2019 waren es 33.186,60 €).

## **3. Laufende Investitionen**

Das Unternehmen widmete sich auch in 2020 im Wesentlichen der Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Schwerpunkte der Instandhaltungen waren in 2020:

2 Zentralheizungen (Remerscheider Str. 27-33, Brückenstr. 11)	ca. 20.000,00 €
Wohnungssanierungen Wallefelder Str.	ca. 38.000,00 €
Aufzug Brückenstr. 11, 13 und 21	ca. 45.000,00 €
Weitere Wohnungssanierungen	ca. 40.000,00 €
Einbau von 4 weiteren Wohnungseingangstüren (erhöhte Widerstands-, Klima- und Schallschutzklasse)	ca. 5.000,00 €
Anstrich Treppenhaus Brückenstr. 13	ca. 1.800,00 €
Haustüranlage Remerscheider Str. 8	ca. 6.000,00 €

Für Instandhaltungen (ohne Versicherungsschäden und anteilige Lohnkosten) wurden in 2020 insgesamt 208.687,08 € aufgewendet; das entspricht in Relation zur Sollmiete 45,68 % und sind rd. 2,36 €/mtl. pro qm Wohn- und Nutzfläche.

2021 werden wir erneut hohe Beträge für notwendige Wohnungssanierungen aufwenden.

#### **4. Finanzierungsmaßnahmen**

In 2020 wurden keine Kredite aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen auf Darlehen betragen 44.864,53 €.

Für das Haus Brückenstr. 11 wurden die Landesmittel der NRW Bank in Höhe von 182.531,03 € zurückgezahlt. Die Zweckbindungsfrist läuft noch bis zum 31.12.2030.

#### **5. Personalentwicklung und Sozialbereich**

	31.12.2020	31.12.2019
Kaufmännische Angestellte Vollzeit	1	1
Kaufmännische Angestellte Teilzeit	2	2
Handwerklicher Mitarbeiter Vollzeit	1	1

Die Personalkosten betragen in 2020 201.262,11 € (Vorjahr 190.143,41 €).

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

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
<b>AKTIVA</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen	2.276	72,6	2.383	69,8	-107
Finanzanlagen	2	0,1	2	0,1	
immaterielle Vermögensgegenst.	17	0,5	22	0,6	-5
Rechnungsabgrenzungsposten	0		0	0,0	
<b>Summe</b>	<b>2.295</b>	<b>73,2</b>	<b>2.407</b>	<b>70,5</b>	<b>-112</b>
<b>2. Mittel- und kurzfr. Bereich</b>					
unfertige Leistungen	293	9,3	296	8,7	-3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8	0,3	10	0,3	-2
Liquide Mittel	539	17,2	702	20,5	-163
<b>Summe</b>	<b>840</b>	<b>26,8</b>	<b>1.008</b>	<b>29,5</b>	<b>-168</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>3.135</b>	<b>100,0</b>	<b>3.415</b>	<b>100,0</b>	<b>-280</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	1.663	53,0	1.607	47,1	56
Rückstellungen	0		0	0,0	
Fremdkapital	1.096	35,0	1.339	39,2	-243
Aufwendungsdarlehen	0		0	0,0	
Rechnungsabgrenzungsposten	0		0	0,0	
<b>Summe</b>	<b>2.759</b>	<b>88,0</b>	<b>2.946</b>	<b>86,3</b>	<b>-187</b>
<b>2. Mittel- und kurzfr. Bereich</b>					
Rückstellungen	16	0,5	75	2,2	-59
Verbindlichkeiten	360	11,5	394	11,5	-34
<b>Summe</b>	<b>376</b>	<b>12,0</b>	<b>469</b>	<b>13,7</b>	<b>-93</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>3.135</b>	<b>100,0</b>	<b>3.415</b>	<b>100,0</b>	<b>-280</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:

	2016	2017	2018	2019	2020
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital					
- nominal*	1.566	1.560	1.555	1.569	1.626
- Quote	45,4 %	45,7 %	46,0 %	45,9 %	51,9 %
Fremdkapital	1.468	1.419	1.386	1.325	1.096
- Quote	42,6 %	41,5 %	40,9 %	38,7 %	35,0 %
Anlageintensität	70,9 %	70,68 %	68,5 %	69,8 %	72,6 %

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

### VI: Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2020 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 2021 sind hierfür ca. 225 T€ vorgesehen.

### Liquide Mittel im 5-Jahresvergleich:

2016	2017	2018	2019	2020
T€	T€	T€	T€	T€
714	690	752	702	539

## VII. Ertragslage

	2020	2019	Veränderungen
	T€	T€	
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	876	871	5
- aus Betreuungstätigkeit	35	33	2
<b>Gesamtleistung</b>	<b>911</b>	<b>904</b>	<b>7</b>
Andere betriebliche Erträge/aktivierte Eigenstng.	3	2	1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>914</b>	<b>906</b>	<b>8</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	493	461	32
Personalaufwand	201	190	11
Abschreibungen	112	123	-11
andere betriebliche Aufwendungen	49	63	-14
Zinsaufwendungen	19	20	-1
Gewinnunabhängige Steuern	28	28	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistungen</b>	<b>902</b>	<b>885</b>	<b>17</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>-9</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>-9</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
<b>Jahresüberschuß/-fehlbetrag</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>-9</b>

## Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

	2016	2017	2018	2019	2020
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Jahresüberschuss/ -Fehlbetrag	60 T€	-3 T€	2 T€	25 T€	16 T€
Eigenkapital- Rentabilität	3,85 %	-0,21 %	0,16 %	1,61 %	0,99 %
Gesamtkapital- Rentabilität	2,46 %	-0,54 %	1,60 %	1,34 %	1,13 %

## **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 31.12.2020 nicht eingetreten.

## **X. Voraussichtliche Entwicklung**

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

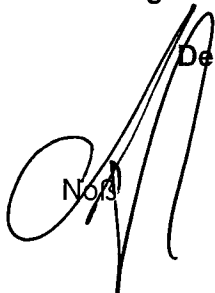
Entgegen der allgemeinen Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt wird die Dividende weiterhin 2 % betragen. Diese moderate Dividendenausschüttung wird auch künftig angestrebt.

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

Engelskirchen-Ründeroth, den 29.04.2021

**Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth**

Der Vorstand



Norb



Dittrich



**Jahresabschluss**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2020**  
**(Genossenschaften)**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

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

## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.611,00	22.188,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.246.234,82		2.350.800,82
Grundstücke mit anderen Bauten	3.291,70		3.291,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.375,84		19.375,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>7.590,00</u>	2.276.492,36	9.551,02
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		2.294.603,36	2.406.707,38
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	293.108,94		296.027,62
Andere Vorräte	<u>36,62</u>	293.145,56	177,86
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	2.426,97		5.707,13
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.673,99</u>	8.100,96	3.875,36
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		538.676,42	701.875,68
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		0,00	130,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.134.526,30</u></u>	<u><u>3.414.501,03</u></u>

Passivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.200,00		31.200,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>384.588,86</u>	414.788,86	337.174,27
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 15.031,14 € (15.905,73 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	159.368,50		157.755,50
Bauerneuerungsrücklage	405.093,49		405.093,49
Andere Ergebnisrücklagen	<u>668.722,15</u>	1.233.184,14	662.813,01
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	16.122,18		25.309,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.613,00</u>	<u>14.509,18</u>	<u>12.531,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		1.662.482,18	1.606.814,40
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		16.400,00	74.583,90
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.095.530,83		1.338.733,07
Erhaltene Anzahlungen	328.041,23		344.162,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.433,21		9.877,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.054,19		36.359,02
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 €	<u>3.584,66</u>	1.455.644,12	3.971,06
	(85,39 €)		
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.134.526,30</u></u>	<u><u>3.414.501,03</u></u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	879.114,49		863.925,77
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>34.670,72</u>	913.785,21	33.186,60
<b>2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-2.918,68	7.691,20
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		6.433,08	10.728,75
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>493.027,62</u>	<u>461.227,02</u>
<b>Rohergebnis</b>		424.271,99	454.305,30
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	163.561,67		153.146,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.200,00 €	<u>37.700,44</u>	201.262,11	36.997,21 (1.200,00)
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		112.098,00	123.172,16
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		48.904,06	68.143,59
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	75,00		75,00
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<u>979,41</u>	1.054,41	523,13
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>19.418,60</u>	<u>20.472,71</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		43.643,63	52.971,56
<b>11. Sonstige Steuern</b>		<u>27.521,45</u>	<u>27.662,43</u>
<b>12. Jahresüberschuss</b>		16.122,18	25.309,13
<b>13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		1.613,00	12.531,00
<b>14. Bilanzgewinn</b>		<u><u>14.509,18</u></u>	<u><u>12.778,13</u></u>



### 3. ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

#### 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 31.12.2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 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.

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.



2. In der Position Unfertige Leistungen sind 293.108,94 EUR (Vorjahr: 296.027,62 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	157.755,50	0,00	1.613,00	0,00	159.368,50
(2) Bauerneuerungsrücklage	405.093,49	0,00	0,00	0,00	405.093,49
(3) Andere Ergebnisrücklagen	662.813,01	5.909,14	0,00	0,00	668.722,15

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

Jahresabschluss- und Prüfungskostenrückstellung 15.000,00 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	41.436,09	62.205,09
Erhaltene Anzahlungen	328.041,23	344.162,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.433,21	9.877,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	21.054,19	36.359,02
Sonstige Verbindlichkeiten	3.584,66	3.971,06
Gesamtbetrag	401.549,38	456.574,75

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	1.095.530,83 (1.338.733,07)	41.436,09 (62.205,09)	1.054.094,74 (1.276.527,98)	170.899,95 (181.038,35)	883.194,79 (1.095.489,63)	1.095.530,83 (1.338.733,07)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	328.041,23 (344.162,50)	328.041,23 (344.162,50)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.433,21 (9.877,08)	7.433,21 (9.877,08)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.054,19 (36.359,02)	21.054,19 (36.359,02)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.584,66 (3.971,06)	3.584,66 (3.971,06)	0,00 (0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.455.644,12 (1.733.102,73)</b>	<b>401.549,38 (456.574,75)</b>	<b>1.054.094,74 (1.276.527,98)</b>	<b>170.899,95 (181.038,35)</b>	<b>883.194,79 (1.095.489,63)</b>	<b>1.095.530,83 (1.338.733,07)</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. 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	2020	214 Mitglieder
Zugang	2020	26 Mitglieder
Abgang	2020	21 Mitglieder
Ende	2020	219 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	47.414,59 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	3.900,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	170.820,00 €

#### 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 2020 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 01.01.2020 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder und 307.014,27 € für steuerpflichtige Mitglieder	603,20 €  <u>6.140,29 €</u>	   <u>6.743,49 €</u>
2) Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		<u>7.765,69 €</u>
Bilanzgewinn		<u><u>14.509,18 €</u></u>

Ründeroth, den 29.04.2021

(Der Vorstand)