

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth

51766 Engelskirchen, Hauptstr. 14

L A G E B E R I C H T

für das Geschäftsjahr 2018

Inhalt

Vorbemerkungen	3
Organe	4
Prüfungsverband	4

Lagebericht

I. Allgemeines	5
II. Darstellung des Geschäftsverlaufes	
1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	5
2. Umsatz- und Bestandsentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung	9
3. Betreuungstätigkeit für Dritte	9
4. Laufende Investitionen	10
5. Finanzierungsmaßnahmen	10
6. Personalentwicklung und Sozialbereich	10
7. Umweltschutz	11
III. Risikomanagement	11
IV. Sonstige wesentlichen Vorgänge	11
V. Vermögenslage	12
VI. Finanzlage	13
VII. Ertragslage	14
VIII. Risiken und Chancen	15
IX. Vorgänge von besonderer Bedeutung die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	15
X. Voraussichtliche Entwicklung	15

Jahresabschluss

Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang des Jahresabschlusses	21
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
Sonstige Angaben	25

Bericht des Aufsichtsrates

27

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..

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	Vorsitzender Reuter	Frank	Diplomingenieur/ Architekt	Ränderoth Eichendorffstr. 22	2021
2	Brovot	Stephan	Dipl. Kaufmann	Lindlar An der Linde 3	2019
3	Neisemeier	Helmut	Versicherungs- kaufmann	Wiehlmünden Am Eiskeller 22	2019
4	Baltes-Gerlach	Melanie	Kämmerin der Gemeinde Engelskirchen	Dieringhausen Im Halken 66	2019
5	Wirtgen	Heribert	Rentner	Wahlscheid Im Kellerfeld 12	2019
6	Gries	Hans	Beigeordneter a.D.	Engelskirchen Am Stielweg 12	2021

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 2018

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 monatlich zu einer Vorstandssitzung.

In der Mitgliederversammlung vom 16. Mai 2018 berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2017. Die Mitglieder haben den Jahresabschluss 2017 angenommen. Der Bilanzgewinn 2017 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 2016 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf lag vor. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis für das Jahr 2016 wurde den Mitgliedern in dieser Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Lage der Weltwirtschaft

- Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt.
- Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum hat die Konjunktur an Fahrt verloren, insbesondere in Frankreich und Italien.
- Insbesondere in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften (USA!) ist die Finanzpolitik ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Auch im Euroraum ist sie in einigen Ländern leicht expansiv ausgerichtet. Die britische Regierung bleibt trotz Lockerung ihrer Sparpläne insgesamt restriktiv.
- Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 Prozent; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.
- Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur, die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3% erreichen.
- Gewisse Risiken liegen weiterhin in der potentiellen Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen.

Krisen in der Türkei und Argentinien könnten zu einem Vertrauensverlust in die Schwellenländer insgesamt führen, die mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen einhergehen könnten.

Die Lage in der Europäischen Union¹

- Im Euroraumschwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkte sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 Prozent und in 2020 1,6 Prozent betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.
- Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2 Prozent gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich.
- Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.
- Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit notieren durchschnittlich nahezu unverändert bei 1,1 %, könnten sich aber zukünftig wieder stärker durch die Finanzpolitik der einzelnen Länder dynamisieren. Die Finanzierungskosten für Unternehmen am Kapitalmarkt haben sich in den vergangenen Monaten kaum verändert, die Kreditzinsen sind weiterhin niedrig. Die EZB hat angekündigt, den Leitzins nicht vor Ende des Sommers 2019 zu erhöhen. Es wird angenommen, dass die EZB auf Grund der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage mittelfristig aus der unkonventionellen Geldpolitik aussteigt und sich der Leitzins schrittweise erhöht. Bis Ende 2020 werden seitens der Wirtschaftsforschungsinstitute drei weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 % erwartet. Damit würde der Hauptrefinanzierungssatz bis Ende 2020 wieder bei 0,75% liegen.
- Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer war 2017 erneut rückläufig. Insbesondere günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen verbunden mit Minderausgaben führten in vielen Ländern zu einer verbesserten Haushaltslage, insbesondere Deutschland und die Niederlande verzeichneten Überschüsse. Insgesamt wird die Finanzpolitik im kommenden Prognosezeitraum (2018-2020) voraussichtlich leicht expansiv ausgerichtet sein. Der gesamtstaatliche Finanzierungssaldo wird sich vor dem Hintergrund beschriebener Mehreinnahmen und nochmals leicht rückläufiger Zinsausgaben in 2018 um -0,7% und dann bei -0,9% und -1,0% verringern.
- Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen. Die italienische Regierung hat expansive finanzpolitische Vorhaben angekündigt und dabei Vertrauen in die Solvenz des italienischen Staates verspielt. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

- Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.
- Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.
- Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.
- Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.
- Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7% zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.
- Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.
- Der Staat wird im gesamten Prognosezeitraum von deutlichen Finanzierungsüberschüssen profitieren. Der strukturelle Finanzierungssaldo beträgt 2018 rund 43 Mrd. Euro. In den kommenden Jahren wird er etwa bei der Hälfte liegen. Der Bruttoschuldenstand soll bis 2020 auf 55% im Vergleich zum BIP sinken.
- Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.
- Eine höhere konjunkturelle Dynamik könnte sich ergeben, wenn die öffentliche Hand die Finanzierungsüberschüsse für zusätzliche finanzpolitische Maßnahmen nutzt. Aufwärtsrisiken können sich ergeben, wenn derzeit beobachtbare Kapazitäts- und Lieferengpässe überwunden werden können.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2018 ein BIP-Wachstum von 1,5 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich waren auch hier Wachstumsimpulse aus dem Inland, vor allem durch Konsum (+1,0%) und Investition (+1,1%), welche jedoch auch wiederum geringer ausfielen als in den Vorjahren. Die Erwerbsquote erreichte erneut einen Höchststand. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,7%.²

² Statistisches Bundesamt 2019: Pressemitteilung vom 15. Januar 2019 – 018/19

Arbeitsmarkt

- Arbeitslose im Dezember 2018: 2.210.000 (= - 175.000 gegenüber Dezember 2017)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2018: 4,9% (Dezember 2017: 5,3%)
- Erwerbstätige im Nov. 2018: 45.116.000 (= + 452.000 gegenüber November 2017)

Kapitalmarkt

- Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

Immobilienmarkt Deutschland

- Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen.³
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.
Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 EUR/m²). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.
- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m².

³ Destatis: Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.01.2019

2. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth beschränkte sich auch in 2018 auf die Verwaltung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2018, 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 2018	863.469,95 €
in 2017	<u>834.498,38 €</u>
demnach also ein Plus von	28.971,57 €

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

Mit 17 Mieterwechseln in 2018 war die Fluktuationsrate im Bestand mit 11,4 % vergleichsweise wieder sehr hoch (Vorjahr 10,39 %).

Fast immer war eine direkte Anschlussvermietung möglich. So verringerte sich die Ergebnisbelastung durch Erlösschmälerung aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete in 2018 auch von 3,10 % auf 1,84 % gegenüber dem Vorjahr.

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 Erstmieter, 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:

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

In 2018 konnten hieraus Erträge von 33.245,26 € erzielt werden (2017 waren es 32.369,72 €).

4. Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2018 im Wesentlichen der Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Schwerpunkte der Instandhaltungen waren in 2018:

Restliche Außenarbeiten Häuser Wallefelder Str. 22-26	ca. 108.855,00 €
8 umfangreiche Wohnungssanierungen	ca. 40.366,00 €
Modernisierung der Geschäftsstelle	ca. 29.455,00 €
Einbau von 9 Wohnungstüren (erhöhte Widerstands-, Klima- und Schallschutzklasse)	ca. 10.000,00 €
Austausch von einer Zentralheizung (Warmwasserspeicher)	ca. 1.420,00 €
Erneuerung zweier Heizthermen	ca. 7.297,00 €

Für Instandhaltungen (ohne Versicherungsschäden und anteilige Lohnkosten) wurden in 2018 insgesamt 230.870,21 € aufgewendet; das entspricht in Relation zur Sollmiete 41,2 % (Vorjahr 46,7 %) und sind rd. 2,03 €/mtl. pro qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 2,27 €/qm).

2019 werden wir erneut hohe Beträge für notwendige Wohnungssanierungen aufwenden. Eine besondere Maßnahme war aber die Erneuerung der Zufahrtstraßen an den Häusern Remerscheider Str. 19 bis 33 sowie Alte Landstr. 1 bis 15 mit gleichzeitiger Anlage weiterer Parkplätze. Mit der Planung war das Ingenieurbüro Donner & Marenbach beauftragt, die Kosten betragen 197.503,13 €. Diese Kosten werden aktiviert.

5. Finanzierungsmaßnahmen

In 2018 wurden keine Kredite aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen auf Darlehen betragen 46.775,83 € (Vorjahr 47.907,70 €).

6. Personalentwicklung und Sozialbereich

	31.12.2018	31.12.2017
Kaufmännische Angestellte Vollzeit	1	1
Kaufmännische Angestellte Teilzeit	2	2
Handwerklicher Mitarbeiter Vollzeit	1	1

Die Personalkosten betragen in 2018 178.479,22 € (Vorjahr 175.775,22 €).

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 Ränderoth 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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	2.316	68,5	2.413	70,6	-97
Finanzanlagen	2	0,1	2	0,1	
Geldbeschaffungskosten			0	0,0	
Rechnungsabgrenzungsposten			0	0,0	
Summe	2.318	68,6	2.415	70,7	-97
2. Mittel- und kurzfr. Bereich					
unfertige Leistungen	289	8,5	297	8,7	-8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23	0,7	15	0,4	8
Liquide Mittel	752	22,2	690	20,2	62
Summe	1.064	31,4	1.002	29,3	62
Bilanzvolumen	3.382	100	3.417	100,0	-35
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	1.596	47,3	1.598	46,8	-2
Rückstellungen	0		0	0,0	
Fremdkapital	1.386	40,9	1.419	41,5	-33
Aufwendungsdarlehen	0		0	0,0	
Rechnungsabgrenzungsposten	0		0	0,0	
Summe	2.982	88,2	3.017	88,3	-35
2. Mittel- und kurzfr. Bereich					
Rückstellungen	21	0,6	39	1,1	-18
Verbindlichkeiten	379	11,2	361	10,6	18
Summe	400	11,8	400	11,7	0
Bilanzvolumen	3.382	100	3.417	100,0	-35

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:

	2014 T€/%	2015 T€/%	2016 T€/%	2017 T€/%	2018 T€/%
Eigenkapital					
- nominal*	1.480	1.506	1.566	1.560	1.555
- Quote	42,7 %	43,5 %	45,41 %	45,66 %	45,97 %
Fremdkapital	1.578	1.523	1.468	1.419	1386
- Quote	45,5 %	44,0 %	42,58	41,53 %	40,9 %
Anlageintensität	75,2 %	72,6 %	70,88 %	70,68 %	68,5 %

*abzüglich dem Guthaben der ausscheidenden Mitglieder und der gezahlten Dividenden

VI: Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2018 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 2019 sind hierfür ca. 220 T € vorgesehen.

Liquide Mittel im 5-Jahresvergleich:

2014	2015	2016	2017	2018
T€	T€	T€	T€	T€
586	654	714	690	752

VII. Ertragslage

	2018	2017	Veränderungen
	T€	T€	
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	855	855	0
- aus Betreuungstätigkeit	33	32	1
Gesamtleistung	888	887	1
Andere betriebliche Erträge/aktivierte Eigenlstng.	8	9	-1
Betriebsleistung	896	896	0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	507	543	-36
Personalaufwand	178	176	2
Abschreibungen	104	104	0
andere betriebliche Aufwendungen	62	38	24
Zinsaufwendungen	21	22	-1
Gewinnunabhängige Steuern	28	27	1
Aufwendungen für die Betriebsleistungen	900	910	-10
Betriebsergebnis	-5	-14	9
Beteiligungs- und Finanzergebnis	2	5	-3
Neutrales Ergebnis	5	6	-1
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	2	-3	5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	2	-3	5

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

	2014	2015	2016	2017	2018
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Jahresüberschuss/ -Fehlbetrag	22,6	37,5	60,30	-3,27	2,4
Eigenkapital- Rentabilität	1,5 %	2,5 %	3,85 %	-0,21 %	0,16 %
Gesamtkapital- Rentabilität	1,5 %	1,8 %	2,46 %	-0,54 %	1,60 %

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 31.12.2018 nicht eingetreten.

X. Voraussichtliche Entwicklung

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

Fremdmittel werden in 2019 planmäßig in Höhe von 47.381,13 € getilgt.

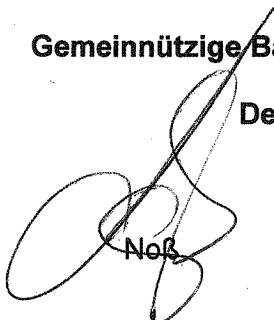
Entgegen der allgemeinen Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt wird die Dividende weiterhin 2 % betragen. Diese moderate Dividendenausschüttung wird auch künftig angestrebt.

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

Engelskirchen-Ründeroth, den 27.08.2019

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth

Der Vorstand



Noß



Dittrich

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2018
(Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		162,00	292,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.274.766,82		2.378.196,82
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>8.522,02</u>	2.316.444,65	2.105,02
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>2.318.106,65</u>	<u>2.415.249,65</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	288.336,42		296.659,94
Andere Vorräte	<u>68,35</u>	288.404,77	242,38
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.965,54		10.909,79
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.216,48</u>	23.182,02	3.813,06
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		752.127,95	689.836,96
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		305,00	480,00
Bilanzsumme		<u><u>3.382.126,39</u></u>	<u><u>3.417.191,78</u></u>

Passivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.240,00		30.940,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>341.629,40</u>	375.869,40	342.622,08
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 11.190,60 € (14.617,92 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	155.224,50		154.978,00
Bauerneuerungsrücklage	405.093,49		405.093,49
Andere Ergebnisrücklagen	<u>652.813,01</u>	1.213.131,00	657.448,03
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	2.464,92		-3.273,91
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	4.635,02		10.031,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>246,50</u>	<u>6.853,44</u>	<u>0,00</u>
Eigenkapital insgesamt		1.595.853,84	1.597.838,86
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		21.200,00	39.400,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.386.114,20		1.418.617,23
Erhaltene Anzahlungen	345.971,77		323.118,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.725,32		5.513,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.801,25		27.577,17
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.460,01</u>	1.765.072,55	5.126,11
Bilanzsumme		<u><u>3.382.126,39</u></u>	<u><u>3.417.191,78</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	863.469,95		834.498,38
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>33.245,26</u>	896.715,21	<u>32.369,72</u>
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-8.323,52	20.807,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	6.790,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		13.340,49	8.432,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>507.415,18</u>	<u>542.706,08</u>
Rohergebnis		394.317,00	360.191,91
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	143.620,53		144.078,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.200,00 €	<u>34.859,19</u>	178.479,72	<u>31.696,26</u> (1.200,00)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		104.445,10	104.275,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		61.947,24	39.393,05
8. Erträge aus anderen Wertpapieren	16,45		13,05
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2.015,33</u>	2.031,78	4.802,01
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>21.078,01</u>	<u>21.679,64</u>
Ergebnis nach Steuern		30.398,71	23.883,57
11. Sonstige Steuern		<u>27.933,79</u>	<u>27.157,48</u>
12. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		2.464,92	-3.273,91
13. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		4.635,02	10.031,17
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		246,50	0,00
15. Bilanzgewinn		<u><u>6.853,44</u></u>	<u><u>6.757,26</u></u>

3. ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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 31.12.2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 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.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2018	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Stand 31.12.2018	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres 31.12.2018	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.174,56	0,00	0,00	7.174,56	6.882,56	130,00	7.012,56	162,00	292,00
II. Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.765.890,56	0,00	0,00	5.765.890,56	3.387.693,74	103.430,00	3.491.123,74	2.274.766,82	2.378.196,82
Grundstücke mit anderen Bauten	15.918,57	0,00	0,00	15.918,57	12.626,87	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	29.864,11	29.864,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.275,93	7.302,10	0,00	25.578,03	16.170,91	885,10	17.056,01	8.522,02	2.105,02
	5.829.949,17	7.302,10	0,00	5.837.251,27	3.416.491,52	104.315,10	3.520.806,62	2.316.444,65	2.413.457,65
III. Finanzanlagen									
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	5.838.623,73	7.302,10	0,00	5.845.925,83	3.423.374,08	104.445,10	3.527.819,18	2.318.106,65	2.415.249,65

2. In der Position Unfertige Leistungen sind 288.336,42 EUR (Vorjahr: 296.659,94 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	154.978,00	0,00	246,50	0,00	155.224,50
(2) Bauerneuerungsrücklage	405.093,49	0,00	0,00	0,00	405.093,49
(3) Andere Ergebnisrücklagen	657.448,03	0,00	0,00	4.635,02	652.813,01

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

Jahresabschluss- und Prüfungskostenrückstellung 20.000,00 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	47.381,13	47.264,03
Erhaltene Anzahlungen	345.971,77	323.118,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.725,32	5.513,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	23.801,25	27.577,17
Sonstige Verbindlichkeiten	3.460,01	5.126,11
Gesamtbetrag	426.339,48	408.599,72

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	1.386.114,20 (1.418.617,23)	47.381,13 (47.264,03)	1.338.733,07 (1.371.353,20)	182.894,47 (184.856,20)	1.155.838,60 (1.186.497,00)	1.386.114,20 (1.418.617,23)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	345.971,77 (323.118,72)	345.971,77 (323.118,72)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.725,32 (5.513,69)	5.725,32 (5.513,69)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.801,25 (27.577,17)	23.801,25 (27.577,17)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.460,01 (5.126,11)	3.460,01 (5.126,11)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	1.765.072,55 (1.779.952,92)	426.339,48 (408.599,72)	1.338.733,07 (1.371.353,20)	182.894,47 (184.856,20)	1.155.838,60 (1.186.497,00)	1.386.114,20 (1.418.617,23)	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 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	1
Technischer Mitarbeiter	1	-
	<u>2</u>	<u>1</u>

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2018	219 Mitglieder
Zugang	2018	16 Mitglieder
Abgang	2018	20 Mitglieder
Ende	2018	215 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um

-992,68 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um

-3.120,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

167.700,00 €

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	Aufsichtsratsvorsitzender
Melanie Baltes-Gerlach	Kammerin	
Stephan Brovot	Dipl. Kaufmann	
Helmut Neisemeier	Versicherungskaufmann	
Herbert Wirtgen	Rentner	
Hans Gries	Beigeordneter a.D.	(seit dem 16.05.2018)

Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 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 01.01.2018 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder	603,20 €	
und		
312.512,08 € für steuerpflichtige Mitglieder	<u>6.250,24 €</u>	<u>6.853,44 €</u>
Bilanzgewinn		<u><u>6.853,44 €</u></u>

Ründeroth, den 27.08.2019


(Der Vorstand)



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Im Geschäftsjahr 2018 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 zwei Sitzungen, am 16.05.2018 und am 30.11.2018 mit dem Vorstand, im Beisein der Geschäftsstellenleiterin, wurden alle für die Genossenschaft wichtigen Fragen besprochen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Bau- und Wohnungsausschuss (eine Sitzung: 2 gleichzeitige Wohnungsbesichtigungen) 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 16. Mai 2018 hat Vorstand und Aufsichtsrat Entlassung erteilt.

Die Wahlzeit vom Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Reuter endete mit dieser Mitgliederversammlung. Er stand für eine Wiederwahl zur Verfügung, diese erfolgte einstimmig.

Der, das vergangene Jahr aus 5 Mitgliedern bestehende, Aufsichtsrat sollte wieder mit 6 Mitgliedern besetzt werden. Herrn Gries wurde, insbesondere wegen seiner langjährigen Tätigkeit und seiner Kenntnisse über die Belange der Baugenossenschaft, vorgeschlagen und gewählt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 30.11.2018 fanden die nach § 24, Abs. 6 der Satzung erforderlichen Neu-/Wiederwahlen statt:

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

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

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2017 mit Unterbrechungen in der Zeit vom 18.06.2018 bis zum 03.07.2018 durchgeführt.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit dem Bericht vom 03. Juli 2018 erteilt.

Mit dem Jahresabschluss 2018, 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 2018 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 2018 mit Lagebericht zu genehmigen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen
- den Bilanzgewinn in Höhe von 6.853,44 wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
2% für das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben	
zum 01.01.2018 in Höhe von	
30.160,00 für steuerbefreite Mitglieder	603,20 €
und	
312.512,08 für steuerpflichtige Mitglieder	6.250,24 €
insgesamt	6.853,44€

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2018 danken wir allen Vorstandsmitgliedern und den Damen und Herren der Geschäftsstelle und hoffen auf weiterhin gute Zusammenarbeit.

Ründeroth, den 23.08.2019

Der Aufsichtsrat

Frank Reuter

Vorsitzender