

(S) ✓

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth

51766 Engelskirchen, Hauptstr. 14

L A G E B E R I C H T

für das Geschäftsjahr 2017

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	10
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 16

Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang des Jahresabschlusses	20
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	21
Sonstige Angaben	24

Bericht des Aufsichtsrates 26

Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

Organe

Neben der Mitgliederversammlung bestehen als Organe

a) der Vorstand

b) der Aufsichtsrat

Zum Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Ränderoth sind bestellt:

1. 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
	Vorsitzender				
1	Reuter	Frank	Diplomingenieur/ Architekt	Ränderoth Eichendorffstr. 22	2018
2	Brovot	Stephan	Dipl. Kaufmann	Lindlar An der Linde 3	2019
3	Neisemeier	Helmut	Versicherungs- kaufmann	Wiehlmünden Am Eiskeller 22	2019
4	Baltes-Gerlach	Melanie	Kämmerin der Gemeinde Engelskirchen	Dieringhausen Im Halken 66	2019
5	Wirtgen	Heribert	Rentner	Wahlscheid Im Kellerfeld 12	2019

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

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

Prüfungsverband

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

Lagebericht 2017

I. Allgemeines

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

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

In der Mitgliederversammlung vom 10. Mai 2017 berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2016. Die Mitglieder haben den Jahresabschluss 2016 angenommen. Der Bilanzgewinn 2016 wurde in der Mitgliederversammlung gemäß Vorschlag des Vorstandes wie folgt verteilt:

Zuführung zu anderen Ergebnisrücklagen	17.479,20 €
Dividendenausschüttung gemäß § 41 der Satzung	<u>6.641,51 €</u>
	24.120,71 €

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

Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2015 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf lag vor. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis für das Jahr 2015 wurde den Mitgliedern in dieser Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Lage der Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch, und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.

Der globale Aufschwung hat auch die Rohstoffmärkte erfasst. Die Preise sind hier ab Sommer 2016 nach dem zuvor massiven Verfall wieder etwas gestiegen. Darin dürften sich im Wesentlichen die verbesserten Konjunkturerwartungen in der zweiten Jahreshälfte 2016 widerspiegeln.

Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im laufenden Jahr wohl etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpolitische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.

Für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine weiterhin recht kräftige Expansion der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für dieses Jahr prognostizieren die Institute für den, in diesem Gutachten berücksichtigten Länderkreis (knapp 90 Prozent der Weltwirtschaft) einen Zuwachs der Produktion um 3,1 Prozent; für die Jahre 2018 und 2019 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,1 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.

Alles in allem rechnen die Institute damit, dass der Welthandel nach der zuletzt beobachteten, stark von zyklischen Faktoren getragenen Beschleunigung in den kommenden Jahren mit etwas geringeren Raten von rund 3 ½ Prozent expandiert. Er dürfte damit immer noch etwas stärker zunehmen als die globale Produktion, gestützt von einer anhaltend regen Investitionstätigkeit und unter der Annahme einer nur allmählichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in China.

Die wirtschaftspolitischen Risiken haben sich allerdings in den vergangenen Monaten deutlich verringert. Mittlerweile hat sich herauskristallisiert, dass die Politik in den USA wohl weit weniger drastische Änderungen vornehmen wird, als noch im Frühjahr für möglich gehalten worden war. In Europa haben Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen EU-Ländern dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist. Auch ist es wahrscheinlicher geworden, dass sich der Austritt Großbritanniens aus der EU ohne abrupte Brüche vollzieht.

Die Lage in der Europäischen Union

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 Prozent (ohne Deutschland: 11,3 Prozent) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. 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 Prozent.

Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 Prozent auf 1,8 Prozent zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Länder des Euroraums hat sich im vergangenen Jahr auf 1,5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts verringert (Tabelle 1.4). Dies war auf die gute Konjunktur und die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Die Budgetsalden verbesserten sich in fast allen Ländern, wengleich in unterschiedlichem Ausmaß. Deutschland, die Niederlande, Griechenland und die baltischen Staaten verzeichneten Überschüsse. In Frankreich und Spanien lagen die Defizite dagegen mit 3,4 und 4,6 Prozent in Relation zum Bruttoinlandsprodukt weiterhin über der im Maastrichtvertrag vereinbarten Obergrenze von 3 Prozent.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen

Expansion bei. [...] Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 Prozent und im nächsten Jahr um 2 Prozent zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 Prozent).

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

Arbeitsmarkt

Arbeitslose im Dezember 2017: 2.385.000 (= -183.000 gegenüber Dezember 2016)
Arbeitslosenquote im Dezember 2017: 5,3% (Dezember 2016: 5,8%) Erwerbstätige im
November 2017: 44.664.000 (= + 901.000 gegenüber Dezember 2016)

Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei Krediten über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

Immobilienmarkt Deutschland

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26 400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313 700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 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 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 EUR/m²). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.

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.

Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m².

Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsflächen auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.

Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.

Quelle: VdW Rheinland Westfalen, Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand: 17.01.2018

2. Umsatz- und Bestandsentwicklung/Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth beschränkte sich auch in 2017 auf die Verwaltung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2017, 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 2017	834.498,38 €
in 2016	821.283,69 €

demnach also ein Plus von 13.214,69 €

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

Mit 16 Mieterwechseln in 2017 war die Fluktuationsrate im Bestand mit 10,39 % vergleichsweise hoch (Vorjahr 7,14 %).

Meistens war eine direkte Anschlussvermietung möglich. So steigerte sich die Ergebnisbelastung durch Erlösschmälerung aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete in 2017 auch nur von 2,53 % auf 3,10 % 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:

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

In 2017 konnten hieraus Erträge von 32.369,72 € erzielt werden (2016 waren es 31.740,56 €).

4. Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2017 im Wesentlichen der Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Schwerpunkte der Instandhaltungen waren in 2017:

Außensanierung Wallefelder Str. 22, 24 und 26	157.000,00 €
6 umfangreiche Wohnungssanierungen (davon konnten 48.000,00 € aktiviert werden)	82.000,00 €
Einbau von 9 Wohnungstüren (erhöhte Widerstands-, Klima- und Schallschutzklasse)	9.000,00 €
Austausch von einer Zentralheizung	6.500,00 €
Erneuerung zweier Heizthermen	8.500,00 €

Für Instandhaltungen (ohne Versicherungsschäden und anteilige Lohnkosten) wurden in 2017 insgesamt 259.133,06 € aufgewendet; das entspricht in Relation zur Sollmiete 57,8 % (Vorjahr 47,28 %) und sind rd. 2,27 €/mtl. pro qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 1,74 €/qm).

2018 werden wir erneut hohe Beträge für notwendige Wohnungssanierungen aufwenden. Insbesondere ist aber die Erneuerung der Zufahrtstraßen an den Häusern Remerscheider Str. 19 bis 33 sowie Alte Landstr. 1 bis 15 geplant. Mit der Planung ist das Ingenieurbüro Donner & Marenbach beauftragt, die Kosten betragen nach vorläufigen Schätzungen ca. 151.000,00 €. Außerdem stehen noch Außenarbeiten an den Häusern Wallefelder Straße 22, 24 und 26 aus, die Kosten sind mit ca. 45.000,00 € veranschlagt.

5. Finanzierungsmaßnahmen

In 2017 wurden keine Kredite aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen auf bestehende Darlehen betragen 47.907,70 € (Vorjahr 57.089,82 €).

6. Personalentwicklung und Sozialbereich

	31.12.2017	31.12.2016
Kaufmännische Angestellte Vollzeit	1	1
Kaufmännische Angestellte Teilzeit	2	2
Handwerklicher Mitarbeiter Vollzeit	1	1

Die Personalkosten stiegen in 2017 um 6.279,43 € auf 144.078,96 €.

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	2.413	70,6	2.444	70,9	-31
Finanzanlagen	2	0,4	0	0,0	2
Geldbeschaffungskosten	0	0,0	0	0,0	
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	1	0,0	-1
Summe	2.415	71,0	2.445	72,6	-30
2. Mittel- und kurzfr. Bereich					
unfertige Leistungen	297	8,4	276	8,0	21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15	0,4	14	0,4	1
Liquide Mittel	690	20,2	713	20,7	-23
Summe	1.002	29,0	1.003	29,1	-1
Bilanzvolumen	3.417	100,0	3.448	100,0	-31
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	1.598	46,8	1.598	46,3	
Rückstellungen	0	0,0	0	0,0	
Fremdkapital	1.419	41,5	1.468	42,6	-49
Aufwendungsdarlehen	0	0,0	0	0,0	
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	
Summe	3.017	88,3	3.066	88,9	-49
2. Mittel- und kurzfr. Bereich					
Rückstellungen	39	1,1	19	0,5	20
Verbindlichkeiten	361	10,6	364	10,6	-3
Summe	400	11,7	383	11,1	17
Bilanzvolumen	3.417	100,0	3.448	100,0	-31

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:

	2013 T€/%	2014 T€/%	2015 T€/%	2016 T€/%	2017 T€/%
Eigenkapital - nominal*	1.467	1.480	1.506	1.566	1.560
- Quote	41,2 %	42,7 %	43,5 %	45,41 %	45,66 %
Fremdkapital	1.665	1.578	1.523	1468	1.419
- Quote	46,8 %	45,5 %	44,0 %	42,58 %	41,53 %
Anlageintensität	77,1 %	75,2 %	72,6 %	70,88 %	70,68 %

*abzüglich dem Guthaben der ausscheidenden Mitglieder und der gezahlten Dividenden

VI: Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2017 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 2018 sind hierfür ca. 200 T € vorgesehen.

Liquide Mittel im 5-Jahresvergleich:

2013	2014	2015	2016	2017
T€	T€	T€	T€	T€
518	586	654	714	690

VII. Ertragslage

	2017	2016	Veränderungen
	T€	T€	
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	855	823	32
- aus Betreuungstätigkeit	32	32	0
Gesamtleistung	887	855	32
Andere betriebliche Erträge/aktivierte Eigenlstng.	9	6	3
Betriebsleistung	896	861	35
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	543	461	82
Personalaufwand	176	168	8
Abschreibungen	104	95	9
andere betriebliche Aufwendungen	38	37	1
Zinsaufwendungen	22	25	-3
Gewinnunabhängige Steuern	27	25	2
Aufwendungen für die Betriebsleistungen	910	811	99
Betriebsergebnis	-14	50	-64
Beteiligungs- und Finanzergebnis	5	6	-1
Neutrales Ergebnis	6	4	2
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	-3	60	-63
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	-3	60	-63

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

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

	2013 T€/%	2014 T€/%	2015 T€/%	2016 T€/%	2017 T€/%
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	43,4	22,6	37,5	60,30	- 3,27
Eigenkapital- Rentabilität	2,9 %	1,5 %	2,5 %	3,85 %	- 0,21 %
Gesamtkapital- Rentabilität	2,2 %	1,5 %	1,8 %	2,46 %	- 0,54 %

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 31.12.2017 nicht eingetreten.

X. Voraussichtliche Entwicklung

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

Fremdmittel werden in 2018 planmäßig in Höhe von ca. 45 T€ getilgt.

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

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

Engelskirchen-Ründeroth, den 26. April 2018

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth



Noß

Der Vorstand



Dittrich

Sc

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2017

(Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		292,00	166,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.378.196,82		2.408.816,67
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	2.105,02	2.413.457,65	1.709,02
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.500,00	265,56
Anlagevermögen insgesamt		2.415.249,65	2.444.113,06
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	296.659,94		275.852,76
Andere Vorräte	242,38	296.902,32	270,96
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.909,79		11.528,03
Sonstige Vermögensgegenstände	3.813,06	14.722,85	2.184,66
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.001.462,13	689.836,96	713.531,33
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		480,00	655,00
Bilanzsumme		3.417.191,78	3.448.135,80

Passivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.940,00		25.120,62
der verbleibenden Mitglieder	<u>342.622,08</u>	373.562,08	338.332,61
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.617,92 € (10.847,39 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	154.978,00		154.978,00
Bauerneuerungsrücklage	405.093,49		405.093,49
Andere Ergebnismrücklagen	<u>657.448,03</u>	1.217.519,52	650.000,00
III. Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-3.273,91		60.300,44
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	10.031,17		0,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>0,00</u>	<u>6.757,26</u>	<u>36.179,73</u>
Eigenkapital insgesamt		1.597.838,86	1.597.645,43
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		39.400,00	18.650,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.418.617,23		1.468.286,38
Erhaltene Anzahlungen	323.118,72		317.096,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.513,69		6.340,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.577,17		36.537,82
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.126,11</u>	1.779.952,92	3.578,95
Bilanzsumme		<u>3.417.191,78</u>	<u>3.448.135,80</u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	834.498,38		821.283,69
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>32.369,72</u>	866.868,10	31.740,56
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.807,18	-1.593,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		6.790,40	6.472,10
3. Sonstige betriebliche Erträge		8.432,31	8.441,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>542.706,08</u>	<u>461.012,80</u>
Rohergebnis		360.191,91	405.331,24
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	144.078,96		137.799,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.200,00 €	<u>31.696,26</u>	175.775,22	30.862,01 (1.200,00)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		104.275,49	95.353,20
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		39.393,05	36.990,15
8. Erträge aus anderen Wertpapieren	13,05		12,61
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.802,01</u>	4.815,06	5.621,36
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>21.679,64</u>	<u>24.609,19</u>
Ergebnis nach Steuern		23.883,57	85.351,13
11. Sonstige Steuern		<u>27.157,48</u>	<u>25.050,69</u>
12. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-3.273,91	60.300,44
13. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		10.031,17	0,00
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	36.179,73
15. Bilanzgewinn		<u><u>6.757,26</u></u>	<u><u>24.120,71</u></u>

3. ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

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 31.12.2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 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				(kumulierte) Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2017	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Stand 31.12.2017	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.913,95	260,61	0,00	7.174,56	6.747,95	134,61	0,00	6.882,56	292,00	186,00
II. Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.693.080,13	72.810,43	0,00	5.765.890,56	3.284.263,46	103.430,28	0,00	3.387.693,74	2.378.196,82	2.408.816,67
Grundstücke mit anderen Bauten	15.918,57	0,00	0,00	15.918,57	12.626,87	0,00	0,00	12.626,87	3.291,70	3.291,70
Grundstücke ohne Bauten	29.864,11	0,00	0,00	29.864,11	0,00	0,00	0,00	0,00	29.864,11	29.864,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.169,33	1.106,60	0,00	18.275,93	15.480,31	710,60	0,00	16.170,91	2.105,02	1.709,02
	5.756.032,14	73.917,03	0,00	5.829.949,17	3.312.350,64	104.140,88	0,00	3.416.491,52	2.413.457,65	2.443.681,50
III. Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	265,56	1.234,44	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	265,56
	265,56	1.234,44	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	265,56
Anlagevermögen insgesamt	5.763.211,65	75.412,08	0,00	5.838.623,73	3.319.098,59	104.275,49	0,00	3.423.374,08	2.415.249,65	2.444.113,06

2. In der Position Unfertige Leistungen sind 296.659,94 EUR (Vorjahr: 275.852,76 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	0,00	0,00	154.978,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	405.093,49	0,00	0,00	0,00	405.093,49
(3) Andere Ergebnisrücklagen	650.000,00	17.479,20	0,00	10.031,17	657.448,03

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

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	26.000,00 EUR
Jahresabschluss- und Prüfungskostenrückstellung	12.500,00 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	47.264,03	47.928,72
Erhaltene Anzahlungen	323.118,72	317.096,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.513,69	6.340,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	27.577,17	36.537,82
Sonstige Verbindlichkeiten	5.126,11	3.578,95
Gesamtbetrag	408.599,72	411.482,71

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

Verbindlichkeiten	Ingesamt 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	1.418.617,23 (1.468.286,38)	47.264,03 (47.928,72)	1.371.353,20 (1.420.357,66)	184.856,20 (186.460,38)	1.186.497,00 (1.233.897,28)	1.418.617,23 (1.468.286,38)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	323.118,72 (317.096,40)	323.118,72 (317.096,40)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.513,69 (6.340,82)	5.513,69 (6.340,82)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.577,17 (36.537,82)	27.577,17 (36.537,82)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.126,11 (3.578,95)	5.126,11 (3.578,95)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	1.779.952,92 (1.831.840,37)	408.599,72 (411.482,71)	1.371.353,20 (1.420.357,66)	184.856,20 (186.460,38)	1.186.497,00 (1.233.897,28)	1.418.617,23 (1.468.286,38)	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>

→ 3 MA

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2017	218 Mitglieder
Zugang	2017	23 Mitglieder
Abgang	2017	22 Mitglieder
Ende	2017	219 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

4.289,47 €

780,00 €

170.820,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Hans Gries (bis 31.12.2017)
Klaus Noß
Werner Dittrich (ab 01.01.2018)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Reuter	Architekt	Aufsichtsratsvorsitzender
Melanie Baltes-Gerlach	Kämmerin	
Stephan Brovot	Dipl. Kaufmann	
Carola Heiermann	kaufm. Angestellte	(bis 10.05.2017)
Helmut Neisemeier	Versicherungskaufmann	
Herbert Wirtgen	Rentner	

Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendung:

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

Dividendenausschüttung

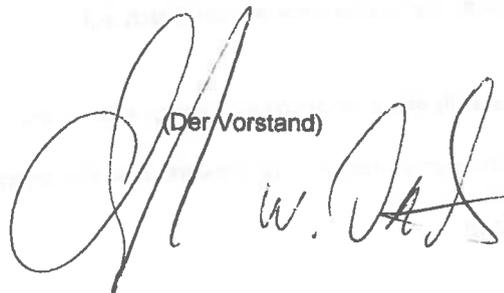
2% Dividende für das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2017 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder	603,20 €	
und		
307.702,61 € für steuerpflichtige Mitglieder	<u>6.154,06 €</u>	<u>6.757,26 €</u>
Bilanzgewinn		<u><u>6.757,26 €</u></u>

Ründeroth, den

15.03.2018

(Der Vorstand)



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig beraten, bei der Führung der Geschäfte überwacht und war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

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

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

In drei Sitzungen, am 10.05.2017, am 24.10.2017 und am 01.12.2017 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 10. Mai 2017 hat Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Frau Heiermann schied aus dem Aufsichtsrat krankheitsbedingt aus. Weder aus dem Aufsichtsrat noch aus der Mitgliederversammlung kamen Vorschläge zur Neubesetzung, so dass der Aufsichtsrat seitdem nur noch aus fünf Mitgliedern besteht.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 24.10.2017 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 Frau Baltes-Gerlach, Herr Brovot und Herr Reuter und in den Wohnungsausschuss Frau Baltes-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 2016 in der Zeit vom 26.07.2017 bis zum 08.08.2017 durchgeführt.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit dem Bericht vom 08. Oktober 2017 erteilt.

Mit dem Jahresabschluss 2017, 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 2017 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 2017 mit Lagebericht zu genehmigen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen
- zur Deckung des Jahresfehlbetrages in Höhe von 3.273,91€ eine Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen vorzunehmen:

- Jahresfehlbetrag:	3.273,91€
- Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	10.031,17€

Somit ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von **6.757,26€**

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2017 danken wir allen Vorstandsmitgliedern und den Damen und Herren der Geschäftsstelle und hoffen auf weiterhin gute Zusammenarbeit.

Ründeroth, den 16.05.2018

Der Aufsichtsrat

Frank Reuter

Vorsitzender

