

**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 2022**

## **Inhalt**

Vorbemerkungen	3
Organe	4
Prüfungsverband	4

## **Geschäftsbericht**

I. Allgemeines	5
II. Darstellung des Geschäftsverlaufes	
1. Umsatz- und Bestandsentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung	5
2. Betreuungstätigkeit für Dritte	6
3. Laufende Investitionen	7
4. Finanzierungsmaßnahmen	7
5. Personalentwicklung und Sozialbereich	7
6. Umweltschutz	8
III. Risikomanagement	8
IV. Sonstige wesentlichen Vorgänge	8
V. Vermögenslage	9
VI. Finanzlage	10
VII. Ertragslage	11
VIII. Risiken und Chancen	12
IX. Vorgänge von besonderer Bedeutung die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	12
X. Voraussichtliche Entwicklung	12

## **Jahresabschluss**

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

## Organe

Neben der Mitgliederversammlung bestehen als Organe

- a) der Vorstand
- b) der Aufsichtsrat

Zum Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Ränderoth sind bestellt:

1. Klaus Noß, Sparkassenbetriebswirt  
wohnhaft in 51766 Engelskirchen-Buschhausen,  
als Vorsitzender gewählt bis 03.04.2026
2. Werner Dittrich, Genossenschaftlicher Bankbetriebswirt  
wohnhaft in 51766 Engelskirchen-Schnellenbach,  
gewählt bis 31.12.2027

Dem Aufsichtsrat gehörten am Bilanzstichtag an:

lfd Nr.	Name	Beruf	Anschrift	gewählt bis
	<b>Vorsitzender</b>			
1	Frank Reuter	Diplomingenieur/ Architekt	Ränderoth Eichendorffstr. 22	2024
2	Stephan Brovot	Dipl. Kaufmann	Lindlar An der Linde 3	2025
3	Melanie Baltés Gerlach	Diplom-Verwaltungswirtin	Dieringhausen Im Halken 66	2025
4	Hans Gries	Beigeordneter a.D.	Engelskirchen Am Stielweg 12	2025
5	Heribert Wirtgen	Rentner	Wahlscheid Im Kellerfeld 12	2025
6	Karl-Werner Helmenstein	Schlossermeister	Ränderoth Alter Markt 7	2025

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

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

Der Vertrag des Vorstandsmitgliedes Werner Dittrich wurde in der Aufsichtsratssitzung am 22.11.2022 um weitere 5 Jahre verlängert.

Die Aufsichtsratsmitglieder Frau Baltés-Gerlach, Herr Brovot, Herr Gries und Herr Wirtgen wurden von der Mitgliederversammlung am 22.06.2022 für weitere 3 Jahre in ihrem Amt bestätigt. Herr Helmenstein wurde in dieser Versammlung als Nachfolger für den verstorbenen Herrn Neisemeier in den Aufsichtsrat gewählt

## Prüfungsverband

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

# Geschäftsbericht 2022

## I. Allgemeines

Während des Berichtszeitraumes gab es zwei Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand am 17.05.2022 und am 18.11.2022.

Die Rechnungsprüfung durch den Aufsichtsrat am 08.06.2022 führte zu keinen Beanstandungen.

Der Vertrag von Herrn Dittrich endete satzungsgemäß nach 5 Jahren zum 31.12.2022. In der Aufsichtsratssitzung am 18.11.2022 wurde die Vertragslaufzeit von Herrn Dittrich einstimmig um weitere 5 Jahre verlängert.

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

In der Mitgliederversammlung vom 22. Juni 2022 berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2021. Die Mitglieder haben die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 gemäß dem Vorschlag des Aufsichtsrates entsprechend § 41 der Satzung wie folgt beschlossen:

Dividendenausschüttung (2 %)	7.691,77 €
Zuführung zu anderen Ergebnismrücklagen	9.658,77 €
	<hr/>
	17.350,54 €

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

Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf lag vor. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis für das Jahr 2020 wurde den Mitgliedern in dieser Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

## II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

### 1. Umsatz- und Bestandsentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Runderoth beschränkte sich auch im Jahr 2022 auf die Verwaltung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2022, unverändert gegenüber dem Vorjahr, über 152 eigene Wohnungen und 41 Garagen sowie 1 Gewerbeeinheit, 1 Lager/Werkstatt und 3 unbebauten Grundstücken.

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

Die Nutzungsgebühren/Mieteinnahmen (Kaltmiete) der Wohnungen stiegen in den letzten 5 Jahren, aufgrund Mieterhöhung und Neuvermietung um insgesamt 8,638 %.

Jahr	Mieteinnahmen kalt Wohnungen
2018	560.414,72 €
2019	563.433,02 €
2020	575.927,43 €
2021	603.117,85 €
2022	608.823,44 €

Die durchschnittliche Miete lag im Jahr 2022 bei 5,34 € / m<sup>2</sup> (2021: 5,29 € / m<sup>2</sup>). Zum Vergleich: Das durchschnittliche Mietniveau in Engelskirchen liegt laut Mietspiegel bei 6,27 €.

Mit nur 12 Mieterwechseln im Jahr 2022 hat sich die Fluktuationsrate im Bestand mit 7,79 % nochmals verringert (Vorjahr: 12,99 %).

Durch weniger Komplettanierungen von Wohnungen und somit weniger längeren Leerständen verringerte sich die Ergebnisbelastung durch Erlösschmälerung aufgrund von Leerständen in Relation zur Sollmiete von 1,86 % im Vorjahr auf jetzt 1,54 %.

Durch die seit Jahren in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen verfügt dennoch 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, wird die Baugenossenschaft auch weiterhin umfangreiche, und somit kostenaufwendige Renovierungen durchführen.

Auch in den kommenden Jahren rechnen wir mit einer vergleichbaren Entwicklung.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich durch die Ukraine Krise deutlich verschlechtert. Die Preise für Handwerkerleistungen und Materialien sind deutlich gestiegen. Die für die Wohnungswirtschaft so wichtigen Fremdkapitalzinsen haben sich erheblich, teilweise bis zum 3fachen gegenüber dem Stand Januar 2022, erhöht. Wegen der steigenden Unsicherheiten ist der Wunsch nach einem Wohnungswechsel und somit Nachfrage nach Wohnraum seitens der BürgerInnen deutlich gesunken.

Bei der Wohnungssuche für ukrainische Flüchtlinge haben wir die Gemeinde Engelskirchen unterstützt und mehreren ukrainischen Familien Wohnungen in unserem Bestand vermietet.

## **2. Betreuungstätigkeit für Dritte**

Die Betreuungstätigkeit erstreckt sich auf die Verwaltung von:

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

In 2022 wurden hierfür Erträge von 38.966,80 € erzielt. (in 2021 waren es 35.261,80 €). Die höheren Einnahmen resultieren aus der Vorbereitung, Erstellung und dem Versand der Unterlagen für die Grundsteuerreform für die fremdverwalteten Objekte.

### **3. Laufende Investitionen**

Das Unternehmen widmete sich auch in 2022 im Wesentlichen der Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Schwerpunkte der Instandhaltungen waren in 2022:

Dach, Dämmung	Pulvermühle 3 + 4	ca. 113.300,00 €
Fassadenanstrich	Pulvermühle 3 + 4	ca. 34.500,00 €
Balkonbelag u. -geländer	Pulvermühle 3 + 4	ca. 18.900,00 €
Garagentore	Pulvermühle 3 + 4	<u>ca. 10.000,00 €</u>
		ca. 176.700,00 €
Wohnungstüren	diverse Objekte	ca. 4.000,00 €
Austausch der Rauchwarn- melder nach 10 Jahren	diverse Objekte	ca. 6.000,00 €
Badsanierungen (Erstattung Krankenkassen)	2 Objekte	ca. 17.400,00 € 4.000,00 €)

Für Instandhaltungen (ohne Versicherungsschäden und anteilige Lohnkosten) wurden in 2022 insgesamt 276.551,66 € (Vorjahr: 213.807,14 €) aufgewendet; das entspricht in Relation zur Sollmiete 44,19 % und sind rd. 2,42 €/mtl. pro qm Wohn- und Nutzfläche.

2023 werden wir erneut hohe Beträge für notwendige Wohnungssanierungen aufwenden.

Im Rahmen des Glasfaserausbaus der Deutschen Telekom in Engelskirchen wurden fast alle Häuser aus unserem Bestand an das Glasfasernetz angeschlossen. Der Anschluss war seitens der Telekom kostenlos.

Die Hard- und Software in der Geschäftsstelle wurde 2022 komplett erneuert. Für die Mitarbeiter ist damit die Arbeit im Homeoffice nun möglich.

### **4. Finanzierungsmaßnahmen**

In 2022 wurden keine Kredite aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen auf Darlehen betragen 41.916,38 €.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Kaufmännische Angestellte Vollzeit	1	1
Kaufmännische Angestellte Teilzeit	2	2
Handwerklicher Mitarbeiter Vollzeit	1	1

Die Personalkosten betragen in 2022 216.244,23 € (Vorjahr 210.676,82 €). Aufgrund der tariflichen Lohnerhöhung zum 01.11.2021 und der Mindestlohnerhöhung zum 01.10.2022 fielen die Kosten 2022 höher aus als im Vorjahr.

Zur zusätzlichen Altersvorsorge werden für Frau Mergardt von ihrem Gehalt 1.200,00 € direkt in eine Kapitallebensversicherung eingezahlt. Seit 2022 sind hiervon 15% als Zuschuss vom Arbeitgeber zu zahlen.

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

Frau Mergardt feierte am 01.09.2022 ihr 25-jähriges Dienstjubiläum. Im Rahmen einer kleinen Feier dankte der Vorstand ihr für ihren persönlichen Einsatz und ihre Leistung in den vergangenen Jahren.

## **6. Umweltschutz und Klimaschutz**

Die Verwaltung des Wohnbestandes berücksichtigt auch den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung.

Besonders zu erwähnen sind hier der Austausch veralteter Heizungen durch modernste Brennwertgeräte sowie weitere Wärmeschutzmaßnahmen, insbesondere durch Erneuerung von Wohnungs- und Hauseingangstüren und Dämmung von Speicherböden.

Der Aufruf der Bundesregierung zur Gaseinsparung war bei uns sehr erfolgreich. Insgesamt konnten wir im Eigenbestand in 2022 eine Einsparung von 209.990 m<sup>3</sup> vermerken. Wir bedanken uns bei allen MieterInnen für Ihr Mitwirken.

## **III. Risikomanagement**

Der Vorstand hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das erstmals in 2004 zur Anwendung kam und seither stetig weiterentwickelt wird.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikobeurteilung
- Betriebsorganisation
- Risikokennzahlen (Bewertungen)
- monatliche Bilanzkontrolle
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat bei gemeinsamen Sitzungen, telefonisch, per Email etc.

Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Runderoth ist der Auffassung, dass durch das bestehende System Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Das Risikomanagement ist so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken erkannt werden, sondern auch Abweichungen von Planzielen aufgedeckt werden können. Es werden insbesondere Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

## **IV. Sonstige wesentliche Vorgänge**

(z.B. laufende oder drohende Rechtsstreitigkeiten und deren Risiken)

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



## V. Vermögenslage

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€	
	T€	%	T€	%		
<b>Vermögensstruktur</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Anlagevermögen gesamt	2.092	67,2	2.189	68,7	-97	
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>						
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen	285	9,2	312	9,8	-27	
Flüssige Mittel	697	22,3	675	21,2	22	
Übrige Aktiva	39	1,3	9	0,3	30	
	1.021	32,8	996	31,3	25	
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>3.113</b>	<b>100,0</b>	<b>3.185</b>	<b>100,0</b>	<b>-72</b>	
<b>PASSIVA</b>						
		31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
		T€	%	T€	%	
<b>Kapitalstruktur</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Langfristig						
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	398	12,8	395	12,4	3	
Ergebnisrücklagen	1.266	40,7	1.261	39,6	5	
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	0	0,0	9	0,3	-9	
	1.664	53,5	1.665	52,3	-1	
kurzfristig						
Geschäftsguthaben	22	0,7	30	0,9	-8	
Dividende	8	0,3	8	0,3	0	
	1.694	54,5	1.703	53,5	-9	
<b>Fremdkapital</b>						
Langfristig						
Verbindlichkeiten	1.012	32,5	1.054	33,1	-42	
Kurzfristig						
Rückstellungen	24	0,8	44	1,4	-20	
Erhaltene Anzahlungen	351	11,2	332	10,4	19	
Übrige Verbindlichkeiten	32	1,0	52	1,6	-20	
	407	13,0	428	13,4	-21	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>3.113</b>	<b>100,0</b>	<b>3.185</b>	<b>100,0</b>	<b>-72</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:

	2018	2019	2020	2021	2022
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital					
- nominal*	1.555	1.569	1.626	1.665	1.664
- Quote	46,0 %	45,9 %	51,9 %	52,3 %	53,5 %
Fremdkapital	1.386	1.325	1.096	1.054	1.012
- Quote	40,9 %	38,7 %	35,0 %	33,1 %	32,5 %
Anlageintensität	68,5 %	69,8 %	72,6 %	68,21 %	67,20 %

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

### VI: Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2022 ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen immer vollständig nachkommen.

Auch in Zukunft wird die Finanzlage durch Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 sind hierfür ca. 200 T€ vorgesehen.

### Liquide Mittel im 5-Jahresvergleich:

2018	2019	2020	2021	2022
T€	T€	T€	T€	T€
752	702	539	674	697

## VII. Ertragslage

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)	907	932	-25
Betreuungstätigkeit	39	35	4
anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>946</b>	<b>967</b>	<b>-21</b>
Andere betriebliche Erträge	1	19	-18
<b>Betriebsleistung</b>	<b>947</b>	<b>986</b>	<b>-39</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	536	522	14
Personalaufwand	216	211	5
Abschreibungen	106	110	-4
Andere betriebliche Aufwendungen	51	60	-9
Zinsaufwand	15	17	-2
Gewinnunabhängige Steuern	27	27	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>951</b>	<b>947</b>	<b>4</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-4</b>	<b>39</b>	<b>-43</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>4</b>	<b>-4</b>	<b>8</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3</b>	<b>37</b>	<b>-34</b>

### Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

	2018	2019	2020	2021	2022
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Jahresüberschuss/ -Fehlbetrag	2 T€	25 T€	16 T€	37 T€	3
Eigenkapital- Rentabilität	0,16 %	1,61 %	0,99 %	2,23 %	0,18 %
Gesamtkapital- Rentabilität	1,60 %	1,34 %	1,13 %	1,68 %	0,57 %

## **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**

Der Vorstandsvorsitzende Klaus Noß ist seit dem 08.06.1993, also seit 30 Jahren, bei der Baugenossenschaft aktiv. Zuerst als Mitglied des Aufsichtsrates, später als Vorstandsmitglied und aktuell als Vorstandsvorsitzender.

## **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 26.05.2023

**Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ründeroth**

Der Vorstand



Noß



Dittrich

**Jahresabschluss**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2022**  
**(Genossenschaften)**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**Gemeinnützige**  
**Baugenossenschaft eG Ränderoth**  
**Hauptstr. 14**  
**51766 Engelskirchen**

## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.041,00	11.039,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.045.689,82		2.143.961,82
Grundstücke mit anderen Bauten	3.291,70		3.291,70
Grundstücke ohne Bauten	19.375,84		19.375,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>11.165,00</u>	2.079.522,36	5.722,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<u>6.000,00</u>	<u>6.000,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		2.091.563,36	2.189.390,36
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke     und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	285.002,64		311.195,24
Andere Vorräte	<u>224,96</u>	285.227,60	314,95
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögens-     gegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	3.885,69		2.409,12
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>35.136,71</u>	39.022,40	6.866,43
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		696.842,44	674.461,33
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.112.655,80</u></u>	<u><u>3.184.637,43</u></u>

Passivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.244,50		30.160,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>398.322,32</u>	420.566,82	395.139,13
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.638,68 € (5.520,87 €)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	163.370,00		163.074,50
Bauerneuerungsrücklage	405.093,49		405.093,49
Andere Ergebnismrücklagen	<u>696.866,55</u>	1.265.330,04	692.487,84
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.954,63		37.056,54
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	5.280,06		0,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>295,50</u>	<u>7.939,19</u>	<u>19.706,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		1.693.836,05	1.703.305,50
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		24.100,00	44.300,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.012.229,27		1.054.145,65
Erhaltene Anzahlungen	351.114,95		331.826,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.857,37		6.539,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.972,56		41.943,37
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.545,60</u>	1.394.719,75	2.576,63
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.112.655,80</u></u>	<u><u>3.184.637,43</u></u>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	933.385,93		913.919,29
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>38.966,80</u>	972.352,73	35.261,80
<b>2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-26.192,60	18.086,30
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		4.656,38	24.838,16
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>535.384,29</u>	<u>522.408,16</u>
<b>Rohergebnis</b>		415.432,22	469.697,39
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	176.227,22		171.062,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.200,00 €	<u>40.017,01</u>	216.244,23	39.614,24 (1.200,00)
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		105.759,91	109.713,00
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		51.246,71	69.781,01
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	91,88		37,50
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<u>3.134,41</u>	3.226,29	1.575,16
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>14.940,09</u>	<u>16.541,84</u>
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,00	0,00
<b>11. Sonstige Steuern</b>		<u>27.512,94</u>	<u>27.540,84</u>
<b>12. Jahresüberschuss</b>		2.954,63	37.056,54
<b>13. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen</b>		5.280,06	0,00
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		295,50	19.706,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<u><u>7.939,19</u></u>	<u><u>17.350,54</u></u>



### 3. ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

#### 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 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Anwendungsformblatt für Genossenschaften) gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) erstellt. Im Übrigen wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Die Posteninhalte sind mit den Vorjahresangaben vergleichbar.

#### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände: Die Gegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet, die Abschreibung erfolgt mit linear 20% jährlich.

Sachanlagevermögen: Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Neubauten werden auf der Basis der Restnutzungsdauer, wobei die Gesamtnutzungsdauer auf 65 Jahre festgelegt wurde, abgeschrieben. Für zwei im Geschäftsjahr 2010 modernisierte Objekte wurde die Gesamtnutzungsdauer verlängert und auf eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren neu festgelegt. Auf die Gebäudekosten der Garagen werden 3% der Herstellungskosten abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr 2019 aktivierten Aussenanlagen werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen zwischen 10% und 20% jährlich abgeschrieben.

Finanzanlagen: Unter anderen Finanzanlagen ist die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaftsbank erfaßt.

Unfertige Leistungen: Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände: Diese Positionen sind nach dem Niederstwertprinzip bewertet worden.

Rückstellungen: Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sie wurden gebildet für Prüfungs- und Beratungskosten des Jahresabschlusses; für Kosten der Mitgliederversammlung; für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung und für Beiträge der Berufsgenossenschaft.

Verbindlichkeiten: Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

# Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

## Bilanz

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen		Abschreibungen		Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 01.01.2022	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Stand 31.12.2022	(kumulierte) Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	(kumulierte) Abschreibungen 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	27.859,38	685,44	0,00	28.544,82	16.820,38	5.683,44	0,00	22.503,82	6.041,00	
<b>II. Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.947.029,83	0,00	0,00	5.947.029,83	3.803.068,01	98.272,00	0,00	3.901.340,01	2.045.689,82	
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	
Grundstücke ohne Bauten	29.864,11	0,00	0,00	29.864,11	10.488,27	0,00	0,00	10.488,27	19.375,84	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.443,35	7.247,47	0,00	32.690,82	19.721,35	1.804,47	0,00	21.525,82	11.165,00	
	6.018.255,86	7.247,47	0,00	6.025.503,33	3.845.904,50	100.076,47	0,00	3.945.990,87	2.079.522,36	
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Andere Finanzanlagen	6.000,00	0,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	
	6.000,00	0,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>6.052.115,24</b>	<b>7.932,91</b>	<b>0,00</b>	<b>6.060.048,15</b>	<b>3.862.724,88</b>	<b>105.759,91</b>	<b>0,00</b>	<b>3.968.484,79</b>	<b>2.091.563,36</b>	

2. In der Position Unfertige Leistungen sind 285.002,64 EUR (Vorjahr: 311.195,24 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	163.074,50	0,00	295,50	0,00	163.370,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	405.093,49	0,00	0,00	0,00	405.093,49
(3) Andere Ergebnisrücklagen	692.487,84	9.658,77	0,00	5.280,06	696.866,55

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

Jahresabschluss- und Prüfungskostenrückstellung	14.000,00 EUR
Prozesskostenrückstellung	10.000,00 EUR

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.457,34	41.916,38
Erhaltene Anzahlungen	351.114,95	331.826,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.857,37	6.539,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	19.972,56	41.943,37
Sonstige Verbindlichkeiten	2.545,60	2.576,63
Gesamtbetrag	424.947,82	424.802,66

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	1.012.229,27 (1.054.145,65)	42.457,34 (41.916,38)	969.771,93 (1.012.229,27)	132.740,09 (151.947,23)	837.031,84 (860.282,04)	1.012.229,27 (1.054.145,65)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	351.114,95 (331.826,68)	351.114,95 (331.826,68)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.857,37 (6.539,60)	8.857,37 (6.539,60)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.972,56 (41.943,37)	19.972,56 (41.943,37)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.545,60 (2.576,63)	2.545,60 (2.576,63)	0,00 (0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.394.719,75 (1.437.031,93)</b>	<b>424.947,82 (424.802,66)</b>	<b>969.771,93 (1.012.229,27)</b>	<b>132.740,09 (151.947,23)</b>	<b>837.031,84 (860.282,04)</b>	<b>1.012.229,27 (1.054.145,65)</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	2022	217 Mitglieder
Zugang	2022	16 Mitglieder
Abgang	2022	19 Mitglieder
Ende	2022	214 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	3.183,19 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	2.340,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	166.920,00 €

#### 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 Balthes-Gerlach	Dipl. Verwaltungswirtin	
Stephan Brovot	Dipl. Kaufmann	
Helmut Neisemeier	Versicherungskaufmann	(bis 28.01.2022)
Karl-Werner Helmenstein	Schlossermeister	(ab 22.06.2022)
Herbert Wirtgen	Rentner	
Hans Gries	Beigeordneter a.D.	

**Weitere Angaben**

1. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendung:

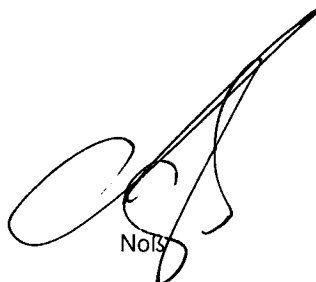
Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

Dividendenausschüttung

2% Dividende für das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2022 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder	603,20 €
und	
366.799,13 € für steuerpflichtige Mitglieder	<u>7.335,99 €</u>
Bilanzgewinn	<u><u>7.939,19 €</u></u>

Ründeroth, den 13.04.2023

  
Noß  
(Vorstand)

  
Dittrich