

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 2023

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
	Vorsitzender			
1	Frank Reuter	Diplomingenieur/ Architekt	Ränderoth Eichendorffstr. 22	2024
2	Stephan Brovot	Dipl. Kaufmann	Lindlar An der Linde 3	2025
3	Melanie Baltes Gerlach	Diplom-Verwaltungswirtin	Dieringhausen Im Falken 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.

Prüfungsverband

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

Geschäftsbericht 2023

I. Allgemeines

Während des Berichtszeitraumes gab es drei Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand am 20.06.2023, am 11.10.2023 und am 28.11.2023.

Die Rechnungsprüfung durch den Aufsichtsrat am 17.05.2023 führte zu keinen Beanstandungen.

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

Am 19.04.2023 führte der Wohnungsausschuss zum ersten Mal nach 2019 wieder Objekt- und Wohnungsbesichtigungen durch.

In der Mitgliederversammlung vom 14. Juni 2023 berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2022. Die Mitglieder haben die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 gemäß dem Vorschlag des Aufsichtsrates entsprechend § 41 der Satzung wie folgt beschlossen:

Dividendenausschüttung (2 %)	7.939,19 €
------------------------------	------------

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

Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf lag vor. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis für das Jahr 2021 wurde den Mitgliedern in dieser Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Umsatz- und Bestandsentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth beschränkte sich auch im Jahr 2023 auf die Verwaltung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen:

in 2023	922.962,40 €
in 2022	<u>933.385,93 €</u>

Demnach also ein Rückgang von 10.423,53 €, resultierend hauptsächlich aus geringeren Heizkostenvorauszahlungen bzw. Auszahlung von Heizkostenguthaben an die Mieter.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2023, unverändert gegenüber dem Vorjahr, über 152 eigene Wohnungen und 41 Garagen sowie 1 Gewerbeeinheit, 1 Lager/Werkstatt und 3 unbebaute Grundstücke.

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

Die Nutzungsgebühren/Mieteinnahmen (Kaltmiete) der Wohnungen stiegen in den letzten 5 Jahren, aufgrund Mieterhöhung und Neuvermietung um insgesamt 10,316 %.

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Mieteinnahmen kalt / Wohnungen	563.433,02 €	575.927,43 €	603.117,85 €	608.823,44 €	621.555,44 €

Den Mietern der 4 öffentlich geförderten Objekte wurde – aufgrund der damaligen wirtschaftlichen Situation - vom 01.01. – 30.09.2023 ein freiwilliger Mietverzicht i.H.v. insgesamt 7.492,27 € gewährt.

Die durchschnittliche Miete lag im Jahr 2023 bei 5,40 € / m² (2022: 5,34 € / m²). Zum Vergleich: Das durchschnittliche Mietniveau in Engelskirchen liegt laut dem neuen Mietspiegel vom 01.10.2023 bei 6,90 € (Stand 01.10.2019: 6,27 €).

Mit 12 Mieterwechseln im Jahr 2023 ist die Fluktuationsrate im Bestand mit 7,79% unverändert (Vorjahr: 7,79 %).

Die Ergebnisbelastung durch Erlösschmälerung erhöhte sich in Relation zur Sollmiete von 1,54 % im Vorjahr auf jetzt 1,62 %.

Durch die seit Jahren in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen verfügt ein immer größer werdender Teil unserer Wohnungen über eine zeitgemäße Ausstattung.

Insgesamt stellt sich die Entwicklung positiv dar. Soweit Wohnungen nach langer Mietzeit frei werden, wird die Baugenossenschaft auch weiterhin umfangreiche, und somit kostenaufwendige Renovierungen durchführen.

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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum und auch Seniorenwohnungen seitens der Bürger steigt merklich.

2. Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Betreuungstätigkeit erstreckt sich auf die Verwaltung von:

94 Mietwohnungen mit	34 Garagen
13 Gewerbeeinheiten	
<u>8 Eigentumswohnungen mit</u>	<u>8 Garagen</u>
115 Einheiten	42 Garagen

In 2023 wurden hierfür Erträge von 41.928,76 € erzielt (in 2022 waren es 38.966,80 €). Die höheren Einnahmen resultieren aus der Erhöhung der Verwalterkosten zum 01.01.2023 sowie der Übernahme der Verwaltung eines Ärztehauses in Gummersbach-Dieringhausen.

3. Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2023 auch weiterhin vorrangig der Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Schwerpunkte der Instandhaltungen waren in 2023:

15 Wohnungseingangstüren	diverse Objekte	ca.	20.000,00 €
2 Badumbauten (mit Erstattung Krankenkasse)	diverse Objekte	ca.	26.000,00 €
		ca.	<u>- 8.000,00 €</u>
			18.000,00 €
Innentüren	2 Wohnungen	ca.	5.760,00 €
2 Zentralheizungen	Brückenstr. 21 und Alte Landstr. 2	ca.	26.500,00 €
4 Gasthermen	diverse Objekte	ca.	<u>25.700,00 €</u>
			52.200,00 €
Haustüren und Treppenhausfenster	Pulvermühle 1 und 2	ca.	8.600,00 €
32 Briefkästen	Alte Landstr. 1-15 und Remerscheider Str. 19-33	ca.	1.000,00 €
Neue Strom-Hausanschlüsse	Remerscheider Str. 19-33	ca.	20.000,00 €

Für Instandhaltungen (ohne Versicherungsschäden und anteilige Lohnkosten) wurden in 2023 insgesamt 205.362,68 € (Vorjahr: 277.715,48 €) aufgewendet; das entspricht in Relation zur Sollmiete 43,17 % und sind rd. 1,78 €/mtl. pro qm Wohnfläche.

2024 werden wir erneut hohe Beträge für notwendige Wohnungs- und Objektsanierungen aufwenden.

4. Finanzierungsmaßnahmen

In 2023 wurden keine Kredite aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen auf Darlehen betragen 40.956,08 €. Ein Darlehen mit Restkapital i.H.v. 12.545,69 € wurde vorzeitig zurückgezahlt.

5. Personalentwicklung und Sozialbereich

	31.12.2023	31.12.2022
Kaufmännische Angestellte Vollzeit	1	1
Kaufmännische Angestellte Teilzeit	2	2
Handwerklicher Mitarbeiter Vollzeit	1	1

Der Personalaufwand betrug in 2023 233.653,94 € (Vorjahr: 216.244,23 €). Aufgrund der Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie zum 15.12.2023 fielen die Kosten höher aus als im Vorjahr.

Zur zusätzlichen Altersvorsorge werden für Frau Mergardt von ihrem Gehalt

1.200,00 € direkt in eine Kapitallebensversicherung eingezahlt. Seit 2023 sind hiervon 15% als Zuschuss vom Arbeitgeber zu zahlen.

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

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.

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 E-Mail 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	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Anlagevermögen gesamt	2.036	64,9	2.092	67,2	-56
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	303	9,7	285	9,2	18
Flüssige Mittel	790	25,1	697	22,3	93
Übrige Aktiva	10	0,3	39	1,3	-29
	1.103	35,1	1.021	32,8	82
Gesamtvermögen	3.139	100,0	3.113	100,0	26
PASSIVA					
		31.12.2023	31.12.2022		Veränderung T€
		T€	%	T€	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	373	11,9	398	12,8	-25
Ergebnisrücklagen	1.302	41,4	1.266	40,7	36
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	25	0,8	0	0,0	25
	1.700	54,1	1.664	53,5	36
kurzfristig					
Geschäftsguthaben	44	1,4	22	0,7	22
Dividende	8	0,3	8	0,3	0
	1.752	55,8	1.694	54,5	58
Fremdkapital					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	959	30,6	1.012	32,5	-53
Kurzfristig					
Rückstellungen	44	1,4	24	0,8	20
Erhaltene Anzahlungen	360	11,4	351	11,2	9
Übrige Verbindlichkeiten	24	0,8	32	1	-8
	428	13,6	407	13,0	21
Gesamtkapital	3.139	100,0	3.113	100,0	26

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:

	2019	2020	2021	2022	2023
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital - nominal*	1.569	1.626	1.665	1.664	1.700
Quote	45,9 %	51,9 %	52,3 %	53,5 %	54,1 %
Fremdkapital - langfristig	1.325	1.096	1.054	1.012	959
Quote	38,7 %	35,0 %	33,1 %	32,5 %	30,6 %
Anlageintensität	69,8 %	72,6 %	68,21 %	67,20 %	64,86 %

*abzüglich dem Guthaben der ausscheidenden Mitglieder und der gezahlten Dividenden

VI: Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2023 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 2024 sind hierfür ca. 240 T€ vorgesehen.

Liquide Mittel im 5-Jahresvergleich:

2019	2020	2021	2022	2023
T€	T€	T€	T€	T€
702	539	674	697	790

VII. Ertragslage

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	923	933	-10
Bestandsveränderungen	18	-26	44
aus Betreuungstätigkeit	42	39	3
anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Gesamtleistung	983	946	37
Andere betriebliche Erträge	2	1	1
Betriebsleistung	985	947	38
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	484	536	-52
Personalaufwand	234	216	18
Abschreibungen	102	106	-4
Andere betriebliche Aufwendungen	65	51	14
Zinsaufwand	14	15	-1
Gewinnunabhängige Steuern	27	27	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	926	951	-25
Betriebsergebnis	59	-4	63
Finanzergebnis	8	3	5
Neutrales Ergebnis	2	4	-2
Jahresüberschuss	69	3	66

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

	2019	2020	2021	2022	2023
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Jahresüberschuss/					
-Fehlbetrag	25 T€	16 T€	37 T€	3 T€	69 T€
Eigenkapital-					
Rentabilität	1,61 %	0,99 %	2,23 %	0,18 %	4,09 %
Gesamtkapital-					
Rentabilität	1,34 %	1,13 %	1,68 %	0,57 %	2,67 %

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

Zum 01.01.2024 wurde ein Mehrfamilienhaus in Engelskirchen-Loope (Broich 26) mit 4 Wohnungen und 3 Garagen erworben für 475.000 €. Der Aufsichtsrat stimmte dem Kauf in einer außerordentlichen Sitzung am 11.10.2023 zu. Den Mietern wurde eine Mitgliedschaft angeboten.

Am 01.03.2024 wurde die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth 75 Jahre alt. Anstatt eine Feier auszurichten, wird eine größere Summe anlässlich der 850-Jahr-Feier Ränderoth gespendet.

X. Voraussichtliche Entwicklung

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

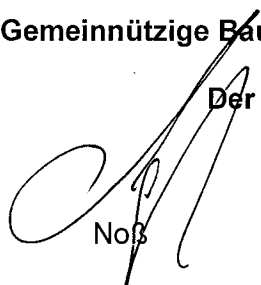
Die moderate Dividendenausschüttung von 2 % wird auch künftig angestrebt.

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

Engelskirchen-Ränderoth, den 25.04.2024

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Ränderoth

Der Vorstand



Noß



Dittrich

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2023
(Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		294,00	6.041,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.951.833,82		2.045.689,82
Grundstücke mit anderen Bauten	3.291,70		3.291,70
Grundstücke ohne Bauten	19.375,84		19.375,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.742,00		11.165,00
Geleistete Anzahlungen	<u>46.227,50</u>	2.029.470,86	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>6.000,00</u>	<u>6.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		2.035.764,86	2.091.563,36
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	303.437,95		285.002,64
Andere Vorräte	<u>249,20</u>	303.687,15	224,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.301,13		3.885,69
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.822,15</u>	10.123,28	35.136,71
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		789.542,22	696.842,44
Bilanzsumme		<u><u>3.139.117,51</u></u>	<u><u>3.112.655,80</u></u>

Passivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.929,00		22.244,50
der verbleibenden Mitglieder	372.721,79		398.322,32
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>26.000,00</u>	416.650,79	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.498,21 € (3.638,68 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	170.330,00		163.370,00
Bauerneuerungsrücklage	405.093,49		405.093,49
Andere Ergebnisrücklagen	<u>726.866,55</u>	1.302.290,04	696.866,55
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	69.594,01		2.954,63
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		5.280,06
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>36.960,00</u>	<u>32.634,01</u>	<u>295,50</u>
Eigenkapital insgesamt		1.751.574,84	1.693.836,05
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		43.970,00	24.100,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	958.727,50		1.012.229,27
Erhaltene Anzahlungen	360.494,39		351.114,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.800,03		8.857,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.973,22		19.972,56
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.577,53</u>	1.343.572,67	2.545,60
Bilanzsumme		<u><u>3.139.117,51</u></u>	<u><u>3.112.655,80</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	922.962,40		933.385,93
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>41.928,76</u>	964.891,16	38.966,80
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.435,31	-26.192,60
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.918,35	4.656,38
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>483.806,39</u>	<u>535.384,29</u>
Rohergebnis		503.438,43	415.432,22
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	191.300,10		176.227,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.200,00 €	<u>42.353,84</u>	233.653,94	40.017,01 (1.200,00)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		102.026,00	105.759,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		64.700,37	51.246,71
8. Erträge aus anderen Wertpapieren	150,00		91,88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>7.975,51</u>	8.125,51	3.134,41
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>14.076,11</u>	<u>14.940,09</u>
Ergebnis nach Steuern		97.107,52	30.467,57
11. Sonstige Steuern		<u>27.513,51</u>	<u>27.512,94</u>
12. Jahresüberschuss		69.594,01	2.954,63
13. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	5.280,06
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		36.960,00	295,50
15. Bilanzgewinn		<u><u>32.634,01</u></u>	<u><u>7.939,19</u></u>

3. ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Runderoth hat ihren Sitz in 51766 Engelskirchen, Hauptstr. 14, und ist eingetragen beim Amtsgericht Köln im Genossenschaftsregister GnR 755.

Die Bilanz zum 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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 Runderoth 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.

Flüssige Mittel: Sie sind zum Nennwert angesetzt.

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 01.01.2023	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Stand 31.12.2023	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	28.544,82	0,00	0,00	28.544,82	22.503,82	5.747,00	0,00	28.250,82	294,00	6.041,00
II. Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.947.029,83	0,00	0,00	5.947.029,83	3.901.340,01	93.856,00	0,00	3.995.196,01	1.951.833,82	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	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	19.375,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.690,82	0,00	0,00	32.690,82	21.525,82	2.423,00	0,00	23.948,82	8.742,00	11.165,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	46.227,50	0,00	46.227,50	0,00	0,00	0,00	0,00	46.227,50	0,00
	6.025.503,33	46.227,50	0,00	6.071.730,83	3.945.980,97	96.279,00	0,00	4.042.259,97	2.029.470,86	2.079.522,36
III. Finanzanlagen										
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
	6.000,00	0,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	6.000,00
Anlagevermögen insgesamt	6.060.048,15	46.227,50	0,00	6.106.275,65	3.968.484,79	102.026,00	0,00	4.070.510,79	2.035.764,86	2.091.563,36

2. In der Position Unfertige Leistungen sind 303.437,95 EUR (Vorjahr: 285.002,64 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	163.370,00	0,00	6.960,00	0,00	170.330,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	405.093,49	0,00	0,00	0,00	405.093,49
(3) Andere Ergebnisrücklagen	696.866,55	0,00	30.000,00	0,00	726.866,55

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

Jahresabschluss- und Prüfungskostenrückstellung	25.000,00 EUR
Prozesskostenrückstellung	10.000,00 EUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	8.000,00 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	40.695,86	42.457,34
Erhaltene Anzahlungen	360.494,39	351.114,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.800,03	8.857,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	10.973,22	19.972,56
Sonstige Verbindlichkeiten	2.577,53	2.545,60
Gesamtbetrag	425.541,03	424.947,82

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	Art der Siche- rung
				1 bis 5 Jahre EUR (Vorjahr)	über 5 Jahre EUR (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	958.727,50 (1.012.229,27)	40.695,86 (42.457,34)	918.031,64 (969.771,93)	103.304,09 (132.740,09)	814.727,55 (837.031,84)	958.727,50 (1.012.229,27)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	360.494,39 (351.114,95)	360.494,39 (351.114,95)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.800,03 (8.857,37)	10.800,03 (8.857,37)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.973,22 (19.972,56)	10.973,22 (19.972,56)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.577,53 (2.545,60)	2.577,53 (2.545,60)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	1.343.572,67 (1.394.719,75)	425.541,03 (424.947,82)	918.031,64 (969.771,93)	103.304,09 (132.740,09)	814.727,55 (837.031,84)	958.727,50 (1.012.229,27)	GPR GPR

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.
3. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	214 Mitglieder
Zugang	2023	11 Mitglieder
Abgang	2023	11 Mitglieder
Ende	2023	214 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im
Geschäftsjahr vermindert um

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verändert um

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

25.600,53 €
0,00 €
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
Melanie Baltes-Gerlach	Dipl. Verwaltungswirtin
Stephan Brovot	Dipl. Kaufmann
Karl-Werner Helmenstein	Schlossermeister
Herbert Wirtgen	Rentner
Hans Gries	Beigeordneter a.D.

Aufsichtsratsvorsitzender

Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendung:

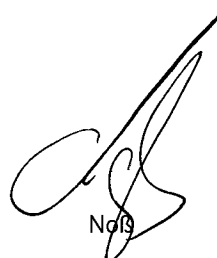
Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

1) Dividendenausschüttung

2% Dividende für das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben
zum 01.01.2023 in Höhe von

30.160,00 € für steuerbefreite Mitglieder	603,20 €	
und		
370.242,32 € für steuerpflichtige Mitglieder	<u>7.404,85 €</u>	8.008,05 €
2) Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		<u>24.625,96 €</u>
Bilanzgewinn		<u><u>32.634,01 €</u></u>

Ründeroth, den 25.04.2024


Noth
(Vorstand)


Dittrich