WO·GE·RA

Ihr Zuhause

Geschäftsbericht 2019

Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG

WO·GE·RA
Ihr Zuhause

DAS UNTERNEHMEN

Firma und Sitz der Genossenschaft	Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG (WO•GE•RA) Poststraße 34 40878 Ratingen	
Gründung	27. September 1908	
Genossenschaftsregister	Eintragung beim Amtsgericht Düsseldorf unter Nr. 474	
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf	
Vertreterversammlung	101 Mitglieder, die am 20.04.2020 im Rahmen der Vertreterwahl gewählt wurden	
Aufsichtsrat	Udo Middendorf	Vorsitzender
	Uwe Schwarz	stellvertretender Vorsitzender
	Wolfgang Diedrich	
	Günther Heinlein	
	Wilfried Langenberg	
	Dr. Jochen Muddemann	
	Hans-Jürgen Oster	
	Wolfgang Steinborn	
	Rudolf Wollenberg	(bis 31.01.2020)
Vorstand	Volkmar Schnutenhaus	
	Dr. Hubertus Brauer	(bis 31.01.2020)
	Rüdiger Matyssek	
	Rudolf Wollenberg	(seit 01.02.2020)

AUF EINEN BLICK

	2019	2018	2017
Mitglieder	**4.880**	4.710	4.623
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	**4.510 T€**	4.382 T€	4.339 T€
Investitionen im Geschäftsjahr			
- in eigene Neubauten	**107 T€**	75 T€	2.196 T€
- in Erwerb von Bestandsimmobilien	**0 T€**	1.558 T€	0 T€
- in Grundstücksankäufe	**1.101 T€**	751 T€	0 T€
- in Modernisierung und Instandhaltung (einschl. Regiebetrieb)	**5.854 T€**	6.793 T€	6.727 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**13.740 T€**	13.400 T€	13.015 T€
Bilanzgewinn	**1.070 T€**	769 T€	831 T€
Bilanzsumme	**60.179 T€**	58.118 T€	59.221 T€
Bewirtschaftete Einheiten			
- Wohnungen	**2.044**	2.049	2.040
- gewerbliche und sonstige Einheiten	**21**	21	21
- Garagen	**556**	556	553
- Stellplätze	**372**	374	367

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

1. Grundlagen des Unternehmens

Der satzungsgemäße Zweck der Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Eine der Hauptaufgaben der WO•GE•RA ist daher die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten. Hierfür benötigt das Unternehmen verlässliche Rahmenbedingungen, damit der Wohnungsneubau und die Modernisierung

a) wirtschaftlich machbar,
b) sozial verantwortbar und
c) ökologisch sinnvoll umsetzbar

sind.

Als Wohnungsgenossenschaft trägt die WO•GE•RA ihren Teil Verantwortung für den Ratinger Wohnungsmarkt. Aus der Unternehmensform und dem Selbstverständnis einer angemessenen Mietenpolitik ist die WO•GE•RA ein Stück gelebte „Mietpreisbremse“ für die Menschen in Ratingen – vor allem für die Mitglieder der Genossenschaft.

Ergänzt werden die Aktivitäten der Genossenschaft im gewerblichen Bereich sowie in der Durchführung und verwaltungsmäßigen Betreuung von Eigentumsmaßnahmen durch die WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH als 100%iges Tochterunternehmen der WO•GE•RA.

Energetische Modernisierung und Balkonanbau Vowinkelstraße 11 - 13

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Obwohl die deutsche Wirtschaft im zehnten Jahr in Folge gewachsen ist, erlitt die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland im Jahr 2019 einen merklichen Dämpfer. Bedingt war dies vor allem durch die schon seit 2018 anhaltende Schwäche der Exporte. Im Gegensatz zum Außenhandel erwies sich die Binnennachfrage als eher robust. So resultierte die günstige Einkommensentwicklung der Privathaushalte in einem dynamischeren Anstieg der Konsumausgaben bei nahezu unveränderter Sparquote. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Für 2020 war ursprünglich ein leichter Anstieg auf 1,2 % prognostiziert. Mit der Verbreitung des neuartigen Coronavirus haben sich erhebliche Unsicherheiten auf das BIP Wachstum ergeben.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach Berechnungen von Destatis waren 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Die Verbraucherpreisentwicklung zog im Jahr 2019 moderat an; im Jahresdurchschnitt lag die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex bei 1,2 %. Für das erste Vierteljahr 2020 hat sich noch keine grundlegende konjunkturelle Änderung in Deutschland abgezeichnet. Welche Auswirkungen die COVID-19-Pandemie auf die Preisentwicklung in Deutschland haben wird, bleibt abzuwarten.

Im Jahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von 360.600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 4,0 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2018. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. Im längeren Zeitvergleich befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen weiter auf einem hohen Niveau.

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland lagen im Jahr 2019 durchschnittlich 5,7 % höher als im Jahr 2018. Die Wohnimmobilien verteuerten sich weiterhin sowohl in der Stadt als auch auf dem Land. In den sieben größten Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) waren Eigentumswohnungen 9,5 % und Ein- und Zweifamilienhäuser 6,5 % teurer als im Vorjahr. In den anderen Großstädten ab 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern stiegen die Häuserpreise um 7,7 % und die Preise für Eigentumswohnungen um 6,0 %. Auch in dünn besiedelten ländlichen Kreisen wurden Wohnimmobilien im Durchschnitt teurer. Dort erhöhten sich die Preise für Häuser um 5,0 % und für Eigentumswohnungen um 0,6 %.

Im Jahr 2019 sind die Angebotsmieten im Landesschnitt Nordrhein-Westfalens um etwa 3,7 % bzw. etwa 25 Cent pro Quadratmeter gestiegen. Damit folgt NRW dem generellen Bundestrend eines leicht beschleunigten Wachstums. Im Vorjahr waren die Mieten im Mittel der zwölf Städte noch um 2,6 % gestiegen. Entgegen diesem Trend hat sich überraschend Münster entwickelt: Mit einem Plus von lediglich 2,0 % (Vorjahr: 6,9 %) weist die Stadt das geringste Wachstum der untersuchten Kommunen auf, bei allerdings relativ hohem Preisniveau von mittlerweile 10,00 € pro Quadratmeter. Der gleiche Effekt ist in Köln zu beobachten, wo die Mieten um 2,9 % (Vorjahr: 5,0 %) auf nun 11,02 €o gestiegen sind. In Düsseldorf hat sich hingegen der Trend aus dem Vorjahr, als die Mieten um lediglich 2,2 % gestiegen waren, wieder

umgekehrt. Mit einer Steigerung von 4,8 % gehört die Landeshauptstadt hinter Bielefeld (6,6 %) und Dortmund (5,1 %) zu den Kommunen mit dem größten Wachstum.

Für den Wohnungsmarkt in Ratingen war im Jahr 2019 erneut ein erkennbarer Anstieg der Preise für Wohnimmobilien zu verzeichnen. Dies betraf nicht nur die Preise für Wohnungsneubauten, die nach dem aktuellen Grundstücksmarkbericht der Stadt Ratingen zu Preisen von bis zu 4.900 € pro qm gehandelt wurden, sondern auch die Angebotsmieten für Mietwohnungen. Bei den unterschiedlichen Marktsegmenten lagen die Angebotsmieten zwischen 8,47 € und 9,56 € pro qm und damit im Eingangsbetrag um rd. 0,90 € pro qm höher als im Vorjahr.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Geschäftsergebnis

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss von 2.070 T€ (Vorjahr: 1.369 T€) erzielt. Die gegenüber dem Vorjahr eingetretene Ergebnisverbesserung von 701 T€ ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei gleichzeitiger Reduzierung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Zinsenaufwendungen zurückzuführen.

Das Ergebnis der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH als 100%iges Tochterunternehmen der WO•GE•RA belief sich im Jahr 2019 auf 42 T€ (Vorjahr: - 52 T€). Es entstand aus Erbbauzinsen sowie aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Eigentümer- bzw. Erbbauberechtigtengemeinschaften.
Unter Einbeziehung des Verlustvortrages aus 2018 (60 T€) ergab sich in 2019 ein Bilanzverlust von 18 T€. Mit Datum vom 12.02.2020 wurde dem Jahresabschluss der Tochter-GmbH für 2019 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie konnte die Gesellschafterversammlung im Jahr 2020 nicht als Präsenzveranstaltung stattfinden. Sämtliche Beschlussfassungen zum Jahresabschluss 2019 erfolgten durch einstimmige schriftliche Beschlüsse der Gesellschafter. Der Bilanzverlust in Höhe von 18 T€ ist dabei auf die Jahresrechnung 2020 vorgetragen worden.

Neubau für die Ratinger Tafel
auf dem Grundstück „Am Stadion“

Für das Jahr 2020 ist vorgesehen, dass die WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH auf dem Grundstück Am Stadion einen Gewerbebau für die „Ratinger Tafel“ errichtet und fertigstellt.

2.2.2 Geschäftsentwicklung

Die WO•GE•RA hat die strategische Zielsetzung, den vorhandenen Wohnungsbestand sukzessiv durch Neubau- und Bestandsersatzmaßnahmen sowie durch den Ankauf von Bestandsliegenschaften sinnvoll zu erweitern, um so das Angebot an finanzierbarem Mietwohnraum in Ratingen zu vergrößern.

Für das Baugrundstück Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße konnten die Planungsaktivitäten und städtebaulichen Abstimmungen mit dem Planungsamt der Stadt Ratingen im Jahr 2019 weiter fortgeführt werden. Im Sommer legte das Architekturbüro LückerBeckmannArchitekten die Entwurfsplanung vor. Auf dieser Basis sollte im abgelaufenen Geschäftsjahr eigentlich auch das B-Planverfahren M403 abgeschlossen werden. Durch ein anderes Bebauungsplanverfahren in der Ratinger Innenstadt wurde das Projekt der WO•GE•RA jedoch immer wieder zeitlich verschoben. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan M403 erst im Sommer 2020 gefasst wird, so dass mit einem Baubeginn aller Voraussicht nach erst im Jahr 2021 zu rechnen ist. Das Bauprogramm umfasst insgesamt 38 barrierefreie Mietwohnungen mit Wohnungsgrößen von 38 qm bis 111 qm.

Neubauplanung Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße

Zudem plant die WO•GE•RA auf einer Grundstücksfläche in Ratingen - Tiefenbroich eine Bestandsersatzmaßnahme. Die bestehende Bebauung mit den Objektbezeichnungen Alter Kirchweg 43 - 51 und Am Feldkothen 5 - 15, die in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet worden ist, soll einem Neubau weichen. Auf der knapp 4.600 qm großen Grundstücksfläche sollen rd. 26 barrierefreie Mietwohnungen sowie eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen entstehen. Geplant ist dieses Bauvorhaben im Anschluss an die Baumaßnahme Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße, so dass von einem Realisierungsbeginn im Jahr 2021 ausgegangen werden kann. Bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Teil der vorhandenen 22 Wohnungen durch Umsetzung der Mieter im Bestand der WO•GE•RA freigezogen. Bis zum Herbst 2020 sollen sämtliche Mietverhältnisse beendet werden, damit der Abbruch der alten Bausubstanz erfolgen kann.

Neubauplanung Alter Kirchweg / Am Feldkothen

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung ist die unternehmerische Zielsetzung der Genossenschaft nach wie vor darauf ausgerichtet, die älteren Baujahrgänge durch eine konsequente Modernisierung den heutigen Nachfragebedürfnissen anzupassen. Auf Mieterwunsch im laufenden Mietverhältnis konnten im Geschäftsjahr 47 Bäder barrierearm umgebaut werden. Damit wird es gerade der älteren Mietergeneration mit Mobilitätseinschränkungen ermöglicht, auch weiterhin im gewohnten Umfeld wohnen bleiben zu können.

Fassadenanstrich
Fester Straße 45 - 53

Durch Mieterwechsel freiwerdende Wohnungen werden vor Neuvermietung grundlegend modernisiert und soweit wie technisch und betriebswirtschaftlich möglich, dem heutigen Wohnstandard angeglichen.

Auch dem Ziel der Reduzierung des CO_2-Ausstosses wird weiterhin durch die Dämmung von Fassaden, den Austausch von Fensteranlagen und die Optimierung der Heizungsanlagentechnik Rechnung getragen. Im Jahr 2019 wurden die 18 Wohnungen der Wirtschaftseinheit Vowinkelstraße 11 - 13 mittels Vollwärmedämmung und Fenstererneuerung energetisch aufgerüstet. Des Weiteren ist im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Modernisierung der letzten 3 Zentralheizungsanlagen, an denen insgesamt 42 Wohnungen angeschlossen sind, das Modernisierungsprogramm „effiziente Heizungsanlagen“ erst einmal abgeschlossen worden. Die vorhandenen Heizkessel wurden dabei gegen energieeffiziente Gasbrennwertanlagen mit innovativer Regelungstechnik ausgetauscht.

Mit der seit 2012 konsequent betriebenen Modernisierung der Heizungsanlagen wurden in den letzten acht Jahren 88 Heizungsanlagen mit insgesamt 1.293 angeschlossenen Wohnungen erneuert. Neben dem Energieeinsparungseffekt profitieren die Mieter auch davon, dass die WO•GE•RA keinen Mietzuschlag für diese Modernisierungsmaßnahmen berechnet.

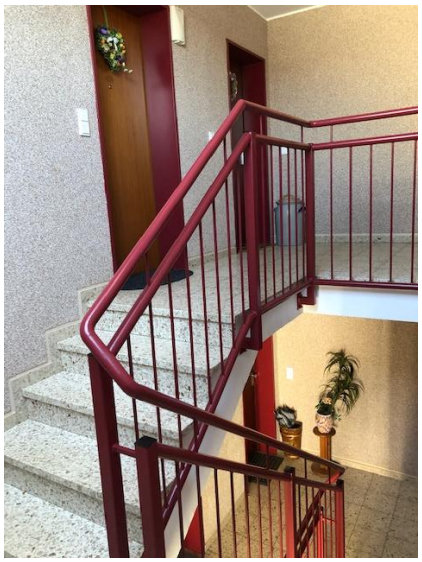
Nach den letzten bundesweiten statistischen Erhebungen zur Alters-struktur von Heizungsanlagen im Wohnungsbau sind lediglich 43 % der Gasheizungsanlagen nach 1997 errichtet worden. Bei der Genossenschaft sieht das dagegen ganz anders aus. Die Quote der nach 1997 eingebauten Heizungsanlagen liegt bei 98 %. Lediglich zwei Anlagen in Liegenschaften, die mittelfristig zum Abbruch anstehen, weisen noch Heizungsanlagen mit einem Einbaudatum vor 1997 auf.

Erneuerung der Heizungsanlage
Kapellenweg 9 - 11

Zur weiteren Verbesserung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr das Modernisierungsprogramm „Fenstererneuerung“ weiter forciert. Nach 82 Wohneinheiten im Jahr 2018 erfolgte im Jahr 2019 die Umrüstung von 230 Wohneinheiten in den Liegenschaften Am Gratenpoet 10-28 und 18a-20b, Homberger Straße 51-55b, Eisenhüttenstraße 35-57 und 52-56, Rodeskothen 4-4a, Röntgenring 1-5, Angerstraße 18 und Vowinkelstraße 11-13. Dabei wurden die älteren Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, die teilweise Anfang der 80er Jahre zum Einbau gelangt sind, gegen neue Kunststofffenster mit Wärmeschutzver-

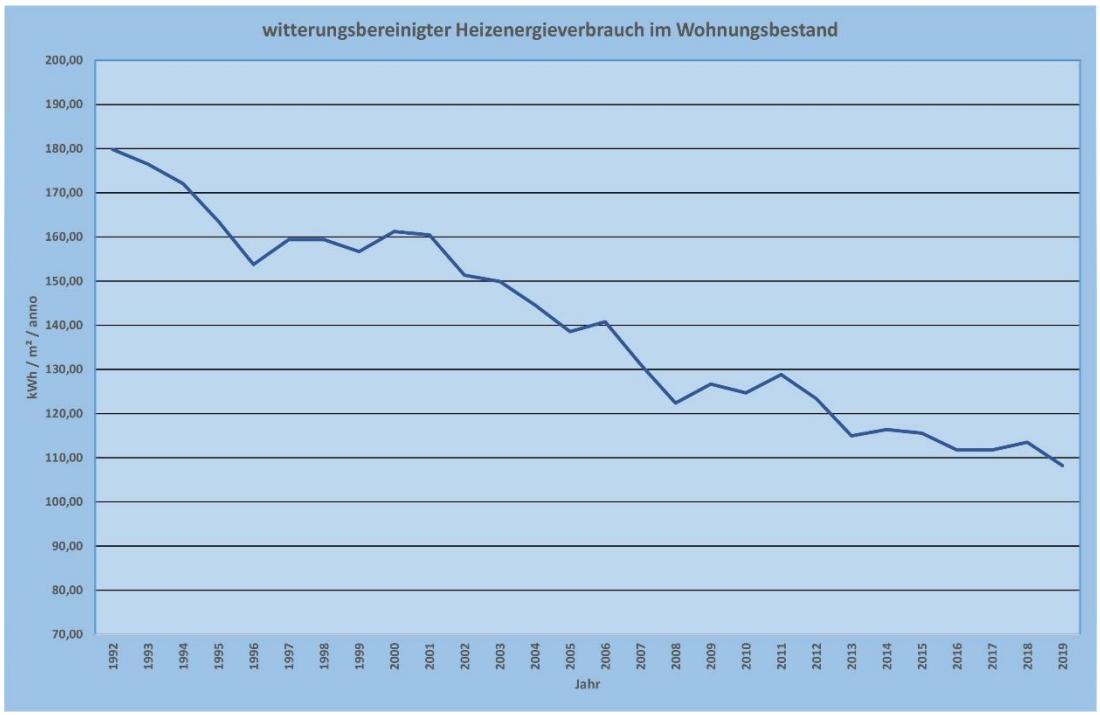
glasung ausgetauscht. Zum Vorteil der Mieter ist erneut auf eine Anpassung der Mieten durch eine rechtlich zulässige Modernisierungsmietanhebung verzichtet worden.

Im Geschäftsjahr 2020 wird das Modernisierungsprogramm „Fenster-erneuerung“ weiter fortgeführt. Vorgesehen ist der Einbau von neuen Fenstern in weiteren 216 Wohnungen.



Treppenhaus-
renovierung
Fester Straße 45 - 53

Die konsequente Umsetzung der Maßnahmen zur Energieeinsparung hat dazu geführt, dass der Heizenergieverbrauch erneut reduziert werden konnte. Bei den Liegenschaften mit zentraler Beheizung ist ein Verbrauchswert von durchschnittlich 96 kWh / qm ermittelt worden. Der Vergleich der witterungsbereinigten Heizenergieverbräuche im Wohnungsbestand zwischen 1992 und 2019 weist eine Energieeinsparung von annähernd 40 % auf.



Auswirkungen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen
auf den Heizenergieverbrauch

Um den vielfältigen Aufgaben der Verkehrssicherung im Rahmen der technischen Bestandsunterhaltung Rechnung zu tragen, ist ein Managementsystem zur Überwachung der Verkehrssicherheit in den Liegenschaften der WO•GE•RA

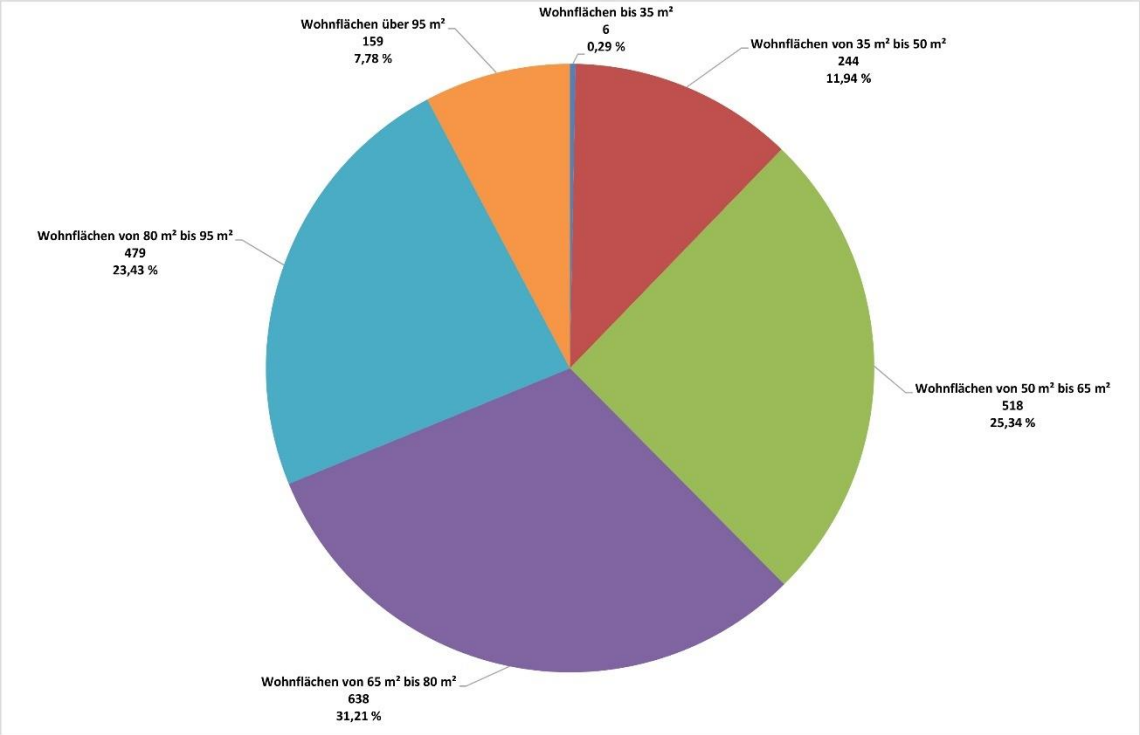
implementiert worden. Die aus der Prüfung der Objekte gewonnenen Erkenntnisse werden dabei zeitnah in bauliche Maßnahmen bzw. in sonstige Verwaltungsmaßnahmen umgesetzt und führen zu einer Verbesserung der Sicherheit für die Mieter der Genossenschaft.

2.2.3 Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2019 bewirtschaftete die Genossenschaft 2.044 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wohnungsbestand um 5 Wohneinheiten reduziert. Die Veränderung resultierte zum einen aus der Zusammenlegung von Kleinstwohnungen zu familiengerechten Wohnungen, wodurch ein Abgang von 4 Wohnungen zu verzeichnen war und zum anderen aus der Stilllegung einer Verwaltungseinheit. Bei diesem Objekt stand der finanzielle Aufwand zur Ertüchtigung der Wohnung zur Weitervermietung in keinem Verhältnis zur erzielbaren Miete. Ferner wurden im Geschäftsjahr 2019 unverändert 9 gewerbliche Einheiten bewirtschaftet. Bei den Stellplätzen ergab sich im Objekt Kapellenweg 9-11 ein Abgang von 2 Einstellplätzen; diese wurden zu einem Müllcontainersammelplatz umgebaut. Die Veränderung bei den Wohnflächen resultierte aus der in 2018 abgeschlossenen und zum 01.01.2019 umgesetzten Balkonanbaumaßnahme Bleicherhof 15-43 sowie aus der Stilllegung einer Wohnung.

		31.12.2019		31.12.2018
	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche
Häuser	335		335	
Wohnungen	2.044	147.895,36 qm	2.049	147.578,57 qm
Garagen	556		556	
Einstellplätze	372		374	
gewerbliche Einheiten	9	1.587,99 qm	9	1.587,99 qm

Für die Mitglieder werden Wohnungen in allen Größen bereitgestellt. Die Angebotspalette der WO•GE•RA reicht von Kleinappartements mit Wohnflächen unter 35 qm bis zu familiengerechten Großwohnungen mit Wohnflächen über 95 qm. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2019 gliedert sich dabei wie folgt:



Zum Bilanzstichtag 2019 ist für weitere 16 Wohnungen die Zweckbindung ausgelaufen, so dass nunmehr noch 18 Wohnungen (= 0,9 % des Gesamtbestandes) den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues unterliegen, davon sämtliche 18 Einheiten im Rahmen der 10-jährigen Nachwirkungsfrist.

Mit insgesamt lediglich 106 (Vorjahr: 90) Wohnungswechseln hat sich die Mieterfluktuation im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht und liegt weiterhin deutlich unter den Durchschnittswerten der letzten Jahre; die Wechselquote stellte sich damit auf 5,2 % (Vorjahr: 4,4 %) und liegt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Der bei weitem häufigste Fluktuationsgrund beruhte auch im Geschäftsjahr 2019 auf der alters- und todesbedingten Auflösung von Mietverhältnissen. Mit 53 Fällen belief sich der Anteil dieser Wohnungsauflösungen auf insgesamt 50,0 % (Vorjahr: 43,3 %) des gesamten Kündigungsaufkommens. Weitere wesentliche Kündigungsgründe ergaben sich aus dem Wunsch nach einer größeren Wohnung (11 Fälle = 10,4 %) sowie aus Eigentumserwerb und Ortswechsel (11 Fälle = 10,4 %). Umzüge zum Lebenspartner / Ehescheidungen waren mit 8 Fällen = 7,5 % zu verzeichnen. Die Motivation, eine kleinere Wohnung zu beziehen, hat in 4 Fällen = 3,8 % zu einem Wohnungswechsel geführt. Räumungsklagen und Mietaufhebungsvereinbarungen wurden in 3 Fällen = 2,8 % von der Genossenschaft veranlasst.

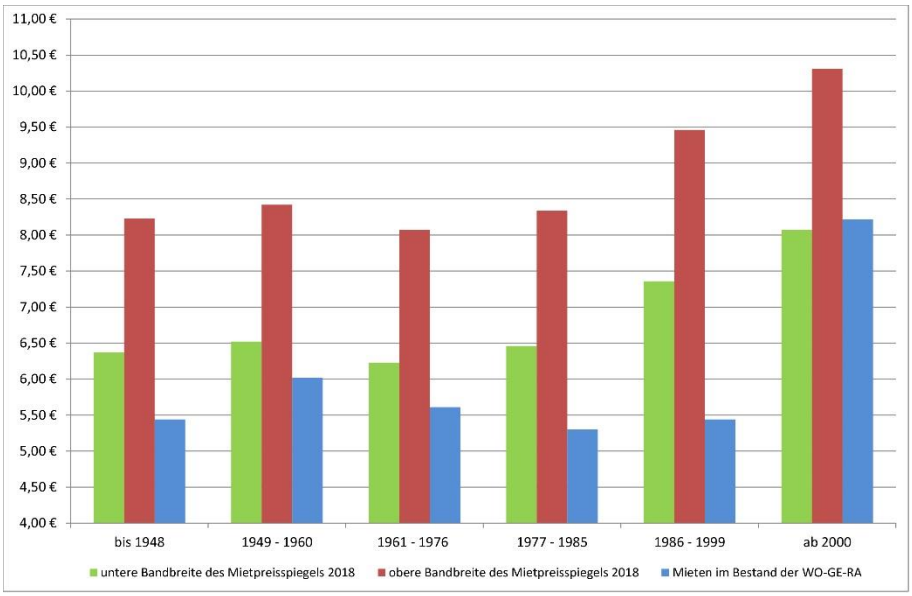
Fast 30 % sämtlicher Wohnungswechsel - genau 31 Einzelfälle - waren wiederum auf einen Tausch der Wohnung im Bestand der Genossenschaft zurückzuführen.

Zum 31.12.2019 standen 13 Wohnungen überwiegend wegen durchzuführender Wohnungsmodernisierung, Instandsetzung vor Neuvermietung, vermieterseitiger Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. zukünftigem planmäßigen Abbruch leer. Die Leerstandsquote belief sich damit am Bilanzstichtag auf 0,64 % des gesamten Wohnungsbestandes. Für 9 Wohnungen wurden Nutzungsverträge für einen späteren Zeitpunkt abgeschlossen. Die verbleibenden Wohnungen wurden mit Wirkung zum 01.01.2020 aus dem Soll genommen.

Die im Geschäftsjahr 2019 erhobene Durchschnittsmiete belief sich auf 5,78 € (Vorjahr: 5,68 €) je qm Wohnfläche monatlich und liegt damit weiter deutlich unter den durchschnittlichen Netto-Kaltmieten für Wohnungen in Ratingen. Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen wird die Angebotsstruktur der Mieten für das Jahr 2019 mit Ansätzen von 8,47 € bis 9,56 € je qm Wohnfläche monatlich angegeben.

Erneuerung von
Haustüranlagen
Fester Straße 22 - 24,
Peter-Kraft-Straße 2 - 4

Der gemeinsam von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. und Mieter-Verein Düsseldorf e.V. erstellte Mietpreisspiegel für Ratingen, der seit dem 01.06.2018 Anwendung findet, weist je nach Baujahr eine Mietpreisspanne zwischen 6,37 € pro qm und 11,39 € pro qm auf. Mit Miethöhen von 5,39 € bis 8,22 € je qm Wohnfläche liegen die Durchschnittsmieten der einzelnen Baualtersstufen im Bestand der WO•GE•RA weiterhin in erheblichem Maße unter den entsprechenden Referenzwerten des Ratinger Mietpreisspiegels. Lediglich bei der Baualtersklasse ab dem Jahr 2000 ist durch die im Jahr 2017 bezogene Neubaumaßnahme die Durchschnittsmiete auf 8,22 € angestiegen und liegt nunmehr im unteren Bereich der Mietpreisspanne dieser Jahrgangsgruppe. In Anbetracht des günstigen Mietpreisniveaus und der weitgehenden Modernisierung der älteren Wohnungsbestände kann daher auch für die nächsten Jahre eine weiterhin positive Akzeptanz des Wohnungsangebotes der Genossenschaft erwartet werden.



Vergleich der Mieten im Bestand der WO•GE•RA mit den Wertansätzen des Mietpreisspiegels

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 13.740 T€ (Vorjahr: 13.400 T€) erzielt; diese ergaben sich im Wesentlichen aus Sollmieten für Mietwohnungen (10.237 T€), Gewerbeeinheiten (129 T€), Garagen bzw. Stellplätze (262 T€) sowie aus abgerechneten Betriebs- (2.555 T€) und Heizkosten (647 T€). Die Erhöhung des Sollmiete-Volumens für Wohnungen um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr vollzog sich wiederum vornehmlich aufgrund von modernisierungsbedingten Mietanpassungen und durch Mietanhebungen nach § 558 BGB im nicht preisgebundenen Bestand.

Die aus der Abrechnung der Betriebskosten für 2018 entstandenen Umlagenerlöse summierten sich auf 2.555 T€ (Vorjahr: 2.398 T€); dies entspricht einem Betrag von 1,42 € (Vorjahr: 1,33 €) je qm Wohn- und Nutzfläche monatlich. Im Rahmen der Heizkostenabrechnung für 2018 wurden Umlagenerlöse von 647 T€ (Vorjahr: 674 T€) verbucht; gegenüber dem Vorjahr ergab sich somit eine Reduzierung um rund 4 %.

Die Betriebskosten beliefen sich in 2019 auf 3.048 T€ (Vorjahr: 2.883 T€). Die Erhöhung um 165 T€ gegenüber dem Vorjahr entstand im Wesentlichen bei den Kosten der Hausreinigung (+ 72 T€), den Kosten der Müllbeseitigung (+ 37 T€), den Versicherungsbeiträgen (+ 28 T€) und den Kosten der Be- und Entwässerung (+ 14 T€). Während grundsätzlich die allgemeine Preissteigerung für die Erhöhung bei den Betriebskosten ursächlich gewesen ist, war bei den Kosten der Hausreinigung die Steigerung auf ein erneut deutlich höheres Auftragsvolumen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2019 ist ein Zinsaufwand für die Dauerfinanzierungsmittel von 38 T€ (Vorjahr: 79 T€) entstanden; die Reduzierung wurde aus der Zinsdegression infolge Tilgungsfortschritts erzielt. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten 2019 stellten sich bezogen auf die zum Jahresbeginn bilanzierten Restvaluta auf 1,6 % (Vorjahr: 1,6 %) ein.

Im Rahmen der laufenden Wohnungsverwaltung sind in 2019 Erlösschmälerungen von insgesamt 93 T€ (Vorjahr: 83 T€) entstanden; hiervon entfielen 55 T€ (Vorjahr: 37 T€) auf modernisierungsbedingte Leerstände, 31 T€ (Vorjahr: T€ 45) auf vermietungsbedingte Leerstände, 4 T€ auf abbruchbedingte Leerstände (Vorjahr 0 T€) sowie 3 T€ (Vorjahr 1 T€) auf Mietminderungen. Die gesamte Leerstandsquote belief sich in 2019 auf 0,79 % (Vorjahr: 0,55 %) des Wohnungsbestandes; hiervon 0,16 % (Vorjahr: 0,25 %) aus vermietungsbedingten Leerständen. Bei den vermietungsbedingten Leerständen ist auch die Zeitphase der Renovierungsarbeiten durch die Genossenschaft berücksichtigt. Aus der Gesamtsumme der jeweiligen Einzelleerstände errechnet sich für das Jahr 2019 ein durchschnittlicher Leerstand von 16,1 (Vorjahr: 11,3) Wohnungen; 9 Leerstände wiesen eine Dauer von mehr als 4 Monaten auf.

Die Forderungen aus rückständigen laufenden Mieten (4 T€) sind gegenüber dem Vorjahr (8 T€) gesunken; sie beliefen sich auf 0,3 % (Vorjahr: 0,6 %) des laufenden monatlichen Mietesolls. Neben den Erlösschmälerungen von 93 T€ sind im Geschäftsjahr 2019 weitere Erlösausfälle entstanden in Form von Abschreibungen auf Mietforderungen von unter 1 T€ (Vorjahr: 1 T€), Abschreibungen auf Kosten aus Wohnungsentrümpelungen und Schönheitsreparaturen von 0 T€ (Vorjahr: unter 1 T€) sowie Gerichts-, Anwalts- und Räumungskosten von unter 1 T€ (Vorjahr: 4 T€). Der gesamte Erlösausfall bzw. Aufwand im Geschäftsjahr 2019 belief sich damit auf 94 T€ (Vorjahr: 88 T€) bzw. 0,68 % (Vorjahr: 0,66 %) der Sollmieten und Umlagen. Die Ausfallquote der laufenden Wohnungsverwaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr nur marginal erhöht; sie bewegt sich im Branchenvergleich weiterhin auf einem konstant niedrigen Niveau.

Zwecks Stabilisierung der Mieterstrukturen in den Hochhaus-Wohnanlagen in Ratingen-West (308 Wohnungen) hat die Genossenschaft seit dem Jahr 2000 auf einen Teil der Kostenmiete verzichtet. Den Mietern wurde seither einmal jährlich nach Ablauf des Kalenderjahres ein anteiliger Mietbetrag erstattet, dessen Höhe nach Wohnanlagen und Dauer des Mietverhältnisses gestaffelt ist. Mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2019 erfolgte eine Reduzierung der Erstattungsbeträge, wodurch für die 190 Wohnungen der Häuser Berliner Straße 39 - 45 die Erstattung komplett in Fortfall geraten ist. Die im Geschäftsjahr 2019 geleisteten Mietrückerstattungen für die 118 Wohnungen der Häuser Berliner Straße 47 - 49 und Weimarer Straße 1 bewirkten eine Reduzierung der jeweiligen Miete um durchschnittlich 0,15 € je qm monatlich; die effektiven Mieten verringerten sich hierdurch auf durchschnittlich 4,99 € je qm monatlich.

2.2.4 Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für die laufende Modernisierung des Hausbesitzes 3.424 T€ (Vorjahr: 3.840) aufgewandt. Vom Gesamtaufwand entfielen 168 T€ auf die Montage von neuen, vergrößerten Balkonanlagen, durch welche die alten, kleinen, thermisch nicht getrennten Balkonanlagen ersetzt wurden. Von diesen Kosten abgesehen, die als Herstellungsaufwand aktiviert wurden, sind sämtliche übrigen Modernisierungskosten (3.256 T€) als Erhaltungsaufwand zu Lasten der Erfolgsrechnung 2019 gebucht worden.

Der Gesamtaufwand 2019 von 3.424 T€ belief sich auf 22,82 € (Vorjahr: 25,65 €) je qm Wohn- und Nutzfläche; er resultierte im Wesentlichen aus folgenden Einzelmaßnahmen:

- Balkonerneuerung und -ausbau sowie Vollwärmedämmung der Fassaden- und Dachflächen einschließlich Erneuerung der Haus- und Hoftüren sowie Neugestaltung der Außenanlagen und Treppenhäuser von 2 Häusern mit 18 Wohnungen
- Komplettmodernisierung von 35 Wohnungen (Bad-/Küchen-modernisierung, Erneuerung der Elektroinstallation und der Innentüren)
- Zusammenlegung und Komplettmodernisierung von 8 Wohnungen zu 4 Mieteinheiten
- Barrierearmer Umbau von Bädern in insgesamt 47 Wohnungen sowohl im Rahmen von Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Komplettmodernisierung
- Einbau von einbruch- und schallhemmenden Eingangstüren in 17 Wohnungen
- Einbau von neuen Fensteranlagen mit Wärmeschutzverglasung sowie einbruchshemmenden Sicherheitsbeschlägen in den Erdgeschoss-wohnungen sowie im Bereich der Balkontüren und -fenster in 212 Wohnungen
- Einbau von Gasetagenheizungen in 6 Wohnungen

Mit den realisierten Balkoner-neuerungs- und Wärmedämm-maßnahmen in dem Ver-waltungsobjekt Vowinkelstraße 11-13 wurde dieses Moderni-sierungsprogramm erst einmal abgeschlossen. Bei der Mietan-hebung nach Modernisierung deckelt die WO•GE•RA die zusätzliche Belastung der Mieter bei 0,50 € je qm Wohnfläche monatlich. Die Genossenschaft verzichtet bewusst auf einen erheblichen Teil der zulässigen Modernisierungsumlage. Damit verfolgt die Genossenschaft weiterhin die Zielsetzung, die energetische Qualität der Bestände zu optimieren, um den Ansprüchen der Wohnungs-nachfrager auch in zukünftigen Jahren entsprechen zu können und gleichzeitig die Mieten im bezahlbaren Rahmen zu halten.

Balkonanbauten Vowinkelstraße 11-13

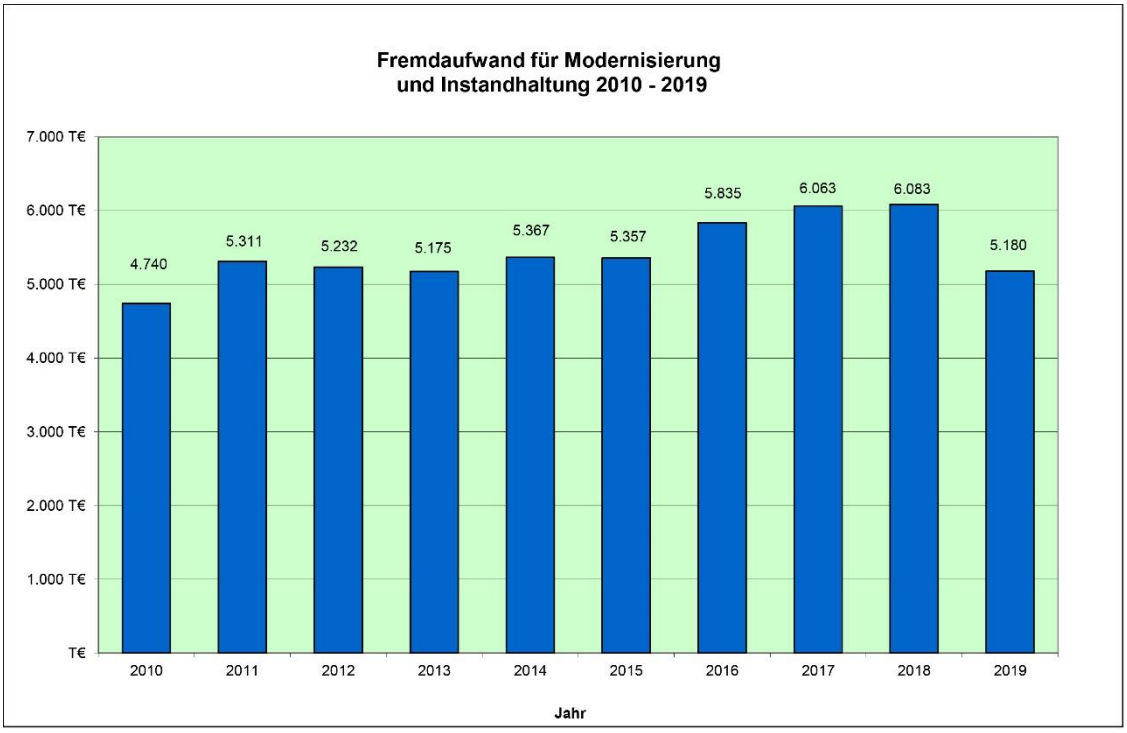
2.2.5 Instandhaltung

Die im Geschäftsjahr 2019 angefallenen Aufwendungen der laufenden Instandhaltung betrugen 1.757 T€ (Vorjahr: 2.242 T€); der entsprechende Betrag je qm Wohn- und Nutzfläche belief sich auf 11,71 € (Vorjahr: 14,98 €). Neben den Fremdaufwendungen für Instandhaltung wurden weitere Instandhaltungsleistungen durch den genossenschaftseigenen Regiebetrieb erbracht, die sich unter Einbeziehung der verrechneten Personal- und

Sachleistungen auf 673 T€ (Vorjahr: 710 T€) beliefen. Es ergab sich somit ein Gesamtaufwand von 2.430 T€ (Vorjahr: 2.952 T€); dies entsprach einem Betrag von 16,19 € (Vorjahr: 19,72 €) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Als größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2019 durchgeführt:

- Prüfung der Verkehrssicherheit und Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten (gesamter Wohnungsbestand)
- Prüfung des Baumbestandes und der Kinderspielplätze einschl. Durchführung von Sofortmaßnahmen (gesamter Wohnungsbestand)
- Erneuerung von Treppenhausgeländern
- Erneuerung von Stromzähleranlagen
- Erneuerung von Schmutz- und Regenwasserkanälen
- Fassaden- und Treppenhausrenovierung
- Wartung von Balkonanlagen
- Erneuerung von Gaszentralheizungsanlagen - Austausch gegen Brennwertkessel
- Badsanierungen (Ratingen-West)



Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 5.180 T€ (Vorjahr: 6.083 T€) an Fremdkosten für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt. Dies entsprach einem Ansatz von 34,52 € (Vorjahr: 40,62 €) je qm Wohn- und Nutzfläche. Unter Berücksichtigung der weiteren Aufwendungen des Regiebetriebes ergaben sich kumulierte Aufwendungen von 5.854 T€ (Vorjahr: 6.793 T€) gleich 39,01 € (Vorjahr: 45,37 €) je qm Wohn- und Nutzfläche. Das hohe Investitionsvolumen in die Modernisierung und Instandhaltung konnte damit gehalten werden.

2.2.6 Mitglieder und Geschäftsanteile

Zum Bilanzstichtag umfasste der Mitgliederbestand der Genossenschaft insgesamt 4.880 Eintragungen. Damit ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund von 306 Beitritten und 136 Abgängen durch Aufkündigung, Tod, Übertragung und Ausschluss eine Vermehrung des Bestandes um per Saldo 170 Mitglieder (Vorjahr: 87 Mitglieder) eingetreten. Die Anzahl der insgesamt gezeichneten Geschäftsanteile (1 Anteil = € 100,00) erhöhte sich per Saldo um 1.281 auf 45.111. Die Zeichnung von weiteren Anteilen, die über die Pflichtbeteiligung von 7 Anteilen hinausgeht, lässt die Genossenschaft aufgrund der derzeitigen Zinssituation am Kapitalmarkt weiterhin nicht zu.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2019 wurden mit einem Betrag von 4.509.634,50 € ausgewiesen; gegenüber dem Vorjahr ist somit eine Erhöhung um 127.772,67 € eingetreten. Die insgesamt 45.111 gezeichneten Anteile waren zu 99,97 % (Vorjahr: 99,97 %) eingezahlt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf 3.416.000,00 € (Vorjahr: 3.297.000,00 €).

2.2.7 Personalwesen

Neben dem Vorstand bestand das Team der WO•GE•RA am 31.12.2019 aus 14 Personen und setzte sich wie folgt zusammen:

- 11 Angestellte, davon 2 Teilzeitkräfte
- 2 Regiebetriebshandwerker
- 1 Hausmeister

Die Auszubildende wurde nach erfolgreich abgeschlossener Prüfung in ein unbefristetes Anstellungsverhältnis übernommen. Aus Platzmangel im Büro konnte der Ausbildungsplatz erst einmal nicht erneut besetzt werden. Die Anzahl der betrieblichen Ruhegehaltsempfänger belief sich zum Bilanzstichtag auf 22 (Vorjahr: 22).

Ein möglichst umfassender Service für die Mieter und die Bereitschaft, auf sich fortwährend verändernde Anforderungen zu reagieren, setzen gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter/innen mit entsprechenden Kompetenzen voraus. Im Rahmen der Personalentwicklung werden die Mitarbeiter/innen dementsprechend aus- und weitergebildet.

Der Vorstand konnte sich im Geschäftsjahr 2019 wiederum auf ein engagiertes und hoch motiviertes Team verlassen. Nur unter diesen Voraussetzungen war es möglich, das umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm umzusetzen und den Mietern und Mitgliedern in allen Verwaltungsbereichen ein zuverlässiger Partner zu sein. Für die erfolgreiche Tätigkeit bedankt sich der Vorstand bei allen Belegschaftsangehörigen.

2.2.8 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die positive wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung des Geschäftsjahres 2019 ergibt sich aus den folgenden betrieblichen Kennziffern:

		2019	2018	2017
Langfristige Eigenkapitalqoute	%	82,3	81,7	78,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	2,9	3,3
Fremdkapitalquote	%	3,3	4,0	8,2
Zinsdeckung	%	0,4	0,8	1,4
Cashflow	T€	3.978	3.097	3.710
Durchschnittliche Miete	€/qm/mtl.	5,78	5,68	5,53
Mietenmultiplikator		4,6	4,7	4,7
Durchschnittliche Betriebskosten	€/qm/mtl.	1,53	1,44	1,39
Instandhaltungskosten	€/qm/mtl.	2,78	3,05	2,97
Fluktuationsquote	%	5,2	4,4	5,7
Gesamte Leerstandsquote	%	0,79	0,55	0,61
Vermietungsbedingte Leerstandsquote	%	0,16	0,25	0,12

2.3 Wirtschaftliche Lage

2.3.1 Vermögens- und Finanzlage

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
Anlagevermögen	48.535 T€	80,7 %	48.822 T€	84,0 %	- 287 T€
Umlaufvermögen	11.644 T€	19,3 %	9.296 T€	16,0 %	+ 2.348 T€
Gesamtvermögen	60.179 T€	100,0 %	58.118 T€	100,0 %	+ 2.061 T€

PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
Eigenkapital	49.754 T€	82,7 %	47.738 T€	82,1 %	+ 2.016 T€
Rückstellungen	4.262 T€	7,1 %	3.838 T€	6,6 %	+ 424 T€
Verbindlichkeiten	6.163 T€	10,2 %	6.542 T€	11,3 %	- 379 T€
Gesamtkapital	60.179 T€	100,0 %	58.118 T€	100,0 %	+ 2.061 T€

Die in 2019 ausgewiesene Bilanzsumme von 60.179 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.061 T€ erhöht. Die Veränderung kam auf der Aktivseite vornehmlich zu Stande durch die Aktivierung von Balkonanbauten (+ 168 T€), denen Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (- 1.638 T€) gegenüberstanden. Der Grundstückserwerb Plättchesheide sowie die Umbuchung des Grundstücks Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße führte bei den unbebauten Grundstücken zu einem Zugang von 1.841 T€. Die Umbuchung der Grundstückskosten sowie der Zugang im laufenden Geschäftsjahr führte im Bereich der Bauvorbereitungskosten zu einem reduzierten Ausweis dieser Bilanzposition (- 633 T€). Der Bestand an liquiden Mitteln erhöhte sich um 2.202 T€. Auf der Passivseite ergab sich die

Erhöhung der Bilanzsumme hauptsächlich aus gestiegenen Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder (+ 128 T€), höher dotierten Ergebnisrücklagen (+ 1.595 T€), einem gestiegenem Bilanzgewinn (+ 301 T€), Veränderungen bei den Aufwandsrückstellungen (+ 425 T€) sowie höheren Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (+ 69 T€), während die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 349 T€ und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 95 T€ abnahmen.

Der Aufbau der Bilanzstruktur umfasst auf der Aktivseite langfristig gebundene Vermögenswerte, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens von 48.535 T€ (80,7 %), unfertige Leistungen von 3.282 T€ (5,4 %), flüssige Mittel von 8.251 T€ (13,7 %) sowie sonstige Posten des Umlaufvermögens und der aktiven Rechnungsabgrenzung von 111 T€ (0,2 %). Die Passivseite setzt sich zusammen aus langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen von 5.813 T€ (rd. 9,6 %); kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von 4.612 T€ (7,7 %) sowie aus Eigenkapitalpositionen von 49.754 T€ (82,7 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nachhaltig geordnet. Die ausgewiesenen langfristig gebundenen Vermögenswerte des Anlagevermögens (48.535 T€) waren zum Bilanzstichtag fristgerecht mit Eigenkapital (49.754 T€), langfristigen Rückstellungen (3.829 T€) und langfristigen Verbindlichkeiten (1.984 T€) finanziert. Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital belief sich zum Bilanzstichtag 2019 auf 82,2 %.

Die Finanzlage der Genossenschaft stellt sich auch im Geschäftsjahr 2019 unverändert positiv dar. Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf 3.978 T€ (Vorjahr: 3.096 T€). Der zum Bilanzstichtag ausgewiesene Bestand an flüssigen Mitteln betrug 8.251 T€ (Vorjahr: T€ 6.049). Die langfristigen Verbindlichkeiten zur Finanzierung des Anlagevermögens wurden durch planmäßige Tilgungen um 349 T€ auf 1.984 T€ reduziert; sie betrugen zum Bilanzstichtag lediglich noch 3,3 % (Vorjahr: 4,0 %) der Bilanzsumme. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen sowie der Erwerb des Baugrundstücks wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.

Während des ganzen Geschäftsjahres 2019 war die Liquidität gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Für das Geschäftsjahr 2020 ist die Zahlungsfähigkeit gesichert.

2.3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.070 T€ (Vorjahr: 1.369 T€), der sich aus Erträgen von 14.139 T€ und Aufwendungen von 12.069 T€ ergab.

Die Erträge entfielen auf folgende Leistungsbereiche (Vorjahreszahlen zum Vergleich):

	2019 T€	2018 T€
Hausbewirtschaftung (Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen)	13.918	13.512
Betreuungstätigkeit	58	67
Anderen Lieferungen und Leistungen	5	5
Andere aktivierte Eigenleistungen	21	62
Sonstige betriebliche Erträge	135	115
Zins- und andere Erträge	2	20
	14.139	13.781

Die Aufwendungen setzten sich wie folgt zusammen (Vorjahreszahlen zum Vergleich):

	2019 T€	2018 T€
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.195	8.459
Personalkosten, Abschreibungen und sonstige Aufwendungen	3.360	3.386
Zinsaufwendungen	157	200
Steuern	357	367
	12.069	12.412

Der Anstieg der Gesamterträge um 358 T€ im Vergleich zum Vorjahr ergab sich vornehmlich einerseits durch Erhöhungen bei

- den Sollmieten-Erträgen (+ 218 T€) aufgrund von Mietanhebungen,
- den Betriebs- und Heizkostenerlösen (+ 130 T€),
- den Bestandsveränderungen (+ 66 T€) und
- den sonstigen betrieblichen Erträgen (+ 20 T€)

sowie andererseits durch

- höhere Erlösschmälerungen (- 7 T€) und
- geringere Erlöse aus Betreuungstätigkeiten (- 9 T€),
- Minderung bei den aktivierten Eigenleistungen (- 41 T€),
- geringeren Zinserträgen (- 19 T€).

Bei den Aufwendungen ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung per Saldo um 343 T€, die vornehmlich einerseits durch gestiegene

- Betriebskosten (+ 164 T€),
- Personalkosten (+ 61 T€) und
- Grundsteuern (+ 2 T€)

sowie andererseits durch geringere

- Instandhaltungskosten (- 425 T€),
- andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (- 4 T€)
- Abschreibungen (- 7 T€)
- sonstige betriebliche Aufwendungen (- 79 T€),
- Zinsaufwendungen (- 43 T€) und
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (- 12 T€)

zu Stande kam.

Gemäß Gewinnverwendungsvorschlag ist vorgesehen, aus dem erzielten Jahresüberschuss - wie in den Vorjahren - eine Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten. Darüber hinaus wurde bei Aufstellung der Bilanz eine Vorabzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage mit 1.000 T€ vorgenommen. Der verbleibende Bilanzgewinn soll in die sonstigen Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

Verkehrssicherung

Erneuerung von Treppenhaus-geländern

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit bleiben weiterhin die Bestandspflege und Bestandsentwicklung. Durch die in den letzten Jahren konsequent betriebenen Investitionen in Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen ist die Vermietungssituation im Wohnungsbestand der Genossenschaft auch zukünftig positiv zu beurteilen. Da der Wohnungsmarkt in Ratingen weiterhin eine hohe Nachfrage aufweist, ist mit nennenswerten Leerständen bis auf die modernisierungsbedingten Leerstände nicht zu rechnen. Frei werdende Wohnungen werden auch zukünftig ohne nennenswerte zeitliche Verzögerung wieder vermietet werden können. Die Vermietungsfähigkeit der genossenschaftlichen Wohnungsbestände - insbesondere unter Berücksichtigung des im Vergleich zum Ratinger Mietpreisspiegel günstigen Mietpreisniveaus - ist als nachhaltig gesichert anzusehen. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanz- und Ertragslage stehen der Genossenschaft aufgrund der sehr moderaten Mietenpolitik auch zukünftig zur Verfügung.

Zur weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft soll darüber hinaus auch die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Bestandsersatzmaßnahmen, den Erwerb von Bestandsliegenschaften sowie den Erwerb von unbebauten Grundstücken betrieben werden.

Der im Januar 2020 aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 weist einen wirtschaftlichen Überschuss von T€ 1.740 aus. Ausgangspunkt war dabei die weitere positive Entwicklung der Ertragspotenziale der Genossenschaft sowie die Fortführung der Vermietungsaktivitäten ohne vermehrte Leerstände und Mietausfälle.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die COVID-19-Pandemie spätestens ab März 2020 zu deutlichen Einschnitten im sozialen Bereich als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Situation ist daher auszugehen. Die zeitliche Dauer und der Umfang der Auswirkungen der Pandemie lassen sich nicht zuverlässig einschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken durch

a) zeitaufwendigere Angebotsverfahren bei der Anschlussvermietung von Wohnungen,
b) Zeitverzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen,
c) Kostensteigerungen durch begrenzte Material- und Personalkapazitäten,
d) eventuelle Aussetzung von Mietanhebungen,
e) den Anstieg von Mietausfällen.

Das vom Vorstand eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit und Ertragskraft des Unternehmens dauerhaft zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. Zu diesem Zweck werden alle wesentlichen Geschäftsindikatoren regelmäßig überprüft, die eine Störung der Vollvermietung oder sonstige Ertragsminderungen anzeigen. Über die Fortentwicklung dieser Geschäftsindikatoren wird dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht erstattet. Wesentliche Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

Besondere Finanz- und Anlageinstrumente sowie insbesondere Sicherungsgeschäfte sind – wie in Vorjahren – nicht verzeichnet. Das Anlagevermögen ist ausschließlich mittels langfristiger Annuitätendarlehen finanziert, deren Tilgungsleistungen zwischen 5,5 % bis 9,4 % p.a. des Nominalbetrages und deren Zinsfestschreibungsdauer überwiegend mit 10 Jahren vereinbart wurden. In Anbetracht des geringen Fremdkapitalvolumens, das sich in 2019 auf lediglich 3,3 % (Vorjahr: 4,0 %) der Bilanzsumme beläuft, sind merkliche Zinsänderungsrisiken nicht vorhanden.

Ratingen, im Mai 2020

Der Vorstand

Matyssek **Schnutenhaus** **Wollenberg**

WO·GE·RA
Ihr Zuhause

Bericht des Aufsichtsrates

Die Aufgaben des Aufsichtsrates ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz (GenG) sowie der Satzung. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen und bedient sich hierbei seiner in den Ausschüssen vorbereiteten Beschlüsse. Dabei hat er die Leitungsbefugnis des Vorstandes nach dem GenG zu beachten.

Gemäß den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 in 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand mit den geschäftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft. Er ließ sich über alle Geschäftsvorfälle von wesentlicher Bedeutung, insbesondere über die Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage, zeitnah und umfassend informieren. In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat dabei den Vorstand bei seiner Geschäftstätigkeit beraten und unterstützt sowie sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Den Überwachungspflichten gemäß KonTraG ist der Aufsichtsrat durch regelmäßige Unterrichtung durch den Vorstand über die wesentlichen Kennziffern der Unternehmensentwicklung nachgekommen.

Vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates sind in zwei Sitzungen der Jahresabschluss sowie verschiedene Geschäftsfelder geprüft worden, insbesondere die Mietenpolitik des Unternehmens in Hinblick auf die Mietpreisbremse sowie das Forderungsmanagement bei rückständigen Mietzahlungen. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht. Im Rahmen von zwei Ortsbegehungen hat sich der vom Aufsichtsrat gebildete Bauausschuss über die ordnungsgemäße Durchführung der Modernisierungsarbeiten im Objekt Vowinkelstraße 11-13 informiert und den baulichen Zustand des Wohnquartiers Gerhardstraße / Im Laar / Europaring / Engelbertstraße / Plättchesheide inspiziert. Des Weiteren wurden die beiden Grundstücke Am Feldkothen / Alter Kirchweg und Plättchesheide besichtigt, auf denen die Wohnungsgenossenschaft Neubauvorhaben plant.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 unter Einbeziehung des Lageberichtes vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Vermögenslage der Genossenschaft sich als geordnet darstellen und die Geschäfte ordnungsgemäß geführt wurden. Über das Ergebnis der Prüfung, die zu keinen Beanstandungen Anlass gab, wurde der Aufsichtsrat in der Abschluss-besprechung am 24. September 2019 unterrichtet.

Der Jahresabschluss für 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat beraten und gebilligt. Gemäß Beschlussfassung des Aufsichtsrates wird der Vertreterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2019 unter Billigung der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen und den Lagebericht des Vorstandes für 2019 zu genehmigen sowie den ausgewiesenen Bilanzgewinn gemäß dem Ergebnisverwendungsvorschlag im Anhang zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Zum 31.01.2020 hat Herr Rudolf Wollenberg sein Aufsichtsratsmandat - bedingt durch die Bestellung zum Vorstand ab dem 01.02.2020 - niedergelegt. Für dieses Mandat ist in der Vertreterversammlung eine Neuwahl erforderlich. Turnusgemäß endet mit der Vertreterversammlung im Jahr 2020 das Mandat der Aufsichtsratsmitglieder Udo Middendorf und Wilfried Langenberg. Eine Wiederwahl ist zulässig. Des Weiteren hat Herr Wolfgang Steinborn sein Mandat als Aufsichtsrat vorzeitig niedergelegt. Für dieses Mandat ist eine Ersatzwahl vorzunehmen.

Ratingen, im Mai 2020

Udo Middendorf
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WO·GE·RA
Ihr Zuhause

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2019

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.415,00	976,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.348.610,54		45.819.157,54
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	127.642,00		137.581,00
Grundstücke ohne Bauten	1.908.406,77		67.396,07
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.446,00		2.045,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.141,00		90.726,00
Bauvorbereitungskosten	109.967,51	46.572.214,33	743.400,52
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.960.000,00		1.960.000,00
Andere Finanzanlagen	700,00	1.960.700,00	700,00
Anlagevermögen insgesamt		**48.535.329,33**	**48.821.982,64**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.282.034,07		3.107.574,82
Andere Vorräte	32.131,74	3.314.165,81	26.568,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.102,59		26.842,16
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.746,90		7.120,75
Sonstige Vermögensgegenstände	48.007,22	78.856,71	78.318,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.250.943,19	6.049.432,47
Umlaufvermögen insgesamt		**11.643.965,71**	**9.295.857,75**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**167,16**	**223,78**
Bilanzsumme		**60.179.462,20**	**58.118.064,17**

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	80.600,00		80.800,00
der verbleibenden Mitglieder	4.509.634,50		4.381.861,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.100,55	4.592.335,05	9.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.564,95			*(1.138,17)*
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.280.000,00		5.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			*(0,00)*
Bauerneuerungsrücklage	13.200.000,00		12.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.000.000,00			*(600.000,00)*
Andere Ergebnisrücklagen	25.612.218,82	44.092.218,82	25.017.027,33
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 595.191,49			*(660.054,28)*
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			*(0,00)*
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.069.517,11		1.368.742,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.000.000,00	1.069.517,11	600.000,00
Eigenkapital insgesamt		**49.754.070,98**	**47.737.931,36**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.778.487,00		3.470.757,00
Steuerrückstellungen	0,00		8.717,00
Sonstige Rückstellungen	484.117,00	4.262.604,00	358.349,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.510.490,77		1.664.907,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	473.769,92		668.276,40
Erhaltene Anzahlungen	3.977.720,26		3.908.281,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.052,01		34.088,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.590,49		263.142,97
Sonstige Verbindlichkeiten	4.163,77		3.613,23
davon aus Steuern: 0,00 €			*(0,00)*
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		6.162.787,22	*(0,00)*
Bilanzsumme		**60.179.462,20**	**58.118.064,17**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.740.483,42		13.399.992,15
b) aus Betreuungstätigkeit	57.746,90		67.120,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.041,34	13.803.271,66	5.041,34
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		177.862,84	111.987,09
Andere aktivierte Eigenleistungen		21.166,00	62.065,00
Sonstige betriebliche Erträge		134.695,92	114.899,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.195.250,34	8.459.373,50
Rohergebnis		**5.941.746,08**	**5.301.731,89**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	804.939,03		800.193,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	532.667,71	1.337.606,74	476.493,44
davon für Altersversorgung € 375.165,40			*(320.932,07)*
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.689.839,64	1.697.489,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		331.916,09	411.509,20
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,75		22,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.663,18	1.685,93	20.293,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		157.066,05	200.237,96
davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 111.926,00			*(119.878,00)*
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.671,95	15.059,47
Ergebnis nach Steuern		**2.424.331,54**	**1.721.064,87**
Sonstige Steuern		354.814,43	352.322,67
Jahresüberschuss		**2.069.517,11**	**1.368.742,20**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.000.000,00	600.000,00
Bilanzgewinn		**1.069.517,11**	**768.742,20**

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG mit Sitz in Ratingen ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Düsseldorf unter der Nr. 474 eingetragen.

Der Jahresabschluss für 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft für Genossenschaften zugrunde gelegt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände
Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden 4 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen
Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Zugänge
Für Sachanlagenzugänge in 2019 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet; das Wahlrecht des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB wurde wertansatzmindernd nicht ausgeübt. Kosten für die Erneuerung und den Ausbau von Balkonanlagen wurden in voller Höhe als Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Planmäßige Abschreibungen
Grundstücke mit Wohnbauten werden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 60 Jahren planmäßig abgeschrieben; für Objekte mit erneuerten bzw. ausgebauten Balkonen und Vollwärmedämmung ist die Gesamtnutzungsdauer auf 70 Jahre angehoben worden. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 4 % bzw. 5 % linear abgeschrieben.
Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit einem Satz von 20 % bzw. 25 % linear abgeschrieben. Zugänge im Geschäftsjahr werden zeitanteilig abgeschrieben.

Finanzanlagen
Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen
Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen. Leerstände sind mit einer pauschalen Wertberichtigung von 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %) berücksichtigt worden.

Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihren Nominalwerten bewertet. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zu ihrem Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
Abgegrenzt wurden vorausbezahlte Internet-Dienstleistungen und Bezugskosten für Fachzeitschriften.

Rückstellungen
Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für innerhalb von 3 Monaten nachzuholende Instandhaltungen wurden gebildet.

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 2,71 % zum 31. Dezember 2019 (Vorjahr: 3,21 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren auf der Basis der Rückstellungsabzinsungsverordnung sowie einem Gehalts- und Rententrend von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) zugrunde gelegt. Vom Zuführungsbetrag in Höhe von 480.039,50 € wurde der Zinsanteil in Höhe von 111.411,00 € zu Lasten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ gebucht. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des restlaufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren zu 7 Jahren gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 404 T€.

Andere Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten in der erforderlichen Höhe ausgewiesen; dabei wurden die Rückstellungen für Mitarbeiterjubiläen nach Maßgabe der Bestimmungen des HGB in der Fassung des BilRUG gebildet; Gehaltssteigerung 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) p.a., Rechnungszinsfuß 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %) gemäß § 253 Abs. 2, Satz 2, 4 HGB. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften waren am 31.12.2019 nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten
Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Latente Steuern
Für den steuerpflichtigen Bereich bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen im Wesentlichen die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten. Aufgrund des Wahlrechts gemäß § 274 HGB wurde auf den Ansatz aktiver latenter Steuern verzichtet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen
Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel (Tabelle 1) dargestellt.

2. Beteiligungen
Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH mit Sitz in Ratingen (siehe dazu auch „D. Sonstige Angaben – Nr. 3“).

3. Andere Finanzanlagen
Bei den anderen Finanzanlagen sind Geschäftsguthaben bei der Münchener Hypothekenbank eG ausgewiesen.

4. Unfertige Leistungen
In der Position ‚Unfertige Leistungen‘ sind 3.282.034,07 € (Vorjahr: 3.107.574,82 €) noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.

5. Forderungen

		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	insgesamt	31.12.2019	31.12.2018
aus Vermietung	23.102,59 €	3.593,20 €	7.333,06 €
gegen verbundene Unternehmen	7.746,90 €	0,00 €	0,00 €
sonstige Vermögensgegenstände	48.007,22 €	1.000,00 €	1.000,00 €
	78.856,71 €	4.593,20 €	8.333,06 €

Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH.
Die Position ‚Sonstige Vermögensgegenstände‘ enthält keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Flüssige Mittel
Die flüssigen Mittel bestehen überwiegend aus Guthaben bei Kreditinstituten auf laufenden Konten einschließlich Tages- und Festgeldanlagen.

7. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

8. In den ‚Sonstigen Rückstellungen‘ sind enthalten:

	31.12.2019	31.12.2018
- Nachzuholende Instandhaltung	349.800,00 €	193.300,00 €
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten	44.055,00 €	42.225,00 €
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	13.136,00 €	12.736,00 €
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	6.100,00 €	6.300,00 €
- Restliche Urlaubsansprüche	18.400,00 €	20.200,00 €
- Jubiläen	37.026,00 €	46.488,00 €
- Mieterstattungen	15.600,00 €	37.100,00 €
	484.117,00 €	358.349,00 €

9. Verbindlichkeiten
Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist aus dem Verbindlichkeitenspiegel (Tabelle 2) ersichtlich. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Tabelle 1: Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	35.644,97 €	2.296,70 €	22.806,46 €	0,00 €	15.135,21 €
	35.644,97 €	2.296,70 €	22.806,46 €	0,00 €	15.135,21 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.554.757,52 €	167.562,01 €	0,00 €	0,00 €	99.722.319,53 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	207.272,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	207.272,99 €
Grundstücke ohne Bauten	67.396,07 €	1.100.989,28 €	0,00 €	+ 740.021,42 €	1.908.406,77 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	565,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	565,95 €
Technische Anlagen und Maschinen	18.294,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.294,76 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	314.482,54 €	26.838,43 €	10.507,46 €	0,00 €	330.813,51 €
Bauvorbereitungskosten	743.400,52 €	106.588,41 €	0,00 €	- 740.021,42 €	109.967,51 €
	100.906.170,35 €	1.401.978,13 €	10.507,46 €	0,00 €	102.297.641,02 €
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.960.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.960.000,00 €
Andere Finanzanlagen	700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	700,00 €
	1.960.700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.960.700,00 €
Gesamtbetrag	102.902.515,32 €	1.404.274,83 €	33.313,92 €	0,00 €	104.273.476,23 €

	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	34.668,97 €	857,70 €	22.806,46 €	12.720,21 €	2.415,00 €	976,00 €
	34.668,97 €	857,70 €	22.806,46 €	12.720,21 €	2.415,00 €	976,00 €
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.735.599,98 €	1.638.109,01 €	0,00 €	55.373.708,99 €	44.348.610,54 €	45.819.157,54 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.691,99 €	9.939,00 €	0,00 €	79.630,99 €	127.642,00 €	137.581,00 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.908.406,77 €	67.396,07 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	565,44 €	0,00 €	0,00 €	565,44 €	0,51 €	0,51 €
Technische Anlagen und Maschinen	16.249,76 €	599,00 €	0,00 €	16.848,76 €	1.446,00 €	2.045,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.756,54 €	40.334,93 €	9.418,96 €	254.672,51 €	76.141,00 €	90.726,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	109.967,51 €	743.400,52 €
	54.045.863,71 €	1.688.981,94 €	9.418,96 €	55.725.426,69 €	46.572.214,33 €	46.860.306,64 €
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.960.000,00 €	1.960.000,00 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	700,00 €	700,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.960.700,00 €	1.960.700,00 €
Gesamtbetrag	54.080.532,68 €	1.689.839,64 €	32.225,42 €	55.738.146,90 €	48.535.329,33 €	48.821.982,64 €

Tabelle 2: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2019 wie folgt dar:

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

	insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.510.490,77 € (1.664.907,26 €)	156.382,69 € (154.416,49 €)	1.354.108,08 € (1.510.490,77 €)	645.698,42 € (637.579,95 €)	708.409,66 € (872.910,82 €)	1.510.490,77 € (1.664.907,26 €)	Grundpfand-rechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	473.769,92 € (668.276,40 €)	200.366,23 € (194.506,48 €)	273.403,69 € (473.769,92 €)	273.403,69 € (473.769,92 €)	0,00 € (0,00 €)	473.769,92 € (668.276,40 €)	Grundpfand-rechte
Erhaltene Anzahlungen	3.977.720,26 € (3.908.281,10 €)	3.977.720,26 € (3.908.281,10 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.052,01 € (34.088,85 €)	29.052,01 € (34.088,85 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.590,49 € (263.142,97 €)	167.590,49 € (263.142,97 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.163,77 € (3.613,23 €)	4.163,77 € (3.518,18 €)	0,00 € (95,05 €)	0,00 € (95,05 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag	6.162.787,22 € (6.542.309,81 €)	4.535.275,45 € (4.557.954,07 €)	1.627.511,77 € (1.984.355,74 €)	919.102,11 € (1.111.444,92 €)	708.409,66 € (872.910,82 €)	1.984.260,69 € (2.333.183,66 €)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Sollmieten	10.627.369,24 €
Erträge aus Umlagen	3.202.738,38 €
Pachterlöse, Zuschüsse, Erlöse aus Sondereinrichtungen	2.966,00 €
Erlösschmälerungen	- 92.590,20 €
	13.740.483,42 €

2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten	3.047.870,75 €
Instandhaltungskosten	5.137.381,76 €
Andere Aufwendungen	9.997,83 €
	8.195.250,34 €

3. Sonstige außergewöhnliche oder periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

4. In den sonstigen Steuern sind Grundsteuern in Höhe von 353.274,74 € enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Am 31.12.2019 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 1.280 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Neubaubereich:	1.081 T€
Bestellobligo Modernisierung:	179 T€
Bestellobligo Instandhaltung:	20 T€
	1.280 T€

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen von 1.280 T€ mit Eigenkapital zu finanzieren.

3. Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der am 17.06.1997 gegründeten WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH mit Sitz in Ratingen. Zum 31.12.2019 setzt sich das Eigenkapital der Gesellschaft von 5.731.956,18 € zusammen aus dem gezeichneten Kapital von 260.000,00 €, einer Kapitalrücklage von 1.700.000,00 €, anderen Gewinnrücklagen von 3.790.000,00 € sowie dem Verlustvortrag aus 2018 in Höhe von 59.818,89 €. Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 41.775,07 €.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Hausmeister	1	-
	11	2

Außerdem wurde das bestehende Ausbildungsverhältnis beendet.

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2019	4.710	43.830
Zugang 2019	306	2.328
Abgang 2019	136	1.047
Bestand am 31.12.2019	4.880	45.111

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	127.772,67 €.
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	119.000,00 €.
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	3.416.000,00 €.

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestehen am Bilanzstichtag nicht.

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Volkmar Schnutenhaus	Wohnungsfachwirt	
Dr. Hubertus Brauer	Diplom-Ingenieur	(bis 31.01.2020)
Rüdiger Matyssek	Rechtsanwalt	
Rudolf Wollenberg	Rentner	(seit 01.02.2020)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Udo Middendorf	Sparkassenbetriebswirt (Vorsitzender)
Uwe Schwarz	Kfm. Angestellter (stellv. Vorsitzender)
Wolfgang Diedrich	Bürgermeister a.D.
Günther Heinlein	Pensionär
Wilfried Langenberg	Diplom-Ingenieur
Hans-Jürgen Oster	Bankkaufmann
Dr. Jochen Muddemann	Diplom-Volkswirt
Wolfgang Steinborn	Pensionär
Rudolf Wollenberg	Rentner (bis 31.01.2020)

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten im sozialen Bereich als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit entsprechender Wirkung auf das Jahresergebnis.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von	2.069.517,11 €.
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von	1.000.000,00 €
im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von	1.069.517,11 €
an die Mitglieder mit 4 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 4.381.861,83 € =	175.274,47 €
auszuschütten und in Höhe von	894.242,64 €
in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.	

Ratingen, im Mai 2020

D e r V o r s t a n d

Matyssek Schnutenhaus Wollenberg