

Geschäftsbericht 2020



Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG

Nachruf

Wir trauern um unser Vorstandsmitglied

Rudolf Wollenberg

der am 3. Mai 2021 verstorben ist.

Wir verlieren mit Herrn Wollenberg eine große Persönlichkeit, die mit ihrem hervorragenden Wirken die Geschicke unserer Genossenschaft über 35 Jahre hinweg geprägt hat. Zuerst als Mitglied des Aufsichtsrates und zuletzt als Mitglied des Vorstandes hat er der Genossenschaft seine unternehmerische Erfahrung und sein großes fachliches Wissen bis zu seinem Tode zur Verfügung gestellt.

In Trauer und Dankbarkeit nehmen wir Abschied von einem Menschen, dessen Wirken von Verantwortungsbewusstsein, hohem sozialen Engagement und großer menschlicher Wärme geprägt war. Wir werden den Verstorbenen und sein Lebenswerk immer in dankbarer Erinnerung erhalten.

Den Angehörigen sprechen wir unsere aufrichtige Anteilnahme und unser Mitgefühl aus.

Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG

Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft



DAS UNTERNEHMEN

<u>Firma und Sitz der Genossenschaft</u> 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

<u>Vertreterversammlung</u> 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 bis 29.06.2020

Dr. Jochen Muddemann Hans-Jürgen Oster

Dr. Silke Plumanns ab 29.06.2020
Jürgen Schneider ab 29.06.2020
Wolfgang Steinborn bis 24.06.2020
Andrea Töpfer ab 29.06.2020
Rudolf Wollenberg (†) bis 31.01.2020

Vorstand Volkmar Schnutenhaus

Dr. Hubertus Brauer bis 31.01.2020

Rüdiger Matyssek

Rudolf Wollenberg (†) vom 01.02.2020 bis

03.05.2021

AUF EINEN BLICK

	2020	2019	2018
Mitglieder Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.989 4.601 T€	4.880 4.510 T€	4.710 4.382 T€
Investitionen im Geschäftsjahr - in eigene Neubauten - in Erwerb von Bestandsimmobilien - in Grundstücksankäufe - in Modernisierung und Instandhaltung (einschl. Regiebetrieb)	282 T€ 0 T€ 63 T€ 5.639 T€	107 T€ 0 T€ 1.101 T€ 5.854 T€	75 T€ 1.558 T€ 751 T€ 6.793 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.000 T€	13.740 T€	13.400 T€
Bilanzgewinn	1.230 T€	1.070 T€	769 T€
Bilanzsumme	62.764 T€	60.179 T€	58.118 T€
Bewirtschaftete Einheiten - Wohnungen - gewerbliche und sonstige Einheiten - Garagen - Stellplätze	2.043 21 556 372	2.044 21 556 372	2.049 21 556 374

Bericht des Vorstandes

Wer hätte zu Beginn der "Corona-Krise" im Frühjahr 2020 damit gerechnet, dass unser gewohntes Leben auch ein Jahr später noch durch das Covid-19-Virus bestimmt wird.

2020 war für uns alle ein Jahr der besonderen Herausforderungen. Die durch die Covid-19-Pandemie ausgelöste weltweite Krise stellt alles in den Schatten, was wir in den letzten Jahrzehnten erlebt haben.

Festzustellen ist, dass die eigene Wohnung und das Wohnumfeld in der Corona-Krise weiter an Bedeutung gewonnen haben. Daher ist gutes und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Mieten noch stärker nachgefragt als vor der Corona-Krise.

Damit ist auch noch einmal das Geschäftsmodell unserer Wohnungsgenossenschaft bestätigt worden. Seit Jahr und Tag setzen wir auf zeitgemäße Wohnungen zu günstigen Mieten.

Trotz der Corona-Krise hat sich unsere Genossenschaft im zurückliegenden Geschäftsjahr gut entwickelt, das belegen die wirtschaftlichen und finanziellen Indikatoren. Zu verdanken ist dies auch dem beherzten Einsatz unserer Belegschaft in dieser außergewöhnlichen Zeit.

Zum Schutz unserer Mitarbeiter*innen haben wir bereits Mitte März 2020 umfangreiche Maßnahmen ergriffen und bis heute aufrechterhalten. Dabei musste leider der persönliche Kontakt in Präsenzform zu unseren Mitgliedern und Mietern deutlich eingeschränkt werden. Die elektronische Kommunikation ist seitdem verstärkt zum Einsatz gekommen. Wir sind aber zuversichtlich, dass im Laufe des Jahres wieder ganz normale Präsenzkontakte stattfinden können.

Durch die Schutzmaßnahmen haben wir unseren Mitarbeiter*innen einen guten und im wahrsten Sinne des Wortes sicheren Arbeitsplatz gegeben. Dies wiederum ermöglichte, dass wir auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unseren Mitgliedern und Mietern mit Rat und Tat zur Seite stehen konnten.

Für viele unserer Mitglieder und Mieter bedroht das Covid-19-Virus nicht nur die Gesundheit sondern auch die wirtschaftliche Existenz. Diejenigen, die durch Arbeitsplatzverlust oder Kurzarbeit in finanzielle Schwierigkeiten geraten, werden bei der WO•GE•RA nicht alleine gelassen. Gemeinsam den betroffenen mit Mietparteien erarbeiten wir im intensiven Dialog Lösungen durch Mietstundungen und Ratenzahlungen. Dieses Handeln entspricht genossenschaftlichen verständnis.

Bereits zu Beginn der Corona-Krise hat unser Vorstand zudem den Grundsatzbeschluss gefasst, Mietanpassungen im laufenden Nutzungsverhältnis nach Möglichkeit erst einmal zeitlich befristet auszusetzen, um so unseren Mietern weitere finanzielle Sicherheit zu gewährleisten.

Nicht eingefroren hat die WO•GE•RA indes das Investitionsvolumen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Wir wollen auch weiterhin in neuen Wohnraum, in die nachhaltige Entwicklung unserer Wohnungsbestände und in zusätzliche Dienstleistungen für unsere Mitglieder investieren. Dabei gilt es, den Spagat zwischen günstigen Nutzungsgebühren auf der einen Seite und nachhaltigen Investitionen auf der anderen Seite zu bewältigen - wahrlich keine einfache Aufgabe.

Mit unserem Geschäftsbericht möchten wir Sie über unsere Aktivitäten im Bereich Neubau, Modernisierung, Instandhaltung und Hausbewirtschaftung informieren, Ihnen aber auch einen Rückblick auf das Geschäftsjahr 2020 vermitteln.

Neubau

"Wir brauchen dringend neuen, nachhaltigen und barrierefreien Wohnraum und das zu bezahlbaren Bedingungen", das ist die Forderung, die permanent seitens der Politik und der Gesellschaft zu hören ist.

Die WO•GE•RA verfolgt das Ziel, dass nicht nur der vorhandene Wohnungsbestand mit einer Durchschnittsmiete von 5,82 € pro m² Wohnfläche für die Mitglieder der Genossenschaft attraktiv bleibt, sondern das Portfolio auch durch Neubaumaßnahmen abgerundet wird.

Dabei haben wir unser Augenmerk auf das Preissegment ausgerichtet, das man gemeinhin als "bezahlbarer Wohnraum" bezeichnet.

Die Entwicklung solcher Neubauprojekte erweist sich leider oft als schwieriger, aufwendiger Prozess. Dies fängt in der Regel schon mit der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück an. Bei einem aktuellen mittleren Bodenrichtwert in Ratingen von rd. 600 € je Grundstücksfläche nach dem Grundstücksmarktbericht 2021 müssen die weiteren Rahmenbedingungen zum Maß baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden.

lichkeit und direkte Anwohner als Partner mitzunehmen und die erforderliche Akzeptanz herbeizuführen.

Die WO•GE•RA entwickelt derzeit drei Neubaumaßnahmen. Gemeinsam haben alle Projekte das Ziel, dass hierbei jeweils bezahlbarer Wohnraum in einer guten Qualität entsteht.

Projekt 1:

"Park-Quartier" – Hans-Böckler Straße / Gartenstraße

Die ersten Ansätze einer städtebaulichen Studie reichen bis in das Jahr 2013 zurück. Im Rahmen der städtischen Planungen zum Mehrgenerationenpark, der sich von der Wallstraße bis zur Hans-Böckler-Straße erstrecken soll, wurden unsere Planungen im Jahr 2018 konkreter und führten dazu, dass Anfang 2020 nach abschließender Abstimmung mit der Planungsbehörde das B-Plan-Verfahren parallel mit dem Baugenehmigungsverfahren eingeleitet wurde.

Bedauerlicherweise hat sich das Genehmigungsverfahren immer wieder verzögert, wodurch ein möglicher Baubeginn im Jahr 2020 verhindert wurde.



Hans-Böckler-Straße 20 / Gartenstraße 15 - 17

Im planungsrechtlichen Bereich wird oft für Neubauprojekte zusätzlich ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Hier heißt es dann, Kommunalpolitik, Verwaltung, Öffent-

Bei den anhaltenden jährlichen Baukostensteigerungen ist uns sehr daran gelegen, zeitnah mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Mit Satzungsbeschluss zum B-Plan

sowie der Baugenehmigung liegen seit April 2021 die Voraussetzungen zur Realisierung der Baumaßnahme vor.

Das Raumprogramm für das "Park-Quartier" wird insgesamt 38 Wohnungen sowie 42 Tiefgaragenstellplätze umfassen. Das zukünftige Wohnungsangebot für die Mitglieder der Genossenschaft reicht von der Appartement-Wohnung mit 38 m² Wohnfläche bis zur familiengerechten 4-Raum-Wohnung mit 111 m² Wohnfläche.

Alle Wohnungen werden barrierefrei erschlossen – auch der Zugang zum Keller-/Tiefgaragenbereich erfolgt ohne Barrieren. In den Bädern werden bodengleiche Duschen dafür sorgen, dass auch Bewohner mit Mobilitätseinschränkungen gut zurechtkommen.

Die Dachgeschosswohnungen werden mit geräumigen Dachterrassen ausgestattet. In den dazwischen liegenden Etagen verfügen die zukünftigen Bewohner über Loggien, die in die Hausfassade integriert werden.

Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum innerstädtischen Erholungspark, die fußläufige Anbindung an die Ratinger Altstadt mit vielfältigem Einzelhandels- und Gastronomieangebot und die optimale Anbindung an den ÖPNV werden Garanten dafür sein, dass die Nachfrage unserer Mitglieder entsprechend hoch sein wird.

Im ökologischen Bereich werden wir Akzente mit einer entsprechenden Dachbegrünung sowie einen guten Energieeffizienzwert setzen können. Nach dem klimatischen Nutzen können auch die



Freiraumplanung "Park-Quartier"

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über kleine Mietergärten, die an den Quartiersplatz angrenzen, der eine sehr ansprechende Aufenthaltsqualität aufweist und als Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner dienen wird.

zukünftigen Mieter bei entsprechendem Nutzerverhalten mit günstigen Energiekosten rechnen.

Projekt 2: Am Feldkothen / Alter Kirchweg

Das zweite Bauvorhaben wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr angestoßen und nach Abstimmung der Planung mit der Kommunalpolitik und der Baubehörde auf den Weg gebracht. Im Rahmen einer Bestandsersatzmaßnahme sollen auf dem bereits im Eigentum der WO•GE•RA befindlichen Grundstücksflächen insgesamt 26 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen entstehen. Die Freimachung der Wohnungen konnte bis zum Herbst 2020 einvernehmlich in Abstimmung mit den jeweiligen Mietparteien abgeschlossen werden.

Nach Rückbau der alten Gebäude aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts sollen die Bauarbeiten möglichst zeitnah, ggf. parallel mit dem Bauvorhaben Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße starten.



Abbruch der Altbestände Am Feldkothen / Alter Kirchweg



Neubauplanung Alter Kirchweg / Am Feldkothen

Das Raumprogramm wird von der 2-Raum-Wohnung mit 55 m² Wohnfläche bis zur 5-Raum-Wohnung mit 135 m² Wohnfläche reichen. Für alle Wohnungen und die Kindertagesstätte ist die Barrierefreiheit vorgesehen. Sowohl für die Pkw-Nutzer*innen als auch die Fahrrad-Abstellplätze fahrer*innen werden ausreichender Anzahl vorhanden sein. Um Planungssicherheit zu erlangen ist im Sommer eine Bauvoranfrage gestellt worden, die von der Planungs- und positiv Baubehörde zwischenzeitlich beschieden wurde.

Projekt 3: Plättchesheide

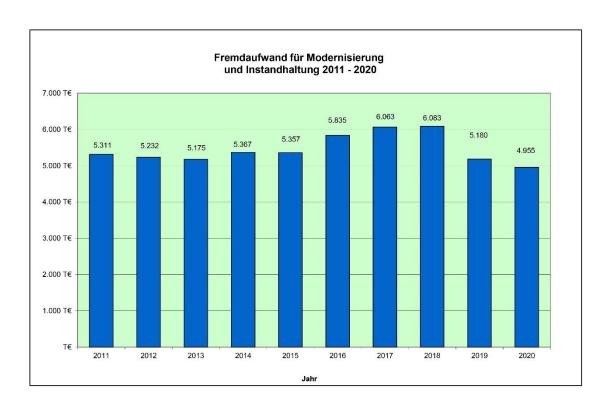
Das dritte Mietwohnungsprojekt, welches die WO•GE•RA umsetzen möchte, ist im Wohngebiet Im Laar / Gerhardstraße / Engelbertstraße / Europaring / Plättchesheide geplant, in dem die Genossenschaft bereits über einen größeren Wohnungsbestand verfügt, der in den 50er, 60er und 70er Jahren erbaut wurde. Durch einen barrierefreien Neubau mit einem vielfältigen Raumangebot wollen wir es unseren Mitgliedern ermöglichen, im gewohnten Wohnumfeld ggf. eine Alternative zur bis-

herigen Genossenschaftswohnung zu finden. Coronabedingt hat sich die Entwicklung und Fortschreibung der städtebaulichen Studie und das daraus resultierende B-Plan-Verfahren zeitlich verschoben und wird wohl erst im Geschäftsjahr 2021 weiter vorangetrieben werden können.

Instandhaltung und Modernisierung

Eine weitere wichtige Aufgabe unserer Genossenschaft ist der Erhalt und die Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes. Im Geschäftsjahr 2020 sind dafür insgesamt 4.955 T€ aufgewendet worden, die allesamt aus Eigenmitteln finanziert werden konnten.

Im Bereich der Kleininstandhaltung waren im Geschäftsjahr 2020 über 2.800 weitere Auftragsvergaben zu verzeichnen, die auch verdeutlichen, wie umfangreich die Instandhaltung und Modernisierung bei der Genossenschaft betrieben wird.



Daneben kam auch noch der eigene Regiebetrieb zum Einsatz, um unseren Mietern einen guten, schnellen und flexiblen Service bieten zu können.

Die Schwerpunkte der Großinstandhaltung und -modernisierung lagen im vergangenen Geschäftsjahr im Bereich der Fassadenund Treppenhausrenovierung, der Erneuerung von Treppengeländern, dem Einbau von Fensteranlagen und der Dacherneuerung.



Fester Straße - II. Bauabschnitt

Neben der kontinuierlichen Instandhaltung und -setzung von Wohnungen und Gebäuden gilt ein besonderes Augenmerk auch deren Modernisierung. Im Regelfall nutzen wir bei Freiwerden von Wohnungen die Möglichkeit, diese an die sich verändernden Wohnbedürfnisse anzupassen und umfangreich zu modernisieren. Im Ergebnis erhalten diese Wohnungen der einen Standard, nahezu Neubaukriterien entspricht. Im vergangenen Jahr konnten so über 50 Wohnungen "fitgemacht" werden. Bei den Umbauten wird im Regelfall geprüft, ob hier Barrieren sowohl innerhalb der Wohnungen als auch im Allgemeinbereich reduziert oder beseitigt werden können, um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.



barrierearmer Umbau eines Badezimmers

Die Reduzierung von Barrieren bietet die Genossenschaft auch im Ifd. Nutzungsverhältnis an. Oft kann mit relativ überschaubarem Mitteleinsatz die Wohnung so auf die Bedürfnisse der Mieter*innen angepasst werden, dass ein weiterer Verbleib in der Wohnung ermöglicht wird.



barrierearmer Umbau im Bestand

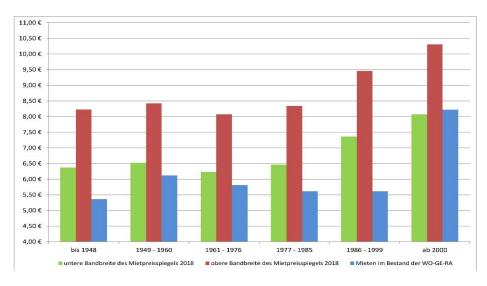


nachgerüstete barrierefreie Hauszuwegungen



Mietenpolitik

Mit unserer Mietpreisbildung fördern wir nicht nur die Mitglieder unserer Genossenschaft sondern sind auch ein Stück gelebte Mietpreisbremse für den Wohnungsmarkt am Standort Ratingen. Unter dem Gesichtspunkt "Wohnraum muss bezahlbar bleiben" nehmen wir notwendige Anpassungen der Mieten mit Bedacht vor. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die Durchschnittsmiete bei 5,82 € pro m² Wohnfläche monatlich und damit weiterhin deutlich unter den Wertansätzen des Ratinger Mietpreisspiegels.



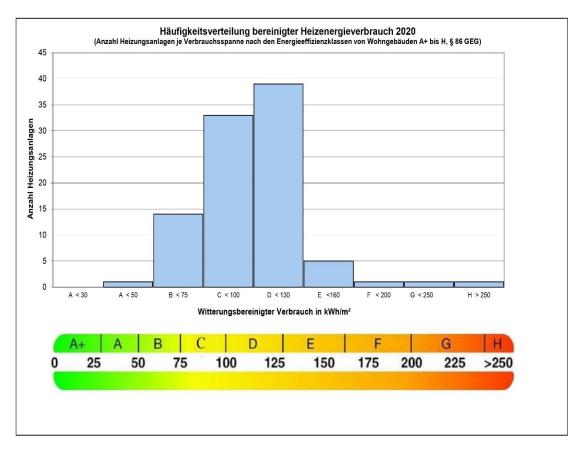
Klimapolitik

Das Thema der Energieeinsparung im Wohngebäudebestand steht ebenfalls weit oben auf der Prioritätenliste unserer Genossenschaft. Hierbei ist der schwierige Spagat zu bewältigen, Ökologie und Ökonomie in Einklang zu bringen. Durch bauliche Maßnahmen wie Fassaden- und

Dachdämmung, Erneuerung von Fensteranlagen, dem Einbau von energieeffizienten Heizungsanlagen einschließlich hydraulischem Abgleich sowie durch eine intensive Beratung der Mieter*innen ist es uns gelungen den Heizenergiebedarf kontinuierlich zu reduzieren.



Mit einem witterungsbereinigten Heizenergieverbrauch von 100 kWh / m² liegt unsere Genossenschaft 23 % unter dem bundesweiten Durchschnittswert. Im Wärmemonitor 2019 hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin für das gesamte Bundesgebiet einen Wert von 130 kWh / m² ermittelt.



Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 109 Mitgliedschaften erhöht. Zum Jahresende 2020 waren 4.989 Mitglieder (Vorjahr: 4.880) im Mitgliederverzeichnis eingetragen.

Turnusgemäß fanden im April 2020 die Vertreterwahlen statt. Dabei wurden von den wahlberechtigten Mitgliedern insgesamt 101 Vertreter*innen sowie 24 Ersatzvertreter*innen gewählt, den die in fünf kommenden Jahren die Mitbestimmungsrechte der Mitglieder anlässlich der Vertreterversammlung wahrnehmen. Dazu gehört neben der Wahl Mitglieder des Aufsichtsrates insbesondere Genehmigung die des **Jahresabschlusses** und der Gewinnverwendung.

Altersstruktur per 31.12.2020

	Mitglieder	%
0 - 10 Jahre	98	1,96
11 - 20 Jahre	161	3,23
21 - 30 Jahre	396	7,94
31 - 40 Jahre	627	12,57
41 - 50 Jahre	619	12,41
51 - 60 Jahre	1.226	24,57
61 - 70 Jahre	851	17,06
71 - 80 Jahre	607	12,17
81 - 90 Jahre	360	7,21
91 - 100 Jahre	38	0,76
ohne Angaben	6	0,12
insgesamt	4.989	100,00

Vertreterversammlung

"Erstmals virtuell im schriftlichen Verfahren", so lautet das Fazit zur Vertreterversammlung 2020. Da bedingt durch die Covid-19-Pandemie erstmals in Geschichte der Genossenschaft Präsenzveranstaltung der Vertreterversammlung stattfinden konnte, haben wir einen alternativen Weg gesucht und gefunden, um den Vertreterinnen und eine Teilnahme Vertretern an der Versammlung zu ermöglichen. Vorstand und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft haben nach Analyse der Lage entschieden, dass in Fürsorge für alle Beteiligten eine Präsenzversammlung in 2020 durchgeführt werden kann. Eine Verschiebung in das nächste Jahr kam für die Verantwortlichen nicht in Frage, da die Genehmigung des Jahresabschlusses und

die Dividendenzahlung im Jahr 2020 erfolgen sollten. Aus diesem Grunde wurde die Vertreterversammlung 2020 im Wege der virtuellen Versammlung im schriftlichen Verfahren mit Abgabefrist bis zum 29. Juni 2020 durchgeführt. Konkret hieß das, dass alle Entscheidungen durch eine schriftliche Abstimmung getroffen wurden. Zu diesem Zweck wurden den Vertreterinnen und alle Beschlussvorlagen Vertretern ausführlicher schriftlicher Form Verfügung gestellt. Zudem bestand die Möglichkeit, schriftlich Fragen und Anträge zu stellen. 82 Vertreterinnen und Vertreter haben letztendlich am schriftlichen Abstimmungsverfahren teilgenommen und somit die satzungsgemäßen Beschlussfassungen vorgenommen.

Tochtergesellschaft

Den Bericht des Vorstandes abrunden soll ein kurzer Bericht über die Aktivitäten der Tochtergesellschaft der Genossenschaft. Das Ergebnis der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH als 100%iges Tochterunternehmen der WO•GE•RA belief sich im Jahr 2020 auf 15 T€ (Vorjahr: 42 T€). Es entstand aus Erbbauzinsen sowie aus der verwaltungsmäßigen Betreuung einer Eigentümergemeinschaft. Unter Einbeziehung des Verlustvortrages aus 2019 (18 T€) ergab sich in 2020 ein Bilanzverlust von 3 T€. Mit Datum vom 12.03.2021 wurde dem Jahresabschluss der Tochter-GmbH 2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Beschlussfassung der Gesell-Gemäß schafterversammlung vom 22.04.2021 wurde der Bilanzverlust in Höhe von 3 T€ dabei auf die Jahresrechnung 2021 vorgetragen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Gewerbebau auf dem Grundstück "Am Stadion" begonnen und zum Jahresende 2020 fertiggestellt werden. Seit Januar 2021 ist der Hallenbau an die Tafel Ratingen e.V. vermietet. Von hier aus wird nunmehr die Versorgung von bedürftigen Ratinger Bürgern und Bürgerinnen sichergestellt.



Der Neubau für die Tafel Ratingen e.V. Am Stadion 1

Personalwesen

Neben dem Vorstand bestand das Team der WO•GE•RA am 31.12.2020 aus 14 Personen und setzte sich wie folgt zusammen:

- 11 Angestellte, davon 2 Teilzeitkräfte
- 2 Regiebetriebshandwerker

• 1 Hausmeister

Aus Platzmangel im Büro konnte der Ausbildungsplatz erst einmal nicht erneut besetzt werden.

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

Der Vorstand konnte sich im Geschäftsjahr 2020 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 - insbesondere im Hinblick auf die Corona-Pandemie - ein zuverlässiger Partner zu sein. Für die erfolgreiche Tätigkeit bedankt sich der Vorstand bei Belegschaftsallen angehörigen.



Wohnquartier Engelbertstraße / Im Laar mit großzügigen Freiflächen für die Mieter*innen

Bericht des Aufsichtsrates

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

Gemäß den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen Aufsichtsrat befasste sich der Geschäftsjahr 2020 in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand mit den geschäftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft. Bedingt durch die Corona-Pandemie fanden die Sitzungen nur teilweise als Präsenzsitzung statt. In den übrigen Fällen wurden virtuelle Sitzungen mit schriftlicher Beschlussfassung abgehalten. Der Aufsichtsrat konnte sich dabei über alle Geschäftsvorfälle von wesentlicher Bedeutung insbesondere über die Geschäftsentwicklung und wirtschaft-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 Vorstand über die wesentlichen Kennziffern Unternehmensentwicklung nachgekommen.

Vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates sind in zwei Sitzungen der Jahresabschluss sowie verschiedene Geschäftsfelder geprüft worden, insbesondere die Mietenpolitik des Unternehmens während der Pandemie und die Auftragsvergaben für Bau- und Instandhaltungsaufträge von mehr als 25 T€. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht. lm Rahmen Ortsbegehung hat sich der vom Aufsichtsrat gebildete Bauausschuss über die geplanten Renovierungsarbeiten Wohngebiet im Weststraße 1 - 26 informiert und den baulichen Zustand des Wohnquartiers Eulerstraße / Vowinkelstraße inspiziert.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 unter beziehung des Lageberichtes vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse und 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 Abschlussbesprechung am 23. September 2020 unterrichtet.

Der Jahresabschluss für 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat beraten und gebilligt. Gemäß Beschlussfassung des Aufsichtsrates wird der Vertreterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2020 unter Billigung der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen und den Lagebericht des Vorstandes für 2020 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 2020 - insbesondere in Hinsicht auf die Anforderungen durch die Corona-Pandemie - geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Turnusgemäß endet mit der Vertreterversammlung im Jahr 2021 das Mandat der Aufsichtsratsmitglieder Wolfgang Diedrich, Uwe Schwarz und Jürgen Schneider. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Ratingen, den 18. Mai 2021

Udo Middendorf Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht 2020

1. Gegenstand des Unternehmens

Die beim Amtsgericht Düsseldorf unter GNR 474 eingetragene Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG ist eine Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz und wurde im September 1908 gegründet.

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

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzformen bewirtschaften. errichten. erwerben, veräußern betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeein-Läden und Räume richtungen, Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsproduktes im 2. Quartal 2020 um - 9,8 %. Die kräftige Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Das Statistische Bundesamt gab die kalenderbereinigte Entwicklung des BIP's für 2020 mit - 5,3 % an.

Die Corona-Krise hat sich deutlich auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Im 4. Quartal 2020 wurden 44,8 Millionen Erwerbstätige verzeichnet, das waren 747.000 oder 1,6 % weniger als ein Jahr zuvor.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: + 1,4 %). Eine niedrigere Steigerung der Verbraucherpreise wurde nach Angaben von Destatis

zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt (+ 0,3%).

Insgesamt hat die Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zu anderen Branchen nur geringe Auswirkungen auf das Baugewerbe und die Wohnungswirtschaft. Das Baugewerbe konnte im vergangenen Jahr sogar um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr zulegen.

Die Corona-Krise hat im Jahr 2020 in Deutschland nicht zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen geführt. Mit 368.400 zum Bau genehmigten Wohnungen stieg die Zahl um knapp 8.000 oder 2,2 % gegenüber dem Jahr 2019. Damit befindet sich die Zahl der genehmigten Wohnungen weiter auf einem hohen Niveau.

Die Neuvermietungsmieten sind auch in 2020 flächendeckend in Nordrhein-Westfalen gestiegen. Trotz Erhöhung der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist Mietwohnungen die Nachfrage nach weiterhin hoch. Entsprechend lagen die Angebotsmieten in 2020 rund 2,9 % über den Angeboten im Vorjahreszeitraum. Dabei wiesen die attraktivsten Wohnungsmärkte - zu denen auch Düsseldorf und Umgebung zählt - überdurchschnittliche Steigerungsraten auf. So verteuerten sich die Mietpreise im Median in Düsseldorf auf 11,07 € je m² Wohnfläche monatlich (+ 3,5 %). Für das Stadtgebiet von Ratingen lässt sich ein Trend analoger feststellen. Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen beliefen sich im Jahr 2020 die Angebotsmieten je nach Baujahr der Immobilie im Median auf 8,72 € bis 11,84 € je m² Wohnfläche monatlich.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2020 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 2.043 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand um 1 Wohneinheit reduziert. Der Abgang resultiert aus der Veräußerung der Liegenschaft Annastraße 4. Die Veränderung bei den Wohnflächen resultierte zum einen aus der vorstehend genannten Veräußerung, dem Rückbau der Dachspeicherfläche im Haus Industriestraße 91

sowie der in 2019 abgeschlossenen und zum 01.01.2020 umgesetzten Balkonanbaumaßnahme Vowinkelstraße 11 – 13.

Entwicklung des eigenen Bestandes:

		31.12.2020		31.12.2019
	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche
Häuser	334	147.821,51 m ²	335	147.895,36 m ²
Wohnungen	2.043		2.044	
Garagen	556		556	
Einstellplätze	372		372	
gewerbliche Einheiten	9	1.587,99 m ²	9	1.587,99 m ²

Zum Bilanzstichtag 2020 unterliegen noch 18 Wohnungen der Mietpreisbindung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Dies entspricht einer Quote von 0,9 % des Gesamtbestandes.

Sämtliche Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich im Stadtgebiet von Ratingen.

Neubautätigkeit

Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße Im Geschäftsjahr ist das B-Plan-Verfahren und Baugenehmigungsverfahren weiter fortgeführt worden. Zudem ist die Ausführungsplanung gestartet worden, um nach Erteilung der Baugenehmigung zeitnah mit den Bauarbeiten zur Errichtung der 38 Mietwohnungen und 42 Tiefgaragenstellplätze zu beginnen. Es wurden 178 T€ im Anlagevermögen unter den Bauvorbereitungskosten aktiviert.

Am Feldkothen / Alter Kirchweg
Nach Abstimmung der Vorentwürfe für die
Errichtung von 3 Wohnhäusern mit 26
Mietwohnungen und 1 Kindertagesstätte ist
im Sommer die Bauvoranfrage eingereicht
worden. Für die Planungsleistungen sind im
Geschäftsjahr 76 T€ im Anlagevermögen
unter den Bauvorbereitungskosten aktiviert
worden.

Im Wohnquartier Eisenhüttenstraße wurden im Geschäftsjahr 18 Fahrradboxen mit einem Kostenaufwand von 28 T€ errichtet, um hier der gestiegenen Nachfrage nach abschließbaren Fahrradabstellmöglichkeiten nachzukommen.

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 4.955 T€ (Vorjahr: 5.180 T€) an Fremdkosten für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt. Dies entsprach einem Ansatz von 33,04 € (Vorjahr: 34,52 €) je m² Wohnund Nutzfläche. Unter Berücksichtigung der weiteren Aufwendungen des Regiebetriebes ergaben sich kumulierte Aufwendungen von 5.639 T€ (Vorjahr: 5.854 T€) gleich 37,60 € (Vorjahr: 39,01 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Das Investitionsvolumen in Modernisierung und Instandhaltung konnte damit gehalten werden.

Sämtliche Kosten der Modernisierungsmaßnahmen wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung 2020 gebucht. Eine Aktivierung als Herstellungsaufwand erfolgte nicht.

Schwerpunkte der Modernisierung und Instandhaltung waren:

- Instandsetzung und Anstrich von Fassaden
- Renovierung von Treppenhäusern
- Erneuerung von Fensteranlagen
- Maßnahmen zur Verkehrssicherung
- Umfangreiche Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen vor Neuvermietung

Mit den konsequent, auf hohem Niveau betriebenen Modernisierungs- und Instandhaltungsausgaben sichern wir die Qualität unseres Wohnungsbestandes und gewährleisten die Vermietbarkeit der Wohnungen auch in der Zukunft.

Vermietung

Im Berichtsjahr wurden 100 Wohnungen (Vorjahr: 106) gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,9 % (Vorjahr: 5,2 %). Die Fluktuation ist in unserem Wohnungsbestand seit Jahren auf einem konstant niedrigen Niveau.

24 Wohnungswechsel waren auf einen Tausch der Wohnung im Bestand der Genossenschaft zurückzuführen. In 33 Fällen erfolgte die Beendigung des Nutzungsverhältnisses wegen Todes oder Umzug in eine Pflegeeinrichtung. Zur Freimachung der Liegenschaft Alter Kirchweg / Am Feldkothen wurden mit der Stadt Ratingen, die dort 16 Wohnungen angemietet hatte, Mietaufhebungsverträge abgeschlossen.

Zum 31.12.2020 standen 39 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote belief sich damit am Bilanzstichtag auf 1,9 % (Vorjahr: 0,6 %) des gesamten Wohnungsbestandes. Berücksichtigt sind dabei auch Wohnungen in der ab Januar 2021 zum Abbruch anstehenden Liegenschaft Alter Kirchweg / Am Feldkothen. Für die übrigen 17 Wohnungen (0,8 % des Gesamtbestandes) wurden Nutzungsverträge zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen. Der Leerstand für diese Wohnungen begründet sich wegen durchzuführender Wohnungsmodernisierung, Instandsetzung vor Neuvermietung sowie Durchführung vermieterseitiger Schönheitsreparaturen.

Im Berichtsjahr betrug die Durchschnittsmiete 5,82 € je m² Wohnfläche im Monat. Die Erhöhung der Durchschnittsmiete beruhte überwiegend auf angepasste Mieten durch Neuvermietung und Anhebungen nach durchgeführten Modernisierungen.

Entwicklung der Durchschnittsmiete in den letzten Jahren:

2020	2019	2018
5.82 €	5.78 €	5.68 €



Bestandsobjekt An den Bleichen 1 - 15

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.330 T€ (Vorjahr: 2.070 T€), der sich aus Erträgen von 14.289 T€ und Aufwendungen von 11.959 T€ ergibt. Es ist die Ausschüttung einer Dividende von 4 % (180 T€) vorgesehen. Der verbleibende Überschuss von 2.150 T€ soll den Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	202	0	2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen)	13.928	98,7	13.918	98,5	10
Betreuungstätigkeit	55	0,4	58	0,4	- 3
anderen Lieferungen und Leistungen	5	0,0	5	0,0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	21	0,2	- 21
Gesamtleistung	13.988	99,1	14.002	99,1	- 14
Andere betriebliche Erträge	132	0,9	130	0,9	2
Betriebsleistung	14.120	100,0	14.132	100,0	- 12
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.091	57,3	8.195	58,0	- 104
Personalaufwand	1.296	9,2	1.338	9,4	- 42
Abschreibungen	1.689	12,0	1.690	12,0	- 1
Andere betriebliche Aufwendungen	311	2,2	331	2,3	- 20
Zinsaufwand	30	0,2	38	0,3	- 8
Gewinnunabhängige Steuern	356	2,5	354	2,5	2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	11.773	83,4	11.946	84,5	- 173
Betriebsergebnis	2.347	16,6	2.186	15,5	161
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 135		- 117		- 18
Neutrales Ergebnis	147	_	4		143
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	2.359		2.073		286
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 29	_	- 3		- 26
Jahresüberschuss	2.330	_	2.070		260

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 161 T€ auf 2.347 T€ erhöht. Die Reduzierung bei den Betriebsleistungen ergab sich durch die Minderung bei den aktivierten Eigenleistungen unter Berücksichtigung einer nur geringen Anhebung bei der Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich um 18 T€ auf - 135 T€ reduziert. Das Ergebnis beruht im Wesentlichen auf der Abzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 104 T€.

Das neutrale Ergebnis beträgt 147 T€ und wurde maßgeblich durch die deutlich höher ausgefallenen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (109 T€), der Auflösung von Rückstellungen (50 T€) sowie den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (19 T€ = Abbruchkosten) geprägt.

3.2 Vermögenslage

	202	0	2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	2	0,0	1
Sachanlagen	45.244	72,1	46.572	77,4	- 1.328
Finanzanlagen	1.961	3,1	1.961	3,3	0
	47.208	75,2	48.535	80,7	- 1.327
Umlaufvermögen und Rechnungs-					
abgrenzungsposten					
Langfristig					
Forderungen aus Vermietung	3	0,0	4	0,0	- 1
Sonstige Vermögensgegenstände	1	0,0	1	0,0	0
	4	0,0	5	0,0	- 1
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	3.210	5,1	3.282	5,4	- 72
Andere Vorräte, übrige Forderungen und					
Sonstige Vermögenswerte	129	0,2	106	0,2	23
Flüssige Mittel	12.213	19,5	8.251	13,7	3.962
	15.552	24,8	11.639	19,3	3.913
Gesamtvermögen	62.764	100,0	60.179	100,0	2.585

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.585 T€ auf einen Wert von 62.764 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 361 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.688 T€ sowie ein Abgang von 1 T€ gegenüber.

Unter unfertige Leistungen sind 3.210 T€ noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Der Zugang im Bereich der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert überwiegend auf der Erhöhung der flüssigen Mittel um 3.962 T€.

	2020		201	9	Veränderung
_	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.601	7,3	4.510	7,5	91
Gewinnrücklagen	46.086	73,4	44.092	73,3	1.994
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	1.050	1,7	895	1,5	155
	51.737	82,4	49.497	82,3	2.240
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	59	0,1	83	0,1	- 24
Vorgesehene Dividende	180	0,3	175	0,3	5
	239	0,4	258	0,4	- 19
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	4.012	6,4	3.828	6,4	184
Dauerfinanzierungsmittel	1.628	2,6	1.984	3,3	- 356
	5.640	9,0	5.812	9,7	- 172
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	895	1,4	434	0,7	461
Erhaltene Anzahlungen	4.013	6,4	3.978	6,6	35
Übrige Verbindlichkeiten	240	0,4	200	0,3	40
	5.148	8,2	4.612	7,6	536
Gesamtkapital	62.764	100,0	60.179	100,0	2.585

Das langfristige Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2020 um 2.240 T€ auf 51.737 T€ gestiegen (+ 4,5%). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 82,4 %.

Bei den langfristigen Rückstellungen ist ein Zugang von 184 T€ zu verzeichnen gewesen, der überwiegend in Zuführungen zur Pensionsrückstellung begründet ist. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten führte die planmäßige Tilgung bei den Dauerfinanzierungsmitteln zu einer Minderung von 356 T€. Mit einem Betrag von 1.628 T€ entsprechen diese nur noch einem Anteil von 2,6 % der Bilanzsumme.

Im kurzfristigen Bereich des Fremdkapitals sind die Rückstellungen um 461 T€ gestiegen. Hauptursächlich dafür sind die Steigerungen bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in den ersten drei Monaten des Folgejahres mit 444 T€ sowie die Steuerrückstellungen mit 18 T€.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich hauptsächlich um erhaltene Anzahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.013 T€ sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 201 T€.

3.3 Finanzlage

Die folgende Gliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	47.212	48.540	- 1.328
Finanzierungsmittel	57.377	55.309	2.068
Überdeckung	10.165	6.769	3.396
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	12.213	8.251	3.962
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	3.339	3.388	- 49
	15.552	11.639	3.913
Kurzfristige Verpflichtungen	5.387	4.870	517
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	10.165	6.769	3.396

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte - insbesondere Sachanlagen - sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Während des gesamten Geschäftsjahres 2020 war die Liquidität gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2020 war zu jeder Zeit gesichert.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2020	2019	2018
Langfristige Eigenkapitalquote	%	82,4	82,3	81,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	4,2	2,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,8	3,5	2,5
Fremdkapitalquote	%	2,6	3,3	4,0
Cashflow	T€	4.645	3.978	3.097
Mietenmultiplikator		4,5	4,6	4,7
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	5,82	5,78	5,68
Durchschnittliche Betriebskosten	€/m²/mtl.	1,54	1,53	1,44
Instandhaltungskosten	€/m²/mtl.	2,75	2,78	3,05
Fluktuationsquote	%	4,9	5,2	4,4
Gesamte Leerstandsquote	%	0,55	0,79	0,55
Vermietungsbedingte Leerstandsquote	%	0,28	0,16	0,25

Insgesamt ist durch den Vorstand festzustellen, dass die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG geordnet und solide ist.

4. Risiko- und Chancenbericht

Das Coronavirus hat auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im sozialen Bereich als auch im Wirtschaftsleben geführt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung befindet sich das Land in der dritten großen Infektionswelle. Ein Ende der Pandemie und deren Folgen ist noch nicht abzusehen. Die wirtschaftliche Lage ist international und national angespannt; die Auswirkungen sind bis in die Kommune und das Unternehmen deutlich wahrnehmbar.

Auf die Ertrags- und Liquiditätslage unserer Genossenschaft hatte die Pandemie bis zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 keine Auswirkungen. Die Dynamik der Entwicklung macht es aber schwierig, zukünftige Risiken einzuschätzen. Für den zukünftigen Geschäftsverlauf Genossenschaft ist mit zeitaufwendigeren Angebotsverfahren bei der Anschlussvon Wohnungen, vermietung Zeitverzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und einem Anstieg von Mietrückständen und -ausfällen zu rechnen.

Auch im Bereich der anstehenden Baumaßnahmen besteht das Risiko der Verzögerung durch Einbruch der Lieferketten und Preisanhebungen bei Rohstoffknappheit. Hierdurch können sich unter Umständen verzögerte Einnahmen und negative Auswirkungen auf die Objektrentabilitäten ergeben.

Im organisatorischen Bereich haben wir schon zu Beginn der ersten Welle der Pandemie ein innerbetriebliches Hygienekonzept eingeführt und permanent weiterentwickelt. Dadurch konnten wir die Infektionsrisiken in der Belegschaft unserer Genossenschaft minimieren und sind weiterhin in der Lage unseren Geschäftsbetrieb vollumfänglich aufrechtzuerhalten. Das gibt uns die Möglichkeit, unseren Mietern und Mieterinnen als zuverlässiger Partner zur Seite zu stehen.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit bleiben weiterhin die Bestandspflege und Bestandsentwicklung. Durch die in den letzten Jahren konsequent betriebenen Investitionen in Modernisierungsund Energieeinsparmaßnahmen ist die Vermietungssituation im Wohnungsbestand der Genossenschaft auch zukünftig positiv zu beurteilen. Da der Wohnungsmarkt in Ratingen weiterhin eine hohe Nachfrage

aufweist, mit nennenswerten ist Leerständen bis auf die modernisierungsbedingten und pandemiebedingten Leerstände nicht zu rechnen. Frei werdende Wohnungen werden auch zukünftig ohne nennenswerte zeitliche Verzögerung wieder vermietet werden können. Vermietungsfähigkeit der genossenschaftlichen Wohnungsbestände - insbesondere unter Berücksichtigung des im Vergleich zum Ratinger Mietpreisspiegel günstigen Mietpreisniveaus - ist als nachaesichert anzusehen. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanzund 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.

im Februar 2021 aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 weist einen wirtschaftlichen Überschuss von T€ 1.520 aus. Ausgangspunkt war dabei die positive weitere Entwicklung Ertragspotenziale der Genossenschaft sowie die Fortführung der Vermietungsaktivitäten ohne vermehrte Leerstände und Mietausfälle.

Besondere Finanz- und Anlageinstrumente sowie insbesondere Sicherungsgeschäfte sind - wie in den Vorjahren - nicht verzeichnet. Das Anlagevermögen ist ausschließlich mittels langfristiger Annuitätenderen Tilgungsdarlehen finanziert, leistungen zwischen 5,5 % bis 9,4 % p.a. des Nominalbetrages und deren Zinsfestschreibungsdauer überwiegend 10 Jahren vereinbart wurden. In Anbetracht des geringen Fremdkapitalvolumens, das sich in 2020 auf lediglich 2,6 % (Vorjahr: 3,3 %) der Bilanzsumme beläuft, sind merkliche Zinsänderungsrisiken vorhanden.

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. Mit Ausnahme der pandemiebedingten Risiken fällt die Chancen- und Risikobeurteilung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich unverändert positiv aus.

Ratingen, den 18. Mai 2021

Der Vorstand

Matyssek Schnutenhaus



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

	Geschä	iftsjahr	Vorjahr
A k t i v s e i t e	€	€	€
Anlagevermögen			
Amagovormogen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.107,00	2.415,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	42.772.428,03		44.348.610,54
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	145.459,00		127.642,00
Grundstücke ohne Bauten	1.908.406,77		1.908.406,77
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	847,00		1.446,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.675,00		76.141,00
Bauvorbereitungskosten	363.769,57	45.244.585,88	109.967,51
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		47.208.392,88	48.535.329,33
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.210.114,23		3.282.034,07
Andere Vorräte	21.063,96	3.231.178,19	32.131,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.770,25		23.102,59
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.099,43		7.746,90
Sonstige Vermögensgegenstände	87.177,96	103.047,64	48.007,22
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.212.792,38	8.250.943,19
Umlaufvermögen insgesamt		15.547.018,21	11.643.965,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	_	8.629,90	167,16
Bilanzsumme	<u></u>	62.764.040,99	60.179.462,20

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Passivseite	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	59.000,00		80.600,00
der verbleibenden Mitglieder	4.600.578,80		4.509.634,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.659.578,80	2.100,55
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.621,20			(1.564,95)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.280.000,00		5.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	14.300.000,00		13.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 1.100.000,00			(1.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	26.506.461,46	46.086.461,46	25.612.218,82
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 894.242,64			(595.191,49)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.330.416,23		2.069.517,11
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.100.000,00	1.230.416,23	1.000.000,00
Eigenkapital insgesamt		51.976.456,49	49.754.070,98
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.968.959,00		3.778.487,00
Steuerrückstellungen	18.299,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	919.390,00	4.906.648,00	484.117,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.354.108,08		1.510.490,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	273.403,69		473.769,92
Erhaltene Anzahlungen	4.013.297,47		3.977.720,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.526,49		29.052,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.819,98		167.590,49
Sonstige Verbindlichkeiten	6.780,79		4.163,77
davon aus Steuern: 0,00 €	•	5 880 036 50	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		5.880.936,50	(0,00)
Bilanzsumme	_	62.764.040,99	60.179.462,20

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

b) aus Betreuungstätigkeit 55.099,43 5.7746,90 c) aus anderen Lieferungen und Leistungen 5.006,14 14.059,957,01 5.041,34 Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen 7.1919,84 177.862,84 Andere aktivierte Eigenleistungen 9.0,00 21.166,00 Sonstige betriebliche Erträge 298.282,95 134.695,92 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 8.091.150,10 8.195.250,34 Rohergebnis 9.091.150,10 8.195.250,34 86.195.170,02 5.941.746,08 Personalaufwand 9.1 Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 davon für Altersversorgung € 274.271,10 (375.166,40) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689,030,90 1.689,839,84 Sonstige betriebliche Aufwendungen des Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22.75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen 400,000 2.75 1.660,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Eitrag 2.9,320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.2,88,34,35 2.424,331,54 (23.30,416,23 2.069,517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00		Gesch	äftsjahr	Vorjahr
a) aus der Hausbewirtschaftung b) aus Betreuungstätigkeit c) aus Betreuungstätigkeit c) aus anderen Lieferungen und Leistungen c) aus anderen Lieferungen und Leistungen liefügen Leistungen Andere aktivierte Eigenleistungen Andere aktivierte Eigenleistungen Andere aktivierte Eigenleistungen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Rohergebnis 6.195.170,02 5.941.746,08 Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung deben und Sachanlagen Sonstige betriebliche Aufwendungen Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Zinsen und ähnliche Aufwendungen Zinsen und ähnliche Aufwendungen des Finanzanlagevermögens Zinsen und ähnliche Aufwendungen Zinsen und ähnliche Aufwendungen des Finanzanlagevermögens Zinsen und ähnliche Erträge Zinsen und ähnliche Aufwendungen des Finanzanlagevermögens Zinsen und ähnliche Kufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103 609,00 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103 609,00 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Zinsen und ein June Zinsen zu 355,932,12 354.814,43 Jahresüberschuss Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Erregebnisrücklagen 1,100,000,00 1,000,000,000		€	€	€
b) aus Betreuungstätigkeit c) aus anderen Lieferungen und Leistungen 5.006,14 14.059,957,01 5.041,34 Minderung / Erhöhung des Bestandes an untertigen Leistungen Andree aktivierne Eigenleistungen Sonstige betriebliche Erträge 298.282,95 134.695,92 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Rohergebnis Personalaufwand a) Löhne und Gehälter 3 Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung devon für Altersversorgung € 274.271.10 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens D,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Autzinsung der Rücksteilungen € 103.609,00 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Ergebnis nach Steuern Sonstige Steuern 3.55.932,12 3.54.814,33 3.416,23 2.069,517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,000	Umsatzerlöse			
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen 5.006,14 14.059,957,01 5.041,34 Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen 7.11,919,84 177,862,84 Andere aktivierte Eigenleistungen 0,00 21.166,00 Sonstige betriebliche Erträge 298,282,95 134,695,92 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 8.091,150,10 8.195,250,34 Personalaufwand a) Löhne und Gehälter 851,924,17 804,939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung €274,271,10 (376,165,40) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689,030,90 1.689,839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen des Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens D,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen ef 103,609,00 (111,926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29,320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2,686,348,35 2,424,331,54 Sonstige Steuern 3,555,932,12 354,814,43 Jahresüberschuss 1,200,00 1,000,000,000,000,000,000,000,000,	a) aus der Hausbewirtschaftung	13.999.851,44		13.740.483,42
Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen -71.919,84 177.862,84 Andere aktivierte Eigenleistungen 0,00 21.166,00 Sonstige betriebliche Erträge 298.282,95 134.695,92 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 8.091.150,10 8.195.250,34 Rohergebnis 6.195.170,02 5.941.746,08 Personalaufwand 3) Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 6274.271,10 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen devon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.009.517,11 <td>b) aus Betreuungstätigkeit</td> <td>55.099,43</td> <td></td> <td>57.746,90</td>	b) aus Betreuungstätigkeit	55.099,43		57.746,90
unfertigen Leistungen -71.919,84 177.862,84 Andere aktivierte Eigenleistungen 0,00 21.166,00 Sonstige betriebliche Erträge 298.282,95 134.695,92 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 8.091.150,10 8.195.250,34 Rohergebnis 6.195.170,02 5.941.746,08 Personalaufwand 3) Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686,348,35 2.424.331,54 Sonstige St	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.006,14	14.059.957,01	5.041,34
Sonstige betriebliche Erträge 298.282,95 134.695,92 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 8.091.150,10 8.195.250,34 Rohergebnis 6.195.170,02 5.941.746,08 Personalaufwand 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung devon für Altersversorgung devon für Altersversorgung € 274.271,10 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 2.9.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069,517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklägen 1.000.000,00 1.000.000,00 <td></td> <td></td> <td>- 71.919,84</td> <td>177.862,84</td>			- 71.919,84	177.862,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 8.091.150.10 8.195.250,34 Rohergebnis 6.195.170,02 5.941.746,08 Personalaufwand 3) Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung ← 274.271,10 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330,416,23 2.069,517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.000,000,00 1.000,000,00	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	21.166,00
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 8.091.150,10 8.195.250,34 Rohergebnis 6.195.170,02 5.941.746,08 Personalaufwand 3.1 Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung für Altersversorgung davon für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 274.271,10 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 2.9320,08 2.671,95 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 34.444,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Sonstige betriebliche Erträge		298.282,95	134.695,92
Rohergebnis 6.195.170,02 5.941.746,08 Personalaufwand a) Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 274.271,10 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 355.932,12 354.814,43 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069,517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Personalaufwand a) Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 davon für Altersversorgung € 274.271,10 (375.165,40) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-	8.091.150,10	8.195.250,34
a) Löhne und Gehälter 851.924,17 804.939,03 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 davon für Altersversorgung € 274.271,10 (375.165.40) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen 167.044,52 157.066,05 davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.000,000,00 1.000,000,00	Rohergebnis		6.195.170,02	5.941.746,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	Personalaufwand			
für Altersversorgung 444.482,17 1.296.406,34 532.667,71 davon für Altersversorgung € 274.271,10 (375.165,40) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuem 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	a) Löhne und Gehälter	851.924,17		804.939,03
davon für Altersversorgung € 274.271,10 (375.165,40) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	b) soziale Abgaben und Aufwendungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des 1.689.030,90 1.689.839,64 Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	für Altersversorgung	444.482,17	1.296.406,34	532.667,71
Anlagevermögens und Sachanlagen Sonstige betriebliche Aufwendungen Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29,320,08 2,671,95 Ergebnis nach Steuern 2,686,348,35 2,424,331,54 Sonstige Steuern 355,932,12 354,814,43 Jahresüberschuss 2,330,416,23 2,069,517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1,100,000,00 1,000,000,00	davon für Altersversorgung € 274.271,10			(375.165,40)
Sonstige betriebliche Aufwendungen 329.703,75 331.916,09 Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686,348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des			
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Anlagevermögens und Sachanlagen		1.689.030,90	1.689.839,64
des Finanzanlagevermögens 0,00 22,75 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Sonstige betriebliche Aufwendungen		329.703,75	331.916,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2.683,92 2.683,92 1.663,18 Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 167.044,52 157.066,05 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	des Finanzanlagevermögens	0,00		22,75
davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 103.609,00 (111.926,00) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 29.320,08 2.671,95 Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.683,92	2.683,92	1.663,18
Ergebnis nach Steuern 2.686.348,35 2.424.331,54 Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00			167.044,52	157.066,05 (111.926,00)
Sonstige Steuern 355.932,12 354.814,43 Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	29.320,08	2.671,95
Jahresüberschuss 2.330.416,23 2.069.517,11 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Ergebnis nach Steuern		2.686.348,35	2.424.331,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen 1.100.000,00 1.000.000,00	Sonstige Steuern	-	355.932,12	354.814,43
Ergebnisrücklagen	Jahresüberschuss		2.330.416,23	2.069.517,11
Bilanzgewinn 1.230.416,23 1.069.517,11		-	1.100.000,00	1.000.000,00
	Bilanzgewinn	-	1.230.416,23	1.069.517,11

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 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. 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 1,3 % (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, Bezugskosten für Fachzeitschriften, die Leasingrate für ein Kopiergerät und die Sonderzahlung für einen Kfz-Leasingvertrag.

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 2,30 % zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 2,71 %) 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 362.704,20 € wurde der Zinsanteil in Höhe von 102.397,00 € 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 407 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 1,60 % (Vorjahr: 1,97 %) gemäß § 253 Abs. 2, Satz 2, 4 HGB. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften waren am 31.12.2020 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. <u>Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung</u>

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 3.210.114,23 € (Vorjahr: 3.282.034,07 €) noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.

5.	Forderungen	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
		insgesamt	31.12.2020	31.12.2019
	aus Vermietung gegen verbundene Unternehmen sonstige Vermögensgegenstände	10.770,25 €	3.109,57 €	3.593,20 €
		5.099,43 €	0,00€	0,00€
		87.177,96 €	1.000,00€	1.000,00€
		103.047,64 €	4.109,57 €	4.593,20 €

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:

		31.12.2020	31.12.2019
-	Nachzuholende Instandhaltung	794.000,00€	349.800,00€
-	Jahresabschluss- und Prüfungskosten	45.845,00€	44.055,00€
-	Aufbewahrung von	13.525,00€	13.136,00€
	Geschäftsunterlagen		
-	Berufsgenossenschaftsbeiträge	7.600,00€	6.100,00€
-	Restliche Urlaubsansprüche	14.500,00€	18.400,00€
-	Jubiläen	29.120,00€	37.026,00€
-	Mieterstattungen	14.800,00€	15.600,00€
	-	919.390,00€	484.117,00 €

04.40.0000

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 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2020	
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene	45 405 04 6	4.047.00.6	7.405.00.6	0.00.5	0.507.00.6	
Lizenzen	15.135,21 € 15.135,21 €	1.647,20 € 1.647,20 €	7.185,02 € 7.185,02 €	0,00 € 0,00 €	9.597,39 € 9.597,39 €	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.722.319,53 €	62.584,83 €	3.822,18 €	0,00€	99.781.082,18 €	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	207.272,99 €	27.872,23 €	0,00€	0,00€	235.145,22 €	
Grundstücke ohne Bauten	1.908.406,77 €	0,00€	0,00€	0,00€	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	330.813,51 €	16.846,47€	13.006,33 €	0,00€	334.653,65 €	
Bauvorbereitungskosten	109.967,51 €	253.802,06 €	0,00€	0,00€	363.769,57 €	
_	102.297.641,02 €	361.105,59€	16.828,51 €	0,00€	102.641.918,10€	
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€	
insgesamt	104.273.476,23 €	362.752,79 €	24.013,53 €	0,00€	104.612.215,49€	
	Abschreibungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	(kumulierte)			(kumulierte)	31.12.2020	31.12.2019
	01.01.2020			31.12.2020		
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene	40 700 04 6	055.00.6	7 405 00 6	C 400 20 C	2 407 00 6	0.445.00.6
Lizenzen	12.720,21 € 12.720,21 €	955,20 € 955,20 €	7.185,02 € 7.185,02 €	6.490,39 € 6.490,39 €	3.107,00 € 3.107,00 €	2.415,00 € 2.415,00 €
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.373.708,99 €	1.638.109,00€	3.163,84 €	57.008.654,15 €	42.772.428,03 €	44.348.610,54 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.630,99 €	10.055,23 €	0,00€	89.686,22 €	145.459,00 €	127.642,00 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	1.908.406,77 €	1.908.406,77 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	565,44 €	0,00€	0,00€	565,44 €	0,51 €	0,51 €
Technische Anlagen und Maschinen	16.848,76 €	599,00€	0,00€	17.447,76 €	847,00 €	1.446,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.672,51 €	39.312,47 €	13.006,33 €	280.978,65 €	53.675,00€	76.141,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	363.769,57 €	109.967,51 €
	55.725.426,69 €	1.688.075,70€	16.170,17 €	57.397.332,22 €	45.244.585,88 €	46.572.214,33 €
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen Andere Finanzanlagen	0,00€	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	1.960.000,00 € 700,00 €	1.960.000,00 € 700,00 €
	0,00 €	0,00€	0,00 €	0,00 €	1.960.700,00 €	1.960.700,00 €
	•		*	*	*	

Gesamtbetrag 55.738.146,90 € 1.689.030,90 € 23.355,19 € 57.403.822,61 € 47.208.392,88 € 48.535.329,33 €

Tabelle 2: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2020 wie folgt dar: (Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

		Restlaufzeit					
	insgesamt	bis zu	mehr als	davon	davon	gesichert	
		1 Jahr	1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber	1.354.108,08 €	158.373,92 €	1.195.734,16 €	653.920,33 €	541.813,83 €	1.354.108,08 €	Grundpfand- rechte
Kreditinstituten	(1.510.490,77 €)	(156.382,69 €)	(1.354.108,08 €)	(645.698,42€)	(708.409,66 €)	(1.510.490,77 €)	recitie
Verbindlichkeiten gegenüber anderen	273.403,69 €	206.437,50 €	66.966,19 €	66.966,19€	0,00€	273.403,69 €	Grundpfand- rechte
Kreditgebern	(473.769,92 €)	(200.366,23 €)	(273.403,69€)	(273.403,69 €)	(0,00 €)	(473.769,92 €)	
Erhaltene Anzahlungen	4.013.297,47 €	4.013.297,47 €	0,00 €	0,00€	0,00€	0,00€	
Anzaniungen	(3.977.720,26 €)	(3.977.720,26 €)	(0,00€)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00€)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.526,49 €	32.526,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00€	0,00 €	
	(29.052,01 €)	(29.052,01 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und	200.819,98 €	200.819,98 €	0,00 €	0,00€	0,00€	0,00€	
Leistungen	(167.590,49 €)	(167.590,49 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.780,79 € (4.163,77 €)	6.780,79 € (4.163,77 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 €	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
	(4.100,11 €)	(4.100,17 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	
Gesamtbetrag	5.880.936,50 € (6.162.787,22 €)	4.618.236,15 € (4.535.275,45 €)	1.262.700,35 € (1.627.511,77 €)	720.886,52 € (919.102,11 €)	541.813,83 € (708.409,66 €)	1.627.511,77 € (1.984.260,69 €)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:
 Betriebskosten
 Instandhaltungskosten
 Andere Aufwendungen

 2.993.420,40 €
 5.082.057,01 €
 15.672,69 €
 8.091.150,10 €

- 3. Sonstige außergewöhnliche oder periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.
- 4. In den 'Sonstigen Steuern' sind Grundsteuern in Höhe von 354.980,50 € enthalten.

D. Sonstige Angaben

- 1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
- 2. Am 31.12.2020 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Neubaubereich: 2.151 T€
Bestellobligo Modernisierung: 143 T€
Bestellobligo Instandhaltung: 43 T€
2.337 T€

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen von 2.337 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 31.12.2020 setzt sich das Eigenkapital der Gesellschaft von 5.747.264,96 € 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 2019 in Höhe von 18.043,82 €. Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 15.308,78 €.
- 4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Hausmeister	1	-
	12	2
Manager of the contract of the	:424a.a !.a alau \/a	أأجال والمتعارب والمتعاربات

Mangels verfügbarer Raumkapazitäten in der Verwaltung konnte die Ausbildungsstelle nicht besetzt werden.

5. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2020 Zugang 2020 Abgang 2020	Mitglieder 4.880 225 116	Anteile 45.111 1.780 869
Bestand am 31.12.2020	4.989	46.022
Die Geschäftsguthaben der verbleibe Mitglieder haben sich im Geschäftsja Die Haftsummen haben sich im Ges	ahr erhöht um	90.944,30 €.
erhöht um	•	76.300,00 €.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf

- 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

3.492.300,00 €.

8. Mitglieder des Vorstandes:

migheach acc versianace.		
Volkmar Schnutenhaus	Wohnungsfachwirt	
Dr. Hubertus Brauer	Diplom-Ingenieur	bis 31.01.2020
Rüdiger Matyssek	Rechtsanwalt	
Rudolf Wollenberg (†)	Rentner	vom 01.02.2020 bis
3 (1)		03 05 2021

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	bis 29.06.2020
Dr. Jochen Muddemann	Diplom-Volkswirt	
Hans-Jürgen Oster	Bankkaufmann	
Dr. Silke Plumanns	Architektin	ab 29.06.2020
Jürgen Schneider	Schlosser/Schweißer	ab 29.06.2020
Wolfgang Steinborn	Pensionär	bis 24.06.2020
Andrea Töpfer	Dipl. Verwaltungswirtin	ab 29.06.2020
Rudolf Wollenberg (†)	Rentner	bis 31.01.2020
<u> </u>		

E. **Weitere Angaben**

1. Nachtragsbericht

Obwohl sich im Geschäftsbereich der Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG im Jahr 2020 keine negativen Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie hinsichtlich Mietausfälle, verstärkter Fluktuation sowie vermehrten Leerständen ergeben haben, ist im Jahr 2021 von einer negativen wirtschaftlichen Beeinflussung durch die anhaltende Pandemie auszugehen. Es besteht weiterhin ein deutliches Gefahrenpotential, dass durch die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auch die Wohnungswirtschaft betroffen werden könnte. In diesem Fall würde sich ein Anstieg der Mietausfälle negativ auf das Jahresergebnis auswirken.

2.

Ergebnisverwendungsvorschlag Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von	2.330.416,23 €.
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der	2.000.410,20 C.
Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen	
Betrag von	1.100.000,00€
im Rahmen der Vorwegzuweisung in die	1.100.000,00 C
Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Vertreter-	
versammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter	
Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Des Weiteren	
wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe	
	1 220 446 22 6
VON	1.230.416,23 €
an die Mitglieder mit 4 % Dividende auf die	
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 4.509.634,50 € =	180.385,39 €
auszuschütten und in Höhe von	1.050.030,84 €
in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.	

Ratingen, den 18. Mai 2021

Der Vorstand

Matyssek Schnutenhaus