WO·GE·RA
Ihr Zuhause

Geschäftsbericht 2021

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	
	Dr. Jochen Muddemann	
	Hans-Jürgen Oster	
	Dr. Silke Plumanns	
	Jürgen Schneider	
	Andrea Töpfer	
Vorstand	Volkmar Schnutenhaus	
	Rüdiger Matyssek	
	Johannes Rebbe	ab 01.01.2022
	Rudolf Wollenberg (†)	bis 03.05.2021

AUF EINEN BLICK

	2021	2020	2019
Mitglieder	**5.085**	**4.989**	4.880
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	**4.674 T€**	**4.601 T€**	4.510 T€
Investitionen im Geschäftsjahr			
- in eigene Neubauten / Umbauten	**1.728 T€**	**282 T€**	107 T€
- in Erwerb von Bestandsimmobilien	**0 T€**	**0 T€**	0 T€
- in Grundstücksankäufe	**463 T€**	**63 T€**	1.101 T€
- in Modernisierung und Instandhaltung (einschl. Regiebetrieb)	**6.890 T€**	**5.639 T€**	5.854 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**13.915 T€**	**14.000 T€**	13.740 T€
Bilanzgewinn	**591 T€**	**1.230 T€**	1.070 T€
Bilanzsumme	**63.149 T€**	**62.764 T€**	60.179 T€
Bewirtschaftete Einheiten			
- Wohnungen	**2.014**	**2.043**	2.044
- gewerbliche und sonstige Einheiten	**21**	**21**	21
- Garagen	**553**	**556**	556
- Stellplätze	**372**	**372**	372

Bericht des Vorstandes

Die Covid-19-Pandemie geht nun schon in ihr drittes Jahr. Stark gestiegene Energiepreise haben in den letzten Monaten zu Inflationsraten geführt, wie wir sie längere Zeit nicht gewohnt waren. Material- und Personalressourcen werden immer rarer. Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank scheinen nicht mehr fern zu sein. Am Zinsmarkt ist es bereits zu ersten Zinsanstiegen gekommen. Gleichzeitig machen die Europäische Union und die Bundesregierung der Immobilienwirtschaft anspruchsvolle Vorgaben, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Zudem hat der furchtbare Krieg in der Ukraine die gesamte Welt menschlich als auch wirtschaftlich erschüttert. All dies sind keine einfachen Rahmenbedingungen. Auch die WO•GE•RA ist davon betroffen und muss sich den Herausforderungen stellen.

Erfreulicherweise können wir trotz dieser Rahmenbedingungen für die WO•GE•RA im Geschäftsjahr 2021 ein gutes Ergebnis konstatieren. Das solide Fundament, auf dem unsere Genossenschaft aufgebaut ist, sorgt auch in Krisenzeiten dafür, dass wir für unsere Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner weiterhin ein zuverlässiger Partner sind.

Unser Engagement für bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen haben wir auch im Geschäftsjahr 2021 mit personellem und finanziellem Einsatz fortgeführt. Beste Beispiele dafür sind unsere drei Neubauprojekte, zu denen wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht gerne einen weiteren Überblick geben. Zudem haben wir aber auch unseren Gebäudebestand im Blick. Qualitativ guter Wohnraum zu bezahlbaren Mieten, dies ist der Anspruch, dem wir uns weiterhin stellen.

Schließlich ist das Thema Klimaneutralität als Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie in unseren Planungen fest verankert. Sukzessive werden wir den CO_2-Ausstoß unserer Gebäude weiter deutlich reduzieren, um das Portfolio klimaneutral zu machen. Das wird weiterhin erhebliche Anstrengungen kosten und verlangt von unserer Genossenschaft einen Spagat zwischen immensen Investitionserfordernissen auf der einen Seite und dem Wunsch nach bezahlbaren Mieten auf der anderen Seite.

Eine weitere Kernaufgabe sehen wir in der Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse. Die Covid-19-Pandemie hat gezeigt, dass hier eine permanente Weiterentwicklung geboten ist. Einhergehen wird diese Entwicklung erneut mit einer Umstellung unseres EDV-Systems.

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 2021 vermitteln. Sie werden sehen: Wir haben vieles erreicht, aber unser gemeinsamer Weg geht weiter. Neue Themen sind auf die Agenda gesetzt worden. Wir arbeiten stetig an der Optimierung unserer Prozesse und unserer Effizienz, um das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft weiter zu entwickeln.

Funktionieren kann das Genossenschaftsmodell nur im gemeinsamen Miteinander. Wir möchten uns daher bei allen Mitgliedern, Geschäftspartnern und dem Aufsichtsrat für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Bedanken möchten wir uns aber auch bei unseren Mitarbeiter*innen, die unter schwierigen Rahmenbedingungen durch ihre ausgezeichnete Arbeit und ihr großes Engagement zum wirtschaftlichen Erfolg der WO•GE•RA beigetragen haben.

Volkmar Schnutenhaus

Rüdiger Matyssek

Johannes Rebbe

Neubau

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor enorm hoch. Die vorhandenen Bestände - gerade in innerstädtischen Lagen mit gut ausgeprägter Infrastruktur - können diese Nachfrage nicht abdecken. Die im letzten Jahr neu gewählte Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, dazu beizutragen, dass ausreichend Wohnraum geschaffen wird und das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral und barrierearm wird. Bundesweit soll die Neubauquote daher von 300.000 Wohneinheiten auf 400.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht werden.

Damit dieses Ziel einigermaßen realistisch wird, bedarf es aber vermehrter Anstrengungen der Beteiligten. In den nachfragestarken Regionen steigen die Grundstückskosten von Jahr zu Jahr. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen sind im letzten Jahr allein in Ratingen die Preise für unbebaute Grundstücke um rd. 15 % gestiegen. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass ein Angebot an unbebautem Bauland in Ratingen für Privatpersonen faktisch nicht besteht. Selbst für unsere Genossenschaft, die sich nach wie vor das Ziel gesetzt hat, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine Grundstücksakquisition kaum noch möglich. Ein vielversprechender Lösungsansatz könnte eine kommunale Grundstücksentwicklungsgesellschaft sein, die bedarfsgerecht eine Flächenentwicklung betreiben könnte.

Erschwerend kommt hinzu, dass Planungs- und Genehmigungsverfahren einen so langen Zeitraum in Anspruch nehmen, dass auf Investorenseite kaum noch eine zuverlässige Kosten- und Bauzeitenplanung möglich ist. Hier sehen wir Politik und öffentliche Verwaltung gefordert, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu verschlanken. Auch im Bereich der Finanzierung und Förderung von Wohnprojekten im bezahlbaren Segment benötigt die Immobilienwirtschaft langfristige und verbindliche Förderprogramme. Es kann daher nicht zielführend sein, wenn die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) durch kurzfristige Absetzung von Förderprogrammen und unbestimmte Verschiebung anderer Förderprogramme das Vertrauen der Immobilienwirtschaft aufs Spiel setzt.

Die WO•GE•RA entwickelt nach wie vor 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

Nach Erteilung der Baugenehmigung im April des Jahres ist die Ausführungsplanung weiter fortgeführt sowie die Ausschreibung und Vergabe der Tief- und Rohbauarbeiten

Gartenstraße 15 - 17 / Hans-Böcker-Straße 20
(Blick vom Theodor-Heuss-Platz)

einschl. Wasserhaltung vorgenommen worden. Anfang August wurde die Baustelle und Wasserhaltung eingerichtet und anschließend mit dem Erdaushub begonnen. Bedingt durch die eingeschränkten Personal- und Material-kapazitäten konnte bis zum Ende des Geschäftsjahres eine Hälfte der Bodenplatte betoniert werden. Parallel mit dem Abschluss des Genehmigungsverfahrens hat die Genossenschaft die für die Baumaßnahme benötigten Teilgrundstücks-flächen von der Stadt Ratingen erworben.

Der Bauzeitenplan wird bedingt durch die allgemeine wirtschaftliche Lage und die Unwägbarkeiten bei der Beschaffung der Baumaterialien einem permanenten Monitoring unterzogen. Mit einer Bezugs-fertigkeit der 38 genossenschaftlichen Mietwohnungen wird voraussichtlich erst im Sommer 2023 zu rechnen sein.

Um die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch zu nehmen, sind bereits im Vorfeld die Planungsaufträge zur Energieeffizienzberatung und Erstellung des Wärmeschutznachweises in Auftrag gegeben worden. Ziel ist die Errichtung eines sogenannten KfW-55-EE-Hauses, wodurch ein Teilbetrag der Baukosten durch einen Tilgungszuschuss der KfW finanziert werden kann und somit zur langfristigen Reduzierung der Miete beiträgt.

Nach Klärung der notwendigen Formalitäten mit der Stadt Ratingen in Bezug auf die Vermietung der Kindertagesstätte ist grundsätzlich beabsichtigt, im Sommer 2022 mit den Bauarbeiten zu beginnen, so dass ein Abschluss dieser Baumaßnahme erst einmal für das 1. Quartal 2024 ins Auge gefasst werden kann.

Alter Kirchweg 49 - 51, Am Feldkothen 13 - 15

Projekt 2:
Am Feldkothen / Alter Kirchweg

Zwischenzeitlich ist das Baugenehmigungs-verfahren zur Errichtung von 26 Miet-wohnungen und einer Kindertagesstätte mit 4 Gruppen abgeschlossen worden. Parallel zum Genehmigungsverfahren wurde die Ausführungsplanung gestartet, um eine weitere Verschiebung der Baumaßnahme möglichst zu vermeiden.

Projekt 3:
Plättchesheide

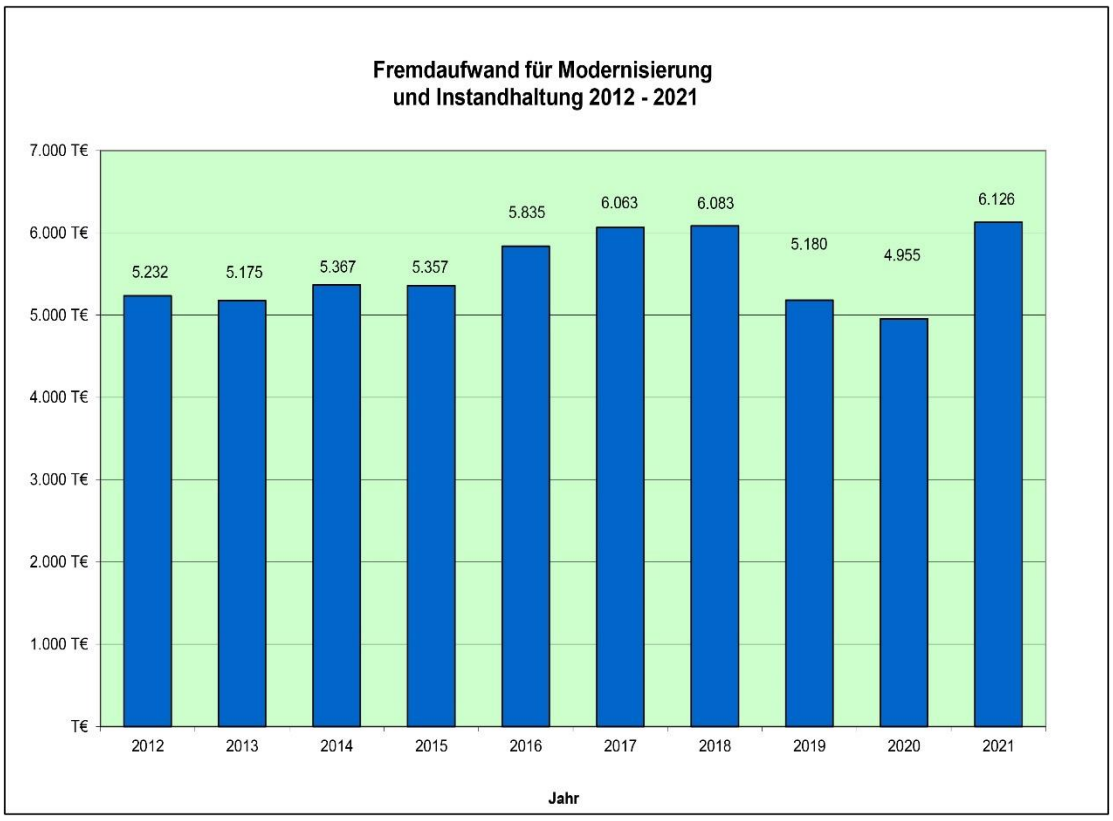
Im Geschäftsjahr 2021 konnte gemeinsam mit der Stadt Ratingen, dem Planungsbüro LückerBeckmann Architekten, dem Stadtplanungsbüro Pesch & Partner sowie mehreren Fachplanern der Entwurf eines abgestimmten Bebauungsplanes erarbeitet werden. Das Bauvorhaben sieht zur Ergänzung der bereits bestehenden Wohn-

anlage Plättchesheide 20 - 24 und Engelbertstraße 14 - 16 die Errichtung von 39 genossenschaftlichen Mietwohnungen sowie einer Tiefgarage mit 65 Kfz-Stellplätzen vor. Die Tiefgarage soll dabei auch als Quartiersgarage fungieren. Das B-Plan-Verfahren soll im Jahr 2022 abgeschlossen werden. Wann danach die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt, ist abhängig von der Entwicklung der Baukosten und der Verfügbarkeit der Material- und Personalressourcen.

Instandhaltung und Modernisierung

Eine weitere wichtige Aufgabe unserer Genossenschaft ist der Erhalt und die Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes. Im Geschäftsjahr 2021 sind dafür insgesamt 6.126 T€ aufgewendet worden, die allesamt aus Eigenmitteln finanziert werden konnten.

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung waren im Geschäftsjahr 2021 über 3.600 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 erneut im Bereich der Fassaden- und Treppenhausrenovierung, der Erneuerung von Treppengeländern, dem Einbau von Fensteranlagen, der Dacherneuerung und dem hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen.

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 dann einen Standard, der nahezu Neubaukriterien entspricht. Im vergangenen Jahr konnten so 49 Wohnungen komplett oder teilumgebaut 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 sozio-demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Fassadenanstrich der denkmalgeschützten Wohnsiedlung Weststraße

Fassadensanierung
In der Brück 20 - 26

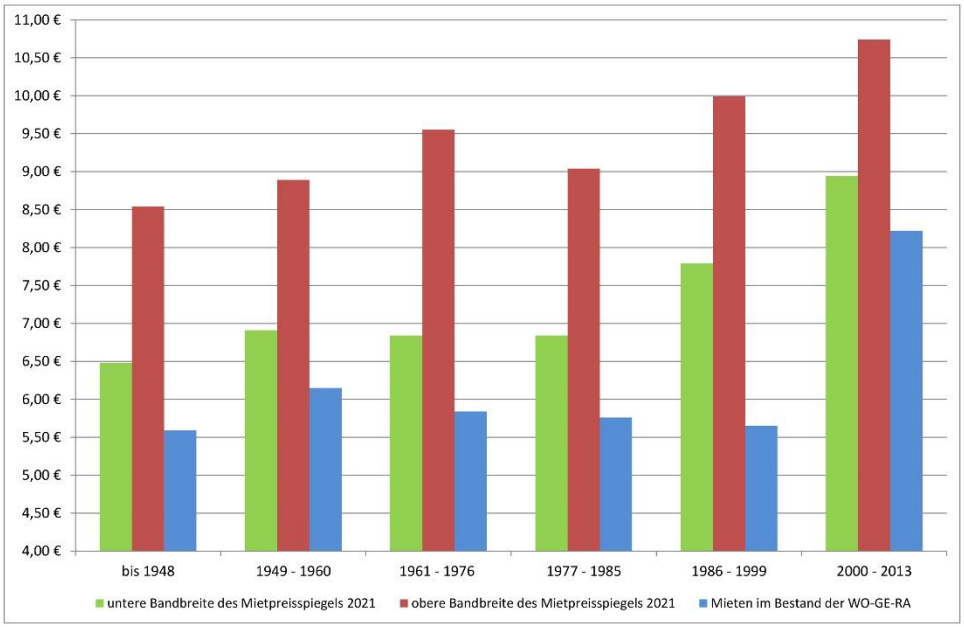
Fassadensanierung
Industriestraße 35 - 41

Aufstellung von Fahrradgaragen
Fritz-Windisch-Straße 89 - 101

Fassadensanierung
Wohnsiedlung „Am Gratenpoet“

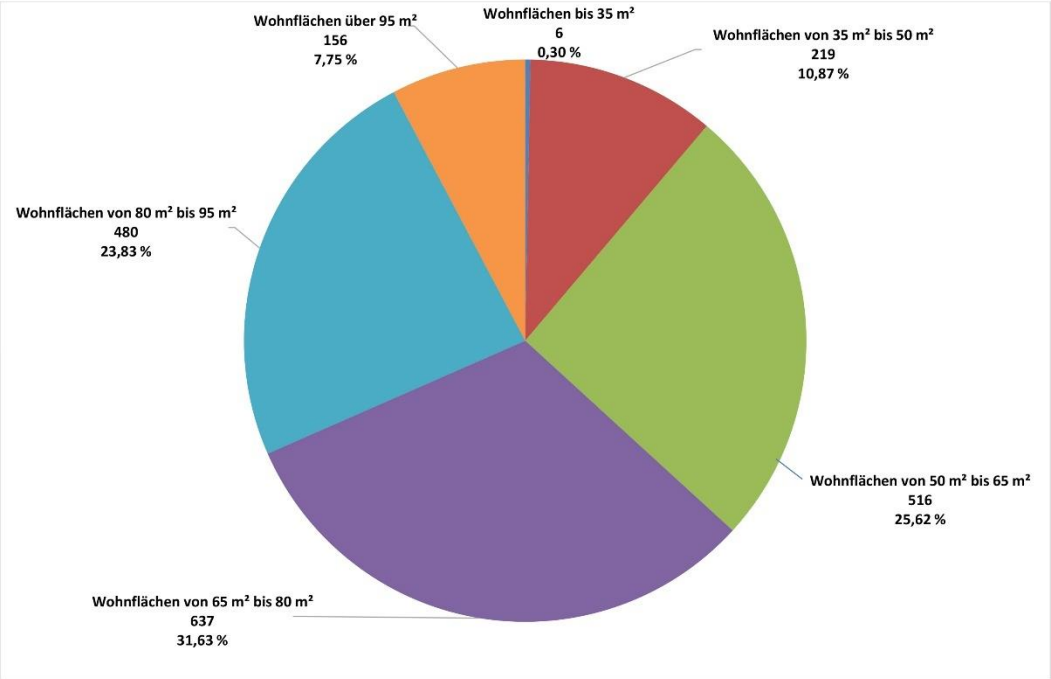
Mietenpolitik

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 5,89 € pro m² Wohnfläche monatlich und damit weiterhin deutlich unter den Wertansätzen des Ratinger Mietpreisspiegels.



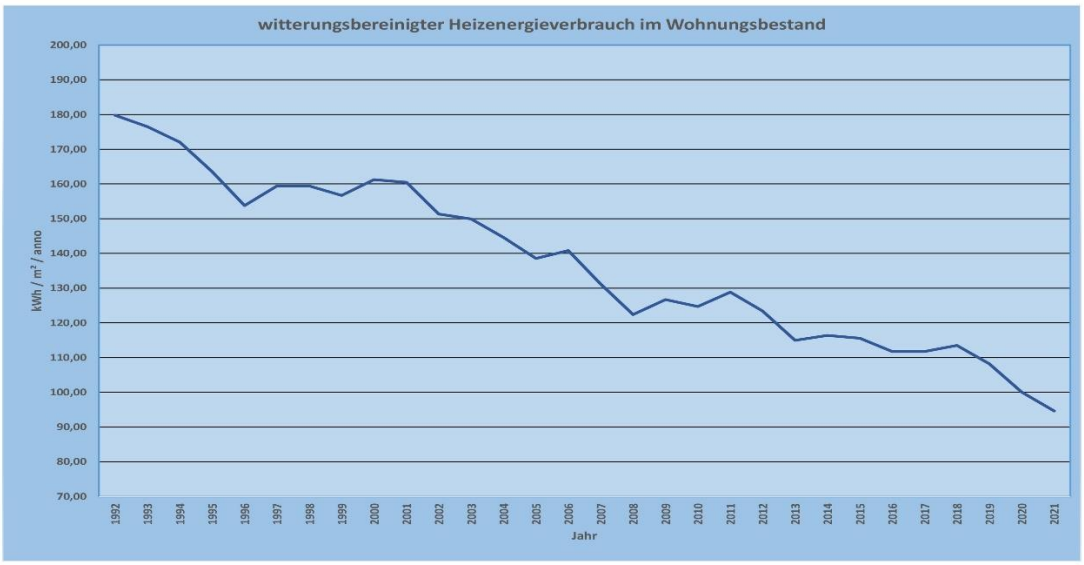
Vergleich der Mieten der WO•GE•RA
mit den Wertansätzen des Ratinger Mietpreisspiegels
gestaffelt nach Baualtersklassen

Die Genossenschaft verfügt nach wie vor über ein sehr ausgeglichenes Portfolio im Wohnungsbestand. Im Angebot befinden sich von der Appartementwohnung bis zum Mieteinfamilienhaus sämtliche Wohnungsgrößen.



Klimapolitik

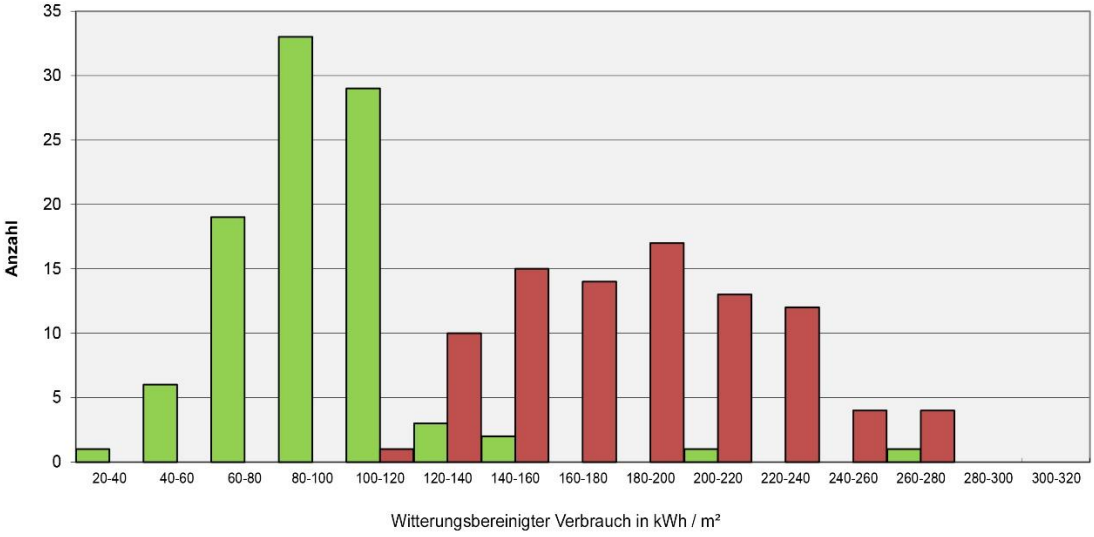
Maßnahmen zur Energieeinsparung und damit auch zur Reduzierung des $C0_2$-Ausstoßes stehen ebenfalls weit oben auf der Prioritätenliste unserer Genossenschaft. Hierbei ist der schwierige Spagat zu bewältigen, Ökologie und Ökonomie in Einklang zu bringen. Durch bauliche Maßnahmen wie Fassaden- und Dachdämmung, Erneuerung von Fensteranlagen, dem Einbau von energieeffizienten Heizungsanlagen einschließlich hydraulischem Abgleich sowie durch eine intensive Beratung der Mieter*innen ist es uns erneut gelungen, den Heizenergieverbrauch abermals zu reduzieren.



Mit einem witterungsbereinigten Heizenergieverbrauch von rd. 94 kWh / m² liegt unsere Genossenschaft 28 % unter dem bundesweiten Durchschnittswert, der im letzten „Wärmemonitor“ vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin für das gesamte Bundesgebiet mit einem Wert von 130 kWh / m² ermittelt wurde.

Die Herausforderung in den nächsten Jahren wird für die Genossenschaft in der Aufgabe bestehen, die bislang überwiegend mit Gas betriebenen Heizungsanlagen gegen Anlagen mit regenerativer Energieerzeugung (z.B.: Wärmepumpen) auszutauschen.

Häufigkeitsverteilung bereinigter Heizenergieverbrauch 2001 / 2021
(Anzahl Heizungsanlagen je Verbrauchsspanne)



Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 96 Mitgliedschaften erhöht. Zum Jahresende 2021 waren 5.085 Mitglieder (Vorjahr: 4.989) in der Mitgliederliste eingetragen.

	Mitglieder	*%*
0 - 10 Jahre	*105*	*2,06*
11 - 20 Jahre	*134*	*2,64*
21 - 30 Jahre	*382*	*7,51*
31 - 40 Jahre	*630*	*12,39*
41 - 50 Jahre	*577*	*11,35*
51 - 60 Jahre	*1.198*	*23,56*
61 - 70 Jahre	*964*	*18,96*
71 - 80 Jahre	*582*	*11,45*
81 - 90 Jahre	*453*	*8,90*
91 - 100 Jahre	*54*	*1,06*
ohne Angaben	*6*	*0,12*
insgesamt	*5.085*	*100,00*

Altersstruktur per 31.12.2021

Vertreterversammlung

Nachdem bereits im Jahr 2020 bedingt durch die Covid-19-Pandemie keine Vertreterversammlung in Präsenzform stattfinden konnte und die Beschlussfassungen virtuell im schriftlichen Verfahren vorgenommen wurden, mussten Vorstand und Aufsichtsrat auch für die Vertreterversammlung 2021 eine Risikoabwägung vornehmen.

Fazit des Abwägungsprozesses war dann leider erneut eine Absage zur Durchführung der Vertreterversammlung mit persönlicher Präsenz der gewählten Vertreter*innen. Da die Vertreterversammlung 2021 die erste Versammlung des im Jahr 2020 neu gewählten Gremiums gewesen wäre, fiel die Entscheidung zur Durchführung einer virtuellen Versammlung umso schwerer.

Eine Verschiebung in das nächste Jahr kam für die Verantwortlichen nicht in Frage, da die Genehmigung des Jahresabschlusses und die Dividendenzahlung im Jahr 2021 erfolgen sollten. Aus diesem Grunde wurde die Vertreterversammlung 2021 im Wege der virtuellen Versammlung im schriftlichen Verfahren mit Abgabefrist bis zum 29. Juni 2021 durchgeführt. Konkret hieß das, dass alle Entscheidungen durch eine schriftliche Abstimmung getroffen wurden. Zu diesem Zweck wurden den Vertreter*innen alle Beschlussvorlagen in ausführlicher schriftlicher Form zur Verfügung gestellt. Zudem bestand die Möglichkeit, schriftlich Fragen und Anträge zu stellen. 95 Vertreterinnen und Vertreter haben letztendlich am schriftlichen Abstimmungsverfahren teilgenommen und somit die satzungsgemäßen Beschlussfassungen vorgenommen.

Tochtergesellschaft

Das Ergebnis der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH als 100%iges Tochterunternehmen der WO•GE•RA belief sich im Jahr 2021 auf 33 T€ (Vorjahr: 15 T€). Es entstand aus Erbbauzinsen sowie aus der Vermietung einer Gewerbeeinheit. Unter Einbeziehung des Verlustvortrages aus 2020 (3 T€) ergab sich in 2021 ein Bilanzgewinn von 30 T€. Mit Datum vom 04.03.2022 wurde dem Jahresabschluss der Tochter-GmbH für 2021 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Gemäß Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 27.04.2022 wurde der Bilanzgewinn in Höhe von 30 T€ dabei auf die Jahresrechnung 2022 vorgetragen.

Fahrradgaragen
Beuthener Straße 10 - 18

Personalwesen

Neben dem Vorstand bestand das Team der WO•GE•RA am 31.12.2021 aus 13 Personen und setzte sich wie folgt zusammen:

- 10 Angestellte,
  davon 1 Teilzeitkraft
- 2 Regiebetriebshandwerker
- 1 Hausmeister

Da die Büroerweiterung wegen der immer noch nicht erteilten Baugenehmigung erneut verschoben werden musste, konnte der Ausbildungsplatz wegen Platzmangel erst einmal nicht erneut besetzt werden.

Ein möglichst umfassender Service für die Mieter und Mitglieder 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 2021 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 allen Belegschafts-angehörigen.

Wohnanlage
Am Gratenpoet 18a - 20b

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 2021 in sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand mit den geschäftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft. Trotz der Corona-Pandemie konnten alle Sitzungen unter Beachtung der jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen und Verordnungen in Präsenzform abgehalten werden. Der Aufsichtsrat konnte sich dabei 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, die staatliche Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen und die Auftragsvergaben für Bau- und Instandhaltungsaufträge von mehr als 25 T€. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht. Im Rahmen von zwei Sitzungen hat sich der vom Aufsichtsrat gebildete Bauausschuss über die anstehenden Neubauprojekte Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße, Alter Kirchweg / Am Feldkothen sowie Plättchesheide informiert.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 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, das zu keinen Beanstandungen Anlass gab, wurde der Aufsichtsrat in der Abschlussbesprechung am 22. September 2021 unterrichtet.

Der Jahresabschluss für 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat beraten und gebilligt. Gemäß Beschlussfassung des Aufsichtsrates wird der Vertreterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2021 unter Billigung der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen und den Lagebericht des Vorstandes für 2021 zu genehmigen sowie den ausgewiesenen Bilanzgewinn gemäß dem Ergebnisverwendungsvorschlag im Anhang zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiter*innen der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2021, insbesondere in Hinsicht auf die weiterhin geltenden Anforderungen durch die Corona-Pandemie, geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Turnusgemäß endet mit der Vertreterversammlung im Jahr 2022 das Mandat der Aufsichtsratsmitglieder Günther Heinlein, Dr. Jochen Muddemann und Hans-Jürgen Oster. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Ratingen, den 19. Mai 2022

Middendorf
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht 2021

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 und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Im zweiten Jahr in Folge war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland geprägt von der Corona-Pandemie. Die Maßnahmen zur Bekämpfung des Infektionsgeschehens - insbesondere Kontaktbeschränkungen - führten vor allem im Dienstleistungssektor zu starken Einbußen oder vorübergehender Einstellung der wirtschaftlichen Aktivität in den ersten Monaten des Jahres. Zu den besonders betroffenen Branchen zählten wie schon im Jahr 2020 der Einzelhandel (mit Ausnahme der Waren für den täglichen Bedarf), die Gastronomie sowie Dienstleistungen mit Bezug zu Touristik, Freizeit und Kultur. Damit ging auch ein Rückgang des privaten Konsums einher, der sich erst mit Ende des zweiten Lockdowns im Mai 2021 wiederbelebte und der den wichtigsten Treiber für die konjunkturelle Erholung im Sommer darstellte. Mit Eintritt der vierten Coronawelle im Herbst und der zunehmenden Ausbreitung der Omikron-Virusvariante zum Jahresende 2021 verlangsamte sich der Aufholprozess erneut. Insgesamt erreichte das BIP im Jahr 2021 laut Statistischem Bundesamt nach revidierter Berechnung ein Wachstum von 2,8 %.

Auf dem Arbeitsmarkt stagnierte die Anzahl der Erwerbstätigen laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2021 mit 44,9 Millionen Personen gegenüber dem Vorjahr. Dabei war ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen zu verzeichnen, während die Minijobs und Selbstständigkeit im Jahresdurchschnitt einen rückläufigen Trend aufwiesen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 3,1 % gegenüber 2020 und stiegen damit deutlich stärker als im Vorjahr (2020: + 0,5 %). Eine höhere Jahresteuerungsrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: + 4,5 %). Allein im Dezember 2021 lag die Inflationsrate - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - bei + 5,3 %.

Insgesamt hatte das zweite Corona-Jahr im Vergleich zu anderen Branchen nur geringe Auswirkungen auf das Baugewerbe und die Wohnungswirtschaft. Das Bauhauptgewerbe konnte im vergangenen Jahr sogar um 1,0 % gegenüber dem Vorjahr zulegen.

Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Bau von 380.914 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,3 % oder 12.325 mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2020. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten. Im längeren Zeitvergleich befand sich die Zahl genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau: Mehr genehmigte Wohnungen in einem Jahr hatte es zuletzt 1999 mit 437.084 gegeben.

Das Mietwachstum hielt auch im Jahr 2021 an, verlor jedoch gegenüber den Vorjahren etwas an Dynamik. Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen haben sich die Angebotsmieten im Jahr 2021 je nach Baujahr der Immobilie im Median auf 9,50 € bis 12,29 € je m² Wohnfläche monatlich (2020: 8,72 € bis 11,84 €) erhöht.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2021 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 2.014 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand um 29 Wohneinheiten reduziert. Der Abgang resultierte aus der Veräußerung der Liegenschaften Sohlstättenstraße 43 und Annastraße 22/24, dem Abbruch der 11 Wohnhäuser Am Feldkothen 5 - 15 und Alter Kirchweg 43 - 51 mit insgesamt 22 Wohneinheiten und 3 Garagen sowie der Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu familiengerechten Wohnungen, wodurch ein Abgang von weiteren 5 Wohnungen zu verzeichnen war. Die Veränderung bei den Wohnflächen resultierte zum einen aus den vorstehend genannten Veräußerungen und dem Abbruch sowie geringfügigen Wohnflächenveränderungen im Rahmen der Zusammenlegungen.

Zum 31.12.2021 endete bei den verbliebenen 18 Wohnungen die Zweckbindung „öffentlich gefördert“, so dass keine Wohnungen mehr mit einer gesetzlichen Belegungs- und/oder Mietpreisbindung versehen sind.

Sämtliche Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich im Stadtgebiet von Ratingen.

kosten den „Anlagen im Bau“ zugeordnet. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres fielen nach Baubeginn weitere Baukosten im Umfang von 734 T€ an.

Am Feldkothen / Alter Kirchweg
Nach positivem Abschluss der Bauvoranfrage im Juni des Geschäftsjahres ist im August der Bauantrag für die Errichtung von 3 Wohnhäusern mit 26 Mietwohnungen und 1 Kindertagesstätte gestellt worden. Für weitere Planungsleistungen sind im Geschäftsjahr 239 T€ im Anlagevermögen unter den Bauvorbereitungskosten aktiviert worden.

Plättchesheide – B-Plan M 292
Gemeinsam mit der Stadt Ratingen sind im Jahr 2021 die Planungsgrundlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Errichtung von 39 Wohnungen, 65 Kfz-Stellplätzen in einer Quartiersgarage sowie 100 Fahrradstellplätzen vorsieht, erarbeitet worden. Insgesamt sind im Geschäftsjahr 61 T€ für Planungsleistungen unter den Bauvorbereitungskosten aktiviert worden.

Poststraße 34
Für den geplanten Büroerweiterungsbau sowie die Balkonanbaumaßnahme wurden im Geschäftsjahr 48 T€ unter der Position „Wohngebäude“ aktiviert.

Entwicklung des eigenen Bestandes:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche
Häuser	321	146.263,90 m²	334	147.821,51 m²
Wohnungen	2.014		2.043	
Garagen	553		556	
Einstellplätze	372		372	
gewerbliche Einheiten	9	1.587,99 m²	9	1.587,99 m²

Bautätigkeit

Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße
Zum vorhandenen Grundstück (740 T€) wurden von der Stadt Ratingen weitere Grundstücksflächen für 462 T€ erworben. Anfang August erfolgte der Baubeginn zur Errichtung der 38 Mietwohnungen und 42 Tiefgaragenstellplätze. Die bis dahin im Geschäftsjahr angefallenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 599 T€ wurden zusammen mit vorher aktivierten Kosten (269 T€) sowie den gesamten Grundstücks-

Homberger Straße 61
Bei diesem Projekt wurden 3 T€ für Planungsleistungen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung ebenfalls unter der Position „Wohngebäude“ aktiviert.

Fahrradgaragen
Durch die gestiegene Nachfrage nach Fahrradgaragen wurden im Geschäftsjahr in den Wohnquartieren Fritz-Windisch-Straße, Beuthener Straße sowie Feld-/Humboldt-/Herbartstraße 27 Fahrradboxen mit einem Kostenaufwand von 46 T€ errichtet.

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 6.126 T€ (Vorjahr: 4.955 T€) an Fremdkosten für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt. Dies entsprach einem Ansatz von 41,28 € (Vorjahr: 33,04 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Unter Berücksichtigung der weiteren Aufwendungen des Regiebetriebes ergaben sich kumulierte Aufwendungen von 6.890 T€ (Vorjahr: 5.639 T€) gleich 46,42 € (Vorjahr: 37,60 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Das hohe Investitionsvolumen in die Modernisierung und Instandhaltung konnte damit gehalten werden.

Sämtliche Kosten der Modernisierungsmaßnahmen wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung 2021 gebucht. Eine Aktivierung als Herstellungsaufwand erfolgte nicht.

Schwerpunkte der Modernisierung und Instandhaltung waren:

- Instandsetzung und Anstrich von Fassaden
- Neueindeckung von Dächern einschl. Wärmedämmung und Anpassung von Balkongeländern
- Renovierung von Treppenhäusern einschl. Erneuerung von Treppengeländern
- Erneuerung von Fensteranlagen
- Hydraulischer Abgleich von Heizungsanlagen
- Erneuerung von Kellerabgängen und Kellertüren
- 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 106 Wohnungen (Vorjahr: 100) gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,3 % (Vorjahr: 4,9 %). Die Fluktuation ist in unserem Wohnungsbestand seit Jahren auf einem konstant niedrigen Niveau.

30 Wohnungswechsel waren auf einen Tausch der Wohnung im Bestand der Genossenschaft zurückzuführen. In 20 Fällen erfolgte die Beendigung des Nutzungsverhältnisses wegen Todes, weitere 20 Kündigungen beruhten auf altersbedingten Gründen der kündigenden Mietpartei.

Zum 31.12.2021 standen 16 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote belief sich damit am Bilanzstichtag auf 0,8 % (Vorjahr: 1,9 %) des gesamten Wohnungsbestandes. Berücksichtigt sind dabei auch 2 Wohnungen im Wohn- und Verwaltungsgebäude Poststraße 34, die im Zuge der geplanten Erweiterung der Verwaltungsstelle der Genossenschaft dem Bürobereich zugeordnet werden sollen sowie 1 Vermietungseinheit im Erdgeschoss des Hauses Homberger Straße 55, die zukünftig der nebenanliegenden Gewerbeeinheit mit zugeordnet wird. Für die übrigen 13 Vermietungseinheiten (0,6 % des Gesamtbestandes) wurden Nutzungsverträge zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen. Die Ursachen für den Leerstand dieser Wohnungen sind:

- durchzuführende Wohnungsmodernisierung
- Instandsetzung vor Neuvermietung sowie
- Durchführung vermieterseitiger Schönheitsreparaturen.

Im Berichtsjahr betrug die Durchschnittsmiete 5,89 € je m² Wohnfläche im Monat. Die Erhöhung der Durchschnittsmiete beruhte überwiegend auf angepasste Mieten durch Neuvermietung und Anhebungen nach durchgeführten Modernisierungen.

Die Entwicklung der Durchschnittsmiete in den letzten Jahren:

2021	2020	2019
5,89 €	5,82 €	5,78 €

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 791 T€ (Vorjahr: 2.330 T€), der sich aus Erträgen von 14.674 T€ und Aufwendungen von 13.883 T€ ergibt. Es ist die Ausschüttung einer Dividende von 4 % (184 T€) vorgesehen. Der verbleibende Überschuss von 607 T€ soll den Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

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

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen)	14.135	98,7	13.928	98,7	207
Betreuungstätigkeit	40	0,3	55	0,4	- 15
anderen Lieferungen und Leistungen	5	0,0	5	0,0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	12	0,1	0	0,0	12
Gesamtleistung	14.192	99,1	13.988	99,1	204
Andere betriebliche Erträge	128	0,9	132	0,9	- 4
Betriebsleistung	14.320	100,0	14.120	100,0	200
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.460	66,1	8.091	57,3	1.369
Personalaufwand	1.591	11,1	1.296	9,2	295
Abschreibungen	1.715	12,0	1.689	12,0	26
Andere betriebliche Aufwendungen	337	2,3	308	2,2	29
Zinsaufwand	21	0,1	30	0,2	- 9
Gewinnunabhängige Steuern	356	2,5	356	2,5	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	13.480	94,1	11.770	83,4	1.710
Betriebsergebnis	840	**5,9**	2.350	**16,6**	- 1.510
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 132		- 135		3
Neutrales Ergebnis	83		144		- 61
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	791		2.359		- 1.568
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		- 29		29
Jahresüberschuss	**791**		**2.330**		- 1.539

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.510 T€ auf 840 T€ verringert. Die Erhöhung bei den Betriebsleistungen ergab sich vornehmlich durch die Bestandsveränderungen bei den Umlagen, leicht gestiegenen Sollmieten und aktivierten Eigenleistungen, denen höhere Erlösschmälerungen und geringere Erlöse aus Umlagenabrechnungen gegenüberstanden. Deutlich gestiegen sind die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung und der Personalaufwand. Hierbei wirkten sich insbesondere die höheren Instandhaltungskosten auf das Betriebsergebnis aus.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich um 3 T€ auf - 132 T€ erhöht. Das Ergebnis beruht im Wesentlichen auf der Abzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 91 T€.

Das neutrale Ergebnis beträgt 83 T€ und wurde maßgeblich durch die deutlich höher ausgefallenen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (269 T€), die Auflösung von Rückstellungen (72 T€) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (267 T€ = Abbruchkosten) geprägt.

3.2 Vermögenslage

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	3	0,0	- 1
Sachanlagen	45.729	72,4	45.244	72,1	485
Finanzanlagen	1.961	3,1	1.961	3,1	0
	47.692	75,5	47.208	75,2	484
Umlaufvermögen und Rechnungs-abgrenzungsposten					
Langfristig					
Forderungen aus Vermietung	1	0,0	3	0,0	- 2
Sonstige Vermögensgegenstände	11	0,0	1	0,0	10
Rechnungsabgrenzung	6	0,0	9	0,0	- 3
	18	0,0	13	0,0	5
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	3.431	5,4	3.210	5,1	221
Andere Vorräte, übrige Forderungen und Sonstige Vermögenswerte	253	0,4	120	0,2	133
Flüssige Mittel	11.755	18,7	12.213	19,5	- 458
	15.439	24,5	15.543	24,8	- 104
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	63.149	100,0	62.764	100,0	385

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 385 T€ auf einen Wert von 63.149 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.199 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.713 T€ sowie ein Abgang von 1 T€ gegenüber, so dass insgesamt eine Steigerung von 484 T€ zu verzeichnen war.

Unter unfertige Leistungen sind 3.431 T€ noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Der Rückgang im Bereich der übrigen kurzfristigen Vermögenswerte resultiert überwiegend auf der Verminderung der flüssigen Mittel um 458 T€ einerseits und der Erhöhung bei den Forderungen aus Grundstücksverkäufen (160 T€) andererseits.

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.674	7,4	4.601	7,3	73
Gewinnrücklagen	47.336	75,0	46.086	73,4	1.250
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	407	0,6	1.050	1,7	- 643
	52.417	83,0	51.737	82,4	680
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	69	0,1	59	0,1	10
Vorgesehene Dividende	184	0,3	180	0,3	4
	253	0,4	239	0,4	14
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	4.410	7,0	4.012	6,4	398
Dauerfinanzierungsmittel	1.218	1,9	1.628	2,6	- 410
	5.628	8,9	5.640	9,0	- 12
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	597	1,0	895	1,4	- 298
Erhaltene Anzahlungen	3.991	6,3	4.013	6,4	- 22
Übrige Verbindlichkeiten	263	0,4	240	0,4	23
	4.851	7,7	5.148	8,2	- 297
Gesamtkapital / Bilanzsumme	63.149	100,0	62.764	100,0	385

Das langfristige Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2021 um 680 T€ auf 52.417 T€ gestiegen (+ 1,3%). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 83,0 %.

Bei den langfristigen Rückstellungen ist ein Zugang von 398 T€ zu verzeichnen, der überwiegend in Zuführungen zur Pensionsrückstellung begründet ist. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten führte die planmäßige Tilgung bei den Dauerfinanzierungsmitteln zu einer Minderung von 410 T€. Mit einem Betrag von 1.218 T€ entsprechen diese nur noch einem Anteil von 1,9 % der Bilanzsumme.

Im kurzfristigen Bereich des Fremdkapitals sind die Rückstellungen um 298 T€ gesunken. Hauptursächlich dafür sind geringere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in den ersten drei Monaten des Folgejahres mit 381 T€ sowie Steuerrückstellungen mit 18 T€. Bestandserhöhend wurde eine Rückstellung für erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen mit 100 T€ gebildet.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich hauptsächlich um erhaltene Anzahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.991 T€ sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 224 T€.

3.3 Finanzlage

Die folgende Gliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	47.710	47.221	489
Finanzierungsmittel	58.045	57.377	668
Überdeckung	10.335	10.156	179
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	11.755	12.213	- 458
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	3.684	3.330	354
	15.439	15.543	- 104
Kurzfristige Verpflichtungen	5.104	5.387	- 283
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	10.335	10.156	179

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte - insbesondere Sachanlagen - sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Während des gesamten Geschäftsjahres 2021 war die Liquidität gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2021 war zu jeder Zeit gesichert.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2021	2020	2019
Langfristige Eigenkapitalquote	%	83,0	82,4	82,3
Eigenkapitalrentabilität	%	1,5	4,5	4,2
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,3	3,8	3,5
Fremdkapitalquote	%	1,9	2,6	3,3
Cashflow (nach Kürzung um aktivierte Eigenleistungen)	T€	2.893	4.203	4.037
Mietenmultiplikator		4,5	4,5	4,6
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	5,89	5,82	5,78
Durchschnittliche Betriebskosten	€/m²/mtl.	1,64	1,54	1,53
Instandhaltungskosten	€/m²/mtl.	3,44	2,75	2,78
Fluktuationsquote	%	5,3	4,9	5,2
Gesamte Leerstandsquote	%	1,05	0,55	0,79
Vermietungsbedingte Leerstandsquote	%	0,47	0,28	0,16

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

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der immer noch andauernden Corona-Pandemie und den Unwägbarkeiten im Hinblick auf den weiteren Verlauf des Krieges in der Ukraine sind Prognosen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Die ifo-Konjunkturprognose Frühjahr 2022 geht daher von zwei verschiedenen Szenarien aus. Für Deutschland wird für das Jahr 2022 ein Wachstum des Bruttoinlandproduktes von 2,2 % bis 3,1 % erwartet. Die Arbeitslosenquote soll sich von 5,7 % im Jahr 2021 auf 4,9 % bis 5,0 % reduzieren. Als Folge der gestiegenen Rohstoffpreise wird prognostiziert, dass die Inflationsrate im Jahr 2022 zwischen 5,1 % und 6,1 % liegen könnte.

Auf die Ertrags- und Liquiditätslage unserer Genossenschaft hatte die Pandemie bis zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 keine Auswirkungen. Die Dynamik der Entwicklung macht es aber schwierig, zukünftige Risiken einzuschätzen. Für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft ist weiterhin mit einem zeitaufwendigeren Angebotsverfahren bei der Anschlussvermietung von Wohnungen, Zeitverzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und einem Anstieg von Mietrückständen und -ausfällen zu rechnen.

Auch im Bereich der im Bau befindlichen und 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 seit Beginn der Pandemie ein innerbetriebliches Hygienekonzept, welches es uns ermöglicht, den Geschäftsbetrieb vollumfänglich aufrecht zu erhalten und somit 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 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 modernisierungs- und pandemiebedingten 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. In der Entwicklung der Baukosten werden größere Risiken gesehen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Höhere Mieten bei den anstehenden Neubaumaßnahmen können zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit nicht ausgeschlossen werden.

Der im Februar 2022 aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 weist einen wirtschaftlichen Überschuss von T€ 1.450 aus. Ausgangspunkt war dabei die weitere positive Entwicklung der 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 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 2021 auf lediglich 1,9 % (Vorjahr: 2,6 %) der Bilanzsumme beläuft, sind merkliche Zinsänderungsrisiken nicht 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 Geschäfts-indikatoren regelmäßig überprüft, die eine Störung der Vollvermietung oder sonstige Ertragsminderungen anzeigen. Über die Fortentwicklung dieser Geschäfts-indikatoren wird dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht erstattet.

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

Nach dem Überfall der Ukraine durch die Russische Föderation am 24.02.2022 hat die Bundesrepublik Deutschland zusammen mit der Europäischen Union und der NATO weitreichende Sanktionen gegen die Russische Föderation beschlossen. Erwartungsgemäß werden die Sanktionen unter Umständen zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Energiekosten in Deutschland führen. Die Bundesregierung hat mit sozialpolitischen Maßnahmen auf die Verteuerung der Energiekosten reagiert. Nach erster Einschätzung erwartet die Genossenschaft aus derzeitiger Sicht keine negativen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell.

Ratingen, den 19. Mai 2022

D e r V o r s t a n d

Matyssek Schnutenhaus Rebbe

WO·GE·RA
Ihr Zuhause

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2021

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.059,00	3.107,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.132.899,63		42.772.428,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	178.698,00		145.459,00
Grundstücke ohne Bauten	1.192.124,50		1.908.406,77
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	248,00		847,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.274,00		53.675,00
Anlagen im Bau	2.804.961,21		0,00
Bauvorbereitungskosten	394.583,01	45.728.788,86	363.769,57
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		**47.691.547,86**	**47.208.392,88**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.430.728,30		3.210.114,23
Andere Vorräte	16.664,56	3.447.392,86	21.063,96
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.989,72		10.770,25
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	160.000,00		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.521,67		5.099,43
Sonstige Vermögensgegenstände	61.829,22	249.340,61	87.177,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.754.983,93	12.212.792,38
Umlaufvermögen insgesamt		**15.451.717,40**	**15.547.018,21**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**5.938,57**	**8.629,90**
Bilanzsumme		**63.149.203,83**	**62.764.040,99**

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	50.700,00		59.000,00
der verbleibenden Mitglieder	4.673.708,06		4.600.578,80
aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.300,00	4.742.708,06	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 2.091,94			*(3.621,20)*
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.280.000,00		5.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			*(0,00)*
Bauerneuerungsrücklage	14.500.000,00		14.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 200.000,00			*(1.100.000,00)*
Andere Ergebnisrücklagen	27.556.492,30	47.336.492,30	26.506.461,46
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 1.050.030,84			*(894.242,64)*
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			*(0,00)*
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	790.817,06		2.330.416,23
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	200.000,00	590.817,06	1.100.000,00
Eigenkapital insgesamt		**52.670.017,42**	**51.976.456,49**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.362.073,00		3.968.959,00
Steuerrückstellungen	0,00		18.299,00
Sonstige Rückstellungen	645.085,00	5.007.158,00	919.390,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.195.734,16		1.354.108,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.804,35		273.403,69
Erhaltene Anzahlungen	3.990.969,77		4.013.297,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.377,55		32.526,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	223.712,42		200.819,98
Sonstige Verbindlichkeiten	11.430,16		6.780,79
davon aus Steuern: 0,00 €			*(0,00)*
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		5.472.028,41	*(0,00)*
Bilanzsumme		**63.149.203,83**	**62.764.040,99**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.914.800,34		13.999.851,44
b) aus Betreuungstätigkeit	39.521,67		55.099,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.006,14	13.959.328,15	5.006,14
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		220.614,07	- 71.919,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		11.609,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		478.099,60	298.282,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.460.109,27	8.091.150,10
Rohergebnis		**5.209.541,55**	**6.195.170,02**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	877.608,81		851.924,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	713.527,87	1.591.136,68	444.482,17
davon für Altersversorgung € 536.139,78			*(274.271,10)*
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.714.720,44	1.689.030,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		604.475,68	329.703,75
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8,75		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.355,40	4.364,15	2.683,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		156.803,99	167.044,52
davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 91.444,00			*(103.609,00)*
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 69,07	29.320,08
Ergebnis nach Steuern		**1.146.837,98**	**2.686.348,35**
Sonstige Steuern		356.020,92	355.932,12
Jahresüberschuss		**790.817,06**	**2.330.416,23**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		200.000,00	1.100.000,00
Bilanzgewinn		**590.817,06**	**1.230.416,23**

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 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 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. 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 1,5 % (Vorjahr: 1,3 %) 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, Postfachmiete, Bezugskosten für Fachliteratur 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 worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 1,87 % zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 2,30 %) 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 626.128,20 € wurde der Zinsanteil in Höhe von 91.286,00 € 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 337 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 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) gemäß § 253 Abs. 2, Satz 2, 4 HGB. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften waren am 31.12.2021 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 3.430.728,30 € (Vorjahr: 3.210.114,23 €) noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.

5. Forderungen

		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	insgesamt	31.12.2021	31.12.2020
aus Vermietung	17.989,72 €	1.324,86 €	3.109,57 €
aus Grundstücksverkäufen	160.000,00 €	0,00 €	0,00 €
gegen verbundene Unternehmen	9.521,67 €	0,00 €	0,00 €
sonstige Vermögensgegenstände	61.829,22 €	11.100,00 €	1.000,00 €
	249.340,61 €	12.424,86 €	4.109,57 €

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:

	31.12.2021	31.12.2020
- Nachzuholende Instandhaltung	412.886,00 €	794.000,00 €
- Erbrachte, noch nicht abgerechnete Bauleistungen	100.000,00 €	0,00 €
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten	46.775,00 €	45.845,00 €
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	13.885,00 €	13.525,00 €
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	7.700,00 €	7.600,00 €
- Restliche Urlaubsansprüche	13.900,00 €	14.500,00 €
- Jubiläen	34.539,00 €	29.120,00 €
- Mieterstattungen	15.400,00 €	14.800,00 €
	645.085,00 €	919.390,00 €

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 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.597,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.597,39 €
	9.597,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.597,39 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.781.082,18 €	50.767,48 €	114.047,97 €	- 23.739,15 €	99.694.062,54 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	235.145,22 €	46.078,51 €	0,00 €	0,00 €	281.223,73 €
Grundstücke ohne Bauten	1.908.406,77 €	462.363,46 €	0,00 €	- 1.178.645,73 €	1.192.124,50 €
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	334.653,65 €	6.859,45 €	517,57 €	0,00 €	340.995,53 €
Anlagen im Bau	0,00 €	734.381,82 €	0,00 €	2.070.579,39 €	2.804.961,21 €
Bauvorbereitungskosten	363.769,57 €	899.007,95 €	0,00 €	- 868.194,51 €	394.583,01 €
	102.641.918,10 €	2.199.458,67 €	114.565,54 €	0,00 €	104.726.811,23 €
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	104.612.215,49 €	2.199.458,67 €	114.565,54 €	0,00 €	106.697.108,62 €

	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.490,39 €	1.048,00 €	0,00 €	7.538,39 €	2.059,00 €	3.107,00 €
	6.490,39 €	1.048,00 €	0,00 €	7.538,39 €	2.059,00 €	3.107,00 €
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.008.654,15 €	1.664.973,48 €	112.464,72 €	58.561.162,91 €	41.132.899,63 €	42.772.428,03 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	89.686,22 €	12.839,51 €	0,00 €	102.525,73 €	178.698,00 €	145.459,00 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.192.124,50 €	1.908.406,77 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	565,44 €	0,00 €	0,00 €	565,44 €	0,51 €	0,51 €
Technische Anlagen und Maschinen	17.447,76 €	599,00 €	0,00 €	18.046,76 €	248,00 €	847,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.978,65 €	35.260,45 €	517,57 €	315.721,53 €	25.274,00 €	53.675,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.804.961,21 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	394.583,01 €	363.769,57 €
	57.397.332,22 €	1.713.672,44 €	112.982,29 €	58.998.022,37 €	45.728.788,86 €	45.244.585,88 €
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	57.403.822,61 €	1.714.720,44 €	112.982,29 €	59.005.560,76 €	47.691.547,86 €	47.208.392,88 €

Tabelle 2: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2021 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	1.195.734,16 € (1.354.108,08 €)	160.390,50 € (158.373,92 €)	1.035.343,66 € (1.195.734,16 €)	662.247,06 € (653.920,33 €)	373.096,60 € (541.813,83 €)	1.195.734,16 € (1.354.108,08 €)	Grundpfand-rechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.804,35 € (273.403,69 €)	21.804,35 € (206.437,50 €)	0,00 € (66.966,19 €)	0,00 € (66.966,19 €)	0,00 € (0,00 €)	21.804,35 € (273.403,69 €)	Grundpfand-rechte
Erhaltene Anzahlungen	3.990.969,77 € (4.013.297,47 €)	3.990.969,77 € (4.013.297,47 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.377,55 € (32.526,49 €)	28.377,55 € (32.526,49 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	223.712,42 € (200.819,98 €)	223.712,42 € (200.819,98 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.430,16 € (6.780,79 €)	11.430,16 € (6.780,79 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag	5.472.028,41 € (5.880.936,50 €)	4.436.684,75 € (4.618.236,15 €)	1.035.343,66 € (1.262.700,35 €)	662.247,06 € (720.886,52 €)	373.096,60 € (541.813,83 €)	1.217.538,51 € (1.627.511,77 €)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sollmieten (abzüglich Mieterstattung)	10.717.757,76 €
Erträge aus Umlagen	3.314.342,90 €
Pachterlöse, Zuschüsse, Erlöse aus Sondereinrichtungen	2.550,00 €
Erlösschmälerungen	- 119.850,32 €
	13.914.800,34 €

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

Betriebskosten	3.235.555,96 €
Instandhaltungskosten	6.208.045,35 €
Andere Aufwendungen	16.507,96 €
	9.460.109,27 €

3. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 91.444,00 € aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

4. Wesentliche außergewöhnliche oder periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

5. In den ‚Sonstigen Steuern‘ sind Grundsteuern in Höhe von 354.925,62 € enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

2. Am 31.12.2021 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Neubaubereich:	5.317 T€
Bestellobligo Modernisierung:	364 T€
Bestellobligo Instandhaltung:	163 T€
	5.844 T€

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen von 5.844 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 31.12.2021 setzt sich das Eigenkapital der Gesellschaft von 5.779.953,02 € zusammen aus dem gezeichneten Kapital von 260.000,00 €, einer Kapitalrücklage von 1.700.000,00 €, anderen Gewinnrücklagen von 3.790.000,00 €, dem Verlustvortrag aus 2020 in Höhe von 2.735,04 € sowie dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 32.688,06 €.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Hausmeister	1	-
	12	2

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

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2021	4.989	46.022
Zugang 2021	206	1.798
Abgang 2021	110	1.062
Bestand am 31.12.2021	5.085	46.758

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	73.129,26 €.
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	67.200,00 €.
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	3.559.500,00 €.

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	
Rüdiger Matyssek	Rechtsanwalt	
Johannes Rebbe	Vermessungstechniker	ab 01.01.2022
Rudolf Wollenberg (†)	Rentner	bis 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
Dr. Jochen Muddemann	Diplom-Volkswirt
Hans-Jürgen Oster	Bankkaufmann
Dr. Silke Plumanns	Architektin
Jürgen Schneider	Schlosser/Schweißer
Andrea Töpfer	Dipl. Verwaltungswirtin

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Der 24. Februar 2022 hat nicht nur Europa, sondern die gesamte Welt nachhaltig verändert. Durch den Überfall der Ukraine durch die Russische Föderation und die völkerrechtsverletzenden, kriegerischen Handlungen auf Veranlassung des russischen Präsidenten Putin ist das Schicksal von Millionen Menschen in der Ukraine ungewiss. Die Flucht von Hundertausenden in benachbarte Länder, der Teilausfall der Wirtschaftsleistung in der Ukraine und die weitreichenden Sanktionen gegen die Russische Föderation könnten dazu führen, dass sich die inflationäre Entwicklung weiter fortsetzen wird. Steigende Energie- und Materialpreise sowie die Erschwerung von Lieferketten sowohl im Import- als auch im Exportbereich werden auch den Bereich der Wohnungswirtschaft treffen. Obwohl sich in den vergangenen beiden Jahren im Geschäftsbereich der Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Corona-Pandemie hinsichtlich Mietausfällen, verstärkter Fluktuation sowie vermehrten Leerständen ergeben haben, ist nicht auszuschließen, dass auch im dritten Coronajahr weiterhin ein deutliches Gefahrenpotential existiert, das durch die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auch die Wohnungswirtschaft betreffen könnte. In diesem Fall würde sich ein Anstieg der Mietausfälle negativ auf das Jahresergebnis auswirken. Zudem wären Bauzeitenverzögerungen sowie steigende Preise bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekten nicht auszuschließen.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von	790.817,06 €.
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von	200.000,00 €
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	590.817,06 €
an die Mitglieder mit 4 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 4.600.578,80 € =	184.023,17 €
auszuschütten und in Höhe von	406.793,89 €
in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.	

Ratingen, den 19. Mai 2022

Der Vorstand

Matyssek Schnutenhaus Rebbe