WO·GE·RA

Ihr Zuhause

Geschäftsbericht 2022

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

AUF EINEN BLICK

	2022	2021	2020
Mitglieder	**5.195**	5.085	4.989
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	**4.779 T€**	4.674 T€	4.601 T€
Investitionen im Geschäftsjahr			
- in eigene Neubauten / Umbauten	**5.659 T€**	1.728 T€	282 T€
- in Erwerb von Bestandsimmobilien	**0 T€**	0 T€	0 T€
- in Grundstücksankäufe	**13 T€**	463 T€	63 T€
- in Modernisierung und Instandhaltung (einschl. Regiebetrieb)	**5.968 T€**	6.890 T€	5.639 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**14.243 T€**	13.915 T€	14.000 T€
Bilanzgewinn	**1.042 T€**	591 T€	1.230 T€
Bilanzsumme	**65.966 T€**	63.149 T€	62.764 T€
Bewirtschaftete Einheiten			
- Wohnungen	**2.011**	2.014	2.043
- gewerbliche und sonstige Einheiten	**21**	21	21
- Garagen	**553**	553	556
- Stellplätze	**372**	372	372

Bericht des Vorstandes

Liebe Leserinnen und Leser,

nach zwei Jahren Corona hatten wir die Hoffnung auf Besserung der allgemeinen Wirtschaftslage. Jedoch müssen wir nun seit über einem Jahr mit den Auswirkungen des Ukraine-Krieges umgehen. Bundeskanzler Olaf Scholz sprach schon in seiner Regierungserklärung am 27. Februar 2022 von einer „Zeitenwende“. Das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 war verbunden mit Material-Engpässen, Handwerkermangel und drastischen Preisentwicklungen. Faktoren, die auch die Umsetzung unserer Projekte erschweren. Dies betrifft sowohl die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft als auch den Neubaubereich, der nach Jahren des Stillstandes in den letzten Jahren erst wieder Fahrt aufgenommen hat. Die zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen kombiniert mit dem radikalen Bruch des bisherigen Fördersystems für bezahlbaren Wohnraum und den sprunghaft angestiegenen Zinsen für Objektfinanzierungsmittel führen dazu, dass wir uns beim Beginn neuer Bauprojekte vorerst zurückhalten müssen. Ein Bauen, dass unseren Mitgliedern eine bezahlbare Miete sichert, ist aktuell nicht möglich. Sobald die Rahmenbedingungen wieder stimmen, werden wir unsere Neubautätigkeit fortführen. Bis dahin werden wir die bereits begonnenen Bauvorhaben verlässlich fortführen und erfolgreich zum Abschluss bringen.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist auch in Ratingen ungebrochen hoch. Nach wie vor übersteigt in unserer Genossenschaft die Nachfrage das bestehende Angebot deutlich. Die geringe Fluktuationsrate, die unternehmerisch eigentlich zu begrüßen ist, führt dazu, dass wohnungssuchende Mitglieder kaum mit Wohnraum versorgt werden können. Dazu kommt, dass Bestandserweiterungen durch Neubaumaßnahmen nur langwierig umsetzbar und aus den vorstehend geschilderten Gründen zumindest kurz- bis mittelfristig nicht mehr realisierbar sind.

Unsere satzungsgemäße Aufgabe zur guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder steht nach wie vor in der Prioritätenliste an erster Stelle. Daher blicken wir mit ein wenig Sorge auf die Preisentwicklung in vielen Bereichen rund um das Thema „Wohnen“. Deutliche Preissteigerungen in den Leistungsbereichen Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung führen dazu, dass wir wieder Mietanpassungen im gesamten Wohnungsbestand vornehmen müssen. Während der Coronapandemie hatten wir diese überwiegend ausgesetzt. Bei den anstehenden Mietanpassungen werden wir den sozialen Aspekt im Auge behalten und die Mieten nur im wirklich notwendigen Umfang anpassen. Auch bei den kalten und warmen Betriebskosten sind die Preise deutlich angestiegen und werden tendenziell auch noch weiter steigen. Zumindest bei den Heizkosten können wir für den überwiegenden Teil der Mieterschaft Entwarnung für das Kalenderjahr 2022 geben. Unser Versorger konnte den längerfristigen Liefervertrag, der noch bis zum 31.12.2023 läuft, einhalten. Dadurch haben sich die Heizkosten nicht so drastisch erhöht, wie wir es im Laufe des vergangenen Jahres alle befürchtet haben. Des Weiteren haben wir diverse anlagentechnische Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt, die zusammen mit dem größtenteils angepassten Heizverhalten der Mieterinnen und Mieter dazu geführt haben, dass sich der Heizenergieverbrauch im Wohnungsbestand unserer Genossenschaft im letzten Jahr um durchschnittlich 20 % reduziert hat. In der Spitze konnten vereinzelt Verbrauchsreduzierungen von bis zu 38 % festgestellt werden. Dies wiederum führt dazu, dass der Gesamtbetrag der über die Nebenkostenabrechnung umzulegenden Heizkosten von rd. 670 T€ auf rd. 550 T€ gesunken ist. Wir hoffen, dass die günstigen Konditionen auch noch für das gesamte Jahr 2023 Bestand haben und dass ein Anschlussvertrag ab dem Jahr 2024 keine allzu hohen Kostensteigerungen mit sich bringt.

Insgesamt kann die WO•GE•RA daher, trotz der Verschlechterung der Rahmenbedingungen und der vielfach negativen Stimmung auf den Märkten, auf ein insgesamt positives Geschäftsjahr 2022 zurückblicken. Das solide Fundament, auf dem unsere Genossenschaft aufgebaut ist, sorgt weiterhin dafür, dass wir für unsere Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner weiterhin ein zuverlässiger Partner sind.

Mit unserem Geschäftsbericht möchten wir Sie über unsere Aktivitäten im Bereich Neubau, Modernisierung, Instandhaltung und Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2022 informieren, Ihnen aber auch einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023 vermitteln.

Wohlwissend, dass der Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und einer sozial ausgewogenen Mietenstabilität immer schwieriger wird, gehen wir auch die zukünftig vor uns liegenden Herausforderungen mit einer positiven Grundeinstellung an. Investitionen in den Klimaschutz zur CO_2-Vermeidung werden in den kommenden Jahren erheblich sein. Dies wird aber nicht von der Wohnungswirtschaft allein zu schaffen sein. Die angestrebte CO_2-Neutralität ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und Verantwortung.

Im vergangenen Jahr waren wir alle wieder gefordert. Gemeinsam haben wir dafür gesorgt, dass die Genossenschaft auch das Jahr 2022 gut gemeistert hat. Daher möchten wir uns bei allen Mitgliedern, Geschäftspartnern und dem Aufsichtsrat für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

viele von Ihnen sind länger als zehn Jahre, manche sogar mehrere Jahrzehnte, an der Seite unserer Mieterinnen und Mieter und kümmern sich darum, dass unsere Wohnungen in einem guten Zustand sind und weiterhin bezahlbar bleiben. Als Vorstand der Genossenschaft möchten wir Ihnen an dieser Stelle sagen: „Vielen Dank für Ihren großartigen Einsatz.“

Volkmar Schnutenhaus

Rüdiger Matyssek

Johannes Rebbe

Neubau

Im vergangenen Jahr hat sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in vielen Teilen Deutschlands noch einmal deutlich erhöht. Bundesweit sollen daher nach dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung jährlich mindestens 400.000 neue Wohneinheiten errichtet werden. Dieses Ziel ist sehr ambitioniert und wird sich bei der derzeitigen Wirtschaftslage mit extrem hohen Preissteigerungen im Baubereich, Handwerker- und Materialknappheit sowie sprunghaft gestiegener Kapitalmarktzinsen nicht umsetzen lassen. Die Baufertigstellungszahlen und -prognosen sowie der deutliche Rückgang der Baugenehmigungen sprechen dabei eine eindeutige Sprache. Durch die rückläufige Neubauerstellung wird die Marktsituation in den nachfragestarken Bereichen – und Ratingen zählt mit zu diesen Gebieten – noch angespannter werden. Die inflationäre Entwicklung der Verbraucherpreise in Verbindung mit steigenden Baukosten und Bauzinsen führt dazu, dass viele Haushalte in der derzeitigen Phase kein Wohnungseigentum begründen können und zusätzlich noch die Nachfrage auf dem Mietwohnungssektor erhöhen. Und genau in diesem Sektor liegen die Hauptaktivitäten der WO•GE•RA. Nach wie vor ist ein Anstieg der Zahl der Wohnungssuchenden zu verzeichnen, die guten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten suchen. Die Anzahl der aktuell Wohnungssuchenden liegt bei inzwischen annähernd 1.000 Haushalten. Bei einer Fluktuation von nur etwas mehr als 100 Wohnungen pro Jahr und einer nur eingeschränkt möglichen Bautätigkeit, lässt sich das vorhandene Missverhältnis leicht erkennen.

Zur Notwendigkeit nach zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum kommt dann noch der Dissens zwischen zusätzlicher Verdichtung durch Wohnungsneubau und der aus Klimaschutzgründen geforderten Flächenentsiegelung. Hier wird die Stadtgesellschaft und Kommunalpolitik gefordert sein, Lösungen zu finden.

Die WO•GE•RA entwickelt nach wie vor drei Neubaumaßnahmen, wobei lediglich derzeit nur zwei Projekte umgesetzt werden können.

Projekt 1:
„Park-Quartier“ – Hans-Böckler Straße / Gartenstraße

Materialknappheit durch stockende Lieferketten, Personalmangel bei den ausführenden Bauunternehmern sowie der drastische Anstieg bei fast allen Bauleistungen begleiteten dieses Bauvorhaben im vergangenen Jahr. Alle am Bau Beteiligten, ob nun Bauherrschaft, Architekten oder Bauunternehmen, waren permanent gefordert, Lösungen zu finden, um den Bau fortzusetzen. Letztendlich konnte immer ein Weg gefunden werden, der die weitere Umsetzung der Baumaßnahme ermöglicht. Der dadurch eingetretene Bauzeitenverzug und die Kostensteigerungen führen dazu, dass die wirtschaftliche Darstellung der Neubaumaßnahme mit der Zielsetzung einer finanzierbaren Miete immer schwieriger wird. Letztendlich wird sich die notwendige genossenschaftliche Kostenmiete erst festlegen lassen, wenn in der Ausbauphase

Gartenstraße 15 - 17 / Hans-Böcker-Straße 20
(Rohbauarbeiten im Keller- und Tiefgaragengeschoss)

Kostensicherheit besteht. Ursprünglich war die Bezugsfertig für den Spätsommer 2023 angedacht. Realistischerweise muss man inzwischen davon ausgehen, dass die zukünftigen Mieterinnen und Mieter die insgesamt 38 Wohnungen erst Anfang 2024 in Besitz nehmen können.

Gartenstraße 15 - 17 / Hans-Böcker-Straße 20
(fertiggestellter Rohbau)

Projekt 2:
Am Feldkothen / Alter Kirchweg

Im September 2022 erfolgte der erste Spatenstich für das Neubauvorhaben in Ratingen Tiefenbroich, welches die Errichtung von 26 Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte mit 4 Gruppen vorsieht. Da der Bau ohne Tiefgarage und nur mit einer Teilunterkellerung geplant ist, sind die Erdarbeiten und die Rohbauarbeiten im Kellergeschoß zügig vorangeschritten.

Am Feldkothen 13 - 15
(Baugrube für den Bauteil II mit KITA)

Nach dem vorläufigen Bauzeitenplan ist mit einer Bezugsfertigkeit dieser neuen Wohnanlage in Ratingen-Tiefenbroich im Spätsommer 2024 zu rechnen.

Das Raumprogramm umfasst

- 5 2-Raum-Wohnungen
  mit 55 - 58 m² Wohnfläche,
- 16 3-Raum-Wohnungen
  mit 83 - 91 m² Wohnfläche,
- 3 4-Raum-Wohnungen
  mit 111 - 123 m² Wohnfläche und
- 2 5-Raum-Wohnungen
  mit 133 m² Wohnfläche.

Die beiden letztgenannten Wohnungen werden zudem über einen separaten Wohnungszugang an den Giebelseiten des Baukörpers „Alter Kirchweg“ verfügen.

Alter Kirchweg 49 - 51
(Kellergeschoss für den Bauteil I)

Projekt 3:
Plättchesheide

Für dieses Projekt sah die Entwicklung im Geschäftsjahr 2022 nicht ganz so gut aus. Das Bebauungsplanverfahren konnte nicht wie geplant abgeschlossen werden, da die Stadt Ratingen noch einmal eine Änderung am Plangebiet vorgenommen hat.

Bedingt durch den Wegfall bzw. die deutliche Verschlechterung der Förderkonditionen der KfW, dem deutlichen Anstieg der Baukosten und der annähernd Vervierfachung der Fremdkapitalzinsen, wird eine Realisierung der geplanten Maßnahme im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau nur sehr schwer umsetzbar sein.

Das B-Plan-Verfahren soll nunmehr im Jahr 2023 abgeschlossen werden. Parallel dazu wird die Genossenschaft das Baugenehmigungsverfahren so weit vorbereiten, dass eine Umsetzung der Baumaßnahme erfolgen kann, sobald die wirtschaftlichen Rahmenbedingen dies wieder zulassen.

Plättchesheide
(Gestaltungsplan aus dem B-Plan-Verfahren)

Instandhaltung und Modernisierung

In den vergangenen 10 Jahren summierten sich die Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung auf insgesamt rund 55,4 Mio. €. Der überwiegende Anteil floss dabei in die energetische Modernisierung der Liegenschaften sowie den barriere-armen Umbau von Wohnungen.

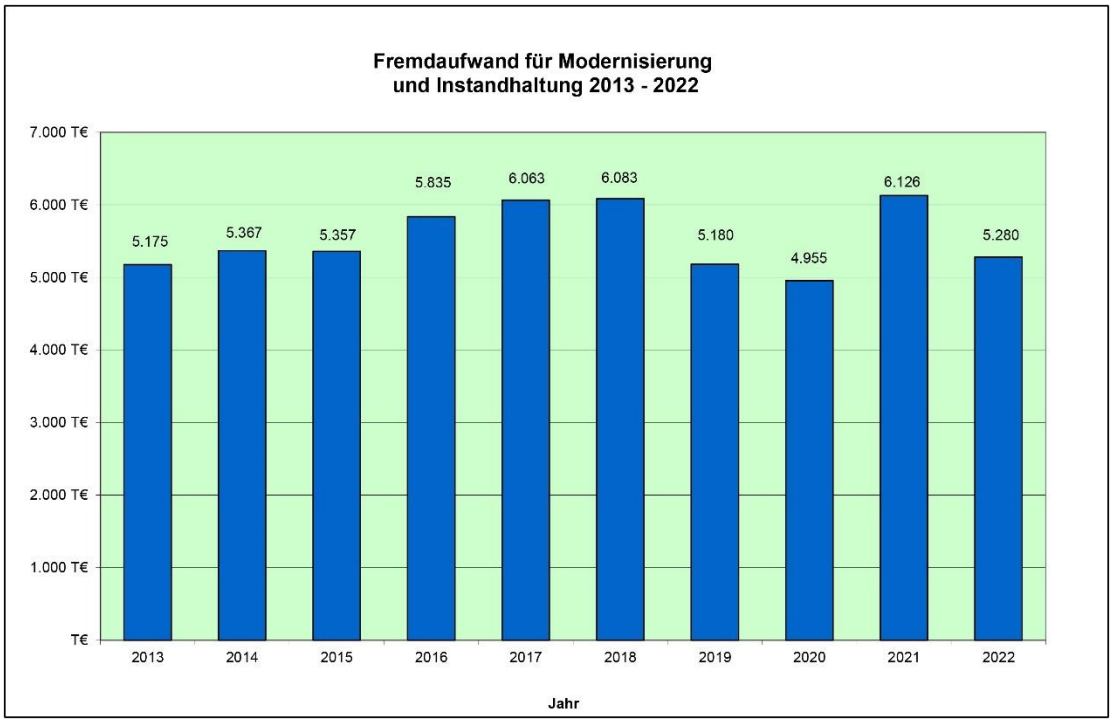
Daneben kam auch noch der eigene Regiebetrieb zum Einsatz, um unseren Mietern einen guten, schnellen und flexiblen Service bieten zu können.

Die Schwerpunkte der Großinstandhaltung lagen im vergangenen Geschäftsjahr erneut im Bereich der Fassaden- und Treppenhausrenovierung, der Erneuerung von Treppengeländern, dem Einbau von Fensteranlagen, der Erneuerung von Garagendächern und der Prüfung und Einstellung von Heizungsanlagen.

Daneben wurden im Wohnungsbestand sowohl bei Neuvermietung von Wohnungen als auch im laufenden Mietverhältnis auf Wunsch des Mietvertragspartners umfang-reiche Modernisierungsmaßnahmen vorge-nommen, um die Wohnung in einen Standard zu versetzen, der nahezu die Qualitäten eines Neubaus hat. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 55 Wohnungen komplett oder teilumgebaut werden.

Bei der Erneuerung der Garagendächer ist bei zwei Großanlagen im Wohngebiet Bleicherhof / Am Freistein eine Begrünung der Garagendachflächen geplant und mit umgesetzt worden. 59 Garagen mit einer gesamten Grundfläche von annähernd 1.000 m² Dachfläche erhielten dabei eine extensive Dachbegrünung.

Die Dachbegrünung ist damit ein weiterer Baustein der Bemühungen der Genossenschaft in puncto Biodiversität, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.



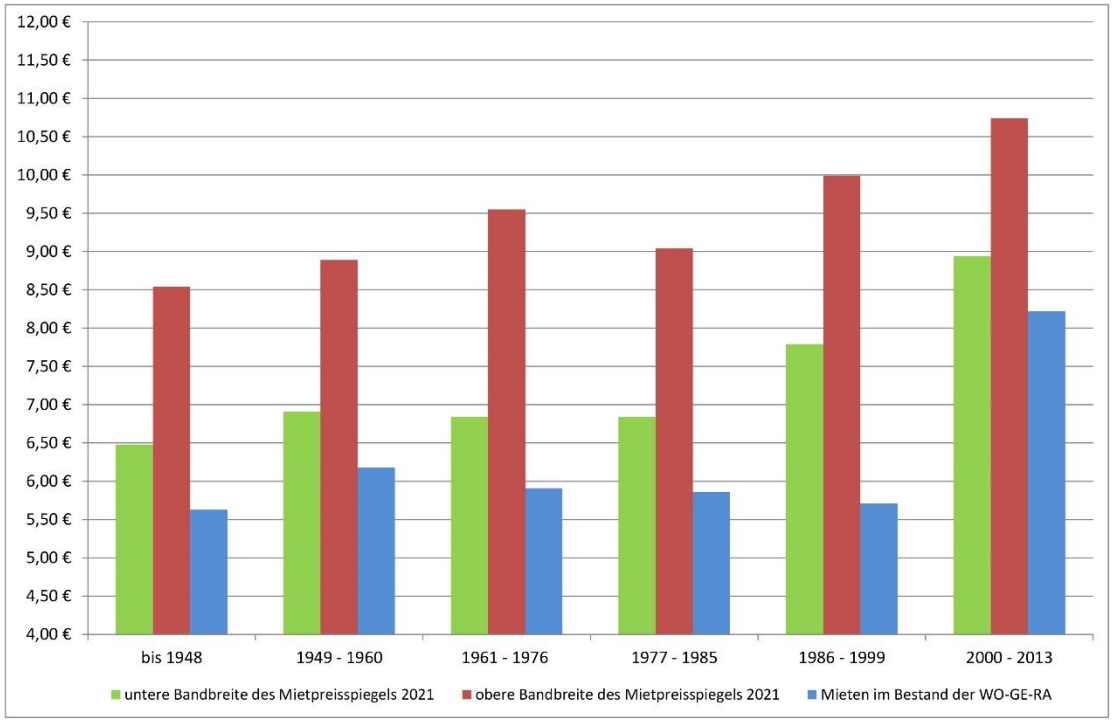
Mietenpolitik

Nach wie vor ist die Mietpreispolitik der Genossenschaft darauf ausgerichtet, den Mitgliedern des Unternehmens guten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,95 € pro m² Wohnfläche liegen wir damit weiterhin deutlich unter den Wertansätzen des Ratinger Mietpreisspiegels.

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.

Bei den Mietanhebungen im vermieteten Bestand sind im dritten Jahr in Folge nur partielle und in diesen Fällen auch nur geringfügige Anpassungen der Grundmieten vorgenommen worden.

Die inflationäre allgemeine Preisentwicklung trifft auch die Genossenschaft. Neben den erhöhten Betriebskosten, die im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen zur Umlage kommen, sind auch der Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich des Unternehmens von deutlichen Kostensteigerungen betroffen. Dadurch wird im kommenden Geschäftsjahr 2023 eine allgemeine Anpassung der Grundmieten unvermeidlich sein. Mit einer vom Vorstand beschlossenen Anhebung von 0,15 € pro m² Wohnfläche monatlich werden wir allerdings noch deutlich unter der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise liegen.



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

Klimapolitik / Energieeinsparung

Neben der Bedeutung für den Klimaschutz hat die Energieeinsparung durch den Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen drastischen Preisanstieg für Strom und Gas noch weiter an Bedeutung gewonnen. Begriffe wie „Gasmangellage“ prägten das letzte Jahr.

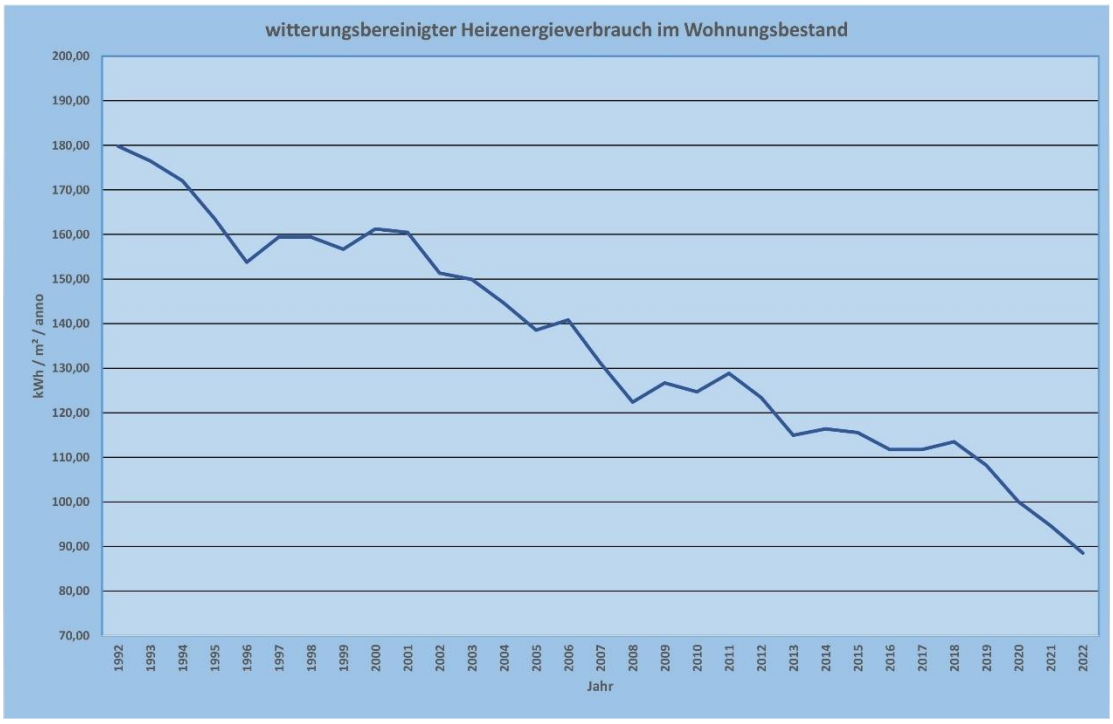
Die gemeinsamen Anstrengungen seitens der Mieterinnen und Mieter zum angepassten Heizverhalten in der Energiekrise und der Genossenschaft zum optimierten Betrieb der zentralen Heizungsanlagen haben sich im vergangenen Jahr ausgezahlt. Der Heizenergieverbrauch im zentral beheizten Wohnungsbestand konnte von 11,9 Mio. kWh um rund 20 % auf 9,6 Mio. kWh reduziert werden.

Der umgerechnete, witterungsbereinigte Heizenergieverbrauch ist ebenfalls nochmals gesunken. Mit nur noch knapp 89 kWh pro m² Wohnfläche jährlich ist der Energieverbrauch seit dem Jahr 1992 mehr als halbiert worden.

Weg von den fossilen Brennstoffen und damit hin zu regenerativen Energiequellen, dies wird in den kommenden Jahren, wenn nicht Jahrzehnten eine der Herausforderungen für die Genossenschaft sein. Dabei ist derzeit noch völlig offen, welche Art der Beheizung aus regenerativen Energiequellen sich in den kommenden Jahren umsetzen lässt. Momentan sind Fernwärmeanschlüsse, wasserstoffbasierte Heizsysteme sowie Wärmepumpen, die mit regenerativem Strom betrieben werden, im Gespräch.

Im Jahr 2023 soll anhand eines Pilotprojektes im bereits energetisch modernisierten Bestand die ökologisch und ökonomisch sinnvolle Umsetzung einer Wärmepumpe getestet werden.

Die im Bau befindlichen Maßnahmen werden einen Fernwärmeanschluss (Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße) erhalten bzw. mit einer Wärmepumpe (Alter Kirchweg / Am Feldkothen) ausgestattet.



Der grafischen Darstellung auf der folgenden Seite ist zu entnehmen, dass mittlerweile fast alle Anlagen in einem günstigen Energieverbrauchsbereich liegen, der die Anstrengungen der Genossenschaft zum Klimaschutz widerspiegelt.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 110 Mitgliedschaften erhöht. Zum Jahresende 2022 waren 5.195 Mitglieder (Vorjahr: 5.085) in der Mitgliederliste eingetragen.

	Mitglieder	*%*
0 - 10 Jahre	*129*	*2,48*
11 - 20 Jahre	*155*	*2,98*
21 - 30 Jahre	*403*	*7,76*
31 - 40 Jahre	*645*	*12,42*
41 - 50 Jahre	*614*	*11,82*
51 - 60 Jahre	*1.233*	*23,73*
61 - 70 Jahre	*971*	*18,69*
71 - 80 Jahre	*572*	*11,01*
81 - 90 Jahre	*423*	*8,14*
91 - 100 Jahre	*44*	*0,85*
ohne Angaben	*6*	*0,12*
insgesamt	*5.195*	*100,00*

Altersstruktur per 31.12.2022

Fassadenrenovierung im Wohnquartier Düsseldorfer Straße

Vertreterversammlung

Nachdem in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Corona-Pandemie keine Vertreterversammlungen in Präsenzform stattfinden konnten, fand am 21. Juni 2022 nach drei Jahren wieder eine Versammlung der gewählten Vertreterinnen und Vertreter in der Stadthalle Ratingen statt. Die anwesenden 63 Vertreterinnen und Vertreter haben in der Versammlung u.a. die satzungsgemäßen Beschlussfassungen zum Jahresabschluss und zur Gewinnverwendung vorgenommen.

Personalwesen

Neben dem Vorstand bestand das Team der WO•GE•RA am 31.12.2022 aus 13 Personen und setzte sich wie folgt zusammen:

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

Die vakante Ausbildungsstelle soll nach Abschluss der Büroerweiterung im Jahr 2023 wieder besetzt werden.

Tochtergesellschaft

Das Ergebnis der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH als 100%iges Tochterunternehmen der WO•GE•RA belief sich im Jahr 2022 auf 42 T€ (Vorjahr: 33 T€). Es entstand aus Erbbauzinsen sowie aus der Vermietung einer Gewerbeeinheit. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus 2021 (30 T€) ergab sich in 2022 ein Bilanzgewinn von 72 T€. Mit Datum vom 08.03.2023 wurde dem Jahresabschluss der Tochter-GmbH für 2022 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Gemäß Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 04.05.2023 wurde der Bilanzgewinn in Höhe von 72 T€ im Betrag von 70 T€ den Gewinnrücklagen zugeführt und im Betrag von 2 T€ auf die Jahresrechnung 2023 vorgetragen.

Tafel Ratingen e.V.
(ein Bauprojekt der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH)

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 erörterte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand die geschäftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft. Alle Sitzungen konnten unter Beachtung der jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen und Verordnungen zur Corona-Pandemie 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 des Vorstandes über die wesentlichen Kennziffern der Unternehmensentwicklung nachgekommen.

Vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates sind in zwei Sitzungen der Jahresabschluss sowie verschiedene Geschäftsfelder geprüft worden, insbesondere die Auftragsvergaben bei Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht. Im Rahmen von zwei Sitzungen hat sich der vom Aufsichtsrat gebildete Bauausschuss über das Neubauprojekt Hans-Böckler-Straße 20 / Gartenstraße 15-17 sowie den Büroumbau Poststraße 34 informiert.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 28. September 2022 unterrichtet.

Der Jahresabschluss für 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat beraten und gebilligt. Gemäß Beschlussfassung des Aufsichtsrates wird der Vertreterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen und den Lagebericht des Vorstandes für 2022 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 2022 geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Turnusgemäß endet mit der Vertreterversammlung im Jahr 2023 das Mandat der Aufsichtsratsmitglieder Udo Middendorf, Dr. Silke Plumanns und Andrea Töpfer. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Ratingen, den 17. Mai 2023

Middendorf
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht 2022

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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland wurde im vergangenen Jahr von den Folgen des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine geprägt. Während im Frühjahr 2022 der Wegfall zahlreicher Corona-Schutzmaßnahmen laut Statistischem Bundesamt (Destatis) zur Erholung der deutschen Wirtschaft beitrug, wurde der Aufschwung mit dem russischen Überfall auf die Ukraine und den infolgedessen stark steigenden Energiepreisen gebremst. Zudem erschwerten verschärfte Material- und Lieferengpässe, der Fachkräftemangel und hohe Preissteigerungen in fast allen Wirtschaftsbereichen die konjunkturelle Erholung. Der hohe Verbraucherpreisanstieg schmälerte die Kaufkraft der privaten Haushalte. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft nach Angaben von Destatis im Jahr 2022 gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Für das Jahr 2023 erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum des BIP um 0,2 %.

Die positive Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt im Jahr 2022 wurde auch durch einen neuen Höchstwert der Erwerbstätigen unterstrichen. Deren Anzahl stieg nach den Berechnungen von Destatis im 4. Quartal 2022 auf 45,9 Mio. Personen. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2022 jahresdurchschnittlich deutlich gesunken. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Jahresdurchschnitt um 195.000 Personen gesunken; die Arbeitslosenquote sank um 0,4 % auf 5,3 %.

Im Jahr 2022 kam es unter dem Druck insbesondere der Energie- und Lebensmittelpreise zu einem deutlichen Anstieg der Inflation. Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag sie gegenüber dem Vorjahr laut Feststellung von Destatis bei 7,9 %. Für das Jahr 2023 wird ein leichter Rückgang der Inflation erwartet. So prognostiziert das Institut für Weltwirtschaft in Kiel einen Anstieg des VPI in 2023 um 5,4 %.

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland 2022 auf annähernd 84,2 Mio. Personen gestiegen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen sinkt die Bautätigkeit aufgrund der gestiegenen Baupreise und Kapitalmarktzinsen sowie des Fachkräftemangels. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erwartet vor diesem Hintergrund einen Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2022 auf rund 280.000 Wohnungen. Damit wird das Ziel von mindestens 400.000 neu errichteten Wohnungen deutlich verfehlt.

Ebenfalls rückläufig ist die Zahl der Baugenehmigungen. Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 6,9 % oder 26.300 Wohneinheiten weniger als im Jahr 2021.

Das Mietwachstum hielt auch im Jahr 2022 an. Gemäß Berechnungen der Value AG ist die durchschnittliche Angebotsmiete um etwa 3,8 % angestiegen. Der Kreis Mettmann liegt mit + 4,6 % dabei sogar etwas über dem Bundesdurchschnitt.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2022 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 2.011 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand um 3 Wohneinheiten reduziert. Der Abgang resultierte aus dem Umbau von 2 Wohneinheiten im Wohn- und Verwaltungsgebäude Poststraße 34 und Zuordnung dieser beiden Einheiten zum eigengenutzten Büro. Zudem wurde in der Liegenschaft Homberger Straße 55 im Zuge des Umbaus und der Neuvermietung der Gewerbeeinheit der bislang als Wohnung genutzte Teilbereich dem Gewerbeteil zugeordnet. Die Veränderung bei den Wohnflächen resultierte zum einen aus den vorstehend genannten Umbauten sowie geringfügigen Wohnflächenveränderungen im Rahmen von Modernisierungen mit anschließender neuer Aufmaßnahme der Wohnflächen.

Nach Auslaufen der letzten Zweckbindungen „öffentlich gefördert“ zum Ende des Geschäftsjahres 2021 unterliegt seit dem 01.01.2022 keine Wohnung mehr einer gesetzlichen Belegungs- und/oder Mietpreisbindung.

Sämtliche Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich im Stadtgebiet von Ratingen.

Bautätigkeit

Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße
Nach Katasterfortschreibung der von der Stadt Ratingen erworbenen Grundstücksflächen sowie endgültiger Feststellung der Flächen des Unterbaurechts für die Tiefgarage ergab sich per Saldo ein Ausgleichsanspruch für die Genossenschaft in Höhe von 51 T€, der die Herstellungskosten entsprechend gemindert hat. Zusammen mit den aktivierten Baukosten in Höhe von 4.219 T€ ergab sich für das Bauvorhaben mit insgesamt 38 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 42 Kfz-Stellplätzen im Geschäftsjahr 2022 ein Zugang unter der Position „Anlagen im Bau“ im Umfang von 4.168 T€.

Am Feldkothen / Alter Kirchweg
Nach Sicherstellung der Kapitalmarktmittel zur anteiligen Finanzierung der Baumaßnahme und Bewilligung der KfW-Zuschussförderung für Effizienzhäuser 55 EE in Höhe von 1.055 T€ konnte im September 2022 der Baubeginn für die Errichtung von 26 Mietwohnungen und 1 Kindertagesstätte erfolgen. Für das Bauvorhaben sind im Geschäftsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von 1.049 T€ - zuerst noch unter den „Bauvorbereitungskosten“ – und nach Baubeginn unter „Anlagen im Bau“ aktiviert worden.

Plättchesheide – B-Plan M 292
Im Jahr 2022 sind die Vorbereitungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Errichtung von 39 Wohnungen, 65 Kfz-Stellplätzen in einer Quartiersgarage sowie 100 Fahrradstellplätzen vorsieht, weiter vorangetrieben worden. Die politischen Beschlussfassungen zum Bebauungsplan sollen erst im Jahr 2023 erfolgen. Insgesamt sind im Geschäftsjahr 116 T€ für Planungsleistungen unter den Bauvorbereitungskosten aktiviert worden.

Poststraße 34
Nach Erteilung der Baugenehmigung konnte im 2. Halbjahr 2022 mit dem Büroerweiterungsbau, der energetischen Modernisierung und der Balkonanbaumaßnahme begonnen werden. Im ersten Bauabschnitt stand die Büroerweiterung an. Im Geschäftsjahr wurden 339 T€ unter der Position „Wohngebäude“ aktiviert. Die Fertigstellung der neuen Büroflächen wird ca. Mitte 2023 erfolgen, danach steht die energetische Modernisierung der Außenhülle einschl. Aufzugsanbau und Balkonerweiterung an.

Entwicklung des eigenen Bestandes:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche
Häuser	321	146.126,00 m²	321	146.263,90 m²
Wohnungen	2.011		2.014	
Garagen	553		553	
Einstellplätze	372		372	
gewerbliche Einheiten	9	1.630,07 m²	9	1.587,99 m²

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 5.280 T€ (Vorjahr: 6.126 T€) an Fremdkosten für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt. Dies entsprach einem Ansatz von 35,57 € (Vorjahr: 41,28 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Unter Berücksichtigung der weiteren Aufwendungen des Regiebetriebes ergaben sich kumulierte Aufwendungen von 5.968 T€ (Vorjahr: 6.890 T€) gleich 40,21 € (Vorjahr: 46,42 €) 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 2022 gebucht. Eine Aktivierung als Herstellungsaufwand erfolgte nicht.

Schwerpunkte der Modernisierung und Instandhaltung waren:

- Instandsetzung und Anstrich von Fassaden
- Neueindeckung von Garagendächern tlw. mit extensiver Dachbegrünung
- Renovierung von Treppenhäusern einschl. Erneuerung von Treppengeländern und Elektroinstallationen
- Erneuerung von Haustüranlagen
- Überprüfung und Einstellung von Heizungsanlagen
- Erneuerung von Kellerabgängen
- Überprüfung von Balkonanlagen
- 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 114 Wohnungen (Vorjahr: 106) gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,7 % (Vorjahr: 5,3 %). Die Fluktuation ist in unserem Wohnungsbestand seit Jahren auf einem konstant niedrigen Niveau.

19 Wohnungswechsel waren auf einen Tausch der Wohnung im Bestand der Genossenschaft zurückzuführen. In 19 Fällen erfolgte die Beendigung des Nutzungsverhältnisses wegen Todes, weitere 35 Kündigungen beruhten auf altersbedingten Gründen der kündigenden Mietpartei.

Zum 31.12.2022 standen 19 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote belief sich damit am Bilanzstichtag auf 0,9 % (Vorjahr: 0,8 %) des gesamten Wohnungsbestandes. Berücksichtigt sind dabei auch 3 Wohnungen, die mit zusätzlichem statischen Aufwand modernisiert und anschließend in den Wiedervermietungsprozess gelangen. Für die übrigen 16 Vermietungseinheiten (0,8 % 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 5,95 € 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:

2022	2021	2020
5,95 €	5,89 €	5,82 €

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.042 T€ (Vorjahr: 791 T€), der sich aus Erträgen von 14.670 T€ und Aufwendungen von 12.628 T€ ergibt. Es ist die Ausschüttung einer Dividende von 4 % (187 T€) vorgesehen. Der verbleibende Überschuss von 1.855 T€ soll den Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

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

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen)	14.277	98,4	14.135	98,7	142
Betreuungstätigkeit	33	0,2	40	0,3	- 7
anderen Lieferungen und Leistungen	5	0,0	5	0,0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	90	0,6	12	0,1	78
Gesamtleistung	14.405	99,2	14.192	99,1	213
Andere betriebliche Erträge	115	0,8	128	0,9	- 13
Betriebsleistung	14.520	100,0	14.320	100,0	200
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.715	60,0	9.460	66,1	- 745
Personalaufwand	1.421	9,8	1.591	11,1	- 170
Abschreibungen	1.648	11,3	1.715	12,0	- 67
Andere betriebliche Aufwendungen	366	2,5	337	2,3	29
Zinsaufwand	14	0,1	21	0,1	- 7
Gewinnunabhängige Steuern	356	2,5	356	2,5	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	12.520	86,2	13.480	94,1	- 960
Betriebsergebnis	2.000	**13,8**	840	**5,9**	1.160
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 88		- 132		44
Neutrales Ergebnis	130		83		47
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	2.042		791		1.251
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	**2.042**		**791**		1.251

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.160 T€ auf 2.000 T€ erhöht. Die Erhöhung bei den Betriebsleistungen ergab sich vornehmlich durch gestiegene Erträge aus Sollmieten, höheren Erlösen aus Umlagenabrechnungen sowie aktivierten Eigenleistungen, denen eine Verringerung der Erträge aus Betreuungstätigkeit und geringere Bestandsveränderungen gegenüberstanden. Deutlich gemindert sind die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, der Personalaufwand und die Abschreibungen. Hierbei wirkten sich insbesondere die niedrigeren Instandhaltungskosten auf das Betriebsergebnis aus.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich um 44 T€ auf - 88 T€ erhöht. Das Ergebnis beruht im Wesentlichen auf der Abzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 82 T€.

Das neutrale Ergebnis beträgt 130 T€ und wurde maßgeblich durch die Auflösung von Rückstellungen (92 T€), Erträgen aus sonstigen Verkäufen (18 T€) sowie BAFA-Zuschüssen (13 T€) geprägt.

3.2 Vermögenslage

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	2	0,0	- 1
Sachanlagen	49.895	75,6	45.729	72,4	4.166
Finanzanlagen	1.961	3,0	1.961	3,1	0
	51.857	78,6	47.692	75,5	4.165
Umlaufvermögen und Rechnungs-abgrenzungsposten					
Langfristig					
Forderungen aus Vermietung	2	0,0	1	0,0	1
Sonstige Vermögensgegenstände	11	0,0	11	0,0	0
Rechnungsabgrenzung	3	0,0	6	0,0	- 3
	16	0,0	18	0,0	- 2
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	3.465	5,3	3.431	5,4	34
Andere Vorräte, übrige Forderungen und Sonstige Vermögenswerte	207	0,3	253	0,4	- 46
Flüssige Mittel	10.421	15,8	11.755	18,7	- 1.334
	14.093	21,4	15.439	24,5	- 1.346
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	65.966	100,0	63.149	100,0	2.817

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.817 T€ auf einen Wert von 65.966 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.879 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.648 T€ sowie ein Abgang von 65 T€ gegenüber, so dass insgesamt eine Steigerung von 4.166 T€ zu verzeichnen war.

Unter unfertige Leistungen sind 3.465 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 1.334 T€ und der Verminderung bei den Forderungen aus Grundstücksverkäufen (160 T€) einerseits und der Erhöhung bei den Forderungen gegenüber den Stadtwerken (95 T€) andererseits.

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.779	7,2	4.674	7,4	105
Gewinnrücklagen	48.743	73,9	47.336	75,0	1.407
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	855	1,3	407	0,6	448
	54.377	82,4	52.417	83,0	1.960
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	64	0,1	69	0,1	- 5
Vorgesehene Dividende	187	0,3	184	0,3	3
	251	0,4	253	0,4	- 2
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	4.618	7,0	4.410	7,0	208
Dauerfinanzierungsmittel	1.038	1,6	1.218	1,9	- 180
	5.656	8,6	5.628	8,9	28
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	1.184	1,8	597	1,0	587
Erhaltene Anzahlungen	4.057	6,1	3.991	6,3	66
Übrige Verbindlichkeiten	441	0,7	263	0,4	178
	5.682	8,6	4.851	7,7	831
Gesamtkapital / Bilanzsumme	65.966	100,0	63.149	100,0	2.817

Das langfristige Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2022 um 1.960 T€ auf 54.377 T€ gestiegen (+ 3,7%). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 82,4 %.

Bei den langfristigen Rückstellungen ist ein Zugang von 208 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 180 T€. Mit einem Betrag von 1.038 T€ entsprechen diese nur noch einem Anteil von 1,6 % der Bilanzsumme.

Im kurzfristigen Bereich des Fremdkapitals sind die Rückstellungen um 587 T€ gestiegen. Hauptursächlich dafür sind höhere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in den ersten drei Monaten des Folgejahres mit 172 T€ und Rückstellungen für erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen mit 430 T€. Zu nennenswerten Reduzierungen kam es im Bereich der Rückstellung für Mieterstattungen mit 10 T€ sowie Rückstellungen für Berufsgenossenschaftsbeiträge mit 8 T€.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich hauptsächlich um erhaltene Anzahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.057 T€ sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 385 T€.

3.3 Finanzlage

Die folgende Gliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	51.873	47.710	4.163
Finanzierungsmittel	60.033	58.045	1.988
Überdeckung	8.160	10.335	- 2.175
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	10.421	11.755	- 1.334
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	3.672	3.684	- 12
	14.093	15.439	- 1.346
Kurzfristige Verpflichtungen	5.933	5.104	829
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	8.160	10.335	- 2.175

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte - insbesondere Sachanlagen - sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Während des gesamten Geschäftsjahres 2022 war die Liquidität gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2022 war zu jeder Zeit gesichert.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2022	2021	2020
Langfristige Eigenkapitalquote	%	82,4	83,0	82,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,8	1,5	4,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	1,3	3,8
Fremdkapitalquote	%	1,6	1,9	2,6
Cashflow (nach Kürzung um aktivierte Eigenleistungen)	T€	3.807	2.893	4.203
Mietenmultiplikator		4,9	4,5	4,5
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	5,95	5,89	5,82
Durchschnittliche Betriebskosten	€/m²/mtl.	1,74	1,64	1,54
Instandhaltungskosten	€/m²/mtl.	2,96	3,44	2,75
Fluktuationsquote	%	5,7	5,3	4,9
Gesamte Leerstandsquote	%	0,83	1,05	0,55
Vermietungsbedingte Leerstandsquote	%	0,30	0,47	0,28

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

Risikomanagementsystem

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Es ist unter anderem darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum konsequenten Umgang mit den Risiken sind effiziente Steuerungs- und Kontrollsysteme eingesetzt. Im Rahmen der unterjährigen Controlling-Prozesse werden Daten aus den Bereichen Vermietung, Forderungsentwicklung, Instandhaltung, etc. regelmäßig analysiert. Der Aufsichtsrat wird in turnusgemäß gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen in zentralen Geschäftsbereichen unterrichtet. Hierdurch wird ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet.

Risikoanalyse

Die Genossenschaft profitiert im besonderen Maße von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraums Düsseldorf und Umgebung. Es handelt sich hierbei um einen Standort mit positiven Zukunftsprognosen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auch auf die Nachfrage nach Wohnraum. Mit nennenswerten Leerständen ist bis auf die modernisierungs- und instandhaltungsbedingten Leerstände nicht zu rechnen. Frei werdende Wohnungen werden auch zukünftig ohne nennenswerte zeitliche Verzögerung wieder vermietet werden können.
Dem Risiko gravierender Leerstände wird seitens der Genossenschaft auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,95 € je m² Wohnfläche handelt es sich im Verhältnis zum Marktumfeld um einen niedrigen Wert, was auch bei einem Vergleich mit dem Mietpreisspiegel der Stadt Ratingen deutlich wird. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanz- und Ertragslage stehen der Genossenschaft aufgrund der moderaten Mietenpolitik auch zukünftig zur Verfügung. Infolge der eingetretenen und noch zu erwartenden Kostensteigerungen durch die steigende Inflation werden sich kurz- und mittelfristige Anhebungen der Grundmieten nicht vermeiden lassen.
Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit bleiben weiterhin die Bestandspflege und Bestandsentwicklung. Durch die in den letzten Jahren konsequent betriebenen Investitionen in Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen weisen die Bestände der Genossenschaft eine gute Qualität auf. Im Hinblick auf zukünftige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker- und Baubranche derzeit in vielen Fällen nicht über ausreichend Personal- und Materialkapazitäten verfügt, um die entsprechenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten. Dies kann bei den von der Genossenschaft geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu zeitlichen Verzögerungen und, als Folge der hohen Nachfrage, zu zusätzlichen nicht geplanten Preissteigerungen führen.
Im Neubau führen der Personal- und Materialmangel in Verbindung mit den inflationsbedingten erheblichen Preissteigerungen, den drastisch gestiegenen Kapitalmarktzinsen, den langen behördlichen Genehmigungsverfahren und weiter steigenden bautechnischen Anforderungen bei gleichzeitiger Streichung der KfW-Fördermittel zu erheblichen Wirtschaftsrisiken. Die Einhaltung der kalkulierten Kosten wird bei Baumaßnahmen der Genossenschaft regelmäßig kontrolliert. Soweit Bauprojekte bereits so weit fortgeschritten sind, dass eine Einstellung bzw. Verschiebung wirtschaftlich nicht mehr möglich ist, werden diese auch in der aktuellen Situation fortgeführt. Das Risiko von Preissteigerungen besteht dabei hauptsächlich in Bezug auf noch zu vergebene Bauleistungen. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich mit einer Verschlechterung der Rendite zu rechnen, ohne dass Neubauprojekte in die Verlustzone abrutschen. Nötigenfalls ist auch eine Anhebung der moderat kalkulierten Mieten bei der Erstvermietung nicht auszuschließen. Bei künftigen Bauprojekten, die sich im Vorplanungsstadium befinden, ist zu entscheiden, inwieweit diese Bauvorhaben zurückgestellt werden können und müssen.

Trotz der im Laufe des Jahres 2022 sprunghaft gestiegenen Zinsen für Kapitalmarktdarlehen und der für das Jahr 2023 prognostizierten weiteren Entwicklung der Finanzmärkte stellt die Darlehensverzinsung für die Genossenschaft nur ein geringes Risiko dar. In Anbetracht des geringen Fremdkapitalvolumens, das sich in 2022 auf lediglich 1,6 % (Vorjahr: 1,9 %) der Bilanzsumme beläuft, sind merkliche Zinsänderungsrisiken nicht vorhanden. 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 6,5 % bis 9,4 % p.a. des Nominalbetrages und deren Zinsfestschreibungsdauer überwiegend mit 10 Jahren vereinbart wurden.
Zunehmend problematischer könnte die Belastung der Mietparteien durch steigende Energiepreise und die damit einhergehende Verteuerung der Heizkosten werden. Diese Tendenz wird durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Energiemarkt verstärkt. Es ist ungeklärt, wie und zu welchen Konditionen Deutschland zukünftig insbesondere mit Gas versorgt werden kann. Dies hat enorme Auswirkungen auf die Wohnkosten. Für die zentralversorgten Wohnungsbestände der Genossenschaft laufen die längerfristigen Versorgungsverträge zum Jahresende 2023 aus. Zu welchen Konditionen entsprechende Anschlussverträge abgeschlossen werden können ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht absehbar. Ab dem Kalenderjahr 2023 ergibt sich ein zusätzliches Risiko aus der Umlage des CO_2-Preises. Der CO_2-Preis ist zukünftig auch anteilig vom Vermieter zu tragen und kann nicht mehr zu 100 % über die Heizkostenabrechnung umgelegt werden. Für das Jahr 2023 ist bei der Genossenschaft überschlägig mit einer CO_2-Kostenbelastung von 10 bis 15 T€ auszugehen.
Weiter steigende Anforderungen des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft im Rahmen des Klimaschutzes und der CO_2-Neutralität werden erhebliche Investitionen nach sich ziehen. Die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit müssen als nachhaltige gesamtgesellschaftliche Aufgabe sichergestellt werden, um das Ziel „Weg von den fossilen Brennstoffen“ zu erreichen.
Das Vermieterrisiko aus dem im Jahr 2021 novellierten Telekommunikationsgesetz ist als niedrig einzustufen. Zum 30.06.2024 entfällt nach dem Gesetz die Umlagefähigkeit der TV-Kabelgebühren. Durch das im Gesetz aufgenommene Sonderkündigungsrecht kann die Genossenschaft alle bestehenden und langfristig ausgelegten Versorgungsverträge mit dem TV-Kabelfernsehanbieter kündigen, ohne dass der Genossenschaft Kosten aus dem vorzeitig aufgelösten Vertrag entstehen.
Aus dem jährlichen Branchenvergleich des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. lässt sich ableiten, dass die Genossenschaft gegenüber vergleichbaren Unternehmen seit Jahren sehr gut positioniert ist. Dies gilt sowohl bei der Mietpreisfestsetzung als auch den Vermietungskennzahlen und den Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand.
Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 waren keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklung negativ beeinträchtigen können.

Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz aller wirtschaftlicher Herausforderungen und wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist der Wohnungsmarkt in Ratingen stabil. Die Nachfrage – gerade nach genossenschaftlichem Wohnraum – ist nach wie vor sehr hoch. Die Bevölkerungstendenzen, insbesondere verursacht durch den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre sowie einem nicht ausreichenden Neubau bezahlbarer Wohnungen, werden mittelfristig weiter anhalten.

Prognosebericht

Ziel der Genossenschaft wird es sein, den Wohnungsbestand den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen nachfragegerecht anzupassen und weiter zu verbessern. Entsprechend der demografischen Entwicklung wird der barrierearme bzw. barrierefreie Neubau sowie der Umbau von Bestandswohnungen vorangetrieben werden müssen. Zudem stehen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung von CO_2-Emmissionen auf der Agenda für die kommenden Jahre.
Insofern wird die Genossenschaft auch in Zukunft hohe Investitionen in die Moderni-

sierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie – sofern wirtschaftlich vertretbar – in den Neubau tätigen. Diese Investitionen sind der Genossenschaft nicht zuletzt aufgrund der für die kommenden Jahre erwarteten positiven Jahresergebnisse möglich.

Der im Februar 2023 aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 weist einen wirtschaftlichen Überschuss von T€ 1.900 aus. Ausgangspunkt war dabei die weitere positive Entwicklung der Ertragspotenziale der Genossenschaft sowie die Fortführung der Vermietungsaktivitäten ohne vermehrte Leerstände und Mietausfälle.

.

Ratingen, den 17. Mai 2023

D e r V o r s t a n d

Matyssek Schnutenhaus Rebbe

WO·GE·RA
Ihr Zuhause

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.072,00	2.059,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.887.370,63		41.132.899,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	165.059,00		178.698,00
Grundstücke ohne Bauten	1.168.385,35		1.192.124,50
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		248,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.901,92		25.274,00
Anlagen im Bau	8.379.470,74		2.804.961,21
Bauvorbereitungskosten	176.260,05	49.895.448,20	394.583,01
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		**51.857.220,20**	**47.691.547,86**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.464.789,15		3.430.728,30
Andere Vorräte	38.664,54	3.503.453,69	16.664,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.478,75		17.989,72
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		160.000,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.248,13		9.521,67
Sonstige Vermögensgegenstände	151.347,91	181.074,79	61.829,22
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.420.570,59	11.754.983,93
Umlaufvermögen insgesamt		**14.105.099,07**	**15.451.717,40**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**3.478,93**	**5.938,57**
Bilanzsumme		**65.965.798,20**	**63.149.203,83**

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	64.200,00		50.700,00
der verbleibenden Mitglieder	4.779.029,35		4.673.708,06
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.843.229,35	18.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.170,65			*(2.091,94)*
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.280.000,00		5.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			*(0,00)*
Bauerneuerungsrücklage	15.500.000,00		14.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 1.000.000,00			*(200.000,00)*
Andere Ergebnisrücklagen	27.963.286,19	48.743.286,19	27.556.492,30
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 406.793,89			*(1.050.030,84)*
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			*(0,00)*
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.042.265,79		790.817,06
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.000.000,00	1.042.265,79	200.000,00
Eigenkapital insgesamt		**54.628.781,33**	**52.670.017,42**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.568.109,00		4.362.073,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.233.197,00	5.801.306,00	645.085,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.038.362,41		1.195.734,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		21.804,35
Erhaltene Anzahlungen	4.056.948,63		3.990.969,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.470,63		28.377,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.690,94		223.712,42
Sonstige Verbindlichkeiten	31.238,26		11.430,16
davon aus Steuern: 22.208,13 €			*(0,00)*
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		5.535.710,87	*(0,00)*
Bilanzsumme		**65.965.798,20**	**63.149.203,83**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.243.044,39		13.914.800,34
b) aus Betreuungstätigkeit	33.248,13		39.521,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.006,14	14.281.298,66	5.006,14
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.060,85	220.614,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		90.182,00	11.609,00
Sonstige betriebliche Erträge		245.058,75	478.099,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.714.655,04	9.460.109,27
Rohergebnis		**5.935.945,22**	**5.209.541,55**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	907.235,10		877.608,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	513.716,34	1.420.951,44	713.527,87
davon für Altersversorgung € 326.867,16			*(536.139,78)*
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.648.038,23	1.714.720,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		365.647,35	604.475,68
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	33,25		8,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.232,44	19.265,69	4.355,40
davon aus Abzinsung € 978,00			*(0,00)*
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		121.595,15	156.803,99
davon aus Aufzinsung der Rückstellungen € 81.666,00			*(91.444,00)*
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		142,65	- 69,07
Ergebnis nach Steuern		**2.398.836,09**	**1.146.837,98**
Sonstige Steuern		356.570,30	356.020,92
Jahresüberschuss		**2.042.265,79**	**790.817,06**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.000.000,00	200.000,00
Bilanzgewinn		**1.042.265,79**	**590.817,06**

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 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 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. Beim Wohn- und Verwaltungsgebäude Poststraße 34 ist die Gesamtnutzungsdauer durch den Umbau und die Modernisierung auf 80 Jahre angehoben worden. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 4 % bzw. 5 % linear abgeschrieben.
Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit einem Satz von 20 % bzw. 25 % linear abgeschrieben. Zugänge im Geschäftsjahr werden zeitanteilig abgeschrieben.

Finanzanlagen
Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen
Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen. Leerstände sind mit einer pauschalen Wertberichtigung von 1,0 % (Vorjahr: 1,5 %) 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 1,78 % zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 1,87 %) 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 404.410,00 € wurde der Zinsanteil in Höhe von 81.571,00 € 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 228 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 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) gemäß § 253 Abs. 2, Satz 2, 4 HGB. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften waren am 31.12.2022 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 3.464.789,15 € (Vorjahr: 3.430.728,30 €) noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.

5. Forderungen

		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	insgesamt	31.12.2022	31.12.2021
aus Vermietung	26.478,75 €	2.297,28 €	1.324,86 €
aus Grundstücksverkäufen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
gegen verbundene Unternehmen	3.248,13 €	0,00 €	0,00 €
sonstige Vermögensgegenstände	151.347,91 €	11.100,00 €	11.100,00 €
	181.074,79 €	13.397,28 €	12.424,86 €

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:

	31.12.2022	31.12.2021
- Nachzuholende Instandhaltung	585.300,00 €	412.886,00 €
- Erbrachte, noch nicht abgerechnete Bauleistungen	530.000,00 €	100.000,00 €
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten	46.725,00 €	46.775,00 €
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14.170,00 €	13.885,00 €
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	0,00 €	7.700,00 €
- Restliche Urlaubsansprüche	16.600,00 €	13.900,00 €
- Jubiläen	35.502,00 €	34.539,00 €
- Mieterstattungen	4.900,00 €	15.400,00 €
	1.233.197,00 €	645.085,00 €

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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2022
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	99.694.062,54 €	339.494,30 €	0,00 €	0,00 €	100.033.556,84 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	281.223,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	281.223,73 €
Grundstücke ohne Bauten	1.192.124,50 €	0,00 €	0,00 €	- 23.739,15 €	1.168.385,35 €
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	340.995,53 €	141.768,85 €	90.061,50 €	0,00 €	392.702,88 €
Anlagen im Bau	2.804.961,21 €	4.835.315,28 €	64.896,00 €	804.090,25 €	8.379.470,74 €
Bauvorbereitungskosten	394.583,01 €	562.028,14 €	0,00 €	- 780.351,10 €	176.260,05 €
	104.726.811,23 €	5.878.606,57 €	154.957,50 €	0,00 €	110.450.460,30 €
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	106.697.108,62 €	5.878.606,57 €	154.957,50 €	0,00 €	112.420.757,69 €

	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.538,39 €	987,00 €	0,00 €	8.525,39 €	1.072,00 €	2.059,00 €
	7.538,39 €	987,00 €	0,00 €	8.525,39 €	1.072,00 €	2.059,00 €
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.561.162,91 €	1.585.023,30 €	0,00 €	60.146.186,21 €	39.887.370,63 €	41.132.899,63 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	102.525,73 €	13.639,00 €	0,00 €	116.164,73 €	165.059,00 €	178.698,00 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.168.385,35 €	1.192.124,50 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	565,44 €	0,00 €	0,00 €	565,44 €	0,51 €	0,51 €
Technische Anlagen und Maschinen	18.046,76 €	248,00 €	0,00 €	18.294,76 €	0,00 €	248,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.721,53 €	48.140,93 €	90.061,50 €	273.800,96 €	118.901,92 €	25.274,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.379.470,74 €	2.804.961,21 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	176.260,05 €	394.583,01 €
	58.998.022,37 €	1.647.051,23 €	90.061,50 €	60.555.012,10 €	49.895.488,20 €	45.728.788,86 €
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	59.005.560,76 €	1.648.038,23 €	90.061,50 €	60.563.537,49 €	51.857.220,20 €	47.691.547,86 €

Tabelle 2: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2022 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	1.038.362,41 € (1.195.734,16 €)	165.451,59 € (160.390,50 €)	872.910,82 € (1.035.343,66 €)	670.679,84 € (662.247,06 €)	202.230,98 € (373.096,60 €)	1.038.362,41 € (1.195.734,16 €)	Grundpfand-rechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 € (21.804,35 €)	0,00 € (21.804,35 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (21.804,35 €)	
Erhaltene Anzahlungen	4.056.948,63 € (3.990.969,77 €)	4.056.948,63 € (3.990.969,77 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.470,63 € (28.377,55 €)	24.470,63 € (28.377,55 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.690,94 € (223.712,42 €)	384.690,94 € (223.712,42 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	31.238,26 € (11.430,16 €)	31.238,26 € (11.430,16 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag	5.535.710,87 € (5.472.028,41 €)	4.662.800,05 € (4.436.684,75 €)	872.910,82 € (1.035.343,66 €)	670.679,84 € (662.247,06 €)	202.230,98 € (373.096,60 €)	1.038.362,41 € (1.217.538,51 €)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sollmieten (abzüglich Mieterstattung)	10.808.803,16 €
Erträge aus Umlagen	3.544.785,80 €
Pachterlöse, Zuschüsse, Erlöse aus Sondereinrichtungen	1.371,00 €
Erlösschmälerungen	- 111.915,57 €
	14.243.044,39 €

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

Betriebskosten	3.295.266,56 €
Instandhaltungskosten	5.399.083,94 €
Andere Aufwendungen	20.304,54 €
	8.714.655,04 €

3. In der Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ sind 978,00 € aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

4. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 81.666,00 € 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 355.816,71 € enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

2. Am 31.12.2022 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Neubaubereich:	9.183 T€
Bestellobligo Modernisierung:	608 T€
Bestellobligo Instandhaltung:	16 T€
	9.807 T€

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen von 9.807 T€ mit Eigenkapital sowie einem Kapitalmarktdarlehen 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 31.12.2022 setzt sich das Eigenkapital der Gesellschaft von 5.821.877,18 € zusammen aus dem gezeichneten Kapital von 260.000,00 €, einer Kapitalrücklage von 1.700.000,00 €, anderen Gewinnrücklagen von 3.790.000,00 €, dem Gewinnvortrag aus 2021 in Höhe von 29.953,02 € sowie dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 41.924,16 €.

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

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

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

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2022	5.085	46.758
Zugang 2022	230	1.994
Abgang 2022	120	950
Bestand am 31.12.2022	5.195	47.802

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	105.321,29 €.
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	77.000,00 €.
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	3.636.500,00 €.

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

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

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2023 haben sich keine wesentlichen Änderungen der Unternehmenssituation oder des Branchenumfelds ergeben, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachträglich beeinflusst haben.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von	2.042.265,79 €.
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von	1.000.000,00 €
im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Vertreter-versammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von	1.042.265,79 €
an die Mitglieder mit 4 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 4.673.708,06 € =	186.948,32 €
auszuschütten und in Höhe von	855.317,47 €
in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.	

Ratingen, den 17. Mai 2023

D e r V o r s t a n d

Matyssek Schnutenhaus Rebbe