



WO·GE·RA
Ihr Zuhause

Geschäftsbericht 2024



**Wohnungsgenossenschaft
Ratingen eG**

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

113 Mitglieder, die am 28.04.2025 im Rahmen der
Vertreterwahl gewählt wurden

Aufsichtsrat

Uwe Schwarz
Andrea Töpfer

Vorsitzender
stellvertretende
Vorsitzende

Wolfgang Diedrich
Günther Heinlein
Rüdiger Matyssek
Dr. Jochen Muddemann
Hans-Jürgen Oster
Dr. Silke Plumanns
Jürgen Schneider

Vorstand

Volkmar Schnutenhaus
Udo Middendorf
Johannes Rebbe

AUF EINEN BLICK

	2024	2023	2022
Mitglieder	5.440	5.300	5.195
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	5.006 T€	4.876 T€	4.779 T€
Investitionen im Geschäftsjahr			
- in eigene Neubauten / Umbauten	7.913 T€	8.458 T€	5.659 T€
- in Grundstücksankäufe	0 T€	0 T€	13 T€
- in Modernisierung und Instandhaltung (einschl. Regiebetrieb)	5.168 T€	4.816 T€	5.968 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.989 T€	14.511 T€	14.243 T€
Bilanzgewinn	1.649 T€	1.860 T€	1.042 T€
Bilanzsumme	76.111 T€	69.410 T€	65.966 T€
Bewirtschaftete Einheiten			
- Wohnungen	2.044	2.008	2.011
- gewerbliche und sonstige Einheiten	21	21	21
- Garagen	595	553	553
- Stellplätze	372	372	372

Bericht des Vorstandes

Liebe Leserinnen und Leser,

ein erneut herausforderndes Geschäftsjahr liegt hinter uns. Insbesondere die weiterhin hohen Bau- und Instandhaltungskosten, der Fachkräftemangel und die ungünstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich auf die Geschäftsaktivitäten unserer Genossenschaft aus.

Wie bereits die Jahre zuvor war auch das Jahr 2024 von zahlreichen geopolitischen Ereignissen geprägt, die unseren Alltag stark beeinflussen. Neben dem weiterhin andauernden Krieg in der Ukraine, dem Krieg im Gazastreifen, dem abruptem Machtwechsel in Syrien muss auch die Wiederwahl von Donald Trump zum Präsidenten der Vereinigten Staaten von Amerika genannt werden. Neben zunehmenden Protektionismus sind durch die veränderten Machtverhältnisse in Amerika auch Auswirkungen auf die NATO und den Krieg in der Ukraine zu erwarten.

Aber auch innenpolitisch hat das Jahr 2024 nicht dazu beigetragen, dass die Wirtschaft in Deutschland gestärkt wird. Das Dilemma fand seinen Höhepunkt mit dem Bruch der Ampelkoalition, der zu einem politischen Stillstand in Deutschland geführt hat.

Es bleibt zu hoffen, dass die neue Bundesregierung parteiübergreifend die richtigen Maßnahmen ergreift, um den Wirtschaftsstandort Deutschland wieder zu dem zu machen, was er jahrzehntelang gewesen ist.

Um dem Rechenschaft zu tragen, hat der Bundestag ein Maßnahmenpaket beschlossen, das u.a. hohe Investitionskosten in die Infrastruktur mit sich bringen soll. Allerdings hat die dadurch extrem wachsende Verschuldung des Staates auch eine für Wohnungsunternehmen negative Konsequenz, deren Auswirkungen man noch nicht abschätzen kann. Denn dadurch sind die Renditen für Staatsanleihen gestiegen, was auch eine neuerliche Anhebung der Bauzinsen nach sich ziehen könnte.

Trotz dieser Widrigkeiten ist es uns im Geschäftsjahr 2024 gelungen, unsere genossenschaftlichen Aufgaben zu erfüllen und die gesetzten Ziele zu erreichen. Mit dem Abschluss des Neubauprojektes „Parkquartier“ und der Fortführung des Neubauvorhabens in Ratingen-Tiefenbroich erweitern wir unseren Bestand um insgesamt 64 barrierefreie Wohnungen.

Für den weiteren Neubau von finanzierbarem Wohnraum brauchen wir eine Beschleunigung der B-Plan- und Baugenehmigungsverfahren, eine konsequente Streichung von ambitionierten Zusatzanforderungen an Bauprojekte und eine „Ermöglichungskultur“ in Behörden, aber auch in der Gesellschaft.

Auf dem Klimapfad, der eine CO₂-Neutralität der Wohngebäude bis 2045 zum Ziel hat, bewegen wir uns auch vorwärts. Allerdings ist erkennbar, dass die Erreichung dieses Ziels die Wohnungswirtschaft an wirtschaftliche Grenzen führen wird. Die Politik ist unseres Erachtens hier gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, welche die entstehenden Lasten auf alle Schultern verteilen.

Wir blicken auf ein erfolgreiches, aber auch anspruchsvolles Jahr 2024 zurück und sehen den Entwicklungen für 2025 positiv entgegen. Ziel ist es weiterhin, das Wohnen bei der WO•GE•RA gemeinsam mit unseren Mitgliedern zukunftsweisend und finanzierbar zu gestalten.

Dabei hilft uns der starke Rückhalt unserer Mitglieder, unserer Vertreterversammlung und unseres Aufsichtsrates. Dank Ihres Vertrauens und ihrer Unterstützung sind wir für die zukünftigen Aufgaben gut gerüstet.

Ein besonderer Dank gilt wiederum allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WO•GE•RA für ihre Teamarbeit und ihr Engagement.



Volkmar Schnutenhaus



Udo Middendorf



Johannes Rebbe

Neubau / Bestandsumbau und -ausbau

„Park-Quartier“ - Gartenstraße / Hans-Böckler Straße

Was lange währt, wird endlich gut. Dieses Sprichwort trifft wahrlich auf unseren Neubau zu. Nach einer dreijährigen Bauzeit konnte die Baumaßnahme im August 2024 fertiggestellt werden. In die lange Bauzeit fielen unter anderem die Lieferengpässe durch Corona, Baukostensteigerungen durch die starke Inflation, der Ukraine-Krieg mit der Energieknappheit und Explosion der Energiekosten, der abrupte Förderstopp durch die alte Bundesregierung und der sich immer stärker auswirkende Fachkräftemangel. Die vielen Insolvenzen im Baugewerbe und im Bauträgergeschäft sind das Ergebnis dieser negativen Entwicklung im Immobilienbereich. Auch unseren Neubau haben wir hinsichtlich der Entwicklung der Baukosten und der Bauzeitenverschiebung permanent überwachen müssen. Der Verwaltungsaufwand auf der Bauherren- und der Fachplanerseite waren schon immens hoch, um dem Ziel gerecht zu werden, anspruchsvollen aber dennoch bezahlbaren Wohnraum mitten in der Ratinger-City zu errichten.

Die Vergaben der 38 Mietwohnungen gestalteten sich aus Vermietersicht sehr komfortabel. Insgesamt hatten sich 220 Mitglieder für das Neubauprojekt nach endgültiger Festlegung der Mieten beworben. Aus der Sicht der wohnungssuchenden Mitglieder sah das ganz anders aus. Nur jede 6. Bewerbung konnte bei der Vergabe der Wohnungen berücksichtigt werden. Damit mussten wir 82 % der Bewerber eine Absage erteilen. Wenigstens konnten 14 Wohnungen im Weg eines Wohnungstauschs aus dem Bestand der WO•GE•RA belegt werden, so dass diese Wohnungen für weitere Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung standen.

Der Mietpreis von 10,70 € je m² Wohnfläche ist für einen Neubau in der Lage und der baulichen Qualität kaum zu toppen. Diese Aussagen werden auch von den Mietparteien bestätigt, die im September 2024 in die Wohnanlage eingezogen sind.



Straßenansicht Gartenstraße 15-17, Hans-Böckler-Straße 20



Innenhof Gartenstraße 15-17 / Hans-Böckler-Straße 20

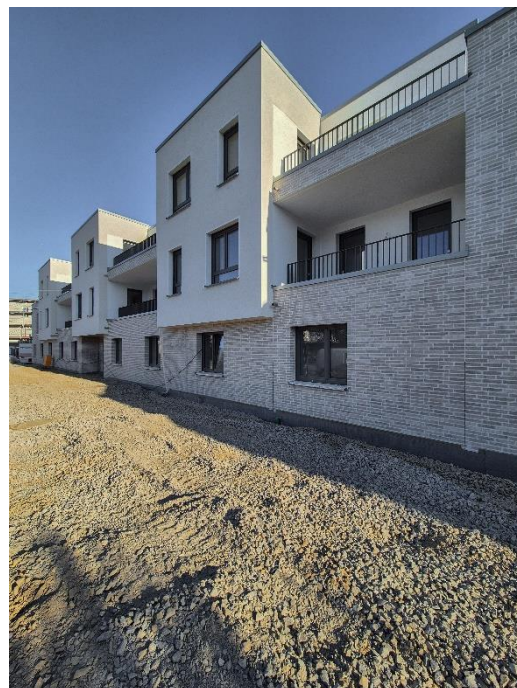
Am Feldkothen / Alter Kirchweg

Leider wird auch bei diesem Bauvorhaben der ursprüngliche Bauzeitenplan nicht eingehalten werden können. Die Problematik der fehlenden Fachkräfte führt zu einer zeitversetzten Bezugsfertigstellung zwischen Juni und November 2025.

Bei diesem Bauvorhaben, welches ohne aufwändige Tiefgarage errichtet und über PKW-Außenstellplätze verfügen wird, können wir eine Vermietung zu einer Nettogrundmiete von 9,50 € je m² Wohnfläche vornehmen.

Auf dieser Grundlage stehen bereits in der ersten Vermietungsphase ausreichend Mitglieder zur Verfügung, um ab Bezugsfertigstellung eine 100 %ige Vermietung sicherzustellen. Dabei wird die Vergabe unter Berücksichtigung der Dauer der Mitgliedschaft vorgenommen.

Die 26 Wohnungen werden im bezugsfertigen Zustand an die Mietparteien übergeben. Im Rahmen der Bauausführung werden sowohl die Malerarbeiten als auch die Bodenbelagsarbeiten nach einem einheitlichen Standard ausgeführt.



Vorderfront Alter Kirchweg 51, 51a und 51b



Rückfront Alter Kirchweg 51, 51a, 51b

Die Kindertagesstätte ist für 4 Gruppen ausgelegt und verfügt über eine Innenfläche von über 900 m² und eine Außenanlagen- und Spielfläche von über 1.000 m². Die Vermietung der Kindertagesstätte ist an die Stadt Ratingen erfolgt. Betreiber der Kindertagesstätte wird der KITA-Verbund Windrose, der im Kreis Mettmann bereits insgesamt 15 evangelische Tageseinrichtungen betreut.

Plättchesheide / Engelbertstraße

In sehr konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Planungsamt der Stadt Ratingen ist das B-Plan-Verfahren für das Baugrundstück Plättchesheide / Engelbertstraße an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst worden. Nach Abschluss des Abstimmungsprozesses soll das B-Plan-Verfahren in den politischen Gremien der Stadt Ratingen mit der Offenlage und dem Satzungsbeschluss in der zweiten Jahreshälfte 2025 weiterverfolgt werden.

Eine Umsetzung der Neubaumaßnahme im preisgedämpften genossenschaftlichen Mietwohnungsbau ist zudem abhängig von einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen. Weitergehende Genehmigungsplanungen können daher erst nach Schaffung des Baurechts beauftragt werden.



Übersichtsplan
Plättchesheide / Engelbertstraße

Büroerweiterung und energetische Sanierung des Verwaltungs- und Wohngebäudes Poststraße 34

Im Jahr 2024 konnten wir die Arbeiten an dem Gebäude Poststraße 34 fertigstellen. Unsere Verwaltungsstelle und die 11 Mietwohnungen prägen jetzt das Stadtbild auf dem innerstädtischen Verkehrsring mit. Der sehr harmonische Material- und Farbenmix, der in Abstimmung mit dem Architekturbüro LückerBeckmann, Ratingen sowohl bei unseren Neubauvorhaben als auch bei dieser Erweiterungsmaßnahme zur Ausführung gekommen ist, findet in der Öffentlichkeit sehr guten Anklang.

Durch den Personenaufzug für den Bereich des Mietwohngebäudes sind die Wohnungen jetzt zumindest barrierearm erreichbar. Aus bautechnischen Gründen konnten die Haltestellen nur jeweils auf dem Zwischenpodest angeordnet werden.

Durch den vollverglasten Aufzugsschacht mit entsprechendem Tageslichteinfall und der Renovierung der Wandflächen mit einem hellen Putz strahlt selbst das Treppenhaus eine sehr wohnliche Atmosphäre aus.



Hofansicht Poststraße 34

Im Hofbereich ist in der rückwärtigen Grünfläche ein kleiner Aufenthaltsplatz geschaffen worden, der sowohl den Mieter/innen als auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WO•GE•RA als Ruhebereich zur Verfügung steht.



Ansicht Verwaltungs- und Wohngebäude Poststraße 34

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Fremdaufwand für Instandhaltung und Modernisierung von 4.267 T€ um 348 T€ auf 4.615 T€ erhöht. Ein Grund dafür sind die erneut gestiegenen Kosten für Material und Personal in diesem Sektor. Zum anderen ist trotz der nach wie vor nicht ausreichenden Personalkapazitäten bei den ausführenden Unternehmen versucht worden, dass mengenmäßige Volumen der Großinstandhaltung und Modernisierung zu erweitern.

Die Anzahl der modernisierten Wohnungen konnte gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 79 Wohnungen verdoppelt werden. Neben 23 Wohnungen, die im Rahmen der Neuvermietung umfangreich modernisiert worden sind, wurde in 15 Wohnungen ein barrierearmer Badumbau vorgenommen.

Die Gebäude Am Gratenpoet 22 - 28 mit 19 Wohneinheiten sind mit einer Wärmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz versehen worden.



Am Gratenpoet 26 - 28

In der Wohnanlage An den Bleichen 8 - 10 ist im Jahr 2024 ein Pilotprojekt zur Umrüstung der Heizungsanlage von Gasbrennwerttechnik auf eine Luftwärmepumpe umgesetzt worden. Seit Beginn der Heizperiode im Oktober werden die 6 Wohnungen dieser beiden Häuser mittels einer in den Außenlagen positionierten Luftwärmepumpe versorgt, die mit regenerativem Strom angetrieben wird. Aus dem Monitoring dieser Anlage wollen wir wichtige Erkenntnisse für den zukünftigen Rollout im übrigen Wohnungsbestand gewinnen.

Weitere kleinere Einzelmaßnahmen umfassten u.a. den Einbau von einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren.

Im Bereich der Großinstandhaltung sind im Jahr 2024 erneut Fassadenrenovierungen durchgeführt worden. Im Fokus stand im letzten Jahr unser Bestand in Ratingen Ost. Hier wurden die Liegenschaften Rodeskoth 4 - 4a, Eisenhüttenstraße 35 - 51 und Homberger Straße 51 - 55b renoviert.



Homberger Straße 53 - 53b



Rodeskoth 4 - 4a

Des Weiteren wurden in mehreren Wirtschaftseinheiten die Kellerausgangstüren erneuert, Balkonwartungen durchgeführt sowie Brandschutzmaßnahmen in den Hochhausbeständen der WO•GE•RA umgesetzt.

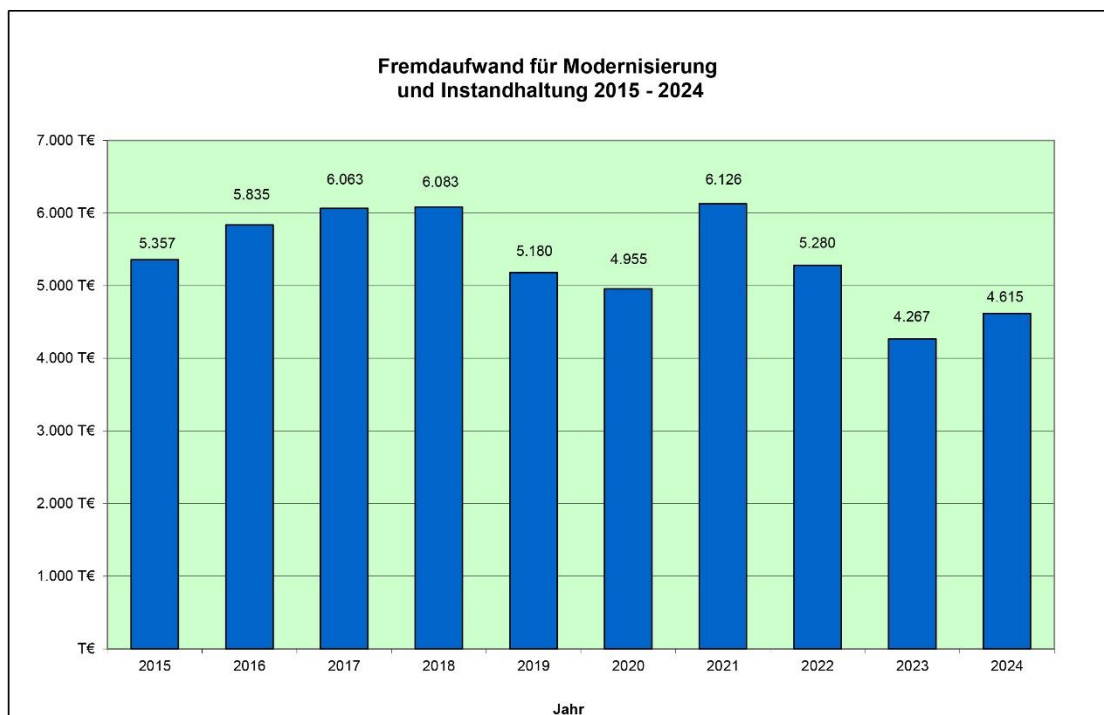
Zudem wurden mehrere Gasbrennwertheizkessel erneuert und in drei Wirtschaftseinheiten kleinere Heizungszentralen zusammengelegt, um hier die Energieeffizienz zu verbessern.

Notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungsbeständen konnten schnell und zuverlässig durchgeführt werden. Neben externen Ver-

tragspartnern sorgte vor allen Dingen der eigene Regiebetrieb dafür, dass unseren Mietern schnell und flexibel in der jeweiligen Situation geholfen werden konnte.



Luftwärmepumpe
An den Bleichen 8 - 10



Mietenpolitik

Im Jahr 2024 sind die Durchschnittsmieten im Bestand der WO•GE•RA um 3,2 % auf 6,26 € je m² Wohnfläche gestiegen. Im Vergleich zu den Vorjahren wäre dies eine überproportionale Steigerung, die eigentlich nicht typisch für unsere Genossenschaft ist. Denn nach wie vor ist es ein Leitbild unserer Genossenschaft, den Mitgliedern des Unternehmens bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

In der vorgenannten Durchschnittsmiete ist der Neubau Gartenstraße 15 - 17 und Hans-Böckler-Straße 20 ganzjährig mitberücksichtigt, den wir unseren Mieterinnen und Mietern ab 01.09.2024 zu einer Grundmiete von 10,70 € je m² Wohnfläche vermieten konnten. Für Neubauten immer noch eine sehr günstige Miete, aber im Vergleich zu unserem übrigen Bestand gesehen, doch ein Ausreißer nach oben. Bei einer zeitanteiligen Berücksichtigung des Neubaus belief sich die Durchschnittsmiete auf 6,20 € je m² Wohnfläche und damit dann nur um 2,2 % über dem Wertansatz von 2023. Mit dieser prozentualen Anhebung liegt die Genossenschaft im Bereich der allgemeinen Steigerung der Verbraucherpreise, die im vergangenen Jahr ebenfalls mit 2,2 % ausgewiesen wurde.

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.

Leider waren auch im vergangenen Jahr wieder bei einigen Betriebskostenarten Steigerungen zu verzeichnen. Gerade bei den lohnabhängigen Betriebskostenarten haben sich die Tarifabschlüsse kostensteigernd ausgewirkt.

In der Gesamtmietenentwicklung gewinnt die sogenannte „Zweite Miete“ immer mehr an Einfluss. Ein Ende des Preisanstiegs ist nicht erkennbar. Alleine in den letzten Jahren sind die kalten Betriebskosten um ca. 40 % gestiegen.

Die WO•GE•RA versucht, durch Ausschreibungen und günstige Rahmenverträge die Kosten in Grenzen zu halten. Dieses Benchmarking ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Diesen Aufwand sieht unsere Genossenschaft allerdings als gerechtfertigt an, wenn es darum geht, die „Zweite Miete“ einigermaßen in Grenzen zu halten.

Ab dem 1. Juli 2024 ist die Umlagefähigkeit der Kabelfernsehgebühren entfallen. Aus diesem Grund war die Genossenschaft gehalten, den Versorgungsvertrag mit der Firma KomMITT zu kündigen. Hinsichtlich der Medienversorgung obliegt es jetzt den Mietparteien selbst, einen entsprechenden Versorgungsvertrag abzuschließen.

Wohnungsstruktur im Bestand der WO-GE-ERA

	Wohnflächen						gesamt	% ger.	kumuliert
	bis 35 m ²	35 - 50 m ²	50 - 65 m ²	65 - 80 m ²	80 - 95 m ²	über 95 m ²			
Grundmiete	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE		
bis 200 €	1	5					6	0,3 %	0,3 %
200 - 300 €	3	133	38				174	8,5 %	8,8 %
300 - 400 €		71	304	131	5		511	25,0 %	33,8 %
400 - 500 €		2	173	304	180	12	671	32,8 %	66,6 %
500 - 600 €		1	5	193	162	30	391	19,1 %	85,7 %
600 - 700 €				7	120	81	208	10,2 %	95,9 %
700 - 800 €				8	12	21	41	2,0 %	97,9 %
800 - 900 €				2	4	11	17	0,9 %	98,8 %
900 - 1.000 €					11	4	15	0,7 %	99,5 %
1.000 - 1.100 €						4	4	0,2 %	99,7 %
1.100 - 1.200 €						4	4	0,2 %	99,9 %
1.200 - 1.300 €						2	2	0,1 %	100,0 %
gesamt	4	212	520	645	494	169	2.044		
% ger.	0,1 %	10,4 %	25,4 %	31,6 %	24,2 %	8,3 %			
kumuliert	0,1 %	10,5 %	35,9 %	67,5 %	91,7 %	100,0 %			

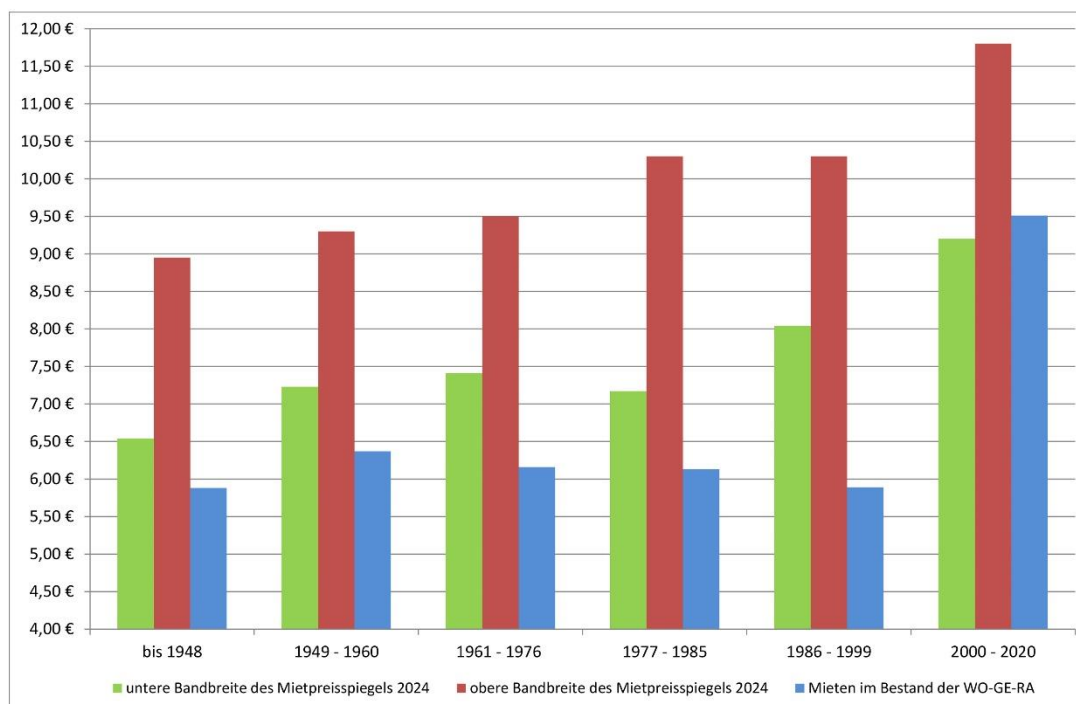
Die Grundmieten liegen bei der Genossenschaft deutlich unter den Werten des Rater Mietpreisspiegels. In fast allen Baualterklassen liegen die Durchschnittswerte der WO•GE•RA sogar unter den Eingangswerten des Mietpreisspiegels.

Auch wenn keine Wohnung mehr der Zweckbindung „öffentlich gefördert“ und somit auch der gesetzlichen Mietpreisbindung unterliegt ist die Mietenpolitik des Vorstandes darauf ausgerichtet, die Wohnungen bezahlbar zu halten. 94 % unserer Wohnungen liegen mit der Grundmiete innerhalb der Fördermiete des Landes für die Einkommensgruppe A (1. Förderweg). Weitere 3 % würden unter die Kategorie der Einkommensgrenze B (2. Förderweg) fallen, so dass letztendlich lediglich 3 % der Wohnungen außerhalb der Fördermiete des Landes NRW liegen würden.

Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren bestrebt sein, den Wohnraum für die Mitglieder des Unternehmens bezahlbar zu gestalten.

Allerdings steht auch die Genossenschaft vor der Aufgabe, die Klimaschutzziele zu erreichen. Die prognostizierten Aufwendungen werden dabei ein Vielfaches von dem sein, was die Genossenschaft aus eigener Kraft aufbringen kann. Ohne entsprechende Förderung der Baumaßnahmen durch den Bund oder das Land würden deutliche Modernisierungsmietanpassungen notwendig werden. Die Modernisierungsmietanpassungen sind durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2018 erheblich reduziert worden. Die abgesenkte Modernisierungsumlage von 8 % sowie die eingeführten Kappungsgrenzen würden dann eine wirtschaftliche Refinanzierung verhindern und dazu führen, dass eine Umsetzung von baulichen Maßnahmen nicht mehr darstellbar ist.

Bei niedrigen Mieten, so wie im Bestand der WO•GE•RA, liegt die Kappungsgrenze bei 2,00 € je m² Wohnfläche. Durch die deutlichen Baukostensteigerungen in den letzten Jahren ist diese „Zwei-Euro-Grenze“ preisbereinigt real auf 1,45 € reduziert worden. Mit diesen Refinanzierungsmöglichkeiten wird es kaum möglich sein, dass die Wohnungswirtschaft die Klimaschutzziele erreichen kann.



Vergleich der Mieten der WO•GE•RA
mit den Wertansätzen des Rater Mietpreisspiegels
gestaffelt nach Baualterklassen

Klimapolitik / Energieeinsparung

Die deutschen Treibhausgasminderungsziele sind im Klimaschutzgesetz festgelegt. Die Emissionen sollen bis 2030 um mindestens 65 % und bis 2040 um mindestens 88 % gesenkt werden (gegenüber 1990). Bis zum Jahr 2045 hat Deutschland das Ziel Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen. Diese gesetzlich verankerten langfristigen Ziele haben erhebliche wirtschaftliche und technische Auswirkungen und stellen die Immobilienwirtschaft vor komplexe Herausforderungen.

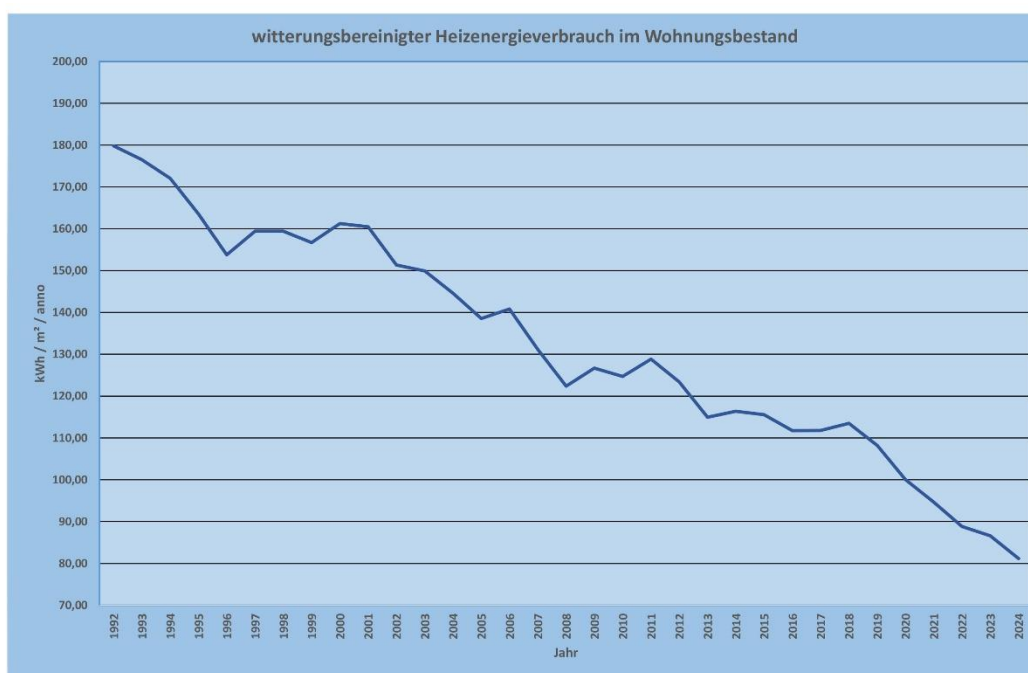
Da sich unsere Genossenschaft schon seit Jahren intensiv mit dieser Thematik beschäftigt, sind wir schon gut unterwegs auf dem „Klimapfad“. Im Geschäftsjahr 2024 konnte der Heizenergieverbrauch in dem zentral beheizten Wohnungsbestand erneut um 4 % reduziert werden. Mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 72 kWh je m² Wohnfläche liegen unsere Wohnungen um 45 % unter dem bundesweiten Verbrauch von 131 kWh pro m² Wohnfläche, der aktuell im Heizspiegel 2024 ausgewiesen wird.

Zu Vergleichszwecken mit den Vorjahresverbräuchen werden jeweils die witterungs-bereinigten Daten gegenübergestellt. Mit lediglich 81 kWh je m² Wohnfläche jährlich konnte der witterungsbereinigte Heizenergieverbrauch um 55 % gegenüber dem Verbrauch Anfang der 90er Jahre gesenkt werden.

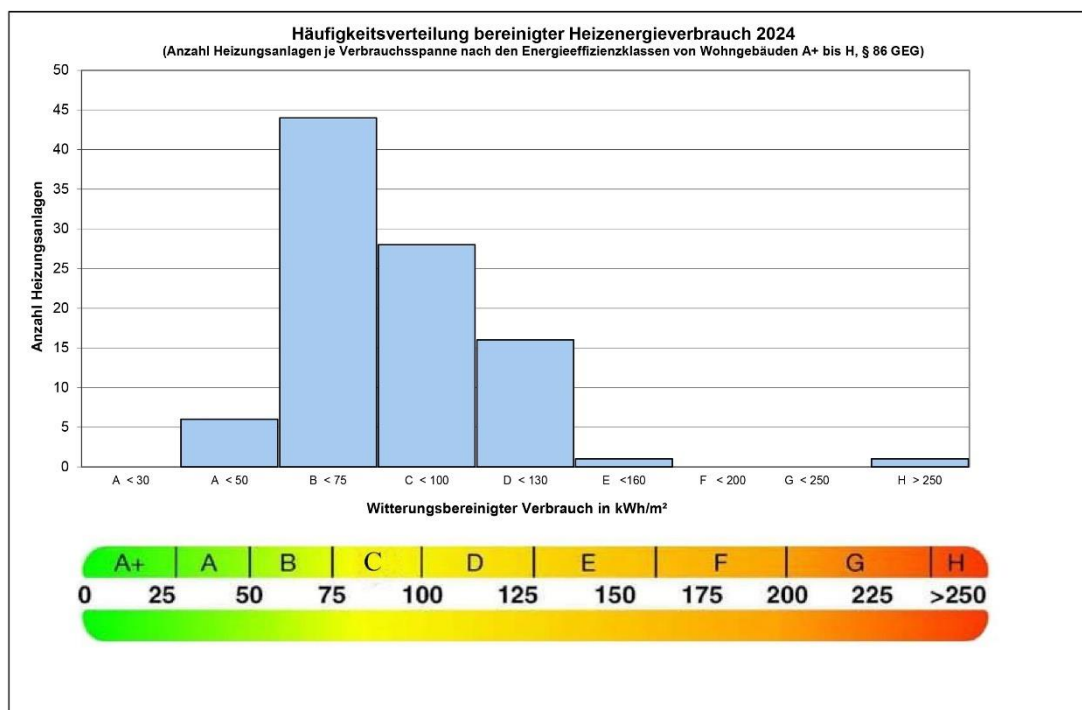
Um das Ziel der Treibhausgasneutralität in den kommenden 20 Jahren zu erreichen oder zumindest diesem Ziel deutlich näher zu kommen, ist eine Dekarbonisierung der Heizsysteme notwendig. Nur mit baulichen Maßnahmen zur Energieeffizienz lassen sich die Ziele sicherlich nicht erreichen. Ab einem gewissen Energieeffizienzstandard, den unsere Genossenschaft inzwischen bei den meisten Liegenschaften erreicht hat, führen weitergehende Maßnahmen zu unwirtschaftlichen Grenzkosten und gefährden die geplante Warmmietenneutralität.

Der nächste Wegweiser auf unserem Klimapfad zeigt daher in Richtung „weg vom Gas - hin zu regenerativen Energien“. Durch Pilotprojekte im Neubau als auch im Bestand wollen wir die Effizienz von Luftwärmepumpen sowohl ökologisch als auch ökonomisch monitoren, um danach eine Strategie für den Gesamtbestand zu erarbeiten.

Ein anderer Lösungsansatz könnte das Fernwärmenetz in der Stadt Ratingen sein, sofern dies in den kommenden Jahren entsprechend ausgebaut und vor allen Dingen auf eine regenerative Energieeinspeisung umgerüstet wird. Hier bleibt aber erst die kommunale Wärmeplanung der Stadt Ratingen abzuwarten, die wohl erst im Jahr 2028 auf dem Tisch liegen wird.



Die Bestrebungen der Genossenschaft zur Erreichung der gesetzten Klimaziele lassen sich auch anhand der grafischen Darstellung ablesen, aus der ersichtlich ist, wie sich die Liegenschaften der Genossenschaft auf die einzelnen Energieeffizienzklassen verteilen.



Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 140 Mitgliedschaften erhöht. Zum Jahresende 2024 waren 5.440 Mitglieder (Vorjahr: 5.300) in der Mitgliederliste eingetragen.

Das älteste Mitglied war zum Bilanzstichtag 31.12.2024 fast 98 Jahre alt, während das jüngste Mitglied gerade einmal vor 3 ½ Monaten geboren wurde.

Positiv für die Zukunft ist, dass die Anzahl der minderjährigen Mitglieder, die ggf. in später Jahren auch eine Wohnung anmieten möchten, in den letzten Jahren stetig zugenommen hat.

Mitglieder		%
0 - 10 Jahre	163	3,00
11 - 20 Jahre	173	3,18
21 - 30 Jahre	386	7,09
31 - 40 Jahre	667	12,26
41 - 50 Jahre	667	12,26
51 - 60 Jahre	1.168	21,47
61 - 70 Jahre	1.148	21,10
71 - 80 Jahre	602	11,07
81 - 90 Jahre	411	7,56
91 - 100 Jahre	49	0,90
ohne Angaben	6	0,11
insgesamt	5.440	100,00

Altersstruktur per 31.12.2024



Garagendachbegrünung Bleicherhof 39 – 41

Vertreterversammlung

Als ranghöchstes Gremium der Genossenschaft tagte die Vertreterversammlung am 25.06.2024 in der Stadthalle Ratingen. Die anwesenden 57 Vertreterinnen und Vertreter haben in der Versammlung u.a. die nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Wohnungsgenossenschaft erforderlichen Beschlussfassungen zum Jahresabschluss und zur Gewinnverwendung vorgenommen sowie Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt.

Personalwesen

Neben dem Vorstand bestand das Team der WO•GE•RA am 31.12.2024 aus 12 Personen und setzte sich wie folgt zusammen:

- 9 Angestellte,
davon 1 Teilzeitbeschäftigte
- 2 Regiebetriebshandwerker
- 1 Auszubildende

Die ausgeschriebene Hausmeisterstelle für das Wohnquartier Berliner Straße / Weimarer Straße ist erst mit Wirkung zum 01.01.2025 wieder besetzt worden.

Tochtergesellschaft

Das Ergebnis der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH als 100%iges Tochterunternehmen der WO•GE•RA belief sich im Jahr 2024 auf 138 T€ (Vorjahr: 94 T€). Es entstand aus Erbbauzinsen sowie aus der Vermietung einer Gewerbeeinheit. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus 2023 (6 T€) ergab sich in 2024 ein Bilanzgewinn von 144 T€. Mit Datum vom 04.03.2025 wurde dem Jahresabschluss der Tochter-GmbH für 2024 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Gemäß Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 30.04.2025 wurde der Bilanzgewinn in Höhe von 144 T€ im Betrag von 140 T€ den Gewinnrücklagen zugeführt und im Betrag von 4 T€ auf die Jahresrechnung 2025 vorgetragen.

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 erörtere der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand die geschäftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft. 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 Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen, die Abwicklung von Gebäudeversicherungsschäden und die Grundsteuerreform. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht. Im Rahmen von zwei Sitzungen hat sich der vom Aufsichtsrat gebildete Bauausschuss über die Neubauprojekte Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße und Am Feldkothen / Alter Kirchweg informiert. Des Weiteren wurden Bestandsliegenschaften in Ratingen-Süd und in Ratingen-Tiefenbroich zur Feststellung des allgemeinen baulichen Zustands besichtigt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 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. August 2024 unterrichtet.

Der Jahresabschluss für 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 wurden vom Aufsichtsrat beraten und gebilligt. Gemäß Beschlussfassung des Aufsichtsrates wird der Vertreterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2024 unter Billigung der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen und den Lagebericht des Vorstandes für 2024 zu genehmigen sowie den ausgewiesenen Bilanzgewinn gemäß dem Ergebnisverwendungsvorschlag im Anhang zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Turnusgemäß endet mit der Vertreterversammlung im Jahr 2025 das Mandat der Aufsichtsratsmitglieder Günther Heinlein, Dr. Jochen Muddemann und Hans-Jürgen Oster. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Ratingen, den 14. Mai 2025

Uwe Schwarz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

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 Wirtschaftsleistung in Deutschland ist 2024 im zweiten Jahr in Folge geschrumpft. Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen dabei einer besseren Entwicklung im Wege. Dazu zählen zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten. Sowohl im verarbeitenden Gewerbe (- 3,0 %) als auch im Baugewerbe (- 3,8 %) nahm die Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+ 0,8 %), jedoch uneinheitlich. Für das Jahr 2025 erwartet die Bundesbank nach einer Stagnation im Winterhalbjahr eine langsame Erholung durch einen, wenn auch verhaltenen Expansionskurs der Wirtschaft. Insgesamt

soll es nach Einschätzung der Bundesbank zu einem leichten BIP-Wachstum von 0,2 % führen, das sich im Jahr 2026 auf 0,8 % erhöhen sollte.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) hat sich laut Destatis im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % erhöht. Damit bleibt die Inflationsrate unter dem Niveau der letzten drei Jahre. Im Dezember des vergangenen Jahres lag die Inflationsrate bei 2,6 % und verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem die monatlichen Raten bereits im 4. Quartal 2024 stetig zugelegt hatten. Die Nettokaltmieten stiegen ebenfalls um 2,2 %, während die Preise für Haushaltsenergie als weitere Komponente der Wohnkosten um 3,1 % sanken. Dienstleistungen insgesamt verteuerten sich hingegen im Jahresdurchschnitt um 3,8 %.

Der Arbeitsmarkt blieb trotz der schwachen Konjunktur beständig. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte nach den Auswertungen der Bundesagentur für Arbeit mit 46.083.000 Erwerbstätigen einen neuen historischen Höchststand. Dieser konnte sowohl durch höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung als auch durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte erreicht werden. Diesem Anstieg der Erwerbstätigen steht aber auch ein Anstieg der registrierten Arbeitslosen in Deutschland gegenüber. Die Bundesagentur für Arbeit beziffert die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2024 auf 2.787.112 Personen. Die Arbeitslosenquote hat sich um 0,3 % auf 6,0 % im Jahresdurchschnitt erhöht. Im Länderdurchschnitt reichte die Spanne der Arbeitslosenquoten von 3,8 % bis 11,1 %. In Nordrhein-Westfalen lag die Arbeitslosenquote bei 7,5 %.

Gemäß Angaben von Destatis lebten zum Jahresende 2024 fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Nach einer Fortschreibung der Bevölkerungsbestands auf Basis des aktuellen Zensus 2022 wuchs die Bevölkerung Deutschlands damit um knapp 100.000 Menschen. Die Nettozuwanderung war die alleinige Ursache des Wachstums. Die Bilanz aus Geburten und Sterbefällen fiel wie in allen Jahren seit der deutschen Wiedervereinigung negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden.

Die Wohnungsnachfrage steigt in vielen großen Städten und Metropolregionen weiter an, während sich das Wohnungsangebot durch fehlenden Neubau weiterhin verknappt. Das im Jahr 2021 von der damaligen Bundesregierung im Koalitionsvertrag vereinbarte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde jeweils verfehlt und dürfte auch in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) geht für das Jahr 2024 von lediglich 245.000 fertiggestellten Wohnungen aus. Auch für das Jahr 2025 wird ein weiterer Rückgang auf rd. 218.000 Wohnungen erwartet. Im Jahr 2026 wird sich dieser Trend voraussichtlich fortsetzen und dazu führen, dass erstmals seit 2011 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen unterhalb der 200.000-Marke liegen wird. Das Ifo-Institut spricht in einer Prognose von lediglich nur noch 175.000 fertiggestellten Wohnungen. Ein weiterer Indikator der eingebrochenen Neubautätigkeit ist der Rückgang bei den Baugenehmigungen für Wohnungen. Gemäß Angaben von Destatis ist die Zahl der genehmigten Wohnungen erneut um 16,8 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Mit lediglich 215.900 Wohnungen liegt die Zahl der Baugenehmigungen auf dem niedrigsten Stand seit 2010. Diese bundesweiten Zahlen gelten auch für das Land NRW. Hier ist im vierten Jahr in Folge ein Rückgang der Baugenehmigungen zu verzeichnen gewesen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden sank im bevölkerungsreichsten Bundesland auf 33.533 Wohnungen.

Das Mietwachstum hielt auch im Jahr 2024 unvermindert an. Im Wohnungsmarktbericht 2024 der NRW.BANK wird die durchschnittliche Miete mit 9,35 € je m² Wohnfläche und damit mit einem plus von 3,3 % gegenüber dem Vorjahr angegeben. Für den Mietwohnungsmarkt in Ratingen ist diese Tendenz ebenfalls festzustellen. Aus den Untersuchungen zur Mietstruktur im Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen ergibt sich in den jeweiligen Baualtersstufen ein Medianwert zwischen 10,63 € und 13,76 € je m² Wohnfläche.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2024 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 2.044 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand um 36 Wohneinheiten erhöht. Der Abgang resultierte aus der Zusammenlegung von 3 Wohnungen zu 2 familiengerechten Wohnungen im Haus Am Gratenpoet 24 sowie der Zusammenlegung von 2 Wohnungen im Haus Europaring 41 zu 1 familiengerechten Wohnung. Der Zugang resultierte aus der Bezugsfertigstellung und Vermietung der Wirtschaftseinheit Gartenstraße 15-17 und Hans-Böckler-Straße 20 mit 38 Wohneinheiten.

Durch den Anbau von Fertigteilbalkonen am Haus Poststraße 34 sowie Modernisierungsarbeiten in den Objekten Düsseldorf Straße 88 und 94 ergaben sich zusätzliche geringfügige Veränderungen bei den Wohn- und Nutzflächen.

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

Sämtliche Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich im Stadtgebiet von Ratingen.

Entwicklung des eigenen Bestandes:

	Anzahl	31.12.2024 Wohn-/Nutzfläche
Häuser	324	149.217,10 m ²
Wohnungen	2.044	
Garagen	595	
Einstellplätze	372	
gewerbliche Einheiten	9	1.610,11 m ²

	Anzahl	31.12.2023 Wohn-/Nutzfläche
	321	146.126,00 m ²
	2.008	
	553	
	372	
	9	1.630,07 m ²

Bautätigkeit

Hans-Böckler-Straße / Gartenstraße

Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Bauvorhaben fertiggestellt und an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Bezugsfertigstellung und Erstvermietung der 38 Wohnungen und 42 Kfz-Einstellplätze in der Tiefgarage erfolgte zum 01.09.2024. Bis zum 31.08.2024 ergaben sich Baukosten in Höhe von 2.309 T€, die unter der Position „Anlagen im Bau“ aktiviert wurden. Nach Umbuchung zur Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurden weitere Baukosten in Höhe von 1.364 T€ aktiviert.

Am Feldkothen / Alter Kirchweg

Die Baumaßnahme zur Errichtung von 26 Mietwohnungen und 1 Kindertagesstätte wurde im Jahr 2024 fortgeführt. Im Geschäftsjahr sind insgesamt Baukosten in Höhe von 3.448 T€ unter der Position „Anlagen im Bau“ aktiviert worden.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme und Erstvermietung ist für Juni 2025 (Alter Kirchweg) sowie November 2025 (Am Feldkothen) geplant.

Poststraße 34

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die energetische Modernisierung des Gebäudes einschließlich nachträglichem Anbau eines Personenaufzugs und Erneuerung der Balkone durchgeführt. Im Geschäftsjahr wurden 773 T€ unter der Position „Wohngebäude“ aktiviert.

Die Fertigstellung dieser Erweiterungs- und Umbaumaßnahme erfolgte im Dezember 2024.

Plättchesheide – B-Plan M 292

Im Jahr 2024 sind in Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Ratingen Umplanungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen worden, die aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Erweiterung der Anzahl der Wohnungen von 39 auf 45 vorsieht. Die politischen Beschlussfassungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden erst im Jahr 2025 erwartet. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 19 T€ für Planungsleistungen unter den Bauvorbereitungskosten aktiviert.

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 4.615 T€ (Vorjahr: 4.267 T€) an Fremdkosten für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt. Dies entsprach einem Ansatz von 30,88 € (Vorjahr: 28,75 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Unter Berücksichtigung der weiteren Aufwendungen des Regiebetriebes ergaben sich kumulierte Aufwendungen von 5.168 T€ (Vorjahr: 4.816 T€) gleich 34,58 € (Vorjahr: 32,45 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Aufgrund fehlender Personalkapazitäten konnte das Investitionsvolumen in die Modernisierung und Instandhaltung zwar gegenüber dem Vorjahr wieder gesteigert, aber nicht das Niveau der letzten Jahre erreicht werden.

Sämtliche Kosten der Modernisierungsmaßnahmen wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung 2024 gebucht. Eine Aktivierung als Herstellungsaufwand erfolgte nicht.

Schwerpunkte der Modernisierung und Instandhaltung waren:

- Instandsetzung und Anstrich von Fassaden
- Wärmedämmung von Fassaden
- Renovierung von Treppenhäusern einschl. Erneuerung von Elektroinstallationen
- Erneuerung sowie Überprüfung und Einstellung von Heizungsanlagen
- Einbau von Luftwärmepumpen
- Erneuerung von Kellertüren
- Prüfung von Gasleitungen
- Überprüfung von Balkonanlagen
- Maßnahmen zur Verkehrssicherung
- Umfangreiche Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen vor Neuvermietung sowie im bewohnten Bestand

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 99 Wohnungen (Vorjahr: 103) gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,8 % (Vorjahr: 5,1 %). Die Fluktuation ist in unserem Wohnungsbestand seit Jahren auf einem konstant niedrigen Niveau.

29 Wohnungswechsel waren auf einen Tausch der Wohnung im Bestand der Genossenschaft zurückzuführen, wobei hier überwiegend der Tausch von Bestandswohnungen in den Neubau Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße erfolgte. In 15 Fällen erfolgte die Beendigung des Nutzungsverhältnisses wegen Todes, weitere 27 Kündigungen beruhten auf altersbedingten Gründen der kündigenden Mietpartei.

Zum 31.12.2024 standen 27 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote bei den Wohnungen belief sich damit am Bilanzstichtag auf 1,3 % (Vorjahr: 1,1 %) des gesamten Wohnungsbestandes. Berücksichtigt sind dabei auch 3 Wohnungen, die mit zusätzlichem Aufwand modernisiert und anschließend in den Wiedervermietungsprozess gelangen und 1 Wohnung, bei der die Dachgeschoss-

nutzung baurechtlich immer noch geklärt werden muss. Für die übrigen 23 Vermietungseinheiten (1,1 % des Gesamtbestandes) wurden Nutzungsverträge zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen. Die Ursachen für den Leerstand dieser Wohnungen sind:

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

Im Berichtsjahr betrug die Durchschnittsmiete mit den zeitanteiligen Auswirkungen des zum 01.09.2024 bezogenen Neubaus Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße 6,20 € je m² Wohnfläche im Monat. Die Erhöhung der Durchschnittsmiete bei den Bestandswohnungen beruhte überwiegend auf angepassten Mieten durch Neuvermietung, Anhebungen nach durchgeführten Modernisierungen sowie Anpassungen von Bestandsmieten an die örtliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB.

Die Entwicklung der Durchschnittsmiete in den letzten Jahren:

2024	2023	2022
6,20 €	6,07 €	5,95 €



Fassadenrenovierung
Homberger Straße 53 – 53b

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 3.249 T€ (Vorjahr: 3.660 T€), der sich aus Erträgen von 15.588 T€ und Aufwendungen von 12.339 T€ ergibt. Es ist die Ausschüttung einer Dividende von 4 % (195 T€) vorgesehen. Der verbleibende Überschuss von 3.054 T€ soll den Ergebniserücklagen zugeführt werden.

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

	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (einschl. Bestandsveränderungen)	14.904	97,7	14.768	97,7	136
Betreuungstätigkeit	25	0,2	26	0,2	- 1
anderen Lieferungen und Leistungen	5	0,0	5	0,0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	126	1,1	167	1,1	- 41
Gesamtleistung	15.060	99,0	14.966	99,0	94
Andere betriebliche Erträge	76	1,0	145	1,0	- 69
Betriebsleistung	15.136	100,0	15.111	100,0	25
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.178	52,3	7.904	52,3	274
Personalaufwand	1.511	8,4	1.276	8,4	235
Abschreibungen	1.759	10,9	1.651	10,9	108
Andere betriebliche Aufwendungen	371	2,3	349	2,3	22
Zinsaufwand	46	0,1	12	0,1	34
Gewinnunabhängige Steuern	394	2,4	358	2,4	36
Aufwendungen für die Betriebsleistung	12.259	76,4	11.550	76,4	709
Betriebsergebnis	2.877	23,6	3.561	23,6	- 684
Beteiligungs- und Finanzergebnis	123		55		68
Neutrales Ergebnis	245		59		186
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	3.245		3.675		- 430
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4		-15		19
Jahresüberschuss	3.249		3.660		- 411

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 684 T€ auf 2.877 T€ verringert. Die Erhöhung bei den Betriebsleistungen ergab sich vornehmlich durch gestiegene Erträge aus Sollmieten, höheren Erlösen aus Umlagenabrechnungen und erhöhten anderen betrieblichen Erträgen, denen eine Minderung der Bestandsveränderungen sowie Verringerung der Erträge aus Betreuungstätigkeit und aktivierten Eigenleistungen gegenüberstand. Bei den Aufwendungen wirkten sich insbesondere die gestiegenen Instandhaltungskosten, Personalkosten und Abschreibungen aus.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich um 68 T€ auf 123 T€ erhöht. Das Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen aus der Anlage von Fest- und Tagesgeldern (204 T€) sowie der Abzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 84 T€ zusammen.

Das neutrale Ergebnis beträgt 245 T€ und wurde maßgeblich durch die Auflösung von Rückstellungen (242 T€) geprägt.

3.2 Vermögenslage

	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	6	0,0	0
Sachanlagen	62.938	82,7	56.755	81,8	6.183
Finanzanlagen	1.960	2,6	1.960	2,8	0
	<u>64.904</u>	<u>85,3</u>	<u>58.721</u>	<u>84,6</u>	<u>6.183</u>
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Forderungen aus Vermietung	1	0,0	1	0,0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	10	0,0	0	0,0	10
Rechnungsabgrenzung	0	0,0	0	0,0	0
	<u>11</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>	<u>10</u>
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	3.637	4,8	3.722	5,4	- 85
Andere Vorräte, übrige Forderungen und					
Sonstige Vermögenswerte	182	0,2	160	0,2	22
Flüssige Mittel	7.377	9,7	6.807	9,8	570
	<u>11.196</u>	<u>14,7</u>	<u>10.689</u>	<u>15,4</u>	<u>507</u>
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	<u>76.111</u>	<u>100,0</u>	<u>69.411</u>	<u>100,0</u>	<u>6.700</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.700 T€ auf einen Wert von 76.111 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 7.939 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.756 T€ gegenüber, so dass insgesamt eine Steigerung von 6.183 T€ zu verzeichnen war.

Die Erhöhung bei den langfristigen sonstigen Vermögensgegenständen resultiert aus einer Forderung gegen die Stadt Ratingen aus einem Gewährleistungseinbehalt, der erst im Jahr 2029 ausgezahlt wird.

Unter unfertige Leistungen sind 3.637 T€ noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Erhöhung im Bereich der übrigen kurzfristigen Vermögenswerte resultiert überwiegend auf der Vermehrung der flüssigen Mittel um 570 T€ sowie der Erhöhung bei den Forderungen aus Vermietung (18 T€), der Forderung aus Erstattungsansprüchen aus Ertragssteuern (11 T€) und Forderungen aus aufgelaufenen Zinsen (9 T€). Demgegenüber stehen Verminderungen bei den Forderungen gegenüber den Stadtwerken (1 T€) und den Forderungen gegenüber Versicherungen (15 T€).

	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.006	6,6	4.876	7,0	130
Gewinnrücklagen	54.667	71,8	51.399	74,1	3.268
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	1.454	1,9	1.668	2,4	- 214
	<u>61.127</u>	<u>80,3</u>	<u>57.943</u>	<u>83,5</u>	<u>3.184</u>
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	59	0,1	85	0,1	- 26
Vorgesehene Dividende	195	0,3	191	0,3	4
	<u>254</u>	<u>0,4</u>	<u>276</u>	<u>0,4</u>	<u>- 22</u>
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	4.832	6,3	4.669	6,7	163
Dauerfinanzierungsmittel	3.708	4,9	873	1,3	2.835
	<u>8.540</u>	<u>11,2</u>	<u>5.542</u>	<u>8,0</u>	<u>2.998</u>
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	826	1,1	819	1,2	7
Erhaltene Anzahlungen	4.580	6,0	4.257	6,1	323
Übrige Verbindlichkeiten	784	1,0	574	0,8	210
	<u>6.190</u>	<u>8,1</u>	<u>5.650</u>	<u>8,1</u>	<u>540</u>
Gesamtkapital / Bilanzsumme	<u>76.111</u>	<u>100,0</u>	<u>69.411</u>	<u>100,0</u>	<u>6.700</u>

Das langfristige Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2024 um 3.184 T€ auf 61.127 T€ gestiegen (+ 5,5 %). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 80,3 %.

Bei den langfristigen Rückstellungen ist ein Zugang von 163 T€ zu verzeichnen, der überwiegend in Zuführungen zur Pensionsrückstellung begründet ist. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten führte die Teilvalutierung eines Darlehens für die Baumaßnahme Alter Kirchweg / Am Feldkothen (3.000 T€) sowie die planmäßige Tilgung bei den übrigen Dauerfinanzierungsmitteln (165 T€) zu einer Mehrung von 2.835 T€. Durch die Neuvalutierung entsprechen die Dauerfinanzierungsmittel nunmehr einem Anteil von 4,9 % der Bilanzsumme.

Im kurzfristigen Bereich des Fremdkapitals sind die Rückstellungen lediglich um 7 T€ gestiegen. Hauptsächlich dafür sind höhere Rückstellungen für erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen (269 T€) und Rückstellungen für CO₂-Kosten (35 T€). Zu nennenswerten Minderungen kam es im Bereich der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (451 T€) und den Rückstellungen für Urlaubsreste mit (18 T€).

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich hauptsächlich um erhaltene Anzahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.580 T€, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 748 T€ sowie Verbindlichkeiten aus im Voraus gezahlten Mieten mit 26 T€.

3.3 Finanzlage

Die folgende Gliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	64.915	58.722	6.193
Finanzierungsmittel	69.667	63.485	6.182
Überdeckung	4.752	4.763	- 11
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	7.377	6.807	570
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	3.819	3.882	- 63
	11.196	10.689	507
Kurzfristige Verpflichtungen	6.444	5.926	518
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	4.752	4.763	- 11

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte - insbesondere Sachanlagen - sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Während des gesamten Geschäftsjahres 2024 war die Liquidität gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2024 war zu jeder Zeit gesichert.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2024	2023	2022
Langfristige Eigenkapitalquote	%	80,3	83,5	82,4
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	6,3	3,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,3	5,3	3,1
Fremdkapitalquote	%	4,9	1,3	1,6
Jahresüberschuss	T€	3.249	3.660	2.042
Cashflow (nach Kürzung um aktivierte Eigenleistungen)	T€	5.045	5.195	3.807
Mietenmultiplikator		5,8	5,4	4,9
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	6,20	6,07	5,95
Durchschnittliche Betriebskosten	€/m²/mtl.	1,77	1,80	1,74
Instandhaltungskosten	€/m²/mtl.	2,54	2,40	2,96
Fluktuationsquote	%	4,9	5,1	5,7
Gesamte Leerstandsquote	%	0,91	1,00	0,83
Vermietungsbedingte Leerstandsquote	%	0,16	0,27	0,30

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 eingeführt. Dieses wird laufend aktualisiert und weiterentwickelt. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes in Ratingen und den individuellen Bedürfnissen der Mitglieder stehen. Zusätzlich werden die sich permanent ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen analysiert und entsprechende Umsetzungsstrategien entwickelt.

Das Risikomanagementsystem ist des Weiteren 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, Heizenergie einschl. CO₂-Belastung, 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 WO•GE•RA profitiert nach wie vor von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraums Düsseldorf und Umgebung. Der Rater Wohnungsmarkt ist stabil. Die Zukunftsprognosen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auch auf die Nachfrage nach Wohnraum sind positiv. Mit nennenswerten Leerständen ist bis auf die modernisierungs- und instandhaltungsbedingten Leerstände nicht zu rechnen. Freiwerdende Wohnungen werden sich auch zukünftig ohne nennenswerte zeitliche Verzögerung wieder vermieten lassen. Die Genossenschaft profitiert davon, dass sie bereits seit Jahren in die vorhandenen Wohnungsbestände investiert hat, um diese zukunftsfähig zu gestalten.

Dem Risiko von Erlösschmälerungen durch vermehrte Leerstände wird seitens der Genossenschaft weiterhin durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,20 € je m² Wohnfläche handelt es sich im Verhältnis zum Marktumfeld um einen niedrigen Wert. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanz- und Ertragslage stehen der Genossenschaft aufgrund der moderaten Mietenpolitik auch zukünftig zur Verfügung.

Anliegen der Genossenschaft ist es weiterhin, langfristige Mietverhältnisse zu sichern. Durch Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Haus und in der Wohnung kann vielfach ein alters- oder gesundheitsbedingter Auszug aus der Wohnung hinausgeschoben werden.

Das Forderungsmanagement sichert die kontinuierlichen Zahlungseingänge und wirkt möglichen Mietausfällen entgegen. Bereits bei der Neuvermietung erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter/innen. Trotzdem wird auch in Zukunft ein Risiko von Mietausfällen in Einzelfällen vorhanden sein. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten mit steigenden Arbeitslosenzahlen ist es nicht auszuschließen, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit steigen könnte. Zudem zeichnet sich ab, dass vermehrt verstorbene Mieter/innen ohne Erben sind bzw. dass Hinterbliebene das Erbe ausschlagen, so dass hier die Genossenschaft ebenfalls nicht alle Forderungen realisieren kann. In der Gesamtbetrachtung für das Unternehmen ist das Risiko aktuell jedoch als gering zu bewerten.

Trotz der gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt wird das Risiko im Bereich der Darlehensverzinsung als gering angesehen. In Anbetracht des geringen Fremdkapitalvolumens, das sich zum Jahresende 2024 auf 4,9 % (Vorjahr: 1,3 %) der Bilanzsumme beläuft und der Tatsache, dass sich die Restvaluta der verbliebenen Bestandsdarlehen am Ende der Zinsfestschreibungszeiträume (2027/2028) auf 143 T€ beläuft und die Zinsfestschreibung für das Darlehen für das Neubauvorhaben Alter Kirchweg / Am Feldkothen eine Zinsfestschreibung bis zum Jahr 2042 aufweist, sind merkliche Zinsänderungsrisiken nicht vorhanden.

Besondere Finanz- und Anlageinstrumente sowie insbesondere Sicherungsgeschäfte sind – wie in den Vorjahren – nicht verzeichnet.

Auch zukünftig werden die Instandhaltung und Modernisierung der vorhandenen Wohnungsbestände Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft bleiben. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Baubranche bei vielen Gewerken nicht über ausreichende qualifizierte Personalkapazitäten verfügt. Dies kann zu Bauzeitenverzögerungen und damit dann verbundenen Preissteigerungen führen, wodurch die Wirtschaftlichkeit der baulichen Maßnahmen gefährdet werden könnte.

Aufgrund der steigenden Anzahl der wohnungssuchenden Mitglieder und einer seit Jahren niedrigen Fluktuation im Wohnungsbestand soll auch die Bestandserweiterung durch Neubau und Dachgeschossausbau forciert werden. Ob dies durch die immens gestiegenen Baukosten und das erhöhte Zinsniveau am Kapitalmarkt wirtschaftlich umgesetzt werden kann, bedarf einer umfangreichen Prüfung im Einzelfall.

Im Neubau- und Dachgeschossausbaubereich führen langwierige behördliche Genehmigungsverfahren, stetig neu definierte bautechnische Anforderungen und die fehlende Kontinuität bei der Gewährung von staatlichen Förderungsmaßnahmen dazu, dass das wirtschaftliche Risiko in diesem Segment als besonders hoch zu bewerten ist.

Ein Vermietungsrisiko aus dem novellierten Telekommunikationsgesetz kann ausgeschlossen werden. Die Genossenschaft hat das im Gesetz aufgenommene Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen und die bestehenden langfristig ausgelegten Versorgungsverträge mit den TV-Kabelfernsehanbietern zum 30.06.2024 gekündigt, ohne dass der Genossenschaft durch die vorzeitige Beendigung der Verträge Kosten entstanden sind. Die bis zum 30.06.2024 angefallenen Kosten werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt.

In NRW ist am 1. März 2025 eine neue Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) in Kraft getreten; sie löst die bisherige Mieterschutzverordnung aus dem Jahr 2020 ab. Mit der neuen Mieterschutzverordnung weitet die Landesregierung Nordrhein-

Westfalen für Mieterinnen und Mieter in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt den Mieterschutz aus. Ratingen ist zukünftig eine von 57 Kommunen, die in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen worden sind. Ein Risiko aus den daraus resultierenden Einschränkungen bei der Festsetzung der Miete bei Vertragsbeginn (max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) sowie den Anpassungen an die Vergleichsmiete bei Bestandsverträgen (15 % innerhalb von 3 Jahren anstatt 20 %) sieht die Genossenschaft nicht, da bei der zurückhaltenden Mietenpolitik des Vorstands diese Grenzen nicht erreicht oder überschritten werden.

Die Umsetzung der Klimaschutzziele ist eine enorme Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und auch für die WO•GE•RA. Die Genossenschaft führt bereits seit 1992 ein Monitoring der Heizverbräuche in den Wohnungsbeständen mit zentraler Beheizung durch. Sie arbeitet bereits seit Jahren an Ihrem Klimapfad, also einem Weg, durch energetische Modernisierungen (Dämmung von Dach- und Wandflächen, Einbau von Wärmeschutzverglasungen, etc.), Erneuerung von Heizsystemen und Heizungssteuerungen sowie Informationen an die Mietparteien zu Energieeinsparungsmaßnahmen die CO₂-Emissionen weiter zu senken, um schließlich die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen. Im zentral beheizten Wohnungsbestand hat sich durch die vorgenannten Maßnahmen der Heizenergieverbrauch je m² Wohnfläche witterungsbereinigt von 180 kWh je m² auf 81 kWh je m² reduziert. Dies entspricht einer Minderung von 55 % und kommt dem Ziel einer Einsparung von 65 % bis zum Jahr 2030 schon relativ nah.

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung wurde ab 2021 eine CO₂-Bepreisung eingeführt. Beginnend mit 25 € pro Tonne ist der CO₂-Preis im Jahr 2024 bereits auf 45 € pro Tonne gestiegen; für 2025 gilt sogar ein Wertansatz von 55 € pro Tonne. Es ist davon auszugehen, dass die CO₂-Bepreisung in den kommenden Jahren noch deutlich steigen wird und damit die Nutzung von fossilen Brennstoffen zu erheblichen Mehrkosten führen wird. Seit dem Jahr 2023 wird die CO₂-Bepreisung zwischen Vermietenden und Mietenden nach einem Stufenmodell abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes aufgeteilt. Für die zentral beheizten Wohnungsbestände der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr insgesamt 80 T€ an CO₂-Ab-

gabe angefallen. Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen, die von der Genossenschaft in den letzten Jahren durchgeführt worden sind, ist der energetische Zustand der Liegenschaften so gut, dass durchschnittlich nur 13,42 kg Kohlendioxid je m² Wohnfläche im Jahr ausgestoßen worden sind. Damit liegen die Bestände durchschnittlich in der zweitbesten Einstufung. Dies hat zur Folge, dass der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe lediglich 10 T€ beträgt. Für die am Fernwärmenetz angeschlossen Liegenschaften in Ratingen-West liegt der Kohldioxausstoß zwischen 29,99 kg und 35,24 kg je m². Bei den Liegenschaften ohne zentrale Beheizung gehen wir nach Hochrechnungen von einem durchschnittlichen Wert von 30 kg je m² aus. Im Jahresabschluss 2024 sind die CO₂-Kosten mit rd. 34 T€ berücksichtigt worden. Zukünftig wird sich die von der Genossenschaft zu tragende Belastung deutlich erhöhen. Zur weiteren Reduzierung der CO₂-Abgabe ist geplant, erneuerbare Energien zum Einsatz zu bringen. Einen genauen Fahrplan werden wir allerdings erst nach Vorlage der kommunalen Wärmeplanung erstellen können, die nach unserer Einschätzung allerdings erst im Jahr 2028 vorliegen wird. Die weiteren Investitionen in die energetische Modernisierung werden aller Voraussicht nach nicht allein über modernisierungsbedingte Mietanhebungen finanziert werden können, wodurch es zu einer deutlichen Belastung der Ertragssituation kommen kann.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 waren keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklung negativ beeinträchtigen können.

Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der wirtschaftlichen und klimapolitischen Herausforderungen sowie der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbe-

dingungen 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

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes richten und sich ändernden Marktverhältnissen anpassen und weiter 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 CO₂-Emissionen auf der Agenda für die kommenden Jahre.

Insofern wird die Genossenschaft auch in Zukunft hohe Investitionen in die Modernisierung 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 2025 aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 weist einen wirtschaftlichen Überschuss von 1.780 T€ aus. Ausgangspunkt war dabei die weitere positive Entwicklung der Ertragspotenziale der Genossenschaft sowie die Fortführung der Vermietungsaktivitäten ohne vermehrte Leerstände und Mietausfälle.

Ratingen, den 14. Mai 2025

Der Vorstand

Middendorf

Schnutenhaus

Rebbe

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

A k t i v s e i t e	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.747,00	5.587,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.809.625,73		39.609.944,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	137.781,00		151.420,00
Grundstücke ohne Bauten	1.168.385,35		1.168.385,35
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.538,92		110.236,92
Anlagen im Bau	7.535.552,61		15.537.922,82
Bauvorbereitungskosten	196.277,94	62.938.162,06	176.959,77
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.960.000,00	1.960.000,00
Anlagevermögen insgesamt		64.903.909,06	58.720.456,98
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.637.175,17		3.722.358,24
Andere Vorräte	53.976,49	3.691.151,66	38.685,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.188,99		15.913,28
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	104.177,49	138.366,48	105.124,82
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.376.726,32	6.807.257,31
Umlaufvermögen insgesamt		11.206.244,46	10.689.338,69
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		614,95	741,19
Bilanzsumme		76.110.768,47	69.410.536,86

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	54.400,00		84.300,00
der verbleibenden Mitglieder	5.005.722,96		4.875.776,78
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.600,00	5.064.722,96	500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.616,92			(2.423,22)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.280.000,00		5.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.900.000,00		17.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.600.000,00			(1.800.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	30.487.007,82	54.667.007,82	28.818.603,66
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.668.404,16			(855.317,47)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.248.703,81		3.659.565,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.600.000,00	1.648.703,81	1.800.000,00
Eigenkapital insgesamt		61.380.434,59	58.218.745,77
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.780.914,00		4.621.768,00
Steuerrückstellungen	0,00		14.993,00
Sonstige Rückstellungen	877.253,00	5.658.167,00	850.659,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	708.409,66		872.910,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.000.000,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	4.579.945,00		4.257.419,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.890,23		33.296,85
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	748.165,44		532.173,11
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	506,82		4.240,15
Sonstige Verbindlichkeiten	9.249,73		4.330,30
davon aus Steuern: 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		9.072.166,88	(0,00)
Bilanzsumme		76.110.768,47	69.410.536,86

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.989.024,36		14.511.303,64
b) aus Betreuungstätigkeit	25.493,18		25.759,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.006,14</u>	15.019.523,68	5.006,14
Verminderung oder Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		- 85.183,07	257.569,09
Andere aktivierte Eigenleistungen		125.509,00	166.639,00
Sonstige betriebliche Erträge		320.897,22	203.893,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>8.178.454,25</u>	7.903.961,39
Rohergebnis		7.202.292,58	7.266.209,35
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.004.617,72		929.423,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>506.675,44</u>	1.511.293,16	347.019,16
davon für Altersversorgung € 301.674,86			(154.335,59)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.758.331,97	1.651.070,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		370.952,48	349.355,96
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		21,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>206.516,16</u>	206.516,16	136.496,78
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 2.386,00			(1.825,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		130.072,08	93.554,16
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 84.116,00			(81.312,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>- 3.872,03</u>	14.996,80
Ergebnis nach Steuern		3.642.031,08	4.017.306,61
Sonstige Steuern		<u>393.327,27</u>	357.741,28
Jahresüberschuss		3.248.703,81	3.659.565,33
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.600.000,00</u>	1.800.000,00
Bilanzgewinn		1.648.703,81	1.859.565,33

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 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 wurden nach Maßgabe der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14.06.2023 erstellt. 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 2024 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. Das Neubauvorhaben Gartenstraße 15-17, Hans-Böckler-Straße 20 wird unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig abgeschrieben. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 4 % bzw. 5 % linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit einem Satz von 20 % bzw. 25 % linear abgeschrieben. Zugänge im Geschäftsjahr werden zeitanteilig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

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

Die flüssigen Mittel sind zu ihrem Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt wurden vorausbezahlte Internet-Dienstleistungen, Postfachmiete und Bezugskosten für Fachliteratur.

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 1,90 % zum 31. Dezember 2024 (Vorjahr: 1,82 %) 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 384.846,60 € wurde der Zinsanteil in Höhe von 84.116,00 € 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 - 40 T€ (Vorjahr: 52 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 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %) gemäß § 253 Abs. 2, Satz 2, 4 HGB. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften waren am 31.12.2024 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 Wohnungsbau-gesellschaft Ratingen mbH mit Sitz in Ratingen (siehe dazu auch „D. Sonstige Angaben – Nr. 3“).

3. Unfertige Leistungen
In der Position ‚Unfertige Leistungen‘ sind 3.637.175,17 € (Vorjahr: 3.722.358,24 €) noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. Forderungen
- | | | davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als einem Jahr | |
|-------------------------------|---------------------|---|-------------------|
| | insgesamt | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| aus Vermietung | 34.188,99 € | 1.360,72 € | 1.110,66 € |
| sonstige Vermögensgegenstände | 104.177,49 € | 10.000,00 € | 0,00 € |
| | <u>138.366,48 €</u> | <u>11.360,72 €</u> | <u>1.110,66 €</u> |

Die Position ‚Sonstige Vermögensgegenstände‘ enthält keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

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

7. In den ‚Sonstigen Rückstellungen‘ sind enthalten:
- | | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| - Nachzuholende Instandhaltung | 451.400,00 € | 586.300,00 € |
| - Erbrachte, noch nicht abgerechnete Bauleistungen | 269.000,00 € | 131.675,00 € |
| - Jahresabschluss- und Prüfungskosten | 52.575,00 € | 50.225,00 € |
| - Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | 14.219,00 € | 14.127,00 € |
| - Restliche Urlaubsansprüche | 18.000,00 € | 24.100,00 € |
| - Jubiläen | 37.059,00 € | 32.832,00 € |
| - CO ₂ -Kosten | 35.000,00 € | 11.400,00 € |
| | <u>877.253,00 €</u> | <u>850.659,00 €</u> |

8. Verbindlichkeiten
Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist aus dem Verbindlichkeitspiegel (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 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	14.942,87 €	2.594,20 €	0,00 €	0,00 €	17.537,07 €	
	14.942,87 €	2.594,20 €	0,00 €	0,00 €	17.537,07 €	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.332.250,65 €	2.136.713,21 €	0,00 €	+ 13.759.282,24 €	117.228.246,10 €	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	281.223,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	281.223,73 €	
Grundstücke ohne Bauten	1.168.385,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	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 €	3.695,00 €	1.125,60 €	0,00 €	20.864,16 €	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.583,32 €	22.551,44 €	1.443,47 €	0,00 €	428.691,29 €	
Anlagen im Bau	15.537.922,82 €	5.756.912,03 €	0,00 €	- 13.759.282,24 €	7.535.552,61 €	
Bauvorbereitungskosten	176.959,77 €	19.318,17 €	0,00 €	0,00 €	196.277,94 €	
	118.923.186,35 €	7.939.189,85 €	2.569,07 €	0,00 €	126.859.807,13 €	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.960.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.960.000,00 €	
	1.960.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.960.000,00 €	
Gesamtbetrag	120.898.129,22 €	7.941.784,05 €	2.569,07 €	0,00 €	128.837.344,20 €	
	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.355,87 €	2.434,20 €	0,00 €	11.790,07 €	5.747,00 €	5.587,00 €
	9.355,87 €	2.434,20 €	0,00 €	11.790,07 €	5.747,00 €	5.587,00 €
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.722.306,04 €	1.696.314,33 €	0,00 €	63.418.620,37 €	53.809.625,73 €	39.609.944,61 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.803,73 €	13.639,00 €	0,00 €	143.442,73 €	137.781,00 €	151.420,00 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.168.385,35 €	1.168.385,35 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	565,44 €	0,00 €	0,00 €	565,44 €	0,51 €	0,51 €
Technische Anlagen und Maschinen	18.294,76 €	3.695,00 €	1.125,60 €	20.864,16 €	0,00 €	0,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.346,40 €	42.249,44 €	1.443,47 €	338.152,37 €	90.538,92 €	110.236,92 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.535.552,61 €	15.537.922,82 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	196.277,94 €	176.959,77 €
	62.168.316,37 €	1.755.897,77 €	2.569,07 €	63.921.645,07 €	62.938.162,06 €	56.754.869,98 €
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 €	0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.960.000,00 €	1.960.000,00 €
Gesamtbetrag	62.177.672,24 €	1.758.331,97 €	2.569,07 €	63.933.435,14 €	64.903.909,06 €	58.720.456,98 €

Tabelle 2: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2024 wie folgt dar:

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

	insgesamt	Restlaufzeit		davon 1 - 5 Jahre	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	708.409,66 € (872.910,82 €)	166.595,83 € (164.501,16 €)	541.813,83 € (708.409,66 €)	477.180,46 € (608.664,38 €)	64.633,37 € (99.745,28 €)	708.409,66 € (872.910,82 €)	Grundpfand-rechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.000.000,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	3.000.000,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	3.000.000,00 € (0,00 €)	3.000.000,00 € (0,00 €)	Grundpfand-rechte
Erhaltene Anzahlungen	4.579.945,00 € (4.257.419,86 €)	4.579.945,00 € (4.257.419,86 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.890,23 € (33.296,85 €)	25.890,23 € (33.296,85 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	748.165,44 € (532.173,11 €)	748.165,44 € (532.173,11 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber Verbundenen Unternehmen	506,82 € (4.240,15 €)	506,82 € (4.240,15 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.249,73 € (4.330,30 €)	9.249,73 € (4.330,30 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag	9.072.166,88 € (5.704.371,09 €)	5.530.353,05 € (4.995.961,43 €)	3.541.813,83 € (708.409,66 €)	477.180,46 € (608.664,38 €)	3.064.633,37 € (99.745,28 €)	3.708.409,66 € (872.910,82 €)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit gliedern sich wie folgt:

Sollmieten	11.349.977,62 €
Erträge aus Umlagen	3.773.108,83 €
Pachterlöse, Zuschüsse, Erlöse aus Sondereinrichtungen	765,50 €
Erlösschmälerungen	- 134.827,59 €
	<u>14.989.024,36 €</u>
- Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten	3.475.155,54 €
Instandhaltungskosten	4.686.220,11 €
Andere Aufwendungen	17.078,60 €
	<u>8.178.454,25 €</u>
- In der Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ sind 2.386,00 € aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.
- In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 84.116,00 € aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

5. Wesentliche außergewöhnliche oder periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.
6. In den ‚Sonstigen Steuern‘ sind Grundsteuern in Höhe von 391.611,22 € enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Am 31.12.2024 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Neubaubereich:	3.970 T€
Bestellobligo Modernisierung:	28 T€
Bestellobligo Instandhaltung:	154 T€
Bestellobligo Betriebs- und Geschäftsausstattung:	68 T€
	4.220 T€

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen von 4.220 T€ mit Eigenkapital sowie 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 31.12.2024 setzt sich das Eigenkapital der Gesellschaft von 6.054.362,66 € zusammen aus dem gezeichneten Kapital von 260.000,00 €, einer Kapitalrücklage von 1.700.000,00 €, anderen Gewinnrücklagen von 3.950.000,00 €, dem Gewinnvortrag aus 2023 in Höhe von 5.871,84 € sowie dem Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 138.490,82 €.

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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	2	-
	12	1

Außerdem bestand ein Ausbildungsverhältnis.

5. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Bestand am 01.01.2024	5.300	48.782
Zugang 2024	260	2.320
Abgang 2024	120	1.029
Bestand am 31.12.2024	5.440	50.073

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 129.946,18 €.
 Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 98.000,00 €.
 Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 3.808.000,00 €.

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestehen am Bilanzstichtag nicht.
7. Zuständiger Prüfungsverband:
 Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,
 Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
8. Mitglieder des Vorstandes:

Volkmar Schnutenhaus	Wohnungsfachwirt
Johannes Rebbe	Vermessungstechniker
Udo Middendorf	Sparkassenbetriebswirt

9.	Mitglieder des Aufsichtsrates:		
	Uwe Schwarz	Kfm. Angestellter (Vorsitzender)	
	Andrea Töpfer	Dipl. Verwaltungswirtin (stellv. Vorsitzende)	
	Wolfgang Diedrich	Bürgermeister a.D.	
	Günther Heinlein	Pensionär	
	Rüdiger Matyssek	Rechtsanwalt	ab 25.06.2024
	Dr. Jochen Muddemann	Diplom-Volkswirt	
	Hans-Jürgen Oster	Bankkaufmann	
	Dr. Silke Plumanns	Architektin	
	Jürgen Schneider	Schlosser/Schweißer	

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht
Seit Beginn des Geschäftsjahres 2025 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 3.248.703,81 €. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von 1.600.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.648.703,81 € an die Mitglieder mit 4 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 4.875.776,78 € = 195.031,07 € auszuschütten und in Höhe von 1.453.672,74 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Ratingen, den 14. Mai 2025

Der Vorstand

Middendorf

Schnutenhaus

Rebbe