



WO·GE·RA
Ihr Zuhause

Geschäftsbericht 2025



**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

	2025	2024	2023
Mitglieder	5.569	5.440	5.300
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	5.082 T€	5.006 T€	4.876 T€
Investitionen im Geschäftsjahr			
- in eigene Neubauten / Umbauten	5.884 T€	7.913 T€	8.458 T€
- in Grundstücksankäufe	0 T€	0 T€	0 T€
- in Modernisierung und Instandhaltung (einschl. Regiebetrieb)	6.413 T€	5.168 T€	4.816 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.513 T€	14.989 T€	14.511 T€
Bilanzgewinn	1.176 T€	1.649 T€	1.860 T€
Bilanzsumme	80.546 T€	76.111 T€	69.410 T€
Bewirtschaftete Einheiten			
- Wohnungen	2.070	2.044	2.008
- gewerbliche und sonstige Einheiten	22	21	21
- Garagen	595	595	553
- Stellplätze	409	372	372

Bericht des Vorstandes

Liebe Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2025 war von zahlreichen geopolitischen Ereignissen geprägt, die unseren Alltag stark beeinflussen. Neben dem weiterhin andauernden Krieg in der Ukraine und den Konflikten im Nahen Osten sowie politischen Umbrüchen in verschiedenen Regionen der Welt sind auch die Entwicklungen in den Vereinigten Staaten von Amerika von großer Bedeutung. Die veränderten geopolitischen Machtverhältnisse lassen weiterhin Auswirkungen auf internationale Bündnisse sowie auf globale Beziehungen erwarten.

Auch innenpolitisch konnte das Jahr 2025 bislang keine nachhaltige Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland bewirken. Die politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen bleiben bestehen und wirken sich weiterhin dämpfend auf Investitionen und Wachstum aus.

Es bleibt zu hoffen, dass die Bundesregierung die notwendigen Maßnahmen ergreift, um den Wirtschaftsstandort Deutschland wieder nachhaltig zu stärken und Planungssicherheit für Unternehmen und Investoren zu schaffen.

Trotz alledem kann die WO•GE•RA auf ein erfolgreiches Jahr 2025 zurückblicken. Die im Wirtschaftsplan gesetzten Ziele konnten sogar übertroffen werden. Unsere Genossenschaft weist positive Eckdaten auf und verfügt über eine gute Zukunftsprognose.

Im Berichtsjahr lag unser Fokus auf der Fertigstellung der Baumaßnahme in Ratingen-Tiefenbroich sowie auf der Pflege und Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands. Die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sichern die Qualität unserer Wohnungen und sind Garant für die Zukunftsfähigkeit unserer Quartiere.

Neben der Zielvorgabe zur Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands und Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 haben wir auch das Thema „Bezahlbarkeit der Wohnkosten“ auf der Agenda. Steigende Bau- und Instandhaltungskosten, steigende Betriebskosten - insbesondere im Bereich Energie - sowie volatile Zinsen und zunehmende regulatorische Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen uns vor große Herausforderungen.

Dennoch wollen wir unserer Mietenstrategie treu bleiben und nur notwendige Mietanhebungen vornehmen, um die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände zu sichern.

Eine sukzessive Erweiterung unseres Wohnungsbestands durch Neubauprojekte zur Versorgung unserer wohnungsuchenden Mitglieder ist erstrebenswert. Hierzu sind aber hohe Hürden zu überwinden. Neben den hohen Bau- und Finanzierungskosten sorgen leider nach wie vor langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren für eine Bremsung der dringend notwendigen Zukunftsinvestitionen.

Die erfolgreiche Arbeit unserer Genossenschaft wäre

- ohne den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
- ohne die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung und
- ohne die Treue und Verbundenheit unserer Mitglieder

nicht denkbar. Daher danken wir Ihnen allen herzlich.

Bei der Lektüre des Geschäftsberichts wünschen wir Ihnen viel Vergnügen.

Volkmär Schnutenhaus

Udo Middendorf

Johannes Rebbe

Neubau

Am Feldkothen / Alter Kirchweg

Im laufenden Geschäftsjahr 2025 konnte das Bauvorhaben im Stadtteil Tiefenbroich fertiggestellt werden. Für die Vergabe der 26 Wohnungen lagen beim Vermarktungsbeginn 252 Bewerbungen aus dem Mitgliederkreis vor. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte nach den allgemeinen Wohnungsvergaberichtlinien in der Reihenfolge der Mitgliedsdauer.

Der erste Bauabschnitt mit 12 Wohnungen in den Häusern Alter Kirchweg 51, 51a und 51b konnte zum 01.06.2025 an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden.

Die 14 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt in den Häusern Am Feldkothen 13 - 15 wurden zum 01.11.2025 bezugsfertig. Die Schlüsselübergabe an die neuen Mieterinnen und Mieter erfolgte Ende Oktober.

Zu guter Letzt erfolgte Ende November die Übergabe der Kindertagesstätte Alter Kirchweg 49 an die Stadt Ratingen. Die neue Kindertagesstätte wird von der Windrose (evangelische Tageseinrichtungen für Kinder des Kirchenkreises Düsseldorf-Mettmann) betrieben.



Giebelansicht Alter Kirchweg 49 / Am Feldkothen 13 - 15



Frontansicht Alter Kirchweg 51, 51a, 51b

Die Beheizung und Warmwasserversorgung für die Wohnungen und die Kindertagesstätte erfolgt mittels Luftwärmepumpen. Zusätzlich wurde für die Kindertagesstätte eine Photovoltaikanlage installiert, über die auch der zusätzliche Strombedarf für die Lüftungsanlage generiert wird.

Aus Kostengründen wurde bewusst auf eine aufwändige Tiefgaragenlösung verzichtet. Insgesamt stehen den Wohnungen und der Kindertagesstätte 37 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Zudem wurden vor den Eingängen der jeweiligen Häuser, im Kellerbereich der

Häuser Alter Kirchweg 51 und Am Feldkoth 13, in einem separaten Fahrradabstellraum im Erdgeschoss des Hauses Am Feldkoth 15 und in einem abgeschlossenen Außenbereich hinter dem Haus Alter Kirchweg 51 insgesamt über 100 Abstellplätze für Fahrräder geschaffen.

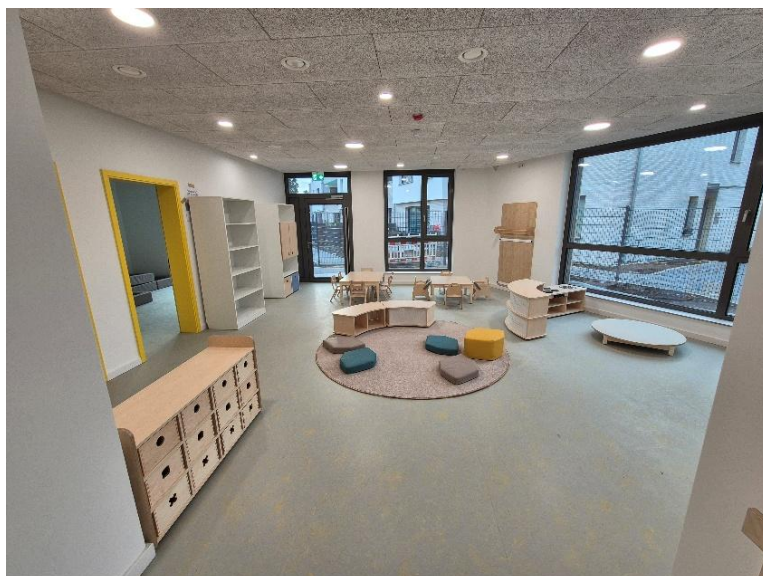
Letztendlich konnten wir die Wohnungen zu einer Grundmiete von lediglich 9,50 € je m² Wohnfläche vermieten und somit unserer Zielsetzung zur Vermietung der Wohnungen in einem bezahlbaren Preissegment gerecht werden.



Luftwärmepumpen für das
Gesamtobjekt



Außenanlagen der Kinder-
tagesstätte



Inneneinrichtung der Kindertagesstätte

Plättchesheide / Engelbertstraße

Der Abstimmungsprozess zum B-Plan 292 konnte im Jahr 2025 weitgehend abgeschlossen werden. Eine Fortführung des Verfahrens in den politischen Gremien der Stadt Ratingen, insbesondere im Hinblick auf Offenlage und Satzungsbeschluss, steht jedoch weiterhin aus.

Vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten Weiterbearbeitung des B-Plan-Verfahrens ist eine belastbare Zeitplanung derzeit nur eingeschränkt möglich.

Eine Fortführung der Architektenplanung zur Umsetzung der Neubaumaßnahme im preisgedämpften genossenschaftlichen Mietwohnungsbau ist erst nach Satzungsbeschluss zum B-Plan vorgesehen.



Übersichtsplan
Plättchesheide / Engelbertstraße

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Fremdaufwand für Instandhaltung und Modernisierung von 4.615 T€ um 1.055 T€ auf 5.670 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind zum einen mehrere Großprojekte, die im letzten Jahr zur Realisierung gekommen sind, sowie zum anderen erneut deutlich gestiegene Kosten für Material und Personal bei den ausführenden Unternehmen.

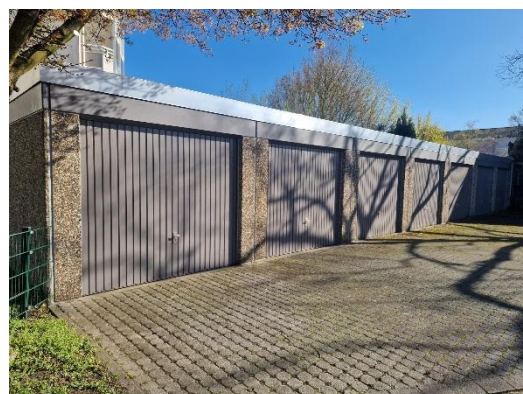
Aufgrund der geringen Fluktuation im Wohnungsbestand hat sich die Anzahl der modernisierten Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung reduziert. Insgesamt sind in 62 Wohnungen Modernisierungsarbeiten zur Ausführung gelangt. In dieser Summe enthalten sind unter anderem 21 Wohnungen, die im Rahmen der Neuvermietung umfangreich modernisiert worden sind, sowie 9 Wohnungen, bei denen ein barrierearmer Badumbau vorgenommen worden ist.

Im Bereich der Großinstandhaltung sind im vergangenen Jahr mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt worden.

In der Liegenschaft In der Brück 20 – 26 ist die vorhandene Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung erneuert worden. Neben der eigentlichen Heizungsanlage ist auch der Warmwasserspeicher mit erneuert worden. Zudem ist eine zusätzliche Kalk-

schutzanlage installiert worden. Der Materialkostenanteil für diese Maßnahme belief sich auf rund 65 T€. Ausgeführt wurden die Installationsarbeiten von unserem eigenen Regiebetrieb.

In den Quartieren Bleicherhof / Am Freistein, Bertramsweg und Herbartstraße / Fröbelweg sind die vorhandenen Garagenhöfe mit einem Investitionsvolumen von rund 95 T€ neu gestrichen worden.



Renovierung Garagenhof Fröbelweg

Turnusgemäße Wartungsarbeiten an vorhandenen Balkonanlagen in verschiedenen Liegenschaften wurden aus dem laufenden Instandhaltungsbudget mit rund 84 T€ bedient.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz der Bestandsgebäude sind in den Häusern Fester Straße 45 - 63 mit insgesamt 96 Wohneinheiten neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung eingebaut worden. Das Investitionsvolumen belief sich auf 381 T€.

Ebenfalls in diese Rubrik einzuordnen sind die Arbeiten zur Dacherneuerung in unserem Wohnungsbestand im Stadtteil Ratingen-West. In einem 2-Jahres-Programm sollen an allen 5 Wohnblocks die Dachabdichtungen erneuert und die Dachflächen mit einer neuen Wärmedämmung versehen werden. Im Jahr 2025 sind die Dachdeckerarbeiten am Block Berliner Straße 45 komplett fertiggestellt worden. Beim Block Berliner Straße 41 - 43 erfolgte bis zum Jahresende eine Teilfertigstellung. Bis zum Jahresultimo sind für diese Maßnahmen Finanzmittel in Höhe von 772 T€ aufgewendet worden.



Dacherneuerung Ratingen - West

Des Weiteren wurden umfangreiche Instandhaltungsarbeiten im Wohnquartier Bertramsweg 4 - 12 durchgeführt. Das Maßnahmenpaket umfasste den Fassadenanstrich der bereits gedämmten Fassade, die Erneuerung der Haustüren, die Erneuerung der Treppenelektrik, die

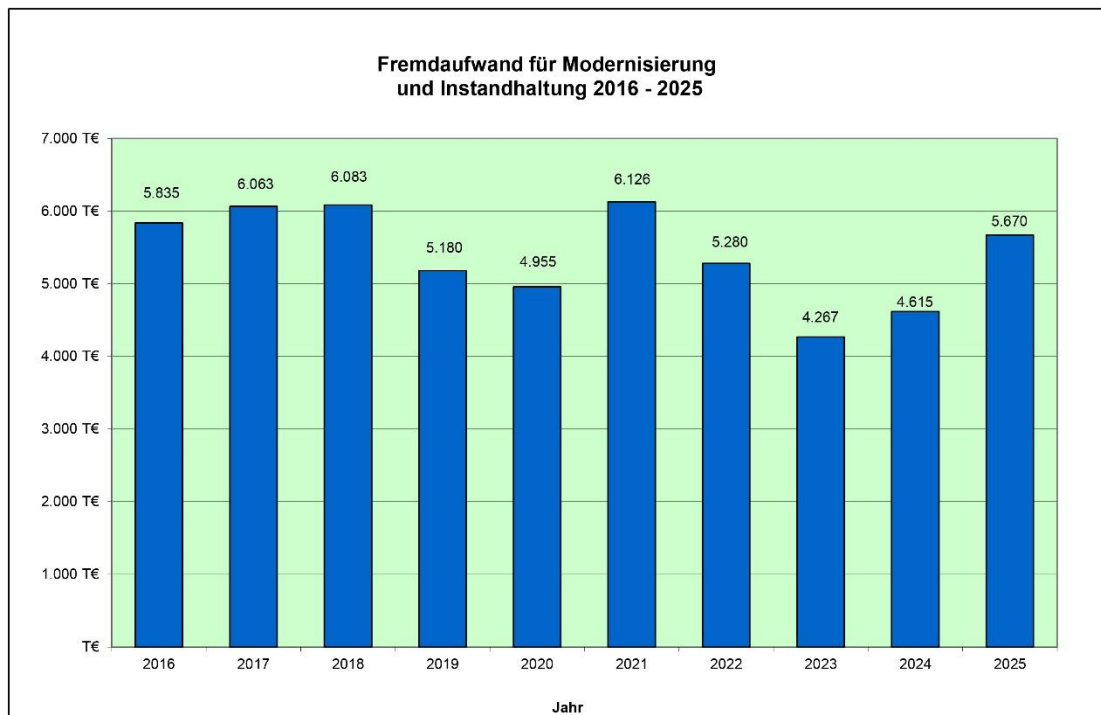
Renovierung der Treppenhäuser, die Erneuerung der Treppengeländer sowie die Instandsetzung der Firste und Kamine. Kumuliert beliefen sich die gesamten Instandhaltungsaufwendungen in diesem Quartier im letzten Jahr auf 252 T€.



Fassadenrenovierung Bertramsweg 4 - 12

Neben diesen Großmaßnahmen ist die Genossenschaft nach wie vor bestrebt, auch die Klein- und Kleinstinstandhaltung im Interesse unserer Mieterinnen und Mieter abzuwickeln. Dabei wird der Service-Gedanke ganz groß geschrieben und auch von den Mitarbeitenden in unserem Unternehmen gelebt. Dort wo unser eigener Regiebetrieb zum Einsatz kommen kann, haben wir sehr kurze Reaktions- und Aus-

führungszeiten. Etwas anders sieht es in den Fällen aus, bei denen wir auf externe Unternehmen angewiesen sind. Hier haben wir keinen direkten Einfluss auf den Personaleinsatz und gerade in Zeiten, wo es Unternehmen nicht mehr so einfach haben, entsprechendes Fachpersonal zu rekrutieren, müssen leider manchmal Wartezeiten bis zur Ausführung der Reparaturarbeiten hingenommen werden.



Mietenpolitik

Im Jahr 2025 sind die Durchschnittsmieten im Bestand der WO•GE•RA um 2,1 % auf 6,39 € je m² Wohnfläche gestiegen. Damit liegt die Mietpreissteigerung in etwa im Bereich der Inflationskennziffer des Jahres 2025, die mit 2,2 % festgestellt worden ist. Nach wie vor versuchen wir die Mietpreissteigerungen so zu begrenzen, dass die einhergehenden Kostensteigerungen aufgefangen werden können und wir somit unserem genossenschaftlichen Leitbild Rechnung tragen, indem wir den Mitgliedern der Genossenschaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

In der vorgenannten Durchschnittsmiete ist der Neubau Alter Kirchweg 51 - 51b und Am Feldkothen 13 - 15 ganzjährig mitberücksichtigt, den wir unseren Mieterinnen und Mietern ab 01.06.2025 bzw. 01.11.2025 zu einer Grundmiete von 9,50 € je m² Wohnfläche vermieten konnten. Bei einer zeitan-

teiligen Berücksichtigung des Neubaus belief sich die Durchschnittsmiete auf 6,36 € je m² Wohnfläche und damit dann nur um 1,6 % über dem Wertansatz von 2024.

Die Angebotspalette der Genossenschaft ist nach wie vor sehr vielseitig. Von kleineren 1-Zimmer-Wohnungen bis hin zu 5-Zimmer-Wohnungen und Mieteinfamilienhäusern können wir alles anbieten. Allerdings sind die Wohnungen mit über 100 m² Wohnfläche in der Gesamtsumme doch relativ begrenzt. Zum Jahresultimo kommen wir auf insgesamt 75 Wohnungen in dieser Gruppe. Zudem findet in diesen Wohnungen nur sehr selten ein Wohnungswechsel statt.

Die Betrachtung der Grundmieten zeigt, dass über 64 % unserer Wohnungen eine Grundmiete von unter 500,00 € aufweisen.

Wohnungsstruktur im Bestand der WO-GE-ERA

	Wohnflächen						gesamt		
	bis 35 m²	35 - 50 m²	50 - 65 m²	65 - 80 m²	80 - 95 m²	über 95 m²			
Grundmiete	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	% ger.	kumuliert
bis 200 €	1						1	0,0 %	0,0 %
200 - 300 €	3	134	30				167	8,1 %	8,1 %
300 - 400 €		77	298	106	3		484	23,4 %	31,5 %
400 - 500 €		2	186	317	158	12	675	32,6 %	64,1 %
500 - 600 €		1	10	204	177	25	417	20,1 %	84,2 %
600 - 700 €				7	127	81	215	10,4 %	94,6 %
700 - 800 €				8	19	25	52	2,5 %	97,1 %
800 - 900 €				2	15	11	28	1,4 %	98,5 %
900 - 1.000 €					11	5	16	0,8 %	99,3 %
1.000 - 1.100 €						5	5	0,2 %	99,5 %
1.100 - 1.200 €						6	6	0,3 %	99,8 %
1.200 - 1.300 €						4	4	0,2 %	100,0 %
gesamt	4	214	524	644	510	174	2.070		
% ger.	0,2 %	10,3 %	25,3 %	31,1 %	24,7 %	8,4 %			
kumuliert	0,2 %	10,5 %	35,8 %	66,9 %	91,6 %	100,0 %			

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

Öffentlich geförderte Wohnungen mit einer gesetzlichen Mietpreisbindung sind im Bestand der WO•GE•RA nicht gelistet. Bei allen ehemals öffentlich geförderten Wohnungen ist inzwischen sowohl die Belegungsbindung als auch die Mietpreisbindung fortgefallen. Auch ohne gesetzlichen Zwang ist die Mietenpolitik des Vorstandes darauf ausgerichtet, die Wohnungen bezahlbar zu halten.

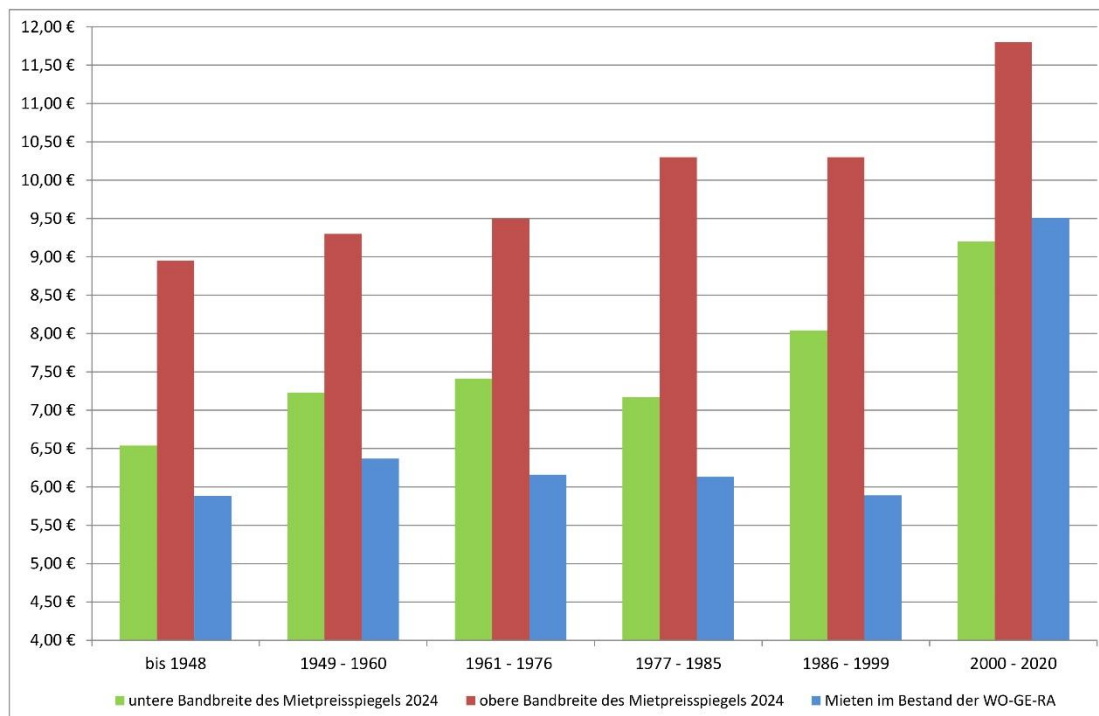
Auch unter Berücksichtigung der beiden fertiggestellten Neubauvorhaben der letzten Jahre liegen 90 % unserer Wohnungen mit der Grundmiete innerhalb der Fördermiete des Landes für die Einkommensgruppe A (1. Förderweg). Weitere 5 % würden unter die Kategorie der Einkommensgrenze B (2. Förderweg) fallen, so dass lediglich 5 % der Wohnungen außerhalb der Fördermiete des Landes NRW liegen würden.

Die Geschäftspolitik der kommenden Jahre ist darauf ausgerichtet, den Wohnraum für die Mitglieder des Unternehmens weiterhin bezahlbar zu gestalten.

Die Beibehaltung von bezahlbaren Mieten wird aber kein Selbstläufer sein. Die Erreichung der Klimaschutzziele wird Aufwendungen verursachen, die die Genossenschaft nicht aus eigener Kraft aufbringen kann. Sofern es hier in zukünftigen Zeiten keine ausreichenden Förderprogramme von Bund und Land geben sollte, wird dies unweigerlich zu einer spürbaren Anhebung der Mieten führen.



barrierefreie Bäder in Neubauten



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

Der Betriebskostenvergleich der Jahre 2024 und 2025, bei dem auch die Kosten der Grundsteuer mitberücksichtigt worden sind, ist fast deckungsgleich. Sowohl 2024 als auch 2025 sind jeweils 3.867 T€ Betriebskosten angefallen. Durch den neuen Berechnungsmodus bei der Grundsteuer sind die Aufwendungen im Jahr 2025 bei dieser Kostenart um 122 T€ gesunken. Diese Senkung ist allerdings nur von begrenzter Dauer, da die Stadt Ratingen in den Jahren 2026 und 2027 die Hebesätze nach oben anpassen wird. Im Ergebnis werden wir dann wieder im Bereich der alten Grundsteuerbelastung liegen. Ein weiterer Einsparungseffekt war im vorigen Jahr der endgültige Fortfall der Kabelfernsehgebühren. Im Jahr 2024 sind diese noch anteilig für das erste Halbjahr mit 114 T€ angefallen.

Nachdem vorstehend Kostenreduzierungen bekanntgegeben werden konnten, muss es dementsprechend auch Kostenarten mit

deutlichen Steigerungen geben. Dies waren im vorigen Jahr unter anderem die Heizkosten (+ 63 T€), die Kosten der Be- und Entwässerung (+ 47 T€), die Kosten der Müllbeseitigung (+ 26 T€), die Aufzugskosten (+ 23 T€), die Gartenpflegekosten (+ 15 T€), die Straßenreinigungskosten (+ 16 T€) und die Kosten der Hausreinigung (+ 34 T€).

Gerade bei den lohnabhängigen Betriebskostenarten haben sich die Tarifabschlüsse kostensteigernd ausgewirkt.

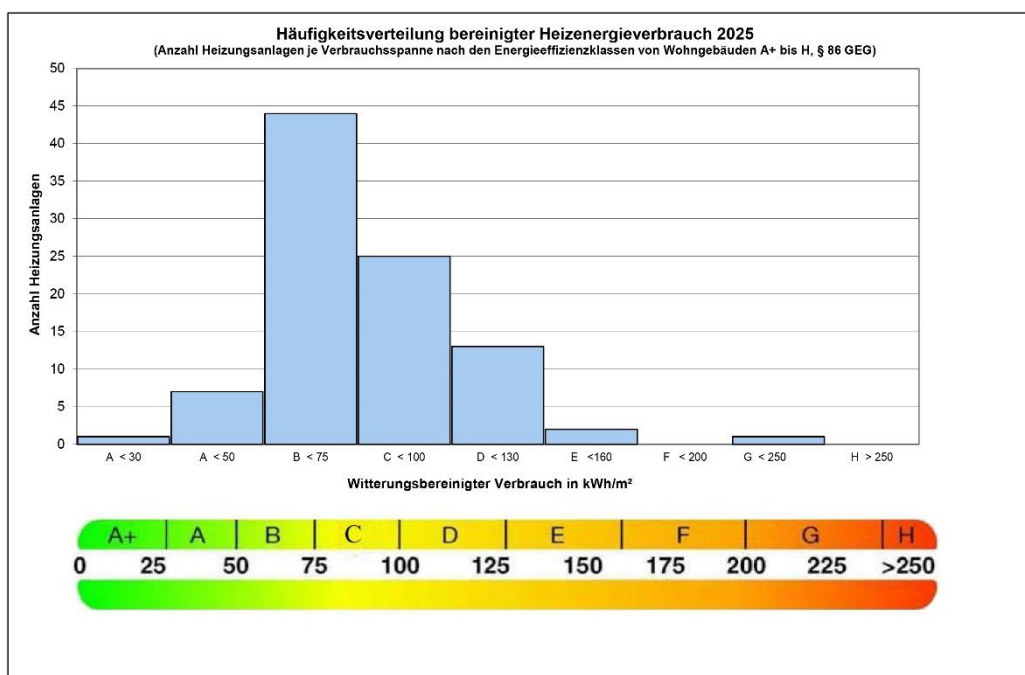
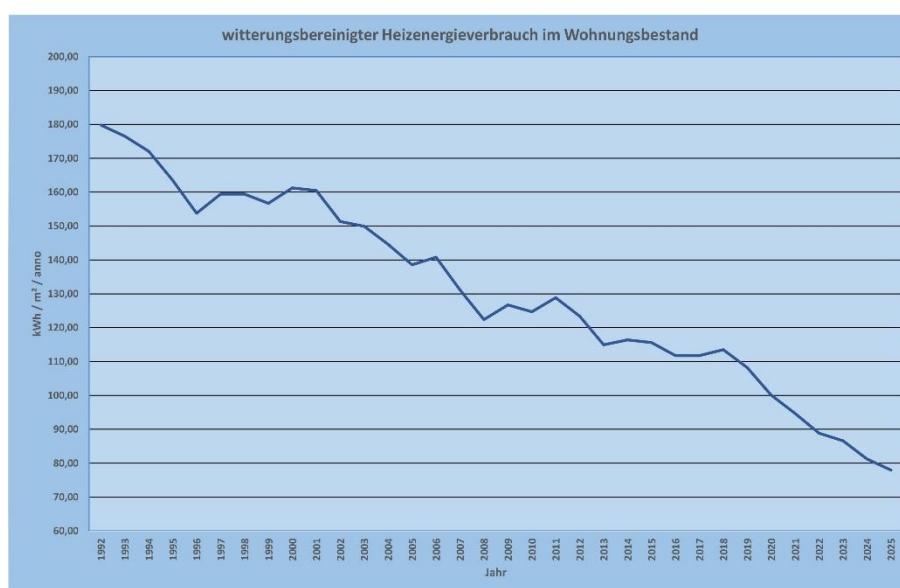
Die WO•GE•RA versucht, durch Ausschreibungen und günstige Rahmenverträge die Kosten in Grenzen zu halten. Dieses Benchmarking ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Diesen Aufwand sieht unsere Genossenschaft allerdings als gerechtfertigt an, wenn es darum geht, die „Zweite Miete“ einigermaßen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

Klimapolitik / Energieeinsparung

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Genossenschaft erneut durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen einen weiteren Schritt auf dem Klimapfad getan. So konnte der witterungsbereinigte Heizenergieverbrauch von 81 kWh je m² Wohnfläche im Jahr 2024 auf nunmehr 78 kWh je m² Wohnfläche im Jahr 2025 gesenkt werden. Dies entspricht immerhin einer weiteren Reduzierung von 3,7 %. Die meisten Liegenschaften im Bestand der Genossenschaft haben inzwischen einen guten Energieeffizienzstandard erreicht. Zusätzliche bauliche Maßnahmen müssen

daher sorgfältig hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit geprüft werden. Hohe Grenzkosten, die nur einen Bruchteil an Effizienzverbesserung bewirken, würden auf Dauer die geplante Warmmietenneutralität beeinträchtigen.

Mit den neu errichteten und zusätzlich geplanten Fernwärmeheizungsanlagen sowie Luftwärmepumpen wollen wir über das Anlagenmonitoring nach und nach den Weg festlegen, wie die Genossenschaft die Dekarbonisierung forcieren und somit zur Treibhausgasneutralität kommen kann.



Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat sich im Geschäftsjahr um 129 Mitgliedschaften erhöht. Zum Jahresende 2025 waren 5.569 Mitglieder (Vorjahr: 5.440) in der Mitgliederliste eingetragen.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen der stetig wachsenden Anzahl der wohnungsuchenden Mitglieder und der Anzahl der zur Neuvermietung anstehenden Wohnungen nimmt die Genossenschaft zur Zeit nur minderjährige Personen als Neumitglieder auf.

Weiterhin ist der langjährige Trend festzustellen, dass die Anzahl der minderjährigen Mitglieder zunimmt.

Mitglieder		%
0 - 10 Jahre	173	3,11
11 - 20 Jahre	203	3,65
21 - 30 Jahre	388	6,96
31 - 40 Jahre	668	11,99
41 - 50 Jahre	681	12,23
51 - 60 Jahre	1.151	20,67
61 - 70 Jahre	1.205	21,64
71 - 80 Jahre	630	11,31
81 - 90 Jahre	407	7,31
91 - 100 Jahre	57	1,02
ohne Angaben	6	0,11
insgesamt	5.569	100,00

Altersstruktur per 31.12.2025

Vertreterversammlung

Als ranghöchstes Gremium der Genossenschaft tagte die Vertreterversammlung am 24.06.2025 in der Stadthalle Ratingen. Die anwesenden 64 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. Mit Ablauf der Versammlung endete auch die Amtszeit der im Jahr 2020 gewählten Vertreterinnen und Vertreter. Die am 28.04.2025 neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter werden dann erstmals zur Vertreterversammlung am 25.06.2026 eingeladen.

Personalwesen

Neben dem Vorstand bestand das Team der WO•GE•RA am 31.12.2025 aus 14 Personen und setzte sich wie folgt zusammen:

- 10 Angestellte,
davon 1 Teilzeitbeschäftigte
- 2 Regiebetriebshandwerker
- 1 Hausmeister
- 1 Auszubildende

Tochtergesellschaft

Das Ergebnis der WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH als 100%iges Tochterunternehmen der WO•GE•RA belief sich im Jahr 2025 auf 122 T€ (Vorjahr: 138 T€). Es entstand aus Erbbauzinsen und aus der Vermietung einer Gewerbeeinheit. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus 2024 (4 T€) ergab sich im Jahr 2025 ein Bilanzgewinn von 126 T€. Mit Datum vom 03.03.2026 wurde dem Jahresabschluss der Tochter-GmbH für 2025 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Gemäß Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 29.04.2026 wurde der Bilanzgewinn in Höhe von 126 T€ im Betrag von 120 T€ den Gewinnrücklagen zugeführt und im Betrag von 6 T€ auf die Jahresrechnung 2026 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 erörterte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 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 sowie die Baukostenentwicklung und Mietfestsetzung für den Neubau Alter Kirchweg 49, 51 - 51b und Am Feldkothen 13 - 15. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht. Im Rahmen von zwei Sitzungen hat sich der vom Aufsichtsrat gebildete Bauausschuss über das Neubauprojekt in Ratingen Tiefenbroich informiert. Des Weiteren wurden das Wärmepumpenprojekt in Ratingen-Süd sowie Bestandstiefgaragen zur Feststellung des allgemeinen baulichen Zustands besichtigt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 unter Einbeziehung des Lageberichtes vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Vermögenslage der Genossenschaft sich als geordnet darstellen und die Geschäfte ordnungsgemäß geführt wurden. Über das Ergebnis der Prüfung, das zu keinen Beanstandungen Anlass gab, wurde der Aufsichtsrat in der Abschlussbesprechung am 22. September 2025 unterrichtet.

Der Jahresabschluss für 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 wurden vom Aufsichtsrat beraten und gebilligt. Gemäß Beschlussfassung des Aufsichtsrates wird der Vertreterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2025 unter Billigung der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen und den Lagebericht des Vorstandes für 2025 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 2025 geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Turnusgemäß endet mit der Vertreterversammlung im Jahr 2026 das Mandat der Aufsichtsratsmitglieder Rüdiger Matyssek, Dr. Silke Plumanns und Andrea Töpfer. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Ratingen, den 13. Mai 2026

Uwe Schwarz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht 2025

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 Entwicklung in Deutschland war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer nur schwachen konjunkturellen Dynamik geprägt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) verzeichnete das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ein leichtes Wachstum von rund 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz dieser moderaten Erholung wirkten strukturelle Belastungsfaktoren, insbesondere die anhaltend hohe Kostenbelastung bei Energie, ein im Jahresverlauf nur schrittweise sinkendes Zinsniveau und eine gedämpfte Investitionstätigkeit, weiterhin dämpfend auf die wirtschaftliche Entwicklung.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ergaben sich daraus insgesamt weiterhin herausfordernde Rahmenbedingungen. Während sich das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe weiterhin schwach entwickelten, zeigten die Dienstleistungsbereiche insgesamt eine leicht positive Entwicklung. Die von den führenden Wirtschaftsinstituten für das Jahr

2026 erwartete moderate wirtschaftliche Belebung wird infolge des Iran-Kriegs und des damit verbundenen Energiepreisschocks deutlich gebremst werden. Insgesamt wird nur noch von einem leichten Wachstum des BIP um 0,6 % ausgegangen.

Die Preisentwicklung hat sich im Jahr 2025 weiter normalisiert. Der Verbraucherpreisindex (VPI) stieg nach Angaben von Destatis im Jahresdurchschnitt um rund 2,2 %. Während sich die Energiepreise weitgehend stabilisierten, zeigten insbesondere Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittliche Preissteigerungen. Die Nettokaltmieten entwickelten sich weiterhin moderat steigend und spiegeln die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum wider.

Der Arbeitsmarkt erwies sich im Jahr 2025 trotz der schwachen konjunkturellen Entwicklung als relativ robust. Die Erwerbstätigkeit blieb mit 46,04 Mio. Erwerbstätigen im Monat Dezember 2025 auf einem hohen Niveau, während die Arbeitslosigkeit anstieg. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2.948.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 % auf 6,3 %. Im Bundesland NRW lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2025 mit 7,6 % über dem Bundesdurchschnitt, während sich der Kreis Mettmann mit einer Arbeitslosenquote von 7,0 % mittig eingereiht hat.

Nach Fortschreibungen des Statistischen Bundesamtes lebten zum Jahresende 2025 rund 83,5 Millionen Menschen in Deutschland. Damit war die Bevölkerung um etwa 100.000 Personen kleiner als am Jahresende 2024. Ursächlich hierfür war erneut das Geburtendefizit, d.h. die Zahl der Sterbefälle übersteigt nach wie vor die Zahl der Geburten. Zudem ist die Nettozuwanderung gegenüber 2024 um rund 40 % gesunken. Für die Wohnungswirtschaft verbleibt aus der Bevölkerungsgesamtzahl insbesondere in Ballungsräumen und wirtschaftsstarken Regionen ein anhaltender Nachfrageüberhang.

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin durch eine strukturelle Angebotsknappheit gekennzeichnet. Die Neubautätigkeit blieb auch im Jahr 2025 deutlich hinter dem politisch for-

mulierten Ziel von jährlich 400.000 Wohnungen zurück. Nach Einschätzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wurden im Berichtsjahr lediglich rund 218.000 Wohnungen fertiggestellt und damit nochmals rund 14 % weniger als im Jahr 2024. Ursächlich hierfür sind insbesondere gestiegene Baukosten, hohe Finanzierungskosten und zunehmende regulatorische Anforderungen.

Auch die Entwicklung der Baugenehmigungen bestätigt die weiterhin schwache Neubautätigkeit. Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist zwar im vergangenen Jahr um 10,8 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, verharrt gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 238.500 auf einem niedrigen Niveau und liegt weiterhin deutlich unter den Werten früherer Jahre. Diese Aussagen gelten auch für das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Hier sind entsprechend der Datenerhebung von IT.NRW im Jahr 2025 31.672 Wohnungen genehmigt worden. Eine kurzfristige Belebung der Bautätigkeit ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Insgesamt führen die dargestellten Rahmenbedingungen zu einer weiterhin angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten. Einer hohen und in vielen Regionen weiter steigenden Nachfrage steht ein unzureichendes Angebot gegenüber. Für Wohnungsunternehmen ergeben sich daraus stabile bis steigende Mieterträge bei gleichzeitig erhöhten Anforderungen an Investitionen, insbesondere in den Bereichen Neubau, Modernisierung und energetische Sanierung. Im Wohnungsmarktbericht 2025 der NRW.BANK wird die durchschnittliche Miete mit 9,41 € je m² Wohnfläche und damit mit einem plus von 5,5 % gegenüber dem Vorjahr angegeben.

Für den Mietwohnungsmarkt in Ratingen ist diese Tendenz ebenfalls festzustellen. Aus den Untersuchungen zu Angebotsmieten im Gebäudebestand in der Stadt Ratingen ergeben sich für Bestandsbauten Wertansätze von 11,76 € bis 13,09 € je m² Wohnfläche.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2025 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 2.070 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand um 26 Wohneinheiten erhöht. Der Zugang resultierte aus der Bezugsfertigstellung und Erstvermietung der Wirtschaftseinheit Alter Kirchweg 51 - 51b / Am Feldkothen 13 - 15. Die 12 Wohnungen im ersten Bauabschnitt Alter Kirchweg 51 - 51b wurden dabei zum 01.06.2025 und die 14 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt Am Feldkothen 13 - 15 zum 01.11.2025 an die Mietparteien übergeben. Die Erweiterung der Wohnflächen im Gesamtbestand summierte sich dabei auf 2.294,87 m².

Ebenfalls fertiggestellt werden konnte die Kindertagesstätte mit der Objektbezeichnung Alter Kirchweg 49. Die Vermietung dieser gewerblichen Einheit an die Stadt Ratingen erfolgte zum 01.12.2025. Dadurch hat sich die Fläche der Gewerbeeinheiten um 962,05 m² vergrößert.

Keine der 2.070 Genossenschaftswohnungen unterliegt der Zweckbindung „öffentlich gefördert“ und den damit verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen.

Sämtliche Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich im Stadtgebiet von Ratingen.

Entwicklung des eigenen Bestandes:

	Anzahl	31.12.2025 Wohn-/Nutzfläche
Häuser	327	151.511,97 m²
Wohnungen	2.070	
Garagen	595	
Einstellplätze	409	
gewerbliche Einheiten	10	2.572,16 m²

	Anzahl	31.12.2024 Wohn-/Nutzfläche
	324	149.217,10 m²
	2.044	
	595	
	372	
	9	1.610,11 m²

Bautätigkeit

Am Feldkothen / Alter Kirchweg

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Bauvorhaben fertiggestellt und an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Bezugsfertigstellung und Erstvermietung der 26 Wohnungen, der Kindertagesstätte und der 37 Kfz-Einstellplätze erfolgte zwischen dem 01.06.2025 und 01.12.2025. Baukosten in Höhe von 4.444 T€ sind unter der Position „Anlagen im Bau“ aktiviert worden. Nach Umbuchung zur Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurden weitere Baukosten in Höhe von 863 T€ aktiviert.

Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße

Im Geschäftsjahr sind weitere Baukosten im Umfang von 450 T€ unter „Grundstücke mit Wohnbauten“ aktiviert worden.

Poststraße 34

Im Geschäftsjahr sind weitere Baukosten im Umfang von 121 T€ unter „Grundstücke mit Wohnbauten“ aktiviert worden.

Plättchesheide – B-Plan M 292

Im Jahr 2025 sind von der Genossenschaft alle notwendigen Vorleistungen zur Offenlage und Beschlussfassung zum Bebauungsplan M 292 erfolgt. Wegen Personalknappheit hat die Stadtverwaltung die Beschlussvorlagen für die politischen Gremien im Jahr 2025 nicht in Umlauf bringen können. Die politischen Beschlussfassungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden nunmehr erst im Jahr 2026 erwartet. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 5 T€ für Planungsleistungen unter den Bauvorbereitungskosten aktiviert.



Erneuerung von Treppenhausgeländern

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 5.670 T€ (Vorjahr: 4.615 T€) an Fremdkosten für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt. Dies entsprach einem Ansatz von 37,20 € (Vorjahr: 30,88 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Unter Berücksichtigung der weiteren Aufwendungen des Regiebetriebes ergaben sich kumulierte Aufwendungen von 6.413 T€ (Vorjahr: 5.168 T€) gleich 42,07 € (Vorjahr: 34,58 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Damit konnte das Investitionsvolumen in die Modernisierung und Instandhaltung gegenüber dem Vorjahr wieder gesteigert werden.

Sämtliche Kosten der Modernisierungsmaßnahmen wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung 2025 gebucht. Eine Aktivierung als Herstellungsaufwand erfolgte nicht.

Schwerpunkte der Modernisierung und Instandhaltung waren:

- Instandsetzung und Anstrich von Fassaden sowie Garagenhöfen
- Erneuerung von Dachabdichtungen einschließlich Wärmedämmung
- Renovierung von Treppenhäusern einschl. Erneuerung von Elektroinstallationen
- Erneuerung von Treppenhausgeländern
- Erneuerung sowie Überprüfung und Einstellung von Heizungsanlagen
- Erneuerung von Fensteranlagen mit Wärmeschutzverglasung
- Erneuerung von Haus- und 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 89 Wohnungen (Vorjahr: 99) gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,3 % (Vorjahr: 4,8 %). Die Fluktuation ist in unserem Wohnungsbestand seit Jahren auf einem konstant niedrigen Niveau.

32 Wohnungswechsel waren auf einen Tausch der Wohnung im Bestand der Genossenschaft zurückzuführen, wobei hier auch der Tausch von Bestandswohnungen in den Neubau Alter Kirchweg / Am Feldkothen berücksichtigt ist. In 16 Fällen erfolgte die Beendigung des Nutzungsverhältnisses wegen Todes, weitere 25 Kündigungen beruhten auf altersbedingten Gründen der kündigenden Mietpartei.

Zum 31.12.2025 standen 17 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote bei den Wohnungen belief sich damit am Bilanzstichtag auf 0,8 % (Vorjahr: 1,3 %) des gesamten Wohnungsbestandes. Berücksichtigt sind dabei auch eine Wohnung, die mit zusätzlichem Aufwand modernisiert und anschließend in den Wiedervermietungsprozess gelangt und eine Wohnung, bei der die Dachgeschossnutzung zwar mittler-

weile baurechtlich geklärt ist, aber noch geprüft werden muss, ob eine wirtschaftliche Umsetzung erfolgen kann. Für die übrigen 15 Vermietungseinheiten (0,7 % 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 01.06.2025 bzw. 01.11.2025 bezogenen Neubaus Alter Kirchweg / Am Feldkothen 6,36 € 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:

2025	2024	2023
6,36 €	6,20 €	6,07 €



Garagenhof Herbartstraße

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.176 T€ (Vorjahr: 3.249 T€), der sich aus Erträgen von 15.905 T€ und Aufwendungen von 13.729 T€ ergibt. Es ist die Ausschüttung einer Dividende von 4 % (200 T€) vorgesehen. Der verbleibende Überschuss von 1.976 T€ soll den Ergebnismrücklagen zugeführt werden.

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

	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (einschl. Bestandsveränderungen)	15.523	98,7	14.904	98,5	619
Betreuungstätigkeit	30	0,2	25	0,2	5
anderen Lieferungen und Leistungen	5	0,0	5	0,0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	79	0,5	126	0,8	- 47
Gesamtleistung	15.637	99,4	15.060	99,5	577
Andere betriebliche Erträge	95	0,6	76	0,5	19
Betriebsleistung	15.732	100,0	15.136	100,0	596
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.377	59,6	8.178	54,0	1.199
Personalaufwand	1.493	9,5	1.511	10,0	- 18
Abschreibungen	2.039	13,0	1.759	11,6	280
Andere betriebliche Aufwendungen	391	2,5	371	2,5	20
Zinsaufwand	82	0,5	46	0,3	36
Gewinnunabhängige Steuern	271	1,7	394	2,6	- 123
Aufwendungen für die Betriebsleistung	13.653	86,8	12.259	81,0	1.394
Betriebsergebnis	2.079	13,2	2.877	19,0	- 798
Beteiligungs- und Finanzergebnis	39		123		- 84
Neutrales Ergebnis	44		245		- 201
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	2.162		3.245		- 1.083
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14		4		10
Jahresüberschuss	2.176		3.249		- 1.073

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 798 T€ auf 2.079 T€ verringert. Die Erhöhung bei den Betriebsleistungen ergab sich vornehmlich durch gestiegene Erträge aus Sollmieten, einer Erhöhung der Bestandsveränderungen und höheren Erlösen aus der Betreuungstätigkeit, denen eine Minderung bei den Erlösen aus Umlagenabrechnungen, sonstigen betrieblichen Erträgen und aktivierten Eigenleistungen gegenüberstand. Bei den Aufwendungen wirkten sich insbesondere die gestiegenen Instandhaltungskosten, Zinsen und Abschreibungen aus, während der Personalaufwand gesunken ist.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich um 84 T€ auf 39 T€ verringert. Das Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus Zinserträgen aus der Anlage von Fest- und Tagesgeldern (126 T€) sowie der Abzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 91 T€ zusammen.

Das neutrale Ergebnis beträgt 44 T€ und setzt sich hauptsächlich aus Erträgen aus der Veräußerung von PKWs (13 T€) und der Auflösung von Rückstellungen (25 T€) zusammen.

3.2 Vermögenslage

	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	6	0,0	- 2
Sachanlagen	66.872	83,0	62.938	82,7	3.934
Finanzanlagen	1.960	2,5	1.960	2,6	0
	<u>68.836</u>	<u>85,5</u>	<u>64.904</u>	<u>85,3</u>	<u>3.932</u>
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Forderungen aus Vermietung	2	0,0	1	0,0	1
Sonstige Vermögensgegenstände	10	0,0	10	0,0	0
Rechnungsabgrenzung	0	0,0	0	0,0	0
	<u>12</u>	<u>0,0</u>	<u>11</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	3.647	4,5	3.637	4,8	10
Andere Vorräte, übrige Forderungen und					
Sonstige Vermögenswerte	115	0,1	182	0,2	- 67
Flüssige Mittel	7.936	9,9	7.377	9,7	559
	<u>11.698</u>	<u>14,5</u>	<u>11.196</u>	<u>14,7</u>	<u>502</u>
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	<u>80.546</u>	<u>100,0</u>	<u>76.111</u>	<u>100,0</u>	<u>4.435</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.435 T€ auf einen Wert von 80.546 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.970 T€ planmäßige Abschreibungen von 2.036 T€ gegenüber, so dass insgesamt eine Steigerung von 3.934 T€ zu verzeichnen war.

Bei den langfristigen sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Forderung gegen die Stadt Ratingen aus einem Gewährleistungseinbehalt ausgewiesen, der erst im Jahr 2029 ausgezahlt wird.

Unter unfertige Leistungen sind 3.647 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 559 T€ sowie der Erhöhung bei den Forderungen aus Betreuungstätigkeit (4 T€), den Forderungen gegenüber Versicherungen (16 T€) und den Forderungen gegenüber den Stadtwerken (10 T€). Demgegenüber stehen insbesondere Verminderungen bei Forderungen aus Vermietung (27 T€), Forderungen aus Erstattungsansprüchen aus Ertragssteuern (6 T€) und Forderungen aus aufgelaufenen Zinsen (8 T€).

	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.082	6,3	5.006	6,6	76
Gewinnrücklagen	57.121	70,9	54.667	71,8	2.454
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	976	1,2	1.454	1,9	- 478
	<u>63.179</u>	<u>78,4</u>	<u>61.127</u>	<u>80,3</u>	<u>2.052</u>
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	96	0,1	59	0,1	37
Vorgesehene Dividende	200	0,2	195	0,3	5
	<u>296</u>	<u>0,3</u>	<u>254</u>	<u>0,4</u>	<u>42</u>
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	4.998	6,2	4.832	6,3	166
Dauerfinanzierungsmittel	5.268	6,6	3.708	4,9	1.560
	<u>10.266</u>	<u>12,8</u>	<u>8.540</u>	<u>11,2</u>	<u>1.726</u>
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	1.533	1,9	826	1,1	707
Erhaltene Anzahlungen	4.738	5,9	4.580	6,0	158
Übrige Verbindlichkeiten	534	0,7	784	1,0	- 250
	<u>6.805</u>	<u>8,5</u>	<u>6.190</u>	<u>8,1</u>	<u>615</u>
Gesamtkapital / Bilanzsumme	<u>80.546</u>	<u>100,0</u>	<u>76.111</u>	<u>100,0</u>	<u>4.435</u>

Das langfristige Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2025 um 2.052 T€ auf 63.179 T€ gestiegen (+ 3,4 %). Dies entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme von 78,4 %.

Bei den langfristigen Rückstellungen ist ein Zugang von 166 T€ zu verzeichnen, der überwiegend in Zuführungen zur Pensionsrückstellung begründet ist. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten führte die restliche Valutierung eines Darlehens für die Baumaßnahme Alter Kirchweg / Am Feldkothen (1.750 T€) sowie die planmäßige Tilgung bei den Dauerfinanzierungsmitteln (190 T€) zu einer Mehrung von 1.560 T€. Durch die Neuvaluierung entsprechen die Dauerfinanzierungsmittel nunmehr einem Anteil von 6,5 % der Bilanzsumme.

Im kurzfristigen Bereich des Fremdkapitals sind die Rückstellungen um 707 T€ gestiegen. Hauptsächlich dafür sind höhere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (106 T€), Rückstellungen für erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen (584 T€), Rückstellungen für CO₂-Kosten (4 T€), Rückstellungen für Prüfungskosten (4 T€) und Rückstellungen für Urlaubsreste (9 T€).

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich hauptsächlich um erhaltene Anzahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.738 T€, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 477 T€ sowie Verbindlichkeiten aus im Voraus gezahlten Mieten mit 41 T€.

3.3 Finanzlage

Die folgende Gliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	68.848	64.915	3.933
Finanzierungsmittel	73.445	69.667	3.778
Überdeckung	4.597	4.752	- 155
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	7.936	7.377	559
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	3.762	3.819	- 57
	11.698	11.196	502
Kurzfristige Verpflichtungen	7.101	6.444	657
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	4.597	4.752	- 155

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte - insbesondere Sachanlagen - sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Während des gesamten Geschäftsjahres 2025 war die Liquidität gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2025 war zu jeder Zeit gesichert.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2025	2024	2023
Langfristige Eigenkapitalquote	%	78,4	80,3	83,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,4	5,3	6,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	4,3	5,3
Fremdkapitalquote	%	6,5	4,9	1,3
Jahresüberschuss	T€	2.176	3.249	3.660
Cashflow (nach Kürzung um aktivierte Eigenleistungen)	T€	4.301	5.045	5.195
Mietenmultiplikator		5,9	5,8	5,4
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	6,36	6,20	6,07
Durchschnittliche Betriebskosten	€/m²/mtl.	1,70	1,77	1,80
Instandhaltungskosten	€/m²/mtl.	3,10	2,54	2,40
Fluktuationsquote	%	4,3	4,8	5,1
Gesamte Leerstandsquote	%	0,86	0,91	1,00
Vermietungsbedingte Leerstandsquote	%	0,24	0,16	0,27

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

Das etablierte Risikomanagementsystem wird mit hoher Priorität laufend aktualisiert und aufgrund der weiter steigenden Anforderungen ergänzt 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.

Wesentliches Element des vom Vorstand eingerichteten Risikomanagements sind unter anderem regelmäßige Berichte an den Aufsichtsrat. Hierdurch wird ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet. Das Risikomanagement zielt darauf ab, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum konsequenten Umgang mit den Risiken sind auf das Unternehmen angepasste 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.

Risikoanalyse

Die WO•GE•RA profitiert nach wie vor von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraums Düsseldorf und Umgebung. Der Rater Wohnungsmarkt ist nach wie vor 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.

Vom längerfristigen Leerstand betroffen ist

lediglich eine Vermietungseinheit im Dachgeschoss eines Hauses. Hier bedarf die zukünftige weitere Nutzung einer Nachtragsgenehmigung durch die Bauaufsicht. Weitergehende bauliche Maßnahmen sind in diesen Fall erst vorgesehen, wenn das Thema „Brandschutz“ geklärt ist.

Dem Risiko von Erlösschmälerungen durch vermehrte Leerstände wird zudem seitens der Genossenschaft durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,36 € (Vorjahr: 6,20 €) je m² Wohnfläche handelt es sich im Verhältnis zum Mietpreisspiegel der Stadt Ratingen um einen niedrigen Wert. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanz- und Ertragslage stehen der Genossenschaft aufgrund der moderaten Mietenpolitik auch zukünftig zur Verfügung.

Nach der zum 1. März 2025 neu in Kraft getretenen Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) ist Ratingen zwar eine von 57 Kommunen, die in den Geltungsbereich der Verordnung einbezogen worden sind. Ein bedeutsames 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 allerdings nicht, da bei der zurückhaltenden Mietenpolitik des Vorstands diese Grenzen nicht erreicht oder überschritten werden.

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 zeitlich 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

ist festzustellen, 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 2025 auf 6,5 % (Vorjahr: 4,9 %) 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 Feldkothorn 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 weitere Preissteigerungen eintreten, wodurch die Wirtschaftlichkeit der baulichen Maßnahmen gefährdet werden könnte.

Im Neubau- und Dachgeschossausbaubereich führen langwierige behördliche Genehmigungsverfahren und stetig neu definierte bautechnische Anforderungen dazu, dass das wirtschaftliche Risiko in diesem Segment als besonders hoch zu bewerten ist.

Die fehlende Kontinuität bei der Förderung von energetischen Maßnahmen führt bei den langfristigen Planungen zum Erreichen der Klimaschutzziele zu gewissen Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlich rentablen Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen. Dabei ist die Umsetzung der Klimaschutzziele 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 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 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 78 kWh je m² reduziert. Dies entspricht einer Minderung von 57 %. Das Ziel zur Erreichung einer Einsparung von 65 % bis zum Jahr 2030 bleibt damit noch realistisch.

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung wurde ab 2021 eine CO₂-Bepreisung eingeführt. Beginnend mit 25 € pro Tonne ist der CO₂-Preis im Jahr 2025 bereits auf 55 € pro Tonne gestiegen; für 2026 soll der Wertansatz zwischen 55 € und 65 € pro Tonne liegen. Ab 2027 soll dann der europäische Emissionshandel (ETS 2) den nationalen Preis ablösen. Es ist davon auszugehen, dass die CO₂-Bepreisung dann in den kommenden Jahren noch deutlich steigen könnte 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 für 1.397 Tonnen CO₂ insgesamt 86 T€ (Vorjahr: 1.415 Tonnen CO₂, 80 T€) an CO₂-Abgabe 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 13,34 kg (Vorjahr: 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-Ab-

gabe lediglich 10 T€ (Vorjahr: 10 T€) beträgt. Für die am Fernwärmenetz angeschlossenen Liegenschaften in Ratingen-West liegt der Kohlendioxidausstoß zwischen 26,78 kg und 31,14 kg je m²; bei den übrigen am Fernwärmenetz angeschlossenen Liegenschaften liegt der Kohlendioxidausstoß zwischen 13,28 kg und 14,11 kg. Bei den Liegenschaften ohne zentrale Beheizung gehen wir nach Hochrechnungen von einem durchschnittlichen Wert von 30 kg je m² aus. Im Jahresabschluss 2025 sind die CO₂-Kosten mit rd. 25 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 nicht vor dem 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 2025 waren keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklung negativ beeinträchtigen können.

Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der geopolitischen, wirtschaftlichen und klimapolitischen Herausforderungen sowie der wohnungswirtschaftlichen 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

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 2026 aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 weist einen wirtschaftlichen Überschuss von 1.840 T€ (Vorjahr: 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.

Der Nahost-Krieg mit dem damit verbundenen Energiepreisschock dürfte auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland Wirkung zeigen. Das prognostizierte Wachstum für 2026 könnte dadurch noch geringer ausfallen. Zudem wäre eine höhere Inflation mit allgemein steigenden Preisen nicht auszuschließen.

Ratingen, den 13. Mai 2026

Der Vorstand

Middendorf

Schnutenhaus

Rebbe

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

A k t i v s e i t e	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.863,00	5.747,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.248.830,88		53.809.625,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	124.142,00		137.781,00
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	128.605,92		90.538,92
Anlagen im Bau	0,00		7.535.552,61
Bauvorbereitungskosten	201.767,80	66.871.732,46	196.277,94
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.960.000,00	1.960.000,00
Anlagevermögen insgesamt		68.835.595,46	64.903.909,06
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.647.006,69		3.637.175,17
Andere Vorräte	44.770,34	3.691.777,03	53.976,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.113,09		34.188,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.792,50		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	70.382,25	81.287,84	104.177,49
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.936.516,17	7.376.726,32
Umlaufvermögen insgesamt		11.709.581,04	11.206.244,46
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		973,30	614,95
Bilanzsumme		80.546.149,80	76.110.768,47

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	93.600,00		54.400,00
der verbleibenden Mitglieder	5.082.021,89		5.005.722,96
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.600,00	5.178.221,89	4.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.078,11			(1.616,92)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.280.000,00		5.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	19.900.000,00		18.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.000.000,00			(1.600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	31.940.680,56	57.120.680,56	30.487.007,82
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.453.672,74			(1.668.404,16)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.176.271,73		3.248.703,81
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.000.000,00	1.176.271,73	1.600.000,00
Eigenkapital insgesamt		63.475.174,18	61.380.434,59
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.941.097,00		4.780.914,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.588.984,60	6.530.081,60	877.253,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	541.813,83		708.409,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.726.233,58		3.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	4.738.439,80		4.579.945,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.408,64		25.890,23
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	476.965,22		748.165,44
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		506,82
Sonstige Verbindlichkeiten	16.032,95		9.249,73
davon aus Steuern: 2.399,70 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		10.540.894,02	(0,00)
Bilanzsumme		80.546.149,80	76.110.768,47

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.513.350,10		14.989.024,36
b) aus Betreuungstätigkeit	29.792,50		25.493,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.006,14</u>	15.548.148,74	5.006,14
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		9.831,52	- 85.183,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		79.069,00	125.509,00
Sonstige betriebliche Erträge		138.935,98	320.897,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>9.377.420,86</u>	8.178.454,25
Rohergebnis		6.398.564,38	7.202.292,58
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.002.704,01		1.004.617,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>490.268,72</u>	1.492.972,73	506.675,44
davon für Altersversorgung € 268.204,38			(301.674,86)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.038.631,58	1.758.331,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		391.037,54	370.952,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		129.523,75	206.516,16
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 3.485,00			(2.386,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		172.338,83	130.072,08
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 90.837,00			(84.116,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>- 13.833,16</u>	- 3.872,03
Ergebnis nach Steuern		2.446.940,61	3.642.031,08
Sonstige Steuern		<u>270.668,88</u>	393.327,27
Jahresüberschuss		2.176.271,73	3.248.703,81
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.000.000,00</u>	1.600.000,00
Bilanzgewinn		1.176.271,73	1.648.703,81

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 2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 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 im Jahr 2025 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. Die Neubauvorhaben mit Fertigstellungen ab dem Jahr 2024 werden 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 2,06 % zum 31. Dezember 2025 (Vorjahr: 1,90 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren auf der Basis der Rückstellungsabzinsungsverordnung sowie einem Gehalts- und Rententrend von 2,4 % (Vorjahr: 2,0 %) zugrunde gelegt. Vom Zuführungsbetrag in Höhe von 356.043,50 € wurde der Zinsanteil in Höhe von 90.837,00 € 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 - 107 T€ (Vorjahr: - 40 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 2,4 % (Vorjahr: 2,0 %) p.a., Rechnungszinsfuß 2,22 % (Vorjahr: 1,96 %) gemäß § 253 Abs. 2, Satz 2, 4 HGB. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften waren am 31.12.2025 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 3.647.006,69 € (Vorjahr: 3.637.175,17 €) noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. Forderungen
- | | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als einem Jahr
31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-------------------------------|--------------------|---|--------------------|
| aus Vermietung | 7.113,09 € | 1.878,53 € | 1.360,72 € |
| gegen verbundene Unternehmen | 3.792,50 € | 0,00 € | 0,00 € |
| sonstige Vermögensgegenstände | 70.382,25 € | 10.000,00 € | 10.000,00 € |
| | <u>81.287,84 €</u> | <u>11.878,53 €</u> | <u>11.360,72 €</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:
- | | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|-----------------------|---------------------|
| - Nachzuholende Instandhaltung | 557.500,00 € | 451.400,00 € |
| - Erbrachte, noch nicht abgerechnete Bauleistungen | 853.340,25 € | 269.000,00 € |
| - Jahresabschluss- und Prüfungskosten | 56.305,00 € | 52.575,00 € |
| - Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | 14.328,00 € | 14.219,00 € |
| - Restliche Urlaubsansprüche | 26.700,00 € | 18.000,00 € |
| - Jubiläen | 42.246,00 € | 37.059,00 € |
| - CO ₂ -Kosten | 38.565,35 € | 35.000,00 € |
| | <u>1.588.984,60 €</u> | <u>877.253,00 €</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 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2025	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	17.537,07 €	617,13 €	0,00 €	0,00 €	18.154,20 €	
	17.537,07 €	617,13 €	0,00 €	0,00 €	18.154,20 €	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.228.246,10 €	1.434.061,93 €	0,00 €	+ 11.979.590,56 €	130.641.898,59 €	
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	20.864,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.864,16 €	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.691,29 €	86.111,11 €	67.622,46 €	0,00 €	447.179,94 €	
Anlagen im Bau	7.535.552,61 €	4.444.037,95 €	0,00 €	- 11.979.590,56 €	0,00 €	
Bauvorbereitungskosten	196.277,94 €	5.489,86 €	0,00 €	0,00 €	201.767,80 €	
	126.859.807,13 €	5.969.700,85 €	67.622,46 €	0,00 €	132.761.885,52 €	
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	128.837.344,20 €	5.970.317,98 €	67.622,46 €	0,00 €	134.740.039,72 €	
	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	11.790,07 €	2.501,13 €	0,00 €	14.291,20 €	3.863,00 €	5.747,00 €
	11.790,07 €	2.501,13 €	0,00 €	14.291,20 €	3.863,00 €	5.747,00 €
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.418.620,37 €	1.974.447,34 €	0,00 €	65.393.067,71 €	65.248.830,88 €	53.809.625,73 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.442,73 €	13.639,00 €	0,00 €	157.081,73 €	124.142,00 €	137.781,00 €
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	20.864,16 €	0,00 €	0,00 €	20.864,16 €	0,00 €	0,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.152,37 €	48.044,11 €	67.622,46 €	318.574,02 €	128.605,92 €	90.538,92 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.535.552,61 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	201.767,80 €	196.277,94 €
	63.921.645,07 €	2.036.130,45 €	67.622,46 €	65.890.153,06 €	66.871.732,46 €	62.938.162,06 €
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	63.933.435,14 €	2.038.631,58 €	67.622,46 €	65.904.444,26 €	68.835.595,46 €	64.903.909,06 €

Tabelle 2: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2025 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	541.813,83 € (708.409,66 €)	168.717,23 € (166.595,83 €)	373.096,60 € (541.813,83 €)	344.044,97 € (477.180,46 €)	29.051,63 € (64.633,37 €)	541.813,83 € (708.409,66 €)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.726.233,58 € (3.000.000,00 €)	143.986,69 € (0,00 €)	4.582.246,89 € (3.000.000,00 €)	600.437,52 € (0,00 €)	3.981.809,37 € (3.000.000,00 €)	4.726.233,58 € (3.000.000,00 €)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	4.738.439,80 € (4.579.945,00 €)	4.738.439,80 € (4.579.945,00 €)	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	41.408,64 € (25.890,23 €)	41.408,64 € (25.890,23 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	476.965,22 € (748.165,44 €)	476.965,22 € (748.165,44 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber Verbundenen Unternehmen	0,00 € (506,82 €)	0,00 € (506,82 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	16.032,95 € (9.249,73 €)	16.032,95 € (9.249,73 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag	10.540.894,02 € (9.072.166,88 €)	5.585.550,53 € (5.530.353,05 €)	4.955.343,49 € (3.541.813,83 €)	944.482,49 € (477.180,46 €)	4.010.861,00 € (3.064.633,37 €)	5.268.047,41 € (3.708.409,66 €)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit gliedern sich wie folgt:

Sollmieten	11.887.312,32 €
Erträge aus Umlagen	3.763.236,46 €
Pachterlöse, Zuschüsse, Erlöse aus Sondereinrichtungen	244,00 €
Erlösschmälerungen	- 137.442,68 €
	<u>15.513.350,10 €</u>
- Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten	3.597.231,24 €
Instandhaltungskosten	5.760.273,97 €
Andere Aufwendungen	19.915,65 €
	<u>9.377.420,86 €</u>
- In der Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ sind 3.485,00 € aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.
- In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 90.837,00 € 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 269.855,38 € enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Am 31.12.2025 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Neubaubereich:	345 T€
Bestellobligo Modernisierung:	0 T€
Bestellobligo Instandhaltung:	284 T€
Bestellobligo Betriebs- und Geschäftsausstattung:	0 T€
	629 T€

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen von 629 T€ mit Eigenkapital zu finanzieren.

3. Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der am 17.06.1997 gegründeten WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH mit Sitz in Ratingen. Zum 31.12.2025 setzt sich das Eigenkapital der Gesellschaft von 6.176.157,66 € zusammen aus dem gezeichneten Kapital von 260.000,00 €, einer Kapitalrücklage von 1.700.000,00 €, anderen Gewinnrücklagen von 4.090.000,00 €, dem Gewinnvortrag aus 2024 in Höhe von 4.362,66 € sowie dem Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 121.795,00 €.

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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	9	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	3	-
	12	1

Außerdem bestand ein Ausbildungsverhältnis.

5. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Bestand am 01.01.2025	5.440	50.073
Zugang 2025	234	1.960
Abgang 2025	105	1.202
Bestand am 31.12.2025	5.569	50.831

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 76.298,93 €.
 Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 90.300,00 €.
 Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 3.898.300,00 €.

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
Dr. Jochen Muddemann	Diplom-Volkswirt
Hans-Jürgen Oster	Bankkaufmann
Dr. Silke Plumanns	Architektin
Jürgen Schneider	Schlosser/Schweißer

E. Weitere Angaben

- Nachtragsbericht

Die seit dem 28.02.2026 stattfindenden kriegesischen Auseinandersetzungen im Nahen und Mittleren Osten werden erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Wirtschaft haben. Welche konkreten Auswirkungen daraus insbesondere auf die Bereiche Energieversorgung und Bauwirtschaft sowie auf die Finanzwirtschaft und die Inflationsentwicklung entstehen werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen. Diese Ereignisse führen nicht zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der Gesellschaft.

Bis zur Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 sind keine anderen Ereignisse eingetreten, welche die Darstellung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage nachträglich beeinflusst haben.
- Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von	2.176.271,73 €.
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von	1.000.000,00 €
im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von	1.176.271,73 €
an die Mitglieder mit 4 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 5.005.722,96 € = auszuschütten und in Höhe von	200.228,92 €
in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.	976.042,81 €

Ratingen, den 13. Mai 2026

Der Vorstand

Middendorf

Schnutenhaus

Rebbe