

# GESCHÄFTSBERICHT

2020





# Geschäftsbericht 2020 (118. Geschäftsjahr)

## INHALT

	<b>SEITE</b>
<b>Vorwort des Vorstands</b>	4
<hr/>	
<b>BERICHT DES VORSTANDS</b>	
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	7
Organe der Genossenschaft	9
Vertreter der Genossenschaft	10
Vertreterversammlung	11
Gesetzliche Prüfung	12
Haus- und Wohnungsbestand	14
Personal	15
Hausbewirtschaftung	16
<hr/>	
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	19
<hr/>	
<b>LAGEBERICHT</b>	
Gegenstand der Genossenschaft	21
Geschäftsverlauf: Modernisierung, Instandhaltung und Neubau	21
Mitgliederbewegung, Geschäftsguthaben	24
Darstellung der Lage	
Ertragslage	25
Vermögenslage	26
Finanzlage	29
Finanzielle Leistungsindikatoren	29
Nachtragsbericht	30
Chancen- und Risikobericht/Prognosebericht	30
<hr/>	
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	37
<hr/>	
Impressum	46



## Vorwort des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2020 verlief für die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen trotz Corona-Pandemie sehr erfolgreich. Im Geschäftsjahr 2019 wurde das bisher beste Ergebnis seit Gründung der Wohnbau eG mit einem Jahresüberschuss von fast 4,4 Mio. Euro erzielt. Dieses Ergebnis konnten wir mit einem Jahresüberschuss von über 5,1 Mio. Euro im Berichtsjahr 2020 erneut übertreffen.

Trotz der durch Corona bedingten Einschränkungen konnte die Wohnbau eG ihre Dienstleistungen im Berichtsjahr für ihre Mieter weitestgehend aufrechterhalten. Besonders vorteilhaft erwies sich die Tatsache, dass die Wohnbau eG ihre Geschäftsprozesse bereits digitalisiert hatte und somit optimale Voraussetzungen, z. B. für mobiles Arbeiten, geschaffen waren. Vorausschauendes Handeln hat sich gerade in Zeiten der Pandemie besonders bewährt.

Ebenfalls aufgrund der Corona-Krise wurde die ursprünglich für den 10. Juni 2020 geplante jährliche Vertreterversammlung auf den 4. November 2020 verlegt. Zum Schutz der Gesundheit aller Beteiligten hatten sich der Vorstand und der Aufsichtsrat dazu entschlossen, diesmal keine gemeinsame Präsenzveranstaltung durchzuführen. Stattdessen wurde am 4. November

2020 die erste virtuelle Vertreterversammlung erfolgreich abgehalten. 49 von 63 Vertretern haben an der ersten Onlineversammlung der Wohnbau eG teilgenommen. Die Resonanz aller Beteiligten war durchweg positiv, sodass sich die Wohnbau eG dazu entschlossen hat, die Vertreterversammlung 2021 erneut digital am 9. Juni 2021 stattfinden zu lassen.

Die Umbaumaßnahmen der Lutherkirche wurden im Berichtsjahr 2020 nahezu fertiggestellt. Rund 3,4 Mio. Euro wurden in den Ausbau des ehemaligen Gotteshauses investiert. Im Erdgeschoss des dreigeschossigen Ausbaus entstand eine vierzügige Kindertagesstätte, welche einen Teil des großen Bedarfs an fehlenden Kita-Plätzen im Stadtteil Essen-Frohnhausen abdeckt. Im ersten und zweiten Obergeschoss wurden jeweils sieben barrierearme Wohnapartments errichtet. Der Zugang erfolgt barrierefrei über eine Rampe und einen Aufzug.

Im Frühjahr 2021 wurde die Kita in Betrieb genommen, ebenso waren die Wohnapartments bezugsfertig.

Über weitere Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen wird im Geschäftsbericht an anderer Stelle detailliert berichtet.



Frohnhausen, Am Riehlpark



Altendorf, Mellinghofer Straße

Wir möchten uns recht herzlich bei den Mitgliedern der Vertreterversammlung, unserem Aufsichtsrat, dem Betriebsrat, den Mitarbeitern des Wohnbauhauses und der WSG Wohnbau Service GmbH und selbstverständlich bei allen Mitgliedern und Mietern der Wohnbau eG für das Vertrauen, das sie uns in der Vergangenheit entgegengebracht haben, bedanken.

Claus-Werner Genge

Dr. Jasmin Janßen



# BERICHT DES VORSTANDS



## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

**Die Geschäftspolitik der Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen war auch im Berichtsjahr wesentlich von den gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten Deutschlands geprägt:**

### Bruttoinlandsprodukt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020, nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis), um 5,0% niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020, den vorläufigen Berechnungen zufolge, insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7%.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4% zu.

Auch auf der Nachfrageseite war der Einfluss der Corona-Pandemie deutlich spürbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0% zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4% stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstung und Krankenhausleistung beitrug.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5% den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5% zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen

in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5% weniger investiert als im Vorjahr. Die Investitionen in sonstige Anlagen – darunter fallen vor allem Investitionen in Forschung und Entwicklung – fielen ersten Schätzungen zufolge preisbereinigt um 1,1%.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9%, die Importe um 8,6%. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

### Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1% weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Insbesondere betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Besonders die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Bereits zu Beginn des Jahres 2020 wirkte die schwächere Konjunktur einer weiteren positiven Entwicklung bei der Arbeitslosigkeit entgegen, die die Vorjahre geprägt hatte. Ab März 2020 haben als Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zugenommen. Nach den Lockerungen der Maßnahmen erholte sich der Arbeitsmarkt im weiteren Jahresverlauf zwar, dennoch erhöhte sich die Arbeitslosenzahl im Jahresdurchschnitt 2020 in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 429.000 auf 2.695.000 Menschen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg im Jahr 2020 um ca. 1,0 % auf 5,9 %. In Nordrhein-Westfalen lag die Arbeitslosenquote bei 7,5 %. Demnach hatte Nordrhein-Westfalen im Vergleich zu den anderen deutschen Bundesländern eine relativ hohe Arbeitslosenquote.

#### Preisindex

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, wurde eine niedrige Jahressteuerungsrate zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt (+0,3 %).

In Nordrhein-Westfalen lagen die Verbraucherpreise nach Angaben von IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % über denen im Vorjahr.

#### Bauwirtschaft

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden €.

#### Wohnungsmarkt

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2020 ebenfalls eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 115.000 genehmigten Mietwohnungen wurden 3,5 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Corona-Pandemie hat auf den Wohnungsmarkt in Essen im Berichtsjahr keinen großen Einfluss gehabt. Besonders nachgefragt sind nach wie vor preisgünstiger Wohnraum und Wohnungen in den südlichen Stadtteilen. Vor dem Hintergrund eines wachsenden Umweltbewusstseins gewinnen u. a. Fahrradstellplätze, Carsharing-Angebote und Ladestationen für Elektrofahrzeuge zunehmend an Bedeutung bei Mietinteressenten. Als Beitrag zum Umweltschutz werden für die Wohnungsunternehmen die Begrünung der Fassaden und Dächer, intelligente Heizsysteme, Photovoltaik und energetische Modernisierungen fortlaufend interessanter.



Altendorf, Eppinghofer Straße

## Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung

Die Wahlen zur letzten Vertreterversammlung fanden im Geschäftsjahr 2017 statt. Die Amtszeit begann am 22. Juni 2017. Seitdem gehören 63 Vertreter der Versammlung an. Sie setzt sich aus 43 Vertretern aus sechs Wahlbezirken als Repräsentanten der Wohnungsinhaber und einem Wahlbezirk mit 20 Vertretern als Repräsentanten der Nichtwohnungsinhaber zusammen. Die Vertreter werden von den Mitgliedern für einen Zeitraum von je fünf Jahren gewählt.

### Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. Dieter ten Eikelder, Vorsitzender  
 Olaf Kowald, stellv. Vorsitzender  
 Dipl.-Ing. Jörg Spithhöver, Schriftführer  
 Dipl.-Verww. Dieter Groppe, stellv. Schriftführer  
 Dipl.-Ing. Hans-Günter Bruckmann  
 Bodo Fritzler  
 Johannes Jahnke  
 Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder  
 Rel.päd. (grad) Adelheid Timpe  
 Günter Streich, Ehrenmitglied

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### Arbeitsausschuss

Dipl.-Kfm. Dieter ten Eikelder, Vorsitzender  
 Olaf Kowald, stellv. Vorsitzender  
 Dipl.-Ing. Hans-Günter Bruckmann  
 Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder

#### Prüfungsausschuss

Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, Vorsitzende  
 Johannes Jahnke, stellv. Vorsitzender  
 Dipl.-Verww. Dieter Groppe  
 Dipl.-Ing. Jörg Spithhöver

#### Bauausschuss

Dipl.-Ing. Hans-Günter Bruckmann, Vorsitzender  
 Rel.päd. (grad) Adelheid Timpe, stellv. Vorsitzende  
 Bodo Fritzler  
 Olaf Kowald

### Vorstand

Dipl.-Finanzwirt Claus-Werner Genge,  
 Vorstandsvorsitzender  
 Dr.-Ing. Jasmin Janßen

## Vertreter der Genossenschaft

Wahlperiode 2017–2022

Wahlbezirk	Name (Eintritt in Vertreterversammlung)
<b>Wahlbezirk I</b>	
	Beckmann, Norbert (2017)
	Bolgehn, Manfred (2007)
	Czychon, Michael (2017)
	Hecker, Claudia (2017)
	Hegenberg, Kristina (2012)
	Helmich, Britta (2017)
	Helwig, Wolfgang (2007)
	Heß, Evelyn (2006)
	Kemper, Norbert (1997)
	Kemper, Patrick (2017)
	Klein, Udo (1997)
	Köllner, Melanie (2017)
	Mertens, Julian (2017)
	Nickel, Ralf (2007)
	Ritzer, Klaus (2007)
	Schmitt, Andreas (2017)
	Schneider, Marcus (2017)
	Steffens, Markus (2017)
	ten Eikelder, Sarah (2017)
	Walter, Hans-Joachim (2007)
<b>Wahlbezirk II</b>	
	Dehne, Volker (2012)
	Goertz, Rainer (2007)
	Janisch, Karina (2017)
	Michalewski, Petra (2017)
	Wystrach, Rosemarie (2019)
<b>Wahlbezirk III</b>	
	Betzold, Robert (2020)
	Hensellek, Werner (2012)
	Josten, Daniel (2017)
	Kammer, Melanie (2017)
	Klose, Margret (2012)
	Kraemer, Arnold (2008)
	Losch, Dennis (2017)
	Stachowiak, Wolfgang (1997)
<b>Wahlbezirk IV</b>	
	Froböse, Maria (2002)
	Linßen, Dirk (2017)
	Reimer, Ulrich (2016)
	Rominsky, Ulrich (2007)
	Staudt, Dunja (2017)
	Strümper, Peter (1997)
<b>Wahlbezirk V</b>	
	Abend, Gabriele (1997)
	Birkows, Jutta (2007)
	Janßen, Monika (2012)
	Manthey, Nicole (2017)
	Schemmink, Tanja (2020)
	Schoschies, Manfred (2014)
	Steinhöfel, Günter (1997)
	von der Lippen, Heinrich (2007)
	Werdin, Detlef (2017)
<b>Wahlbezirk VI</b>	
	Dringenberg, Wilfried (1976)
	Faaßen, Cornelia (2002)
	Heun, Lars (2017)
	Loerke, Sven (2012)
	Modrow, Elke (2002)
	Mühlig, Bettina (2007)
	Sauerland, Stefan (2007)
<b>Wahlbezirk VII</b>	
	Groppe, Sarah (2017)
	Jansen, Petra (2012)
	Klein, Ralf (2012)
	Lingelbach, Katrin (2017)
	Lingelbach, Werner (1992)
	Scheele, Michael (2017)
	van Beek, Dagmar (2012)
	Wagenknecht, Sigrid (1992)

Stand 31.12.2020

## Vertreterversammlung

Am 4. November 2020 fand die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft als digitale Online-Veranstaltung statt.

Gemäß § 47 Genossenschaftsgesetz ist die Niederschrift über die Vertreterversammlung zur Einsichtnahme für jedes Genossenschaftsmitglied aufbewahrt worden.

Die Vertreterversammlung nahm den Bericht des Vorstands über die Geschäftstätigkeit und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 sowie den Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über die Arbeit des Aufsichtsrats zur Kenntnis.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats teilte der Vertreterversammlung mit, dass die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, in der Zeit vom 26. August bis 20. September 2019 durchgeführt wurde und keine Beanstandungen von den Prüfern festgestellt worden sind.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats beurteilte in seiner Sitzung am 18. Mai 2020 den Jahresabschluss 2019 für ordnungsgemäß aufgestellt. Nach Prüfung, ebenfalls am 18. Mai 2020, erklärte sich der Aufsichtsrat mit dem Lagebericht und dem Jahresabschluss 2019 sowie dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einverstanden.

Die Vertreterversammlung wurde darüber informiert, dass der Aufsichtsrat in seiner Sitzung

am 18. Mai 2020 den Jahresabschluss 2019 geprüft und gebilligt und diesen abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 festgestellt hat.

Die Vertreterversammlung genehmigte den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig. Außerdem wurden die Entlassungen des Vorstands und des Aufsichtsrats ohne Einschränkung und ohne Gegenstimme ausgesprochen.

Nach Ablauf der satzungsgemäßen Amtszeit schieden die Mitglieder des Aufsichtsrats

- Dieter ten Eikelder
  - Annette Schümmelfeder
  - Dieter Groppe
- aus ihren Ämtern aus.

Der Aufsichtsrat schlug die Mitglieder

- Dieter ten Eikelder
- Annette Schümmelfeder
- Dieter Groppe

zur Wahl in den Aufsichtsrat vor.

Die Vertreterversammlung wählte die Mitglieder Dieter ten Eikelder, Annette Schümmelfeder und Dieter Groppe als Aufsichtsratsmitglieder.

Die gewählten Mitglieder nahmen die Wahl an.



## Gesetzliche Prüfung

In der Zeit vom 10. August bis 18. September 2020 wurde die gemäß §§ 53 ff. des Genossenschaftsgesetzes vorgeschriebene Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, durchgeführt.

Im schriftlich vorgelegten Prüfungsbericht wird folgendes zusammenfassendes Prüfungsergebnis bescheinigt:

„Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirt-

schaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der sonstigen Einheiten. Am Bilanzstichtag wurden 777 Häuser mit 4.486 Wohnungen, 83 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 1.041 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß § 2 Abs. 4 der Satzung Beteiligungen übernehmen.



Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Die Darstellung, Analyse und Beurteilung der Vermögenslage im Lagebericht ist nicht ausreichend. Ansonsten entspricht der Lagebericht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt grundsätzlich ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.387 T€. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (+5.266 T€). Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von 3.470 T€ erwartet. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WSG Wohnbau Service GmbH, Essen, mit einem Stammkapital von 25 T€. Diese wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 4. März 2009 gegründet und am 8. April 2009 unter der Nummer HRB 21336 im Handelsregister Essen eingetragen.

Die Gesellschaft wurde im Wesentlichen zur Abwicklung des Vermietungsgeschäftes der Genossenschaft gegründet.

Der zuletzt aufgestellte Jahresabschluss der WSG Wohnbau Service GmbH zum 31. Dezember 2019 weist bei einer Bilanzsumme von 140 T€ einen Jahresüberschuss von 9 T€ und ein Eigenkapital von 119 T€ aus.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.“

## Haus- und Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 778 Häuser mit 4.510 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten, 40 sonstige Einheiten und 1.055 Garagen und Einstellplätze. 27 Häuser mit 160 Wohnungen des zuvor genannten Bestands unterliegen der öffentlichen Bindung (Nachwirkungsfrist). Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 297.494 m<sup>2</sup>. Es handelt sich ausschließlich um eigenen Wohnungsbestand. Die Gebäude befinden sich auf 344.193 m<sup>2</sup> eigenen Grundstücken und 73.430 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücken.

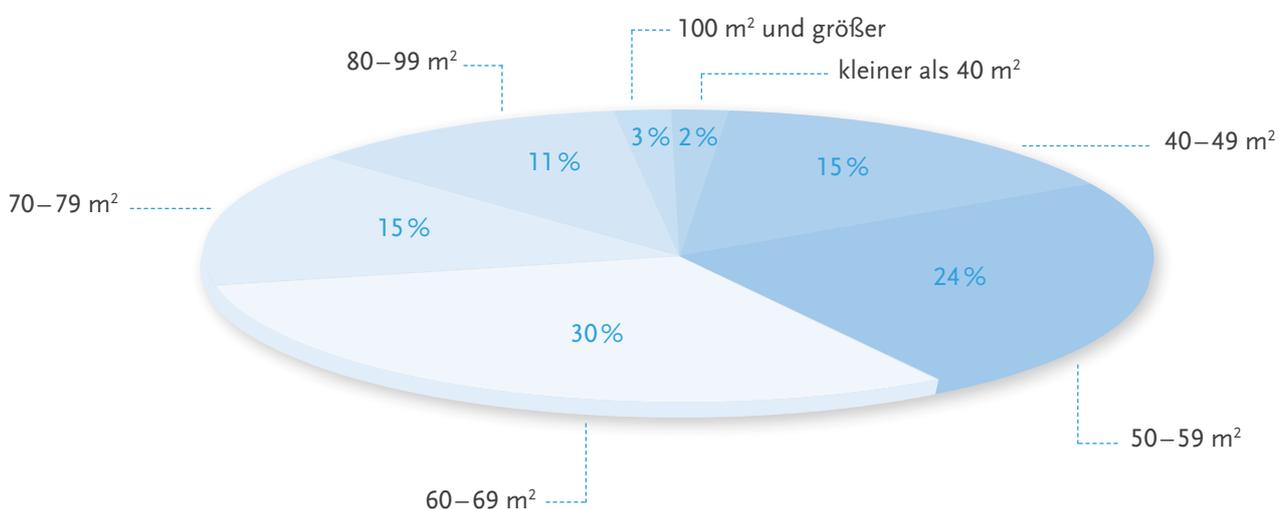
### Verteilung des Bestands nach Art der Finanzierung

Art der Finanzierung	Häuser	Wohnungen	Gewerbeeinheiten	sonstige Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
frei finanzierter Bestand	751	4.350	35	40	1004
mit öffentlichen Mitteln finanz. Wohnungsbest.	27	160	0	0	51
<b>GESAMT</b>	<b>778</b>	<b>4.510</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>1.055</b>

### Aufgliederung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Räume

Raumzahl	1	2	3	4	5	6	gesamt
Anzahl in Wohneinheiten	151	2.247	1.820	283	6	3	4.510
Anzahl in %	3,35	49,82	40,35	6,27	0,14	0,07	100,00

### Aufteilung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgröße



## Personal

Im Geschäftsjahr 2020 betrug der durchschnittliche Personalbestand (ohne Vorstand) 32 Mitarbeiter und Auszubildende.

Dabei lag der Anteil der weiblichen Mitarbeiter bei rd. 47%, der der männlichen Mitarbeiter bei rd. 53%. Neben den übrigen kaufmännischen und technischen Angestellten waren im Regiebetrieb drei Handwerker unterschiedlicher Fachrichtungen tätig.

Von den genannten Personen hatten zum 31. Dezember 2020 jeweils ein kaufmännischer und ein technischer Mitarbeiter Prokura, sowie zusätzlich zwei weitere kaufmännische Mitarbeiter Handlungsvollmacht.

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die Wohnbau eG eine Auszubildende.

Die Wohnbau eG bietet allen Auszubildenden nach ihrer Ausbildung grundsätzlich eine zumindest befristete Anstellung von einem Jahr an, um den Einstieg ins Berufsleben zu erleichtern und zu fördern.

Darüber hinaus stellt die Wohnbau eG jungen Menschen pro Kalenderhalbjahr einen Praktikumsplatz zur Berufserkundung in das Berufsbild einer Immobilienkauffrau/eines Immobilienkaufmanns zur Verfügung.

Die Qualifikation der Mitarbeiter wird durch fachbezogene Schulungen und Seminare weiter gesteigert.

Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt unverändert 37 Stunden.

Alle Mitarbeiter haben durch ihre gute Leistung sowie durch das kollegiale und sachliche Zusammenwirken zum Ergebnis des Jahres 2020 beigetragen.

Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung.

Personalstatistik	31.12.2020	31.12.2019
<b>VORSTANDSMITGLIEDER</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Angestellte</b>		
Angestellte des kaufmännischen Bereichs	19	20
Angestellte des technischen Bereichs	9	10
Auszubildende	1	1
<b>ANGESTELLTE INSGESAMT</b>	<b>29<sup>1</sup></b>	<b>31<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbliche Arbeitnehmer</b>		
Handwerker	3	3
<b>GEWERBLICHE ARBEITNEHMER INSGESAMT</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>PERSONALBESTAND</b>	<b>34</b>	<b>36</b>

<sup>1</sup> davon 4 Teilzeitkräfte

<sup>2</sup> davon 5 Teilzeitkräfte

## Hausbewirtschaftung

Zum 1. Juli 2020 ist die Mieterschutzverordnung des Landes NRW (MietSchVO NRW) in Kraft getreten. Die Mieterschutzverordnung regelt einheitlich den Geltungsbereich der Mietpreisbremse, der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündigungssperrfrist für 18 Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen und hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025. In die Festlegung der Gebietskulisse sind die Ruhrgebietsstädte, also auch die Stadt Essen, aufgrund der nicht festgestellten angespannten Wohnungsmärkte, nicht aufgenommen worden.

Die Umwandlungsverordnung für das Land NRW (UmwandVO) ist zum 27. März 2020 ausgelaufen. Diese Verordnung regelte, dass Wohnungseigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1, Nummer 2 BauGB nur mit behördlicher Zustimmung in Eigentumswohnungen umgewandelt werden konnte.

Eine Gemeinde kann auf der Grundlage des § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Diese Regelung soll verhindern, dass in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf die sogenannte Zweckentfremdung von Wohnraum die Situation am Wohnungsmarkt zusätzlich verschlechtert. Da für die Stadt Essen keine Zweckentfremdungssatzung erlassen wurde, bedürfen der Abbruch, die Nutzungsänderung und das Leerstehenlassen von frei finanziertem Wohnraum im Gegensatz zum öffentlich geförderten Wohnraum keiner wohnungsrechtlichen Genehmigung.

Zum Jahresende 2020 ist bei 44 Wohnungen die öffentliche Bindung weggefallen. Somit bewirtschaftet die Wohnbau eG mit Stichtag zum 1. Januar 2021 insgesamt 116 öffentlich geförderte Wohnungen; dies entspricht rund 2,6 % des gesamten Wohnungsbestands.

Der aktuelle Mietspiegel 2020 für die Stadt Essen zeigt eine Steigerung des Mietenniveaus in Höhe von rund 10% im Vergleich zum Mietspiegel 2016. Beim Mietspiegel 2016 hatte der zuständige Gutachterausschuss lediglich eine Steigerung des Mietenniveaus von 5,5 % ermittelt. Bei der Wohnbau eG beträgt der durchschnittliche Nettokaltmietpreis für Wohnungen 6,23 €/m<sup>2</sup>.

Im frei finanzierten Wohnungsbestand wurden bei 305 Wohnungen, durch eine allgemeine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB, die Mieten mit Wirkung zum 1. April 2020 angehoben.

Weitere Mietanpassungen beruhen auf der Erhöhung des Einbruchschutzes sowie dem barrierearmen Umbau von 14 Badezimmern auf Mieterwunsch.

Am 31. Dezember 2020 hatte die Wohnbau eG einen marktbedingten Leerstand von rund 1,6 % (Vorjahr 1,2 %).

Der sich aus dem marktbedingten Leerstand ergebende Mietausfall liegt im Jahresdurchschnitt bei rund 1,5 % (Vorjahr 1,4 %) der Sollmieten.

## Neuvermietung nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12.2020	Neuvermietungen		
		Anzahl	in % der insgesamt vermieteten Wohnungen	in % der Wohnungen des Stadtteils
<b>Essen</b>				
Altendorf	457	46	12,11 %	10,07 %
Altenessen-Süd	18	0	0,00 %	0,00 %
Bergeborbeck	102	9	2,37 %	8,82 %
Bergerhausen	226	17	4,47 %	7,52 %
Borbeck-Mitte	30	3	0,79 %	10,00 %
Byfang	14	14	3,68 %	100,00 %
Freisenbruch	735	45	11,84 %	6,12 %
Frohnhausen	2.125	182	47,89 %	8,56 %
Fulerum	209	6	1,58 %	2,87 %
Gerschede	20	2	0,53 %	10,00 %
Haarzopf	28	2	0,53 %	7,14 %
Holsterhausen	16	1	0,26 %	6,25 %
Kettwig	96	5	1,32 %	5,21 %
Rüttenscheid	185	21	5,53 %	11,35 %
Stadtwald	30	3	0,79 %	10,00 %
Steele	85	7	1,84 %	8,24 %
Südostviertel	77	11	2,89 %	14,29 %
Westviertel	33	2	0,53 %	6,06 %
<b>Velbert-Mitte</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>1,05 %</b>	<b>16,67 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>4.510</b>	<b>380</b>	<b>100,00 %</b>	

## Technische Maßnahmen

Im Berichtsjahr 2020 stand neben den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein behutsames Wachstum der Wohnbau eG im Fokus. So wurden und werden seit 2016 bis heute 110 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte erbaut. Dazu zählen sowohl Neubauten auf eigenen Grundstücken, Bauträgergeschäfte, Dachaufstockungen als auch Dachgeschossausbauten.

Ein Leuchtturmprojekt der Wohnbau eG ist durch den Kauf der Lutherkirche im Stadtteil Frohnhausen entstanden. Die aus den 1960er Jahren stammende Kirche wurde vollständig entkernt und dreigeschossig ausgebaut. Platz finden dort zukünftig 90 Kinder in der sich im Erdgeschoss befindlichen Kindertagesstätte sowie Mieter unterschiedlichen Alters, welche eine der 14 entstandenen Wohnapartments im 1. und 2. Obergeschoss beziehen werden. Die Flure in den oberen Etagen sind bewusst offen gestaltet worden, um das „Miteinander-Leben“ in der umgebauten Kirche unter dem Motto des Mehrgenerationenwohnens zu stärken. Unterstützt wird das Projekt durch das Mehrgenerationenhaus, ein Partner, mit dem die Wohnbau eG bereits über einen langen Zeitraum im sozialen Bereich erfolgreich zusammenarbeitet.

Auch in der Zukunft wird die Wohnbau eG Neubautätigkeiten durchführen, sowohl auf eigenen Grundstücken als auch durch den Ankauf geeigneter Grundstücke im Stadtgebiet.

So ist für 2022 geplant, das alte Pfarrheim an der Lutherkirche käuflich zu erwerben, damit dort im Rahmen der angestrebten Quartiersentwicklung zusätzlich ca. 20 barrierefreie Wohnungen entstehen können. Auch hier wird in Anlehnung an das Konzept der Lutherkirche eine offene und kommunikative Bauweise gewählt.

Des Weiteren wird die Wohnbau eG die Nachverdichtung in Form von Dachgeschossausbauten und -aufstockungen in ihren Beständen weiter forcieren. Für 2021 ist eine Aufstockung in der Gervinusstraße in Frohnhausen für vier zusätzliche Wohneinheiten vorgesehen.

Damit leistet die Wohnbau eG auch zukünftig ihren Beitrag zur Entlastung des Essener Wohnungsmarktes.

# BERICHT DES AUF SICHTSRATS



## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Das Kontrollgremium hat sich vom Vorstand regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft, die wirtschaftliche Lage sowie über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat sowie die von ihm gebildeten Fachausschüsse haben sich mit allen wesentlichen Fragen der Genossenschaft befasst.

Ein großer Teil der Erörterungen war auf folgende Themen ausgerichtet:

- Beratung der Quartalsberichte für das Geschäftsjahr 2020 sowie des Investitions-, Bestandspflege- und Wirtschaftsplans 2021
- Halbjahresbericht mit der Analyse von Planabweichungen und -anpassung zum 30. Juni 2020 sowie die Erhöhung des Instandhaltungsetats
- Sachstand Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte
- Schaffung von neuem Wohnraum (u. a. Dachgeschossausbauten)
- Reaktivierung von stillgelegten Wohnungen
- Vorbereitung der digitalen Vertreterversammlung 2020
- Datenschutzbericht zur Anpassung an die EU-Datenschutz-Grundverordnung
- Vorbereitung Vertreterwahl 2022
- Wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse durch die DKB

In seiner Sitzung am 18. Mai 2020 prüft und

billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 und stellt diesen abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 fest.

Der Jahresabschluss 2019 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2019 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft. Die Wirtschaftsprüfer bestätigten Vorstand und Aufsichtsrat ordnungsgemäße Pflichterfüllung entsprechend Gesetz und Satzung sowie dem Vorstand darüber hinaus die Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird als gesichert und geordnet festgestellt. In seiner Sitzung am 25. November 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Prüfungsergebnis des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, und nahm den Prüfungsbericht nach Erörterung durch die Verbandsprüfer zustimmend zur Kenntnis.

Mit dem Lagebericht des Vorstandes ist dem Kontrollgremium der Jahresabschluss 2020 rechtzeitig vorgelegt worden.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverteilung an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Essen, 4. Mai 2021



Dieter ten Eikelder  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# LAGEBERICHT



## Gegenstand der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 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.

Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.

## Geschäftsverlauf: Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

### Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr investierte die Wohnbau eG für Modernisierung und Instandhaltung, einschließlich Personal- und Sachkosten, insgesamt 14.404 T€. Dies entspricht 48,42 €/m<sup>2</sup> der Wohn- und Nutzfläche.

Schwerpunkte der Instandhaltung bildeten insbesondere die Fortführung der Fassadenanstriche und Treppenhaussanierungen in Altendorf und Frohnhausen. Im Stadtteil Freisenbruch, mit mehr als 700 Wohneinheiten im Quartier, startete die Fassadensanierung der ersten beiden Hochhäuser.

Neben der Fassaden- und Treppenhaussanierung wurden ebenfalls Haus- und Wohnungstüren erneuert, Dächer und Balkone instandgesetzt sowie über 50 Leerwohnungen saniert. Die Gesamtinvestition für die Instandhaltung betrug rd. 6.802 T€.

Die Wohnbau eG hat in 2020 sieben Projekte für eine energetische Modernisierung identifiziert. Allein sechs Projekte sind vor dem Hintergrund der Portfoliostrategie der gesamtheitlichen Betrachtung eines Quartieres ausgewählt worden, um die bereits in den letzten Jahren umgesetzten technischen Maßnahmen in der Siedlung fortzuführen.

Darüber hinaus wurden 40 Wohneinheiten der heutigen Wohnqualität entsprechend saniert. Dazu gehören neben der Badsanierung, der Erneuerung der Elektroanlage, dem Verlegen von Vinyl-Designböden auch die Durchführung von Grundrissänderungen.

Die Mittelfristplanung der Instandhaltung und Modernisierung ist mit Unterstützung der Fachbereiche Technik, Vermietung und Wohnungswirtschaft fortgeschrieben worden. Durch die Berücksichtigung von technischen Bedarfen, wohnungswirtschaftlichen Ansprüchen und marktbedingten Anforderungen werden alle Aspekte für die Festlegung zukünftiger Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme berücksichtigt.

Ziel ist es auch weiterhin, den Bestand der Wohnbau eG markt- und wettbewerbsfähig zu halten. Dabei gewinnt der Klimaschutz durch Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Bestand immer mehr an Bedeutung. Bereits in der Vergangenheit wurde durch umfassende energetische Modernisierungen, durch ausgeprägte Heizungsumrüstungsprogramme sowie durch Abriss und Neubau der Grundstein der Energieeinsparung bei der Wohnbau eG gelegt. Um dem politischen Anspruch des klimaneutralen Gebäudebestandes Rechnung zu tragen,

wird die Wohnbau eG zukünftig im Rahmen der Gebäudesanierung verstärkt Maßnahmen zum Klimaschutz in ihre Sanierungskonzepte einbeziehen.

### Neubau

Für die Neubaumaßnahmen inklusive Dachgeschossaufstockungen wurden insgesamt 10.473 T€ in 2020 investiert.

#### Neubau Herthastraße 26–30, 31–33

Bereits 2009 entschied sich die Wohnbau eG vor dem Hintergrund der schlechten Bausubstanz und der damit verbundenen sehr aufwändigen Sanierung zum Abriss von insgesamt fünf Häusern aus den 1900er Baujahren an der Herthastraße in Rüttenscheid.

Anfang 2019 erfolgte der Abriss der Gebäude. Die Baumaßnahme umfasst insgesamt 24 moderne, barrierearme Wohnungen mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant.

#### Neubau Kerckhoffstr. 170–172

Bei dem Neubau an der Kerckhoffstraße im Stadtteil Frohnhausen handelt es sich um einen Ersatzneubau im Rahmen der Quartiersentwicklung. Die Gebäude an der Kerckhoffstraße wurden seit 2013 sukzessive energetisch saniert. Der seit Anfang 2020 umgesetzte Neubau mit acht barrierefreien Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rd. 730 m<sup>2</sup> schließt die angestrebte Erneuerung des Quartiers. Die Fertigstellung ist für Juli 2021 geplant.

#### Neubau Nöckersberg 65

Anfang 2020 erfolgte die Fertigstellung und Übergabe von 24 barrierearmen Wohnungen sowie 24 Stellplätzen in zwei Gebäuden in Essen-Byfang, welche in 2018 von einem Bau-träger käuflich erworben wurden. Die Wohnungen waren bereits vor Fertigstellung zu 100% vermietet. Der Kaufpreis betrug rd. 4.673 T€.

#### Sonderprojekt Lutherkirche

Bei der in 2018 durch die Wohnbau eG erworbenen, bereits entweihten Lutherkirche in Essen-Frohnhausen handelt es sich um eine im 2. Weltkrieg zerstörte Kirche, welche in den 1960er Jahren wieder aufgebaut wurde. Die Nutzungsänderung der Kirche ist ein Leuchtturmprojekt der Wohnbau eG. So umfasst die Planung einen 3-geschossigen Ausbau der Kirche. Im Erdgeschoss findet eine 4-zügige Kindertagesstätte auf knapp 600 m<sup>2</sup> Fläche für bis zu 90 Kinder mit integriertem Indoorspielplatz im ehemaligen Altarbereich ihren Platz. Im 1. und 2. Obergeschoss werden jeweils sieben barrierefreie Wohnapartments mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 35 m<sup>2</sup> geschaffen. Im 2. Obergeschoss befinden sich zusätzlich die Kellerersatzräume sowie eine Waschküche. Alle Apartments wurden mit Balkonen ausgestattet.

Architektonisch werden das Innere der Kirche, insbesondere die Treppenhäuser zu den Wohnapartments, sehr offen gestaltet. Darüber hinaus kann von jeder Etage aus ein Blick auf den Indoorspielplatz geworfen werden. Ziel der offenen Gestaltung ist die Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens. Die Fertigstellung ist Anfang 2021 erfolgt.

#### Dachaufstockung Goethe-, Krawehlstraße

Auch in 2020 setzten sich die angestrebten Neubaütätigkeiten der Wohnbau eG fort. So wurde die Dachaufstockung im Stadtteil Rüttenscheid an der Goethestr. 68–70 sowie an der Krawehlstr. 28–32 mit insgesamt zehn zusätzlichen Wohnungen und rd. 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Herbst fertiggestellt. Die Erschließung sowohl der neu entstandenen Wohnungen als auch der Bestandswohnungen an der Goethestraße erfolgt durch den mit der Baumaßnahme verbundenen Anbau von drei Aufzügen. Die Bestandsgebäude wurden im Zuge der Aufstockung ebenfalls saniert. Es erfolgten die Erneuerung der Balkone, die Sanierung der Treppenhäuser, der Austausch der Fenster sowie der Anstrich der Fassade.



#### Etatvergleich (Instandhaltung, Modernisierung inkl. Neubau in Mio. €)



## Mitgliederbewegung Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 betrug die Zahl der Mitglieder 6.077 mit 6.762 Geschäftsanteilen. Das sind 48 Mitglieder und 28 Geschäftsanteile mehr als zum Ende des Vorjahres. Der Geschäftsanteil beträgt 1.000,00 €. Auf den Nominalbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder waren zum Jahresende 6.762.000,00 € eingezahlt. Dies entspricht einer Einzahlungsquote von 100,00%.

### Entwicklung des Mitgliederbestands

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Bestand am 1. Januar 2020	6.029	6.734
Mitgliederzugänge	400	426
Mitgliederabgänge durch		
Kündigung	197	213
Tod (lfd. Jahr)	69	74
Tod (Vorjahre)	22	31
Übertragung	41	57
Ausschluss	23	23
<b>ABGÄNGE INSGESAMT</b>	<b>352</b>	<b>398</b>
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER 2020</b>	<b>6.077</b>	<b>6.762</b>

### Dauer der Mitgliedschaft

Anzahl der Jahre	2020		2019	
	Anzahl der Mitglieder	in %	Anzahl der Mitglieder	in %
bis 10 Jahre	2.763	45,47	2.730	45,28
11 Jahre bis 20 Jahre	1.120	18,43	1.092	18,11
21 Jahre bis 30 Jahre	690	11,35	715	11,86
31 Jahre bis 40 Jahre	657	10,81	642	10,65
41 Jahre bis 50 Jahre	446	7,34	467	7,75
über 50 Jahre	401	6,60	383	6,35
<b>GESAMT</b>	<b>6.077</b>	<b>100</b>	<b>6.029</b>	<b>100</b>

## DARSTELLUNG DER LAGE

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 5.128 T€ erzielt, der aufgrund vorsichtiger Planwerte sowie nicht planbarer, unerwarteter Entwicklungen der Pensionsrückstellung über unseren Erwartungen liegt.

Die Ertragslage stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	5.867	5.266	601
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-566	-664	98
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	52	23	29
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>5.353</b>	<b>4.625</b>	<b>728</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-90	-93	3
Neutrales Ergebnis	23	17	6
<b>GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>5.286</b>	<b>4.549</b>	<b>737</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-158	-162	4
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>5.128</b>	<b>4.387</b>	<b>741</b>

Das Gesamtergebnis vor Ertragsteuern erhöhte sich um 737 T€.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung stieg um 601 T€. Die Veränderung resultiert aus den Mieterhöhungen. Die Instandhaltungsaufwendungen bewegten sich auf Vorjahresniveau, während sich die planmäßigen Abschreibungen um 7% erhöhten.

Die ausgewiesene Unterdeckung in Höhe von -566 T€ für die Bau- und Modernisierungstätigkeit ist dadurch bedingt, dass nur die Personal- und anteiligen Sach-/Gemeinkosten der technischen Abteilung als Kosten für

eigene technische Leistungen aktiviert wurden, während eine Aktivierung der Kosten für eigene Verwaltungsleistungen in Ausübung des handelsrechtlichen Wahlrechts unterblieb.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3 T€ verbessert. Maßgeblich für das weiterhin negative Ergebnis ist, der im Zusammenhang mit der Bildung von Personalrückstellungen aufzuwendende Zinsanteil von 89 T€.

Die Veränderung im neutralen Ergebnis um 6 T€ resultiert überwiegend aus der Senkung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 11 T€.

## Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

### VERMÖGENSSTRUKTUR

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristig</b>			
Anlagevermögen	159.956	146.251	13.705
Forderungen aus der Vermietung	3	12	-9
	159.959	146.263	13.696
<b>Kurzfristig</b>			
Unfertige Leistungen	7.386	6.334	1.052
Andere Vorräte	6	6	0
Forderungen aus Vermietung	67	61	6
Rechnungsabgrenzungsposten	38	22	16
Sonstige Vermögensgegenstände	37	136	-99
Flüssige Mittel	2.620	14.964	-12.344
	10.154	21.523	-11.369
<b>BILANZSUMME-GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>170.113</b>	<b>167.786</b>	<b>2.327</b>

### KAPITALSTRUKTUR

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.762	6.734	28
Rücklagen	61.623	57.431	4.192
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	4.346	3.679	667
	72.731	67.844	4.887
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	310	386	-76
Vorgesehene Dividende	269	269	0
	579	655	-76
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rückstellungen	3.459	3.384	75
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	79.862	84.527	-4.665
Sonstige Verbindlichkeiten	81	76	5
	83.402	87.987	-4.585
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	729	1.007	-278
Erhaltene Anzahlungen	7.561	6.972	589
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	5.111	3.321	1.790
	13.401	11.300	2.101
<b>BILANZSUMME-GESAMTKAPITAL</b>	<b>170.113</b>	<b>167.786</b>	<b>2.327</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.327 T€ auf einen Wert von 170.113 T€ erhöht.

In dem Anlagevermögen sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 25 T€ enthalten. Bei den Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen standen den Investitionen von 18.285 T€ planmäßige Abschreibungen von 4.487 T€ gegenüber.

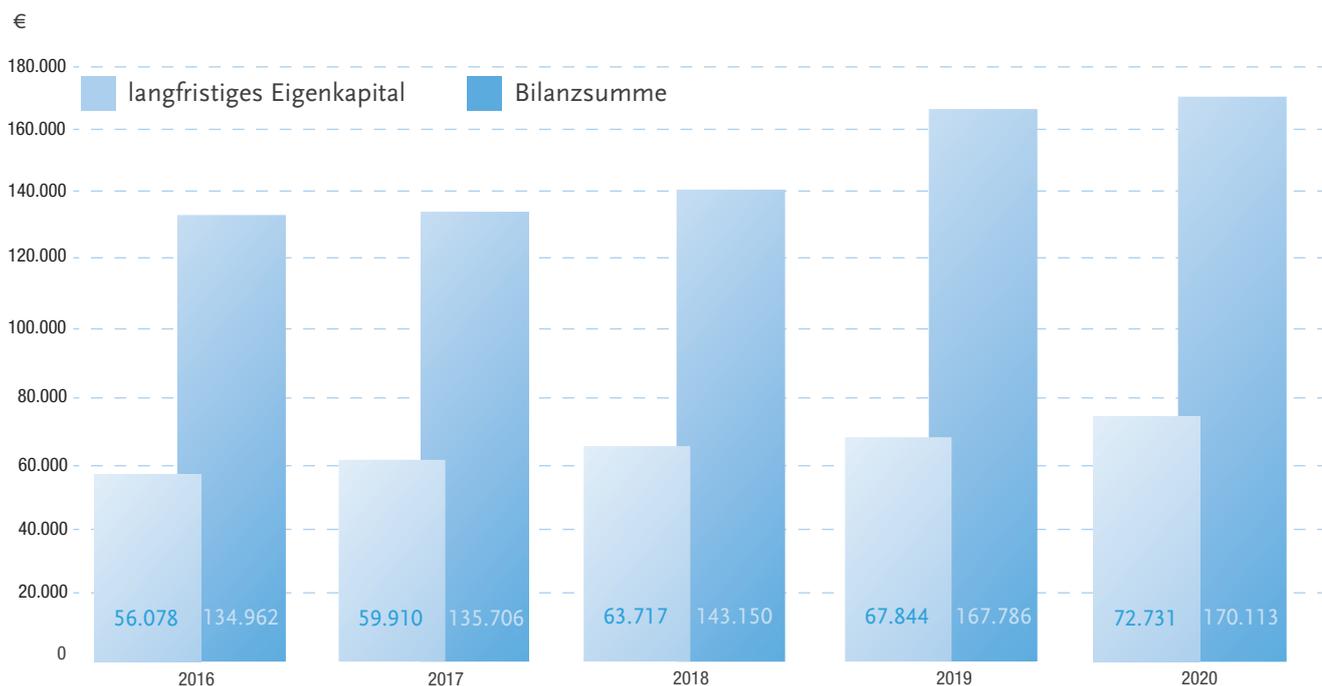
Das langfristige Kapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 28 T€ auf 72.794 T€. Damit beläuft sich die langfristige Eigenkapitalquo-

te auf 42,8%, im Vergleich zum Vorjahr mit 40,4%.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind im Vergleich zum Vorjahr um 4.664 T€ gesunken. Die Veränderung resultiert aus planmäßigen Tilgungen von 5.418 T€, sowie weiteren vorzeitigen Rückzahlungen und Sondertilgungen von 1.988 T€ und der Neuvaluierung von 2.742 T€. Die langfristige Fremdkapitalquote beläuft sich auf 46,9% im Vergleich zum Vorjahr 50,3%.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen in Höhe von 4.882 T€.

### Entwicklung Bilanzsumme/langfristiges Eigenkapital





## Finanzlage

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

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	159.959	146.264	13.695
Finanzierungsmittel	156.133	155.830	303
<b>UNTER-/ÜBERDECKUNG</b>	<b>-3.826</b>	<b>9.567</b>	<b>-13.393</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelstand (flüssige Mittel)	2.620	14.964	-12.344
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.534	6.559	975
	10.154	21.523	-11.369
Kurzfristige Verpflichtungen	13.980	11.956	2.024
<b>STICHTAGSLIQUIDITÄT</b>	<b>-3.826</b>	<b>9.567</b>	<b>-13.393</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital bis auf 3.826 T€ gedeckt. Die kurzfristige Unterdeckung resultiert aus der umfangreichen Neubautätigkeit und wird durch zukünftige Mieteinnahmen kompensiert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 gegeben.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

		2020	2019	2018
Bilanzsumme	T€	170.113	167.786	143.150
Anlagevermögen	T€	159.956	146.251	135.211
Anlagenintensität	%	94,0	87,0	94,5
Langfristiges Eigenkapital (ohne Dividende und kurzfristige Geschäftsguthaben)	T€	72.731	67.844	63.717
Eigenkapitalquote	%	42,8	40,4	44,5
Jahresüberschuss	T€	5.191	4.387	3.918
Cashflow	T€	9.397	8.522	7.735
Planmäßige Tilgung	T€	5.418	4.975	3.529
Ausschüttung	T€	269	263	259
Finanzmittelbestand	T€	2.620	14.964	1.449
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	18.285	15.323	13.802
• davon in Sachanlagen	T€	18.171	15.311	13.733
Leerstandsquote (marktbedingt)	%	1,6	1,2	1,4
Fluktuationsquote	%	8,4	9,1	7,8
Wohnungsbestand		4.510	4.486	4.494
Mitglieder (Stichtag: 31.12.)		6.077	6.029	6.081
Mitarbeiter inklusive zwei Vorstände (Stichtag: 31.12.)		34	36	36

## Nachtragsbericht

Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2020 verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

## Chancen- und Risikobericht/Prognosebericht

### Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

#### Chancen

Das Jahr der Pandemie zeigt keine rückgängigen Umsatzerlöse auf. Im Gegenteil, die Wohnbau eG erzielt weiterhin Rekordüberschüsse, welche sich zukünftig als hohe Investitionen im Bestand widerspiegeln werden. So werden auch absehbar Themen wie Barrierefreiheit, Verbesserung der Wohnqualität, energetische Modernisierungen und die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen die Investitionen bestimmen.

Darüber hinaus wird der Klimaschutz einen größeren Stellenwert bei der Bestandssanierung und -verbesserung einnehmen. Durch die jahrelange Vorarbeit der Wohnbau eG im Rahmen der energetischen Modernisierung des Bestandes und der fast vollständig durchgeführten Heizungsumrüstung befindet sich die Mehrheit der Gebäude in einem guten energieeffizienten Zustand.

Nichtsdestotrotz werden für die Zukunft neue Geschäftsfelder des Klimaschutzes zur Einsparung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes eingeführt werden müssen. Themen wie Car-Sharing, Ladeinfrastruktur, Gründächer, Fassadenbegrünungen, Änderung der Bepflanzungsarten, Mieterstrommodelle sowie intelligente Steuerung von Energieverbräuchen sind nur einige wenige Punkte, die in zukünftigen Überlegungen zur Verbesserung des Bestandes strategisch zu berücksichtigen sind.

Ein Projektteam der Wohnbau eG, bestehend aus Vorstand und vier Mitarbeitern, nimmt sich bereits heute den diffizilen Themen des Klimaschutzes und der geforderten Klimaneutralität

des Gebäudebestandes bis 2050 an. So bezieht die Wohnbau eG, um nur einen Punkt der Umsetzung zu nennen, ihren Allgemeinstrom ausschließlich aus Ökostrom. „Wohnbau goes green“.

#### Risiken

Die tatsächlichen Auswirkungen der Pandemie – trotz der aktuell sehr guten wirtschaftlichen Kennzahlen der Wohnbau eG – sind weiterhin nicht einschätzbar. Durch die hohen Subventionen des Staates wird mit einer zeitlichen Verschiebung der Negativfolgen gerechnet, insbesondere im Bereich der Mietausfälle – bedingt durch ein nicht kalkulierbares Wachstum der Arbeitslosenquote und Kurzarbeit – ist mit einem Anstieg zu rechnen.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung notwendig, welche den regulären Prozess der Vermietung, der Wohnungsrücknahmen, -übergaben und die Umsetzung technischer Maßnahmen im bewohnten Zustand einschränken bzw. erschweren.

In den kommenden Jahren wird der Klimaschutz und die damit verbundene Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in der Wohnungswirtschaft einen prägnanten Platz einnehmen. Die durch die Politik ausgerufene Forderung nach einer Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2050 wird die Wohnungswirtschaft vor große finanzielle Herausforderungen stellen.

Bereits durch die Bepreisung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes mit 25 € pro Tonne, welche in der Diskussion auch zu Lasten des Vermieters gehen soll, wird die nicht einschätzbare finanzielle Belastung durch die Forderung nach mehr Klimaschutz für die Wohnungswirtschaft aufgezeigt.



Lutherkirche

Nicht wirklich abschätzbar sind die notwendigen finanziellen Aufwendungen zur Erreichung der Klimaziele, aufgrund der Vielzahl möglicher Maßnahmen sowie der individuellen Bedarfe im Gebäudebestand.

Die Wohnbau eG hat daher die bereits erwähnte Projektgruppe „Klimaschutz“ installiert, die sich mit Unterstützung von Experten, Verbänden, wohnungswirtschaftlichen Initiativen und Fachunternehmen dem Thema Klimaschutz widmet, mit dem Ziel, eine Klimastrategie inklusive Maßnahmenkatalog für den Gebäudebestand zu entwickeln.

Trotz der Pandemie und den daraus resultierenden Risiken sowie dem finanziellen Mehraufwand durch die Erreichung der Klimaschutzziele, sind wir als Genossenschaft zuversichtlich, diese mit unseren personellen und finanziellen Mitteln gut zu meistern. Das in der Vergangenheit eingeführte systembasierende Handwerkszeug zum Risikomanagement und Controlling sowie die Bilanz-Kennzahlen unterstreichen die Entscheidungen gewählter Vorgehensweisen.

#### Prognosebericht

Trotz der zu erwartenden Einflüsse der Pandemie sowie den erhöhten Anforderungen an die Wohnungswirtschaft zur Erreichung der Klimaschutzziele wird für das Geschäftsjahr 2021 ein stabiler Geschäftsverlauf erwartet. Auch in 2021 werden Investitionen im Bestand ihren Beitrag zur Bestandsverbesserung und zur Erhöhung der Marktqualität des Portfolios leisten.

Pandemiebedingt – zur Entlastung unserer Mieter – wurden die Mieterhöhung gemäß § 559 in 2020 ausgesetzt. In 2021 werden jedoch wieder moderate Mieterhöhungen, bezogen auf die Veränderungen des Mietspiegels sowie durch die Durchführung von Modernisierungen, umgesetzt.

Auch der Klimaschutz wird im kommenden Geschäftsjahr die Wohnbau eG durch diverse Projekte prägen. So soll ein CO<sub>2</sub>-Monitoring des Gesamtbestandes das strategische Portfoliomanagement in Sachen Reduzierung klimaschädlicher Kohlenstoffbelastungen durch die unterschiedlichsten Maßnahmen unterstützen. Hierzu gehören u. a. die Einführung von intelligenten Steuerungssystemen, der Einsatz von nachhaltigen Produkten sowie die Prüfung alternativer Heizsysteme und Strommodelle.

Auch die eingeführte Digitalisierung zeigte bereits in 2020 den Weg für eine ressourcenschonende Vorgehensweise im Geschäftsverlauf auf. Diese wird auch in 2021 stetig weiterentwickelt.

# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr 2020	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		198.118,00	201.092,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.890.069,02		134.696.867,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.383.310,19		4.002.545,93
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.203,35		3.203,35
Maschinen	919,00		1.379,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.518,00		357.845,00
Anlagen im Bau	6.058.895,98		1.788.200,66
Bauvorbereitungskosten	9.063,80		271.963,68
Geleistete Anzahlungen	29.000,00	159.732.979,34	4.903.038,03
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.311,69	25.311,69
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>159.956.409,03</b>	<b>146.251.447,14</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.386.261,11		6.333.950,13
Andere Vorräte	5.477,29	7.391.738,40	5.477,29
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	70.207,82		73.665,77
Sonstige Vermögensgegenstände	37.256,38	107.464,20	135.365,66
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.619.647,37	14.963.911,12
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.227,19	21.882,91
<b>BILANZSUMME</b>		<b>170.113.486,19</b>	<b>167.785.700,02</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr 2020	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	310.000,00		386.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.762.000,00		6.734.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	7.072.000,00	0,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €)			(0,00)
<b>Kapitalrücklage</b>		101.165,39	101.165,39
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	11.968.900,00		11.455.900,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 513.000 €)			
Bauerneuerungsrücklage	45.856.937,47		42.178.046,53
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 3.678.890,94 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.695.816,47	61.521.653,94	3.695.816,47
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	5.128.229,50		4.386.590,94
Einstellungen Ergebnisrücklagen	513.000,00	4.615.229,50	438.700,00
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>73.310.048,83</b>	<b>68.498.819,33</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.399.744,00		3.328.159,00
Steuerrückstellungen	410.863,46		385.228,24
Sonstige Rückstellungen	377.042,58	4.187.650,04	678.123,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.738.805,96		84.396.581,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	147.680,13		230.868,71
Erhaltene Anzahlungen	7.560.713,46		6.972.466,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	191.320,71		125.172,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.882.123,02		3.068.570,81
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.241,70		26.853,85
Sonstige Verbindlichkeiten	60.641,97	92.615.526,95	74.596,26
(davon aus Steuern 39.003,66 €)			(45.237,87 €)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		260,37	260,37
<b>BILANZSUMME</b>		<b>170.113.486,19</b>	<b>167.785.700,02</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr 2020	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.590.086,06		27.822.607,28
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.474,68	28.591.560,74	2.212,36
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.055.147,95	94.269,95
Andere aktivierte Eigenleistungen		355.268,00	348.195,00
Sonstige betriebliche Erträge		335.343,46	481.708,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.396.192,76	13.429.176,70
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>15.941.127,39</b>	<b>15.319.815,94</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.154.036,24		2.118.689,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 162.962,48 €)	510.422,23	2.664.458,47	792.271,36 (445.248,68)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.486.924,83	4.151.239,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.109.241,13	1.331.778,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.277,76	721,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.543.399,05	1.526.662,97
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		157.921,47	162.208,16
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>5.980.460,20</b>	<b>5.237.687,17</b>
Sonstige Steuern		852.230,70	851.096,23
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>5.128.229,50</b>	<b>4.386.590,94</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		513.000,00	438.700,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>4.615.229,50</b>	<b>3.947.890,94</b>



Frohnhausen, Knappmannhöhe



# Anhang des Jahresabschlusses 2020

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen ist beim Amtsgericht Essen unter Nummer GnR 327 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen ist eine mittelgroße Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.



## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### AKTIVA

#### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um die Abschreibung bewertet. Abgeschrieben werden sie mit 20 % bzw. 33,33 % vom Anschaffungswert.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Eigenleistungen der technischen Abteilung, vermindert um die Abschreibung, bewertet.

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in 2020 betrafen nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen mit wesentlichen Grundrissänderungen und Vollmodernisierungen von Mehrfamilienhäusern. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht aktiviert.

Die Abschreibungen wurden 2020 planmäßig linear wie folgt durchgeführt:

- **Wohn-, Geschäfts- und andere Bauten**

Es wird von einer Restnutzungsdauer – beginnend mit dem 1. Januar 1991 als Datum des Eintritts in die volle Steuerpflicht – von

40 Jahren bei vor dem 1. Januar 1925 bzw. 50 Jahren, bei nach dem 31. Dezember 1924 erstellten Gebäuden ausgegangen. Garagen und Einstellplätze werden nach einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren (Bauantrag vor dem 1. April 1985) bzw. 25 Jahren (Bauantrag nach dem 31. März 1985) ab 1. Januar 1991 abgeschrieben.

Zugänge ab dem 1. Januar 1995 werden den steuerlichen AfA-Sätzen entsprechend mit 2 % bzw. 2,5 %, Garagen und Einstellplätze mit 4 % und Außenanlagen mit 6,67 % abgeschrieben.

- **Maschinen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Diese werden nach den steuerlichen AfA-Sätzen über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet worden.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Lagerbestände des Regiebetriebes sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Erkennbaren Ausfallrisiken, die zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen, ist durch Abschreibung Rechnung getragen worden.

Zur Position „Forderungen aus Vermietung“ sind aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen in Höhe von 23.040,00 € berücksichtigt worden.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Sie enthalten empfangene Mietkautionen im Umfang von 49.799,12 €.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sind gezahlte Sponsoringbeiträge enthalten, soweit sie für die Zeit nach dem Bilanzstichtag entfallen.

### PASSIVA

Die Rückstellungen sind nach § 249 Abs. 1 HGB gebildet.

Die Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutach-

tens unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUC-Methode) gebildet worden. Als Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Der Bewertung wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Rechnungszinssatz p. a.: 2,30 %

Anwartschaftstrend

(z. B. Gehalt) p. a.: 2,50 %

Rententrend p. a.: 1,50 %

Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr – soweit vorhanden – werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Marktzinssatz, abgezinst.

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und beinhalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2020	Anschaffungs-/Herstellungskosten			31.12.2020
	€	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	€
		€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	598.761,75	114.369,35	22.957,11		690.173,99
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.603.790,47	11.168.966,59	93.125,00	4.287.178,17	232.966.810,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.374.923,20	3.483.475,88			12.858.399,08
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.203,35				3.203,35
Maschinen	30.548,43				30.548,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.273.529,57	97.264,32	26.188,21		1.344.605,68
Anlagen im Bau	1.788.200,66	3.391.823,40		878.871,92	6.058.895,98
Bauvorbereitungskosten	271.963,68	112,18		-263.012,06	9.063,80
Geleistete Anzahlungen	4.903.038,03	29.000,00		-4.903.038,03	29.000,00
	<b>235.249.197,39</b>	<b>18.170.642,37</b>	<b>119.313,21</b>	<b>0,00</b>	<b>253.300.526,55</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.311,69				25.311,69
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAM</b>	<b>235.873.270,83</b>	<b>18.285.011,72</b>	<b>142.270,32</b>	<b>0,00</b>	<b>254.016.012,23</b>

01.01.2020 €	kumulierte Abschreibungen Zugänge €	Abgänge €	31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
<b>397.669,75</b>	<b>117.343,35</b>	<b>22.957,11</b>	<b>492.055,99</b>	<b>198.118,00</b>	<b>201.092,00</b>
82.906.922,67	4.169.818,54		87.076.741,21	145.890.069,02	134.696.867,80
5.372.377,27	102.711,62		5.475.088,89	7.383.310,19	4.002.545,93
0,00			0,00	3.203,35	3.203,35
29.169,43	460,00		29.629,43	919,00	1.379,00
915.684,57	96.591,32	26.188,21	986.087,68	358.518,00	357.845,00
0,00			0,00	6.058.895,98	1.788.200,66
0,00			0,00	9.063,80	271.963,68
0,00			0,00	29.000,00	4.903.038,03
<b>89.224.153,94</b>	<b>4.369.581,48</b>	<b>26.188,21</b>	<b>93.567.547,21</b>	<b>159.732.979,34</b>	<b>146.025.043,45</b>
<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>25.311,69</b>	<b>25.311,69</b>
<b>89.621.823,69</b>	<b>4.486.924,83</b>	<b>49.145,32</b>	<b>94.059.603,20</b>	<b>159.956.409,03</b>	<b>146.251.447,14</b>

2. Die unfertigen Leistungen beinhalten 7.386.261,11 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	70.207,82	2.979,35

4. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 296.390 €.

5. Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

Personalkosten	216.600,00
Verwaltungskosten	82.041,58
Abschluss-und Prüfungskosten	69.000,00
Jubiläumszuwendungen	9.401,00
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>377.042,58</b>

## 6. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren	davon mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.738.805,96 (84.396.581,05)	5.872.544,04 (5.319.400,55)	73.866.261,92 (79.077.180,50)	24.330.581,87 (28.636.182,28)	49.535.680,05 (50.440.998,22)	79.738.805,96 (79.178.177,35)	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	147.680,13 (230.868,71)	85.496,82 (83.188,85)	62.183,31 (147.679,86)	62.183,31 (147.679,86)	0,00 (0,00)	147.680,13 (230.868,71)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	7.560.713,46 (6.972.466,95)	7.560.713,46 (6.972.466,95)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	191.320,71 (125.172,45)	110.111,18 (50.457,50)	81.209,53 (74.714,95)	63.428,88 (54.594,75)	17.780,65 (20.120,20)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.882.123,02 (3.068.570,81)	4.882.123,02 (3.068.570,81)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.241,70 (26.853,85)	34.241,70 (26.853,85)					
Sonstige Verbindlichkeiten	60.641,97 (74.596,26)	60.641,97 (74.596,26)					
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>92.615.526,95</b> <b>(94.895.110,08)</b>	<b>18.605.872,19</b> <b>(15.595.534,77)</b>	<b>74.009.654,76</b> <b>(79.299.575,31)</b>	<b>24.456.194,06</b> <b>(28.838.456,89)</b>	<b>49.553.460,70</b> <b>(50.461.118,42)</b>	<b>79.886.486,09</b> <b>(79.409.046,06)</b>	

\*) Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

7. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine Aufwendungen und Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung angefallen.
2. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 89.346,13 € (Vorjahr: 93.493 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

### 1. In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Am 31. Dezember 2020 bestanden noch wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen, von insgesamt 2.614.500,00 €, die sich wie folgt zusammensetzen:

	€
Neubaumaßnahme Herthastraße	1.290.000,00
Sonderprojekt Lutherkirche	635.000,00
Objektmodernisierungsmaßnahmen	689.500,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.614.500,00</b>

Erbbauzinsverpflichtungen werden über die Mieten abgedeckt.

Investitionen nach dem Bilanzstichtag, die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt sind, sowie zukünftige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden entsprechend ihrem Bedarf aus Geschäftsguthaben sowie thesaurierten Gewinnen zurückliegender Jahre finanziert sowie aus Darlehensgewährungen verschiedener Kreditgeber.

### 2. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen:

Name	Anteil am Kapital 31.12.2020	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresüberschuss 2020
WSG Wohnbau Service GmbH, Essen	100,00%	128.343,59 €	9.486,30 €

### 3. Mitgliederbewegung:

<b>Stand:</b> Anfang 2020	6.029
Zugang 2020	400
Abgang 2020	352
<b>Stand: Ende 2020</b>	<b>6.077</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 28.000,00 € erhöht. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	3
Technische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>4</b>

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

### 5. Name und Anschrift des Prüfungsverbands:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

## 6. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## 7. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.128.229,50 € ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag in Höhe von 513.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 4.615.229,50 € an die Mitglieder mit 4 % bzw. 269.360,00 € als Dividende auszuschütten und in Höhe von 4.345.869,50 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

## 8. Mitglieder des Vorstands:

Name	Funktion im Vorstand	Mitglied des Vorstandes seit	bestellt bis
Dipl.-Finanzwirt Genge, Claus-Werner	Vorstandsvorsitzender	2016	2022
Dr.-Ing. Janßen, Jasmin	Vorstand	2016	2026

## 9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Name	Beruf	Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit	gewählt bis
Dipl.-Kfm. ten Eikelder, Dieter	Geschäftsführer i. R.	Vorsitzender	1987	2023
Kowald, Olaf	Großh.-Kaufmann	Stellv. Vorsitzender	1997	2021
Jahnke, Johannes	Vers.-Kaufmann		1995	2022
Dipl.-Ing. Bruckmann, Hans-Günter, MdB a.D.	Planungsingenieur		1989	2022
Dipl.-Ing. Spithöver, Jörg	Vermessungsingenieur	Schriftführer	2015	2021
Dipl.-Verww. Groppe, Dieter	Ltd.Verw.Dir. a. D.	Stellv. Schriftführer	2017	2023
Fritzler, Bodo	Elektromeister		2015	2021
Dipl.-Kff. Schümmelfeder, Annette	Projektmanagerin		2016	2023
Dipl.-Rel.-päd. Timpe, Adelheid	Gemeindereferentin		2013	2022
Streich, Günter	Chefredakteur i. R.	Ehrenmitglied	1987	–

Essen, 4. Mai 2021

Der Vorstand

Claus-Werner Genge

Dr. Jasmin Janßen

# Impressum

**Herausgeber:**

Wohnbau eG

Wohnungsbaugenossenschaft Essen

Rankestraße 15

45144 Essen

T 0201 7601-0

F 0201 7601-141

mail@wohnbau-eg-essen.de

**Alle Rechte vorbehalten:**

© Wohnbau eG

**Auflage**

500 Exemplare

**Bildnachweis:**

Sven Lorenz, Wohnbau eG, [stock.adobe.com/](https://stock.adobe.com/)

© natali\_mis/© dudlajzov/© Halfpoint/© ArTo/

© T.O.Milinski/© Syda Productions

**Konzeption und Umsetzung:**

CONTACT GmbH, Oberhausen

**Druck:**

Druckstudio GmbH, Düsseldorf



