

GESCHÄFTSBERICHT 2024

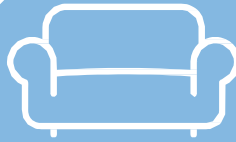


Wohnbau_{eg}



4.564

Wohneinheiten



301.962 m²

Wohn- und
Nutzfläche



6.171

Mitglieder



36

Gewerbeeinheiten



64,14 m²

durchschnittliche
Wohnfläche



6.941

Anteile



1.111

Stellplätze und
Garagen



6,83 €/m²

durchschnittliche
Nettokaltmiete



62

Vertreter/ -innen

GESCHÄFTSBERICHT 2024

(122. GESCHÄFTSJAHR)

Inhalt	SEITE
Vorwort des Vorstands	4
BERICHT DES VORSTANDS	
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	6
Organe der Genossenschaft	9
Vertreter der Genossenschaft	10
Vertreterversammlung	11
Gesetzliche Prüfung	13
Personal	14
Bewirtschaftungstätigkeit	16
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	18
LAGEBERICHT	
Gegenstand der Genossenschaft	21
Geschäftsverlauf: Modernisierung, Instandhaltung und Neubau	24
Mitgliederbewegung, Geschäftsguthaben	26
Darstellung der Lage	
Ertragslage	27
Vermögenslage	28
Finanzlage	30
Leistungsindikatoren	30
Nachtragsbericht	31
Chancen- und Risikobericht/Prognosebericht	31
JAHRESABSCHLUSS	
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
ANHANG	41
Impressum	50

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

VORWORT DES VORSTANDS



Das Geschäftsjahr 2024 war von herausfordernden Entwicklungen und globalen Ereignissen geprägt, die auch die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland beeinflussten. Der immer noch andauernde Krieg in der Ukraine, der Zerfall der Ampelkoalition in der Bundesregierung und der Ausgang der Wahlen in den USA hatten einen starken Einfluss auf die Gesamtwirtschaft.

Es wurde unverzüglich eine Notfallhotline eingerichtet und ein Krisenstab, bestehend aus Verantwortlichen der Wohnbau eG und allen zuständigen Institutionen, gegründet.

Am 20. August 2024 gab es gute Neuigkeiten für einen Teil der Mieter aus dem Spervogelweg 26. Die Bezirksregierung Arnsberg verkündete, dass für das Gebäude Bauteil C Spervogelweg 26 keine Gefährdung der Standfestigkeit mehr bestand. 24 Mietparteien konnten in ihre Wohnungen zurückkehren.

Zunächst war die Bezirksregierung von einem Zeitraum von 3 bis 6 Monaten ausgegangen, der für die Wiederherstellung der Standfestigkeit der Gebäude benötigt werden würde. Als jedoch die Bezirksregierung Arnsberg ihre Planungen hinsichtlich der Beendigung der Maßnahmen auf Ende März 2025 korrigierte, musste die Wohnbau eG eine bessere Übergangslösung für die im Hotel untergebrachten Mietparteien finden. Sie sollten Weihnachten nicht in einem kleinen Hotelzimmer feiern müssen.

Glücklicherweise konnte allen Mietparteien, die bisher im Hotel untergebracht waren, ab Anfang November 2024 eine Wohnung aus dem Wohnungsbestand der Wohnbau eG zur Verfügung gestellt werden.

Am 22. Januar 2025 wurden vier jeweils 20 Meter lange Stahlträger am Spervogelweg 26/28 angeliefert und mit Hilfe eines großen Krans unter das Fundament zur Abfangung des Gebäudes in den Kellerbereich des Hauses geschoben. Diese sogenannten Traversen sorgten während der notwendigen Verfüllarbeiten des Schachtes für die Stabilität des Gebäudes. Mitte Februar 2025 dann die erfreuliche Nachricht für die evakuierten Mieter - das Betretungsverbot der Bezirksregierung Arnsberg wurde vollständig aufgehoben und alle Mieter konnten zurück in ihre Wohnungen.

Das Geschäftsjahr 2024 verlief wie in den Vorjahren erneut positiv, die Wohnbau eG konnte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 5,3 Mio. € erzielen (2023: 6,4 Mio. €).

Das Geschäft der Wohnbau eG verlief im Jahr 2024 sehr erfolgreich, aber leider nicht ohne besondere Vorkommnisse. Am 21. Juni 2024 wurde im Rahmen von Such- und Erkundungsmaßnahmen der Bergbehörde der Bezirksregierung Arnsberg als Sonderordnungsbehörde für die Gefahrenabwehr im Altbergbau an den Mehrfamilienhäusern Spervogelweg 26/28 in Freisenbruch eine konkrete Gefährdung der Standfestigkeit der Gebäude festgestellt. Man war bei einer Bohrung auf einen Schacht, der sich unterhalb eines Fundamentes befand, gestoßen. Aufgrund dieser akuten Gefahrenlage wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Essen eine sofortige Evakuierung der Gebäude veranlasst. Innerhalb weniger Minuten mussten die 72 Mietparteien ihre Wohnungen räumen und wurden zunächst in einer Notunterkunft der Stadt Essen oder bei Freunden und Verwandten untergebracht.

Im Jahr 2024 starteten wir damit, das EDV-System unserer Verwaltung auf SAP umzustellen. Der Anbieter SAP gehört zu den renommiertesten Unternehmen der Softwarebranche.

Wir danken allen Mitarbeitern der Wohnbau eG für ihr fortwährendes Engagement. Ein besonderer Dank gebührt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats für ihre Unterstützung, allen Geschäftspartnern, die uns tatkräftig zur Seite stehen, und natürlich unseren Mitgliedern. Wir möchten uns an dieser Stelle insbesondere bei den betroffenen Mietern der Evakuierung aus dem Spervogelweg für ihr Verständnis und ihre Mithilfe in dieser schwierigen Lage bedanken. Nur so war es möglich, gemeinsam diese anstrengende Zeit zu bewältigen.



Dr.-Ing. Jasmin Janßen



Sven Heiko Bellemann

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Jahr 2024 verharrte die krisenbelastete deutsche Wirtschaft in Stagnation. Beeinflusst wurde die wirtschaftliche Situation unter anderem von dem immer noch herrschenden Krieg in der Ukraine, hohen Energiepreisen und einem nach wie vor erhöhten Zinsniveau. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist ins Stocken gekommen. Welche positiven Impulse von der in 2025 neu gewählten Bundesregierung ausgehen, ist derzeit noch nicht prognostizierbar.

Bruttoinlandsprodukt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnstrecken und Leitungen führten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe.

Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche. Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) konnte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Mrd. €.

Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 46,1 Mio. Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen.



Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern. Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). 75,5 % aller Erwerbstätigen arbeiteten in diesem Bereich. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4 %).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend. Insgesamt arbeiteten 23,3 % aller Erwerbstätigen im Jahr 2024 im Produzierenden Gewerbe (2023: 23,5 %).

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

Preisindex

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische

Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Zuvor waren im Jahresdurchschnitt die 2 % selten überschritten worden, zuletzt 2011 mit ebenfalls +2,2 %.

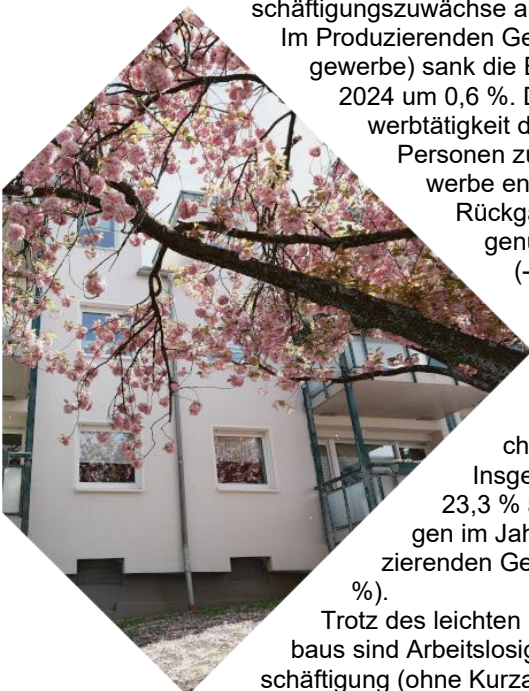
Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) als Statistisches Landesamt mitteilt, stiegen die Preise in Nordrhein-Westfalen im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 %.

Bauwirtschaft

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über die Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Tischlerarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere

für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre in 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Wohnungsmarkt

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei nach ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Die Wahlen zur letzten Vertreterversammlung fanden im Geschäftsjahr 2022 statt. Die Amtszeit begann am 22. Juni 2022. Seitdem gehören 62 Vertreter der Versammlung an. Sie setzt sich aus 44 Vertretern aus sechs Wahlbezirken als Repräsentanten der Wohnungsinhaber und einem Wahlbezirk mit 18 Vertretern als Repräsentanten der Nichtwohnungsinhaber zusammen. Die Vertreter werden von den Mitgliedern für einen Zeitraum von je fünf Jahren gewählt.

Aufsichtsrat

Dipl.-Verww. Dieter Groppe, Vorsitzender
 Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, stellv. Vorsitzende (ab Juni 2024)
 Olaf Kowald, stellv. Vorsitzender (bis Juni 2024)
 Dipl.-Ing. Jörg Spitthöver, Schriftführer
 Dunja Staudt, stellv. Schriftführerin
 Johannes Jahnke
 Bodo Fritzler
 Dipl.-Ing. Nicola Jenik (bis Juni 2024)
 Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe

Dipl.-Kfm. Dieter ten Eikelder, Ehrenmitglied
 Günter Streich, Ehrenmitglied

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Arbeitsausschuss

Dipl.-Verww. Dieter Groppe, Vorsitzender
 Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, stellv. Vorsitzende
 Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe

Prüfungsausschuss

Dunja Staudt Vorsitzende (ab Juni 2024)
 Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, Vorsitzende (bis Juni 2024)
 Johannes Jahnke, stellv. Vorsitzender
 Dipl.-Ing. Jörg Spitthöver

Bauausschuss

Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe, Vorsitzende
 Bodo Fritzler, stellv. Vorsitzender
 Dipl.-Ing. Nicola Jenik (bis Juni 2024)
 Olaf Kowald

Vorstand

Dr.-Ing. Jasmin Janßen, Vorstandsvorsitzende
 Dipl.-Kfm. Sven Heiko Bellemann

Vertreter der Genossenschaft

62 Vertreter – Wahlperiode 2022–2027

WAHLBEZIRK NAME (Eintritt)

Wahlbezirk I	
	Bolgehn, Manfred (2007)
	Buchacker, Martin (2022)
	Czychon, Michael (2017)
	Hecker, Claudia (2017)
	Helwig, Wolfgang (2007)
	Jonathal, Hans-Jürgen (2022)
	Klein, Udo (1997)
	Köllner, Melanie (2017)
	Künstler, Bettina (2007)
	Mattisek, Carsten (2022)
	Nesic, Sinisa (2022)
	Nickel, Ralf (2007)
	Pfeifer, Harald (2022)
	Reiners, Sarah (2017)
	Ritzer, Klaus (2007)
	Schmidt, Jannik (2022)
	Schwab, Britta (2017)
	Walter, Hans-Joachim (2007)
Wahlbezirk II	
	Gerlach, Wolfgang (2024)
	Gorges, Petra (2022)
	Redecker, Stefan (2022)
	Rotter, Chris (2022)
	Trumm, Thomas (2022)
	Wirth, Mirko (2022)
Wahlbezirk III	
	Balti, Manuela (2022)
	Betzold, Robert (2020)
	Hensellek, Werner (2012)
	Hill, Isabell (2022)
	Kammer, Melanie (2017)
	Kraemer, Arnold (2008)
	Tönnies, Ralf (2022)
	Worm, Stefan (2022)

WAHLBEZIRK NAME (Eintritt)

Wahlbezirk IV	
	Hansen, Friedhelm (2022)
	Linde, Angelika (2022)
	Linßen, Dirk (2023)
	Reimer, Ulrich (2016)
	Rominsky, Ulrich (2007)
	Wenzek, Kai (2022)
Wahlbezirk V	
	Janßen, Monika (2012)
	Knappert, Erika (2022)
	Manthey, Nicole (2017)
	Sander, Jürgen (2022)
	Schoschies, Manfred (2014)
	Steinhöfel, Günter (1997)
	Walter, Nora (2022)
	Werdin, Detlef (2017)
Wahlbezirk VI	
	Faaßen, Cornelia (2002)
	Grigoriadis, Thomas (2022)
	Heun-Rehn, Lars (2017)
	Loerke, Sven (2012)
	Lohnhardt, Michael (2022)
	Modrow, Elke (2002)
	Stein, Alexandra (2022)
Wahlbezirk VII	
	Genge, Jan Tilmann (2022)
	Groppe, Sarah (2017)
	Jansen, Petra (2012)
	Klein, Ralf (2012)
	Lingelbach, Katrin (2017)
	Lingelbach, Werner (1992)
	Ludwig, Petra (2021)
	van Beek, Dagmar (2012)
	Vickus, Guido (2022)

Stand 31.12.2024

Vertreterversammlung

Am 26. Juni 2024 fand die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft im Wohnbau-Haus, Rankestraße 15 in Essen 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 2023 sowie den Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über die Arbeit des Aufsichtsrats zur Kenntnis.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats informierte die Vertreterversammlung darüber, dass gemäß den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, in der Zeit vom 11. bis 29. September 2023 durchgeführt wurde. Es wurden dabei keinerlei Beanstandungen seitens der Prüfer festgestellt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats beurteilte in seiner Sitzung am 29. Mai 2024 den Jahresabschluss 2023 für ordnungsgemäß aufgestellt. Nach Prüfung, ebenfalls am 29. Mai 2024, erklärte sich der Aufsichtsrat mit dem Lagebericht und dem Jahresabschluss 2023 sowie dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einverstanden.

Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2023 fest und genehmigte den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig. Außerdem wurden die Entlastungen des Vorstands und des Aufsichtsrats ohne Einschränkung und ohne Gegenstimme ausgesprochen.

Nach Ablauf der satzungsgemäßen Amtszeit schieden die Mitglieder des Aufsichtsrats

- Bodo Fritzler
 - Olaf Kowald
 - Jörg Spitthöver
- aus ihren Ämtern aus.

Der Aufsichtsrat schlug die Mitglieder

- Bodo Fritzler
 - Olaf Kowald
 - Jörg Spitthöver
- zur Wahl in den Aufsichtsrat vor.

Die Vertreterversammlung wählte die Mitglieder Bodo Fritzler, Olaf Kowald, Jörg Spitthöver als Aufsichtsratsmitglieder.

Die gewählten Mitglieder nahmen die Wahl an.



Gesetzliche Prüfung

In der Zeit vom 26. August bis 20. September 2024 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 zusammengefasstes Prüfungsergebnis bescheinigt:

„Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen: 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 wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der sonstigen Einheiten. Am Bilanzstichtag wurden 782 Häuser mit 4.564 Wohnungen, 130 gewerbliche / sonstige Einheiten und Fahrradstellplätzen sowie 1.112 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 2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 6.350. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (T€ 6.929).

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WSG Wohnbau Service GmbH, Essen, mit einem Stammkapital von T€ 25. Diese wurde mit dem 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 2023 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 192 einen Jahresüberschuss von T€ 10 und ein Eigenkapital von T€ 157 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.



Personal

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter (ohne Vorstand) 32 Mitarbeitende, davon 2 Auszubildende.

Dabei lag der Anteil der weiblichen Mitarbeiter und der männlichen Mitarbeiter bei jeweils 50 %.

Die Wohnbau eG unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb mit 3 Mitarbeitern, die in den Gewerken Schreiner / Tischler, Elektro und Sanitär / Heizung tätig sind.

Die Arbeitskräfte der Wohnbau eG können in zwei Kategorien eingeteilt werden: Arbeitskräfte im handwerklich-technischen und Arbeitskräfte im kaufmännisch-administrativen Bereich.

Die Planung von Modernisierungsleistungen erfolgt größtenteils mit eigenen Arbeitskräften aus dem technischen und handwerklichen Bereich; unsere kaufmännisch-administrativen Mitarbeiter sind insbesondere in der Verwaltung sowie im Kundenservice tätig.

Die Generation „Babyboomer“ hinterlässt ein großes Loch am Arbeitsmarkt: 12,9 Millionen Erwerbspersonen erreichen bis 2036 - also in gut 10 Jahren - das Rentenalter.

Es wird weiterhin gut qualifizierte und motivierte Fachkräfte geben - nur nicht mehr für jeden.

Umso wichtiger ist es seitens des Managements, durch effektive Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberatktivität (z. B. durch Weiterbildungs- und Qualifizierungsformate oder zeitgemäße Sozialleistungen für Mitarbeiter) Potenziale zu schaffen und stetig weiterzuentwickeln. Dabei ist es uns besonders wichtig, Nachwuchskräfte aus den eigenen Reihen, mit hierzu eigens entwickelten Förderprogrammen für zukünftige Führungspositionen, fortzuentwickeln.

Steigende Komplexitäten in allen Aufgabenbereichen und sich rasant ändernde Rahmenbedingungen führen zu höheren Anforderungen an unsere Beschäftigten. Neben den fachlichen, gewinnen auch Führungskompetenzen, immer mehr an Bedeutung.

Die ab dem 15. Januar 2024 neu eingerichtete Planstelle „Controlling“ hat bereits nach kurzer Zeit wichtige Aufgaben einer zunehmenden kontinuierlichen Überwachung und Steuerung der Prozesse übernommen.

Durch frühzeitige Nachfolgeplanungen - auch für Führungspositionen - konnte z. B. ab dem 1. Januar 2025 eine Nachfolgerin als Leiterin Rechnungswesen für den aus Altersgründenausscheidenden Stelleninhaber gefunden werden.

Am 1. August 2024 sind zwei Auszubildende eingestellt worden, eine Auszubildende zur „Gepr. Immobilienkauffrau (IHK)“ und erstmals ein Auszubildender zum „Gepr. Fachinformatiker für Systemintegration (IHK)“.

Wir bewegen uns vom «digitalen Zeitalter» in Richtung eines «KI-Zeitalters», in dem nichts mehr so sein wird, wie es einmal war. Die Geschwindigkeit solcher Entwicklungen im Bereich der Künstlichen Intelligenz hat nochmal um ein Vielfaches zugenommen.

Als ein modernes Unternehmen bereiten wir uns auf „KI“ vor, indem wir „Best Practices“ implementieren, Altsysteme ausmustern und immer mehr papierlose Arbeitsabläufe schaffen.

Ein Haustarif in Anlehnung an den Vergütungstarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet den Handlungsrahmen für eine branchenübliche Vergütung. Die monatlichen Entgelte sind ab 1. Juli 2024 um 5,0 % gestiegen und werden sich ab 1.2.2025 nochmals um weitere 2,6 % erhöhen.

Ab 1. Januar 2025 gilt in der Immobilienwirtschaft ein neuer Manteltarifvertrag, wobei eine Neuregelung des Urlaubsgeldes bereits zum 1. Juli 2024 in Kraft getreten ist.

Das Urlaubsgeld wird nicht mehr in einem Festbetrag geregelt. Stattdessen erhalten alle Beschäftigten, die nicht mehr in der Staffelung für Neueingestellte sind, ab dem 1. Juli 2024 ein Urlaubsgeld in Höhe von 60 % einer Monatsvergütung.

Der aktuelle Vergütungstarifvertrag, an dem unser Haustarif angelehnt ist, ist am 01. Januar 2024 in Kraft getreten und kann erstmals mit einer Frist von drei Monaten zum 31. Oktober 2025 gekündigt werden.

Der Vorstand dankt allen Beschäftigten für den gemeinsam erzielten Unternehmenserfolg sowie dem Betriebsrat für die konstruktive und engagierte Zusammenarbeit.

Personalstatistik

	31.12.2024	31.12.2023
VORSTANDSMITGLIEDER	2	2
Angestellte		
Angestellte des kaufmännischen Bereichs	18	20
Angestellte des technischen Bereichs	10	10
Auszubildende	3	1
ANGESTELLTE INSGESAMT	31 ¹	31 ²
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Handwerker	3	3
GEWERBLICHE ARBEITNEHMER INSGESAMT	3	3
PERSONALBESTAND	36	36

¹davon 3 Teilzeitkräfte

²davon 4 Teilzeitkräfte



Bewirtschaftungstätigkeit

Gemäß des Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes ist die neue Grundsteuer mit Wirkung zum 01. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Grundsteuer ist für rund 36 Mio. Häuser und Grundstücke nach neuen Regeln, basierend auf den aktualisierten Boden- und Gebäudewerten, berechnet worden. Bei vielen Wohnimmobilien führt die neue Berechnungsmethode zu einer höheren Steuerlast.

Zum 01. März 2025 ist die neue Mieterschutzverordnung des Landes NRW (MietSchVO NRW) in Kraft getreten. Die Mieterschutzverordnung regelt einheitlich den Geltungsbereich der sogenannten Mietpreisbremse, der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündungssperrfrist für 57 statt bisher 18 Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen. In der Festlegung der Kommunen ist die Stadt Essen, aufgrund des nicht festgestellten angespannten Wohnungsmarktes, nicht aufgenommen worden.

Seit Einführung der CO₂ - Steuer im Jahr 2021 unterliegt die CO₂ - Steuer einem schrittweisen Anstieg. Für das Jahr 2025 steigt die Abgabe von 45,00 € pro Tonne CO₂ im Jahr 2024 auf nunmehr 55,00 € pro Tonne CO₂. Seit 2023 gilt ein Kostenaufteilungsmodell zwischen Mieter und Vermieter, das sich an der Energieeffizienzklasse des Gebäudes orientiert.

Das Wohngeld ist mit Wirkung zum 01. Januar 2025 angepasst worden und steigt durchschnittlich um rund 15 % bzw. 30,00 € im Monat. Seit einer Gesetzesänderung in 2022 wird das Wohngeld dynamisch alle 2 Jahre an die aktuellen Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst.

Laut dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen profitieren von der dynamisierten Wohngelderhöhung 2025 voraussichtlich insgesamt rund 1,9 Mio. Haushalte in Deutschland, darunter rund 255.000 Haushalte, die aufgrund der angepassten Einkommensgrenzen nun erstmals oder erneut Anspruch auf Wohngeld haben.

Die Stadt Essen hat in 2024 einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel, der entsprechend § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist, herausgegeben. Der neue Mietspiegel hat eine Laufzeit vom 01. August 2024 bis zum 31. Juli 2026 und gilt grundsätzlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und für Ein- und Zweifamilienhäuser im Wohnflächenbereich von 25 bis 160 m². Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei der Wohnbau eG bei 6,83 €/m², in der Stadt Essen im Durchschnitt bei 9,96 €/m² und im bundesweiten Durchschnitt bei 8,00 €/m².

Die von der Wohnbau eG vorgenommenen Mietanpassungen beruhen im Wesentlichen auf eine im freifinanzierten Wohnungsbestand, gemäß des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Essen, durchgeführte Mieterhöhung, auf energetisch und qualitativ hochwertig durchgeführte Modernisierungen, der Erhöhung des Einbruchschutzes sowie dem barrierearmen Umbau von Badezimmern auf Mieterwunsch.

Am 31. Dezember 2024 ist bei der Wohnbau eG der marktbedingte Leerstand mit rund 0,9 % erfreulicherweise niedriger ausgefallen als im Vorjahr mit rund 1,5 %.

Der sich aus dem marktbedingten Leerstand ergebene Mietausfall liegt im Jahresdurchschnitt bei rund 1,2 % (Vorjahr 1,4 % der Sollmieten).

Neuvermietung nach Stadtteilen

STADTTEIL	ANZAHL DER WOHN- EINHEITEN ZUM 31.12.2024	Anzahl	NEUVERMIETUNGEN	
			in % der insgesamt vermieteten Wohnungen	in % der Wohnungen des Stadtteils
Altendorf	457	43	11,38 %	9,41 %
Altenessen-Süd	18	0	0,00 %	0,00 %
Bergeborbeck	102	20	5,29 %	19,61 %
Bergerhausen	232	18	4,76 %	7,76 %
Borbeck-Mitte	30	2	0,53 %	6,67 %
Byfang	14	0	0,00 %	0,00 %
Freisenbruch	735	49	12,96 %	6,67 %
Frohnhausen	2.149	187	49,47 %	8,70 %
Fulerum	209	10	2,65 %	4,78 %
Gerschede	20	2	0,53 %	10,00 %
Haarzopf	28	1	0,26 %	3,57 %
Holsterhausen	16	0	0,00 %	0,00 %
Kettwig	96	8	2,15 %	8,33 %
Rüttenscheid	209	13	3,44 %	6,22 %
Stadtwald	30	3	0,79 %	10,00 %
Steele	85	12	3,17 %	14,12 %
Südostviertel	77	4	1,06 %	5,19 %
Westviertel	33	3	0,79 %	9,09 %
Velbert	24	3	0,79 %	12,50 %
GESAMT	4.564	378	100,00 %	100,00 %



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:

- Prüfung und Billigung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes 2023 sowie des Investitions- und Wirtschaftsplanes 2024
- Fünfjahreswirtschaftsplan 2024-2028
- Halbjahresbericht mit der Analyse von Planabweichungen und -anpassung zum 30. Juni 2024
- Vorstellung des vorläufigen Investitions-, Bestandspflege- und Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2025
- Bonitätsbeurteilung Deutsche Bundesbank
- Evakuierung der Häuser Spervogelweg 26/28 aufgrund von Bergwerksschäden (Maßnahmen und wirtschaftliche Auswirkungen)
- Vorbereitung der Vertreterversammlung

In seiner Sitzung am 29. Mai 2024 prüfte und billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2023 und empfahl der Vertreterversammlung die entsprechende Feststellung für das Geschäftsjahr 2023.

Der Jahresabschluss 2023 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2023 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 geordnet festgestellt. In seiner Sitzung am 27. November 2024 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 Vorstands ist dem Kontrollgremium der Jahresabschluss 2024 rechtzeitig vorgelegt worden.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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.

Zudem möchte sich der Aufsichtsrat insbesondere für den außergewöhnlichen Einsatz der Mitarbeiter bedanken, die im Rahmen der Maßnahmen der evakuierten Häuser in Freisenbruch mitgewirkt haben.

Essen, 30. Mai 2025



Dieter Groppe
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 sowie Dienstleistungen. Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.

Haus- und Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 782 Häuser mit 4.564 Wohnungen, 36 Gewerbeeinheiten, 94 sonstige Einheiten und 1.111 Garagen und Einstellplätze. Es besteht keine öffentliche Bindung (Nachwirkungsfrist). Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 301.962 m². Es handelt sich ausschließlich um eigenen Wohnungsbestand. Die Gebäude befinden sich auf 345.766 m² eigenen Grundstücken und 73.430 m² Erbbaugrundstücken.

Aufgliederung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Räume

Raumzahl	1	2	3	4	5	6	gesamt
Anzahl in Wohneinheiten	159	2.266	1.844	285	7	3	4.564
Anzahl in %	3,48	49,65	40,40	6,24	0,15	0,07	100

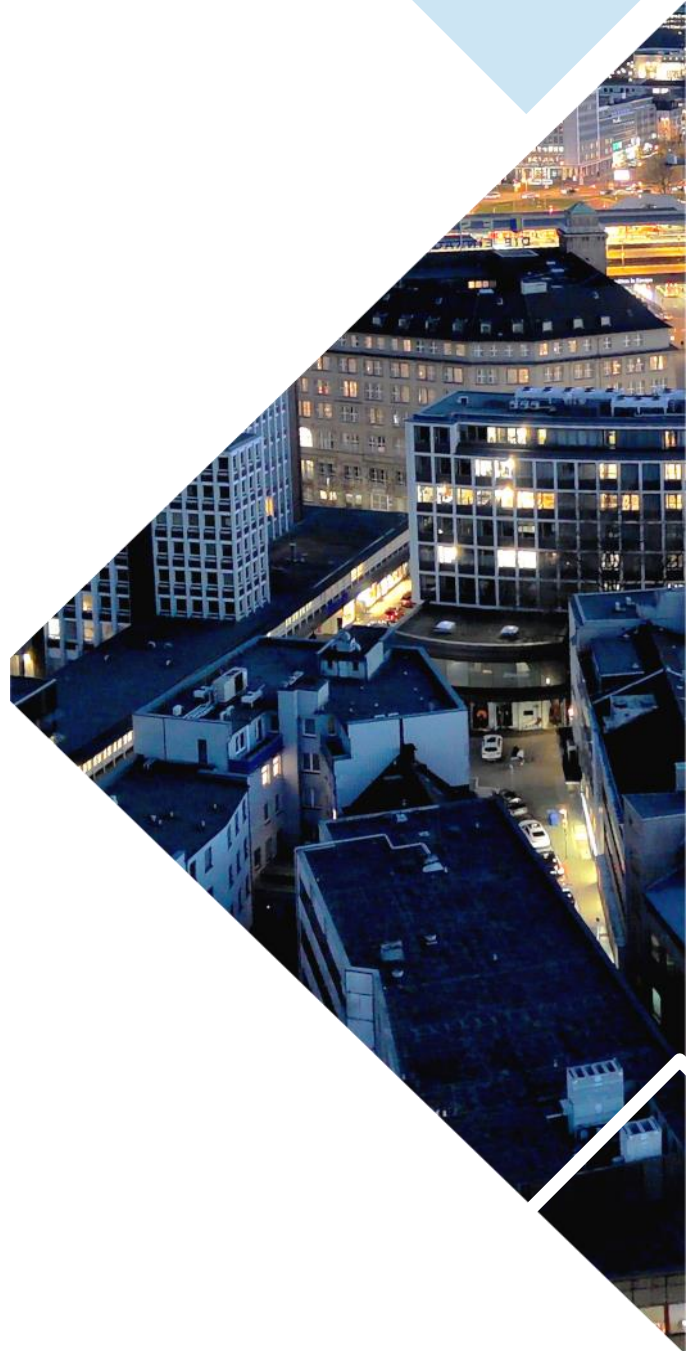
Rahmenbedingungen

Nach Angaben der Stadt Essen waren am 31. Dezember 2024 insgesamt 597.066 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Die Zahl der Deutschen ohne weitere Staatsangehörigkeit liegt bei 401.200 Personen. Die Zahl der Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit liegt bei 122.500. Außerdem sind 73.400 Nichtdeutsche und Doppelstaatler.

Ende 2024 lag die Bevölkerungszahl damit über dem Stand von 2023 mit 595.908 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen. Im Vorjahr stieg die Bevölkerungszahl bereits um rund 2.400 Personen. Im Berichtsjahr 2024 konnte ein weiterer Anstieg um 1.200 Personen verzeichnet werden. Damit liegt die Bevölkerungszunahme im Jahr 2024 unter dem Niveau der Vorjahre (2022: + 5.100, 2023: + 2.400). Diese Entwicklung ist vor allem beeinflusst durch einen Rückgang der Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen im November 2024 um 3,1 % im Vergleich zum November 2023. Dabei erhöhten sich die Preise für Ausbauarbeiten um 3,8 % und für Rohbauarbeiten um 2,0 %.

Besonders bemerkenswert ist hier der Anstieg der Preise für Heizungsanlagen und Wassererwärmungsanlagen um 4,9 %. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab, als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.





Modernisierung, Instandhaltung und Neubau



6.246 T€

Modernisierung



6.462 T€

Instandhaltung

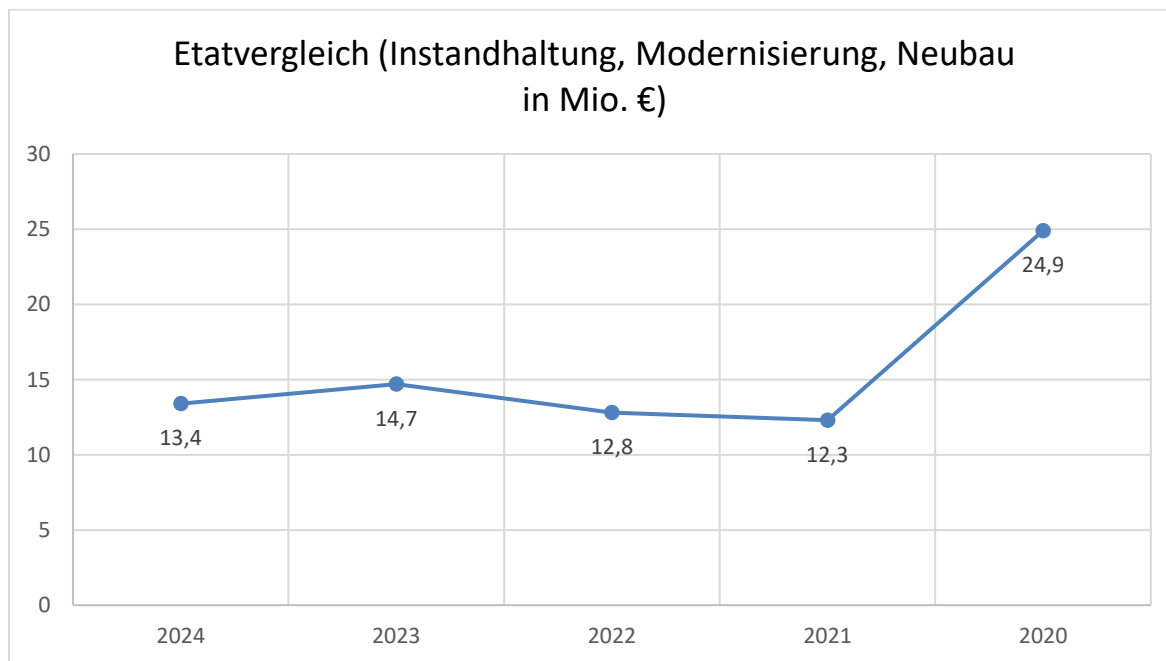


712 T€

Neubau

Das Geschäftsjahr 2024 weist ein Gesamtetat der technischen Investitionen inkl. Neubautätigkeiten in Höhe von 13,4 Mio. € aus und liegt somit etwas unter dem Ausgabevolumen des Jahres 2023. Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen inklusive der aktivierten Eigenleistungen betrugen in Summe 12,7 Mio. €, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche entspricht dies 42,09 €/m².

Die Auswahl der Modernisierungsprojekte erfolgte – wie bereits in 2023 – auf Grundlage der Klima-Roadmap und den dort hinterlegten technischen Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses.



Frohnhausen

Der erste Bauabschnitt des Quartiers Niersteiner-, Frohnhauser- und Hattenheimer Straße mit insgesamt 66 Wohneinheiten wurde in 2023 energetisch modernisiert und die Dächer der Objekte mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet. Über einen externen Dienstleister wird den Mietern der so gewonnene Strom zu einem in jedem Fall günstigeren Tarif als die Grundversorgung angeboten.

Die Modernisierung des 2. Bauabschnittes des Quartiers mit 52 Wohneinheiten in 8 Häusern wurde 2024 gestartet. Die Maßnahmen umfassten ebenfalls die energetische Ertüchtigung der Gebäude inklusive der Dacherneuerung und die Installation von Photovoltaik-Modulen.

Bergeborbeck

In Bergeborbeck wurde mit dem ersten Bauabschnitt in der Siedlung Bessemer- und Oskar-Pannen-Straße begonnen. Der Baustart umfasste in der Bessemer Straße die Hausnummern 9-13 mit insgesamt 14 Wohnungen in 3 Häusern. Zu den technischen Maßnahmen der Objektmodernisierung zählten die Dämmung der Fassade, die Dach- und Balkonsanierung und die Erneuerung der Fenster, als auch die Überarbeitung der Treppenhäuser.

Stadtwald

Die in den 20er Jahren entstandenen Gebäude der Trappenbergstraße mit 12 Wohneinheiten wurden ebenfalls entsprechend des hinterlegten Klimapfades der Wohnbau eG energetisch saniert. Die umgesetzten Maßnahmen umfassten den Austausch der Fenster, das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, die Sanierung des Daches und der Balkone sowie die anschließende Überarbeitung der Außenanlagen.

Rüttenscheid

Die Sanierung der Von-Einem-Straße 78-82 mit 24 Wohneinheiten im Geschäftsjahr 2024 ist eine Fortführung der Quartiersentwicklung im Rahmen der Objektmodernisierung und des dort angestrebten Lückenschlusses.

Neben den technischen Maßnahmen zur Sanierung der Gebäude sowie zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses wurden im Geschäftsjahr 2024 darüber hinaus 72 Leerwohnungen (inklusive der Wohnungsmodernisierungen mit und ohne Grundrissänderungen) instandgesetzt. Die konsequente Fortführung der Wohnungssanierungen nach Fluktuation sowohl aus technischen als auch aus Vermarktungsgesichtspunkten ist ein wichtiger Aspekt den Ansprüchen nach Moderne, Komfort und Qualität gerecht zu werden und für die Zukunft sowie der damit verbundenen Veränderung des Anspruches der Mieter gewappnet zu sein.

Neubau

Mit der Bebauung des in 2023 erworbenen Grundstücks in Kupferdreh wurde in 2024 begonnen. Jedoch hat sich die Neubaumaßnahme im zeitlichen Ablauf durch notwendige bergbauliche Tätigkeiten und der Genehmigungsdauer eines Bauantrages für die Abfangung der Baugrube im Rahmen des avisierten Bauzeitenplans erheblich verzögert. So konnte der Neubau hinsichtlich der Erdarbeiten und des anstehenden Rohbaus erst in 2025 wirklich durchstarten.



Mitgliederbewegung Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 betrug die Zahl der Mitglieder 6.171 mit 6.941 Geschäftsanteilen.

Das sind 33 Mitglieder und 45 Geschäftsanteile weniger als zum Ende des Vorjahres. Der Geschäftsanteil beträgt 1.000,00 €.

Auf den Nominalbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder waren zum Jahresende 6.941.000,00 € eingezahlt.

Dies entspricht einer Einzahlungsquote von 100,00 %.

Entwicklung des Mitgliederbestands

	MITGLIEDER	GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 1. Januar 2024	6.204	6.986
Mitgliederzugänge	324	333
Mitgliederabgänge durch Kündigung	226	247
Tod (lfd. Jahr)	51	51
Tod (Vorjahre)	18	18
Übertragung	34	34
Ausschluss	28	28
ABGÄNGE INSGESAMT	357	378
BESTAND AM 31. DEZEMBER 2024	6.171	6.941

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

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

	2024 T€	2023 T€	VERÄNDERUNGEN T€
Bewirtschaftungstätigkeit	6.221	6.929	708
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-826	-680	-146
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	67	27	40
BETRIEBSERGEBNIS	5.462	6.276	-814
Beteiligungs- und Finanzergebnis	289	118	171
Neutrales Ergebnis	-288	187	-475
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	5.463	6.581	-1.118
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-172	-231	59
JAHRESÜBERSCHUSS	5.291	6.350	

Das Gesamtergebnis vor Ertragsteuern ist um 1.118 T€ gesunken.

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit ist um 708 T€ gesunken. Die Veränderung resultiert überwiegend aus dem Anstieg der verrechneten Verwaltungskosten um 451 T€ sowie einem gestiegenen Zinsaufwand um 259 T€. Die Instandhaltungsaufwendungen (inkl. verrechneter Verwaltungskosten) haben sich um 177 T€ erhöht.

Die ausgewiesene Unterdeckung in Höhe von -826 T€ für die Bau- und Modernisierungstätigkeit ist dadurch bedingt, dass nur die Personal- und anteilige 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. Die Verschlechterung des Ergebnisses in diesem Bereich ergab sich aus gestiegenen verrechneten Sach-/Gemeinkosten.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 171 T€ verbessert. Maßgeblich für das positive Ergebnis ist das gestiegene Zinsniveau für Spareinlagen.

Das negative neutrale Ergebnis von 288 T€ resultiert überwiegend aus der Bildung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus dem Bergbauschadensfall Spervogelweg 26/28 in Höhe von 398 T€ bei Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 98 T€.

Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	2024 T€	2023 T€	VERÄNDERUNG T€
VERMÖGENSWERTE			
Langfristig			
Anlagevermögen	171.234	168.941	2.293
Forderungen aus Vermietung	3	4	-1
Kurzfristig	171.237	168.945	2.292
Unfertige Leistungen	8.699	8.395	304
Andere Vorräte	5	5	0
Forderungen aus Vermietung	111	87	24
Rechnungsabgrenzungsposten	64	83	-19
Sonstige Vermögensgegenstände	565	1.372	-807
Flüssige Mittel	15.428	11.992	3.436
	24.872	21.934	2.938
BILANZSUMME-GESAMTVERMÖGEN	196.109	190.879	5.230

KAPITALSTRUKTUR	2024 T€	2023 T€	VERÄNDERUNG T€
EIGENKAPITAL			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.941	6.986	6.986
Rücklagen	82.461	76.495	76.495
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	4.482	5.436	5.436
Kurzfristig	93.884	88.917	88.917
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	326	304	304
Vorgesehene Dividende	279	278	278
FREMDKAPITAL	605	582	582
Langfristig			
Rückstellungen	4.932	4.609	4.609
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	83.502	81.562	81.562
Sonstige Verbindlichkeiten	90	99	99
	88.524	86.270	86.270
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	704	1.009	1.009
Erhaltene Anzahlungen	10.343	11.169	11.169
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.049	2.932	2.932
	13.096	15.110	15.110
BILANZSUMME-GESAMTKAPITAL	196.109	190.879	190.879

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.230 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen enthält Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 25 T€.

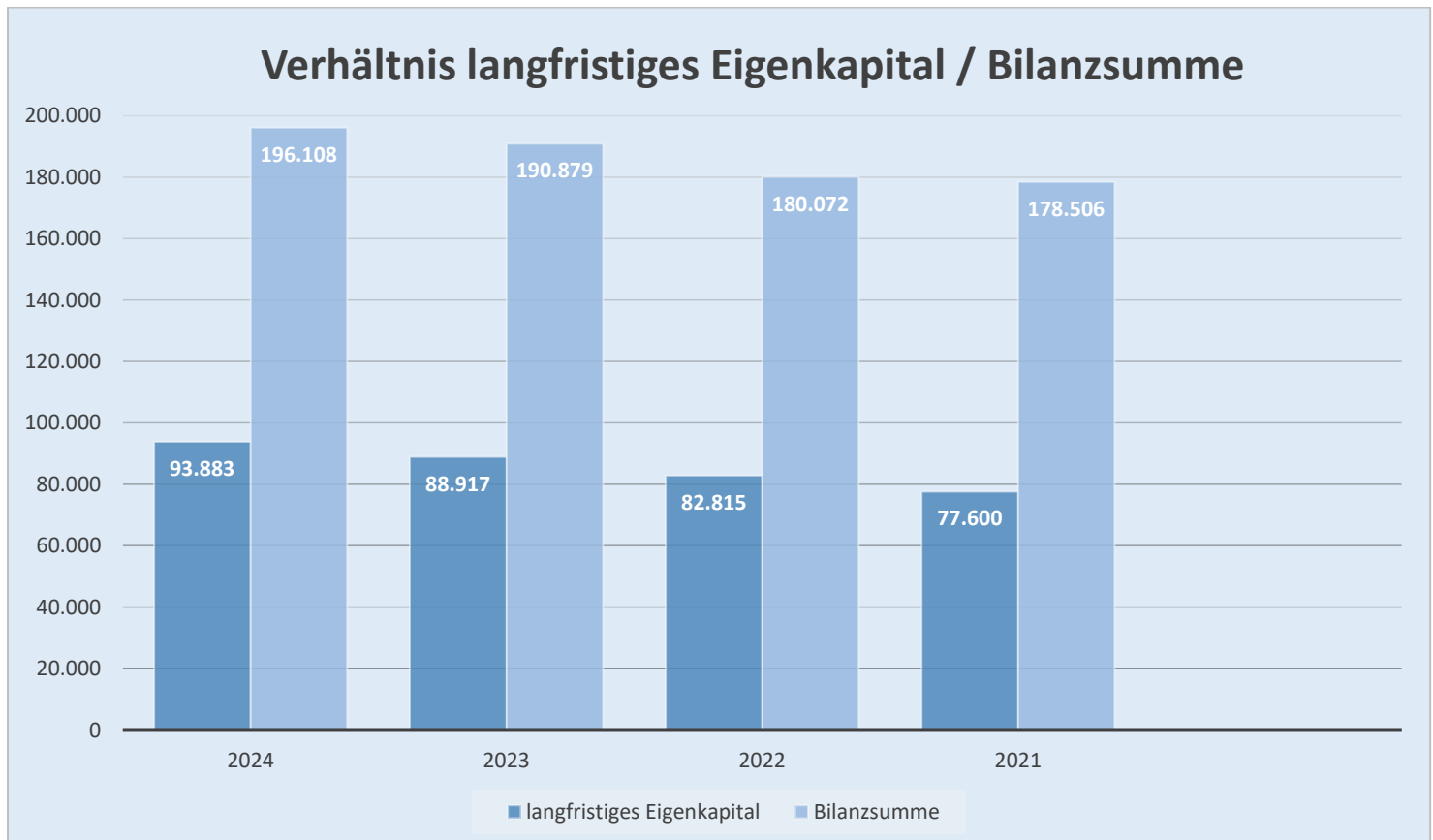
Bei den Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen standen den Investitionen (inkl. Aktivierter Eigenleistungen) von 8.171 T€ planmäßige Abschreibungen von 5.246 T€ gegenüber.

Das langfristige Kapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teil des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Rückgang der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 4.967 T€ auf 93.884 T€. Damit beläuft sich die langfristige Eigenkapitalquote auf 47,8 % im Vergleich zum Vorjahr mit 46,6 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.940 T€ gestiegen.

Die Veränderung resultiert aus Neuaufnahmen in Höhe von 9.347 T€, denen planmäßige Tilgungen von 6.775 T€ und Abgänge durch KfW-Tilgungszuschüsse in Höhe von 632 T€ gegenüberstehen. Die langfristige Fremdkapitalquote (Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung) beläuft sich auf 42,6 % im Vergleich zum Vorjahr 42,7 %.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.262 T€.



Finanzlage

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	VERÄNDERUNG T€
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	171.237	168.944	2.293
Finanzierungsmittel	182.408	175.186	7.222
ÜBERDECKUNG	11.171	6.242	4.929
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	15.428	11.992	3.436
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	9.444	9.942	-498
	24.872	21.934	2.938
KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN	13.701	15.692	-1.991
STICHTAGSLIQUIDITÄT	11.171	6.242	4.929

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Leistungsindikatoren

		2024	2023	2022
Bilanzsumme	T€	196.109	190.879	180.072
Anlagevermögen	T€	171.234	168.941	167.219
Anlagenintensität	%	87,3	88,5	92,9
Langfristiges Eigenkapital (ohne Dividende und kurzfristige Geschäftsguthaben)	T€	93.884	88.917	82.815
Eigenkapitalquote	%	47,8	46,6	46,0
Jahresüberschuss	T€	5.291	6.350	5.420
Cashflow	T€	10.393	11.233	10.621
Planmäßige Tilgung	T€	6.775	6.817	6.465
Ausschüttung	T€	278	275	270
Finanzmittelbestand	T€	15.428	11.992	5.046
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	8.171	8.440	6.374
• davon in Sachanlagen	T€	7.479	8.395	6.353
Leerstandsquote (marktbedingt)	%	0,9	1,5	1,1
Fluktuationsquote	%	8,3	8,4	8,6
Wohnungsbestand		4.564	4.564	4.559
Mitglieder (Stichtag: 31.12.)		6.171	6.204	6.174
Mitarbeiter inklusive zwei Vorstände (Stichtag: 31.12.)		36	36	37

Nachtragsbericht

Zu den Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2024 verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

Chancen- und Risikobericht/Prognosebericht

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnbau eG verfolgt konsequent das Ziel, ihren Wohnungsbestand zukunftssicher auszubauen und an die sich wandelnden Marktbedingungen anzupassen. Damit sichern wir nicht nur unsere langfristige Wettbewerbsfähigkeit, sondern stellen gleichzeitig sicher, dass wir frühzeitig auf gesellschaftliche und demografische Veränderungen reagieren.

Ein zentrales Anliegen ist dabei die Anpassung der Bestände an den demografischen Wandel. Durch gezielte Modernisierungen schaffen wir vermehrt barrierearmen und barrierefreien Wohnraum, um älteren Menschen ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Auch im Jahr 2024 führten wir wieder auf Wunsch Badmodernisierungen durch, die wir in enger Abstimmung mit unseren Mietern realisiert haben – ein Angebot, das wir weiter ausbauen wollen.

Die Bedürfnisse und Lebenssituationen unserer Mieter stehen im Zentrum unseres Handelns. Die aktive Weiterentwicklung unserer Quartiere bildet dabei einen wichtigen Bestandteil unserer unternehmerischen Verantwortung. In regelmäßigen Dialogen mit Mietern, Kooperationspartnern und lokalen Akteuren besprechen wir relevante Zukunftsthemen wie Klimaschutz, generationenübergreifendes Wohnen sowie soziale Infrastruktur und leiten daraus konkrete Maßnahmen ab.

Investitionen in Kindertagesstätten, in Serviceangebote für den Alltag sowie in nachhaltige Mobilitätslösungen leisten nicht nur einen direkten Beitrag zur Zufriedenheit und Lebensqualität der Mieterschaft, sondern stärken auch den sozialen Zusammenhalt und die nachhaltige Entwicklung ganzer Stadtviertel. Auf diese Weise leisten wir einen aktiven Beitrag zur Gestaltung lebenswerter, resilienter und zukunftsfähiger Nachbarschaften.

Ein Blick auf die, laut Zensus 2022 aktuelle Leerstandsquote von Essen, die bei etwa 3,9 % liegt zeigt, dass der Wohnungsmarkt herausfordernd ist und zugleich Potenzial hat. Daraus ergibt sich für die Wohnbau eG eine klare Chance: Durch den konsequenten Abbau von Leerständen, gezielte Modernisierungsmaßnahmen sowie den

Ausbau sozialer Angebote, gestützt auf unsere starke lokale Verankerung und unser ausgeprägtes Verantwortungs- und Verantwortungsbewusstsein tragen wir aktiv zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Essener Wohnungsmarktes bei. Gleichzeitig sind wir strategisch gut positioniert, um unsere Potenziale langfristig und nachhaltig zu realisieren.

Wir verfolgen das Ziel, unseren Mieterinnen und Mietern nicht nur bezahlbaren, sondern auch nachhaltigen und zukünftig klimaneutralen Wohnraum zu bieten. Klimaschutz verstehen wir dabei nicht nur als gesetzliche Verpflichtung, sondern vor allem als Chance, aktiv Verantwortung für unsere Umwelt zu übernehmen.

Um dieses Ziel zu erreichen, arbeiten wir weiterhin mit unserer entwickelten Klima-Roadmap, die uns als Leitfaden dient. Die Klima-Roadmap beinhaltet das Verständnis für klimabedingte Modernisierungen, wie z.B.: den Einbau von Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen auf Dächern. Ziel ist es, bis 2045 die Klimaneutralität zu erreichen.

Auf diesem Weg arbeiten wir weiterhin eng mit erfahrenen Partnern zusammen, die uns von der Planung bis zur Umsetzung wirkungsvoll unterstützen.

Risiken der zukünftigen Entwicklung:

Im Jahr 2024 lebten in Deutschland rund 83,6 Mio. Menschen, was ein leichter Anstieg um etwa 100.000 Personen gegenüber dem Vorjahr darstellt. Diese demografischen Entwicklungen haben direkte Auswirkungen auf die Immobilienbranche, insbesondere den Wohnungsbau. Die steigende Bevölkerungszahl erhöht die Nachfrage nach Wohnraum, während gleichzeitig die Bautätigkeit zurückgeht. Im Jahr 2024 wurde in Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 43.700 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bereits im dritten Jahr in Folge. Ursachen hierfür sind unter anderem gestiegene Baukosten sowie weiterhin hohe Energie- und Rohstoffpreise und ein Mangel an Fachkräften.

Diese Diskrepanz zwischen Wohnraumnachfrage- und Angebot führt zu einer Verschärfung der Wohnungsknappheit.

Zudem stellt die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmebereitstellung im Wohnungsbestand die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen und Zielkonflikte. Die Ausgangslage ist geprägt von mehreren hemmenden Faktoren, die sowohl auf wirtschaftlicher, technischer als auch auf sozialer Ebene wirken.

Ein wesentliches Hindernis sind die gestiegenen Baukosten, die in Verbindung mit deutlich höheren Zinsen die Finanzierbarkeit von Modernisierungen und Neubauprojekten sowie für die Klimaneutralität erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen massiv erschweren. Zusätzlich verschärft sich die Situation durch den Mangel an qualifizierten Fachkräften im Handwerk, der sich durch die zunehmende Nachfrage nach Klimaneutralität erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen weiter verschärfen wird. Hinzu kommt, dass die Anbindung an Fernwärmenetze zum Teil fehlt, was klimafreundliche Alternativen erschwert oder verteuert. Hinzu kommen bürokratische Hürden, die Planungs- und Umsetzungsprozesse zusätzlich verzögern.

Darüber hinaus können die für die Klimaneutralität notwendigen Investitionen von der Wohnungswirtschaft allein häufig nicht gestemmt werden. Die Umstellung auf klimaneutrale Heizsysteme, kombiniert mit umfassenden energetischen Sanierungen, stellt einen erheblichen finanziellen Kraftakt dar. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten zur Refinanzierung über Mieterhöhungen sozial und mietrechtlich stark begrenzt. Zwar ist es erforderlich, dass auch Mieter einen Beitrag zur Klimawende leisten, etwa durch angepasste Verbrauchsgewohnheiten oder die Akzeptanz moderner Heiztechnologien, doch dürfen daraus keine unverhältnismäßigen finanziellen Belastungen entstehen.

Ein weiteres Problem liegt in der fehlenden Planungssicherheit. Die Förderlandschaft ist hochdynamisch, häufigen Änderungen unterworfen und vielfach nicht ausreichend auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft zugeschnitten. Dies erschwert die Entwicklung langfristiger Investitionsstrategien erheblich und mindert die Motivation zur Umsetzung größerer Sanierungsvorhaben.

Erschwerend kommt hinzu, dass der Essener Gebäudebestand energetisch sehr inhomogen ist. Viele Gebäude, z.B. denkmalgeschützte Objekte, stellen besondere Anforderungen an bauliche Maßnahmen, was standardisierte Lösungen weitgehend unmöglich macht. Jede Liegenschaft muss individuell betrachtet werden, was mit hohem Aufwand und zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Zudem stehen Unternehmen vor einem Zielkonflikt zwischen verschiedenen wohnungspolitischen Erfordernissen. Neben dem Klimaschutz sind auch Investitionen in die Barrierefreiheit, in die Verbesserung der Wohnqualität und in den sozialen Wohnungsbau erforderlich. Die finanziellen Ressourcen zur Umsetzung dieser Ziele sind jedoch begrenzt, insbesondere, wenn große Teile in den Klimaschutz fließen müssen.

Insgesamt liegt die größte Herausforderung in der Vereinbarkeit von Klimaschutz, wirtschaftlicher Machbarkeit und sozialer Verträglichkeit. Die Transformation kann nur gelingen, wenn alle drei Faktoren gleichermaßen berücksichtigt werden – eine Balance, die unter den aktuellen Rahmenbedingungen nur schwer zu erreichen ist.

Im Jahr 2024 nahm die Europäische Zentralbank (EZB) mehrere Anpassungen ihrer Leitzinsen vor, um auf die sich verändernde wirtschaftliche Lage zu reagieren. Im Juni 2024 senkte der EZB-Rat den Zinssatz für die Einlagefazilität um 25 Basispunkte, was die erste Zinssenkung nach einer Phase erhöhter Zinsen darstellte. Im Oktober 2024 folgte eine weitere Senkung der drei Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte. Im Dezember 2024 wurden die Leitzinsen erneut um 25 Basispunkte reduziert, mit dem Ziel, positive Impulse für das Wirtschaftswachstum zu setzen.

Prognose:

Der weiterhin angespannte Wohnungsmarkt in Essen, unter anderem geprägt durch Zuwanderungen der letzten Jahre, verursacht einen hohen Wohnungsbedarf und damit verbunden den Wohnungsunternehmen eine niedrige Leerstands- und Fluktuationsquote.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert einen jährlichen Neubaubedarf von rund 320.000 Wohneinheiten bis 2030. Besonders in Großstädten besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Auch die Stadt Essen steht vor tiefgreifenden demografischen Veränderungen, die erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben werden. Laut der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung wird die Zahl der Senioren im Alter von 65 Jahren und älter bis zum Jahr 2035 um etwa 9,0 % Prozent zunehmen. Bereits heute ist rund jede fünfte Person in Essen 65 Jahre alt oder älter – ein Anteil, der in den kommenden Jahren weiter steigen wird.

Diese Entwicklungen führen zu einer steigenden Nachfrage nach kleineren, barrierefreien und altersgerechten Wohnformen. Der Bedarf an Wohnungen, die ohne Hindernisse erreichbar und für Menschen mit körperlichen Einschränkungen nutzbar sind, wächst spürbar. Gefragt sind insbesondere ebenerdige oder mit Aufzügen erreichbare Wohnungen, rollstuhlgerechte Bäder sowie Wohnformen, die Sicherheit, Komfort und soziale Teilhabe im Alter ermöglichen.

Um den Herausforderungen des demografischen Wandels angemessen zu begegnen, ist ein Ausbau des barrierefreien Wohnraums notwendig. Dies betrifft sowohl den Neubau als auch die Anpassung bestehender Wohngebäude. Ergänzend dazu braucht es in Zukunft eine quartiersbezogene Entwicklung, die altersgerechte Infrastrukturen, wie wohnortnahe Versorgung, barrierefreie Mobilitätsangebote und soziale Dienstleistungen anbietet.

Auch zukünftig verfolgt die Wohnbau eG das Ziel, bezahlbaren, nachhaltigen und klimaneutralen Wohnraum zu bieten. Klimaschutz verstehen wir dabei nicht nur als gesetzliche Verpflichtung, sondern vor allem als Chance, aktiv Verantwortung für unsere Umwelt zu übernehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, arbeiten wir weiterhin mit unserer entwickelten Klima-Roadmap, die uns als Leitfaden dient. Die Klima-Roadmap beinhaltet das Verständnis für klimabedingte Modernisierungen, wie z.B.: den Einbau von Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen auf Dächern. Wir visieren die Treibhausgasneutralität bis 2045 an.

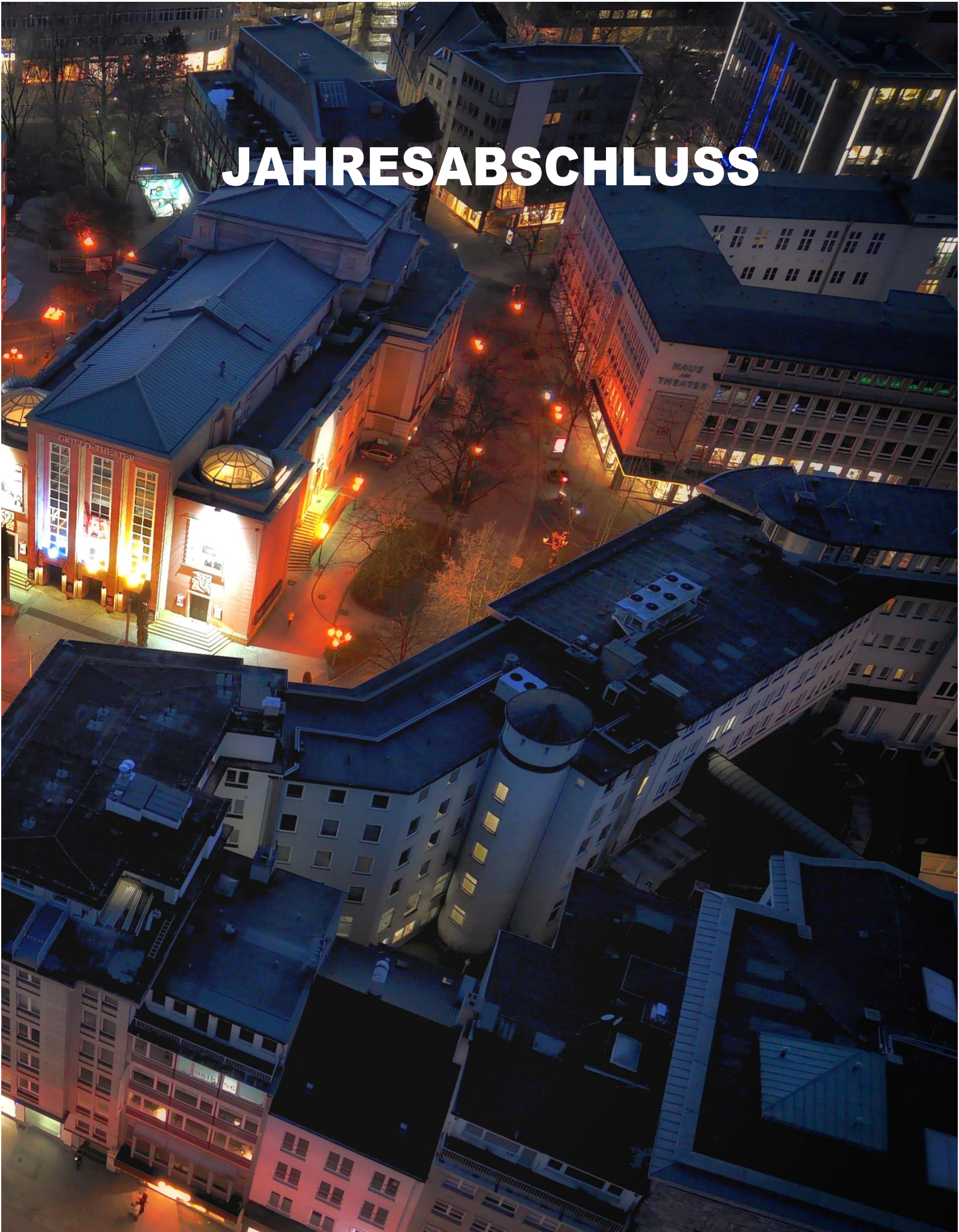
Dank unserer zukunftsorientierten Investitionsstrategien und unserer Positionierung am Wohnungsmarkt erwarten wir auch in Zukunft eine niedrige Leerstands- und Fluktuationsquote sowie eine positive Geschäftsentwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Vorstand unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Variablen einen Wirtschaftsplan erstellt, der einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.289 T€ prognostiziert. Es wird mit konstant bleibenden Erlösschmälerungen sowie mit einem leichten Rückgang der Zinserträge gerechnet. Insgesamt sind Investitionen von 8.400 T€ geplant, hiervon sind für Neubauprojekte 2.000 T€ vorgesehen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen betragen zum Vorjahr 6.205 T€.





JAHRESABSCHLUSS



Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR 2024	SUMME	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	220.778,00		8.544,00
Geleistete Anzahlungen	428.247,68	649.025,68	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.589.589,37		159.638.122,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.003.913,93		7.185.054,93
Grundstücke ohne Bauten	0,00		1.232.143,33
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.397,25		3.203,35
Technische Anlagen und Maschinen	4.280,00		5.049,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.407,00		347.125,00
Anlagen im Bau	2.155.995,85		0,00
Bauvorbereitungskosten	284.825,16	170.559.408,56	496.189,25
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.311,69	25.311,69
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		171.233.745,93	168.940.742,82
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.698.934,52		8.394.842,91
Andere Vorräte	5.477,29	8.704.411,81	5.477,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	113.381,01		90.914,75
Sonstige Vermögensgegenstände	564.569,03	677.950,04	1.372.411,60
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		15.428.440,81	11.991.571,96
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		64.246,59	83.069,57
BILANZSUMME		196.108.795,18	190.879.030,90

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR 2024	SUMME	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	310.000,00		304.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.941.000,00		6.986.000,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	16.000,00	7.267.000,00	0,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €)			(0,00)
Kapitalrücklage		101.165,39	101.165,39
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 530.000,00 €)	14.179.900,00		13.649.900,00
Bauerneuerungsrücklage			
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 5.497.514,34 €)	64.483.633,72		59.047.916,56
Andere Ergebnisrücklagen	3.695.816,47	82.359.350,19	3.695.816,47
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	5.291.328,55		6.350.077,16
Einstellungen Ergebnisrücklagen	530.000,00	4.761.328,55	636.000,00
EIGENKAPITAL GESAMT		94.488.844,13	89.498.875,58
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.855.349,00		4.533.700,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	780.977,68		1.084.499,68
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT		5.636.326,68	5.618.199,68
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		83.779.645,94	81.956.076,97
Erhaltene Anzahlungen		10.342.568,30	11.168.886,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	147.809,44		144.889,03
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.262.011,88	1.409.821,32	2.132.341,53
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		137.827,96	149.118,04
Sonstige Verbindlichkeiten		313.500,48	210.113,35
(davon aus Steuern 65.449,29 €)			(117.125,16)
VERBINDLICHKEITEN GESAMT		95.983.364,00	95.761.425,27
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		260,37	530,37
BILANZSUMME		196.108.795,18	190.879.030,90

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	GESCHÄFTSJAHR 2024	SUMME	VORJAHR
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	33.292.196,87		31.868.063,11
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.561,09	33.293.757,96	2.092,39
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		304.091,61	1.005.302,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		464.900,15	433.094,09
Sonstige betriebliche Erträge		392.378,94	516.736,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit		15.792.991,19	15.234.174,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.613.003,35		2.440.730,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 499.247,63 €)	958.129,02	3.571.132,37	656.107,97 (221.757,10)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.245.753,57	5.257.755,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.066.638,49	1.434.489,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		371.051,88	203.541,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.800.753,24	1.542.906,94
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		172.285,12	230.831,69
ERGEBNIS NACH STEUERN		6.176.626,56	7.231.833,42
Sonstige Steuern		885.298,01	881.756,26
JAHRESÜBERSCHUSS		5.291.328,55	6.350.077,16
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		530.000,00	636.000,00
BILANZGEWINN		4.761.328,55	5.714.077,16





ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024



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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 6, § 268 Abs. 1 bzw. § 337 Abs. 1 bis 3 HGB erweitert bzw. angepasst.

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 % bis 50 % von den Anschaffungskosten.

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 2024 betrafen nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen mit wesentlichen Grundrissänderungen und Vollmodernisierungen von Mehrfamilienhäusern. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht aktiviert.

Die Abschreibungen wurden 2024 planmäßig linear wie folgt durchgeführt:

Wohn-, Geschäfts- und andere Bauten

Es wird von einer Restnutzungsdauer – beginnend mit dem 01. Januar 1991 als Datum des Eintritts in die volle Steuerpflicht – von 40 Jahren bei vor dem 01. 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 01. April 1985) bzw. 25 Jahren (Bauantrag nach dem 31. März 1985) ab 01. Januar 1991 abgeschrieben.

Für die Zugänge ab dem 01. Januar 1995 werden die steuerlichen AfA-Sätze entsprechend mit 2 % bzw. 2,5 % angewendet. Die Garagen und Einstellplätze werden mit 4 %, die Außenanlagen mit 6,67 % und die Fahrradboxen mit 6,25 % abgeschrieben.

Maschinen, technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Diese werden nach den steuerlichen AfA-Sätzen über einen Zeitraum von 3 bis 15 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.

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

Zur Position „Forderungen aus Vermietung“ sind aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen in Höhe von 21.239,77 € berücksichtigt worden.

Zur Position „sonstige Vermögensgegenstände“ sind aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen in Höhe von 397.755,23 € berücksichtigt worden.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Sie enthalten empfangene Mietkautionen im Umfang von 111.841,89 €.

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 Gutachtens unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUC-Methode) gebildet worden. Als Rechnungsgrundlagen dienten 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.: 1,90 %

Rententrend p. a.: 2,50 %

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 zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens in €

	01.01.2024	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN			31.12.2024
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	704.586,99	263.875,03	7.470,75		960.991,27
Geleistete Anzahlungen	0,00	428.247,68			428.247,68
	704.586,99	692.122,71	7.470,75		1.389.238,95
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	260.393.956,02	6.446.558,36	632.223,87	806,10	266.209.096,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.198.290,75	29.388,97			13.227.679,72
Grundstücke ohne Bauten	1.232.143,33			-1.232.143,33	0,00
Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	3.203,35			-806,10	2.397,25
Technische Anlagen und Maschinen	28.496,86				28.496,86
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.309.021,51	290.422,08	95.978,39		1.503.465,20
Anlagen im Bau	0,00	712.488,43		1.443.507,42	2.155.995,85
Bauvorbereitungskosten	496.189,25			-211.364,09	284.825,16
	276.661.301,07	7.478.857,84	728.202,26	0,00	283.411.956,65
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.311,69				25.311,69
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	277.391.199,75	8.170.980,55	735.673,01	0,00	284.826.507,29

01.01.2024	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		31.12.2024	BUCHWERT 31.12.2024	BUCHWERT 31.12.2023
	ZUGÄNGE	ABGÄNGE			
696.042,99	51.641,03	7.470,75	740.213,27	220.778,00	8.544,00
0,00				428.247,68	0,00
696.042,99	51.641,03	7.470,75	740.213,27	649.025,68	8.544,00
100.755.833,75	4.863.673,49		105.619.507,24	160.589.589,37	159.638.122,27
6.013.235,82	210.529,97		6.223.765,79	7.003.913,93	7.185.054,93
					1.232.143,33
				2.397,25	3.203,35
23.447,86	769,00		24.216,86	4.280,00	5.049,00
961.896,51	119.140,08	95.978,39	985.058,20	518.407,00	347.125,00
				2.155.995,85	
				284.825,16	496.189,25
107.754.413,94	5.194.112,54	95.978,39	112.852.548,09	170.559.408,56	168.906.887,13
				25.311,69	25.311,69
108.450.456,93	5.245.753,57	103.449,14	113.592.761,36	171.233.745,93	168.940.742,82

2. Die unfertigen Leistungen beinhalten 8.698.934,52 € (Vorjahr: 8.394.842,91) 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	113.381,01	2.697,67
	(90.914,75)	(3.627,67)

4. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt -33.008,00 € (Vorjahr: 42.051,00 €).

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

	Geschäftsjahr 2024	Vorjahr 2023
	€	€
Verwaltungskosten	349.387,68	349.105,58
Rückstellung für noch ausstehende Rechnungen	325.000,00	355.700,10
Abschluss- und Prüfungskosten	92.000,00	72.000,00
Jubiläumszuwendungen	14.590,00	15.122,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung im Sinne des § 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB	0,00	227.612,00
Rückstellung für den hydraulischen Abgleich	0,00	63.600,00
Rückstellung für CO ₂ -Steuer Vermieteranteil	0,00	1.360,00
GESAMTBETRAG	780.977,68	1.084.499,68

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 Rest- laufzeit von über 5 Jahren	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.779.645,94 (81.956.076,97)	6.402.376,06 (21.579.184,03)	77.377.269,88 (60.376.892,94)	19.006.659,97 (17.615.465,59)	58.370.609,91 (42.761.427,35)	83.779.645,94 (81.956.076,97)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	10.342.568,30 (11.168.886,35)	10.342.568,30 (11.168.886,35)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	147.809,44 (144.889,03)	58.238,20 (45.957,08)	89.571,24 (98.931,95)	73.566,67 (82.945,17)	16.004,57 (15.986,78)		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.262.011,88 (2.132.341,53)	1.262.011,88 (2.132.341,53)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	137.827,96 (149.118,04)	137.827,96 (149.118,04)					
Sonstige Verbindlichkeiten	313.500,48 (210.113,35)	313.500,48 (210.113,35)					
GESAMTBETRAG	95.983.364,00 (95.761.425,27)	18.516.522,88 (35.285.600,38)	77.466.841,12 (60.475.824,89)	19.080.226,64 (17.698.410,76)	58.386.614,48 (42.777.414,13)	83.779.645,94 (81.956.076,97)	

*) Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

7. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 80.516,00 € (Vorjahr: 84.272,83 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Zum 31.12.2024 bestand ein Bestellobligo von 1.649 T€.

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

NAME	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	JAHRESÜBERSCHUSS
	31.12.2024	31.12.2024	2024
WSG Wohnbau Service GmbH, Essen	100,00 %	166.911,38 €	10.035,00 €

3. Mitgliederbewegung:

Stand: Anfang 2024	6.204
Zugang 2024	324
Abgang 2024	357
Stand: Ende 2024	6.171

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 45.000,00 € reduziert. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

	VOLLBESCHÄFTIGTE 2024	TEILZEITBESCHÄFTIGTE 2024
Kaufmännische Mitarbeiter	16	3
Technische Mitarbeiter	10	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Gesamt	29	3

Außerdem wurden durchschnittlich zwei 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 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.291.328,55 € ab. Der gesetzlichen Rücklage wurden 530.000,00 € zugeführt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 4.761.328,55 € an die Mitglieder mit 4 % bzw. 279.440,00 € als Dividende auszuschütten und in Höhe von 4.481.888,55 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

8. Mitglieder des Vorstands:

NAME	FUNKTION IM VORSTAND	MITGLIED DES VORSTANDES SEIT	BESTELLT BIS
Dr.-Ing. Janßen, Jasmin	Vorstandsvorsitzende	2016	2026
Dipl.-Kfm. Bellemann, Sven Heiko	Vorstand	2023	2027

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

NAME	BERUF	FUNKTION IM AUFSICHTSRAT	MITGLIED SEIT	GEWÄHLT BIS
Dipl.-Verww. Groppe, Dieter	Geschäftsführer i. R.	Vorsitzender	2017	2026
Kowald, Olaf	Großh.-Kaufmann i.R.	Stellv. Vorsitzender bis 26.06.2024	1997	2027
Dipl.-Ing. Spitthöver, Jörg	Vermessungsingenieur	Schriftführer	2015	2027
Staudt, Dunja	Leiterin Debitorenmanagement	Stellv. Schriftführerin	2017	2026
Dipl.-Ing. Nicola Jenik *	Landschaftsarchitektin		2022	2025
Jahnke, Johannes	Vers.-Kaufmann		1995	2025
Fritzler, Bodo	Elektromeister i.R.		2015	2027
Dipl.-Kff. Schümmelfeder, Annette	Projektmanagerin	Stellv. Vorsitzende ab 26.06.2024	2016	2026
Dipl.-Rel.-päd. Timpe, Adelheid	Gemeindereferentin i.R.		2013	2025

* ausgeschieden am 30.06.2024

Essen, 31. Mai 2025

Der Vorstand

Dr.-Ing. Jasmin Janßen Sven Heiko Bellemann

Impressum

HERAUSGEBER:

Wohnbau eG Wohnungsbaugenossen-
schaft Essen Rankestraße 15
45144 Essen
T 0201 7601-0
F 0201 7601-141
mail@wohnbau-eg.de

ALLE RECHTE VORBEHALTEN:

© Wohnbau eG

BILDNACHWEIS:

Claudia Anders, Michael Gohl, Wohnbau eG,
stock. adobe.com/ Laflor/peopleimages.com/ Ma-
ria Sbytova/ Drobot Dean/ Pixel-Shot/ zvkate/
Robert Kneschke



Wohnbau_{eg}