GESCHÄFTSBERICHT 2023

Wohnbau eG

4.564
Wohneinheiten

301.904 m²
Wohn- und Nutzfläche

6.204
Mitglieder

36
Gewerbeeinheiten

64,13 m²
durchschnittliche Wohnfläche

6.986
Anteile

1.112
Stellplätze und Garagen

6,65 €/m²
durchschnittliche Nettokaltmiete

62
Vertreter/ -innen

GESCHÄFTSBERICHT 2023
(121. 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
Hausbewirtschaftung	16
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	19
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	40
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 2023 war von herausfordernden Entwicklungen und globalen Ereignissen geprägt, die auch die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland beeinflussten. Der andauernde Krieg in der Ukraine und die hieraus resultierende Energiekrise hatten einen starken Einfluss auf die Gesamtwirtschaft. Unabhängig davon verlief das Geschäft der Wohnbau eG im Jahr 2023 sehr erfolgreich und ohne Beeinträchtigungen. Die Wohnbau eG konnte einen Jahresüberschuss in Höhe von 6,35 Mio. € erzielen, was einem Anstieg von 17 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die guten Jahresergebnisse ermöglichen unserer Genossenschaft, den vielfältigen Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt und den damit verbundenen finanziellen Anforderungen der kommenden Jahre zu begegnen.

Im Jahr 2023 setzte sich der rapide Anstieg der Gesamtbevölkerung weiter fort. Der hieraus resultierende Wohnungsneubaubedarf konnte im Berichtsjahr nicht realisiert werden. Gründe hierfür waren die gestiegenen Baumaterialkosten, der Fachkräftemangel und die erhöhten Kapitalmarktzinsen. Diese Umstände führten zu einem deutlichen Abschwung im Wohnungsbau. Politik und Unternehmen sind gefordert, gemeinsam Lösungen zu finden und die Wohnungsknappheit zu beseitigen.

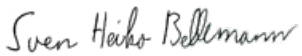
Umso erfreulicher ist es, dass die Wohnbau eG alle geplanten Bauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen konnte. Alle Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung des Umwelt- und Klimaschutzes durchgeführt, die in unserer Klima-Roadmap fest verankert sind. Der Schutz unserer Umwelt bleibt ein zentrales Anliegen unserer Genossenschaft. Im Jahr 2023 haben wir unsere Anstrengungen in den Bereichen Nachhaltigkeit und Umweltschutz weiter verstärkt. Neue Initiativen wie der Einbau von Photovoltaikanlagen und die Schaffung von Dachgärten zur Förderung der Biodiversität wurden vorangetrieben, um unseren ökologischen Fußabdruck zu verringern.

Zu unserer großen Freude fand am 21. Juni 2023 zum ersten Mal nach drei digitalen Veranstaltungen die Vertreterversammlung wieder als Präsenzveranstaltung in den Räumlichkeiten der Wohnbau eG statt. An der Versammlung nahmen 47 von 62 Vertretern teil. Sie stimmten einstimmig dem Vorschlag der Gewinnverwendung zu und entlasteten Aufsichtsrat und Vorstand.

Die Kandidaten Dieter Groppe und Annette Schümmelfeder wurden für eine weitere Amtszeit in den Aufsichtsrat gewählt. Dieter ten Eikelder entschied sich aus Altersgründen gegen eine erneute Kandidatur. Wir danken Dieter ten Eikelder für seine langjährigen Dienste und sind erfreut, dass er uns als Ehrenmitglied des Aufsichtsrats erhalten bleibt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Dunja Staudt aufgenommen. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde Dieter Groppe zum Vorsitzenden gewählt.

Die Herausforderungen, die sich unter anderem aus dem Klimawandel, der Digitalisierung, der Flüchtlingskrise und der demographischen Entwicklung für unsere Gesellschaft und unsere Genossenschaft ergeben, wollen wir auch in Zukunft mit Weitblick meistern. Sie erfordern eine strategische Planung und Flexibilität, um Chancen zu identifizieren, unsere Energieeffizienz zu verbessern sowie unsere Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Trotz der teilweise schwierigen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben wir die von uns gesteckten Ziele erreicht und können auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. An dieser Stelle möchten wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbau eG für ihr fortwährendes Engagement danken. Ein besonderer Dank gebührt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats für ihre Unterstützung, allen Geschäftspartnern, die uns tatkräftig zur Seite stehen, und natürlich unseren Mitgliedern, die sich aktiv in unsere Genossenschaft einbringen und uns langjährig die Treue halten.

Dr.-Ing. Jasmin Janßen



Sven Heiko Bellemann

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Jahr 2023 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland von einer Vielzahl an Herausforderungen geprägt. Wesentlich beeinflusst wurde die Situation von dem seit Februar 2022 herrschenden Krieg in der Ukraine. Die Auswirkungen dieses Konflikts führten zu extremen Energiepreiserhöhungen, welche sich sowohl auf die Betriebskosten als auch auf die Rentabilität von Immobilienprojekten auswirkten. Der daraus resultierende Kostendruck der Energiepreise wurde zusätzlich durch die Nachfrage nach nachhaltigen Energielösungen verstärkt. Jedoch konnte durch die Einführung einer Gas- und Strompreisbremse im März 2023 der Kostendruck abgemildert werden.

Eine weitere Hürde war der deutliche Anstieg der Baustoffpreise und der Preise für Nahrungsmittel im Jahr 2023. Gründe hierfür waren weiterhin die Material- und Lieferengpässe, sowie der Fachkräftemangel. Trotz der anhaltenden Herausforderungen gelang es der deutschen Wirtschaft sich flexibel anzupassen, welches zu einer insgesamt stabilen Entwicklung im Jahr 2023 führte.

Bruttoinlandsprodukt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als 2022. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher. Allerdings geriet die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2023, aufgrund des nach wie vor von Krisen geprägten Umfelds, ins Stocken und erholte sich nicht vom tiefen wirtschaftlichen Einbruch der Corona-Jahre.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2023 um 0,1 % leicht gegenüber dem Vorjahr zurück. Laut Destatis verlief die Entwicklung in einzelnen Wirtschaftsbereichen jedoch unterschiedlich. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Den größten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %). Zusätzlich konnten die Bereiche öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit sich steigern. Wohingegen die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe einen Rückgang der Bruttowertschöpfung verzeichneten (-1,0 %). Insbesondere der Groß- und Einzelhandel verzeichnete deutliche Rückgänge, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich Zuwächse verzeichneten.

Die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) verzeichnete insgesamt einen deutlichen Rückgang um 2,0 %. Dies war hauptsächlich auf eine erheblich geringere Produktion im Bereich der Energieversorgung zurückzuführen. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, verzeichnete ebenfalls einen preisbereinigten Rückgang von 0,4 % im Jahr 2023. Positive Impulse kamen hier hauptsächlich aus der Automobilindustrie und dem übrigen Fahrzeugbau. Im Gegensatz dazu sanken Produktion und Wertschöpfung erneut in den energieintensiven Industriezweigen, wie der Chemie- und Metallindustrie, nachdem diese Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatten.

Im Baugewerbe beeinflussten weiterhin hohe Baukosten, der Fachkräftemangel und die schlechteren Finanzierungsbedingungen die Entwicklung, wobei der Tiefbau und das Ausbaugewerbe leicht zulegten. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft erreichte preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Auf der Nachfrageseite nahm der private Konsum im Jahr 2023 preis-

bereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab. Dies ist auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen. Die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte sanken besonders stark um 6,2 %. Im Jahr 2023 reduzierte auch der Staat erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben um 1,7 %. Dies war hauptsächlich auf den Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern zurückzuführen. Diese Maßnahmen hatten in den Jahren ab 2020 dazu beigetragen, die Wirtschaftsleistung durch den Staatskonsum zu stützen.

Die weltwirtschaftliche Dynamik und die schwache inländische Nachfrage führten zu einem Rückgang des Außenhandels trotz sinkender Preise. Da die Importe aber deutlich stärker sanken als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag positiv auf das Wirtschaftswachstum aus.

Arbeitsmarkt

Trotz Energiekrise und hoher Inflation zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand und überschritt die 46-Millionen-Schwelle.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Dies entspricht einem Anstieg um 0,7 % oder 333.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr. Diese Zahl erreichte damit einen historischen Höchststand in Deutschland. Die Beschäftigungszunahme im Jahr 2023 wurde vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie durch eine wachsende Erwerbsbeteiligung der einheimischen Bevölkerung vorangetrieben. Diese positiven Entwicklungen überwogen die dämpfenden Auswirkungen des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau konzentrierte sich im Jahr 2023 hauptsächlich auf den Dienstleistungssektor.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenzuwachs. Auch im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die Beschäftigung um 0,9 %, jedoch konnten die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemiejahre 2020 und 2021 nicht

vollständig ausgeglichen werden. Ähnlich verhielt es sich im Verarbeitenden Gewerbe, wo die Zahl der Erwerbstätigen nur geringfügig um 0,1 % stieg. Trotz des Fachkräftemangels verzeichnete das Baugewerbe erneut positive Impulse mit einem Zuwachs von 0,6 %.

Entgegen der positiven Beschäftigungslage stieg die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2023 um 190.000 Personen.

Preisindex

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2023 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Im Jahr 2023 gingen die inflationsbereinigten Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland um 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr zurück und blieben somit weiterhin unter dem Niveau von 2019, vor dem Beginn der Krise. Das dürfte größtenteils auf die stark gestiegenen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die Inflationsrate, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Vergleich zum Vorjahr, wird voraussichtlich im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,9 % liegen, was unter dem historischen Höchststand des Jahres 2022 von +6,9 % liegt.

In Nordrhein-Westfalen lagen die Verbraucherpreise nach Angaben von IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,6 % über dem Vorjahr.

Bauwirtschaft

Nach einer langen Phase des Baubooms verzeichnete Deutschland erstmals seit 2013 einen Rückgang in der Bautätigkeit. Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts beeinflusst, der zu Lieferengpässen bei wichtigen Baustoffen führte. Die steigenden Energiepreise, ebenfalls eine Folge des Konflikts, verschärften die Herausforderungen, mit denen Bauunternehmen konfrontiert waren. Hinzu kamen das spürbar höhere Zinsniveau und die teils drastisch gestiegenen Preise für Material und Bauarbeiten, die die Branche belasteten. Allein die Kosten für Bauarbeiten stiegen im Februar 2023 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 16 % an.

Die Bauinvestitionen waren bereits 2022 erstmals seit sechs Jahren rückläufig und sanken um 1,6 %. Im Jahr 2023 verringerten sich die Bauinvestitionen erneut preisbereinigt um 2,1 %.

Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 6,5 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (1,5 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Beton- und Maurerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2022 um 1,3 %, Maurerarbeiten um 3,3 % teurer geworden.

Wohnungsmarkt

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 250.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 1,7 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Es wird somit erstmals ein abgeschwächter Rückgang der Baugenehmigungen in Relation zu 2022 realisiert. Das Ziel der Bundesregierung ist es 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen. Dieses Vorhaben wurde weit verfehlt.

Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen traf auf deutlich gestiegene Bauzinsen und sich häufig ändernde Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen bremsten den Wohnungsneubau im Jahr 2023 deutlich. Die Anzahl der genehmigten Zweifamilienhäuser hat sich um 50,5 % reduziert, Einfamilienhäuser um 38,2 % und Mehrfamilienhäuser um 25,2 %.

Aufgrund dessen sank die Leerstandsquote weiterhin. Im Vergleich von 2021 zu 2022 verringerte sich die Leerstandsquote um 0,3 % auf 2,5 %. Diese Abwärtstendenz setzt sich auch im Jahr 2023 fort, was darauf hinweist, dass der Anteil leerstehender Wohnungen weiter abnimmt und damit eine Wohnungsknappheit besteht. Ein weiterer Einflussfaktor hierfür war die Zuwanderung von Flüchtlingen, insbesondere aus der Ukraine. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge verzeichnete einen Anstieg von 51,1 % auf 329.120 Asylanträge im gesamten Berichtsjahr 2023, wobei 21,08 % auf das Land Nordrhein-Westfalen entfielen. Die Stadt Essen nahm davon 3 % der Flüchtlinge auf. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl laut Angaben der Stadt Essen um 2.419 Personen auf 595.908.

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
(ab 21. Juni 2023)
Dipl.-Kfm. Dieter ten Eikelder, Vorsitzender
(bis 21. Juni 2023)
Olaf Kowald, stellv. Vorsitzender
Dipl.-Ing. Jörg Spitthöver, Schriftführer
Dunja Staudt, stellv. Schriftführerin (ab 21. Juni 2023)
Dipl.-Verww. Dieter Groppe, stellv. Schriftführer
(bis 21. Juni 2023)
Johannes Jahnke
Bodo Fritzler
Dipl.-Ing. Nicola Jenik
Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder
Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe

Günter Streich, Ehrenmitglied
Dipl.-Kfm. Dieter ten Eikelder, Ehrenmitglied
(ab 21. Juni 2023)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Arbeitsausschuss

Dipl.-Verww. Dieter Groppe, Vorsitzender
(ab 21. Juni 2023)
Dipl.-Kfm. Dieter ten Eikelder, Vorsitzender
(bis 21. Juni 2023)
Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, stellv. Vorsitzende
(ab 21. Juni 2023)
Olaf Kowald, stellv. Vorsitzender (bis 21. Juni 2023)
Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe
Olaf Kowald

Prüfungsausschuss

Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, Vorsitzende
Johannes Jahnke, stellv. Vorsitzender
Dipl.-Ing. Jörg Spitthöver
Dunja Staudt (ab 21. Juni 2023)

Bauausschuss

Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe, Vorsitzende
Bodo Fritzler, stellv. Vorsitzender
Dipl.-Ing. Nicola Jenik
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	
	Buchacker, Martin (2022)
	Bolgehn, Manfred (2007)
	Czychon, Michael (2017)
	Hecker, Claudia (2017)
	Helwig, Wolfgang (2007)
	Jonathal, Hans-Jürgen (2022)
	Klein, Udo (1997)
	Künstler, Bettina (2007)
	Köllner, Melanie (2017)
	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	
	Goertz, Rainer (2007)
	Gorges, Petra (2022)
	Redecker, Stefan (2022)
	Rotter, Chris (2022)
	Trumm, Thomas (2022)
	Wirth, Mirko (2022)
Wahlbezirk III	
	Balti, Manuela (2022)
	Betzold, Robert (2020)
	Hill, Isabell (2022)
	Hensellek, Werner (2012)
	Kammer, Melanie (2017)
	Kraemer, Arnold (2008)
	Tönnes, 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)
	Vickus, Guido (2022)
	van Beek, Dagmar (2012)

Stand 31.12.2023

Vertreterversammlung

Am 21. Juni 2023 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 2022 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 2021 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf in der Zeit vom 14. September bis 19. Oktober 2022 durchgeführt wurde. Es wurden dabei keinerlei Beanstandungen seitens der Prüfer festgestellt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats beurteilte in seiner Sitzung am 22. Mai 2023 den Jahresabschluss 2022 für ordnungsgemäß aufgestellt. Nach Prüfung, ebenfalls am 22. Mai 2023, erklärte sich der Aufsichtsrat mit dem Lagebericht und dem Jahresabschluss 2022 sowie dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einverstanden.

Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2022 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
- Dieter ten Eikelder
- Annette Schümmelfeder
- Dieter Groppe

aus ihren Ämtern aus.

Der Aufsichtsrat schlug die Mitglieder
- Annette Schümmelfeder
- Dieter Groppe
- Dunja Staudt

zur Wahl in den Aufsichtsrat vor.

Die Vertreterversammlung wählte die Mitglieder Annette Schümmelfeder, Dieter Groppe, Dunja Staudt als Aufsichtsratsmitglieder.

Die gewählten Mitglieder nahmen die Wahl an.

Gesetzliche Prüfung

In der Zeit vom 11. bis 29. September 2023 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 zusammenfassende 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 784 Häuser mit 4.559 Wohnungen, 115 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 1.090 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 2022 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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 5.420. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (T€ 6.498).

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WSG Wohnbau Service GmbH, Essen, mit einem Stammkapital von T€ 25. 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 2022 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 176 einen Jahresüberschuss von T€ 9 und ein Eigenkapital von T€ 147 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 2023 betrug die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter (ohne Vorstand) 33 Mitarbeiter, davon 1 Auszubildende.

Dabei lag der Anteil der weiblichen Arbeitnehmer bei rd. 45 % und der der männlichen Mitarbeiter bei rd. 55 %. Die Wohnbau eG unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb mit 3 Mitarbeitern, der in den Gewerken Schreiner/Tischler, Elektro und Sanitär/Heizung tätig ist.

Unterjährige Abgänge im Personalbereich konnten zeitnah qualitativ hochwertig neu besetzt werden.

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

Diese steigenden Komplexitäten erfordern eine zunehmende kontinuierliche Überwachung und Steuerung der Prozesse.

Für diese wichtige Aufgabe ist eine neue Planstelle „Controlling“ eingerichtet worden, die bereits zum 15. Januar 2024 ebenso qualifiziert besetzt werden konnte.

Wie in den vergangenen Jahren, konnten die Beschäftigten umfangreiche Möglichkeiten der Weiterbildung – wie z. B. eine viertägige Inhouse MS-Office-Intensivschulung nutzen.

Auch wird mit der Nachfolgeplanung für Führungspositionen frühzeitig begonnen, um den Wissenstransfer und einen reibungslosen Führungsübergang sicherzustellen.

Wir tun viel, um ein attraktiver Arbeitgeber zu sein und unterstützen unsere Beschäftigten dabei, berufliches und familiäres Engagement in Einklang zu bringen. Dies tun wir unter anderem durch familienfreundliche Beschäftigungsmodelle und flexible Arbeitszeiten.

Überall dort, wo ortsunabhängiges Arbeiten möglich ist, haben die Mitarbeiter an einem Tag pro Woche die Möglichkeit, alternierend in Telearbeit zu arbeiten.

Der betriebsärztliche Dienst berät und unterstützt als primärer Ansprechpartner unsere Mitarbeiter in gesundheitlichen Belangen. Diese umfassen neben typischen arbeits- und sozialmedizinischen Themen auch die allgemeine medizinische Vorsorge und Impfmedizin.

Ein Haustarif in Anlehnung an den Vergütungstarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet den Handlungsrahmen für eine angemessene, marktgerechte und leistungsorientierte Vergütung der Beschäftigten und reflektiert unsere besondere Unternehmenskultur.

Das Tarifergebnis vom 06. Dezember 2023 sieht eine zweistufige Steigerung vor; 5,0 % ab 01. Juli 2024 und 2,6 % ab 01. Februar 2025.

Zudem wurde im ersten Kalenderhalbjahr 2024 die tarifliche Inflationsausgleichsprämie in Höhe von bis zu 1.800,00 € an Mitarbeiter und 900,00 € an Auszubildende ausgezahlt.

Der Tarifvertrag hat eine Laufzeit vom 01. Januar 2024 bis 31. Oktober 2025; die Arbeitszeit bleibt mit 37,0 Wochenstunden unverändert.

Neben der klassischen Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bieten wir zum 01. August 2024 eine Ausbildung in dem Beruf Fachinformatiker für Systemintegration an.

Damit soll in Zukunft auch dieser wichtige Bereich mit eigenen Nachwuchskräften weiter gestärkt werden.

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

Personalstatistik

	31.12.2023	31.12.2022
VORSTANDSMITGLIEDER	**2**	**2**
Angestellte		
Angestellte des kaufmännischen Bereichs	20	19
Angestellte des technischen Bereichs	10	11
Auszubildende	1	2
ANGESTELLTE INSGESAMT	**31**[1]	**32**[2]
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Handwerker	3	3
GEWERBLICHE ARBEITNEHMER INSGESAMT	**3**	**3**
PERSONALBESTAND	**36**	**37**

[1] *davon 4 Teilzeitkräfte*

[2] *davon 6 Teilzeitkräfte*

Hausbewirtschaftung

Die Energiepreisbremse für Strom und Gas ist seit dem 01. Januar 2024 nicht mehr in Kraft. Die Bundesregierung endschied sich zu diesem Schritt, da die Energiepreise konstant unter dem Deckelungsbetrag der Maßnahme lagen. Laut einer Berechnung eines Vergleichsportals entstehen einem Musterhaushalt mit einem Stromverbrauch von 5.000 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr hierdurch Mehrkosten in Höhe von 47,00 €.

Das sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren wird mit Inkrafttreten des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG) mit Wirkung zum 01. Juli 2024 abgeschafft. Die alte Regelung erlaubte es dem Vermieter einen Sammelvertrag für die Mieter für Kabel-TV abzuschließen, der dann über die Nebenkosten pauschal abgerechnet wurde. Somit kann bzw. muss der Mieter selbst bestimmen, wer sein neuer Anbieter für Kabel-TV ist. Die Wohnbau eG ist entschlossen, den Mietern auch weiterhin ein attraktives Angebot im Bereich der Fernsehversorgung ermöglichen zu können. Dies gilt gleichermaßen für den beschleunigten Ausbau des Glasfasernetzes der Wohnbau eG.

Zum 01. Januar 2024 trat das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das sogenannte Heizungsgesetz, in Kraft. Das langfristige Klimaziel ist es, bis spätestens 2045 die Nutzung fossiler Brennstoffe im Gebäudesektor vollständig einzustellen, so dass zukünftig alle Heizungen ausschließlich mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Daher ist es ab 2024 gesetzlich vorgeschrieben, dass jede neu installierte Heizung mindestens zu 65 % auf erneuerbaren Energien basieren muss. Diese Regelung tritt im Neubau ab dem 01. Januar 2024 in Kraft. Für Heizungen in bestehenden Gebäuden gibt es Übergangsfristen.

Das neue Heizungsgesetz sieht auch Änderungen im Mietrecht vor. Danach können Vermieter bei einem Heizungstausch die jährliche Miete um 10 % der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten, gemäß § 559e BGB, allerdings abzüglich der Fördermittel, erhöhen. Sollten Vermieter keine Fördermittel in Anspruch nehmen, darf die Modernisierungsumlage 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten, gemäß § 559 BGB, umfassen. Zudem ist die Modernisierungsumlage auf maximal 50 Cent pro Monat und Quadratmeter begrenzt.

Die Wohnbau eG möchte ihren Mietern auch zukünftig einen hohen bautechnischen und serviceorientierten Standard in ihren Wohnungen und Häusern bieten. Daher hat die Wohnbau eG im freifinanzierten Wohnungsbestand gemäß dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Essen bei 3.047 Wohnungen, dies entspricht rund 66,8 % des Gesamtwohnungsbestands, beschlossen, die Mieten mit Wirkung zum 01. April 2024 anzuheben. Die vorgenannten Mietanpassungen werden in den kommenden Jahren zu Mietmehreinnahmen im Wohnungsbestand von rund 1,6 % im Verhältnis zu den Sollmieterträgen 2023 führen.

Zum Jahresende 2023 ist bei 52 Wohnungen die öffentliche Bindung weggefallen. Somit bewirtschaftet die Wohnbau eG mit Stichtag zum 01. Januar 2024 ausschließlich freifinanzierte eigene Wohnungen.

Am 31. Dezember 2023 hatte die Wohnbau eG einen marktbedingten Leerstand von rund 1,5 % (Vorjahr 1,1 %).

Der sich aus dem marktbedingten Leerstand ergebende Mietausfall liegt im Jahresdurchschnitt bei rund 1,4 % (Vorjahr 1,3 %) der Sollmieten.

Neuvermietung nach Stadtteilen

STADTTEIL	ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN ZUM 31.12.2023	NEUVERMIETUNGEN		
		Anzahl	in % der insgesamt vermieteten Wohnungen	in % der Wohnungen des Stadtteils
Essen				
Altendorf	457	39	10,46 %	8,53 %
Altenessen-Süd	18	1	0,27 %	5,56 %
Bergeborbeck	102	14	3,75 %	13,73 %
Bergerhausen	232	14	3,75 %	6,03 %
Borbeck-Mitte	30	3	0,80 %	10,00 %
Byfang	14	5	1,34 %	35,71 %
Freisenbruch	735	43	11,53 %	5,85 %
Frohnhausen	2.149	191	51,21 %	8,89 %
Fulerum	209	6	1,61 %	2,87 %
Gerschede	20	0	0,00 %	0,00 %
Haarzopf	28	3	0,80 %	10,71 %
Holsterhausen	16	1	0,27 %	6,25 %
Kettwig	96	8	2,15 %	8,33 %
Rüttenscheid	209	25	6,70 %	11,96 %
Stadtwald	30	2	0,54 %	6,67 %
Steele	85	8	2,14 %	9,41 %
Südostviertel	77	7	1,88 %	9,09 %
Westviertel	33	3	0,80 %	9,09 %
Velbert	24	0	0,00 %	0,00 %
GESAMT	**4.564**	**373**	**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.

Ab dem 21. Juni 2023 übernahm Dieter Groppe als Nachfolger von Dieter ten Eikelder den Vorsitz des Aufsichtsrats.

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 2022 sowie des Investitions- und Wirtschaftsplanes 2023
- Fünfjahreswirtschaftsplan 2023–2027
- Halbjahresbericht mit der Analyse von Planabweichungen und -anpassung zum 30. Juni 2023
- Vorstellung des vorläufigen Investitions-, Bestandspflege- und Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2024
- Bonitätsbeurteilung Deutsche Bundesbank
- Neubauprojekt Niederweniger Str. 111, Essen-Kupferdreh
- Mietspiegel für Einfamilienhäuser (Wiederaufnahme von Einfamilienhäusern)
- Novellierte Genossenschaftsgesetze
- Vorbereitung der Vertreterversammlung

In seiner Sitzung am 22. Mai 2023 prüfte und billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2022 und empfiehlt der Vertreterversammlung die entsprechende Feststellung für das Geschäftsjahr 2022.

Der Jahresabschluss 2022 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2022 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 29. November 2023 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 2023 rechtzeitig vorgelegt worden.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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, 29. Mai 2024

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 Wohnungsversorgung.

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, 31 sonstige Einheiten und 1.112 Garagen und Einstellplätze. 6 Häuser mit 52 Wohnungen des zuvor genannten Bestands unterliegen der öffentlichen Bindung (Nachwirkungsfrist). Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 301.904 m². Es handelt sich ausschließlich um eigenen Wohnungsbestand. Die Gebäude befinden sich auf 345.766 m² eigenen Grundstücken und 73.430 m² Erbbaugrundstücken.

Verteilung des Bestands nach Art der Finanzierung

ART DER FINANZIERUNG	HÄUSER	WOHNUNGEN	GEWERBE-EINHEITEN	SONSTIGE EINHEITEN	GARAGEN U. EINSTELLPLÄTZE
frei finanzierter Bestand	776	4.512	36	31	1.082
mit öffentlichen Mitteln finanzierter Bestand	6	52	0	0	30
GESAMT	**782**	**4.564**	**36**	**31**	**1.112**

Aufgliederung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Räume

Raumzahl	1	2	3	4	5	6	gesamt
Anzahl in Wohneinheiten	158	2.265	1.846	285	7	3	**4.564**
Anzahl in %	3,46	49,63	40,45	6,24	0,15	0,07	**100**

Rahmenbedingungen

Nach Angaben der Stadt Essen waren am 31. Dezember 2023 insgesamt 595.908 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Davon sind 31,75 % Nichtdeutsche und Doppelstaatler.

Ende 2023 lag die Bevölkerungszahl damit über dem Stand von 2022 mit 593.489 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen. Im Vorjahr stieg die Bevölkerungszahl bereits um rund 5.100 Personen. Im Berichtsjahr 2023 konnte ein weiterer Anstieg um 2.419 Personen verzeichnet werden. Diese Entwicklung ist maßgeblich getrieben durch die Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Ukraine infolge des Krieges. Im Vergleich zum Vorjahr nahm diese jedoch um mehr als die Hälfte ab.[1]

War im Jahr 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft anstieg, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen im Jahr 2022 durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu.[2] Die steigende Preisentwicklung setzte sich im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 2023 insbesondere bei energieintensiven Produkten fort. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 6,5 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (1,5 %).[3] Im Jahr 2023 verringerten sich die Bauinvestitionen preisbereinigt um 2,1 %.[4]

[1] Vgl. Stadt Essen: Bevölkerungsstatistik zum Jahresende 2023, Stand: 31.01.2024
[2] Vgl. Destatis: Energieprodukte größtenteils deutlich teurer als vor Angriff Russlands auf die Ukraine, Stand: 23.02.2023
[3] Vgl. Destatis: Baupreise für Wohngebäude im November 2023, Stand 10.01.2024
[4] Vgl. Destatis: Deutsches Bruttoinlandsprodukt sinkt 2023 um 0,3 %, Stand: 15.01.2024

Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

6.735 T€
Modernisierung

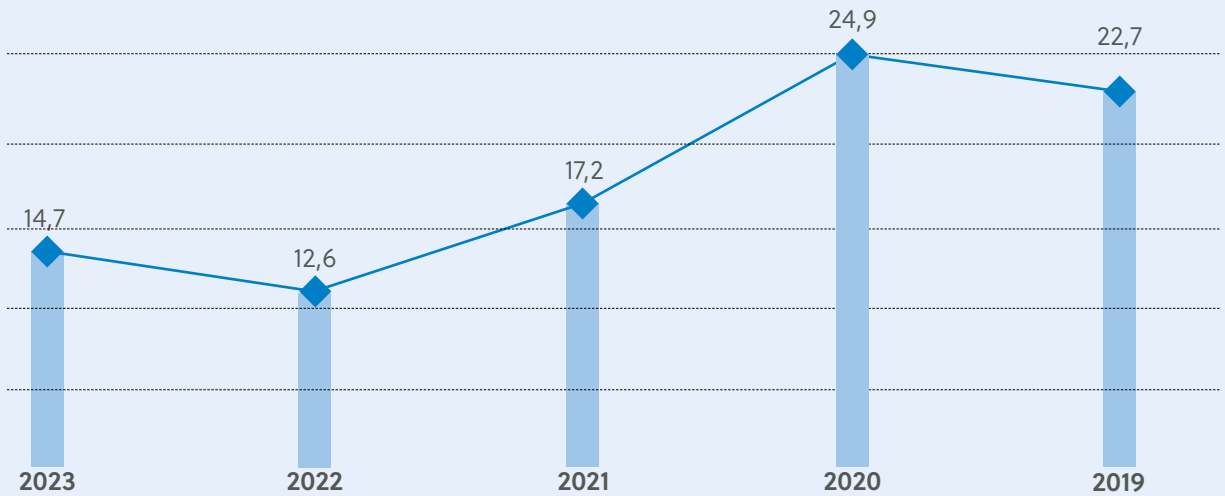
6.502 T€
Instandhaltung

1.444 T€
Neubau

Für das Geschäftsjahr 2023 sind die Investitionen im Bestand der Wohnbau eG im Vergleich zum Jahr 2022 leicht angestiegen. So wurden insgesamt über 14,7 Mio. € für technische Maßnahmen inkl. Neubautätigkeiten verausgabt. Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen inklusive der aktivierten Eigenleistungen betrugen in Summe 13,2 Mio. €, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche entspricht dies 43,80 €/m².

Die Auswahl der zu modernisierenden Objekte erfolgte für 2023 erstmalig auf Grundlage der Klima-Roadmap und der dort hinterlegten zeitlichen Priorisierung und technischen Maßnahmen, welche zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes umgesetzt werden müssen, um das Klimaziel der Bundesrepublik Deutschland bis 2045 zu erfüllen.

Etatvergleich 2023–2019 (in Mio. €)



Frohnhausen

Die bereits im Jahr 2022 begonnene energetische Sanierung der 75 Wohneinheiten der Gebäude Riehlstraße 7–23 und Berzeliusstraße 1 wurde im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen.

Der erste Bauabschnitt des Quartiers Niersteiner-, Frohnhauser- und Hattenheimer Straße mit insgesamt 66 Wohneinheiten wurde energetisch modernisiert. Im Rahmen der Sanierung der 6 Gebäude wurden erstmalig auf den Dächern Photovoltaik-Module installiert. Der selbst erzeugte Strom wird den Mietern des Quartiers über einen externen Dienstleister, welcher die Photovoltaikanlage für die Wohnbau eG installiert, betreibt und wartet, zu einem im Vergleich zum Grundversorger günstigeren Strompreis angeboten.

Die Modernisierung des 2. Bauabschnittes mit 52 Wohneinheiten erfolgt im Jahr 2024.

Borbeck

Auch die Bestände Hülsmannstraße 104–106 und Mövenstraße 2–6 im Stadtteil Borbeck wurden energetisch saniert und ebenfalls mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Auch hier bediente sich die Wohnbau eG einem externen Dienstleister für die Installation, den Betrieb und den Vertrieb des so gewonnenen, günstigeren Stroms für die Mieterschaft.

Bergerhausen

Die bereits in 2022 begonnenen technischen Maßnahmen an der Elbestraße 52–64, welche sowohl eine Modernisierung der Bestandsgebäude als auch eine Dachaufstockung zur Schaffung von 7 zusätzlichen Wohneinheiten beinhaltete, wurde im Berichtszeitraum fertiggestellt und bereits bezogen. Auch die Gestaltung des Wohnumfeldes inklusive der Carportanlage und den Fahrradstellplätze ist ebenfalls vollständig umgesetzt worden.

Aufgrund der Größe der Carportanlage mit mehr als 10 Stellplätzen, wurde diese entsprechend dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) mit einer Ladeinfrastruktur vorgerüstet, so dass bei Bedarf Stellplätze mit E-Ladesäulen ausgestattet werden können.

Rüttenscheid

Die angestrebte, fortlaufende Sanierung des Portfolios an der Von-Einem-Straße wurde im Berichtszeitraum weitergeführt. So wurden die Gebäude der Hausnummern 90 bis 94 modernisiert und die Dächer mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet. Auch hier erfolgt der Verkauf des Stroms an unsere Mieter sowie der Betrieb der Solaranlage über den bereits in anderen Projekten des Geschäftsjahres 2023 erwähnten externen Dienstleister.

Neben den technischen Maßnahmen zur Sanierung der Gebäude sowie zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes wurden im Geschäftsjahr 2023 darüber hinaus 65 Leerwohnungen (inklusive der Wohnungsmodernisierungen mit und ohne Grundrissänderungen) zur Erhöhung der Vermarktungsfähigkeit instandgesetzt.

Neubau

Im Berichtszeitraum wurde der Ankauf eines Grundstückes in Essen-Kupferdreh getätigt. Der Baustart des baurechtlich bereits genehmigten Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten wird voraussichtlich im Mai 2024 erfolgen.

Mitgliederbewegung Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 betrug die Zahl der Mitglieder 6.204 mit 6.986 Geschäftsanteilen.

Das sind 30 Mitglieder und 30 Geschäftsanteile mehr als zum Ende des Vorjahres. Der Geschäftsanteil beträgt 1.000,00 €.

Auf den Nominalbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder waren zum Jahresende 6.986.000,00 € eingezahlt.

Dies entspricht einer Einzahlungsquote von 100,00 %.

Entwicklung des Mitgliederbestands

	MITGLIEDER	GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 1. Januar 2023	6.174	6.956
Mitgliederzugänge	380	404
Mitgliederabgänge durch		
Kündigung	237	252
Tod (lfd. Jahr)	39	40
Tod (Vorjahre)	8	8
Übertragung	54	62
Ausschluss	12	12
ABGÄNGE INSGESAMT	350	374
BESTAND AM 31. DEZEMBER 2023	**6.204**	**6.986**

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 6.350 T€ erzielt, der Planwert (Wirtschaftsplan Juni 2023) von 5.356 T€ konnte auch in diesem Jahr übertroffen werden.

Die Planabweichung resultiert im Wesentlichen aus höheren aktivierten Eigenleistungen, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen sowie stärker gestiegenen Zinserträgen.

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

	2023	2022	VERÄNDERUNGEN
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	6.929	6.497	432
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-680	-834	154
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	27	15	12
BETRIEBSERGEBNIS	6.276	5.678	598
Beteiligungs- und Finanzergebnis	118	-69	187
Neutrales Ergebnis	187	11	176
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	6.581	5.620	961
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-231	-200	-31
JAHRESÜBERSCHUSS	**6.350**	**5.420**	**930**

Das Gesamtergebnis vor Ertragsteuern ist um 961 T€ gestiegen.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um 432 T€ gestiegen. Die Veränderung resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Erträge aus Sollmieten um 454 T€. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um 1.503 T€ erhöht.

Die ausgewiesene Unterdeckung in Höhe von -680 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 Verbesserung des Ergebnisses in diesem Bereich ergab sich aus gesunkenen verrechneten Sach-/Gemeinkosten.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 187 T€ verbessert. Maßgeblich für das positive Ergebnis ist das gestiegene Zinsniveau für Spareinlagen.

Der Anstieg des neutralen Ergebnisses um 176 T€ resultiert überwiegend aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 76 T€ und Sicherheitseinbehalten in Höhe von 69 T€.

Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	2023 T€	2022 T€	VERÄNDERUNG T€
VERMÖGENSWERTE			
Langfristig			
Anlagevermögen	168.941	167.219	1.722
Forderungen aus der Vermietung	3	5	-2
	168.944	167.224	1.720
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen	8.395	7.390	929
Andere Vorräte	5	5	1
Forderungen aus Vermietung	87	47	40
Forderungen aus Lieferung von Wärme und Warmwasser an Dritte	0	223	-223
Rechnungsabgrenzungsposten	83	87	-4
Sonstige Vermögensgegenstände	1.372	50	1.322
Flüssige Mittel	11.992	5.046	6.946
	21.934	12.848	9.011
BILANZSUMME-GESAMTVERMÖGEN	**190.879**	**180.072**	**10.807**

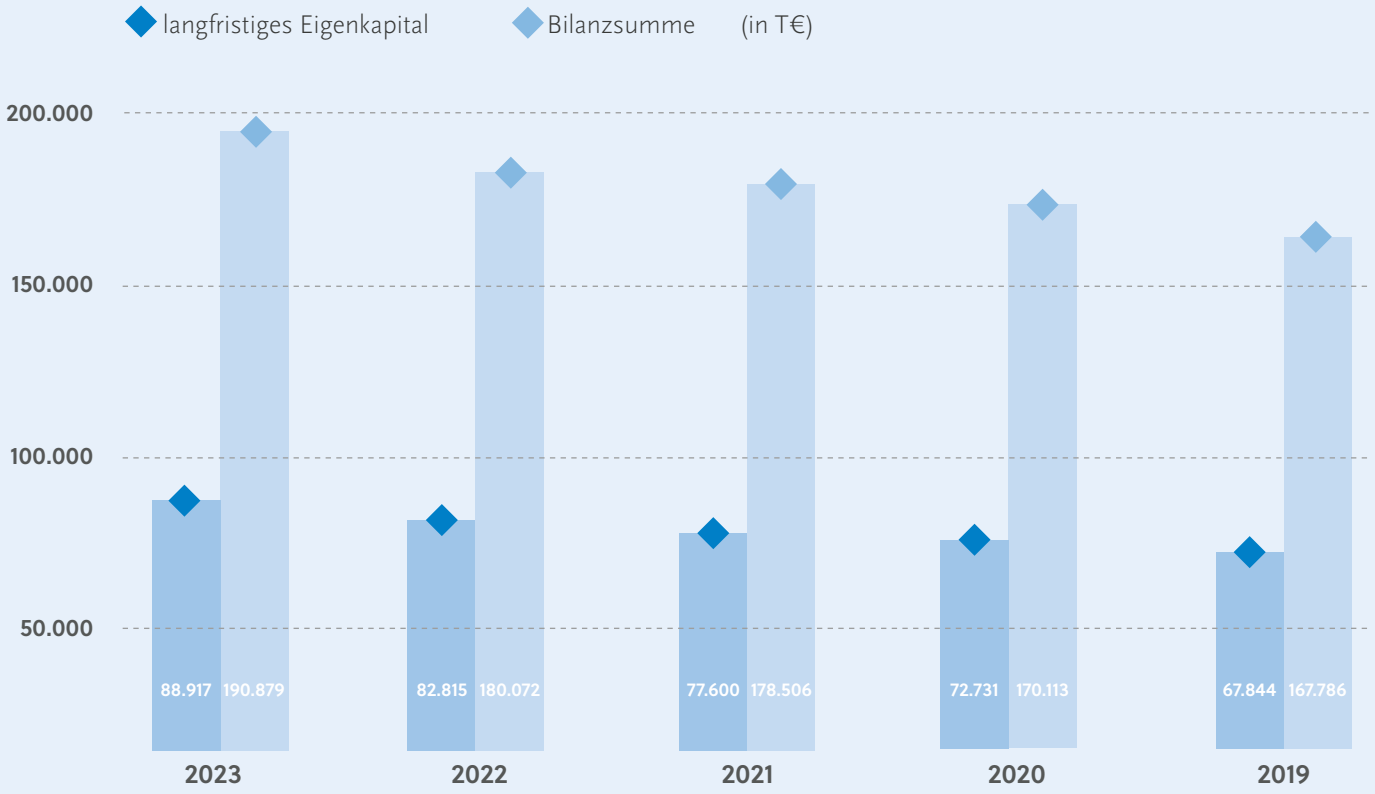
KAPITALSTRUKTUR	2023 T€	2022 T€	VERÄNDERUNG T€
EIGENKAPITAL			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.986	6.956	30
Rücklagen	76.495	71.257	5.238
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	5.436	4.602	834
	88.917	82.815	6.102
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	304	316	-12
Vorgesehene Dividende	278	275	3
	582	591	-9
FREMDKAPITAL			
Langfristig			
Rückstellungen	4.609	4.551	58
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	81.562	78.927	2.635
Sonstige Verbindlichkeiten	99	92	7
	86.270	83.570	2.700
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	1.009	1.271	-262
Erhaltene Anzahlungen	11.169	8.995	2.174
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.932	2.830	27
	15.110	13.096	1.939
BILANZSUMME-GESAMTKAPITAL	**190.879**	**180.072**	**10.807**

Das langfristige Kapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teil des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 6.102 T€ auf 88.917 T€. Damit beläuft sich die langfristige Eigenkapitalquote auf 46,6 % im Vergleich zum Vorjahr mit 46,0 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind im Vergleich zum Vorjahr um 2.635 T€ gestiegen. Die Veränderung resultiert maßgeblich aus planmäßigen Tilgungen von 6.817 T€ , Neuaufnahmen in Höhe von 10.201 T€ und Rückzahlung in Höhe von 595 T€. Die langfristige Fremdkapitalquote (Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung) beläuft sich auf 42,7 % im Vergleich zum Vorjahr 43,8 %.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.132 T€.

Entwicklung Bilanzsumme/ langfristiges Eigenkapital



Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältinsse:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	VERÄNDERUNG T€
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	168.944	167.224	1.720
Finanzierungsmittel	175.186	166.385	8.801
ÜBER-/UNTERDECKUNG	**6.242**	**-839**	**7.081**
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	11.992	5.046	6.946
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	9.942	7.802	2.140
	21.934	12.848	9.086
KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN	15.692	13.687	2.005
STICHTAGSLIQUIDITÄT	**6.242**	**-839**	**7.081**

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Leistungsindikatoren

		2023	2022	2021
Bilanzsumme	T€	190.879	180.072	178.506
Anlagevermögen	T€	168.941	167.219	165.871
Anlagenintensität	%	88,5	92,9	92,9
Langfristiges Eigenkapital (ohne Dividende und kurzfristige Geschäftsguthaben)	T€	88.917	82.815	77.600
Eigenkapitalquote	%	46,6	46,0	43,5
Jahresüberschuss	T€	6.350	5.420	5.016
Cashflow	T€	11.233	10.621	9.929
Planmäßige Tilgung	T€	6.817	6.465	5.859
Ausschüttung	T€	275	270	269
Finanzmittelbestand	T€	11.992	5.046	4.916
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	8.440	6.374	10.908
• davon in Sachanlagen	T€	8.395	6.353	10.866
Leerstandsquote (marktbedingt)	%	1,5	1,1	1,9
Fluktuationsquote	%	8,4	8,6	9,8
Wohnungsbestand		4.564	4.559	4.556
Mitglieder (Stichtag: 31.12.)		6.204	6.174	6.146
Mitarbeiter inklusive zwei Vorstände (Stichtag: 31.12.)		36	37	35

Nachtragsbericht

Zu den Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2023 verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

Chancen- und Risikobericht/ Prognosebericht

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnbau eG setzt kontinuierlich auf den zukunftsfähigen Ausbau ihres Bestands zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit und frühzeitigen Ausrichtung an veränderte Marktgegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt. So wird dem demografischen Wandel durch die Bestandsmodernisierung zum seniorengerechten und barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnen begegnet. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir erfolgreich Badmodernisierungen auf Wunsch unserer Mieter durchgeführt und beabsichtigen, dies auch künftig fortzusetzen.

Die Bedürfnisse und Anliegen unserer Mieter sind für uns von zentraler Bedeutung. Wir setzen uns aktiv für die Entwicklung unserer Quartiere ein, um diesen Anforderungen gerecht zu werden. Regelmäßig erfolgt der Austausch mit unseren Mietern und Partnern, um gemeinsam Maßnahmen zu Themen wie etwa Klimaschutz, generationsübergreifendes Wohnen und der sozialen Infrastruktur zu diskutieren und zu beschließen. Investitionen in KiTa-Plätze, Serviceleistungs-Angebote und Mobilität fördern nicht nur die Mieterzufriedenheit und Wertverbesserung, sondern tragen auch zur positiven Entwicklung ganzer Stadtviertel bei.

Unser Ziel ist es, unseren Mietern nicht nur preisgünstigen, sondern auch langfristig klimaneutralen Wohnraum anzubieten. Die Wohnbau eG setzt sich dafür ein, die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz nicht nur zu erfüllen, sondern vielmehr als Chance zu nutzen, um noch mehr zum Schutz unserer Umwelt beizutragen. Die vor diesem Hintergrund erarbeitete Klima-Roadmap bietet uns die nötige Expertise für Modernisierungsmaßnahmen, beispielsweise beim Einsatz innovativer Techniken und Systeme, wie dem Einbau von Photovoltaik-Anlagen. Wir streben die Treibhausgasneutralität bis 2045 an und arbeiten mit geeigneten Partnern zusammen, die durch ihren Rundum-Service einen wichtigen Beitrag leisten.

Serielle Sanierung kann bei vorausschauender Planung zur Erreichung der Klimaschutzziele beitragen. Durch die Vorfertigung von Fassaden- und Dachelementen sowie der Anlagentechnik außerhalb der Baustellen wird nicht nur der zeitliche Aufwand vor Ort reduziert, sondern auch die Sanierungskosten gesenkt. Darüber hinaus wird durch den geringeren Einsatz von Arbeitskräften auch dem Fachkräftemangel entgegengewirkt. Wir überprüfen die technische Umsetzbarkeit unter Einhaltung rechtlicher und wirtschaftlicher Vorgaben und befinden uns derzeit in Gesprächen mit potenziellen Zulieferern.

Im Jahr 2023 blieb der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt, gekennzeichnet durch niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten. Ein maßgeblicher Faktor hierfür war die Zuwanderung von Flüchtlingen, insbesondere aus der Ukraine. Laut dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge stieg die Anzahl der Asylanträge um 51,1 % auf 329.120. Die Gesamtbevölkerungszahl stieg laut Angaben der Stadt Essen um 2.419 Personen auf 595.908.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und Entwicklungen und der hohen Mieterzufriedenheit, die sich unter anderem in niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten widerspiegelt, wird in den kommenden Jahren eine stabile Entwicklung erwartet.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zu Jahresbeginn 2023 erreichte die Bevölkerungszahl in Deutschland einen historischen Höchststand von 84,4 Millionen Menschen. Im weiteren Verlauf des Jahres stieg diese Zahl weiter an und verstärkte den Druck auf den Wohnungsmarkt. Ein entscheidender Faktor war der Krieg in der Ukraine, der zu einer Nettozuwanderung von etwa 960.000 Menschen aus der Ukraine führte.

Der enorme Preisanstieg bei Baumaterialien im Jahr 2022 belastete den Wohnungsmarkt erheblich. Die Situation verschärfte sich durch weltweit verhängte Sanktionen gegen Russland als Reaktion auf die Kriegsereignisse in der Ukraine. Dies führte zu massiven Lieferengpässen bei Baumaterialien wie Stahl, Zement und Holz, was weitere Preissteigerungen verursachte. Im Jahr 2023 gab es zwar vereinzelt Preisrückgänge, jedoch setzte sich die steigende Preisentwicklung im ersten Halbjahr größtenteils fort, insbesondere bei energieintensiven Produkten. Die Kostenentwicklung für unsere Bauvorhaben wurde bereits in dem Budget für 2023 berücksichtigt, so dass sie keinen Effekt auf das geplante Jahresergebnis hatte. Der anhaltende Fachkräftemangel im Handwerk führte zudem sowohl zu steigenden Angebotspreisen, als auch zu Verzögerungen während der Bauphase. Das Risiko, nicht nur die budgetierten Baukosten zu übersteigen, sondern auch die Mieteinnahmen nicht planmäßig zu realisieren, wurde dadurch verstärkt.

Nach dem starken Anstieg der Zinsen im Jahr 2022 setzte sich diese Entwicklung auch im Jahr 2023 fort. Nach der zehnten Zinserhöhung im September 2023 pausierte der Leitzins bis zum Jahresende. Entsprechend erhöhte sich der Kapitalmarktzins in Deutschland auf durchschnittlich 2,43 % im Jahr 2023, der höchste Wert seit 2011. Kurzfristige Förderstopps und Änderungen der Fördermodalitäten sorgten im Wohnungsbau für weitere Verunsicherungen. Das Zusammenspiel dieser Einflussfaktoren führte zu einem starken Rückgang neuer Bauvorhaben. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank von Januar bis September 2023 bundesweit um 26,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Wohnbau eG konnte im Berichtsjahr dennoch alle anstehenden Bauvorhaben und Modernisierungen plangemäß durchführen.

Die globale Energiekrise wurde durch eine Reihe wirtschaftlicher Faktoren ausgelöst. Neben den tiefgreifenden Folgen der COVID-19-Pandemie, trugen auch die anschließende rasche wirtschaftliche Erholung und der dadurch entstandene Nachfrageüberhang dazu bei. Besonders signifikant war jedoch die Einstellung der Gaslieferungen vom 31. August 2022 aus Russland.

Die Gesetzesentlastungen in Form von Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom sowie der ermäßigte Steuersatz von 7 % für Wärmelieferungen wurden im gesamten Berichtsjahr angewendet. Sie entlasteten die Verbraucher finanziell und boten eine höhere Planungssicherheit.

Für das kommende Jahr sind Erhöhungen bei den CO_2-Abgaben und den Netzentgelten geplant, während die Steuerermäßigungen entfallen. Zudem bleiben politische Unsicherheiten und eine instabile Wirtschaftslage bestehen, was belastbare Prognosen erheblich erschwert. Dem zur Folge treibt die Wohnbau eG konsequent die energetischen Gebäudeoptimierungen an, um unabhängiger von fossilen Brennstoffen zu sein.

Im Jahr 2023 stieg die Inflationsrate um 5,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Neben steigenden Energiepreisen erhöhten sich die Lebensmittelpreise um durchschnittlich 12,4 %, was den privaten Konsum in vielen Bereichen belastete. Dennoch kam es zu keinen signifikanten Mietausfällen oder Beeinträchtigungen des laufenden Geschäfts. Wir haben ausreichend bilanzielle Rückstellungen für finanzielle Risiken gebildet und betrachten die unternehmerische Handlungsfähigkeit der Wohnbau eG aufgrund einer soliden Finanz- und Kapitalstruktur als nachhaltig stark und gesichert.

Prognosebericht

Das von der Bundesregierung bereits 2021 erklärte Ziel, jährlich 400.000 Wohnungen zu schaffen, wurde auch 2023 nicht erreicht. Neben hohen Zinsen und gestiegenen Baupreisen stellte auch der Fachkräftemangel im Bauwesen ein großes Hindernis dar. Für das kommende Jahr wird mit einer Entspannung der Lieferengpässe und einer erstmalig nach drei Jahren rückläufigen Preisentwicklung gerechnet, wie sich bereits im letzten Quartal 2023 abzeichnete. Dennoch werden sich die Preise weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen.[1]

Das ifo-Institut prognostiziert zudem für das nächste Jahr einen Rückgang der Inflationsrate auf 2,2 %. Dementsprechend wird mit Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank gerechnet.[2] Durch die Aufnahme von langfristigen und volltilgenden Annuitätendarlehen, haben wir das Risiko eines erhöhten Zinsniveaus für künftige Darlehensaufnahmen bzw. Darlehensprolongationen minimiert.

Insgesamt wird für das Jahr 2024 mit einem weiteren Investitionsrückgang im Wohnungsbau gerechnet, der im Vergleich zum Vorjahr noch stärker ausfallen könnte. Aufgrund unserer umfassenden und detaillierten Planung sowie der engen und belastbaren Geschäftsbeziehungen, die die Wohnbau eG mit ihren Partnern pflegt, gehen wir davon aus, dass wir die für 2024 geplanten Projekte erfolgreich umsetzen können.

[1] Vgl. GdW: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024, Stand: 01.01.2024

[2] Vgl. Statista: Inflationsrate – Veränderung der Verbraucherpreise in Deutschland von 2008 bis 2023 sowie Prognose des ifo-Instituts bis 2025, Stand: 17.04.2024

Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum wird durch den demografischen Wandel steigen. Ab 2035 werden voraussichtlich rund 24 Millionen Menschen zur Altersgruppe 65+ gehören, was darauf hindeutet, dass im Jahr 2040 voraussichtlich 3,3 Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt werden. Wir werden auch zukünftig durch geeignete Maßnahmen, wie bedarfsgerechtes Sanieren, den Marktanforderungen und den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht werden. Zusätzlicher Wohnungsbedarf entsteht durch die hohe Zuwanderung der letzten Jahre. Aufgrund globaler Entwicklungen erwartet das International Centre for Migration Policy Development für das Folgejahr einen Anstieg der Asylbewerber in Europa. Die Wohnbau eG konnte im Berichtsjahr mehrere Wohnungen für ukrainische Flüchtlinge zur Verfügung stellen. Wir möchten auch künftig unserer gesellschaftlichen Verantwortung nachkommen und Unterstützung bieten.

Staatliche Anreize für den Wohnungsbau wurden unter anderem durch die Wiederaufnahme der klimaneutralen Neubauförderung, die Überarbeitung der Förderrichtlinie des Bundes für effiziente Gebäude sowie den Pakt der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung für Bauvorhaben von Bund und Ländern umgesetzt. Die Wohnbau eG wird die Voraussetzungen für die Beantragung entsprechender Fördermittel im Folgejahr prüfen.

Auch in Zukunft wird die Wohnbau eG konsequent das Ziel verfolgen, ihren Mietern preisgünstigen und langfristig klimaneutralen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei spielen nicht nur gesetzliche Auflagen und sich stetig verändernde Herausforderungen eine Rolle, sondern auch das eigene Umwelt- und Verantwortungsbewusstsein. Die erstellte Klima-Roadmap hilft dabei, gemeinsam mit starken Partnern große Ziele in koordinierten Schritten effektiv und effizient umzusetzen. Hierbei werden auch präventive Maßnahmen gegen klimawandelbedingte Extremwetterereignisse wie Stürme, Starkregen und Hitzeperioden zunehmend berücksichtigt.

Die Wohnbau eG blickt auf eine 120-jährige Geschichte auf dem Essener Wohnungsmarkt zurück, die von Stabilität und Kontinuität geprägt ist. Auch in Zukunft werden wir unsere wettbewerbsfähige Position im Markt weiter ausbauen, um die Zufriedenheit unserer Mieter zu festigen. In den vergangenen Jahren haben wir uns dazu verpflichtet, mit Weitblick energieeffiziente Um- und Neubauten sowie Modernisierungen an unseren Wohneinheiten durchzuführen, und werden diesen Kurs auch in Zukunft konsequent verfolgen. Mit dem weiteren Auf- und Ausbau unseres Portfoliomanagements möchten wir sowohl dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel als auch etwaigen regulatorischen Markteingriffen frühzeitig begegnen.

Ein besonderer Schwerpunkt auf unserer Agenda liegt auf den Themen der infrastrukturellen Quartiersentwicklung. Wir pflegen regelmäßigen Austausch mit unseren Partnern, um geeignete Maßnahmen, Dienstleistungen und Investitionen abzustimmen. Wir möchten neue Ansätze und mögliche Pilotprojekte wie Car-Sharing-Modelle oder Lasten-E-Bikes für Mieter verstärkt mit unseren Partnern prüfen und bei Eignung umsetzen.

Die Wohnbau eG setzt sich intensiv mit der Nachfrage heutiger und künftiger Mieter nach alternativen Wohnmodellen wie kleinerem Wohnraum und Wohngemeinschaften im Alter sowie dem Einsatz digitaler Technik in den Wohnobjekten auseinander.

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

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Vorstand unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Variablen einen Wirtschaftsplan erstellt, der einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.580 T€ prognostiziert. Es wird mit einem leichten Rückgang der Erlösschmälerungen gerechnet. Insgesamt sind Investitionen von 8.470 T€ geplant, hiervon sind für Neubauprojekte 1.800 T€ vorgesehen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen betragen unverändert zum Vorjahr 6.205 T€.

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR 2023	SUMME	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.544,00	33.371,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	159.638.122,27		157.928.304,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.185.054,93		8.530.766,93
Grundstücke ohne Bauten	1.232.143,33		0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.203,35		3.203,35
Technische Anlagen und Maschinen	5.049,00		5.818,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.125,00		359.128,00
Bauvorbereitungskosten	496.189,25		284.707,61
Geleistete Anzahlungen	0,00	168.906.887,13	48.250,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.311,69	25.311,69
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		**168.940.742,82**	**167.218.861,08**
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.394.842,91		7.389.540,55
Andere Vorräte	5.477,29	8.400.320,20	5.477,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	90.914,75		51.377,69
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		223.242,08
Sonstige Vermögensgegenstände	1.372.411,60	1.463.326,35	50.386,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.991.571,96	5.046.038,88
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		83.069,57	87.100,32
BILANZSUMME		**190.879.030,90**	**180.072.023,92**

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR 2023	SUMME	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	304.000,00		316.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.986.000,00	7.290.000,00	6.956.000,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €)			(0,00)
Kapitalrücklage		101.165,39	101.165,39
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 636.000,00 €)	13.649.900,00		13.013.900,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 4.601.785,99 €)	59.047.916,56		54.446.130,57
Andere Ergebnisrücklagen	3.695.816,47	76.393.633,03	3.695.816,47
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	6.350.077,16		5.420.185,99
Einstellungen Ergebnisrücklagen	636.000,00	5.714.077,16	543.000,00
EIGENKAPITAL GESAMT		**89.498.875,58**	**83.406.198,42**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.533.700,00		4.489.889,00
Steuerrückstellungen	0,00		142.267,75
Sonstige Rückstellungen	1.084.499,68	5.618.199,68	1.189.663,77
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.956.076,97		79.199.904,00
Erhaltene Anzahlungen	11.168.886,35		8.994.953,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.889,03		140.816,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.132.341,53		2.352.751,85
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	149.118,04		102.858,21
Sonstige Verbindlichkeiten	210.113,35	95.761.425,27	51.998,65
(davon aus Steuern 117.125,16 €)			(40.099,97)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		530,37	722,87
BILANZSUMME		**190.879.030,90**	**180.072.023,92**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	GESCHÄFTSJAHR 2023 €	SUMME €	VORJAHR €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.868.063,11		31.402.825,09
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.092,39	31.870.155,50	1.749,86
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.005.302,36	-197.901,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		433.094,09	411.320,86
Sonstige betriebliche Erträge		516.736,41	278.440,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.234.174,36	14.261.035,52
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.440.730,66		2.274.823,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	656.107,97	3.096.838,63	1.062.613,47
(davon für Altersversorgung 221.757,10 €)			(686.064,62)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.257.755,23	5.025.740,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.434.489,84	1.488.087,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		203.541,75	2.640,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.542.906,94	1.285.285,85
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		230.831,69	200.343,98
ERGEBNIS NACH STEUERN		**7.231.833,42**	**6.301.144,61**
Sonstige Steuern		881.756,26	880.958,62
JAHRESÜBERSCHUSS		**6.350.077,16**	**5.420.185,99**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		636.000,00	543.000,00
BILANZGEWINN		**5.714.077,16**	**4.877.185,99**

18

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

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 % 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 2023 betrafen nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen mit wesentlichen Grundrissänderungen und Vollmodernisierungen von Mehrfamilienhäusern. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht aktiviert.

Die Abschreibungen wurden 2023 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 Steuerplicht – 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.

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 4.610,00 € berücksichtigt worden.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Sie enthalten empfangene Mietkautionen im Umfang von 103.435,19 €.

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.:	1,82 %
Rententrend p. a.:	2,00 %

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 €

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2023	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31.12.2023
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**711.923,10**	**45.346,27**	**52.682,38**		**704.586,99**
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.042.639,45	6.722.981,12	419.914,55	48.250,00	260.393.956,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.334.040,83	11.749,92	1.147.500,00		13.198.290,75
Grundstücke ohne Bauten		1.232.143,33			1.232.143,33
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.203,35				3.203,35
Technische Anlagen und Maschinen	31.181,16		2.684,30		28.496,86
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.393.813,83	216.421,21	301.213,53		1.309.021,51
Bauvorbereitungskosten	284.707,61	211.481,64			496.189,25
Geleistete Anzahlungen	48.250,00			-48.250,00	
	270.137.836,23	**8.394.777,22**	**1.871.312,38**	**0,00**	**276.661.301,07**
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.311,69				25.311,69
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**270.875.071,02**	**8.440.123,49**	**1.923.994,76**	**0,00**	**277.391.199,75**

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERT	BUCHWERT
01.01.2023	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
678.552,10	**70.173,27**	**52.682,38**	**696.042,99**	**8.544,00**	**33.371,00**
96.114.334,95	4.748.426,83	106.928,03	100.755.833,75	159.638.122,27	157.928.304,50
5.803.273,90	209.961,92		6.013.235,82	7.185.054,93	8.530.766,93
				1.232.143,33	
				3.203,35	3.203,35
25.363,16	769,00	2.684,30	23.447,86	5.049,00	5.818,00
1.034.685,83	228.424,21	301.213,53	961.896,51	347.125,00	359.128,00
				496.189,25	284.707,61
					48.250,00
102.977.657,84	**5.187.581,96**	**410.825,86**	**107.754.413,94**	**168.906.887,13**	**167.160.178,39**
0,00			0,00	25.311,69	25.311,69
103.656.209,94	**5.257.755,23**	**463.508,24**	**108.450.456,93**	**168.940.742,82**	**167.218.861,08**

2. Die unfertigen Leistungen beinhalten 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	90.914,75	3.627,67
	(51.377,69)	(4.557,67)

4. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 42.051,00 € (Vorjahr: 186.018,00 €).

Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags, mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

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

	€
Rückstellung für noch ausstehende Rechnungen	355.700,10
Verwaltungskosten	349.105,58
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung im Sinne des § 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB	227.612,00
Abschluss- und Prüfungskosten	72.000,00
Rückstellung für den hydraulischen Abgleich	63.600,00
Jubiläumszuwendungen	15.122,00
Rückstellung für CO_2-Steuer Vermieteranteil	1.360,00
GESAMTBETRAG	**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 Verbindlichkeitenspiegel:

	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	81.956.076,97	21.579.184,03	60.376.892,94	17.615.465,59	42.761.427,35	81.956.076,97	
Kreditinstituten	(79.199.904,00)	(17.170.149,68)	(62.029.754,32)	(32.799.614,88)	(29.230.139,44)	(79.199.904,00)	GPR *)
Erhaltene	11.168.886,35	11.168.886,35					
Anzahlungen	(8.994.953,30)	(8.994.953,30)					
Verbindlichkeiten	144.889,03	45.957,08	98.931,95	82.945,17	15.986,78		
aus Vermietung	(140.816,10)	(48.816,06)	(92.000,04)	(76.019,95)	(15.980,09)		
Verbindlichkeiten aus	2.132.341,53	2.132.341,53					
Lieferungen und Leistungen	(2.352.751,85)	(2.352.751,85)					
Verbindlichkeiten gegenüber	149.118,04	149.118,04					
verbundenen Unternehmen	(102.858,21)	(102.858,21)					
Sonstige	210.113,35	134.734,37					
Verbindlichkeiten	(51.998,65)	(51.998,65)					
GESAMTBETRAG	**95.761.425,27**	**35.210.221,40**	**60.475.824,89**	**17.698.410,76**	**42.777.414,13**	**81.956.076,97**	
	(90.843.282,11)	**(28.721.527,75)**	**(62.121.754,36)**	**(32.875.634,83)**	**(29.246.119,53)**	**(79.199.904,00)**	

*) Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

7. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 84.272,83 € (Vorjahr: 71.659,00 €) 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:

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 durch Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Sonstige wesentliche Verpflichtungen bestehen nicht.

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

NAME	ANTEIL AM KAPITAL 31.12.2023	EIGENKAPITAL 31.12.2023	JAHRESÜBERSCHUSS 2023
WSG Wohnbau Service GmbH, Essen	100,00 %	156.876,38 €	9.933,59 €

3. Mitgliederbewegung:

Stand:	Anfang 2023	6.174
	Zugang 2023	380
	Abgang 2023	350
Stand:	**Ende 2023**	**6.204**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 30.000,00 € erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

	VOLLBESCHÄFTIGTE 2023	TEILZEITBESCHÄFTIGTE 2023
Kaufmännische Mitarbeiter	14	5
Technische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Gesamt	**27**	**6**

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 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.350.077,16 € ab. Der gesetzlichen Rücklage wurden 636.000,00 € zugeführt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 5.714.077,16 € an die Mitglieder mit 4 % bzw. 278.240,00 € als Dividende auszuschütten und in Höhe von 5.435.837,16 € 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	2028

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	1997	2024
Dipl.-Ing. Spitthöver, Jörg	Vermessungsingenieur	Schriftführer	2015	2024
Staudt, Dunja	Leiterin Debitorenmanagement	Stellv. Schriftführerin	2017	2026
Dipl.-Ing. Jenik, Nicola	Landschaftsarchitektin		2022	2025
Jahnke, Johannes	Vers.-Kaufmann	Schriftführer	1995	2025
Fritzler, Bodo	Elektromeister		2015	2024
Dipl.-Kff. Schümmelfeder, Annette	Projektmanagerin		2016	2026
Dipl.-Rel.-päd. Timpe, Adelheid	Gemeindereferentin i.R.		2013	2025

Essen, 29. Mai 2024

Der Vorstand

Dr.-Ing. Jasmin Janßen Sven Heiko Bellemann

Impressum

HERAUSGEBER:
Wohnbau eG
Wohnungsbaugenossenschaft 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/ Maria Sbytova/ Drobot Dean/ Pixel-Shot/ zvkate/ Robert Kneschke

KONZEPTION UND UMSETZUNG:
CONTACT GmbH, Oberhausen

wohnbau eg