GESCHÄFTSBERICHT 2025





Wohnbau eG

4.567
Wohneinheiten

302.174 m²
Wohn- und Nutzfläche

6.171
Mitglieder

36
Gewerbeeinheiten

64,15 m²
durchschnittliche Wohnfläche

6.937
Anteile

1.111
Stellplätze und Garagen

6,87 €/m²
durchschnittliche Nettokaltmiete

62
Vertreter/ -innen

GESCHÄFTSBERICHT 2025
(123. 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 2025 war erneut von anspruchsvollen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Die anhaltenden geopolitischen Spannungen, die weiterhin spürbaren Folgen hoher Energiepreise sowie die dynamische Entwicklung der Bau- und Handwerkskosten wirkten sich auch auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus. Gleichzeitig stellten der Klimaschutz, der demografische Wandel und die Digitalisierung unsere Branche vor tiefgreifende strukturelle Veränderungen.

Trotz dieser Herausforderungen hat sich die Wohnbau eG im Jahr 2025 weiterhin stabil und zukunftsorientiert aufgestellt.

Ein zentrales Projekt des Jahres 2025 war die Umstellung unseres ERP-Systems von Aareon Wodis Sigma auf SAP 4/HANA. Dieses umfangreiche Digitalisierungsprojekt hat über einen langen Zeitraum erhebliche personelle und organisatorische Kapazitäten gebunden. Prozesse mussten neu gedacht, Daten migriert und Arbeitsabläufe angepasst werden. Der damit verbundene Einsatz und die zusätzliche Belastung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verdienen besondere Anerkennung. Mit der nun fast vollständig abgeschlossenen Einführung schafften wir die Grundlage für effizientere Abläufe, höhere Transparenz und eine nachhaltige Weiterentwicklung unserer Verwaltung.

Auch im Bereich Klimaschutz verfolgen wir unsere strategischen Ziele konsequent weiter. Mit unserer Klima-Roadmap haben wir uns klar dazu bekannt, Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Ein wesentlicher Baustein ist der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern unseres Wohnungsbestandes. Darüber hinaus unterstützen wir aktiv die kommunale Wärmeplanung der Stadt Essen. Gemeinsam werden alternative, zukunftsfähige Heizungsformen geprüft, um langfristig unabhängiger von fossilen Energieträgern wie Gas zu werden und unseren Beitrag zur Energiewende zu leisten.

Parallel dazu modernisieren wir unseren Wohnungsbestand kontinuierlich weiter. Die barrierearme Anpassung von Wohnungen ist ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie, um dem demografischen Wandel gerecht zu werden und unseren Mitgliedern ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen im vertrauten Umfeld zu ermöglichen. Gleichzeitig legen wir großen Wert darauf, ein attraktiver und verlässlicher Vermieter zu bleiben. Mieterwünsche nehmen wir ernst – sei es bei der Modernisierung von Bädern oder bei individuellen Anpassungen innerhalb der Wohnungen.

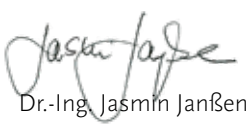
Neben der Bestandspflege arbeiten wir weiterhin an einem Neubauprojekt, Niederweniger Str. 111 in Essen, mit dem wir zusätzlichen Wohnraum schaffen und unsere langfristige Bestandsentwicklung sichern wollen. Angesichts deutlich gestiegener Bau- und Handwerkskosten stellt dies eine besondere wirtschaftliche Herausforderung dar, die sorgfältige Planung und verantwortungsvolles Handeln erfordert.

Auch die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Essen wurde im Berichtsjahr fortgeführt. In verschiedenen Arbeitskreisen – unter anderem im Rahmen von „Perspektive Wohnen“ – stehen wir im intensiven Austausch zu wohnungspolitischen, sozialen und stadtentwicklungspolitischen Themen. Diese partnerschaftliche Zusammenarbeit ist ein wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung unserer Stadt.

Bei der Vertreterversammlung 2026 kann die Wohnbau eG erstmals einen bereits von den Wirtschaftsprüfern geprüften Jahresabschluss des letzten Geschäftsjahres vorstellen. Damit stärken wir Transparenz, Verlässlichkeit und die Informationsgrundlage für unsere Vertreterinnen und Vertreter.

Insgesamt blickt die Wohnbau eG auf ein solides Geschäftsjahr 2025 zurück. Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen konnten wir unsere strategischen Ziele konsequent weiterverfolgen und wichtige Zukunftsprojekte vorantreiben.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbau eG, die mit großem Engagement und hoher Einsatzbereitschaft – insbesondere im Rahmen der ERP-Umstellung – zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben. Ebenso danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit, unseren Geschäftspartnern für ihre Unterstützung sowie unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen in unsere Arbeit.



Dr.-Ing. Jasmin Janßen



Sven Heiko Bellemann

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft durchlief 2025 eine Phase der Stabilisierung nach der Krise der vorangegangenen Jahre, gekennzeichnet durch ein geringes Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts. Impulse kamen vor allem vom privaten und öffentlichen Konsum, während die Industrie sich im Jahresverlauf leicht stabilisierte. Das Jahr war jedoch von andauernder struktureller Schwäche und einer schwachen Dynamik geprägt, mit einer Inflation von ca. 2,2 %.

Bruttoinlandsprodukt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher gegenüber dem Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025 insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Zwischen den Branchen gab es aber große Unterschiede. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % ab. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.



Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.



Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %.

Preisindex

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hatte die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2024 ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich über 2 %. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) als Statistisches Landesamt mitteilt, stiegen die Preise in Nordrhein-Westfalen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,0 %.

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 2025 um gut 48 %. 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 vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % 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 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsmarkt

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber langsam wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 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
(bis 25. Juni 2025)
Dunja Staudt, Vorsitzende
(ab 25. Juni 2025)
Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, stellv. Vorsitzende
(bis 25. Juni 2025, Austritt aus dem Aufsichtsrat am 04. August 2025)
Johannes Jahnke, stellv. Vorsitzender
(ab 25. Juni 2025)
Olaf Kowald
Dipl.-Ing. Jörg Spitthöver, Schriftführer
bis 25. Juni 2025)
Dunja Staudt, stellv. Schriftführerin
(bis 25. Juni 2025)
Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, stellv. Schriftführerin
(ab 25. Juni 2025 bis 04. August 2025)
Jan Tilman Genge, Schriftführer
(ab 25. Juni 2025)
Bodo Fritzler
Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Arbeitsausschuss

Dipl.-Verww. Dieter Groppe, Vorsitzender
(bis 25. Juni 2025)
Dunja Staudt, Vorsitzende
(ab 25. Juni 2025)
Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, stellv. Vorsitzende
(bis 25. Juni 2025)
Johannes Jahnke, stellv. Vorsitzender
(ab 25. Juni 2025)
Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe

Prüfungsausschuss

Dunja Staudt, Vorsitzende
(bis 25. Juni 2025)
Dipl.-Verww. Dieter Groppe, Vorsitzender
(ab 25. Juni 2025)
Jan Tilman Genge, stellv. Vorsitzender
(ab 25. Juni 2025)
Johannes Jahnke
Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder
(bis 04. August 2025)
Dipl.-Ing. Jörg Spitthöver
(bis 25. Juni 2025)

Bauausschuss

Rel.päd. (grad.) Adelheid Timpe, Vorsitzende
Bodo Fritzler, stellv. Vorsitzender
Olaf Kowald
Dipl.-Ing. Jörg Spitthöver
(ab 25. Juni 2025)

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)
	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	
	Groppe, Sarah (2017)
	Jansen, Petra (2012)
	Klein, Ralf (2012)
	Lingelbach, Katrin (2017)
	Lingelbach, Werner (1992)
	Lude, Andreas (2025)
	Ludwig, Petra (2021)
	van Beek, Dagmar (2012)
	Vickus, Guido (2022)

Stand 31.12.2025

Vertreterversammlung

Am 25. Juni 2025 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 im Wohnbau-Haus ausgelegt worden.

Die Vertreterversammlung nahm den Bericht des Vorstands über die Geschäftstätigkeit und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 2023 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, in der Zeit vom 26. August 2024 bis 20. September 2024 durchgeführt wurde. Es wurden dabei keinerlei Beanstandungen seitens der Prüfer festgestellt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats beurteilte in seiner Sitzung am 28. Mai 2025 den Jahresabschluss 2024 für ordnungsgemäß aufgestellt. Nach Prüfung, ebenfalls am 28. Mai 2025, erklärte sich der Aufsichtsrat mit dem Lagebericht und dem Jahresabschluss 2024 sowie dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einverstanden.

Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2024 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
- Adelheid Timpe
- Johannes Jahnke

aus ihren Ämtern aus.

Der Aufsichtsrat schlug die Mitglieder
- Adelheid Timpe
- Johannes Jahnke
- Jan Tilman Genge

zur Wahl in den Aufsichtsrat vor.

Die Vertreterversammlung wählte die Mitglieder Adelheid Timpe, Johannes Jahnke und Jan Tilman Genge als Aufsichtsratsmitglieder.

Die gewählten Mitglieder nahmen die Wahl an.



Gesetzliche Prüfung



In der Zeit vom 25. August bis 2. Oktober 2025 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.

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.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der sonstigen Einheiten. Am Bilanzstichtag wurden 783 Häuser mit 4.567 Wohnungen, 66 gewerblichen und sonstigen Einheiten bewirtschaftet.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss 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. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

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 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 5.291, der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 6.204 resultiert.

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.

Gegenstand des Unternehmens ist die Abwicklung des Vermietungsgeschäftes der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss der WSG Wohnbau Service GmbH zum 31. Dezember 2024 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 197 und einem Eigenkapital von T€ 167 einen Jahresüberschuss von T€ 10 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

Die gemeldete Arbeitskräftenachfrage hat 2025 aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung weiter nachgelassen. Die neu eingegangenen Stellenmeldungen erreichten einen historischen Tiefstand. Mit einem jahresdurchschnittlichen Bestand von 632.000 gemeldeten Arbeitsstellen lag die Arbeitskräftenachfrage 2025 um 62.000 niedriger als im Jahr 2024.

Auch die Stellenzugänge, die ein besserer Indikator für die aktuelle Einstellungsbereitschaft der Betriebe sind, gingen aufgrund der schwachen Konjunktur weiter zurück. In Summe wurden 2025 mit 1.461.000 Stellen 39.000 weniger gemeldet als 2024 und damit so wenige wie noch nie in den letzten 25 Jahren.

Entgegen dieser Entwicklung gestaltete sich auch im Berichtsjahr die Suche nach geeignetem Fachpersonal auf dem Arbeitsmarkt weiterhin als schwierig. Aus diesem Grund legen wir besonderen Wert auf eine gezielte Mitarbeiterförderung sowie auf kontinuierliche fachliche und persönliche Weiterentwicklung unseres Teams. Damit verfolgen wir gleichzeitig das Ziel, die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu stärken.

Ein weiterer zentraler Bestandteil unserer Personalstrategie ist die Ausbildung sowohl als „Gepr. Immobilienkaufmann/-frau (IHK)“ als auch „Gepr. Fachinformatiker/-in für Systemintegration (IHK)“. Wir investieren bewusst in die Nachwuchsförderung und begleiten unsere Auszubildenden durch eine praxisnahe, qualifizierte Ausbildung. Dabei legen wir großen Wert auf eine enge Betreuung, klare Entwicklungsziele und die frühzeitige Einbindung in betriebliche Abläufe.

Die Übernahme unserer Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss hat für uns hohe Priorität. Durch die gezielte Förderung während der Ausbildungszeit schaffen wir optimale Voraussetzungen für eine langfristige Zusammenarbeit. Auch im Berichtsjahr konnten wir unserer Auszubildenden nach erfolgreich abgeschlossener Abschlussprüfung/IHK eine attraktive Perspektive innerhalb des Unternehmens bieten.

Wir bewegen uns vom digitalen Zeitalter in Richtung eines Zeitalters der künstlichen Intelligenz. Die Geschwindigkeit solcher Entwicklungen im Bereich der künstlichen Intelligenz hat noch einmal um ein Vielfaches zugenommen. Für uns als Unternehmen bedeutet dieser Wandel vor allem eines: Technologie gezielt und verantwortungsvoll einzusetzen.

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

Einen wichtigen Meilenstein dafür haben wir mit der Einführung eines neuen ERP-Systems im Geschäftsjahr 2025 geschaffen. Ziel ist es, unsere Abläufe stetig durch Digitalisierung effizienter, schneller und transparenter zu gestalten.

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.

Ein Haustarif in Anlehnung an den Vergütungstarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet den Handlungsrahmen für eine branchenübliche Vergütung. Die monatlichen Entgelte sind ab 1. Februar 2025 um 2,6 % gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2025 betrug die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter (ohne Vorstand) 34 Mitarbeitende, davon 2 Auszubildende.

Dabei lag der Anteil der weiblichen Mitarbeiter mit 47,1 % unter dem Anteil der männlichen Mitarbeiter in Höhe von 52,9 %.

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.

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

Personalstatistik

	31.12.2025	31.12.2024
VORSTANDSMITGLIEDER	**2**	**2**
Angestellte		
Angestellte des kaufmännischen Bereichs	17	18
Angestellte des technischen Bereichs	12	10
Auszubildende	2	3
ANGESTELLTE INSGESAMT	**31**[1]	**31**[2]
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Handwerker	3	3
GEWERBLICHE ARBEITNEHMER INSGESAMT	**3**	**3**
PERSONALBESTAND	**34**	**34**

[1] *davon 3 Teilzeitkräfte*

[2] *davon 3 Teilzeitkräfte*



Bewirtschaftungstätigkeit

Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat Ende 2025 die landesweit in 57 Kommunen geltende Mietpreisbremse, die Bestandteil der Mieterschutzverordnung ist, bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Bei Geltung der Mietpreisbremse darf die Miethöhe bei Mietbeginn nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In der Festlegung der Kommunen, in denen die Mietpreisbremse gilt, ist die Stadt Essen, aufgrund des nicht festgestellten angespannten Wohnungsmarktes, nicht aufgenommen worden.

Die Ende Oktober 2023 geänderte Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen schreibt vor, dass schrittweise, für unterschiedliche Gebäudearten, auf den dafür geeigneten Dachflächen, Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen. Ab dem 01. Januar 2026 gilt diese baurechtliche Verpflichtung auch für die vollständige Erneuerung der Dachhaut von Bestandsgebäuden.

Deutschland muss bis Ende Mai 2026 die EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) in nationales Recht umsetzen. Durch die neue EU-Gebäuderichtlinie werden für Häuser EU-weit einheitliche Energieausweise mit einer Skala von A (sehr gut) bis G (sehr schlecht) Pflicht. In Deutschland reichte die Skala bisher von A bis H. Jeder Energieausweis wird zukünftig zentral gespeichert und ist für Behörden, Käufer oder Förderstellen zugänglich. Energieausweise mit einer Skala von A bis H verlieren zukünftig ihre Gültigkeit. Die neuen Energieausweise müssen zukünftig auch Empfehlungen für Effizienzmaßnahmen (z. B. Sanierung oder Heizungsoptimierung) enthalten. Eigentümer sind gesetzlich verpflichtet, bei einem Verkauf oder einer Vermietung eines Hauses oder einer Wohnung bei Vertragsabschluss dem Käufer oder Mieter einen Energieausweis auszuhändigen.

Der CO_2-Preis für das Heizen mit Gas und Öl wird in 2026 auf bis zu 65,00 € (Vorjahr 55,00 €) je Tonne steigen. Bei einem Gasverbrauch von 20.000 kWh verursacht der CO_2-Preis 2026 in einem wenig sanierten Einfamilienhaus, laut der Verbraucherzentrale NRW, zwischen 263,00 € und 311,00 € im Jahr an Kosten. Ab 2028 wird die CO_2-Bepreisung für die Bereiche Gebäude und Verkehr nicht mehr national festgelegt, sondern über ein europäisches, marktbasiertes Emissionshandelssystem bestimmt.

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 frei finanzierten Wohnungsbestand, gemäß dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Essen, bei 2.491 Wohnungen, dies entspricht rund 55 % des Gesamtwohnungsbestandes, beschlossen, die Mieten mit Wirkung zum 01. Mai 2026 anzuheben. Die vorgenannten Mietanpassungen werden in den kommenden Jahren zu Mietmehreinnahmen im Wohnungsbestand von rund 2,5 % im Verhältnis zu den Sollmieterträgen 2025 führen.

Weitere Mietanpassungen beruhen im Wesentlichen auf energetisch und qualitativ hochwertig durchgeführten Modernisierungen, der Erhöhung des Einbruchschutzes sowie dem Umbau zu barrierearmen Bädern auf Mieterwunsch.

Am 31. Dezember 2025 hatte die Wohnbau eG einen marktbedingten Leerstand von rund 1,3 % (Vorjahr: 0,9 %).

Der sich aus dem marktbedingten Leerstand ergebene Mietausfall liegt im Jahresdurchschnitt bei rund 1,8 % (Vorjahr: 1,2 %) der Sollmieten.

Neuvermietung nach Stadtteilen

STADTTEIL	ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN ZUM 31.12.2025	NEUVERMIETUNGEN		
		Anzahl	in % der insgesamt vermieteten Wohnungen	in % der Wohnungen des Stadtteils
Essen				
Altendorf	457	44	13,33 %	9,63 %
Altenessen-Süd	18	0	0,00 %	0,00 %
Bergeborbeck	102	7	2,12 %	6,86 %
Bergerhausen	234	9	2,73 %	3,85 %
Borbeck-Mitte	30	2	0,61 %	6,67 %
Byfang	14	0	0,00 %	0,00 %
Freisenbruch	735	53	16,06 %	7,21 %
Frohnhausen	2.148	168	50,91 %	7,82 %
Fulerum	209	9	2,73 %	4,31 %
Gerschede	20	1	0,30 %	5,00 %
Haarzopf	28	0	0,00 %	0,00 %
Holsterhausen	16	1	0,30 %	6,25 %
Kettwig	96	7	2,12 %	7,29 %
Rüttenscheid	209	10	3,03 %	4,78 %
Stadtwald	30	1	0,30 %	3,33 %
Steele	87	8	2,42 %	9,20 %
Südostviertel	77	6	1,82 %	7,79 %
Westviertel	33	2	0,61 %	6,06 %
Velbert	24	2	0,61 %	8,33 %
GESAMT	**4.567**	**330**	**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 Geschäftsberichts 2024 sowie des Investitions- und Wirtschaftsplanes 2025
- Fünfjahreswirtschaftsplan 2025–2029
- Vorstellung des vorläufigen Investitions-, Bestandspflege- und Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2026
- Evakuierung der Häuser Spervogelweg 26/28 aufgrund von Bergwerksschäden (Maßnahmen und wirtschaftliche Auswirkungen)
- Vorbereitung der Vertreterversammlung

In seiner Sitzung am 28. Mai 2025 prüfte und billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2024 und empfahl der Vertreterversammlung die entsprechende Feststellung für das Geschäftsjahr 2024. Der Jahresabschluss 2024 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2024 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 10. Dezember 2025 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 2025 rechtzeitig vorgelegt worden.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 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, 31. März 2026



Dunja Staudt
Vorsitzende 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 783 Häuser mit 4.567 Wohnungen, 36 Gewerbeeinheiten, 104 sonstigen Einheiten und 1.111 Garagen und Einstellplätzen. Es besteht keine öffentliche Bindung (Nachwirkungsfrist).

Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rund 302.174 m². Es handelt sich ausschließlich um eigenen Wohnungsbestand. Die Gebäude befinden sich auf 346.237 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	2.268	1.846	284	7	3	**4.567**
Anzahl in %	3,48	49,66	40,42	6,22	0,15	0,07	**100**

Rahmenbedingungen

Nach Angaben der Stadt Essen waren am 31. Dezember 2025 insgesamt 596.710 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Die Zahl der Deutschen ohne weitere Staatsangehörigkeit liegt bei ca. 395.100 Personen (Rückgang um 6.100 Personen im Vergleich zum Vorjahr). Die Zahl der Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit liegt bei ca. 124.300 Personen (Zunahme gegenüber 2024 um ca. 1.800 Personen und damit geringer als im Vorjahr mit etwa 3.000 Personen). Bei den 77.300 Personen handelt es sich ausschließlich um Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft.

Ende 2025 lag damit die Bevölkerungszahl leicht unter dem Stand des Vorjahres 2024 mit 597.066 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen. Die Bevölkerungsentwicklung 2025 zeigt damit erstmals seit mehreren Jahren wieder einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl, nachdem in den Jahren zuvor noch Zunahmen verzeichnet wurden.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Baupreise) stiegen im November 2025 um etwa 3,2 % gegenüber November 2024. Dabei erhöhten sich die Preise für Ausbauarbeiten um 3,8 % und für Rohbauarbeiten um 2,5 %. Besonders bemerkenswert ist hier der Anstieg der Preise im Ausbau unter anderem für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen. Im November 2025 lagen die Preise um 4,4 % höher als im November 2024.

Die Entwicklung der Baupreise in Deutschland zeigt, dass die Baukosten weiterhin spürbar gestiegen sind, was die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität von Neu- und Wohnungsbauprojekten beeinflusst. Obwohl die Zuwachsraten teils etwas niedriger sind als in früheren Jahren, bleibt der Preisanstieg im Baugewerbe auf einer über dem allgemeinen Preisniveau liegenden Höhe.







3.327 T€
Modernisierung



9.940 T€
Instandhaltung



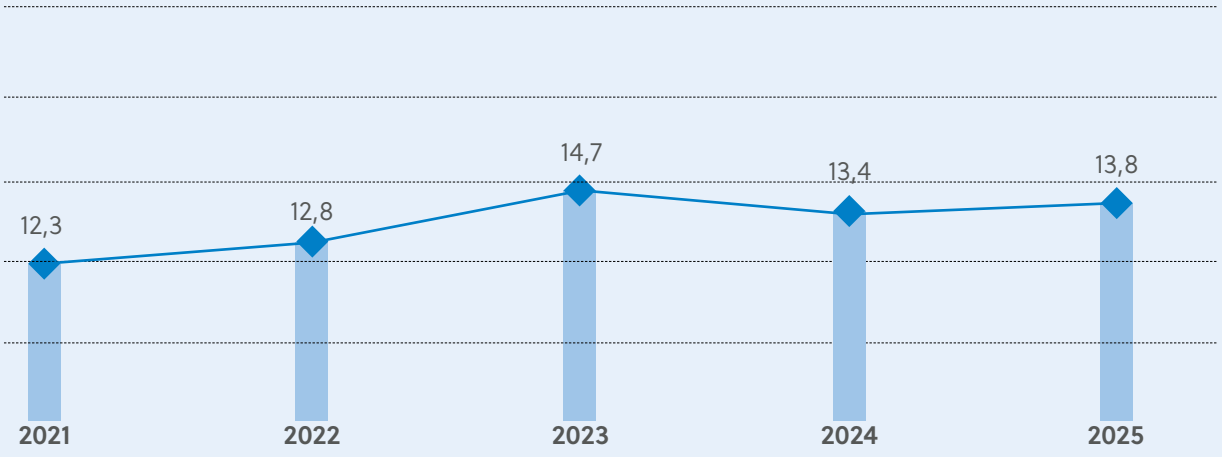
561 T€
Neubau

Modernisierung und Instandhaltung

Das Geschäftsjahr 2025 weist einen Gesamtetat der technischen Investitionen inklusive Neubautätigkeiten in Höhe von 13,8 Mio. € aus und liegt somit etwas über dem Ausgabevolumen des Jahres 2024. Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen inklusive der aktivierten Eigenleistungen betrugen in Summe 13,2 Mio. €, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche entspricht dies 45,29 €/m².

Die Auswahl der Modernisierungsprojekte erfolgte – wie bereits in 2024 – auf Grundlage der Klima-Roadmap und den dort hinterlegten technischen Maßnahmen zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes.

Etatvergleich 2021–2025 (in Mio. €)



Frohnhausen
Seit 2023 wird das Quartier im Bereich der Hattenheimer Straße energetisch saniert. In 2025 wurde nun der 3. Bauabschnitt in Angriff genommen. Dazu gehörten neben der Hattenheimer Str. 11–15 ebenfalls die Rüdesheimer Str. 14 sowie die Ingelheimer Str. 17. Die technische Sanierung umfasste insgesamt 5 Gebäude mit 30 Wohneinheiten. Die Maßnahmen beinhalteten die Fassadendämmung, die Dachsanierung inkl. der Installation von Photovoltaikmodulen, den Fensteraustausch sowie die Überarbeitung des Wohnumfeldes.

Bergeborbeck
Im Stadtteil Bergeborbeck erfolgte die Fortsetzung der in 2024 begonnenen Sanierung des Quartiers Oskar-Pannen-Straße. 2025 wurden 9 Gebäude mit 52 Wohneinheiten energetisch ertüchtigt. Zum Maßnahmenumfang zählte die Fassadendämmung, der Fensteraustausch, der Anbau von Balkonen, die Treppenhaussanierung sowie die Dacherneuerung und im Zuge dessen das Aufbringen von Photovoltaikmodulen.

Rüttenscheid
Im Jahr 2025 erfolgte der dritte und somit letzte Bauabschnitt der Sanierung der Von-Einem- und Emmastraße. Die durchgeführten technischen Maßnahmen umfassten insgesamt 24 Wohneinheiten und betrafen die Sanierung der Fassade und der Balkone, den Austausch der Fenster und die Instandsetzung der Treppenhäuser.

Neubau

Nach anfänglichen Verzögerungen hinsichtlich der Neubautätigkeiten im Stadtteil Kupferdreh aufgrund von zusätzlichen bergbaulichen Maßnahmen sowie der ungewöhnlich langen Genehmigungsdauer eines Bauantrages konnte im Geschäftsjahr 2025 endlich mit den Bautätigkeiten begonnen werden. Der Fertigstellungstermin ist für Mitte 2027 geplant.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2025 67 Leerwohnungen saniert.

Die Leerwohnungssanierung ist ein zentraler Baustein unserer Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität am Markt. Durch gezielte Instandsetzung, Modernisierung und nutzungsoptimierte Aufwertung leerstehender Einheiten schaffen wir kurzfristig nutzbare Wohnräume, erhöhen die Vermietungsgeschwindigkeit und reduzieren Leerstandskosten. Langfristig steigert dies den Wert des Portfolios und stärkt die Bindung unserer Mieter und Mitglieder.

Die Wirkungszusammenhänge von Vermarktungsgeschwindigkeit, Verbesserung des Wohnkomforts, relativer Preisstabilität und energieeffizienter Sanierungsmaßnahmen ermöglichen einen schnelleren Vermietungserfolg, minimieren Mietausfälle, erhöhen die Nachfrage, senken die Betriebskosten unserer Mieter und steigern die Gesamteffizienz des Bestandes.

Dieses Vorgehen sichert die Wettbewerbsfähigkeit, stärkt die Attraktivität des Portfolios und trägt zu nachhaltigem Wertezuwachs bei.



Mitgliederbewegung Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 betrug die Zahl der Mitglieder 6.171 mit 6.937 Geschäftsanteilen.

Die Mitgliederanzahl ist gleich geblieben, jedoch waren es 4 Geschäftsanteile weniger als zum Ende des Vorjahres. Der Geschäftsanteil beträgt 1.000,00 €.

Auf den Nominalbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder waren zum Jahresende 6.937.000,00 € eingezahlt.

Dies entspricht einer Einzahlungsquote von 100,00 %.

Entwicklung des Mitgliederbestands

	MITGLIEDER	GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 1. Januar 2025	6.171	6.941
Mitgliederzugänge	332	354
Mitgliederabgänge durch		
Kündigung	197	202
Kündigung weitere Anteile		10
Tod (lfd. Jahr)	57	58
Tod (Vorjahre)	10	20
Übertragung	32	32
Ausschluss	36	36
ABGÄNGE INSGESAMT	332	358
BESTAND AM 31. DEZEMBER 2025	**6.171**	**6.937**

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

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

	2025	2024	VERÄNDERUNGEN
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.416	6.221	-3.805
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-722	-826	104
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	39	67	-28
BETRIEBSERGEBNIS	1.733	5.462	-3.729
Beteiligungs- und Finanzergebnis	133	289	-156
Neutrales Ergebnis	216	-288	504
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	2.082	5.463	-3.381
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4	-172	168
JAHRESÜBERSCHUSS	**2.078**	**5.291**	**-3.213**

Das Gesamtergebnis vor Ertragsteuern ist um 3.381 T€ gesunken.

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit ist um 3.805 T€ gesunken. Die Veränderung resultiert überwiegend aus dem starken Anstieg der Instandhaltungskosten um 3.449 T€ sowie einem gestiegenen Zinsaufwand um 233 T€.

Die ausgewiesene Unterdeckung in Höhe von -722 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 156 T€ vermindert. Das Zinsniveau hat sich im Geschäftsjahr reduziert, so dass weniger Erträge aus Spareinlagen generiert werden konnten.

Das positive neutrale Ergebnis von 216 T€ resultiert im Wesentlichen mit 171 T€ aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens, mit 117 T€ aus der Auflösung von Wertberichtigungen und mit 93 T€ aus Schadensersatzansprüchen, denen im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauverbreitungskosten von 121 T€ gegenüberstehen.

Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	2025 T€	2024 T€	VERÄNDERUNG T€
VERMÖGENSWERTE			
Langfristig			
Anlagevermögen	169.460	171.234	-1.774
Forderungen aus der Vermietung	4	3	1
	169.464	171.237	-1.773
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen	8.737	8.699	38
Andere Vorräte	5	5	0
Forderungen aus Vermietung	92	111	-19
Rechnungsabgrenzungsposten	27	64	-37
Sonstige Vermögensgegenstände	502	565	-63
Flüssige Mittel	8.753	15.428	-6.675
	18.116	24.872	-6.756
BILANZSUMME-GESAMTVERMÖGEN	**187.580**	**196.109**	**-8.529**

KAPITALSTRUKTUR	2025 T€	2024 T€	VERÄNDERUNG T€
EIGENKAPITAL			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.937	6.941	-4
Rücklagen	87.151	82.461	4.690
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	1.593	4.482	-2.889
	95.681	93.884	1.797
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	306	326	-20
Vorgesehene Dividende	278	279	-1
	584	605	-21
FREMDKAPITAL			
Langfristig			
Rückstellungen	4.668	4.932	-264
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	74.086	83.502	-9.416
Sonstige Verbindlichkeiten	115	90	25
	78.869	88.524	-9.655
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	1.663	704	959
Erhaltene Anzahlungen	8.739	10.343	-1.604
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.044	2.049	-5
	12.446	13.096	-650
BILANZSUMME-GESAMTKAPITAL	**187.580**	**196.109**	**-8.529**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.529 T€ verringert.

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 3.808 T€ planmäßige Abschreibungen von 5.428 T€ gegenüber.

Das langfristige Kapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Rückgang der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.797 T€ auf 95.681 T€. Damit beläuft sich die langfristige Eigenkapitalquote auf 51,0 % im Vergleich zum Vorjahr mit 47,8 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 9.416 T€ reduziert. Die Veränderung resultiert aus planmäßigen Tilgungen von 6.113 T€ und Abgängen durch Sondertilgungen in Höhe von 3.303 T€, denen keine Neuaufnahmen gegenüberstehen. Die langfristige Fremdkapitalquote (Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung) beläuft sich auf 39,5 % im Vergleich zum Vorjahr 42,6 %.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.292 T€.

Verhältnis langfristiges Eigenkapital/Bilanzsumme



Finanzlage

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

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	VERÄNDERUNG T€
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	169.464	171.237	-1.773
Finanzierungsmittel	174.550	182.408	-7.858
ÜBER-/UNTERDECKUNG	**5.086**	**11.171**	**-6.085**
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	8.753	15.428	-6.675
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	9.363	9.444	-81
	18.116	24.872	-6.756
KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN	13.030	13.701	-671
STICHTAGSLIQUIDITÄT	**5.086**	**11.171**	**-6.085**

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Leistungsindikatoren

		2025	2024	2023
Bilanzsumme	T€	187.580	196.109	190.879
Anlagevermögen	T€	169.459	171.234	168.941
Anlagenintensität	%	90,3	87,3	88,5
Langfristiges Eigenkapital (ohne Dividende und kurzfristige Geschäftsguthaben)	T€	95.681	93.884	88.917
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	51,0	47,8	46,6
Jahresüberschuss	T€	2.078	5.291	6.350
Cashflow	T€	7.045	10.393	11.233
Planmäßige Tilgung	T€	6.112	6.775	6.817
Ausschüttung	T€	278	278	275
Finanzmittelbestand	T€	8.753	15.428	11.992
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	3.808	8.171	8.440
· davon in Sachanlagen	T€	3.603	7.479	8.395
Leerstandsquote (marktbedingt)	%	1,3	0,9	1,5
Fluktuationsquote	%	7,3	8,3	8,4
Wohnungsbestand		4.567	4.564	4.564
Mitglieder (Stichtag: 31.12.)		6.171	6.171	6.204
Mitarbeiter inklusive zwei Vorstände (Stichtag: 31.12.)		36	36	36

Nachtragsbericht

Zu den Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2025 verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

Chancen- und Risikobericht/ Prognosebericht

Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Ein zentrales Anliegen bleibt dabei die Anpassung unserer Bestände an den demografischen Wandel. Durch gezielte Modernisierungen schaffen wir vermehrt barrierearmen Wohnraum, um älteren Menschen ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Auch im Jahr 2025 haben wir weiterhin Badmodernisierungen auf Wunsch in enger Abstimmung mit unseren Mieterinnen und Mietern realisiert – ein Angebot, das wir weiter ausbauen wollen, um individuellen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

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.

Laut Zensus 2022 liegt die Leerstandsquote in Essen weiterhin bei etwa 3,9 %. Das zeigt, dass der Wohnungsmarkt herausfordernd ist, aber gleichzeitig Potenzial bietet. 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 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, führen wir weiterhin unsere entwickelte Klima-Roadmap fort, die uns als Leitfaden dient. Die Klima-Roadmap beinhaltet das Verständnis für klimabedingte Modernisierungen, wie z.B. den Einbau von alternativen Heizsystemen, die Installation von Photovoltaikanlagen oder das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen. 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 2025 lebten in Deutschland rund 83,5 Mio. Menschen, was im Vergleich zum Vorjahr (ca. 83,6 Mio.) einen leichten Bevölkerungsrückgang um etwa 100.000 Personen bedeutet.

Ungeachtet dieses Rückgangs zeigen sich weiterhin spürbare Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Maßgeblich hierfür ist weniger die absolute Einwohnerzahl als vielmehr die Entwicklung der Haushaltsstrukturen sowie die anhaltend hohe Nachfrage in urbanen Räumen wie Essen. Gleichzeitig bleibt das Wohnungsangebot aufgrund rückläufiger Bautätigkeit und hoher Baukosten begrenzt, wodurch bestehende Anspannungen am Wohnungsmarkt fortbestehen.

Im Jahr 2025 wurden in Deutschland im Zeitraum von Januar bis November insgesamt etwa 215.500 Wohnungen genehmigt wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt. Dies entspricht einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und deutet auf eine Trendwende hin, nachdem die Genehmigungszahlen in den Vorjahren mehrfach rückläufig waren. Gleichzeitig ist die Zahl der genehmigten Wohnungen weiterhin niedriger als in den Jahren vor 2020, was die Herausforderungen im Wohnungsbau verdeutlicht.

Trotz der entgegengesetzten Dynamik zwischen Genehmigungen und tatsächlich realisiertem Wohnraum bleibt die Diskrepanz zwischen Wohnraumnachfrage und Angebot bestehen. Die anhaltend hohe Nachfrage trifft auf ein vergleichsweise begrenztes Angebot, was in vielen Regionen zu einer weiteren Verschärfung der Wohnungsknappheit führt.

Darüber hinaus stellt die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmebereitstellung im Wohnungsbestand die Wohnungswirtschaft auch im Jahr 2026 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 weiterhin hohen Baukosten für Wohngebäude. In Verbindung mit moderaten, jedoch langfristig steigungsanfälligen Finanzierungskosten, erschwert dies die Finanzierbarkeit von Neubauprojekten sowie energetischen Modernisierungen erheblich.

Dieser Engpass dürfte sich durch die zunehmende Nachfrage nach klimarelevanten Modernisierungsmaßnahmen weiter verstärken. Parallel dazu bestehen Infrastrukturhürden, da viele Bestände bisher nicht an Fernwärmenetze angeschlossen sind oder dezentrale Alternativen wie Wärmepumpen nur aufwendig eingebunden werden können. Klimafreundliche Lösungen werden dadurch vielfach erschwert oder verteuert.

Hemmend wirken zudem bürokratische Hürden, die Planungs- und Umsetzungsprozesse zusätzlich verzögern. Die Förderlandschaft und gesetzlichen Rahmenbedingungen werden von Akteuren der Wohnungswirtschaft häufig als dynamisch und schwer planbar beschrieben.

Hinzu kommt, dass die für die Klimaneutralität erforderlichen Investitionen von der Wohnungswirtschaft allein häufig nicht getragen werden können. 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 notwendig, 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.

Herausfordernd kommt die heterogene energetische Beschaffenheit des Essener Gebäudebestands hinzu. Viele Gebäude, z. B. enge Stadtbebauung, stellen besondere Anforderungen an bauliche Maßnahmen dar. Diese erfordern individuelle Lösungen, die standardisierte Modernisierungsmaßnahmen ausschließen und mit erhöhtem Aufwand und zusätzlichen Kosten verbunden sind.

Zusätzlich stehen Wohnungsunternehmen vor einem Zielkonflikt zwischen verschiedenen wohnungspolitischen Erfordernissen. Neben dem Klimaschutz sind ebenso Investitionen in Barrierefreiheit bzw. -armut, 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 im Jahr 2026 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 derzeitigen Rahmenbedingungen nur schwer zu erreichen ist.

Auf der geldpolitischen Ebene hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2025 mehrere Anpassungen der Leitzinsen vorgenommen, um auf die wirtschaftliche Entwicklung

zu reagieren. Im Verlauf des Jahres wurden die Zinssätze schrittweise gesenkt und bewegten sich ab der zweiten Jahreshälfte auf einem niedrigeren Niveau, was grundsätzlich zu einer verbesserten Planbarkeit für Kreditnehmer und Investoren beiträgt.

Prognose

Der Wohnungsmarkt in Essen ist auch im Jahr 2026 weiterhin angespannt. Trotz einer leicht rückläufigen Gesamtbevölkerung bleiben die Nachfrage nach Wohnraum und die Herausforderungen für Wohnungsunternehmen hoch. Insbesondere verursachen niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten weiterhin einen angespannten Markt, der vor allem in den günstigen und barrierefreien Segmenten der Stadt sichtbar ist.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert auch im Jahr 2025 einen jährlichen Neubaubedarf von rund 320.000 Wohneinheiten bis 2030. Besonders in Großstädten besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Nach den neuesten amtlichen Daten gehören im Jahr 2025 130.291 Einwohner (21,8 %) der Stadt Essen zum Altersegment 65 Jahre oder älter – ein Anteil, der in den kommenden Jahren weiter steigen wird. Diese demografische Entwicklung verdeutlicht die strukturelle Alterung der Bevölkerung und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Vor diesem Hintergrund wächst die Nachfrage nach kleineren, barrierefreien und altersgerechten Wohnformen. Besonders gefragt sind Wohnungen, die ohne Hindernisse zugänglich und für Menschen mit körperlichen Einschränkungen nutzbar sind, z. B. ebenerdige Wohnungen, per Aufzug erreichbare Wohneinheiten oder rollstuhlgerechte Bäder. Wohnformen, die Sicherheit, Komfort und soziale Teilhabe im Alter ermöglichen, werden immer wichtiger.

Um den Herausforderungen des demografischen Wandels gerecht zu werden, ist ein weiterer Ausbau barrierefreien Wohnraums notwendig – sowohl durch Neubauten als auch durch die Anpassung bestehender Gebäudestrukturen. Ergänzend dazu braucht es eine quartiersbezogene Entwicklung, die altersgerechte Infrastrukturen bereitstellt, wie etwa wohnortnahe Versorgung, barrierefreie Mobilität und soziale Dienstleistungen.

Auch künftig verfolgt die Wohnbau eG das Ziel, bezahlbaren, nachhaltigen und klimaneutralen Wohnraum zu schaffen. Zur Umsetzung dieses Ziels dient unsere Klima-Roadmap als Leitfaden. Wir streben an, die geforderte Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen.
Ende Februar 2026 ist es im Nahen Osten zu einer militärischen Eskalation gekommen. Auslöser waren koordinierte Angriffe Israels und der USA, auf die der Iran mit Gegenschlägen reagierte. Die weitere Entwicklung sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen sind derzeit noch nicht abschließend absehbar. Die daraus resultierenden geopolitischen Spannungen führen zu erhöhter Unsicherheit auf den Energie- und Finanzmärkten. Insbesondere steigende Energiepreise können inflationssteigernd wirken sowie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung belasten und sich damit mittelbar auf die Wohnungswirtschaft auswirken. Zudem ist aufgrund höherer Energiepreise sowie möglicher Zinsanpassungen und potenzieller Störungen in den Lieferketten mit steigenden Baukosten zu rechnen.

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 2026 hat der Vorstand unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Variablen einen Wirtschaftsplan erstellt, der einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.707 T€ prognostiziert. Es wird mit konstant bleibenden Erlösschmälerungen sowie mit einem leichten Rückgang der Zinserträge gerechnet. Insgesamt sind Investitionen von 5.170 T€ geplant, hiervon sind für Neubauprojekte 2.200 T€ vorgesehen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen betragen zum Vorjahr 9.500 T€.



JAHRESABSCHLUSS



Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR 2025	SUMME	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	646.000,78		220.778,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	646.000,78	428.247,68
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.571.643,61		160.589.589,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.848.670,04		7.003.913,93
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.397,25		2.397,25
Technische Anlagen und Maschinen	3.608,41		4.280,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	480.488,00		518.407,00
Anlagen im Bau	2.717.420,08		2.155.995,85
Bauvorbereitungskosten	163.864,90	168.788.092,29	284.825,16
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.311,69	25.311,69
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		**169.459.404,76**	**171.233.745,93**
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.737.014,87		8.698.934,52
Andere Vorräte	5.477,29	8.742.492,16	5.477,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	95.740,88		113.381,01
Sonstige Vermögensgegenstände	501.407,50	597.148,38	564.569,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.753.290,02	15.428.440,81
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.269,07	64.246,59
BILANZSUMME		**187.579.604,39**	**196.108.795,18**

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR 2025	SUMME	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	296.000,00		310.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.937.000,00		6.941.000,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	10.000,00	7.243.000,00	16.000,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €)			(0,00)
Kapitalrücklage		101.165,39	101.165,39
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	14.387.900,00		14.179.900,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(208.000,00)		(530.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	68.966.162,27		64.483.633,72
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	(4.482.528,55)		(5.435.717,16)
Andere Ergebnisrücklagen	3.695.816,47	87.049.878,74	3.695.816,47
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.078.397,51		5.291.328,55
Einstellungen Ergebnisrücklagen	208.000,00	1.870.397,51	530.000,00
EIGENKAPITAL GESAMT		**96.264.441,64**	**94.488.844,13**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.613.109,00		4.855.349,00
Sonstige Rückstellungen	1.717.636,00		780.977,68
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT		**6.330.745,00**	**5.636.326,68**
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		74.363.784,54	83.779.645,94
Erhaltene Anzahlungen		8.738.917,26	10.342.568,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	173.215,28		147.809,44
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.292.540,75	1.465.756,03	1.262.011,88
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		142.494,42	137.827,96
Sonstige Verbindlichkeiten		273.205,13	313.500,48
(davon aus Steuern 41.289,22€)			(65.449,29)
VERBINDLICHKEITEN GESAMT		**84.984.157,38**	**95.983.364,00**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**260,37**	**260,37**
BILANZSUMME		**187.579.604,39**	**196.108.795,18**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	GESCHÄFTSJAHR 2025 €	SUMME €	VORJAHR €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	33.766.686,23		33.292.196,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.429,71	33.768.115,94	1.561,09
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		38.080,35	304.091,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		197.580,95	464.900,15
Sonstige betriebliche Erträge		668.682,67	392.378,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		19.446.829,78	15.792.991,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.640.312,21		2.613.003,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	501.537,84	3.141.850,05	958.129,02
(davon für Altersversorgung 12.052,27 €)			(499.247,63)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.428.368,91	5.245.753,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.941.367,73	2.066.638,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		225.279,21	371.051,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.043.491,25	1.800.753,24
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.432,23	172.285,12
ERGEBNIS NACH STEUERN		**2.891.399,17**	**6.176.626,56**
Sonstige Steuern		813.001,66	885.298,01
JAHRESÜBERSCHUSS		**2.078.397,51**	**5.291.328,55**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		208.000,00	530.000,00
BILANZGEWINN		**1.870.397,51**	**4.761.328,55**





ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025



A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen ist beim Amtsgericht Essen unter der 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.

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 33,34 % von den Anschaffungskosten.

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

Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht aktiviert.

Die Abschreibungen wurden 2025 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.

Für Zugänge ab dem 01. Januar 1995 werden die AfA-Sätze von 2 % bzw. 2,5 % in Verbindung mit der angepassten Restnutzungsdauer angewendet.

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 dem 01. Januar 1991 abgeschrieben.

Garagen und Einstellplätze werden mit 4 %, Außenanlagen mit 6,67 % und Fahrradboxen mit 6,25 % abgeschrieben.

Maschinen, technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Geringwertige Vermögensgegenstände 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 bestehen, sind durch Abschreibung Rechnung getragen worden.

Zur Position „Forderungen aus Vermietung“ sind aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen in Höhe von 9.070,00 € berücksichtigt worden.

Die flüssigen Mittel enthalten empfangene Mietkautionen im Umfang von 123.829,35 €.

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

Der Bewertung wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Rechnungszinssatz p.a.:	2,05 %
Rententrend p a.:	2,50 %

Jubiläumsrückstellungen werden mit einem Zins von 2,21 % abgezinst.

Weitere 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				
	01.01.2025	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31.12.2025
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	960.991,27	205.215,62	13.736,46	395.629,67	1.548.100,10
Geleistete Anzahlungen	428.247,68		32.618,01	-395.629,67	0,00
	1.389.238,95	**205.215,62**	**46.354,47**	**0,00**	**1.548.100,10**
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	266.209.096,61	2.889.341,01	10.906,67		269.087.530,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.227.679,72	56.460,65			13.284.140,37
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.397,25				2.397,25
Technische Anlagen und Maschinen	28.496,86				28.496,86
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.503.465,20	95.910,34	13.220,41		1.586.155,13
Anlagen im Bau	2.155.995,85	561.424,23			2.717.420,08
Bauvorbereitungskosten	284.825,16	110,00	121.070,26		163.864,90
	283.411.956,65	**3.603.246.23**	**145.197,34**	**0,00**	**286.870.005,54**
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.311,69				25.311,69
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**284.826.507,29**	**3.808.461,85**	**191.551,81**	**0,00**	**288.443.417,33**

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERT	BUCHWERT
01.01.2025	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
740.213,27	175.622,51	13.736,46	902.099,32	646.000,78	220.778,00
				0,00	428.247,68
740.213,27	**175.622,51**	**13.736,46**	**902.099,32**	**646.000,78**	**649.025,68**
105.619.507,24	4.906.540,93	10.160,83	110.515.887,34	158.571.643,61	160.589.589,37
6.223.765,79	211.704,54		6.435.470,33	6.848.670,04	7.003.913,93
				2.397,25	2.397,25
24.216,86	671,59		24.888,45	3.608,41	4.280,00
985.058,20	133.829,34	13.220,41	1.105.667,13	480.488,00	518.407,00
				2.717.420,08	2.155.995,85
				163.864,90	284.825,16
112.852.548,09	**5.252.746,40**	**23.381,24**	**118.081.913,25**	**168.788.092,29**	**170.559.408,56**
				25.311,69	25.311,69
113.592.761,36	**5.428.368,91**	**37.117,70**	**118.984.012,57**	**169.459.404,76**	**171.233.745,93**

2. Die unfertigen Leistungen beinhalten 8.737.014,87 € (Vorjahr: 8.698.934,52 €) 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	95.740,88	4.282,42
	(113.381,01)	(2.697,67)

4. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt -79.086,00 € (Vorjahr: -33.008,00 €).

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

	GESCHÄFTSJAHR 2025	VORJAHR 2024
	€	€
Rückstellung für noch ausstehende Rechnungen für Betriebs- und Heizkosten	1.175.000,00	325.000,00
Verwaltungskosten	278.037,00	349.387,68
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung im Sinne des § 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB	153.000,00	0,00
Abschluss- und Prüfungskosten	99.400,00	92.000,00
Jubiläumszuwendungen	12.199,00	14.590,00
GESAMTBETRAG	**1.717.636,00**	**780.977,68**

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	74.363.784,54	5.628.029,25	68.735.755,29	15.298.253,52	53.437.501,77	74.363.784,54	
Kreditinstituten	(83.779.645,94)	(6.402.376,06)	(77.377.269,88)	(19.006.659,97)	(58.370.609,91)	(83.779.645,94)	GPR *)
Erhaltene	8.738.917,26	8.738.917,26					
Anzahlungen	(10.342.568,30)	(10.342.568,30)					
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten	173.215,28	58.174,27	115.041,01	91.647,67	23.393,34		
aus Vermietung	(147.809,44)	(58.238,20)	(89.571,24)	(73.566,67)	(16.004,57)		
b) Verbindlichkeiten aus anderen	1.292.540,75	1.292.540,75					
Lieferungen und Leistungen	(1.262.011,88)	(1.262.011,88)					
Verbindlichkeiten gegenüber	142.494,42	142.494,42					
verbundenen Unternehmen	(137.827,96)	(137.827,96)					
Sonstige	273.205,13	273.205,13					
Verbindlichkeiten	(313.500,48)	(313.500,48)					
GESAMTBETRAG	**84.984.157,38**	**16.133.361,08**	**68.850.796,30**	**15.389.901,19**	**53.460.895,11**	**74.363.784,54**	
	(95.983.364,00)	**(18.516.522,88)**	**(77.466.841,12)**	**(19.080.226,64)**	**(58.386.614,48)**	**(83.779.645,94)**	

*) 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 90.116,00 € (Vorjahr: 80.516,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

2. In den Zinserträgen sind 17.806,00 € (Vorjahr: 80,10 €) Erträge aus der Abzinsung 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 31.12.2025 bestand ein Bestellobligo von 2.750 T€.

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

NAME	ANTEIL AM KAPITAL 31.12.2025	EIGENKAPITAL 31.12.2025	JAHRESÜBERSCHUSS 2025
WSG Wohnbau Service GmbH, Essen	100,00 %	179.093,00 €	12.181,62 €

3. Mitgliederbewegung:

Stand:	Anfang 2025	6.171
	Zugang 2025	332
	Abgang 2025	332
Stand:	**Ende 2025**	**6.171**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 4.000,00 € reduziert. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

	VOLLBESCHÄFTIGTE 2025	TEILZEITBESCHÄFTIGTE 2025
Kaufmännische Mitarbeiter	18	2
Technische Mitarbeiter	13	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Gesamt	**34**	**3**

Darin enthalten sind 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 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.078.397,51 € ab. Der gesetzlichen Rücklage wurden 208.000,00 € zugeführt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.870.397,51 € an die Mitglieder mit 4 % bzw. 277.640,00 € als Dividende auszuschütten und in Höhe von 1.592.757,51 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

8. Mitglieder des Vorstands:

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

NAME	BERUF	FUNKTION IM AUFSICHTSRAT	MITGLIED SEIT	GEWÄHLT BIS
Staudt, Dunja	Leiterin Debitorenmanagement	Vorsitzende (ab 25.06.2025)	2017	2026
Dipl.-Verww. Groppe, Dieter	Geschäftsführer i. R.	Vorsitzender (bis 25.06.2025)	2017	2026
Jahnke, Johannes	Vers.-Kaufmann	Stellv. Vorsitzender (ab 25.06.2025)	1995	2028
Dipl.-Kff. Schümmelfeder, Annette*	Projektmanagerin	Stellv. Vorsitzende (bis 25.06.2025)	2016	2026
Kowald, Olaf	Großh.-Kaufmann i. R.		1997	2027
Dipl.-Ing. Spitthöver, Jörg	Vermessungsingenieur		2015	2027
Fritzler, Bodo	Elektromeister i. R.		2015	2027
Dipl.-Rel.-päd. Timpe, Adelheid	Gemeindereferentin i. R.		2013	2028
Genge, Jan Tilman	Kaufmännischer Leiter	Schriftführer (ab 25.06.2025)	2025	2028

* ausgeschieden am 04.08.2025

Essen, 31. März 2026

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, Wohnbau eG, stock.adobe.com/ty/ Clayton Daniels/peopleimages.com/ Syda Productions/Maria Sbytova

KONZEPTION UND UMSETZUNG:
CONTACT GmbH, Oberhausen





Wohnbau eG