

# GESCHÄFTSBERICHT

2021





# Geschäftsbericht 2021 (119. Geschäftsjahr)

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>Vorwort des Vorstands</b>	4
<b>BERICHT DES VORSTANDS</b>	
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	7
Organe der Genossenschaft	9
Vertreter der Genossenschaft	10
Vertreterversammlung	11
Gesetzliche Prüfung	12
Haus- und Wohnungsbestand	14
Personal	15
Hausbewirtschaftung	16
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	19
<b>LAGEBERICHT</b>	
Gegenstand der Genossenschaft	21
Geschäftsverlauf: Modernisierung, Instandhaltung und Neubau	21
Mitgliederbewegung, Geschäftsguthaben	24
Darstellung der Lage	
Ertragslage	25
Vermögenslage	26
Finanzlage	28
Leistungsindikatoren	28
Nachtragsbericht	29
Chancen- und Risikobericht/Prognosebericht	29
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	37
Impressum	46



## Vorwort des Vorstands

Auch das Geschäftsjahr 2021, welches im zweiten Jahr in Folge von der Pandemie geprägt wurde, verlief für die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen dennoch sehr erfolgreich. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 2021 lag mit 5 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahresergebnis von 5,1 Mio. €.

Wie bereits im Vorjahr konnte die Wohnbau eG den Belastungen der Coronapandemie standhalten und ihre Mieter und Mitglieder sowie neue Mietinteressenten ohne nennenswerte Einschränkungen mit Wohnraum und Dienstleistungen versorgen. Auch im Berichtsjahr wurde der Digitalisierungsprozess der Wohnbau eG weiter vorangetrieben. Das im Januar 2021 an den Start gegangene Mieterportal inklusive Mieter-App traf auf große Resonanz und so haben sich bereits mehr als 1000 User an unserem Portal angemeldet. Mit der Einführung des Mieterportals leistet unsere Genossenschaft zudem einen neuerlichen Beitrag zum Umweltschutz und zur Nachhaltigkeit, da auf einen Papierausdruck zu Gunsten der digitalen Bearbeitung verzichtet wird.

Aufgrund der immer noch anhaltenden Coronapandemie hatten sich der Aufsichtsrat und der Vorstand der Wohn-

bau eG Essen dazu entschlossen, auch in 2021 die Vertreterversammlung digital durchzuführen. Eine halbe Stunde vor Beginn konnten sich die Vertreter bei der Veranstaltung einloggen und wurden mit einem kurzweiligen Imagefilm der Wohnbau eG begrüßt. 49 von 63 Vertretern haben an der zweiten Onlineversammlung der Wohnbau eG teilgenommen und abgestimmt, was einer Wahlbeteiligung von 78 % entspricht. Da noch kein Ende der Pandemie in Sicht ist, wird die Vertreterversammlung am 22.06.2022 erneut digital stattfinden.

Um den Gedanken des Umwelt- und Klimaschutzes voranzutreiben, hat die Wohnbau eG im Berichtsjahr eine hausinterne Projektgruppe „Klimaschutz“ gegründet. Diese Arbeitsgruppe befasst sich schwerpunktmäßig mit verschiedenen Themen, wie z. B. der Umrüstung des Wohnungsbestandes zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 und der nachhaltigen Wohnumfeldgestaltung.

Unser Leuchtturmprojekt „Lutherkirche“ wurde im Berichtsjahr endgültig fertiggestellt. Bereits im Frühjahr konnte die vierzügige KiTa an den Start gehen und auch



alle Wohnappartements konnten planmäßig an die neuen Mieter übergeben werden. Über weitere Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen wird im Geschäftsbericht an anderer Stelle detailliert berichtet.

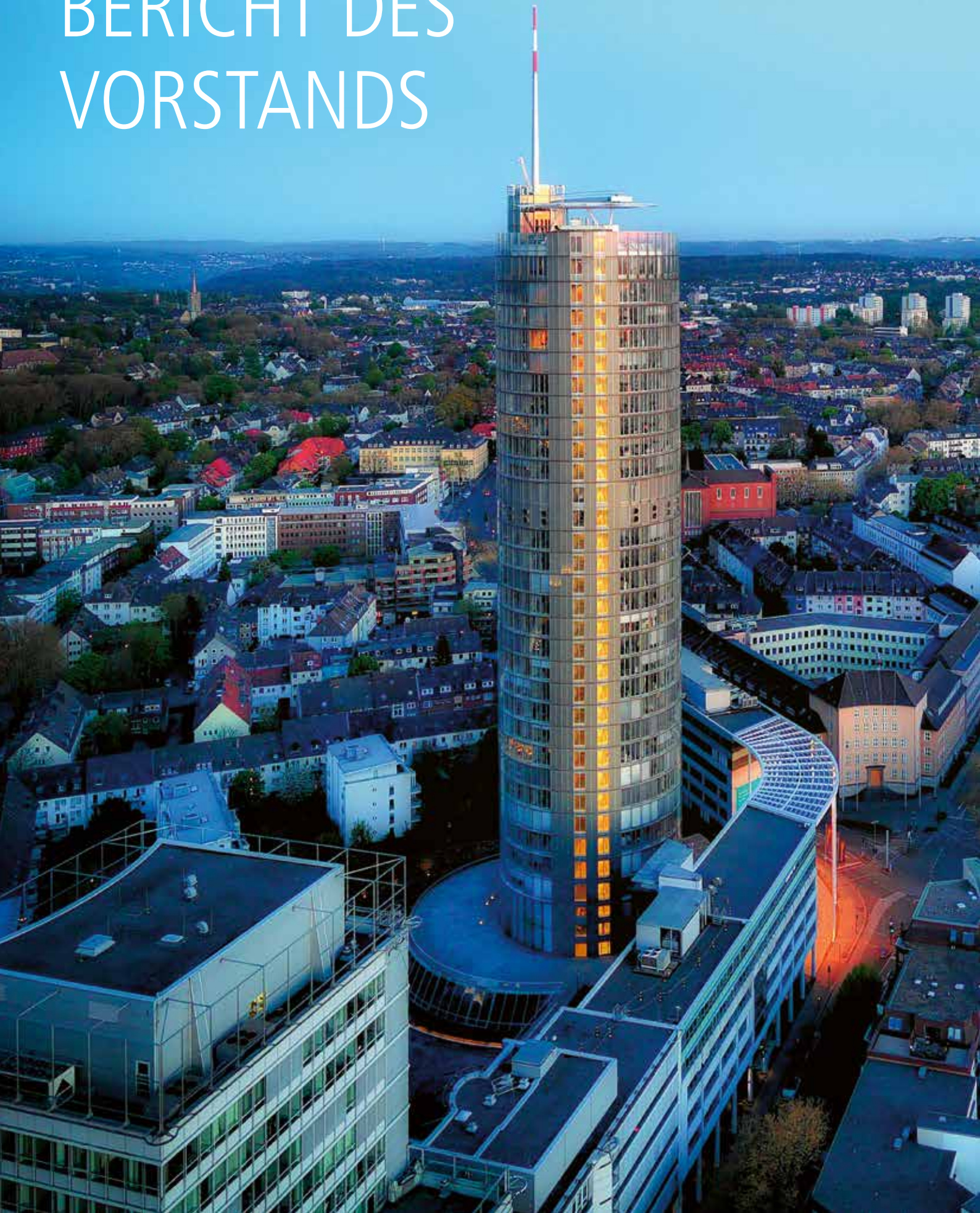
Wir möchten uns recht herzlich bei den Mitgliedern der Vertreterversammlung, unserem Aufsichtsrat, dem Betriebsrat, den Mitarbeitern des Wohnbauhauses und der WSG Wohnbau Service GmbH und selbstverständlich bei allen Mitgliedern und Mietern der Wohnbau eG für das Vertrauen, das Sie uns in der Vergangenheit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

Claus-Werner Genge

Dr.-Ing. Jasmin Janßen



# BERICHT DES VORSTANDS



## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

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

### Bruttoinlandsprodukt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als 2020. Dies war jedoch nicht ausreichend, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr 2020 aufzuholen. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Coronapandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Das Corona-Infektionsgeschehen und die damit einhergehenden Schutzmaßnahmen waren auch 2021 maßgebend für die konjunkturelle Entwicklung. Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe von dem Einbruch im Jahr 2020 nur teilweise wieder erholen.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im verarbeitenden Gewerbe deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Ebenso verzeichneten die meisten Dienstleistungsbereiche merkliche Zuwächse. Die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen neben der Forschung und Entwicklung auch Ingenieurbüros, sowie Rechts- und Steuerberater zählen, nahm um 5,4 % zu. Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichnete ebenfalls ein Wirtschaftswachstum von 3,0 %. Dieses fiel aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen im Vergleich jedoch etwas verhaltener aus.

Im Baugewerbe, in dem die Coronapandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 hingegen leicht um 0,4 % zurück. Ausschlaggebend dafür waren unter anderem Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates stiegen im zweiten Jahr der Coronapandemie preisbereinigt um weitere 3,4 % und waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Grund der hohen Staatsausgaben waren vor allem auch die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests. Hinzu kamen Aufwendungen für die Beschaffung der Corona-Impfstoffe und die Betreibung von Test- und Impfzentren.

Die Bauinvestitionen legten im Berichtsjahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6 % zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019.

### Arbeitsmarkt

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem

Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 %), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wie schon im Jahr zuvor, zu größeren Beschäftigungsverlusten (-1,8 %).

Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige (einschließlich mithelfender Familienangehöriger), deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

### Preisindex

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993:

+4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokalorienmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

In Nordrhein-Westfalen lagen die Verbraucherpreise nach Angaben von IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,2 % über denen im Vorjahr.

### Bauwirtschaft

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%), aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.



### Wohnungsmarkt

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

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2020 ebenfalls eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund

115.000 genehmigten Mietwohnungen wurden 3,5% mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

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

## Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung

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

### Aufsichtsrat

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

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### Arbeitsausschuss

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

#### Prüfungsausschuss

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

#### Bauausschuss

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

### Vorstand

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

## Vertreter der Genossenschaft

Wahlperiode 2017–2022

Wahlbezirk	Name (Eintritt in Vertreterversammlung)
<b>Wahlbezirk I</b>	
	Beckmann, Norbert (2017)
	Bolgehn, Manfred (2007)
	Czychon, Michael (2017)
	Hecker, Claudia (2017)
	Hegenberg, Kristina (2012)
	Helmich, Britta (2017)
	Helwig, Wolfgang (2007)
	Heß, Evelyn (2006)
	Kemper, Norbert (1997)
	Kemper, Patrick (2017)
	Klein, Udo (1997)
	Köllner, Melanie (2017)
	Mertens, Julian (2017)
	Nickel, Ralf (2007)
	Ritzer, Klaus (2007)
	Schmitt, Andreas (2017)
	Schneider, Marcus (2017)
	Steffens, Markus (2017)
	ten Eikelder, Sarah (2017)
	Walter, Hans-Joachim (2007)
<b>Wahlbezirk II</b>	
	Dehne, Volker (2012)
	Goertz, Rainer (2007)
	Janisch, Karina (2017)
	Michalewski, Petra (2017)
	Wystrach, Rosemarie (2019)
<b>Wahlbezirk III</b>	
	Betzold, Robert (2020)
	Hensellek, Werner (2012)
	Josten, Daniel (2017)
	Kammer, Melanie (2017)
	Klose, Margret (2012)
	Kraemer, Arnold (2008)
	Losch, Dennis (2017)
	Stachowiak, Wolfgang (1997)
<b>Wahlbezirk IV</b>	
	Froböse, Maria (2002)
	Linßen, Dirk (2017)
	Reimer, Ulrich (2016)
	Rominsky, Ulrich (2007)
	Staudt, Dunja (2017)
	Strümper, Peter (1997)
<b>Wahlbezirk V</b>	
	Abend, Gabriele (1997)
	Birkows, Jutta (2007)
	Janßen, Monika (2012)
	Manthey, Nicole (2017)
	Schemmink, Tanja (2020)
	Schoschies, Manfred (2014)
	Steinhöfel, Günter (1997)
	von der Lippen, Heinrich (2007)
	Werdin, Detlef (2017)
<b>Wahlbezirk VI</b>	
	Dringenberg, Wilfried (1976)
	Faaßen, Cornelia (2002)
	Heun-Rehn, Lars (2017)
	Künstler, Bettina (2007)
	Loerke, Sven (2012)
	Modrow, Elke (2002)
	Sauerland, Stefan (2007)
<b>Wahlbezirk VII</b>	
	Groppe, Sarah (2017)
	Jansen, Petra (2012)
	Klein, Ralf (2012)
	Lingelbach, Katrin (2017)
	Lingelbach, Werner (1992)
	Ludwig, Petra (2021)
	Scheele, Michael (2017)
	van Beek, Dagmar (2012)

Stand 31.12.2021

## Vertreterversammlung

Am 9. Juni 2021 fand die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft als digitale Onlineveranstaltung 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 2020 sowie den Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über die Arbeit des Aufsichtsrats zur Kenntnis.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats teilte der Vertreterversammlung mit, dass die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, in der Zeit vom 10. August bis 18. September 2020 durchgeführt wurde und keine Beanstandungen von den Prüfern festgestellt worden sind.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats beurteilte in seiner Sitzung am 17. Mai 2021 den Jahresabschluss 2020 für ordnungsgemäß aufgestellt. Nach Prüfung, ebenfalls am 17. Mai 2021, erklärte sich der Aufsichtsrat mit dem Lagebericht und dem Jahresabschluss 2020 sowie dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einverstanden.

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

am 17. Mai 2021 den Jahresabschluss 2020 geprüft und gebilligt und diesen abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 festgestellt hat.

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

Nach Ablauf der satzungsgemäßen Amtszeit schieden die Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Der Aufsichtsrat schlug die Mitglieder

- Olaf Kowald
- Jörg Spitthöver
- Bodo Fritzler

zur Wahl in den Aufsichtsrat vor.

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

Die gewählten Mitglieder nahmen die Wahl an.



## Gesetzliche Prüfung

In der Zeit vom 27. Mai bis 16. Juli 2021 wurde die gemäß §§ 53 ff. des Genossenschaftsgesetzes vorgeschriebene Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Düsseldorf durchgeführt.

Im schriftlich vorgelegten Prüfungsbericht wird folgendes zusammenfassendes Prüfungsergebnis bescheinigt:

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

Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der sonstigen Einheiten. Am Bilanzstichtag wurden 778 Häuser mit 4.510 Wohnungen, 75 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 1.055 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergung. 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 2020 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2020 hat ergeben, dass auf die künftige Entwicklung der Genossenschaft konkreter hätte eingegangen werden müssen. Pandemiebedingt wurde auf die detaillierte Angabe des geplanten Jahresergebnisses verzichtet. Die entsprechenden Erfolgs- und Investitionspläne wurden intern erstellt. Ansonsten entspricht der Lagebericht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 5.128 T€. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (+ 5.867 T€). Nach dem von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss von 4.154 T€ erwartet. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WSG Wohnbau Service GmbH, Essen, mit einem Stammkapital von 25 T€. Diese wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 4. März 2009 gegründet und am 8. April 2009 unter der Nummer HRB 21336 im Handelsregister Essen eingetragen.

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

Der zuletzt aufgestellte Jahresabschluss der WSG Wohnbau Service GmbH zum 31. Dezember 2020 weist bei einer Bilanzsumme von 195 T€ einen Jahresüberschuss von 9 T€ und ein Eigenkapital von 128 T€ aus.

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

## Haus- und Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 784 Häuser mit 4.556 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten, 67 sonstige Einheiten und 1.081 Garagen und Einstellplätze. 7 Häuser mit 116 Wohnungen des zuvor genannten Bestandes unterliegen der öffentlichen Bindung (Nachwirkungsfrist). Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 301.137 m<sup>2</sup>. Es handelt sich ausschließlich um eigenen Wohnungsbestand. Die Gebäude befinden sich auf 346.145 m<sup>2</sup> eigenen Grundstücken und 73.430 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücken.

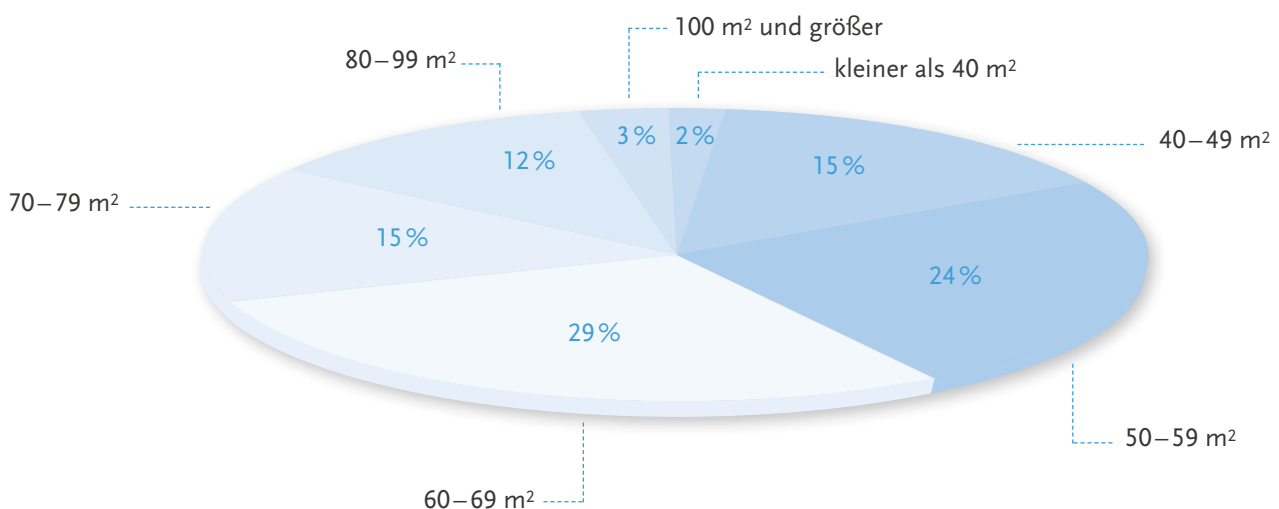
### Verteilung des Bestands nach Art der Finanzierung

Art der Finanzierung	Häuser	Wohnungen	Gewerbeeinheiten	sonstige Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
frei finanzierter Bestand	777	4.440	35	67	1.039
mit öffentlichen Mitteln finanz. Wohnungsbest.	7	116	0	0	42
<b>GESAMT</b>	<b>784</b>	<b>4.556</b>	<b>35</b>	<b>67</b>	<b>1.081</b>

### Aufgliederung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Räume

Raumzahl	1	2	3	4	5	6	gesamt
Anzahl in Wohneinheiten	166	2.256	1.840	285	6	3	4.556
Anzahl in %	3,64	49,52	40,39	6,26	0,13	0,06	100,00

### Aufteilung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgröße



## Personal

Im Geschäftsjahr 2021 betrug der durchschnittliche Personalbestand (ohne Vorstand) 32 Mitarbeiter und Auszubildende. Dabei lag der Anteil der weiblichen Mitarbeiter bei rd. 49 %, der der männlichen Mitarbeiter bei rd. 51 %. Neben den übrigen kaufmännischen und technischen Angestellten waren im Regiebetrieb drei Handwerker unterschiedlicher Fachrichtungen tätig. Von den genannten Personen hatten zum 31.12.2021 jeweils ein kaufmännischer und ein technischer Mitarbeiter Prokura, sowie zusätzlich zwei weitere kaufmännische Mitarbeiter Handlungsvollmacht.

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die Wohnbau eG eine Auszubildende. Die Wohnbau eG bietet allen Auszubildenden nach ihrer Ausbildung grundsätzlich eine zumindest befristete Anstellung von einem Jahr an, um den Einstieg ins Berufsleben zu erleichtern und zu fördern.

Darüber hinaus stellt die Wohnbau eG jungen Menschen pro Kalenderhalbjahr einen Praktikumsplatz zur Berufserkundung in das Berufsbild einer Immobilienkauffrau/eines Immobilienkaufmannes zur Verfügung. Die Qualifikation der Mitarbeiter wird durch fachbezogene Schulungen und Seminare weiter gesteigert, die in 2021 allerdings der Pandemie geschuldet, weitestgehend nur intern oder online stattfinden konnten.

Die Tarifvertragsparteien haben am 17. August 2021 einen neuen Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vereinbart mit einer Laufzeit ab dem 1. November 2021 bis zum 31. Dezember 2023. Zum 1. November 2021 stiegen die Löhne und Gehälter um 2,9 %; ab dem 1. Januar 2023 um weitere 2,1 % (jeweils gerundet auf volle 5,00 €). Die Ausbildungsvergütungen steigen jeweils um

50,00 € monatlich pro Ausbildungsjahr. Diese vergütungstariflichen Vereinbarungen finden analoge Anwendung in einer Betriebsvereinbarung „Entlohnungssystem“. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt unverändert 37 Stunden. In 2021 wurden die Rahmenbedingungen für alternierende Telearbeit erarbeitet und mit deren testweisen Einführung im Oktober 2021 gestartet.

Eine unserer freiwilligen Gesundheitsleistungen ist die jährliche kostenlose Gripeschutzimpfung, des Weiteren Corona-schutz- und Auffrischungsimpfungen für Mitarbeiter und deren Angehörige sowie regelmäßige Sprechstunden bei unserem externen medizinischen Dienst. In diesem Rahmen werden auch Augentests sowie die ergonomische Ausrichtung der Arbeitsplätze angeboten. Nach Bedarf stellen wir Mitarbeitern auch höhenverstellbare Schreibtische zur Verfügung. Die vorhandene Bürobestuhlung entspricht mit ihren Einstellmöglichkeiten für den Rücken höchsten Gesundheitsanforderungen.

Um die Mobilität der Belegschaft mit Gesundheitsaspekten und dem Klimaschutz zu verbinden, bieten wir seit 2021 die Möglichkeit des Job-Rades an. Hier können Fahrräder steuerlich begünstigt und gefördert von den Mitarbeitern geleast werden. Alle Mitarbeiter haben durch ihre hohe Leistungsbereitschaft sowie durch das kollegiale und sachliche Zusammenwirken in dieser schwierigen, von der Pandemie geprägten Zeit, wiederum zu einem sehr guten Ergebnis des Jahres 2021 beigetragen. Die Zusammenarbeit mit der Personalvertretung war vertrauensvoll und konstruktiv.

Dafür gilt allen beteiligten Akteuren Dank und Anerkennung.

Personalstatistik	31.12.2021	31.12.2020
<b>VORSTANDSMITGLIEDER</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Angestellte</b>		
Angestellte des kaufmännischen Bereichs	20	19
Angestellte des technischen Bereichs	9	9
Auszubildende	1	1
<b>ANGESTELLTE INSGESAMT</b>	<b>30<sup>1</sup></b>	<b>29<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbliche Arbeitnehmer</b>		
Handwerker	3	3
<b>GEWERBLICHE ARBEITNEHMER INSGESAMT</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>PERSONALBESTAND</b>	<b>35</b>	<b>34</b>

<sup>1</sup> davon 6 Teilzeitkräfte    <sup>2</sup> davon 4 Teilzeitkräfte

## Hausbewirtschaftung

Mit dem Beschluss der Mietspiegelverordnung durch den Deutschen Bundesrat tritt die Mietspiegelreform am 01.07.2022 in Kraft. Ein wesentlicher Eckpunkt der Mietspiegelreform ist die künftige Pflicht zur Erstellung eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern. Aufgrund der nunmehr geltenden Mietspiegelverordnung muss die Gemeinde einen einfachen Mietspiegel bis spätestens zum 01.01.2023 und einen qualifizierten Mietspiegel bis spätestens zum 01.01.2024 erstellen. In der Stadt Essen wurde erstmals mit Wirkung zum 01.03.2016 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Die Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV), die sich an der EU-Energieeffizienzrichtlinie orientiert, trat zum 01.12.2021 in Kraft. Hierdurch müssen Vermieter, in deren Mehrfamilienhäusern es bereits fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler gibt, ihren Mietern ab Januar 2022 eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation geben. Zurzeit noch nicht ablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler müssen bis zum Jahr 2026 entsprechend umgerüstet werden. Der Wohnungsbestand der Wohnbau eG ist bereits mit fernablesbaren Zählern und Heizkostenverteilern ausgestattet.

Der Deutsche Bundesrat hat dem Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz am 25.06.2021 zugestimmt. Zum 01.01.2025 wird somit die neue Grundsteuer in Kraft treten. Hierdurch verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit und wird in Nordrhein-Westfalen nach dem sogenannten Bundesmodell durch die Berechnung des Grundsteuerwerts ab dem 01.01.2022 ersetzt.

Am 01.12.2021 ist das vollständig modernisierte Telekommunikationsgesetz (TKG) in Kraft getreten. Das neue Telekommunikationsgesetz, das die Vorgaben des europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation umsetzt, schafft einen maßgeschneiderten und zukunftsorientierten Rechtsrahmen für den deut-

schen Telekommunikationsmarkt. Gleichzeitig stärkt es aber auch die Rechte der Endkunden und beschleunigt den Ausbau von Glasfaser- und Mobilfunknetzen.

Zum Jahresende 2021 ist bei 64 Wohnungen die öffentliche Bindung weggefallen. Somit bewirtschaftet die Wohnbau eG mit Stichtag zum 01.01.2022 insgesamt 52 öffentlich geförderte Wohnungen; dies entspricht rund 1,1 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Mit Wirkung zum 01.10.2021 sind die Mieten bei 868 Garagen, Stellplätzen und Carports um rund 12,6 % im Verhältnis zu den Sollmieten 2020 angehoben worden. Die letzte Garagen-, Stellplatz- und Carportmieterhöhung wurde im Jahr 2007 durchgeführt.

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 2.319 Wohnungen, dies entspricht 50,9 % des Gesamtwohnungsbestands, beschlossen, die Mieten mit Wirkung zum 01.04.2022 anzuheben. Die vorgenannten Mietanpassungen werden in den kommenden Jahren zu Mietmehreinnahmen im Wohnungsbestand von rund 2,2 % im Verhältnis zu den Sollmieterträgen 2021 führen.

Weitere Mietanpassungen beruhen im Wesentlichen auf energetisch und qualitativ hochwertig durchgeführten Modernisierungen sowie der Erhöhung des Einbruchschutzes.

Am 31.12.2021 hatte die Wohnbau eG einen marktbedingten Leerstand von rund 2,1 % (Vorjahr: 1,6 %).

Der sich aus dem marktbedingten Leerstand ergebende Mietausfall liegt im Jahresdurchschnitt bei rund 2,0 % (Vorjahr: 1,5 %) der Sollmieten.



## Neuvermietung nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12.2021	Neuvermietungen		
		Anzahl	in % der insgesamt vermieteten Wohnungen	in % der Wohnungen des Stadtteils
<b>Essen</b>				
Altendorf	457	33	6,65 %	7,22 %
Altenessen-Süd	18	3	0,60 %	16,67 %
Bergeborbeck	102	14	2,82 %	13,73 %
Bergerhausen	226	11	2,22 %	4,87 %
Borbeck-Mitte	30	2	0,40 %	6,67 %
Byfang	14	0	0,00 %	0,00 %
Freisenbruch	735	47	9,48 %	6,39 %
Frohnhausen	2.147	265	53,43 %	12,34 %
Fulerum	209	14	2,82 %	6,70 %
Gerschede	20	1	0,20 %	5,00 %
Haarzopf	28	0	0,00 %	0,00 %
Holsterhausen	16	0	0,00 %	0,00 %
Kettwig	96	21	4,23 %	21,88 %
Rüttenscheid	209	41	8,27 %	19,62 %
Stadtwald	30	4	0,81 %	13,33 %
Steele	85	23	4,64 %	27,06 %
Südostviertel	77	8	1,61 %	10,39 %
Westviertel	33	5	1,01 %	15,15 %
<b>Velbert-Mitte</b>	24	4	0,81 %	16,67 %
<b>GESAMT</b>	<b>4.556</b>	<b>496</b>	<b>100,00 %</b>	

## Technische Maßnahmen

Das erste Halbjahr des Berichtsjahres 2021 wurde durch die Fertigstellung diverser Projekte zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geprägt. So wurden die Neubauprojekte Herthastraße in Essen-Rüttenscheid mit insgesamt 3 Gebäuden, 24 Wohnungen, einer Tiefgarage und Kerckhoffstraße in Essen-Frohnhausen mit einem Gebäude und 8 Wohnungen fertiggestellt und den Mietern übergeben.

Darüber hinaus wurde ebenfalls der neubaugleiche Umbau der Lutherkirche als Mischkonzept fertiggestellt. Anfang des Jahres sind sowohl 90 Kinder in die Kita im Erdgeschoss als auch die Mieter der 14 Wohnappartements im 1. und 2. Obergeschoss der Kirche eingezogen. Um die Quartiersentwicklung gemeinsam mit dem dort ansässigen Sozialpartner, der Mehrgenerationenhaus e. V., weiter voranzutreiben, ist auf dem benachbarten Grundstück des alten Pfarrheims ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 20 barrierefreien Wohnungen und einer Beratungsstelle des Mehrgenerationenhauses geplant.

Bereits im Jahr 2021 wurde der Bau von 4 Dachgeschosswohnungen an der Gervinusstraße in Essen-Frohnhausen gestartet. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

Ebenfalls wurde die Modernisierung des Wohnbau-Bestands in 2021 weiter vorangetrieben. Es wurden insgesamt 24 Gebäude mit über 100 Wohneinheiten energetisch saniert.

Auch dem Klimaschutz wurde im Berichtsjahr 2021 bei der Wohnbau eG durch diverse Projekte Rechnung getragen, wie z. B. die insektenfreundliche und klimastrategische Umgestaltung der ersten Wohnumfeldbereiche, der Einsatz von smarten Heizungssteuerungselementen zur effizienteren Regulierung der Heizenergie als Pilotprojekt, die Aufstellung von Regenwassersammelbehältern im Rahmen des Gießkannenhelden-Projekts der Ehrenamt Agentur Essen e. V. sowie u. a. der Emschergenossenschaft (EGLV) und Ämtern der Stadt Essen.

Darüber hinaus arbeitet die Wohnbau eG gemeinsam mit einem externen Dienstleister mit Hochdruck an einem Fahrplan zur Erreichung der gesetzlich geforderten Klimaneutralität des Wohnungsbestandes bis 2045.

# BERICHT DES AUF SICHTSRATS



## Bericht des Aufsichtsrats

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

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

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

Ein großer Teil der Erörterungen war auf folgende Themen ausgerichtet:

- Beratung über die wirtschaftliche Entwicklung für das Geschäftsjahr 2021 sowie des Investitions-, Bestandspflege- und Wirtschaftsplanes 2022
- Halbjahresbericht mit der Analyse von Planabweichungen und -anpassung zum 30.06.2021 sowie die Erhöhung des Instandhaltungsetats
- Rechtsstreit Wohnbau eG/ Finanzamt Essen-Süd
- Bestellung eines kaufm. Vorstandes
- Vorbereitung der digitalen Vertreterversammlung
- Projektgruppe Klimaschutz
- Vorbereitung Vertreterwahl 2022

In seiner Sitzung am 17. Mai 2021 prüfte und billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2020 und stellte diesen abweichend von § 48

Abs. 1 Satz 1 GenG gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 fest.

Der Jahresabschluss 2020 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2020 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft. Die Wirtschaftsprüfer bestätigten Vorstand und Aufsichtsrat ordnungsgemäße Pflichterfüllung entsprechend Gesetz und Satzung sowie dem Vorstand darüber hinaus die Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird als gesichert und geordnet festgestellt. In seiner Sitzung am 24. November 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Prüfungsergebnis des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, und nahm den Prüfungsbericht nach Erörterung durch die Verbandsprüfer zustimmend zur Kenntnis.

Mit dem Lagebericht des Vorstandes ist dem Kontrollgremium der Jahresabschluss 2021 rechtzeitig vorgelegt worden.

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

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

Essen, 17. Mai 2022



Dieter ten Eikelder  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# LAGEBERICHT



## Gegenstand der Genossenschaft

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

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.

### Rahmenbedingungen

Nach Angaben des Amtes für Statistik der Stadt Essen, kam es in Folge der Impfkampagne im Jahr 2021 zu vielen Melderegisterkorrekturen, wenn eine Impfterminbescheinigung nicht zu-gestellt werden konnte. Zudem beeinflusst die

Coronapandemie weiterhin das Wanderungs-verhalten. Damit zusammenhängend fanden weniger Registrierungen in der Erstaufnahme-einrichtung für Flüchtlinge statt. Auch wirken sich der Brexit und das Ausbleiben ausländischer Studierender auf die Bevölkerungszahl im Jahr 2021 aus. So ist die Zahl der in Essen mit dem Hauptwohnsitz gemeldeten Menschen von 591.032 auf 588.375 gesunken. Davon sind 28,8 % Nichtdeutsche und sog. Doppelstaatler. Im Jahr 2021 gab es 30.615 Zuzüge und 31.188 Fortzüge, sodass sich im Saldo ein Wanderungs-verlust von 573 Personen ergab.

Im Jahr 2021 stiegen die Baupreise im Jah-resdurchschnitt um 9,1 %. Dies ist vor allem mit der weltweit gestiegenen Nachfrage nach Baustoffen und der Materialknappheit zu begründen. So verteuerten sich 2021 aufgrund des Preisdrucks durch Materialknappheit die Rohbauarbeiten um 10,2 % und die Ausbauarbeiten um 8,2 %.

Die Zinsen für Baugeld waren im Jahr 2021 (noch) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzei-tig waren die Renditen für Anlagealternativen gering.

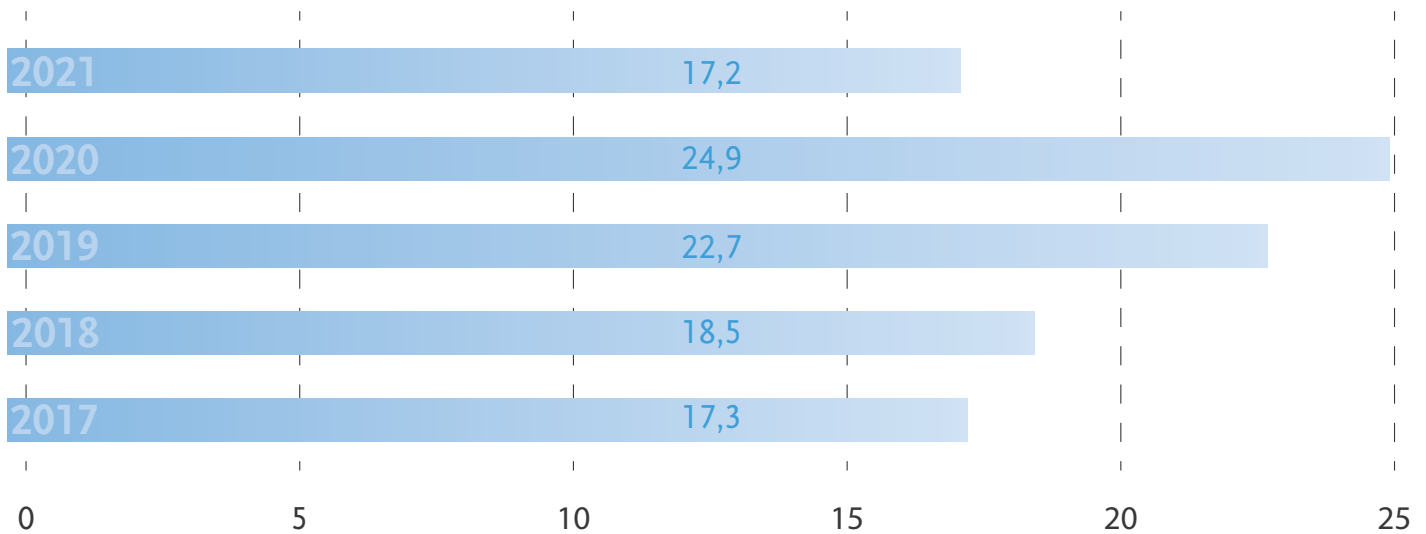
## Geschäftsverlauf: Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

Im Berichtsjahr 2021 wurden für Modernisie-rung, Instandhaltung und Neubau, einschließ-lich Personal- und Sachkosten, insgesamt 17.236 T€ investiert. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche entspricht dies 44,74 €/m<sup>2</sup>.

Die Reduzierung der Investitionskosten im Ver-gleich der Vorjahre ist durch den Rückgang der

Neubautätigkeiten zu erklären. Es erfolgte im Frühjahr 2021 lediglich die Fertigstellung von 3 Neubauprojekten sowie der Start eines klei-neren Projektes zur Schaffung neuen Wohn-raums – eine Dachaufstockung mit 4 Wohnun-gen in Essen-Frohnhausen.

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

**Altenessen**

Im nördlichen Siedlungsbereich der Wohnbau eG wurden die Gebäude der Schwarze- und Kinßfeldstraße energetisch ertüchtigt sowie Balkone angebaut.

**Bergerhausen**

Die bereits begonnene Modernisierung in der „Flüssesiedlung“ in Bergerhausen wurde weiter fortgeführt. Die Gebäude in der Elbestraße 44–50 sowie im Muldeweg 2–6 wurden energetisch modernisiert. Darüber hinaus wurde in der Elbestraße 52–64 ein Bauantrag zur Dachaufstockung und somit zur Schaffung von 7 zusätzlichen Wohnungen gestellt. Im Innenhof der Elbestraße sind zudem 17 zusätzliche Stellplätze für Pkw und 16 Fahrradstellplätze geplant, um den vorherrschenden Stellplatzmangel in der Siedlung entgegenzuwirken. Es ist vorgesehen, die Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Fahrräder auszustatten.

In den bereits sanierten Häusern der Weserstraße 25–41 wurden im Berichtsjahr die Treppenhäuser inklusive der Elektroleitungen saniert.

**Freisenbruch**

In Freisenbruch als größte zusammenhängende Siedlung der Wohnbau eG mit rund 700 Einheiten wurde die Sanierung der Fassaden im Spervogelweg 22–28 weiter vorangetrieben. Darüber hinaus wurden die Balkone in der Freisenbruchstraße 54–58 instandgesetzt.

**Frohnhausen**

Im Stadtteil Frohnhausen wurden in 2021 insgesamt 15 Gebäude mit 132 Wohneinheiten saniert.

So wurde die energetische Sanierung des Carrés am Frohnhauser Platz in der Mülheimer Straße 49–51 und Breslauer Straße 61–67 fortgesetzt. In der Gervinusstraße 63–65 wurden neben der Objektmodernisierung 4 zusätzliche Wohnungen durch den Ausbau des Dachgeschosses geschaffen. In der Frohnhauser Straße 238 wurde – nachdem 2020 die Fassade, das Flachdach und die Balkone saniert wurden – das Treppenhaus instandgesetzt. Eine Treppenhausanierung erfolgte ebenfalls in der Möserstraße 16–20 sowie in der Stenzelstraße 15–19.

**Kettwig**

Nach der energetischen Sanierung inkl. der Grundrissänderungen der Dachgeschosswohnungen der 16 Gebäude im Theodor-Fontane-Weg in den letzten Jahren wurden in 2021 im Zuge der Wohnumfeldarbeiten sämtliche Zuwegungen erneuert sowie die Grünflächen z.T. neu bepflanzt.

Neben den beschriebenen Objektmodernisierungen und -instandsetzungen wurden mehr als 100 Leerwohnungen modernisiert. Hierzu gehören nicht nur die Sanierungen der Bäder, Oberböden, Decken, Wände und Elektrik,

sondern auch die Änderung von Grundrissen, um den heutigen Bedürfnissen unserer Mitglieder zu entsprechen.

Die Anzahl der Badmodernisierungen auf Mieterwunsch ist leider im Berichtsjahr 2021 im Vergleich zu 2020 coronabedingt zum Schutz unserer Mieter und Mitarbeiter rückläufig. Jedoch wurden unter Berücksichtigung der 3-G-Regeln bereits im 3. Quartal die Arbeiten wieder aufgenommen, sodass 10 Badmodernisierungen fertiggestellt werden konnten. Insgesamt liegen der Wohnbau eG 45 Anträge zur Sanierung der Bäder auf Mieterwunsch vor, welche nun sukzessive bearbeitet, begangen und beauftragt werden.

Die Wohnbau eG wird auch zukünftig den barrierearmen Umbau in ihren Bestandswohnungen für ihre Mitglieder unterstützen, damit diese solange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden verbleiben können. Dazu gehört natürlich auch die stetige Prüfung neu eingeführter technischer Systeme, welche den Umbau im bewohnten Zustand – insbesondere für unsere Mieter – durch verkürzte Bauzeiten und zerstörungsarme Einbauten erleichtern.

### Neubau

In Frohnhausen wurden mit der Fertigstellung der Kerckhoffstraße 172 und der Lutherkirche insgesamt 22 Wohnungen und eine Kindertagesstätte im Berichtsjahr geschaffen. Der Dachgeschossausbau für 4 Wohnungen an der Gervinusstraße wird im Frühjahr 2022 abgeschlossen.

Auch in Rüttenscheid konnte die Baumaßnahme an der Herthastraße mit insgesamt 24 Wohnungen beendet werden.

### Ausblick 2022

Es ist in 2022 geplant, rund 13,0 Mio. € in Gebäudeinstandsetzungen, energetische Objekt-sanierungen und Wohnungsmodernisierungen zu investieren. So werden Treppenhaussanierungen und Brandschutzmaßnahmen in den Siedlungsbereichen Frohnhausen, Rüttenscheid und Borbeck fortgeführt, energetische Modernisierungen in Bergerhausen und Frohnhausen umgesetzt und Wohnumfeldbereiche neugestaltet.

Als Neubauprojekte werden die Dachaufstockung in der Elbestraße und der Garagenneubau an der Kerckhoffstraße umgesetzt. Außerdem wird die Neubauplanung für das ehemalige Pfarrheim an der Martin-Luther-Straße 114 finalisiert und der Bauantrag eingereicht.

Die kommenden Jahrzehnte werden durch den politischen Entscheid der Klimaneutralität des Wohnungsbestandes bis 2045 in Deutschland geprägt sein. So wird die eigens dafür sich in Erstellung befindliche Klima-Roadmap der Wohnbau eG den Fahrplan für die zukünftigen Investitionen aufzeigen, ganz im Sinne des Klimaschutzes. Es werden aufgrund des bereits vorherrschenden energetisch sanierten Gebäudebestandes der Wohnbau eG andere Wege zur Klimaneutralität z. B. in der Heiztechnik, Stromerzeugung und Steuerungstechnik bestritten werden müssen, um den bereits vorhandenen Standard noch zu verbessern. Dies wird ein Umdenken in die zukünftigen Investitionsentscheidungen bewirken und hin zu mehr innovativen Ideen führen.

## Mitgliederbewegung Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 betrug die Zahl der Mitglieder 6.146 mit 6.885 Geschäftsanteilen. Das sind 69 Mitglieder und 123 Geschäftsanteile mehr als zum Ende des Vorjahres. Der Geschäftsanteil beträgt 1.000,00 €. Auf den Nominalbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder waren zum Jahresende 6.885.000,00 € eingezahlt. Dies entspricht einer Einzahlungsquote von 100,00 %.

### Entwicklung des Mitgliederbestands

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Bestand am 1. Januar 2021	6.077	6.762
Mitgliederzugänge	471	532
Mitgliederabgänge durch		
Kündigung	252	252
Tod (lfd. Jahr)	63	63
Tod (Vorjahre)	21	21
Übertragung	51	58
Ausschluss	15	15
<b>ABGÄNGE INSGESAMT</b>	<b>402</b>	<b>409</b>
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER 2021</b>	<b>6.146</b>	<b>6.885</b>

### Dauer der Mitgliedschaft

Anzahl der Jahre	2021		2020	
	Anzahl der Mitglieder	in %	Anzahl der Mitglieder	in %
bis 10 Jahre	2.847	46,32	2.763	45,47
11 Jahre bis 20 Jahre	1.147	18,66	1.120	18,43
21 Jahre bis 30 Jahre	678	11,03	690	11,35
31 Jahre bis 40 Jahre	598	9,73	657	10,81
41 Jahre bis 50 Jahre	470	7,65	446	7,34
über 50 Jahre	406	6,61	401	6,60
<b>GESAMT</b>	<b>6.146</b>	<b>100</b>	<b>6.077</b>	<b>100</b>



## DARSTELLUNG DER LAGE

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 5.016 T€ erzielt, der Planwert von 4.040 T€ konnte auch in diesem Jahr übertroffen werden. Die Planabweichung resultiert unter anderem aus gesunkenen Aufwendungen für Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, die aufgrund der Coronapandemie nicht zum Tragen kamen. Darüber hinaus konnten Rückstellungen für die Ertragsteuern in Höhe von 176 T€ aufgelöst werden.

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	5.670	5.867	-197
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-648	-566	-82
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	20	52	-32
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>5.042</b>	<b>5.353</b>	<b>-311</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-76	-90	14
Neutrales Ergebnis	24	23	1
<b>GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>4.990</b>	<b>5.286</b>	<b>-296</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26	-158	184
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>5.016</b>	<b>5.128</b>	<b>-112</b>

Das Gesamtergebnis vor Ertragsteuern ist um 296 T€ gesunken.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um 197 T€ gesunken. Die Veränderung resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Aufwendungen, wie z. B. der Betriebskosten um 202 T€, der Verwaltungskosten um 185 T€ sowie der planmäßigen Abschreibungen um 319 T€. Die Instandhaltungsaufwendungen bewegten sich auf Vorjahresniveau.

Die ausgewiesene Unterdeckung in Höhe von -648 T€ für die Bau- und Modernisierungstätigkeit ist dadurch bedingt, dass nur die Personal- und anteilige Sach-/Gemeinkosten

der technischen Abteilung als Kosten für eigenen technischen Leistungen aktiviert wurden, während eine Aktivierung der Kosten für eigene Verwaltungsleistungen in Ausübung des handelsrechtlichen Wahlrechts unterblieb.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14 T€ verbessert. Maßgeblich für das negative Ergebnis ist der im Zusammenhang mit der Bildung von Personalrückstellungen aufzuwendende Zinsanteil von 77 T€. Das positive Ergebnis in Höhe von 26 T€ der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultiert aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von 176 T€.

## Vermögenslage

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

### VERMÖGENSSTRUKTUR

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristig</b>			
Anlagevermögen	165.871	159.956	5.915
Forderungen aus der Vermietung	6	3	3
	165.877	159.959	5.918
<b>Kurzfristig</b>			
Unfertige Leistungen	7.587	7.386	201
Andere Vorräte	6	6	0
Forderungen aus Vermietung	46	67	-21
Rechnungsabgrenzungsposten	65	38	27
Sonstige Vermögensgegenstände	9	37	-28
Flüssige Mittel	4.916	2.620	2.296
	12.629	10.154	2.475
<b>BILANZSUMME-GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>178.506</b>	<b>170.113</b>	<b>8.393</b>

### KAPITALSTRUKTUR

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.885	6.762	123
Rücklagen	66.472	61.623	4.849
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	4.243	4.346	-103
	77.600	72.731	4.869
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	330	310	20
Vorgesehene Dividende	270	269	1
	600	579	21
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rückstellungen	3.965	3.459	506
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	84.889	79.862	5.027
Sonstige Verbindlichkeiten	92	81	11
	88.946	83.402	5.544
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	956	729	227
Erhaltene Anzahlungen	7.854	7.561	293
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.550	5.111	-2.562
	11.360	13.401	-2.041
<b>BILANZSUMME-GESAMTKAPITAL</b>	<b>178.506</b>	<b>170.113</b>	<b>8.393</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.393 T€ auf einen Wert von 178.506 T€ erhöht.

In dem Anlagevermögen sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 25 T€ enthalten. Bei den Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen standen den Investitionen von 10.908 T€ planmäßige Abschreibungen von 4.832 T€ gegenüber.

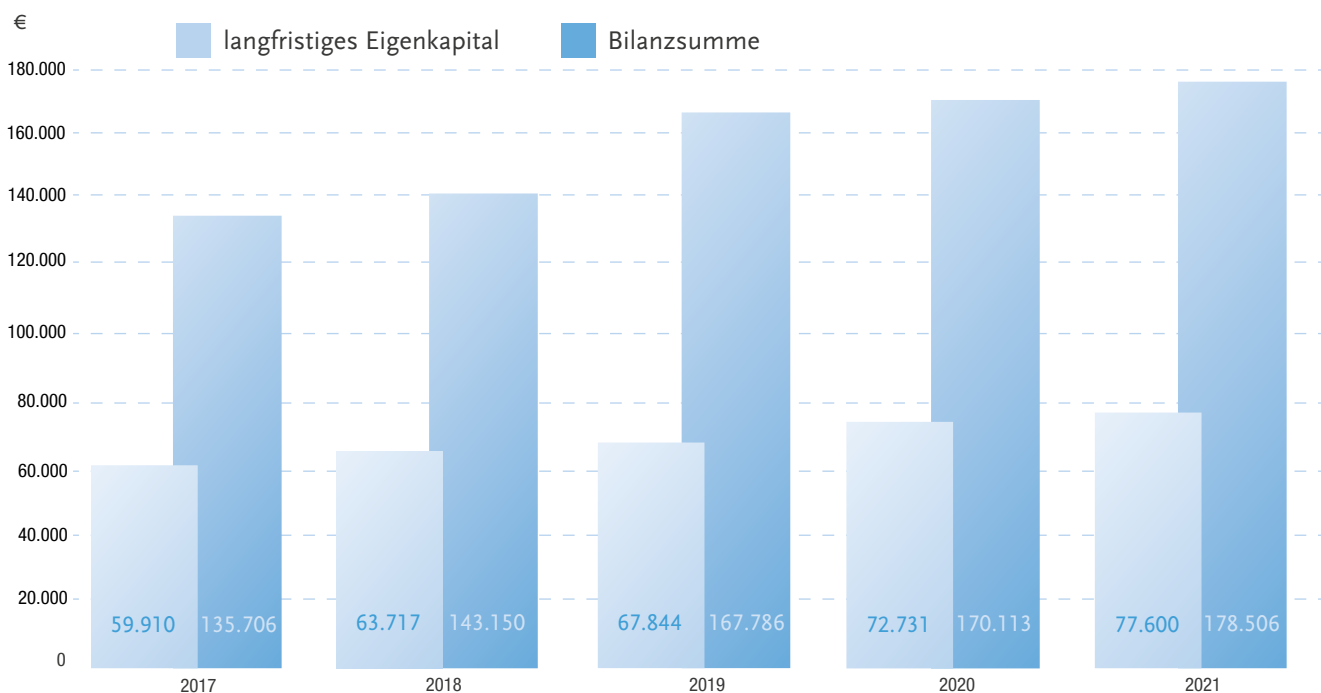
Das langfristige Kapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 4.869 T€ auf 77.600 T€. Damit beläuft sich die langfristige Eigenkapitalquote

auf 43,5 % im Vergleich zum Vorjahr mit 42,8 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind im Vergleich zum Vorjahr um 5.027 T€ gestiegen. Die Veränderung resultiert maßgeblich aus planmäßigen Tilgungen von 5.859 T€ sowie weiteren Neuaufnahmen in Höhe von 11.115 T€. Die langfristige Fremdkapitalquote (Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung) beläuft sich auf 47,5 % im Vergleich zum Vorjahr 46,9 %.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.319 T€.

### Entwicklung Bilanzsumme/langfristiges Eigenkapital



## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	165.877	159.959	5.918
Finanzierungsmittel	166.546	156.133	10.413
<b>UNTER-/ÜBERDECKUNG</b>	<b>669</b>	<b>-3.826</b>	<b>4.495</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelstand (flüssige Mittel)	4.916	2.620	2.296
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.713	7.534	179
	12.629	10.154	2.475
Kurzfristige Verpflichtungen	11.960	13.980	-2.020
<b>STICHTAGSLIQUIDITÄT</b>	<b>669</b>	<b>-3.826</b>	<b>4.495</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben.

## Leistungsindikatoren

		2021	2020	2019
Bilanzsumme	T€	178.506	170.113	167.786
Anlagevermögen	T€	165.871	159.956	146.251
Anlagenintensität	%	92,9	94,0	87,0
Langfristiges Eigenkapital (ohne Dividende und kurzfristige Geschäftsguthaben)	T€	77.600	72.731	67.844
Eigenkapitalquote	%	43,5	42,8	40,4
Jahresüberschuss	T€	5.016	5.128	4.387
Cashflow	T€	9.948	9.275	8.522
Planmäßige Tilgung	T€	5.859	5.418	4.975
Ausschüttung	T€	269	269	263
Finanzmittelbestand	T€	4.916	2.620	14.964
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	10.908	18.285	15.323
• davon in Sachanlagen	T€	10.866	18.171	15.311
Leerstandsquote (marktbedingt)	%	2,1	1,6	1,2
Fluktuationsquote	%	9,7	8,4	9,1
Wohnungsbestand		4.556	4.510	4.486
Mitglieder (Stichtag: 31.12.)		6.146	6.077	6.029
Mitarbeiter inklusive zwei Vorstände (Stichtag: 31.12.)		35	34	36

## Nachtragsbericht

Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2021 verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

## Chancen- und Risikobericht/Prognosebericht

### Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Bestands wird zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Anpassung an die veränderten Marktgegebenheiten kontinuierlich fortgesetzt.

Zur Weiterentwicklung des Bestands gehört auch die Berücksichtigung des demografischen Wandels und des damit verbundenen Bedarfs an seniorengerechten Wohnungen, welcher bereits sowohl im Neubau als auch im Bestand seine Beachtung findet. So werden Wohnungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten auf Mieterwunsch seniorengerecht umgebaut und Neubauten barrierefrei ausgestattet. Die barrierearmen bzw. barrierefreien Maßnahmen sowie die Unterstützung von Serviceleistungen durch unsere Sozialpartner ermöglichen den Mietern der Wohnbau eG ein langes und selbstbestimmtes Leben in ihren Wohnungen.

Neben den baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren investiert die Wohnbau eG jedes Jahr in die energetische Sanierung und Modernisierung von Heizungsanlagen sowie in die Schaffung von neuem Wohnraum.

Insbesondere bei dem Ausbau der Lutherkirche in Essen-Frohnhausen hat die Wohnbau eG bewiesen, dass sie bereit ist, sich auch ungewöhnlichen Herausforderungen zu stellen und neben dem klassischen Wohnungsbau auch die Schaffung von dringend benötigten KiTa-Plätzen umzusetzen. Zukünftig wird sich die Wohnbau eG in diesem Bereich verstärkt engagieren und dies im Rahmen ihrer Quartiersentwicklung und Neubautätigkeiten berücksichtigen.

Auch die in den letzten Jahren getätigten Investitionen und Entwicklungen der IT-Technik bestärken gerade in Zeiten der Pandemie die Weiterentwicklung in diesem Bereich. Es werden weitere Angebote an digitalen Dienstleistungen für die Mieter etabliert und zusätzliche Mehrwerte und Prozesse, die über das reine Wohnen hinausgehen, geschaffen.

Die durch einen Anbietermarkt geprägte Wohnungswirtschaft, die hohe Kundenzufriedenheit der Wohnbau eG, belegt durch Auszeichnungen externer Marktforscher sowie die damit verbundene relativ niedrige Leerstandsquote lassen auch weiterhin eine positive Ergebnisprognose zu.

Bis zum 31.12.2030 wird die Bevölkerungszahl der Stadt Essen auf rund 592.000 Personen steigen. Unter Berücksichtigung von Neubautätigkeiten besteht ein weiteres Wachstumspotenzial in Höhe von rund +5000 Personen, wenn alle geplanten Neubautätigkeiten realisiert werden. Gemäß Angaben von InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung) zeigt sich für den Zeitraum 2017 bis 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von 16.529 Wohnungen, was einer jährlichen Bauleistung von 1.271 Wohnungen entspricht.

Die Klimaschutzpolitik der Bundesrepublik wird sowohl als Chance als auch als Risiko eingestuft. Das Ziel der Wohnungswirtschaft, einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen, bedarf hoher Investitionen seitens der Wohnungswirtschaft. Bei der Wohnbau eG könnte die Finanzierung der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität im Bestand eine Umschichtung der Budgets erfordern. Denk-

bar ist, dass die Finanzierung z.B. durch eine Reduzierung der Neubautätigkeit erbracht wird. Erschwert wird die energetische Sanierung zusätzlich durch die Erhöhung der Bau- und Materialkosten, die CO<sub>2</sub>-Bepreisung sowie durch den Wegfall von Fördergeldern, wie z. B. jüngst die Aussetzung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Um bereits frühzeitig entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können, erstellt die Wohnbau eG gemeinsam mit einem externen Dienstleister eine Klima-Roadmap ihrer Quartiere. Mit Hilfe der ermittelten Daten wird ein technischer Leitfaden energieeffizienter, CO<sub>2</sub>-einsparender Maßnahmen je Gebäude unter Berücksichtigung von Ausgangslage und Quartiersentwicklung erarbeitet.

Als Chance wird die Einbeziehung innovativer Techniken und Systeme, wie z. B. der Einbau eines Heizungs-Monitorings-Systems, betrachtet, welche über die klassische energetische Gebäudemodernisierung hinausgehen.

#### Risiken der zukünftigen Entwicklung

Seit zwei Jahren beherrscht das Coronavirus das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben. Die Pandemie mit den einhergehenden Maßnahmen und Auflagen birgt eine Vielzahl von unternehmerischen Risiken. Einzelne Unternehmensbereiche wie z. B. Vermietung, Instandhaltung und Kundenbetreuung konnten gerade zu Beginn der Pandemie ihre Aufgaben teilweise nur eingeschränkt wahrnehmen. Jedoch konnte die Wohnbau eG durch die schnelle Einführung eines Notfallkonzeptes erfolgreich den negativen Auswirkungen der Pandemie auf den Geschäftsbetrieb entgegenwirken. Als weiteren Vorteil in der Krise erwies sich die gut ausgebaute EDV-Infrastruktur, so war z. B. die Umstellung auf mobiles Arbeiten problemlos möglich.

Die Corona-Schutzmaßnahmen innerhalb des Unternehmens werden regelmäßig überprüft und der jeweiligen Situation sowie den politischen Vorgaben entsprechend angepasst. Es

wurden Hygienepläne aufgestellt, Desinfektionssponder montiert, Masken verteilt und Trennscheiben installiert. Über die gängigen Medien werden sowohl die Mieter als auch die Dienstleister regelmäßig über aktuelle Entwicklungen informiert. Es kam bisher zu keiner Zeit zu wesentlichen Einschränkungen innerhalb des Geschäftsbetriebes oder zu erhöhten Mietausfällen. Damit ist auch in Zukunft nicht zu rechnen.

Ein weiteres potenzielles Risiko stellen Baukostensteigerungen in Folge von Bauverzögerungen bei technischen Maßnahmen dar, hervorgerufen durch z. B. Materialengpässe oder Fachkräftemangel. Außerdem besteht das Risiko, dass sich geplante Mieteinnahmen durch die spätere Baufertigstellung für diesen Zeitraum nicht realisieren lassen.

Für das Jahr 2022 halten wir das Risiko, dass sich Leerstands- und Fluktuationszahlen negativ entwickeln, für sehr gering. Wir gehen davon aus, dass sich der nachfragegeprägte Essener Wohnungsmarkt auch im Prognosejahr stabil zeigen wird. Des Weiteren werden sich unsere moderate Mietpreispolitik und die erheblichen Investitionen in unseren Wohnungsbestand positiv auf unsere Wettbewerbsfähigkeit auswirken und unsere Marktattraktivität stärken.

Die von der Wohnbau eG aufgenommenen Fremdmittel sind überwiegend langfristige Annuitätendarlehen. Zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite könnten ein Risiko durch erhöhte Zinsen bergen, jedoch nutzt die Genossenschaft die Niedrigzinsphase, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko ab-zusichern.

#### Prognosebericht

Die niedrigen Leerstands- und die stabilen Fluktuationsquoten der letzten Jahre, trotz Pandemie, weisen für die Zukunft auf eine positive Ergebnisentwicklung hin.

Die Umsetzung von Investitionen sowohl im Bestand als auch zur Schaffung neuen Wohnraums wird in ihrer Ausprägung, bedingt durch politische Anforderungen, demografischen Wandel und marktbestimmenden Anforderungen, zielgerichteter sein.

So werden bei der Durchführung von Objektmodernisierungen und Neubauten neben der Energieeffizienz ebenfalls Klimaschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Bei Umbauten im Bestand bzw. Wohnungssanierungen werden nicht nur die Anpassungen von Grundrissen oder die Sanierung der Bäder zur Steigerung der Marktattraktivität beitragen, sondern auch der Abbau von Barrieren.

Die Quartiersentwicklung wird sich verstärkt mit infrastrukturellen Themen, wie der Schaffung von KiTa-Plätzen, der Ausweitung der Serviceleistungs-Angebote für Mieter, der Installation von E-Ladesäulen sowie mit der Umsetzung innovativer Techniken im und am Gebäude beschäftigen.

Als Grundlage dieser Maßnahmen dient das Zusammenspiel von Investitionsprogramm und Klima-Roadmap, welche gerade vor dem Hintergrund politischer Ziele zum Klimaschutz erstellt wird.

Mit den so definierten Investitionsstrategien wird die Wohnbau eG frühzeitig bedarfsgerechten Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft schaffen und ihre Position im Wettbewerb unter der Prämisse sozialverträglicher Mieten weiter ausbauen.

Ankäufe sind nur im geringen Maße geplant. So wird lediglich ein Grundstücksankauf an der Martin-Luther-Str. 114 avisiert. Diese Akquisition dient der Quartiersentwicklung im Bereich der Lutherkirche in Essen-Frohnhausen, welche ebenfalls durch die Wohnbau eG 2018 angekauft und zu einer KiTa und 14 Wohnappartements umgebaut wurde. Ziel ist es, dort rd. 22 barriere-

freie Wohneinheiten inklusive Tiefgarage zu errichten.

Der Ausbau IT-gestützter Prozesse, die Verbesserung und Anpassung interner Arbeitsabläufe und die Erweiterung von Serviceleistungen für unsere Mitglieder gehören zu den stetigen Weiterentwicklungsmaßnahmen der Wohnbau eG.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnungen im Stadtgebiet Essen, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeiten sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 4.039 T€ erwarten lässt. Für 2022 gehen wir von sinkenden Erlösschmälerungen aus. Die Jahresplanung für 2022 sieht Investitionen in Höhe von 6.890 T€ vor, davon 300 T€ für Neubauwohnungen und 6.415 T€ für Modernisierungen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen 2022 betragen 6.205 T€.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes waren die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Wohnungswirtschaft noch schwer abzuschätzen. Sie sind in den Prognosen noch nicht enthalten. Ausgehend aus den Erfahrungen aus der Vergangenheit kann man davon ausgehen, dass ein Flüchtlingsstrom zur erhöhten Nachfrage nach Wohnraum führen wird. Jedoch handelt es sich bei diesem Flüchtlingsstrom hauptsächlich um Kriegsflüchtlinge, die sich, anders als Wirtschaftsflüchtlinge aus der Vergangenheit, ggf. nicht langfristig in Deutschland aufhalten werden. Deshalb könnte es sich bei der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum auch nur um eine temporäre handeln. Eine Erhöhung der Inflationsrate ist als weitere Auswirkung des Ukraine Krieges zu erwarten.

# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr 2021	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		120.844,00	198.118,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.555.703,50		145.890.069,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.664.490,93		7.383.310,19
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.203,35		3.203,35
Maschinen	6.587,00		919,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	334.271,00		358.518,00
Anlagen im Bau	121.965,59		6.058.895,98
Bauvorbereitungskosten	9.178,11		9.063,80
Geleistete Anzahlungen	29.000,00	165.724.399,48	29.000,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.311,69	25.311,69
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>165.870.555,17</b>	<b>159.956.409,03</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.587.442,22		7.386.261,11
Andere Vorräte	5.583,35	7.593.025,57	5.477,29
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	51.663,90		70.207,82
Sonstige Vermögensgegenstände	9.098,12	60.762,02	37.256,38
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.916.229,18	2.619.647,37
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		64.937,23	38.227,19
<b>BILANZSUMME</b>		<b>178.505.509,17</b>	<b>170.113.486,19</b>



PASSIVA	Geschäftsjahr 2021	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	330.000,00		310.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.885.000,00		6.762.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	7.215.000,00	0,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €)			(0,00)
<b>Kapitalrücklage</b>		101.165,39	101.165,39
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	12.470.900,00		11.968.900,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 502.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	50.202.806,97		45.856.937,47
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 4.345.869,50 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.695.816,47	66.369.523,44	3.695.816,47
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	5.015.803,60		5.128.229,50
Einstellungen Ergebnisrücklagen	502.000,00	4.513.803,60	513.000,00
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>78.199.492,43</b>	<b>73.310.048,83</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.904.611,00		3.399.744,00
Steuerrückstellungen	275.521,95		410.863,46
Sonstige Rückstellungen	740.765,70	4.920.898,65	377.042,58
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.834.906,38		79.738.805,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.416,47		147.680,13
Erhaltene Anzahlungen	7.854.203,38		7.560.713,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.480,45		191.320,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.319.037,57		4.882.123,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	115.087,77		34.241,70
Sonstige Verbindlichkeiten	56.993,20	95.384.125,22	60.641,97
(davon aus Steuern 39.477,47 €)			(39.003,66)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		992,87	260,37
<b>BILANZSUMME</b>		<b>178.505.509,17</b>	<b>170.113.486,19</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr 2021	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.894.597,45		28.590.086,06
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.562,54	29.896.159,99	1.474,68
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		201.181,11	1.055.147,95
Andere aktivierte Eigenleistungen		406.245,00	355.268,00
Sonstige betriebliche Erträge		244.355,75	335.343,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		14.373.127,21	14.396.192,76
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>16.374.814,64</b>	<b>15.941.127,39</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.152.387,94		2.154.036,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 602.502,11 €)	969.560,58	3.121.948,52	510.422,23 (162.962,48 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.832.421,63	4.486.924,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.133.297,78	1.109.241,13
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.913,11	1.277,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.440.180,47	1.543.399,05
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-25.956,18	157.921,47
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>5.874.835,53</b>	<b>5.980.460,20</b>
Sonstige Steuern		859.031,93	852.230,70
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>5.015.803,60</b>	<b>5.128.229,50</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		502.000,00	513.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>4.513.803,60</b>	<b>4.615.229,50</b>





# Anhang des Jahresabschlusses 2021

## 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 % vom Anschaffungswert.

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

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in 2021 betrafen nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen mit wesentlichen Grundrissänderungen und Vollmodernisierungen von Mehrfamilienhäusern. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht aktiviert.

Die Abschreibungen wurden 2021 planmäßig linear wie folgt durchgeführt.

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

Es wird von einer Restnutzungsdauer – beginnend mit dem 1. Januar 1991 als Datum des Eintritts in die volle Steuerpflicht – von 40 Jahren bei vor dem 1. Januar 1925 bzw. 50 Jahren, bei nach dem 31. Dezember 1924 erstellten Gebäuden ausgegangen. Garagen

und Einstellplätze werden nach einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren (Bauantrag vor dem 1. April 1985) bzw. 50 Jahren (Bauantrag nach dem 31. März 1985) ab 1. Januar 1991 abgeschrieben.

Für die Zugänge ab dem 1. Januar 1995 werden die steuerlichen AfA-Sätze entsprechend mit 2 % bzw. 2,5 % angewendet. Eine Ausnahme stellt das Leuchtturmprojekt „Lutherkirche“ mit einer Abschreibung von 1,25 % dar. Die Garagen und Einstellplätze werden mit 4 %, die Außenanlagen mit 6,67 % und die Fahrradboxen mit 6,25 % abgeschrieben.

- **Maschinen, Andere 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 10.530,00 € berücksichtigt worden.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Sie enthalten empfangene Mietkautionen im Umfang von 102.399,84 €.

### 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 versicherungsmathe-

matischen 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.:	1,87 %
Anwartschaftstrend	
(z. B. Gehalt) p. a.:	2,50 %
Rententrend p. a.:	1,50 %

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

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

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

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

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2021	Anschaffungs-/Herstellungskosten			31.12.2021
	€	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	€
		€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	690.173,99	41.701,83	24.091,61		707.784,21
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	232.966.810,23	9.227.128,24	184.060,15	6.058.895,98	248.068.774,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.858.399,08	1.414.261,49			14.272.660,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.203,35				3.203,35
Maschinen	30.548,43	6.127,35	5.494,62		31.181,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.344.605,68	96.900,25	126.726,35		1.314.779,58
Anlagen im Bau	6.058.895,98	121.965,59		-6.058.895,98	121.965,59
Bauvorbereitungskosten	9.063,80	114,31			9.178,11
Geleistete Anzahlungen	29.000,00				29.000,00
	<b>253.300.526,55</b>	<b>10.866.497,23</b>	<b>316.281,12</b>	<b>0,00</b>	<b>263.850.742,66</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.311,69				25.311,69
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAM</b>	<b>254.016.012,23</b>	<b>10.908.199,06</b>	<b>340.372,73</b>	<b>0,00</b>	<b>264.583.838,56</b>



01.01.2021	kumulierte Abschreibungen		31.12.2021	Buchwert	Buchwert
€	Abschreibungen 2021	Abgänge	€	31.12.2021	31.12.2020
€	€	€	€	€	€
<b>492.055,99</b>	<b>118.975,83</b>	<b>24.091,61</b>	<b>586.940,21</b>	<b>120.844,00</b>	<b>198.118,00</b>
87.076.741,21	4.439.427,48	3.097,89	91.513.070,80	156.555.703,50	145.890.069,02
5.475.088,89	152.411,72	19.330,97	5.608.169,64	8.664.490,93	7.383.310,19
0,00			0,00	3.203,35	3.203,35
29.629,43	459,35	5.494,62	24.594,16	6.587,00	919,00
986.087,68	121.147,25	126.726,35	980.508,58	334.271,00	358.518,00
0,00			0,00	121.965,59	6.058.895,98
0,00			0,00	9.178,11	9.063,80
0,00			0,00	29.000,00	29.000,00
<b>93.567.547,21</b>	<b>4.713.445,80</b>	<b>154.649,83</b>	<b>98.126.343,18</b>	<b>165.724.399,48</b>	<b>159.732.979,34</b>
<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>25.311,69</b>	<b>25.311,69</b>
<b>94.059.603,20</b>	<b>4.832.421,63</b>	<b>178.741,44</b>	<b>98.713.283,39</b>	<b>165.870.555,17</b>	<b>159.956.409,03</b>

2. Die unfertigen Leistungen beinhalten 7.587.442,22 € 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	51.663,90	5.828,98
	(70.207,82)	(2.979,95)

4. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 248.456,00 €. 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	348.834,00
Personalkosten	222.500,00
Verwaltungskosten	84.320,70
Abschluss- und Prüfungskosten	75.100,00
Jubiläumswendungen	10.011,00
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>740.765,70</b>

## 6. Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt	davon mit einer	davon mit einer	davon mit einer	davon mit einer	gesichert	Art der
		Restlaufzeit von	Restlaufzeit von	Restlaufzeit von	Restlaufzeit von		Sicherung
	€	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	€	
		€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.834.906,38 (79.738.805,96)	11.650.264,55 (5.872.544,04)	73.184.641,83 (73.866.261,92)	25.827.405,88 (24.330.581,87)	47.357.235,95 (49.535.680,05)	84.834.906,38 (79.738.805,96)	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.416,47 (147.680,13)	62.416,47 (85.496,82)	0,00 (62.183,31)	0,00 (62.183,31)	0,00 (0,00)	62.416,47 (147.680,13)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	7.854.203,38 (7.560.713,46)	7.854.203,38 (7.560.713,46)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.480,45 (191.320,71)	49.432,16 (110.111,18)	92.048,29 (81.209,53)	58.161,85 (63.428,88)	33.886,44 (17.780,65)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.319.037,57 (4.882.123,02)	2.319.037,57 (4.882.123,02)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	115.087,77 (34.241,70)	115.087,77 (34.241,70)					
Sonstige Verbindlichkeiten	56.993,20 (60.641,97)	56.993,20 (60.641,97)					
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>95.384.125,22</b> <b>(92.615.526,95)</b>	<b>22.107.435,10</b> <b>(18.605.872,19)</b>	<b>73.276.690,12</b> <b>(74.009.654,76)</b>	<b>25.885.567,73</b> <b>(24.456.194,06)</b>	<b>47.391.122,39</b> <b>(49.553.460,70)</b>	<b>84.897.322,85</b> <b>(79.886.486,09)</b>	

\*) Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Höhe der Betriebskosten wird von periodenfremden Aufwendungen der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 471.407,54 € für Gas, Fernwärme und Ista Serviceleistungen für das vergangene Geschäftsjahr 2020 erfasst. Zudem konnten Rückstellungen in Höhe von 180.625,15 € zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden.
- In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 76.548,00 € (Vorjahr: 89.346,13 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

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

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 31.12.2021	Eigenkapital 31.12.2021	Jahresüberschuss 2021
WSG Wohnbau Service GmbH, Essen	100,00%	137.625,56 €	9.281,97 €

### 3. Mitgliederbewegung:

<b>Stand:</b> Anfang 2021	6.077
Zugang 2021	471
Abgang 2021	402
<b>Stand: Ende 2021</b>	<b>6.146</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 123.000,00 € erhöht. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (inklusive zwei Vorstände)	15	5
Technische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>6</b>

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

### 5. Name und Anschrift des Prüfungsverbands:

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

**6. Nachtragsbericht:**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**7. Ergebnisverwendung:**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.015.803,60 € ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag in Höhe von 502.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 4.513.803,60 € an die Mitglieder mit 4 % bzw. 270.480,00 € als Dividende auszuschütten und in Höhe von 4.243.323,60 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

**8. Mitglieder des Vorstands:**

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

**9. Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Name	Beruf	Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit	gewählt bis
Dipl.-Kfm. ten Eikelder, Dieter	Geschäftsführer i. R.	Vorsitzender	1987	2023
Kowald, Olaf	Großh.-Kaufmann	Stellv. Vorsitzender	1997	2024
Jahnke, Johannes	Vers.-Kaufmann		1995	2022
Dipl.-Ing. Bruckmann, Hans-Günter, MdB a.D.	Planungsingenieur		1989	2022
Dipl.-Ing. Spithöver, Jörg	Vermessungsingenieur	Schriftführer	2015	2024
Dipl.-Verww. Groppe, Dieter	Ltd.Verw.Dir. a. D.	Stellv. Schriftführer	2017	2023
Fritzler, Bodo	Elektromeister		2015	2024
Dipl.-Kff. Schümmelfeder, Annette	Projektmanagerin		2016	2023
Dipl.-Rel.-päd. Timpe, Adelheid	Gemeindereferentin		2013	2022

Essen, 17.05.2022

Der Vorstand

Claus-Werner Genge      Dr. Jasmin Janßen

# Impressum

**Herausgeber:**

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

**Alle Rechte vorbehalten:**

© Wohnbau eG

**Auflage**

500 Exemplare

**Bildnachweis:**

Claudia Anders, Michael Gohl,  
stock.adobe.com/© detailblick-foto/© Halfpoint/  
© bilderstoeckchen

**Konzeption und Umsetzung:**

CONTACT GmbH, Oberhausen

**Druck:**

Druckstudio GmbH, Düsseldorf





