



Geschäftsbericht

für das Jahr 2023

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| A. Bericht des Vorstandes | 03 |
| 1. Vorwort | 03 |
| 2. Gegenstand des Unternehmens | 04 |
| 2.1 Grundlagen der Geschäftstätigkeit | 04 |
| 2.2 Aufsichtsrat | 05 |
| 2.3 Vorstand | 06 |
| 2.4 Mitgliederversammlung | 06 |
| 3. Geschäftsverlauf | 07 |
| 3.1 Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung | 07 |
| 3.2 Bestandsentwicklung | 10 |
| 3.3 Neubau | 10 |
| 3.4 Modernisierung/Instandhaltung | 11 |
| 3.5 Vermietung | 11 |
| 3.6 Fluktuation | 12 |
| 4. Darstellung der Lage | 13 |
| 4.1 Ertragslage | 13 |
| 4.2 Vermögens- und Finanzlage | 14 |
| 4.3 Kapitalflussrechnung | 15 |
| 4.4 Leistungsindikatoren | 16 |
| 5. Risiko- und Chancenbericht | 16 |
| 5.1 Risiken der künftigen Entwicklung | 16 |
| 5.2 Chancen der künftigen Entwicklung | 18 |
| 6. Prognosebericht | 18 |
| 6.1 Bestandsentwicklung | 18 |
| 6.2 Mietenentwicklung | 19 |
| 6.3 Digitalisierung | 19 |
| 7. Sonstiges | 20 |
| B. Bericht des Aufsichtsrates | 21 |
| C. Jahresabschluss | 23 |
| 1. Bilanz | 24 |
| 2. Gewinn- und Verlustrechnung | 26 |
| 3. Anhang | 27 |
| Ihre WBG Erkrath | 35 |

A. Bericht des Vorstandes

1. Vorwort

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Interessierte der WBG Erkrath,

auf den folgenden Seiten berichten wir Ihnen über unser Geschäftsjahr 2023.

Nach wie vor befinden wir uns als Mitglied der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft genauso wie die meisten anderen Teile unserer Gesellschaft im Krisenmodus. Man könnte mittlerweile den Eindruck gewinnen, dass der Krisenzustand die neue Normalität darstellt.

Insbesondere die Transformation zu einer klimaneutralen, nachhaltigen und digitalen Gesellschaft ist für uns als Genossenschaft ein Kraftakt.

All jene Themen gehen wir mitgliederorientiert und mit einem engagierten Team an.

Den durch die multiplen Krisensituationen entstandenen Herausforderungen zum Trotz haben wir das Jahr 2023 erneut sehr erfolgreich abgeschlossen.

Unser aufrichtiger Dank für diese Leistung gilt insbesondere unseren starken Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Auch dem Aufsichtsrat, unseren Genossenschaftsmitgliedern sowie allen Geschäftspartnern sprechen wir ein herzliches Dankeschön für ein sehr starkes Miteinander im Jahr 2023 aus.

Genossenschaftliche Grüße



Detlef Ehlert



Christian Frank



Thorsten Schmitz

2. Gegenstand des Unternehmens

2.1 Grundlagen der Geschäftstätigkeit

Die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG wurde im Jahr 1953 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal unter der Nr. 247 eingetragen.

Der satzungsgemäße Zweck und Gegenstand der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG als Vermietungsgenossenschaft besteht darin, ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Die vordergründige Aufgabe besteht darin, für ihre Mitglieder Wohnungen und Häuser zu errichten, zu vermieten und zu verwalten.

Nach Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hat die Genossenschaft den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft eingenommen und ist damit nur partiell steuerpflichtig. Die Befreiung gilt solange die Einnahmen aus steuerpflichtigen Geschäftsvorfällen (Vermietung von Wohnungen an Nicht-Mitglieder oder Vermietung von Gewerberäumen) nicht mehr als 10% der Gesamteinnahmen eines Wirtschaftsjahres ausmachen. Die Überschreitung dieser Grenze ist bis zu 20% der Gesamteinnahmen möglich, wenn es sich bei den Erträgen um Erlöse aus dem Verkauf von Strom aus Photovoltaik-Anlagen handelt.

Unser Wohnungsbestand umfasste zum Ende des Berichtszeitraumes

- 1.006 Wohneinheiten,
- 5 Gewerbeeinheiten,
- 247 PKW-Abstellmöglichkeiten sowie
- rund 100 sonstige vermietete Abstellflächen (Fahrradboxen, Rollatorboxen etc.)

und befindet sich Alt-Erkrath, Erkrath-Unterfeldhaus sowie in Düsseldorf-Unterbach.

2.2 Aufsichtsrat



Der Aufsichtsrat fördert, berät und überwacht den Vorstand in seiner Geschäftsführung. Die Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Gesetz und der Satzung. Gemeinsam mit dem Vorstand legt der Aufsichtsrat die Ausrichtung der Genossenschaft fest.

Der durch die Mitgliederversammlung gewählte Aufsichtsrat besteht aus den folgenden sechs Mitgliedern:

- Dr. Michael Henseler (Vorsitzender)
- Christine Illgner (stellvertretende Vorsitzende)
- Ulrich Schimschock
- Bodo Heinig
- Monika Pütz
- Thomas Graf

2.3 Vorstand



Der durch den Aufsichtsrat bestellte Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

- Detlef Ehlert, Vorsitzender der SPD-Ratsfraktion (seit 2001)
- Thorsten Schmitz, Beigeordneter und Stadtkämmerer (seit 2015)
- Christian Frank, M. Sc. Projektentwicklung (seit 2018)

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Hierbei unterliegt er den Beschränkungen, die durch das Gesetz und die Satzung festgelegt sind.

Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden.

2.4 Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung findet unter der Leitung des Aufsichtsratsvorsitzenden in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt. Die Zuständigkeiten der Mitgliederversammlung sind im Genossenschaftsgesetz und in der Satzung geregelt.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3% gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1% zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5% bis +1,3%. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4% wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

1 In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

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 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5% zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5%. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0%, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0%. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1% zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6% über denen des Vorjahresmonats.

Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27% weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7%) dramatisch verstärkt fort.

Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41%) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25%).

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14%). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18% auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Erkrath

Erkrath ist mit knapp 46.000 Einwohnern (Stand: Januar 2024) die fünftgrößte Stadt im Kreis Mettmann und liegt im Übergangsraum zwischen den Bergischen Hochflächen und dem Niederrheinischen Tiefland. Im Westen grenzt Erkrath an die Landeshauptstadt Düsseldorf und zählt somit zum Düsseldorfer Ballungsraum.

Die Einwohnerzahl in Erkrath stagnierte in der letzten fünf Jahren gemäß einer durch das Statistische Landesamt veröffentlichten Auswertung weitestgehend. Dies ist auf eine dauerhaft negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene < Gestorbene) in Verbindung mit einem in ähnlicher Höhe entstandenen Wanderungsüberschuss zurückzuführen.

Bedingt durch die günstige geographische Lage und die verkehrliche Anbindung ist Erkrath aufgrund einer umfassenden Betreuungs- und Schulinfrastruktur vor allem für Familien ein beliebter Wohnstandort. Besonders auch für Menschen, die in den umliegenden Städten wie beispielsweise Düsseldorf arbeiten, besitzt Erkrath eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Nachdem die Wirtschaftsstruktur der Stadt Erkrath lange überwiegend landwirtschaftlich geprägt war, sind nun vornehmlich mittelständische Unternehmen aus den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in der Stadt ansässig.

Kulturell verfügt Erkrath über diverse Sehenswürdigkeiten. Unter anderem befindet sich der Kunstweg „MenschenSpuren“ im Erkrather Neandertal, welches über mehrere Naturschutzgebiete verfügt.

3.2 Bestandsentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle stellen wir die Entwicklungen unseres Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2023 dar:

| | Häuser | Wohnungen | Garagen Einstellplätze | Gewerblich ge- nutzte Einheiten | Wohn- und Nutzfläche |
|-----------------------|--------|-----------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Bestand am 31.12.2022 | 142 | 1.006 | 245 | 5 | 64.387,10 |
| Zugang 2023 | | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| Abgang 2023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| Bestand am 31.12.2023 | 142 | 1.006 | 245 | 5 | 64.387,10 |

Der Großteil unserer Wohneinheiten befindet sich unverändert im Erkrather Stadtteil Alt-Erkrath (963 Einheiten/95,7%). Die übrigen Einheiten befinden sich in Erkrath Unterfeldhaus (23 Einheiten/2,3%) sowie Düsseldorf Unterbach (20 Einheiten/2,0%).

Am 31.12.2023 unterlagen 66 (Vorjahr 66) öffentlich geförderte Wohneinheiten der Mietpreisbindung. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtbestand in Höhe von 6,6% (Vorjahr 6,6%).

3.3 Neubau

Im Rahmen des Zukaufs der Bachstraße 7 im Jahr 2020 startete eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des neu erworbenen Grundstückes sowie der umliegenden Bestandsgrundstücke in der Beethoven- und Mozartstraße. Untersucht wurden in diesem Zusammenhang diverse Varianten der einfachen sowie umfangreichen Modernisierung, der Nachverdichtung sowie des bestandsersetzenden Neubaus.

Der am 08.07.2021 gefasste Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat sieht die aktive Entmietung der Häuser Beethovenstraße 9–21 vor, um die Häuser abzureißen und gegen deutlich mehr und zeitgemäße Wohnungen sowie Gewerberäume zu ersetzen. Die entsprechenden Schritte zur Erlangung von umfangreicherem Baurecht wurden bereits mit dem Architekturbüro Hellmeister Architekten aus Düsseldorf in die Wege geleitet. Die Neubauplanungen für das Grundstück Bachstraße 7 wurden nach der abgeschlossenen Studie eingestellt, da das auf dem Grundstück befindliche Gebäude umfangreich modernisiert wird.

Im Verlaufe des Jahres 2023 wurde die Erarbeitung eines Angebotsbebauungsplans in Abstimmung mit der Stadtverwaltung fortgesetzt. Wir kalkulieren mit einer finalen Änderung des Bebauungsplans Ende 2024.

Aus den Gesprächen zwischen uns, der Stadtverwaltung sowie den von uns beauftragten Planern und Ingenieuren ergab sich, dass der Angebotsbebauungsplan neben dem Teilgrundstück, auf dem die Wohnhäuser Beethovenstraße 9–21 stehen, auch das östlich und nördlich davon gelegene Areal berücksichtigen soll. Hierbei handelt es sich um unsere Gebäude Mozartstraße 1–18 und den Sportplatz, der sich hinter den vorher genannten Wohnhäusern befindet.

Diesem Wunsch der Stadtverwaltung haben wir für die weitere Planung entsprochen. Jedoch hat sich an unserer Haltung zu den Wohnhäusern Mozartstraße 1–18 nichts geändert. Diese stehen mittel- und langfristig nicht zur Debatte. Jedoch ist ein Bebauungsplan, der auf diesem Grundstück mehr Möglichkeiten bietet, für die zukünftige Entwicklung des Quartiers sehr wertvoll.

3.4 Modernisierung/Instandhaltung

Für den Bereich Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Jahr 2023 insgesamt 1.525 T Euro (Vorjahr 1.580 T Euro) aufgewendet. Dies entspricht einem Wert von 23,69 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr 24,54 Euro).

Zudem haben wir im Jahr 2.223 T Euro aufgewendet, um unsere Bestände zu modernisieren. Diese Kosten verteilen sich wie folgt:

| | |
|--|--------|
| Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechseln | 366 T€ |
| Müllstellplätze Mozartstraße 7–13 | 59 T€ |
| Müllstellplatz Wagnerstraße 14–16 | 10 T€ |
| Sonstige Müllstellplätze (Folgekosten aus 2022) | 21 T€ |
| Modernisierung von drei Heizzentralen in der Adler-, Fasanen- und Taubenstraße | 106 T€ |
| Einbau Zentralheizung und PV-Anlage Kalkumer Feld 29–31 | 115 T€ |
| Nachträgliche Anschlüsse an vorhandene Zentralheizung | 88 T€ |
| Energetische Modernisierung Falkenstraße 5a | 857 T€ |
| Energetische Modernisierung Fasanenstraße 2a | 601 T€ |

Zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft liegt unser Fokus auch in den kommenden Jahren darauf, unsere Hausbestände für die Erreichung der Klimaziele zu wappnen. Von immer größerer Wichtigkeit wird es sein, die Versorgung der Liegenschaften mit Wärme und Strom mit einem hohen Autarkiegrad zu gewährleisten.

3.5 Vermietung

Nach wie vor ist die Stadt Erkrath mit der im Westen angrenzenden Metropole Düsseldorf eine der nachgefragten Standorte für preiswertes Wohnen im Rheinland.

Dies spiegelt sich in der für uns deutlich wahrnehmbaren, sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum wider, obwohl wir unsere gekündigten Wohnungen nach wie vor bewusst sehr zurückhaltend bewerben.

Ferner ist im Marktbericht des Immobilienportals Immobilienscout24 zu erkennen, dass sich die Mietpreise und Nachfragen für Wohnungen in Erkrath in den vergangenen Jahren weiterhin sehr stark erhöht haben.

Im Gegensatz zur durchschnittlichen lokalen Wiedervermietungsrente gemäß Immobilienscout24 in Höhe von rund **9,42 Euro/m²** lag die durchschnittliche kalte Wiedervermietungsrente unserer Wohnungen je Quadratmeter im Jahr 2023 bei **6,81 Euro** (Vorjahr 6,43 Euro/m²). Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter lag zum 31.12.2023 bei **6,27 Euro** (Vorjahr 6,39 Euro/m²) und damit deutlich unter der durchschnittlichen Miete in Erkrath und Umgebung. Die Reduzierung der Nettokaltmiete je Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr ist trotz der gewöhnlichen Anpassungen von Mieten infolge von Modernisierungen nach Mieterwechseln mit dem Wegfall der Kabelgebühr zu erklären, die in den meisten Fällen nicht als Betriebskostenposition abgerechnet, sondern historisch in die Kaltmiete eingepreist wurde.

Die Wiedervermietungsmiete im nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt stieg gemäß Wohnungsmarktbericht 2023 der NRW-Bank im Jahr 2023 auf **8,87 Euro/m²** während die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete über den gesamten Wohnungsbestand der WBG Erkrath bei **6,86 Euro/m²** für vollmodernisierte Wohnungen lag.

Nach der letzten Mieterhöhung über den gesamten Bestand zum 01.01.2022 sollte unsere nächste turnusmäßige Mieterhöhung zum 01.01.2025 erfolgen. Aufgrund der extremen Kostensteigerungen in allen Bereichen hat der Vorstand jedoch beschlossen, die Bestandsmieten zum 01.07.2024 um moderate 5% anzupassen und entsprechend der neuen Mietspiegel für Erkrath und Düsseldorf neue Zielmieten für vollmodernisierte Wohnungen zu definieren.

3.6 Fluktuation

Im Geschäftsjahr 2023 endeten insgesamt 89 Verträge (Vorjahr: 85 Verträge) für Wohnraum durch Mieter- und Vermieterkündigungen. Die Fluktuationsquote lag somit bei rund 8,89% (Vorjahr: 8,45%) des Wohnungsbestandes.

Die Leerstandsquote betrug mit 36 Wohnungen zum 31.12.2023 3,6% (Vorjahr: 1,9%). Von den 3,6% (36 Wohnungen) sind jedoch 2,8% (28 Wohnungen) gewollter Leerstand, da zum Stichtag die aktive Entmietung der Liegenschaften Bachstraße 7 und Beethovenstraße 9–21 fortgesetzt wurde. Zudem wurden zwei Wohnungen als Baustellenwohnungen für die Großmodernisierungen in der Fasanenstraße 2a und in der Kreuzstraße 26 freigehalten. Diese insgesamt sehr geringe Leerstandsquote spiegelt den Wohnungsmarkt in Erkrath deutlich wider, zumal die Gründe für die Leerstände außerhalb der zuvor genannten aktiven Entmietung technischer Natur waren (Modernisierung im Nutzerwechsel). Marktbedingte Leerstände waren nicht zu vernehmen.

4. Darstellung der Lage

4.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

| | 2023 T€ | 2022 T€ | Veränderung zum Vorjahr in % |
|---|--------------|--------------|---------------------------------|
| Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) | 6.355 | 6.542 | 2,86 |
| Andere betriebliche Erträge | 746 | 397 | 87,91 |
| Betriebsleistung | 7.101 | 6.940 | 2,32 |
| Aufw. für bezogene Lieferungen und Leistungen | 3.375 | 3.119 | 8,21 |
| Personalaufwand | 782 | 733 | 6,68 |
| Abschreibungen (planmäßig) | 983 | 1.119 | -12,15 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 386 | 310 | 24,52 |
| Zinsaufwand | 159 | 139 | 14,39 |
| Gewinnunabhängige Steuern | 248 | 204 | 21,57 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 5.933 | 5.624 | 5,49 |
| Jahresüberschuss | 1.168 | 1.315 | -11,18 |

Die Verbesserung der Betriebsleistung ergibt sich trotz der zuvor erläuterten gesunkenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung insbesondere aus der im Vergleich zum Vorjahr um knapp 90% erhöhten Position „Andere betriebliche Erträge“.

Der Betrag in Höhe von rund 746 T Euro setzt sich aus den Bestandsveränderungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen (z. B. Eintrittsgelder, Auflösung von Rückstellungen oder Versicherungserstattungen) sowie den Zinserträgen aus den Bausparguthaben oder der zwischenzeitlichen Anlage liquider Mittel (Tagesgeld) zusammen. Insbesondere der hohe Wert der Bestandsveränderungen (rund 416 T Euro) ist mit den verhältnismäßig geringen abzurechnenden Heizkosten für das Jahr 2022 und den hohen abzurechnenden Heizkosten für das Jahr 2023 zu erklären.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung stiegen im Berichtsjahr leicht, was mit den deutlich wahrnehmbaren Material- und Lohnkostensteigerungen in nahezu allen Bereichen zu erklären ist. Ferner haben wir für die im Jahr 2023 und 2024 geplanten Projekte neues Fremdkapital aufgenommen, womit der Zinsaufwand gestiegen ist. Zudem hat die Stadt Erkrath im Jahr 2023 eine Grundsteuererhöhung verabschiedet, die die Aufwendungen für die Betriebsleistung zusätzlich erhöht hat.

4.2 Vermögens- und Finanzlage

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

| | 2023 T€ | 2022 T€ | Veränderung zum Vorjahr in % |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|
| Vermögensstruktur | | | |
| Anlagevermögen | 20.813 | 18.970 | 9,72 |
| Umlaufvermögen | 6.095 | 4.712 | 29,43 |
| Forderungen | 208 | 127 | 63,78 |
| Unfertige Leistungen | 1.990 | 1.574 | 26,43 |
| Flüssige Mittel | 3.898 | 3.011 | 29,46 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 75 | 13 | 476,92 |
| Bilanzsumme - Gesamtvermögen | 26.983 | 23.695 | 13,88 |
| Kapitalstruktur | | | |
| Eigenkapital | 13.182 | 12.000 | 9,85 |
| Fremdkapital | 13.777 | 11.689 | 17,86 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 24 | 6 | 300,00 |
| Bilanzsumme - Gesamtkapital | 26.983 | 23.695 | 13,88 |

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um knapp 14% bzw. rund 2,3 Mio. Euro gestiegen.

Bei den Sachanlagen standen Zugänge in Höhe von 2.637 T Euro Abschreibungen in Höhe von 948 T Euro gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um ca. 887 T Euro. Unter den unfertigen Leistungen in Höhe von 1.990 T Euro werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum um 1.182 T Euro. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich trotz Tilgungen in Höhe von 1.797 T Euro (hiervon 820 T Euro planmäßig und 977 T Euro außerplanmäßig) um 2.088 T Euro, was mit Neuaufnahmen von neuen Krediten in Höhe von 3.226 T Euro und leicht erhöhten Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr zu erklären ist. Analog zum Vorjahr beziehen sich wesentliche Teile der sonstigen Rückstellungen auf die voraussichtlich entstehenden Kosten für die aktive Entmietung der Liegenschaften Beethovenstraße 9–21. Der Anteil dieser Rückstellungen beläuft sich auf 98 T Euro (Vorjahr 175 T Euro) von insgesamt 300 T Euro (Vorjahr 256 T Euro).

4.3 Kapitalflussrechnung

| | | 2023 | 2022 |
|-----|--|---------------|---------------|
| | Jahresüberschuss | 1.168 | 1.315 |
| +/- | Abschreibungen/Zuschreibungen | 983 | 1.119 |
| +/- | Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen | -8 | 4 |
| | Cashflow | 2.143 | 2.438 |
| +/- | Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen | -92 | -261 |
| -/+ | Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen, Forderungen sowie anderer Aktiva | -557 | 323 |
| +/- | Zu-/Abnahme der Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Passiva | 779 | 58 |
| | Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 2.273 | 2.558 |
| - | Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -2.878 | -1.177 |
| | Cashflow aus Investitionstätigkeit | -2.878 | -1.177 |
| - | Planmäßige Tilgungen von Darlehen | -820 | -995 |
| - | Außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen | -977 | 0 |
| + | Neuaufnahme Darlehen | 3.226 | 0 |
| +/- | Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben | 14 | -17 |
| | Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 1.443 | -1.012 |
| | Veränderung des Finanzmittelbestandes | 838 | 369 |
| | Finanzmittelbestand Anfang | 983 | 614 |
| | Finanzmittelbestand Ende | 1.821 | 983 |

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert. Wir konnten unseren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen. Auch die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2024 ist trotz der Überlappung verschiedener Krisensituationen gesichert.

4.4 Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | Angabe in | 2023 | 2022 |
|--|------------------|-------|-------|
| Eigenkapitalquote | % | 48,9 | 50,6 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 8,9 | 11,0 |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 4,9 | 5,5 |
| Cashflow | T€ | 2.143 | 2.438 |
| Durchschnittliche Nettokaltmiete am Bilanzstichtag | €/m ² | 6,27 | 6,39 |
| Instandhaltungskosten | €/m ² | 23,69 | 24,54 |
| Fluktuationsquote | % | 8,9 | 8,5 |
| Leerstandsquote am Bilanzstichtag | % | 3,6 | 1,9 |

5. Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bei Neuvermietungen von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter, wodurch das Mietausfallrisiko geschmälert wird. Durch die stetigen und hohen Investitionen in den Bestand werden langfristige Mietverhältnisse mit unseren Mitgliedern gewährleistet.

Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen begegnen. Das Risiko von Mietausfällen ist in seiner Gesamtheit als gering zu erachten.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite, da seit Anfang 2022 eine erhebliche Steigerung der Kapitalmarktzinsen zu beobachten ist. Durch eine Vielzahl von unkalkulierbaren globalen Krisen, die sich sehr vielfältig auf unsere Branche und den Kapitalmarkt auswirken, ist derzeit damit zu rechnen, dass die Niedrigzinsphasen von vor gut zwei Jahren in der Form kurz- bis mittelfristig nicht mehr zu erwarten sind.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des bestehenden deutlichen Abstands zum ortsüblichen Preisniveau nicht.

Besorgniserregend sind allerdings die nach wie vor hohen Kosten in allen Segmenten – insbesondere die Baukosten. Die hohen Baukosten in Kombination mit den o. g. gestiegenen Kapitalmarktzinsen und unsicheren Förderbedingungen beobachten wir mit Blick auf die Kalkulationen unserer genossenschaftlichen Mieten sowie die Wirtschaftlichkeit neuer Modernisierungs- und Neubauprojekte mit sehr großer Sorge. Aus diesen Gründen erfolgt zum 01.07.2024 eine Anpassung der Mieten (§558 BGB) zunächst um moderate 5%.

Hinzu kommt ein deutlich wahrnehmbarer Fachkräftemangel im Handwerk sowie nach wie vor volle Auftragsbücher, was sich eindeutig in unseren Ausschreibungen niederschlägt.

Ferner sind die Energiepreise ein erhebliches Problem für die Bezahlbarkeit der (Warm-)Mieten. In 2022 konnten unsere Mitglieder noch von den günstig ausgehandelten Konditionen unserer Genossenschaft profitieren. Seit dem 01.01.2023 haben sich die Kosten für Gas auf rund 12 Cent je kWh mehr als verdoppelt. Die Stromkosten haben sich ca. verfünffacht. Zudem wird der CO₂-Preis die Kostensituation im Energiebereich infolge der weiteren schrittweisen Erhöhung in den kommenden Jahren weiter verschärfen.

Der Vorstand setzt vor dem Hintergrund dieser Risiken und aus Gründen des Klimaschutzes für künftige Projekte in der Regel auf Luft-Wasser-Wärmepumpen in Verbindung mit PV-Anlagen, was in der Fasanenstraße 2a bereits erfolgreich abgewickelt wurde. Weitere Anlagen nach dem gleichen Modell werden derzeit in den Objekten Kalkumer Feld 29–31, für rund 100 Wohnungen im sogenannten Vogelviertel (Adlerstraße, Fasanenstraße und Taubenstraße), in der Kreuzstraße 24–26, in Düsseldorf-Unterbach sowie im kommenden Jahr in der Bachstraße 7 errichtet.

Der regenerative Energieträger „Umgebungsluft“ gewährleistet eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung im Gebäude. Jedoch ist der damit einhergehende höhere Stromverbrauch zu berücksichtigen, da der Strom in Deutschland noch in nicht unerheblichen Teilen durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe gewonnen wird. Durch den Ausbau der regenerativen Energien, der sich positiv auf den deutschen Strommix auswirken wird, erreichen wir mit der Wärmepumpe künftig eine noch bessere Klimaverträglichkeit. Zudem wird die Ausstattung unserer WBG-Dächer mit PV-Anlagen die Autarkie erhöhen und somit den Bedarf von Strom aus der Energiewirtschaft reduzieren.

Als erhebliches Risiko schätzt der Vorstand die Folgen der Klimakrise ein. Neben der Erwärmung des Planeten und häufiger auftretenden Extremwetterereignissen, ist davon auszugehen, dass die europäischen und deutschen Vorgaben in Zukunft immer strenger werden. In unseren europäischen Nachbarländern ist die Weitervermietung entsprechender Wohnungen ab einer bestimmten Effizienzklasse in naher Zukunft nicht mehr möglich.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Zielerreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes spätestens bis zum Jahr 2045 und um dem zuvor beschriebenen Risiko zu begegnen, haben wir unseren Bestand professionell und unter Zuhilfenahme externer Berater analysiert. Auf dieser Basis wurde eine Strategie entwickelt, um das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes zu erreichen.

Außerdem wird der Vorstand die Auswirkungen des Projekts Düssel-Terrassen am Wimmersberg genau verfolgen. Derzeit gehen wir davon aus, dass die Herstellung von rund 700 Wohneinheiten in Alt-Erkrath eine eher positive Entlastung auf dem sehr angespannten Wohnungsmarkt bewirkt. Jedoch ist es möglich, dass die Fluktuation nach der Fertigstellung insbesondere der öffentlich geförderten Wohnungen des Projekts dazu führt, dass die Fluktuation in unserem Bestand zeitweise ansteigen wird.

5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen nachfragegerecht angepasst und verbessert. Auch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf als sehr gefragte Metropole bietet enorme Chancen, den Standort Erkrath im Allgemeinen und den WBG-Gebäudebestand im Speziellen weiterzuentwickeln.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenrechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – werden wir in den kommenden Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen im unbewohnten und bewohnten Zustand.

Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen und Beratungsangebote werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Die bereits fortgeschrittene Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden sollen. Es soll damit für die Mitglieder ein Mehrwert gegenüber dem bereits bekannten Wohnen zu fairen Preisen geschaffen werden. Zudem sollen Fachkräfte durch zeitgemäße, moderne und flexible Arbeitsplätze langfristig gebunden werden.

Außerdem bietet der Wohnungsbestand weiterhin ein hohes Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen Mietspiegel, sodass den aktuellen und künftigen Krisen begegnet werden kann.

6. Prognosebericht

6.1 Bestandsentwicklung

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes durch ganzheitliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauvorhaben richten. Hierbei wird vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit und damit dem Einklang von Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Sozialverträglichkeit die Frage, ob ein Abriss von Bestandsgebäuden sinnvoll ist, bei jedem Einzelfall sehr streng geprüft. Nur wenn eine Erhaltung eines Bestandsgebäudes gegenüber dem Abriss und dem Neubau nach dem Grundsatz Nachhaltigkeit nicht gerechtfertigt werden kann, werden Vorstand und Aufsichtsrat entsprechende Beschlüsse für ein Neubauvorhaben fassen.

Jedoch ist eine Prognose derartiger Projekte mit einem Vorlauf mehrerer Jahre zum derzeitigen Stand kaum seriös abzugeben. Seit geraumer Zeit befinden wir uns national und international in sehr dynamischen und multiplen Krisensituationen. Diese zum Teil nicht im Vorfeld kalkulierbaren Krisen in Verbindung mit den

vorhersehbaren Herausforderungen wie z. B. dem Klimawandel oder dem demografischen Wandel ergeben kumulierte Aufgaben, die ab einem bestimmten Punkt für die Wohnungswirtschaft nicht ohne ausreichende öffentliche Unterstützungen zu stemmen sind.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Erkrath, der guten Ertragslage der Genossenschaft, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe gehen wir trotz der geschilderten Herausforderungen von einer weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft aus. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – zum Zeitpunkt der Erstellung ein vorsichtig kalkuliertes Ergebnis von knapp 68 T Euro erwarten ließ.

6.2 Mietenentwicklung

Mieterhöhungen nach § 558 wurden zuletzt zum 01.01.2022 umgesetzt und stehen zum 01.07.2024 wieder an. Zudem erfolgten zum 01.01.2023 deutliche Anpassungen der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen gemäß der II. BV zur Ermittlung unserer öffentlich geförderten Mieten.

Im Bereich Betriebs- und Heizkostenmanagement werden wir auch in Zukunft großen Wert darauf legen, vielfältige Angebote für unsere Mitglieder zu schaffen, die das Wohnen erleichtern sollen. Darüber hinaus werden wir auch künftig im Sinne unserer Mitglieder gute Preisabkommen mit unseren Geschäftspartnern schließen, um die Betriebskosten als zweite Miete so niedrig wie möglich zu halten. Jedoch ist in allen Bereichen – insbesondere bei der Energieversorgung – auch in Zukunft mit hohen Kosten zu rechnen, die sich direkt oder indirekt auf die kalten und warmen Betriebskosten auswirken werden.

Zudem setzen wir Zug um Zug die Mieterwünsche zu den noch vielfach vorhandenen Einzelmüllgefäßen je Mieter um und gestalten neue Mülltonnenstellplätze mit Gemeinschaftsmüllbehältern oder tauschen bei bereits bestehenden Mülltonnenstellplätzen die Einzeltonnen gegen Gemeinschaftstonnen um, was die Gesamtkosten reduzieren soll.

6.3 Digitalisierung

Der Mehrwert der Digitalisierung soll in den kommenden Jahren durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen.

Seit einiger Zeit schaffen wir hierfür Grundlagen und investieren weiterhin für unsere Mitglieder und die Verwaltung Zeit und Geld, damit alle Stakeholder der Genossenschaft kurz- bis mittelfristig und künftige Generationen langfristig davon profitieren, dass die WBG Erkrath die nötigen Entwicklungen nicht auf die lange Bank geschoben hat.

7. Sonstiges

Dank für die Mithilfe und Mitwirkung

Das Jahr 2023 war wie zuvor ausführlich beschrieben sehr herausfordernd und erneut von enormem Stress für unsere Verwaltung geprägt. Diese Situation wird sich im Jahr 2024 voraussichtlich nicht vollständig erholen, wenngleich zumindest die Energiekrise mit drohenden Lieferengpässen von Strom und Gas nicht mehr die Dimension von 2022 und 2023 zu haben scheint.

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei dem gesamten Team der WBG Erkrath für das kompetente und motivierte Engagement in sehr schwierigen Zeiten. Die Mitglieder konnten sich stets auf unsere starken Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verlassen. Das ist für die Genossenschaft ein sehr wertvolles Gut.

Auch der Stadt Erkrath, den Geschäftspartnern und den Handwerksfirmen möchten wir unseren herzlichen Dank aussprechen. Derartig starke Verbindungen sind eine wichtige Grundlage für die Erreichung der von uns gesetzten Ziele.

Nicht zuletzt danken wir den Aufsichtsratsmitgliedern für die gute, vertrauensvolle und unterstützende Zusammenarbeit sowie unseren Mitgliedern und Bewohnern, auf deren Mitwirkung wir uns stets verlassen können.

Erkrath, den 21.05.2024



Detlef Ehlert



Christian Frank



Thorsten Schmitz

B. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand gefördert, beraten und überwacht.

Er hat sich in insgesamt sechs gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand umfassend über die Lage und Entwicklung sowie bedeutsame Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen. Zudem hat der Aufsichtsrat zur internen Beratung fünf separate Sitzungen durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat sich mit allen Tagesordnungspunkten umfassend auseinandergesetzt, um dem Vorstand eine einvernehmliche Entscheidungshilfe geben zu können. Die Beschlussfassungen erfolgten satzungsgemäß und entsprechend der Geschäftsordnungen vom Vorstand und Aufsichtsrat.

Wesentliche Beratungs- und Berichtsthemen waren:

- Jahresabschluss 2021 und 2022
- Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2023 und 2024
- Quartiersentwicklung Bach-, Beethoven- und Mozartstraße (B-Plan-Änderung)
- Grundstückstausch mit der Stadt Erkrath
- Grundstücksankauf „Tankstelle Alt-Erkrath“
- Großmodernisierungen
 - a. Fasanenstr. 2a
 - b. Falkenstr. 5a
 - c. Beethovenstr. 24–26
 - d. Kalkumer Feld 29–31
 - e. Taubenstr. 1–19, Fasanenstr. 64–66 und Adlerstr. 33–45
 - f. Kreuzstr. 24–26
 - g. Auf'm Hitzberg 1, Brinellstr. 10 und Nettetalstr. 24–26 (D.-Unterbach)
 - h. Bachstr. 7
- Klima-Roadmap WBG
- Wohnungspolitische Angelegenheiten
(Novellierung des GEG, EnSiMiMaV, Solarpaket I, IDW RS IFA 1 etc.)
- Dienstfahrradregelung Vorstandsmitglieder
- Personal- und Vorstandsangelegenheiten
- Satzungsänderung und Anpassung der Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat
- Digitalisierung der Gremienarbeit

Die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses 2022 erfolgte planmäßig durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 17.07. bis zum 04.08.2023. Die Schlussbesprechung mit dem Wirtschaftsprüfer ergab, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung daher, den Jahresabschluss 2023 in der vorliegenden Form festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns zu entsprechen.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben verantwortungsbewusst und loyal zusammengearbeitet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WBG Erkrath für die erfolgreiche Arbeit im Berichtsjahr.

Erkrath, den 21.05.2024

Der Aufsichtsrat



Dr. Michael Henseler
(Aufsichtsratsvorsitzender)

C. Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

1. Bilanz

1. Bilanz zum 31.12.2023

| in € | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| Aktivseite | | | |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 14.016,90 | 18.472,51 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 19.959.398,86 | | 18.270.232,52 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 36.212,05 | | 15.003,78 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 84.263,15 | | 95.456,15 |
| Bauvorbereitungskosten | 717.232,86 | 20.797.106,92 | 569.202,55 |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 1.600,00 | 1.600,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 20.812.723,82 | 18.969.967,51 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Unfertige Leistungen | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.990.023,55 | 1.573.618,59 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 8.982,74 | | 12.559,39 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 198.645,18 | 207.627,92 | 114.104,04 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.821.710,23 | | 982.886,79 |
| Bausparguthaben | 2.076.608,55 | 3.898.318,78 | 2.028.502,91 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 74.538,14 | 13.520,25 |
| Bilanzsumme | | 26.983.232,21 | 23.695.159,48 |

| in € | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Passivseite | | | |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 80.860,00 | | 70.980,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 2.047.217,61 | | 2.043.293,58 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 1.040,00 | | 1.040,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 9.382,39 | | 2.129.117,61 | (8.626,42) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 1.443.916,10 | | 1.326.916,10 |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 117.000,00 (Vorjahr: € 132.000,00) | | | |
| Bauerneuerungsrücklage | 5.791.509,62 | | 5.791.509,62 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 3.233.178,78 | | 2.108.747,53 |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 657.331,39 | | | (312.297,06) |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 467.099,86 | | 10.468.604,50 | (525.331,39) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 1.168.199,71 | | 1.314.662,78 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | 584.099,86 | 584.099,85 | 657.331,39 |
| Eigenkapital insgesamt: | | 13.181.821,96 | 11.999.818,22 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 136.258,00 | | 143.909,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 163.600,00 | 299.858,00 | 255.971,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10.372.645,00 | | 8.944.553,43 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0,00 | | 0,00 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.322.079,51 | | 1.950.515,89 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 55.143,90 | | 45.057,50 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 629.188,71 | | 233.635,33 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 98.320,63 | 13.477.377,75 | 115.225,77 |
| – davon aus Steuern: € 8.914,57 | | | (8.210,59) |
| – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 | | | (0,00) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | | 24.174,50 | 6.473,34 |
| Bilanzsumme | | 26.983.232,21 | 23.695.159,48 |

2. Gewinn- und Verlustrechnung

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.–31.12.2023

| in € | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | | 6.354.832,83 | 6.542.362,31 |
| Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 416.404,96 | -33.154,88 |
| Andere Aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 303.582,12 | 402.834,94 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 3.374.527,35 | 3.119.848,38 |
| Rohergebnis | | 3.700.292,56 | 3.792.193,99 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 629.878,65 | | 594.273,39 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 151.934,88 | 781.813,53 | 139.118,52 |
| – davon für Altersversorgung: € 18.228,08 | | | (17.707,38) |
| Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 982.854,65 | 1.119.347,35 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 386.212,95 | 309.681,48 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 29,45 | 29,45 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 25.952,26 | 27.747,83 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 159.044,79 | 139.373,41 |
| – davon aus Aufzinsung: € 2.474,00 | | | (2.524,00) |
| Steuern vom Einkommen | | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis nach Steuern | | 1.416.348,35 | 1.518.177,12 |
| Sonstige Steuern | | 248.148,64 | 203.514,34 |
| Jahresüberschuss | | 1.168.199,71 | 1.314.662,78 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 584.099,86 | 657.331,39 |
| Bilanzgewinn | | 584.099,85 | 657.331,39 |

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG hat ihren Sitz in Erkrath und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (GnR 247) eingetragen.

- 1) In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich keine Veränderungen ergeben.
 - 2) Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.
 - 3) Bei der Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.
 - 4) Die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nutzt die in den §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB geregelten größenabhängigen Erleichterungen.
-

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Anlagevermögen

a. Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden die Anschaffungskosten für Anwendungssoftware ausgewiesen. Die planmäßige Abschreibung erfolgte auf Basis einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

b. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich linearer Abschreibungen bewertet. Bei Sachanlagenzugängen wurden die Fremdkosten ohne Eigenleistung als Anschaffungs- bzw. Herstellkosten angesetzt.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung beigetragen haben. Gleiches gilt für die Außenanlagen. Immaterielle Anlagegüter, technische Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die **planmäßigen Abschreibungen** erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

| Posten: | Nutzungsdauer: |
|---------------------|----------------|
| Wohnbauten | 60–80 Jahre |
| Garagen | 20 Jahre |
| Außenanlagen | 5–20 Jahre |
| Technische Anlagen | 5–10 Jahre |
| Fahrzeuge | 5 Jahre |
| Betriebs- u. Gesch. | 3–13 Jahre |

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150€ werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

2. Umlaufvermögen

a. Unfertige Leistungen

Unter dieser Position sind die noch nicht mit Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie weitere abzurechnende Bewirtschaftungskosten ausgewiesen.

b. Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Zweifelhafte Forderungen werden wertberichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden voll abgeschrieben.

c. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

d. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt stellen.

3. Rückstellungen

a. Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Dabei wurden die HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G, ein Rechnungszins von 1,82% (Vorjahr: 1,78%) bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie Rententrend von 2,20% (Vorjahr: 2,20%) zugrunde gelegt. Der Rechnungszins entspricht dem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 924,00 Euro (Vorjahr: 4.420,00 Euro). Für diesen Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB.

b. Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen gemäß § 249 Abs. 1 HGB berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellung Umzugsbeihilfe

Zur Umsetzung geplanter Modernisierungsarbeiten im Haus Bachstraße 7 sowie des voraussichtlichen Abrisses der Häuser Beethovenstraße 9–21 mit anschließender Neubauerstellung wird die aktive Entmietung jener Liegenschaften in den Jahren 2022, 2023 und 2024 durchgeführt. Um die außerordentlichen Belastungen eines Umzugs sozial abzufedern, wurde im Rahmen der Wirtschaftsplanerstellung 2022 eine Umzugsbeihilfe für die betroffenen Mieter kalkuliert und beschlossen. Diese Kalkulation legte einen Gesamtbetrag von 450.000,00 Euro fest. Dieses Umzugsbudget soll vor allem für die anfallenden Umzugskosten und für Renovierungsarbeiten in der neuen Wohnung verwendet werden. Die Möglichkeit der Nutzung dieses Umzugsbudgets wurde den betroffenen Mietern bei zwei Informationsveranstaltungen im Januar 2022 mitgeteilt. Zur Gewährleistung einer periodengerechten Rechnungslegung ist eine Rückstellung der erläuterten Umzugsbeihilfe in Höhe von 450.000,00 Euro für das Geschäftsjahr 2021 gebildet worden.

Nachdem im Geschäftsjahr 2022 bereits 20 der 45 betroffenen Wohnungen leergezogen worden sind sowie eine entsprechende partielle Inanspruchnahme und Auflösung der Rückstellung stattgefunden hat, lag die Rückstellung zum 01.01.2023 bei einer Höhe von 175.000,00 Euro.

Für das Geschäftsjahr 2023 kann ein erfolgter Auszug von weiteren 11 leierzuziehenden Wohnung festgehalten werden. Der verbuchte Aufwand für die beanspruchte Umzugsbeihilfe liegt im Jahr 2023 bei insgesamt 46.394,91 Euro.

Unter Zugrundelegung eines kalkulierten Rückstellungsbetrags in Höhe von 7.000,00 Euro je freizuziehender Wohnung, ist eine partielle Inanspruchnahme und Auflösung der Rückstellungssumme verbucht worden. Die verbleibende Gesamtrückstellung für die in 2024 freizuziehenden Wohnungen (14) beträgt daher 98.000,00 Euro.

Rückstellung CO₂-Steuer

Seit dem Jahr 2021 wird ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Im Geschäftsjahr 2023 gilt ein Preis in Höhe von 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Bisher konnten Vermieter die Zusatzkosten für den CO₂-Preis gänzlich an ihre Mieter weitergeben. Zum 01.01.2023 ist dies mit Einführung des Gesetzes zur Aufteilung der CO₂-Kosten zu Gunsten der Mieter geändert worden.

Seitdem haben auch Nutzer von dezentralen Heizanlagen (Gaseinzelheizungen) das Anrecht auf eine anteilige Erstattung der CO₂-Abgabe durch den Vermieter. Die Erstattung ist nach einem 10-Stufen Modell geregelt, welches sich anhand der Emissionen pro Quadratmeter und Jahr berechnet.

Unter Berücksichtigung der Anzahl betroffener Wohneinheiten (222), einer durchschnittlichen Wohnungsgröße in Höhe von 57,78 m² und einem angenommenen Verbrauch in Höhe von 125 kWh/m²/a sind CO₂-Kosten in Höhe von 9.341,77 Euro und ein spezifischer CO₂-Ausstoß in Höhe von 22,69 kg CO₂/m²/a kalkuliert worden. Mit Hilfe des 10-Stufen Modells ist eine Stufeneinteilung vorgenommen worden, die eine mieterseitige Übernahme von 70 Prozent der CO₂-Kosten vorsieht.

Auf Basis einer angenommenen Inanspruchnahme in Höhe von 75 Prozent ist zum 31.12.2023 eine Rückstellung in Höhe von gerundeten 2.100,00 Euro gebildet worden.

Rückstellung hydraulischer Abgleich

Der Gesetzgeber hat mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen eine Vorschrift erlassen, die verschiedene Verpflichtungen beinhaltet. Insbesondere der § 3 der Verordnung regelt die Vorgaben zum hydraulischen Abgleich. So sind Gaszentralheizungssysteme gem. § 3 (1) EnSimiMaV hydraulisch abzugleichen. Sanktionsmaßnahmen sind bei Verstoß gegen die Verordnung jedoch nicht festgeschrieben. Im Hinblick auf die bilanzielle Beurteilung dieser Verpflichtung kann festgehalten werden, dass alle Kriterien erfüllt sind, die für die Pflicht zur Bildung einer Verbindlichkeitsrückstellung im handelsrechtlichen Sinne kumulativ vorliegen müssen.

Der Bundesfinanzhof sieht die Notwendigkeit der Sanktionsbewehrung bei Nichtbeachtung der Vorschrift als ein zusätzliches Kriterium für die Vorlage einer Pflicht zur Rückstellungsbildung an. Hieran fehlt es im vorliegenden Sachverhalt, so dass der Einschätzung des Bundesfinanzhofes zur Auslegung des Handelsrechts gefolgt und eine Rückstellungsbildung verneint werden kann. Der VdW Rheinland-Westfalen sieht diese Art der Beurteilung als zulässig an.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG folgt der steuerlichen Rechtsprechung laut Bundesfinanzhof und wird im Rahmen der Jahresabschlusserstellung 2023 keine Verbindlichkeitsrückstellung für die verpflichtende Umsetzung des hydraulischen Abgleichs bilden.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt stellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

a. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

| in € | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | Buchwert 31.12.2023 | Buchwert 31.12.2022 |
|--|--|---------------------|-------------|-------------------|--|---------------------------------------|--|------------------------|------------------------|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 96.855,00 | 3.216,37 | 0,00 | 0,00 | 100.071,37 | 7.671,98 | 86.054,47 | 14.016,90 | 18.472,51 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 48.024.467,66 | 2.198.468,44 | 0,00 | 439.036,30 | 50.661.972,40 | 948.338,40 | 30.702.573,54 | 19.959.398,86 | 18.270.232,52 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 219.531,18 | 25.895,31 | 0,00 | 0,00 | 245.426,49 | 4.687,04 | 209.214,44 | 36.212,05 | 15.003,78 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 291.501,30 | 10.964,23 | 0,00 | 0,00 | 302.465,53 | 22.157,23 | 218.202,38 | 84.263,15 | 95.456,15 |
| Bauvorbereitungskosten | 569.202,55 | 587.066,61 | 0,00 | 439.036,30 | 717.232,86 | 0,00 | 0,00 | 717.232,86 | 569.202,55 |
| Insgesamt | 49.104.702,69 | 3.261.430,89 | 0,00 | 0,00 | 51.927.097,28 | 975.182,67 | 31.129.990,36 | 20.797.106,92 | 18.949.895,00 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 1.600,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.600,00 | 0,00 | 0,00 | 1.600,00 | 1.600,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 49.203.157,69 | 3.264.647,26 | 0,00 | 0,00 | 52.028.768,65 | 982.854,65 | 31.216.044,83 | 20.812.723,82 | 18.969.967,51 |

b. Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.990.023,55 Euro (1.573.618,59 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

c. Forderungen

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

d. Sonstige Vermögensgegenstände

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

e. Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

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

| Verbindlichkeiten in € | Insgesamt | Restlaufzeit | | | | gesichert | Art der Sicherung |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| | | bis zu 1 Jahr | mehr als 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10.372.645,00 8.944.553,43 | 969.068,62 992.256,91 | 9.403.576,38 7.952.296,52 | 3.455.190,41 3.640.331,22 | 5.948.385,97 4.311.965,30 | 10.372.645,00 8.944.553,43 | GPR GRP |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.322.079,51 1.950.515,89 | 2.322.079,51 1.950.515,89 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | - - |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 55.143,90 45.057,50 | 55.143,90 45.057,50 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | - - |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 629.188,71 233.635,33 | 629.188,71 233.635,33 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | - - |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 98.320,63 115.225,77 | 98.320,63 115.225,77 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | - - |
| Gesamtbetrag | 13.477.377,75 11.288.987,92 | 4.073.801,37 3.336.691,40 | 9.403.576,38 7.952.296,52 | 3.455.190,41 3.640.331,22 | 5.948.385,97 4.311.965,30 | 10.372.645,00 8.944.553,43 | GPR GRP |

GPR = Grundpfandrecht

2. Gewinn- und Verlustrechnung

a. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Allerdings wurde dabei aus Gründen der Geringwertig- bzw. nicht Wesentlichkeit auf einen gesonderten Ausweis von Gestattungserlösen verzichtet.

b. Aufgrund der partiellen Rückstellungsauflösung der in 2021 gebildeten Rückstellung für die Umzugsbeihilfe im Rahmen der Entmietung der Häuser Bachstraße 7 und Beethovenstraße 9–21 sind wesentliche außerordentliche Erträge in Höhe von 30.605,09 Euro entstanden. Weitere wesentliche außerordentliche Erträge oder Aufwendungen sind nicht angefallen.

c. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen nicht enthalten.

D. Sonstige Angaben

- 1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.**
- 2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20% an anderen Unternehmen.**
- 3. Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum durchschnittlich neun Angestellte beschäftigt.**

| | Vollzeit | Teilzeit |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter-/innen: | 5 | 3 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb: | 1 | 0 |
| Gesamt: | 6 | 3 |

Daneben sind im Berichtszeitraum zwei Reinigungskräfte (geringfügig beschäftigt) beschäftigt worden.

4. Mitgliederbewegung

| Mitglieder | Mitglieder | Anteile |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Bestand am 01.01.2023 | 1.489 | 7.892 |
| Zugänge lt. Aufstellung | 88 | 381 |
| Abgänge lt. Aufstellung | -73 | -363 |
| Bestand am 31.12.2023 | 1.504 | 7.910 |

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2023 um 3.924,03 Euro erhöht und betragen zum 31.12.2023 2.047.217,61 Euro.

5. Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der Sitzung vom 21.05.2024 auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.168.199,71 Euro einen Betrag in Höhe von 117.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage und 467.099,86 Euro den anderen Ergebnissrücklagen zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich danach ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 584.099,85 Euro auf neue Rechnung vorzutragen und im Jahr 2024 in „Andere Ergebnissrücklagen“ einzustellen.

6. Zuständiger Prüfungsverband

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

7. Vorstand

Frank, Christian (hauptamtlich)
Ehlert, Detlef (nebenamtlich)
Schmitz, Thorsten (nebenamtlich)

Zum 31.12.2023 bestanden keine Forderungen gegenüber Vorstandsmitgliedern.

8. Aufsichtsrat

| Mitglieder des Aufsichtsrates: | Wahlzeit |
|--|-----------|
| Dr. Michael Henseler (Vorsitzender) | 2021–2024 |
| Monika Pütz | 2021–2024 |
| Christine Ilgner (stellv. Vorsitzende) | 2022–2025 |
| Bodo Heinig | 2022–2025 |
| Ulrich Schimschock | 2023–2026 |
| Thomas Graf | 2023–2026 |

Es bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Erkrath, den 21.05.2024

Der Vorstand

Christian Frank

Detlef Ehlert

Thorsten Schmitz

Ihre WBG Erkrath



Christian Frank
Hauptamtlicher Vorstand



Detlef Ehlert
Nebenamtlicher Vorstand



Thorsten Schmitz
Nebenamtlicher Vorstand



Ivo Vuicic
*Leitung Kaufmännische
Wohnungsverwaltung*



Monique Heil
*Kaufmännische
Wohnungsverwaltung*



Maike Benneckenstein
*Kaufmännische
Wohnungsverwaltung*



Heike Heider
*Kaufmännische
Wohnungsverwaltung*



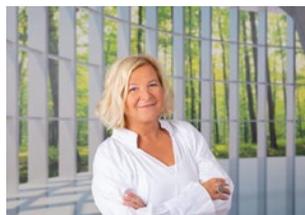
Andrea Di Tavi
*Leitung Technische
Wohnungsverwaltung*



Roland Rittner
*Technische
Wohnungsverwaltung*



Yvonne Bätzgen
*Technische
Wohnungsverwaltung*



Susanne Mertes
*Technische
Wohnungsverwaltung*



Dirk Bätzgen
Servicetechniker



Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG

Schlüterstraße 9
40699 Erkrath

T 0211 209949-0

F 0211 209949-11

info@wbg-erkrath.de

www.wbg-erkrath.de