



Geschäftsbericht

für das Jahr 2024

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 2024.

Auch im vergangenen Jahr konnte die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG den herausfordernden Zeiten trotzen und auf Basis einer starken Teamleistung gute Ergebnisse verzeichnen. Dies betrifft sowohl die Unternehmenszahlen als auch die abgewickelten Projekte.

Somit blicken wir optimistisch auf die künftigen Aufgaben zur Schaffung einer klimaneutralen, digitalisierten und für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter interessanten Wohnungsgenossenschaft. Dabei behalten wir eines stets im Fokus: unsere Kunden, unsere Mitglieder, die Menschen in Erkrath.

Wohnen ist ein Existenzgut, mit dem wir satzungsgemäß sorgfältig umgehen. Die Bezahlbarkeit lebenswerter Wohnanlagen steht für uns daher bei jeder Entscheidung an erster Stelle.

Unser aufrichtiger Dank gilt insbesondere unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Auch dem Aufsichtsrat, unseren Genossenschaftsmitgliedern sowie allen Geschäftspartnern sprechen wir ein herzliches Dankeschön für ein sehr gutes Miteinander im Jahr 2024 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,
- 245 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 2024/2025

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts des Amtseintritts von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breitmachen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne der neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

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

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

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

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

Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (–17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Eine GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Erkrath

Erkrath ist mit rund 46.000 Einwohnern 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 den 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 2024 dar:

	Häuser	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerblich ge- nutzte Einheiten	Wohn- und Nutzfläche
Bestand am 01.01.2024	142	1.006	245	5	64.387,10
Zugang 2024	0	0	0	0	0,00
Abgang 2024	0	0	0	0	0,00
Bestand am 31.12.2024	142	1.006	245	5	64.387,10

Der Großteil unserer Wohneinheiten befindet sich unverändert im Erkrather Stadtteil Alt-Erkath (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 Verlauf des Jahres 2024 wurde die Erarbeitung eines Angebotsbebauungsplans in Abstimmung mit der Stadtverwaltung fortgesetzt. Wir kalkulieren nach einigen Verzögerungen mit einer finalen Änderung des Bebauungsplans Anfang 2026.

Aus den Gesprächen zwischen uns, der Stadtverwaltung sowie den von uns beauftragen 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 2024 insgesamt 1.468 T Euro (Vorjahr 1.525 T Euro) aufgewendet. Dies entspricht einem Wert von 21,46 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr 23,69 Euro).

Zudem haben wir 5.047 T Euro aufgewendet, um unsere Bestände zu modernisieren. Diese Kosten verteilen sich wie folgt:

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechseln	431 T€
Energetische Modernisierung Kreuzstraße 24–26	1.037 T€
Zentralheizung Kalkumer Feld 29–31	84 T€
Zentralheizung Beethovenstraße 24–26	35 T€
Modernisierung von drei Heizzentralen in der Adler-, Fasanen- und Taubenstraße	554 T€
Energetische Modernisierung Falkenstraße 5a	497 T€
Energetische Modernisierung Düsseldorf Unterbach	2.051 T€
Energetische Modernisierung Fasanenstraße 2a	75 T€
Diverse Außenanlagen	283 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 Wiedervermietungsmiete gemäß Immobilienscout24 in Höhe von rund **10,03 Euro/m²** lag die durchschnittliche kalte Wiedervermietungsmiete unserer Wohnungen je m² im Jahr 2024 bei **6,97 Euro/m²** (Vorjahr 6,81 Euro/m²). Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter lag zum 31.12.2024 bei **6,62 Euro** (Vorjahr 6,27 Euro/m²) und damit deutlich unter der durchschnittlichen Miete in Erkrath und Umgebung. Die Reduzierung der Nettokaltmiete je m² 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 2024 der NRW.BANK im Jahr 2023 auf **8,92 Euro/m²** während die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete über den gesamten Wohnungsbestand der WBG Erkrath im Jahr 2024 bei **7,15 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 2024 endeten insgesamt 55 Verträge (Vorjahr: 89 Verträge) für Wohnraum durch Mieter- und Vermieterkündigungen. Die Fluktuationsquote lag somit bei rund 5,46% (Vorjahr: 8,89%) des Wohnungsbestandes. Die deutliche Abnahme der Wohnungskündigungen gegenüber dem Vorjahr ist mit der abgeschlossenen Entmietung des Gebäudes Bachstraße 7 und der weitestgehend abgeschlossenen Entmietung der Gebäude Beethovenstraße 9–21 zu erklären.

Die Leerstandsquote betrug mit 61 Wohnungen zum 31.12.2024 6,1% (Vorjahr: 3,6%). Von den 6,1% (61 Wohnungen) sind jedoch 5,0% (50 Wohnungen) gewollter Leerstand, da für die betroffenen Liegenschaften zum Stichtag die aktive Entmietung der Liegenschaften Bachstraße 7 sowie Beethovenstraße 9–21 weiterverfolgt 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:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	6.870	6.355	8,1
Andere betriebliche Erträge	427	746	-42,8
Betriebsleistung	7.297	7.101	2,8
Aufw. für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.414	3.375	1,2
Personalaufwand	819	782	4,7
Abschreibungen (planmäßig)	1.072	983	9,0
Andere betriebliche Aufwendungen	399	386	3,4
Zinsaufwand	231	159	45,3
Gewinnunabhängige Steuern	248	248	0,0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.183	5.933	4,2
Jahresüberschuss	1.114	1.168	-4,6

Die Verbesserung der Betriebsleistung ergibt sich durch die zuvor erläuterten gestiegenen Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit, obwohl sich die Position „Andere betriebliche Erträge“ im Vergleich zum Vorjahr reduziert hat.

Der Betrag in Höhe von rund 427 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. Die Reduzierung der vorgenannten Positionen ist im Wesentlichen durch die Veränderung der Position „Erhöhungen des Bestandes aus noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten“ von 416 T Euro im Vorjahr auf 21 T Euro im Berichtsjahr zu erklären. Hintergrund dieser Reduzierung ist, dass die Position „Verminderung des Bestandes durch Abrechnung“ im Berichtsjahr vergleichbare Beträge aufweist wie die zuvor genannte Position „Erhöhungen des Bestandes aus noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten“. Dies war im Vorjahr anders, da die in 2023 abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten aus dem Jahr 2022 noch verhältnismäßig niedrig waren und in 2023 insbesondere die Heizkosten infolge des Ukraine-Kriegs enorm angestiegen sind.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung stiegen im Berichtsjahr leicht, was mit Material- und Lohnkostensteigerungen in nahezu allen Bereichen zu erklären ist. Ferner haben wir für die im Jahr 2024 geplanten Projekte neues Fremdkapital aufgenommen, womit der Zinsaufwand gestiegen ist.

4.2 Vermögens- und Finanzlage

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

	2024 T€	2023 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen	25.452	20.813	26,4
Umlaufvermögen	5.838	6.095	-4,2
Forderungen	398	208	91,3
Unfertige Leistungen	2.011	1.990	1,1
Flüssige Mittel	3.429	3.898	-12,0
Rechnungsabgrenzungsposten	74	75	-1,3
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	31.364	26.983	16,2
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	14.288	13.182	8,4
Fremdkapital	16.514	13.777	19,9
Rechnungsabgrenzungsposten	292	24	1.116,7
Bilanzsumme – Gesamtkapital	31.364	26.983	16,2

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um gut 16% bzw. rund 4,4 Mio. Euro gestiegen.

Bei den Sachanlagen standen Zugänge in Höhe von 5.047 T Euro Abschreibungen in Höhe von 1.034 T Euro gegenüber.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich um ca. 257 T Euro. Unter den unfertigen Leistungen in Höhe von 2.011 T Euro werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum um 1.106 T Euro. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich trotz planmäßiger Tilgungen in Höhe von 945 T Euro um 2.737 Euro, was mit Neuaufnahmen von Krediten in Höhe von 3.842 T Euro 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 77 T Euro (Vorjahr 98 T Euro) von insgesamt 269 T Euro (Vorjahr 300 T Euro).

4.3 Kapitalflussrechnung

		2024	2023
	Jahresüberschuss	1.114	1.168
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen	1.072	983
+/-	Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-8	-8
	Cashflow	2.178	2.143
+/-	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-22	-92
-/+	Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen, Forderungen sowie anderer Aktiva	-211	-557
+/-	Zu-/Abnahme der Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Passiva	954	779
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.899	2.273
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.711	-2.878
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.711	-2.878
-	Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-945	-820
-	Außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	0	-977
+	Neuaufnahme Darlehen	3.297	3.226
+/-	Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben	-9	14
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.343	1.443
	Veränderung des Finanzmittelbestandes	-469	838
	Finanzmittelbestand Anfang	3.898	3.060
	Finanzmittelbestand Ende	3.429	3.898

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert. Wir konnten unseren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen. Auch die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2025 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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	45,6	48,9
Eigenkapitalrentabilität	%	7,8	8,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,28	4,9
Cashflow	T€	2.178	2.143
Durchschnittliche Nettokaltmiete am Bilanzstichtag	€/m ²	6,62	6,27
Instandhaltungskosten	€/m ²	21,46	23,69
Fluktuationsquote	%	5,5	8,9
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	6,1	3,6

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 nach wie vor die 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 erfolgte 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. 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. Diese hohen Kosten galten aufgrund des Zweijahresvertrags auch für das Berichtsjahr. Zudem wird der CO₂-Preis die Kostensituation im Energiebereich infolge der weiteren schrittweisen Erhöhung in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Im Kontext der Transformation zu einer klimaneutralen Gesellschaft besteht bis zur Erreichung jener Zielstellung mit einem hohen Autarkiegrad das Risiko von Ausfällen im Bereich der Energie- bzw. Energieträgerlieferung aus unverlässlichen Staaten bzw. erheblichen Kostensteigerungen.

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 diversen unserer Gebäude bereits erfolgreich abgewickelt wurde.

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 oder ähnlichen Lösungen künftig eine noch bessere Klimaverträglichkeit. Zudem wird die Ausstattung unserer WBG-Dächer mit PV-Anlagen die Autarkie erhöhen und somit den Bedarf an Strom aus der Energiewirtschaft reduzieren.

Als erhebliches Risiko schätzt der Vorstand weiterhin die Folgen der Klimakrise ein. Neben der Erwärmung des Planeten und den 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-Erkath 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 seniorenrechtlichen 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 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – zum Zeitpunkt der Erstellung ein vorsichtig kalkuliertes Ergebnis von knapp 800 T Euro erwarten lässt.

6.2 Mietenentwicklung

Mieterhöhungen nach § 558 wurden zuletzt zum 01.07.2024 umgesetzt. Der Vorstand wird auch in Zukunft maßvoll prüfen, in welcher Höhe und nach welchen Zeiträumen Anpassungen der Nutzungsgebühren erfolgen müssen, um den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft bei gleichzeitiger Gewährleistung bezahlbarer Mieten zu erhalten.

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

In Krisenzeiten, die sich mittlerweile wie Normalität anfühlen, konnte die WBG Erkrath im Jahr 2024 erneut ein positives Ergebnis erzielen und die Gebäudebestände zeitgemäß weiterentwickeln.

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei dem gesamten Team der WBG Erkrath für das kompetente und motivierte Engagement in herausfordernden Zeiten des Wandels. 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 15.05.2025



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 vier gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand umfassend über die Lage und Entwicklung sowie bedeutsame Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen. Zudem hat der Aufsichtsrat zur Konstituierung infolge der Mitgliederversammlung eine separate Sitzung 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 den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Wesentliche Beratungs- und Berichtsthemen waren:

- Jahresabschluss 2022 und 2023
- Mietentwicklung
- Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2024 und 2025
- Quartiersentwicklung Bach-, Beethoven- und Mozartstraße (B-Plan-Änderung)
- Grundstückstausch mit der Stadt 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 Entwicklungen (Novellierung des GEG, EnSiMiMaV, Solarpaket I, IDW RS IFA 1, Referentenentwurf zur Novellierung des GenG etc.)
- Aufsichtsratsvergütung
- Personal- und Vorstandsangelegenheiten
- Digitalisierung der Gremienarbeit

Die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses 2023 erfolgte planmäßig durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 2. bis zum 17.12.2024. Die Schlussbesprechung mit dem Wirtschaftsprüfer ergab, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung daher, den Jahresabschluss 2024 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 15.05.2025

Der Aufsichtsrat



Dr. Michael Henseler
(Aufsichtsratsvorsitzender)

C. Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

1. Bilanz

1. Bilanz zum 31.12.2024

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Aktivseite			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.545,33	14.016,90
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	23.972.358,33		19.959.398,86
Technische Anlagen und Maschinen	135.765,40		36.212,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.054,58		84.263,15
Anlagen im Bau	873.326,53		0,00
Bauvorbereitungskosten	383.465,53	25.442.970,37	717.232,86
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.600,00	1.600,00
Anlagevermögen insgesamt		25.452.115,70	20.812.723,82
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen		2.010.905,00	1.990.023,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.814,57		8.982,74
Sonstige Vermögensgegenstände	383.596,68	398.411,25	198.645,18
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.303.832,72		1.821.710,23
Bausparguthaben	2.125.214,30	3.429.047,02	2.076.608,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		74.133,81	74.538,14
Bilanzsumme		31.364.612,78	26.983.232,21

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Passivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.120,00		80.860,00
der verbleibenden Mitglieder	2.037.377,61		2.047.217,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.080,00		1.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 9.342,39		2.120.577,61	(9.382,39)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.555.916,10		1.443.916,10
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 112.000,00 (Vorjahr: € 117.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	5.791.509,62		5.791.509,62
Andere Ergebnisrücklagen	4.262.506,14		3.233.178,78
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 584.099,85			(657.331,39)
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 445.227,51		11.609.931,86	(467.099,86)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.114.455,02		1.168.199,71
Einstellung in Ergebnisrücklagen	557.227,51	557.227,51	584.099,86
Eigenkapital insgesamt:		14.287.736,98	13.181.821,96
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	128.373,00		136.258,00
Sonstige Rückstellungen	140.423,23	268.796,23	163.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.724.952,74		10.372.645,00
Erhaltene Anzahlungen	2.292.221,82		2.322.079,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.800,65		55.143,90
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.333.498,32		629.188,71
Sonstige Verbindlichkeiten	104.286,04	16.515.759,57	98.320,63
– davon aus Steuern: € 7.302,31			(8.914,57)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.155,93			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		292.320,00	24.174,50
Bilanzsumme		31.364.612,78	26.983.232,21

2. Gewinn- und Verlustrechnung

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.–31.12.2024

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		6.870.512,12	6.354.832,83
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.881,45	416.404,96
Andere Aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		353.001,25	303.582,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.413.550,51	3.374.527,35
Rohergebnis		3.830.844,31	3.700.292,56
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	661.065,05		629.878,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	157.734,34	818.799,39	151.934,88
– davon für Altersversorgung: € 18.094,54			(18.228,08)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.072.277,09	982.854,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		399.106,28	386.212,95
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		35,34	29,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		52.622,15	25.952,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		230.794,11	159.044,79
– davon aus Aufzinsung: € 2.390,00			(2.474,00)
Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.362.524,93	1.416.348,35
Sonstige Steuern		248.069,91	248.148,64
Jahresüberschuss		1.114.455,02	1.168.199,71
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		557.227,51	584.099,86
Bilanzgewinn		557.227,51	584.099,85

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) Aufgrund der am 01.07.2023 neu in Kraft getretenen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) haben sich in der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung ergeben. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet.
 - 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 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 §§ 274 a 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.

Aufgrund umfassender Modernisierungen wurden die Restnutzungsdauern der folgenden Wirtschaftseinheiten in Anlehnung an die Anlage 4 der SachwertR 2012 verlängert:

- 1) Falkenstraße 5a (Wirtschaftseinheit 16)
- 2) Fasanenstraße 2a (Wirtschaftseinheit 21)

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- und Geschäftsausstattung	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 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %) 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 –616,00 Euro (Vorjahr: auf 924,00 Euro). Dieser Unterschiedsbetrag würde grundsätzlich in die Berechnung des im Anhang oder unter der Bilanz darzustellenden Betrages einfließen, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre unterliegt. Die Verrechnung eines negativen Unterschiedsbetrages mit ausschüttungsgespernten Beträgen (§ 268 Abs. 8 HGB) ist jedoch nicht zulässig.

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 von Modernisierungsarbeiten im Haus Bachstraße 7 sowie des voraussichtlichen Abrisses der Häuser Beethovenstraße 9–21 mit anschließender Neubauerstellung wird die aktive Entmietung jener Liegenschaften seit dem Jahr 2022 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 bereits 31 der 45 betroffenen Wohnungen zum 31.12.2023 entmietet worden sind sowie eine entsprechende partielle Inanspruchnahme und Auflösung der Rückstellung stattgefunden hat, lag die Rückstellung zum 01.01.2024 bei einer Höhe von 98.000,00 Euro.

Für das Geschäftsjahr 2024 ist der Leerstand einer weiteren Wohnung zu verzeichnen. Der verbuchte Aufwand für die beanspruchte Umzugsbeihilfe liegt im Jahr 2024 bei insgesamt 856,80 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. Da lediglich 11 der 13 noch zu entmieteten Wohnungen einen Anspruch auf Umzugsbeihilfe besitzen, beträgt die verbleibende Gesamtrückstellung für die ab 2025 freizuziehenden Wohnungen somit 77.000,00 Euro.

Rückstellung CO₂-Steuer

Seit dem Jahr 2021 wird ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Im Geschäftsjahr 2024 gilt ein Preis in Höhe von 45 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 (218), einer durchschnittlichen Wohnungsgröße in Höhe von 58,29 m² und einem angenommenen Verbrauch in Höhe von 125 kWh/m²/a sind CO₂-Kosten in Höhe von 13.881,64 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 35 Prozent ist zum 31.12.2024 eine Rückstellung in Höhe von gerundeten 1.500,00 Euro gebildet worden.

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			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Lizenzen	100.071,37	886,22	0,00	0,00	100.957,59	7.357,79	93.412,26	7.545,33	14.016,90
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	50.661.972,40	4.682.913,03	0,00	364.221,83	55.709.107,26	1.034.175,39	31.736.748,93	23.972.358,33	19.959.398,86
Technische Anlagen und Maschinen	245.426,49	107.378,80	0,00	0,00	352.805,29	7.825,45	217.039,89	135.765,40	36.212,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	302.465,53	16.893,56	333,95	0,00	319.025,14	22.918,46	240.970,56	78.054,58	84.263,15
Anlagen im Bau	0,00	321.509,89	0,00	551.816,64	873.326,53	0,00	0,00	873.326,53	0,00
Bauvorbereitungskosten	717.232,86	582.271,14	0,00	916.038,47	383.465,53	0,00	0,00	383.465,53	717.232,86
Insgesamt	51.927.097,28	5.710.966,42	333,95	0,00	57.637.729,75	1.064.919,30	32.194.759,38	25.442.970,37	20.797.106,92
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	52.028.768,65	5.711.852,64	333,95	0,00	57.740.287,34	1.072.277,09	32.288.171,64	25.452.115,70	20.812.723,82

b. Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 2.010.905,00 Euro (1.990.023,55 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	Insgesamt	Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
in €							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.724.952,74	882.746,96	11.842.205,78	3.031.148,00	8.811.057,78	12.724.952,74	GPR
	10.372.645,00	969.068,62	9.403.576,38	3.455.190,41	5.948.385,97	10.372.645,00	GRP
Erhaltene Anzahlungen	2.292.221,82	2.292.221,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	2.322.079,51	2.322.079,51	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.800,65	60.800,65	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	55.143,90	55.143,90	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.333.498,32	1.333.498,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	629.188,71	629.188,71	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	104.286,04	104.286,04	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	98.320,63	98.320,63	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	16.515.759,57	4.673.553,79	11.842.205,78	3.031.148,00	8.811.057,78	12.724.952,74	GPR
	13.477.377,75	4.073.801,37	9.403.576,38	3.455.190,41	5.948.385,97	10.372.645,00	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 Auflösung der im Jahr 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 20.143,20 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	Anteile
Bestand am 01.01.2024	1.504	7.910
Zugänge lt. Aufstellung	73	324
Abgänge lt. Aufstellung	-73	-362
Bestand am 31.12.2024	1.504	7.872

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2024 um 9.840,00 Euro verringert und betrugen zum 31.12.2024 2.037.377,61 Euro.

5. Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der Sitzung vom 15.05.2025 auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.114.455,02 Euro einen Betrag in Höhe von 112.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage und 445.227,51 Euro den anderen Ergebnissrücklagen zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich danach ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 557,227,51 Euro auf neue Rechnung vorzutragen und im Jahr 2025 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 31.12.2024 bestanden keine Forderungen gegenüber Vorstandsmitgliedern.

8. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates	Wahlzeit
Dr. Michael Henseler (Vorsitzender)	2024–2027
Monika Pütz	2024–2027
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 15.05.2025

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*



Marie-Kristin Müller-Fritsch

*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