



Geschäftsbericht

für das Jahr 2022

Inhalt

A. Geschäftsbericht	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	11
3.3 Neubau	11
3.4 Modernisierung/Instandhaltung	12
3.5 Vermietung	12
3.6 Fluktuation	12
4. Darstellung der Lage	13
4.1 Ertragslage	13
4.2 Vermögens- und Finanzlage	14
4.3 Leistungsindikatoren	15
5. Risiko- und Chancenbericht	15
5.1 Risiken der künftigen Entwicklung	15
5.2 Chancen der künftigen Entwicklung	17
6. Prognosebericht	18
6.1 Bestandsentwicklung	18
6.2 Mietenentwicklung	18
6.3 Digitalisierung	19
7. Sonstiges	19
Dank für die Mithilfe und Mitwirkung	19
B. Bericht des Aufsichtsrates	20
C. Jahresabschluss	21
1. Bilanz	22
2. Gewinn- und Verlustrechnung	24
3. Anhang	25
A. Allgemeine Angaben	25
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	28
Ihre WBG Erkrath	33

A. Geschäftsbericht

1. Vorwort

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Interessierte der WBG Erkrath,

auf den folgenden Seiten berichten wir Ihnen über unser Geschäftsjahr 2022.

Ein Jahr, das von erheblicher Unsicherheit und Sorge geprägt war. Die Folgen der Corona-Jahre und der im Februar startende, unerklärliche Einmarsch Russlands in der Ukraine ließen keinen gewöhnlichen Geschäftsablauf zu.

Erneute Flüchtlingsbewegungen, enorme Kostensteigerungen in nahezu allen Segmenten, Materialengpässe, unsichere Förderpolitik, Zinssteigerungen, kurzfristige und kaum umsetzbare Gesetzgebungen, Unklarheit bei der Gasversorgung sowie Fachkräftemangel in der Baubranche sind extreme, teilweise unvorhergesehene Aufgaben, denen es im Jahr 2022 zusammen mit den „normalen“ Herausforderungen unserer Zeit zu begegnen galt.

Denn, bei der Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes, der Digitalisierung unserer Verwaltung und unserer Häuser sowie bei vielen anderen geplanten Themen haben wir als WBG Erkrath nicht auf die Bremse getreten.

Und das alles neben der gewöhnlichen Tätigkeit als Vermietungsgenossenschaft. Die Bearbeitung von Kleinreparaturen, die Vermietung von Wohnungen, die Auseinandersetzung mit Mieterbeschwerden, die Erstellung des Jahresabschlusses, die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten, die Bezahlung von Rechnungen usw. können natürlich nicht liegen bleiben.

Die Quintessenz aus dem zuvor Beschriebenen ist eindeutig. 2022 war für unsere Verwaltung ein sehr herausforderndes Jahr. An unserem starken Jahresergebnis kann man jedoch auch sehr gut ablesen, dass wir die vielen Herausforderungen angenommen und die Köpfe nicht in den Sand gesteckt haben.

Unser aufrichtiger Dank gilt somit 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 2022 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 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes 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 in 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:

- 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, B. A. Real Estate (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 wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschwellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragsplan im Verarbeitenden Gewerbe zu verdanken.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4% zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9% steigen.

Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts, preisbereinigt¹

in %	2021	2022	2023	2024
Bruttoinlandsprodukt	2,6%	1,4%	-0,4%	1,9%
Private Konsumausgaben	0,2%	2,0%	-0,8%	1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	0,2%	0,1%	0,2%	0,4%
Bauinvestitionen	0,0%	-0,3%	-0,2%	0,8%

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7% höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 1,1% dagegen moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagerten die Entlastung des Staatshaushalts durch auslaufende Corona-Maßnahmen.

Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60%. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben in der Pandemie und infolge des Ukrainekrieges stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2022 bei 2,325 Billionen Euro. Das Sondervermögen für die Bundeswehr ist hierbei noch nicht einberechnet worden.

Arbeitsmarkt¹

- Erwerbslose in 2022: 1.250.000 (= -132.000 gegenüber 2021)
- Erwerbslosenquote in 2022: 2,8% (2021: 3,2%)
- Erwerbstätige in 2022: 45.900.000 (= +459.000 gegenüber 2021)

Kapitalmarkt

- Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2021-12	2022-11	+/-	2021-12	2022-11	+/-	2021-12	2022-11	+/-
in	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
< 1 Mio. Euro	1,94	3,53	1,59	2,28	4,71	2,43	1,45	3,55	2,10
> 1 Mio. Euro	1,05	2,94	1,89	1,40	3,51	2,11	1,18	3,33	2,15

Immobilienmarkt Deutschland

346 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

1 Destatis – Pressemitteilung Nr. 002 vom 3. Januar 2023

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7% gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Zuwachs von 7,5%. Darunter befinden sich knapp 10 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2022 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19,3 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2% weniger als im Vorjahr.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73% der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50%, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22% der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 benötigten Wohnungen wurden 92% auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87%, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32%. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.

2021 wurden insgesamt 381.000 Wohnungen genehmigt. Das sind 3,3% mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.

Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Der Bevölkerungszuwachs war im Jahr 2021 mit 0,1% beziehungsweise 82.000 Personen moderat. In Folge der Covid-19-Pandemie war der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen.

Die Zahl der Studierenden blieb im Wintersemester 2021/2022 auf einem Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies allerdings nur 4.000 Studierende mehr. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

Daraus lässt sich eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (11,2%), Sachsen und Thüringen (jeweils 9%) weisen bei den GdW-Unternehmen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3% gestiegen. Insetrierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5% auf durchschnittlich 9,29 Euro/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

Mit einer Sondererhebung wurde 2021 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen im Mittel 27% unter dem Durchschnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubauten liegen GdW-Unternehmen um 21% unter dem Niveau der Onlineportale.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 EUR/m² und lag damit gut 15% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m². Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7% gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32% zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49%).

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44% erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70% und 200% liegen.

Erkrath¹

Erkrath ist mit knapp 46.000 Einwohnern (Stand: Januar 2025) 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.

1 Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt (Stand: 15.02.2022)

3.2 Bestandsentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle stellen wir die Entwicklungen unseres Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2022 dar:

	Häuser	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerblich ge- nutzte Einheiten	Wohn- und Nutzfläche
Bestand am 31.12.2021	142	1.006	245	5	64.387,10
Zugang 2022		0	0	0	0,00
Abgang 2022	0	0	0	0	0,00
Bestand am 31.12.2022	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 31.12.2022 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 2022 wurde die Erarbeitung eines Angebotsbebauungsplans in Abstimmung mit der Stadtverwaltung fortgesetzt.

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 2022 insgesamt 1.580 T Euro zzgl. 380 T Euro aktivierter modernisierender Instandhaltungskosten aufgewendet (Vorjahr 1.480 T Euro zzgl. 302 T Euro). Dies entspricht einem Wert von 30,47 Euro je qm Wohnfläche (Vorjahr 27,68 Euro).

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 **9,10 Euro/m²** lag die durchschnittliche kalte Wiedervermietungsrente unserer Wohnungen je m² im Jahr 2022 bei **6,43 Euro/m²**. Nicht in den 6,43 Euro enthalten sind die Mieten in Höhe von lediglich 2,00 Euro/m², die wir im Rahmen der Flüchtlingsunterbringungen vor dem Hintergrund unserer sozialen Verantwortung gegenüber der Stadt Erkrath geltend gemacht haben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter lag zum 31.12.2022 bei **6,39 Euro** (Vorjahr 6,22 Euro/m²) und damit deutlich unter der durchschnittlichen Miete in Erkrath und Umgebung.

Die Wiedervermietungsrente im nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt stieg gemäß Wohnungsmarktbericht 2022 der NRW-Bank im Jahr 2021 auf **8,05 Euro/m²** während die durchschnittliche Wiedervermietungsrente über den gesamten Bestand der WBG Erkrath bei **6,86 Euro/m²** für vollmodernisierte Wohnungen liegt.

Nach dem Verzicht zur Mieterhöhung gemäß § 558 BGB im Corona-Jahr 2021 hat der Vorstand zum 01.01.2022 die planmäßige Mietanpassung über den gesamten Bestand nachgeholt.

3.6 Fluktuation

Im Geschäftsjahr 2022 endeten insgesamt 85 Verträge (Vorjahr: 88 Verträge) für Wohnraum durch Mieter- und Vermieterkündigungen. Die Fluktuationsquote lag somit bei rund 8,45% (Vorjahr: 8,74%) des Wohnungsbestandes.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2022 1,9% (Vorjahr: 3,3%). Von den 1,9% sind jedoch 1,1% gewollter Leerstand, da für den betroffenen Liegenschaften zum Stichtag die aktive Entmietung der Liegenschaften Bachstraße 7 sowie Beethovenstraße 9–21 weiterverfolgt wurde. 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).

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:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	6.542	6.287	4,06
Andere betriebliche Erträge	397	247	60,73
Betriebsleistung	6.940	6.534	6,21
Aufw. für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.119	3.495	-10,76
Personalaufwand	733	681	7,64
Abschreibungen (planmäßig)	1.119	1.074	4,19
Andere betriebliche Aufwendungen	310	295	5,08
Zinsaufwand	139	161	-13,66
Gewinnunabhängige Steuern	204	204	0,00
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.624	5.910	-4,84
Jahresüberschuss	1.315	624	110,74

Die Verbesserung der Betriebsleistung ergibt sich aus mehreren Faktoren. Zum einen haben wir im Jahr 2022 die planmäßige und ursprünglich für das Jahr 2021 angesetzte Mietanpassung gemäß § 558 BGB zum 01.01.2022 nachgeholt. Zum anderen haben wir auch im Jahr 2022 die Mieten im Rahmen der Neuvermietung und infolge von Wohnungsmodernisierungen moderat erhöht.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sanken im Berichtsjahr leicht, obwohl die Steigerung von Material- und Lohnkosten in nahezu allen Bereichen deutlich wahrnehmbar war. Hintergrund ist der im Jahr 2021 in Höhe von rund 450 T Euro für die Jahre 2022 und 2023 ausgewiesene Aufwand im Rahmen der sonstigen Rückstellung für die aktive Entmietung der Gebäude Bachstraße 7 und Beethovenstraße 9–21.

4.2 Vermögens- und Finanzlage

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

	2022 T€	2021 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen	18.970	18.911	0,31
Umlaufvermögen	4.712	4.670	0,90
Forderungen	127	65	95,38
Unfertige Leistungen	1.574	1.607	-2,05
Flüssige Mittel	3.011	2.998	0,43
Rechnungsabgrenzungsposten	13	11	18,18
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	23.695	23.591	0,44
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	12.000	10.701	12,14
Fremdkapital	11.689	12.886	-9,29
Rechnungsabgrenzungsposten	6	4	50,00
Bilanzsumme – Gesamtkapital	23.695	23.591	0,44

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben.

Bei den Sachanlagen standen Zugänge in Höhe von 636 T Euro Abschreibungen in Höhe von 1.119 T Euro gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um rund 42 T Euro. Unter den unfertigen Leistungen in Höhe von 1.574 T Euro werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum um 1.299 T Euro. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzierten sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen um 995 T Euro. Analog zum Vorjahr beziehen sich wesentliche Teile der sonstigen Rückstellungen auf die voraussichtlich entstehenden Kosten für die aktive Entmietung der Liegenschaften Bachstraße 7 und Beethovenstraße 9–21. Der Anteil dieser Rückstellungen beläuft sich auf 175 T Euro von insgesamt 256 T Euro.

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert. Wir konnten unseren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen. Auch die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2023 ist trotz der Überlappung verschiedener Krisensituationen gesichert.

4.3 Leistungsindikatoren

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

	Angabe in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	50,6	45,4
Eigenkapitalrentabilität	%	11,0	5,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	5,5	3,3
Cashflow	T€	2.286	1.994
Durchschnittliche Nettokaltmiete am Bilanzstichtag	€/m ²	6,39	6,22
Instandhaltungskosten	€/m ²	30,5	27,7
Fluktuationsquote	%	8,5	8,7
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,9	3,3

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 Niedrigzinsphase ihren Tiefpunkt überwunden hat.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen 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. Daher liegt eine weitere Anpassung der Mieten zum nächstmöglichen Termin (§ 558 BGB) nach der am 01.01.2022 erfolgten Mieterhöhung für alle Wohneinheiten im Bereich des Möglichen.

Auch die Knappheit von Baumaterialien bringt erhebliche Probleme bei der Umsetzung der Projekte mit sich. Neben den dadurch entstehenden Kostensteigerungen, mussten wir Projekte, die im Jahr 2022 realisiert werden sollten, in das Jahr 2023 verschieben.

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. Darüber hinaus stellte die Politik die Versorgungssicherheit mit dem Energieträger im Verlaufe des Jahres 2022 des Öfteren infrage.

Da unser Bestand zum 31.12.2022 nahezu zu 100% über den Energieträger Gas mit Wärme und in Teilen mit Warmwasser versorgt wurde und keine Möglichkeit zum Anschluss an die Fernwärme besteht, unterliegen unsere Gebäude vollständig den Preiserhöhungs- und Versorgungsrisiken bei diesem fossilen Brennstoff.

Der Vorstand setzt vor dem Hintergrund dieser Risiken und aus Gründen des Klimaschutzes für künftige Projekte in der Regel auf Luft-Wasser-Wärmepumpen.

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 weiten 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 mit allen negativen Auswirkungen, 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, hat der Vorstand beschlossen, die aktuelle Situation der WBG professionell unter Zuhilfenahme externer Berater zu analysieren. Auf dieser Basis soll eine Strategie entwickelt werden, um das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes zu erreichen.

Zudem belasten uns und die städtische Verwaltung die Flüchtlingsbewegungen, die eine von vielen negativen Auswirkungen des russischen Angriffskrieges darstellen, merklich. Die bis zum 31.12.2023 laufenden Mietverträge zur Unterbringung ukrainischer Geflüchteter bergen das Risiko, dass wir die Wohnungen seitens der städtischen Verwaltung nicht planmäßig zurückerhalten und die für 2024 angesetzten umfangreichen Modernisierung des Wohnhauses Bachstraße 7 beeinträchtigen.

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 entsprechend 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 alters-gerechten 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 durchgeführte 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 nicht seriös abzugeben. Seit geraumer Zeit befinden wir uns national und international in sehr dynamischen Krisensituationen. Diese zum Teil nicht im Vorfeld kalkulierbaren Krisen in Verbindung mit 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 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – zum Zeitpunkt der Erstellung ein Ergebnis von knapp 800 T Euro erwarten ließ. Diese Planung unterliegt jedoch mit dem weiter andauernden russischen Angriffskrieg in der Ukraine einer entsprechenden Unsicherheit.

6.2 Mietenentwicklung

Mieterhöhungen nach § 558 wurden zum 01.01.2022 umgesetzt. Je nach Entwicklung der Kosten ist eine weitere Anpassung zum nächstmöglichen Termin nicht unrealistisch, um die nötige Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft gewährleisten zu können.

Im Bereich Betriebs- und Heizkostenmanagement werden wir auch in Zukunft großen Wert darauflegen, 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 2022 war wie zuvor ausführlich beschrieben sehr herausfordernd und von enormem Stress für unsere Verwaltung geprägt. Diese Situation wird sich im Jahr 2023 voraussichtlich nicht vollständig erholen, wenngleich die lange währenden Einschränkungen aus der Corona-Pandemie zumindest heute kein Hemmnis mehr für uns darstellen.

Der Vorstand bedankt sich daher 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 23.05.2023

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 drei gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand umfassend über die Lage und Entwicklung sowie bedeutsame Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen. Eine gemeinsame Sitzung musste aufgrund mehrerer krankheitsbedingter Ausfälle Anfang 2023 nachgeholt werden. Zudem hat der Aufsichtsrat zur internen Beratung zwei 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
- Wirtschaftsplan 2023
- Weiterentwicklung der Mehrjahresplanung für Modernisierungen und Instandhaltungen im Bestand
- Quartiersentwicklung Bach-, Beethoven- und Mozartstraße
- Künftige Ausrichtung der WBG Erkrath in Klimaschutzthemen – Klima-Roadmap
- Auswirkungen der gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen für die WBG Erkrath
- Personalangelegenheiten

Die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses 2021 erfolgte planmäßig durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in der Zeit vom 28.11. bis zum 13.12.2022. Die Schlussbesprechung mit dem Wirtschaftsprüfer ergab, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung daher, den Jahresabschluss 2022 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 23.05.2023

Der Aufsichtsrat



Michael Henseler
(Aufsichtsratsvorsitzender)

C. Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

1. Bilanz

Bilanz zum 31.12.2022

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Aktivseite			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		18.472,51	19.897,26
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	18.270.232,52		18.717.074,47
Technische Anlagen und Maschinen	15.003,78		19.259,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.456,15		49.855,42
Bauvorbereitungskosten	569.202,55	18.949.895,00	103.802,38
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.600,00	1.600,00
Anlagevermögen insgesamt		18.969.967,51	18.911.488,76
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen		1.573.618,59	1.606.773,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.559,39		27.201,24
Sonstige Vermögensgegenstände	114.104,04	126.663,43	37.640,02
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	982.886,79		614.389,98
Bausparguthaben	2.028.502,91	3.011.389,70	2.383.306,67
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.520,25	10.646,05
Bilanzsumme		23.695.159,48	23.591.446,19

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Passivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.980,00		99.306,91
der verbleibenden Mitglieder	2.043.293,58		2.032.619,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.040,00		–
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 8.626,42		2.115.313,58	(22.655,04)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.326.916,10		1.194.916,10
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 132.000,00 (Vorjahr: € 62.459,41)			
Bauerneuerungsrücklage	5.791.509,62		5.791.509,62
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr für das Geschäftsjahr entnommen: € 0,00			
Andere Ergebnisrücklagen	2.108.747,53		1.271.119,08
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 312.297,06			(442.553,88)
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 525.331,39		9.227.173,25	(249.837,64)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.314.662,78		624.594,11
Einstellung in Ergebnisrücklagen	657.331,39	657.331,39	312.297,05
Eigenkapital insgesamt:		11.999.818,22	10.701.767,77
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	143.909,00		139.761,00
Sonstige Rückstellungen	255.971,00	399.880,00	516.978,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.944.553,43		9.939.604,79
Erhaltene Anzahlungen	1.950.515,89		1.835.146,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.057,50		142.151,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.635,33		232.893,53
Sonstige Verbindlichkeiten	115.225,77	11.288.987,92	79.076,85
– davon aus Steuern: € 8.210,59			(9.522,81)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(1.852,76)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		6.473,34	4.066,67
Bilanzsumme		23.695.159,48	23.591.446,19

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.–31.12.2022

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		6.542.362,31	6.287.274,13
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-33.154,88	49.346,62
Sonstige betriebliche Erträge		402.834,94	169.908,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.119.848,38	3.494.890,99
Rohergebnis		3.792.193,99	3.011.638,20
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	594.273,39		545.253,15
b) soziale Abgaben	139.118,52	733.391,91	135.846,29
– davon für Altersversorgung: € 17.707,38			(19.547,21)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.119.347,35	1.073.637,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		309.681,48	294.590,30
Erträge aus Beteiligungen		29,45	12,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.747,83	27.250,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		139.373,41	161.074,44
– davon aus Aufzinsung: € 2.524,00			(3.123,00)
Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.518.177,12	828.499,08
Sonstige Steuern		203.514,34	203.904,97
Jahresüberschuss		1.314.662,78	624.594,11
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		657.331,39	312.297,05
Bilanzgewinn		657.331,39	312.297,06

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: (Jahre)
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 Euro 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 1,78% (Vorjahr: 1,87%) bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie Rententrend von 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 Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf 4.420,00 Euro (Vorjahr: 6.767,00 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.

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 und 2023 durchgeführt. Um die außerordentlichen Belastungen eines Umzugs sozial abzufedern, wurde im Rahmen der Wirtschaftsplanerstellung 2022 eine Umzugsbeihilfe für die betroffenen Mieter kalkuliert und beschlossen. Die Kalkulation legt für die Jahre 2022 und 2023 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.

Für das Geschäftsjahr 2022 kann ein erfolgter Auszug von 20 der 45 leerzuziehenden Wohnungen festgehalten werden. Der verbuchte Aufwand für die beanspruchte Umzugsbeihilfe liegt bei insgesamt 58.397,56 Euro. Unter Zugrundelegung der Kalkulation im Wirtschaftsplan 2022, die einen Aufwand von 10.000,00 Euro je freizuziehender Wohnung vorsah, ist eine partielle Inanspruchnahme und Auflösung der Rückstellungssumme verbucht sowie eine Reduzierung des Rückstellungsbetrags je Wohnung auf 7.000,00 Euro durchgeführt worden. Die verbleibende Gesamtrückstellung für die in 2023 freizuziehenden Wohnungen beträgt daher 175.000,00 Euro.

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				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	90.589,64	6.265,36	0,00	0,00	
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	47.388.313,97	636.153,69	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	219.531,18	0,00	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.494,42	70.006,88	0,00	0,00	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	103.802,38	465.400,17	0,00	0,00	
Insgesamt	47.933.141,95	1.171.560,74	0,00	0,00	
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	1.600,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	48.025.331,59	1.177.826,10	0,00	0,00	

b. Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.573.618,59 Euro (1.606.773,47 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.

	Abschreibungen				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	31.12.2021 Buchwert
	96.855,00	7.690,11	78.382,49	18.472,51	19.897,26
	48.024.467,66	1.082.995,64	29.754.235,14	18.270.232,52	18.717.074,47
	219.531,18	4.255,45	204.527,40	15.003,78	19.259,23
	291.501,30	24.406,15	196.045,15	95.456,15	49.855,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	569.202,55	0,00	0,00	569.202,55	103.802,38
	49.104.702,69	1.111.657,24	30.154.807,69	18.949.895,00	18.889.991,50
	1.600,00	0,00	0,00	1.600,00	1.600,00
	49.203.157,69	1.119.347,35	30.233.190,18	18.969.967,51	18.911.488,76

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

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	8.944.553,43 9.939.604,79	992.256,91 995.051,36	7.952.296,52 8.944.553,43	3.640.331,22 3.770.257,00	4.311.965,30 5.174.296,43	8.944.553,43 9.939.604,79	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.950.515,89 1.835.146,56	1.950.515,89 1.835.146,56	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.057,50 142.151,02	45.057,50 142.151,02	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.635,33 232.893,53	233.635,33 232.893,53	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Sonstige Verbindlichkeiten	115.225,77 79.076,85	115.225,77 79.076,85	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Gesamtbetrag	11.288.987,92 12.228.872,75	3.336.691,40 3.284.319,32	7.952.296,52 8.944.553,43	3.640.331,22 3.770.257,00	4.311.965,30 5.174.296,43	8.944.553,43 9.939.604,79	GPR GPR

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 des Leerzugs der Häuser Bachstraße 7 und Beethovenstraße 9–21 sind wesentliche außerordentliche Erträge in Höhe von 216.602,44 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 9 Angestellte beschäftigt.

3. Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum durchschnittlich 9 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 01.01.2022	1.497	7.907
Zugänge lt. Aufstellung	59	339
Abgänge lt. Aufstellung	-67	-354
Bestand am 31.12.2022	1.489	7.892

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2022 um 10.674,58 Euro erhöht und betragen zum 31.12.2022 2.043.293,58 Euro.

5. Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der Sitzung vom 23.05.2023 auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von **1.314.662,78 Euro** einen Betrag in Höhe von 132.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage und 525.331,39 Euro den anderen Ergebnissrücklagen zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich danach ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 657.331,39 Euro auf neue Rechnung vorzutragen und im Jahr 2023 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 31.12.2022 bestanden keine Forderungen gegenüber Vorstandsmitgliedern.

8. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates	Wahlzeit
Henseler, Michael (Vorsitzender)	2021–2024
Pütz, Monika	2021–2024
Ilgner, Christine (stellv. Vorsitzende)	2022–2025
Heinig, Bodo	2022–2025
Schimschock, Ulrich	2020–2023
Graf, Thomas	2020–2023

Es bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Erkrath, den 23.05.2023

Der Vorstand



Frank



Ehlert



Schmitz

Ihre WBG Erkrath



Christian Frank
Hauptamtlicher Vorstand



Detlef Ehlert
Nebenamtlicher Vorstand



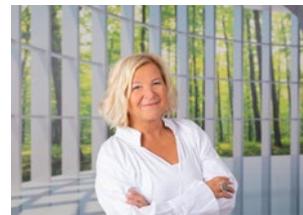
Thorsten Schmitz
Nebenamtlicher Vorstand



Andrea Di Tavi
Technische Leitung



Roland Rittner
Modernisierung & Instandhaltung



Susanne Mertes
Empfang & Reparaturannahme



Yvonne Bätzgen
Empfang & Reparaturannahme



Ivo Vuicic
Kaufmännische Leitung



Heike Heider
Buchhaltung



Monique Heil
Wohnungsverwaltung



Maike Benneckenstein
Wohnungsverwaltung



Dirk Bätzgen
Regiebetrieb

Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG

Schlüterstraße 9
40699 Erkrath

T 0211 209949-0

F 0211 209949-11

info@wbg-erkath.de

www.wbg-erkath.de



**GESELL
SCHAFT**

BRAUCHT

GENOSSENEN

SCHAFT

**Wir gestalten die Zukunft
des Wohnens**

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

