

# GESCHÄFTSBERICHT

2022





# Geschäftsbericht 2022 (120. Geschäftsjahr)

## INHALT

	SEITE
Vorwort des Vorstands	4
<hr/>	
BERICHT DES VORSTANDS	
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	7
Organe der Genossenschaft	9
Vertreter der Genossenschaft	10
Vertreterversammlung	11
Gesetzliche Prüfung	12
Personal	13
Hausbewirtschaftung	14
<hr/>	
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	
<hr/>	
LAGEBERICHT	
Gegenstand der Genossenschaft	19
Geschäftsverlauf: Modernisierung, Instandhaltung und Neubau	22
Mitgliederbewegung, Geschäftsguthaben	24
Darstellung der Lage	
Ertragslage	25
Vermögenslage	26
Finanzlage	28
Leistungsindikatoren	28
Nachtragsbericht	29
Chancen- und Risikobericht/Prognosebericht	29
<hr/>	
JAHRESABSCHLUSS	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	37
<hr/>	
Impressum	46

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



## Vorwort des Vorstands

Im Geschäftsjahr 2022 gab es zwar nur noch wenige faktische Coronaeinschränkungen, die wirtschaftliche Lage wird jedoch noch langfristig von den Folgen der Pandemie geprägt sein. Auch der im Februar 2022 durch Russland begonnene Angriffskrieg gegen die Ukraine führte zu weiteren Anspannungen der wirtschaftlichen Situation. Dennoch verlief das Geschäftsjahr 2022 für die Wohnbau eG sehr erfolgreich, der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 lag mit 5,4 Mio. € noch über dem Vorjahresergebnis von 5,0 Mio. €.

Die oben erwähnten Faktoren hatten u. a. massive Auswirkungen auf die Gaspreise und führten zu steigenden Baukosten einhergehend mit Material- und Handwerkerangel. Jedoch, unabhängig von der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation, konnte die Wohnbau eG auch im Berichtsjahr ihren Mietern ihre Dienstleistun-

gen in der gewohnt guten Qualität zur Verfügung stellen. Ebenso konnte auch die Wohnbau eG einen Teil dazu beitragen, ukrainische Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen.

Eine der besonders spürbaren Folgen des Ukrainekrieges auf unsere Mieterschaft war der enorme Anstieg der Energiekosten. Daher sah sich die Wohnbau eG veranlasst, für alle Mieter die Heizkostenvorauszahlung ab Oktober 2022 zu verdoppeln. Darüber hinaus wurden komplexe Maßnahmen zur Heizkesseloptimierung in unserem Wohnungsbestand durchgeführt. Ergänzend dazu wurden auf allen unseren medialen Kanälen Energiespartipps für unsere Mieterschaft veröffentlicht.

Unsere hausinterne Projektgruppe „Klimaschutz“ hat sich im Berichtsjahr besonders intensiv mit den verschiedenen Themen des



Umwelt- und Klimaschutzes befasst. Ganz vorn auf der Agenda stand dabei die Klimaneutralität des Bestandes bis 2045.

Im dritten Jahr in Folge hatten sich der Aufsichtsrat und der Vorstand der Wohnbau eG Essen dazu entschlossen, auch im Jahr 2022 die Vertreterversammlung wieder digital durchzuführen. An der Online-Vertreterversammlung am 21. Juni 2022 haben 42 von 63 Vertretern teilgenommen und abgestimmt, was einer Wahlbeteiligung von 66,7 % entspricht. Für das Jahr 2023 wurde beschlossen, die Vertreterversammlung wieder als Präsenzveranstaltung durchzuführen.

Am 25. Oktober 2022 fand mit viel politischer Prominenz die offizielle Einweihung der umgebauten Lutherkirche statt. Der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen e.V., Alexander Rychter, gratulierte im Namen des Verbandes zu diesem gelungenen, innovativen Bauvorhaben. Auch Julia Jacob, die erste Bürgermeisterin Essens, freute sich über den Erhalt der Lutherkirche, als eines der Wahrzeichen von Essen-Frohnhausen.

Zum Jahresende ist unser langjähriger Vorstandsvorsitzender, Claus-Werner Genge, in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. An dieser Stelle möchten wir uns noch einmal recht herzlich bei Claus-Werner Genge für seine erfolgreiche Vorstandsarbeit bei der Wohnbau eG bedanken.

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

Dr.-Ing. Jasmin Janßen    Sven Heiko Bellemann



# BERICHT DES VORSTANDS



## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, die zu extremen Energiepreiserhöhungen führten. Verschärft wurde die Situation auch durch Material- und Lieferengpässe, die für massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sorgten, sowie den Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Coronapandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

### Bruttoinlandsprodukt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als 2021. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Coronapandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Coronakrisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2022 um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr. Laut Destatis verlief die Entwicklung in einzelnen Wirtschaftsbereichen jedoch sehr unterschiedlich. Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %). Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen

war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Coronajahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen, sowie Material- und Fachkräftemangel, führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Ausschlaggebend hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coronaeinschränkungen im Frühjahr 2022. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Coronapandemie. In der Summe führte dies zu einer moderaten Erhöhung des Staatskonsums um 1,1 %.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu. Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

### Arbeitsmarkt

Trotz Energiekrise und hoher Inflation zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Coronakrise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

### Preisindex

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Ver-

braucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht.

In Nordrhein-Westfalen lagen die Verbraucherpreise nach Angaben von IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) im Jahresdurchschnitt 2022 um 8,2 % über denen im Vorjahr.

### Bauwirtschaft

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Maurerarbeiten um 12,2 %.

Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Die Wohnungsbauiinvestitionen nahmen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen nicht gehalten.

titionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen 15 Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

### Wohnungsmarkt

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken.

Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 ca. 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

## Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung

Die Wahlen zur letzten Vertreterversammlung fanden im Geschäftsjahr 2022 statt. Die Amtszeit begann am 22. Juni 2022. Seitdem gehören 62 Vertreter der Versammlung an. Sie setzt sich aus 44 Vertretern aus sechs Wahlbezirken als Repräsentanten der Wohnungsinhaber und einem Wahlbezirk mit 18 Vertretern als Repräsentanten der Nichtwohnungsinhaber zusammen. Die Vertreter werden von den Mitgliedern für einen Zeitraum von je fünf Jahren gewählt.

### Aufsichtsrat

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

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Arbeitsausschuss  
 Dipl.-Kfm. Dieter ten Eikelder, Vorsitzender  
 Olaf Kowald, stellv. Vorsitzender  
 Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder  
 Rel.päd. (grad) Adelheid Timpe  
 Prüfungsausschuss  
 Dipl.-Kff. Annette Schümmelfeder, Vorsitzende  
 Johannes Jahnke, stellv. Vorsitzender  
 Dipl.-Verww. Dieter Groppe  
 Dipl.-Ing. Jörg Spithöver  
 Bauausschuss  
 Rel.päd. (grad) Adelheid Timpe, Vorsitzende  
 Bodo Fritzler, stellv. Vorsitzender  
 Dipl.-Ing. Nicola Jenik  
 Olaf Kowald

### Vorstand

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

## Vertreter der Genossenschaft

Wahlperiode 2022–2027

**Wahlbezirk**                      **Name**  
**(Eintritt in Vertreterversammlung)**

### Wahlbezirk I

Buchacker, Martin (2022)  
Bolgehn, Manfred (2007)  
Czychon, Michael (2017)  
Hecker, Claudia (2017)  
Helmich, Britta (2017)  
Helwig, Wolfgang (2007)  
Jonathal, Hans-Jürgen (2022)  
Klein, Udo (1997)  
Künstler, Bettina (2007)  
Köllner, Melanie (2017)  
Mattisek, Carsten (2022)  
Nesic, Sinisa (2022)  
Nickel, Ralf (2007)  
Pfeifer, Harald (2022)  
Ritzer, Klaus (2007)  
Schmidt, Jannik (2022)  
ten Eikelder, Sarah (2017)  
Walter, Hans-Joachim (2007)

### Wahlbezirk II

Goertz, Rainer (2007)  
Gorges, Petra (2022)  
Redecker, Stefan (2022)  
Rotter, Chris (2022)  
Trumm, Thomas (2022)  
Wirth, Mirko (2022)

### Wahlbezirk III

Balti, Manuela (2022)  
Betzold, Robert (2020)  
Hill, Isabell (2022)  
Hensellek, Werner (2012)  
Kammer, Melanie (2017)  
Kraemer, Arnold (2008)  
Tönnies, Ralf (2022)  
Worm, Stefan (2022)

### Wahlbezirk IV

Hansen, Friedhelm (2022)  
Linde, Angelika (2022)  
Reimer, Ulrich (2016)  
Rominsky, Ulrich (2007)  
Staudt, Dunja (2017)  
Wenzek, Kai (2022)

### Wahlbezirk V

Janßen, Monika (2012)  
Knappert, Erika (2022)  
Manthey, Nicole (2017)  
Sander, Jürgen (2022)  
Schoschies, Manfred (2014)  
Steinhöfel, Günter (1997)  
Walter, Nora (2022)  
Werdin, Detlef (2017)

### Wahlbezirk VI

Faaßen, Cornelia (2002)  
Grigoriadis, Thomas (2022)  
Heun-Rehn, Lars (2017)  
Loerke, Sven (2012)  
Lohnhardt, Michael (2022)  
Modrow, Elke (2002)  
Stein, Alexandra (2022)

### Wahlbezirk VII

Genge, Jan Tilmann (2022)  
Groppe, Sarah (2017)  
Jansen, Petra (2012)  
Klein, Ralf (2012)  
Lingelbach, Katrin (2017)  
Lingelbach, Werner (1992)  
Ludwig, Petra (2021)  
Vickus, Guido (2022)  
van Beek, Dagmar (2012)

Stand 31.12.2022

## Vertreterversammlung

Am 21. Juni 2022 fand die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft als digitale Onlineveranstaltung statt.

Gemäß § 47 Genossenschaftsgesetz ist die Niederschrift über die Vertreterversammlung zur Einsichtnahme für jedes Genossenschaftsmitglied aufbewahrt worden.

Die Vertreterversammlung nahm den Bericht des Vorstands über die Geschäftstätigkeit und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 sowie den Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über die Arbeit des Aufsichtsrats zur Kenntnis.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats teilte der Vertreterversammlung mit, dass die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, in der Zeit vom 27. Mai bis 16. Juli 2021 durchgeführt wurde und keine Beanstandungen von den Prüfern festgestellt worden sind.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats beurteilte in seiner Sitzung am 30. Mai 2022 den Jahresabschluss 2021 für ordnungsgemäß aufgestellt. Nach Prüfung, ebenfalls am

30. Mai 2022, erklärte sich der Aufsichtsrat mit dem Lagebericht und dem Jahresabschluss 2021 sowie dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einverstanden.

Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2021 fest und genehmigte den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig. Außerdem wurden die Entlastungen des Vorstands und des Aufsichtsrats ohne Einschränkung und ohne Gegenstimme ausgesprochen.

Nach Ablauf der satzungsgemäßen Amtszeit schieden die Mitglieder des Aufsichtsrats

- Hans-Günter Bruckmann
  - Johannes Jahnke
  - Adelheid Timpe
- aus ihren Ämtern aus.

Der Aufsichtsrat schlug die Mitglieder

- Johannes Jahnke
  - Nicola Jenik
  - Adelheid Timpe
- zur Wahl in den Aufsichtsrat vor.

Die Vertreterversammlung wählte die Mitglieder Johannes Jahnke, Nicola Jenik, Adelheid Timpe als Aufsichtsratsmitglieder.

Die gewählten Mitglieder nahmen die Wahl an.

## Gesetzliche Prüfung

In der Zeit vom 14. September bis 19. Oktober 2022 wurde die gemäß §§ 53 ff. des Genossenschaftsgesetzes vorgeschriebene Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Düsseldorf, durchgeführt.

Im schriftlich vorgelegten Prüfungsbericht wird folgendes zusammenfassendes Prüfungsergebnis bescheinigt:

„Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der sonstigen Einheiten. Am Bilanzstichtag wurden 784 Häuser mit 4.556 Wohnungen, 102 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 1.081 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß § 2 Abs. 4 der Satzung Beteiligungen übernehmen.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 5.016 T€. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (5.670 T€).

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WSG Wohnbau Service GmbH, Essen, mit einem Stammkapital von 25 T€. Diese wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 4. März 2009 gegründet und am 8. April 2009 unter der Nummer HRB 21336 im Handelsregister Essen eingetragen.

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

Der zuletzt aufgestellte Jahresabschluss der WSG Wohnbau Service GmbH zum 31. Dezember 2021 weist bei einer Bilanzsumme von 174 T€ einen Jahresüberschuss von 9 T€ und ein Eigenkapital von 138 T€ aus.

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

## Personal

Im Geschäftsjahr 2022 betrug die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter (ohne Vorstand) 35 Mitarbeiter, davon 2 Auszubildende.

Dabei lag der Anteil der weiblichen Mitarbeiter bei rd. 49 %, der der männlichen Mitarbeiter bei rd. 51 %.

Die Wohnbau eG unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb mit 3 Mitarbeitern, der in den Gewerken Schreiner/Tischler, Elektro und Sanitär/Heizung tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet ausschließlich für den eigenen Wohnungsbestand. Damit wirkt die Wohnbau eG u. a. auch dem handwerklichen Fachkräftemangel entgegen.

Die Wohnbau eG hat einen hohen Anspruch an sich und damit an ihre Beschäftigten. Dabei werden Karrierechancen gefördert mit dem Ziel, einen fairen Wettbewerb um Positionen zu ermöglichen, und so den Frauenanteil im mittleren und oberen Management zu erhöhen. Gleichzeitig bietet sie attraktive Arbeitsplätze mit Entwicklungspotenzial für ambitionierte Mitarbeiter, die Freude am Erfolg haben.

Die Entlohnung der Mitarbeiter der Wohnbau eG richtet sich im Rahmen einer analogen Betriebsvereinbarung nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt unverändert 37 Stunden. Zur zielgerichteten Qualifizierung aller Beschäftigten bietet die Genossenschaft als attraktiver Arbeitgeber umfangreiche Bildungsangebote an.

Für Mitarbeiter, die ihre betriebswirtschaftlichen Kenntnisse erweitern möchten, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, berufsbegleitende Studiengänge zu besuchen. So haben sich junge Mitarbeiter nach ihrer Ausbildung insbesondere in wohnungsspezifischen Themen, wie z. B. zum Immobilienfachwirt (IHK), weitergebildet.

Als regionales Wohnungsunternehmen nimmt die Genossenschaft ihren gesellschaftlichen Auftrag ernst und leistet einen aktiven Beitrag, um junge Menschen mit dem Wirtschaftsleben vertraut zu machen, und Schülern frühzeitig Orientierung für die Berufswahl zu geben. So wird pro Kalenderhalbjahr einer der begehrten Schülerpraktikumsplätze zur Verfügung gestellt.

Der betriebsärztliche Dienst berät und unterstützt als primärer Ansprechpartner unsere Mitarbeiter in gesundheitlichen Belangen. Diese umfassen neben typischen arbeits- und sozialmedizinischen Themen auch die allgemeine medizinische Vorsorge und Impfmedizin.

Zudem wurde ein flexibles Arbeitsmodell (alternierende Telearbeit) im Rahmen einer Betriebsvereinbarung etabliert, sodass die Wohnbau eG insgesamt sehr gut auf eventuelle neue, unvermittelte externe Ereignisse und Anforderungen (wie Coronakrise und Lockdown) vorbereitet ist. In diesem Zusammenhang haben auch die frühzeitige Umstellung analoger auf digitale Prozesse sowie die Ausstattung der Arbeitsplätze mit modernster Technik, einen positiven Beitrag geleistet.

Bei arbeitsplatzrelevanten Entscheidungen – beispielsweise bei der Beschaffung von Mobiliar und EDV-Geräten, sowie bei Umbaumaßnahmen – werden bereits im Vorfeld Fachkräfte für Arbeitssicherheit und Betriebsärzte einbezogen. Die Zusammenarbeit mit der Personalvertretung war vertrauensvoll und konstruktiv.

Dafür gilt allen beteiligten Akteuren Dank und Anerkennung.

Personalstatistik	31.12.2022	31.12.2021
<b>VORSTANDSMITGLIEDER</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Angestellte</b>		
Angestellte des kaufmännischen Bereichs	19	20
Angestellte des technischen Bereichs	11	9
Auszubildende	2	1
<b>ANGESTELLTE INSGESAMT</b>	<b>32<sup>1</sup></b>	<b>30<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbliche Arbeitnehmer</b>		
Handwerker	3	3
<b>GEWERBLICHE ARBEITNEHMER INSGESAMT</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>PERSONALBESTAND</b>	<b>37</b>	<b>35</b>

<sup>1</sup> davon 6 Teilzeitkräfte

<sup>2</sup> davon 6 Teilzeitkräfte

## Hausbewirtschaftung

Nachdem am 25.11.2022 vom Bundesrat der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Wohngeld-Plus-Gesetz (Wohngeldreform 2023) verabschiedet wurde, können ab Anfang 2023 nach Berechnungen der Bundesregierung zwei Millionen Haushalte mit 4,5 Millionen Menschen, statt bisher 600.000 Haushalte, Wohngeld erhalten. Das Wohngeld wird um durchschnittlich 190,00 € im Monat erhöht und steigt somit von jetzt im Durchschnitt 180,00 € im Monat auf zukünftig 370,00 € im Monat.

Der Bundesrat hat am 25.11.2022 einen Bundestagsbeschluss zur Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell gebilligt. Bisher mussten Mieter die CO<sub>2</sub>-Abgabe für das Heizen mit Erdgas und -öl alleine bezahlen. Nunmehr soll ein Stufenmodell in Abhängigkeit vom energetischen Zustand des Gebäudes die Kostenaufteilung regeln. Das entsprechende Gesetz ist am 01.01.2023 in Kraft getreten.

Der Bundesrat stimmte am 16.12.2022 auch den gesetzlichen Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen zu. Die Gesetze traten somit im Wesentlichen am 24.12.2022 in Kraft. Für Gaskunden gilt die Gaspreisbremse ab März 2023 und umfasst auch rückwirkend die Monate Januar und Februar. Das bedeutet, dass ein Kontingent von 80 Prozent ihres Erdgasverbrauchs zu 12 Cent je Kilowattstunde gedeckelt wird, es dafür also einen Rabatt im Vergleich zum Marktpreis gibt. Für Wärme beträgt der gedeckelte Preis 9,5 Cent je Kilowattstunde. Für den restlichen Verbrauch muss der normale Marktpreis gezahlt werden. Bei der Wohnbau eG werden 47,5 % des Wohnungs- bzw. Gewerbebestandes mit Erdgas und 44 % des Wohnungs- bzw. Gewerbebestandes mit Fernwärme versorgt.

Auch die Strompreisbremse soll die steigenden Energiekosten für Verbraucher abfedern. Sie deckelt den Strompreis für Haushalte mit einem jährlichen Verbrauch von bis zu 30.000 Kilowattstunden auf 40 Cent pro Kilowattstunde. Das gilt für ein Kontingent in Höhe von 80 % des historischen Verbrauchs, also in der Regel des Vorjahresverbrauchs.

In 2022 fand in Deutschland mit dem Zensus wieder eine Bevölkerungs- sowie Gebäude- und Wohnungszählung statt. Ende 2023 werden die Ergebnisse veröffentlicht. Im Bereich Wohnen liefert der Zensus Daten zu allen Wohnungen und Wohngebäuden in Deutschland, etwa zur Verteilung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, zur Wohnungsgröße, zur Nettokaltmiete, zum Energieträger der Heizung, zu den Gründen und der Dauer von Wohnungsleerstand und weiteren Strukturmerkmalen. Weiterhin stellt der Zensus Informationen zu Haushalten und Familien sowie deren Wohnsituation bereit.

Der Essener Mietspiegel wurde in 2022, basierend auf dem qualifizierten Mietspiegel 2020, fortgeschrieben. Die Anpassung des neuen Mietspiegels erfolgte auf der Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland). Hieraus berechnet sich eine Steigerung von 5,99 %, was einer jährlichen Entwicklung von 2,95 % entspricht. Die Anpassung führt zu einer Erhöhung der Basiswerte für die Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese erhöht sich um 0,38 € bis 0,51 € pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Mietspiegel 2020 in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes.

Die von der Wohnbau eG in 2022 vorgenommenen Mietanpassungen beruhen im Wesentlichen auf energetisch und qualitativ hochwertig durchgeführten Modernisierungen, der Erhöhung des Einbruchschutzes sowie dem barrierearmen Umbau von Badezimmern auf Mieterwunsch.

Am 31.12.2022 ist bei der Wohnbau eG der marktbedingte Leerstand mit rund 1,1 % erfreulicherweise niedriger ausgefallen als im Vorjahr mit rund 1,9 %.

Der sich aus dem marktbedingten Leerstand ergebende Mietausfall liegt im Jahresdurchschnitt bei rund 1,3 % (Vorjahr: 2,0 %) der Sollmieten.



## Neuvermietung nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12.2022	Neuvermietungen		
		Anzahl	in % der insgesamt vermieteten Wohnungen	in % der Wohnungen des Stadtteils
<b>Essen</b>				
Altendorf	457	39	9,07 %	8,53 %
Altenessen-Süd	18	0	0,00 %	0,00 %
Bergeborbeck	102	12	2,79 %	11,76 %
Bergerhausen	225	19	4,42 %	8,44 %
Borbeck-Mitte	30	4	0,93 %	13,33 %
Byfang	14	3	0,69 %	21,43 %
Freisenbruch	735	49	11,39 %	6,67 %
Frohnhausen	2151	234	54,42 %	10,88 %
Fulerum	209	15	3,49 %	7,18 %
Gerschede	20	2	0,47 %	10,00 %
Haarzopf	28	2	0,47 %	7,14 %
Holsterhausen	16	1	0,23 %	6,25 %
Kettwig	96	9	2,09 %	9,38 %
Rüttenscheid	209	16	3,72 %	7,66 %
Stadtwald	30	1	0,23 %	3,33 %
Steele	85	7	1,63 %	8,24 %
Südostviertel	77	10	2,33 %	12,99 %
Westviertel	33	5	1,16 %	15,15 %
<b>Velbert</b>	24	2	0,47 %	8,33 %
<b>GESAMT</b>	<b>4.559</b>	<b>430</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

# BERICHT DES AUF SICHTSRATS



## Bericht des Aufsichtsrats

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

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

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

Ein großer Teil der Erörterungen war auf folgenden Themen ausgerichtet:

- Prüfung und Billigung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes 2021 sowie des Investitions- und Wirtschaftsplanes 2022
- Fünfjahreswirtschaftsplan 2022–2026
- Halbjahresbericht mit der Analyse von Planabweichungen und -anpassung zum 30.06.2022
- Vorstellung des vorläufigen Investitions-, Bestandspflege- und Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2023
- Bonitätsbeurteilung Deutsche Bundesbank
- Treffpunkt Ehrenamt
- Klimaneutralität des Bestandes bis 2045
- Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2022 der Stadt Essen
- Vorbereitung der digitalen Vertreterversammlung

In seiner Sitzung am 30. Mai 2022 prüfte und billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2021 und empfiehlt der Vertreterversammlung die entsprechende Feststellung für das Geschäftsjahr 2021. Auch stimmt der Aufsichtsrat

dem Wirtschafts-, Investitions- und Bestandspflegeplan für das Geschäftsjahr 2022 zu.

Der Jahresabschluss 2021 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 2021 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft. Die Wirtschaftsprüfer bestätigten Vorstand und Aufsichtsrat ordnungsgemäße Pflichterfüllung entsprechend Gesetz und Satzung sowie dem Vorstand darüber hinaus die Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird als geordnet festgestellt. In seiner Sitzung am 30. November 2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Prüfungsergebnis des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, und nahm den Prüfungsbericht nach Erörterung durch die Verbandsprüfer zustimmend zur Kenntnis.

Mit dem Lagebericht des Vorstandes ist dem Kontrollgremium der Jahresabschluss 2022 rechtzeitig vorgelegt worden.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an.

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

Essen, 17. Mai 2023



Vorsitzender des Aufsichtsrats

# LAGEBERICHT



## Gegenstand der Genossenschaft

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

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

Rahmen von §1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

### Haus- und Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 784 Häuser mit 4.559 Wohnungen, 36 Gewerbeeinheiten, 79 sonstige Einheiten und 1.090 Garagen und Einstellplätze. 6 Häuser mit 52 Wohnungen des zuvor genannten Bestandes unterliegen der öffentlichen Bindung (Nachwirkungsfrist). Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 301.299 m<sup>2</sup>. Es handelt sich ausschließlich um eigenen Wohnungsbestand. Die Gebäude befinden sich auf 346.145 m<sup>2</sup> eigenen Grundstücken und 73.430 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücken.

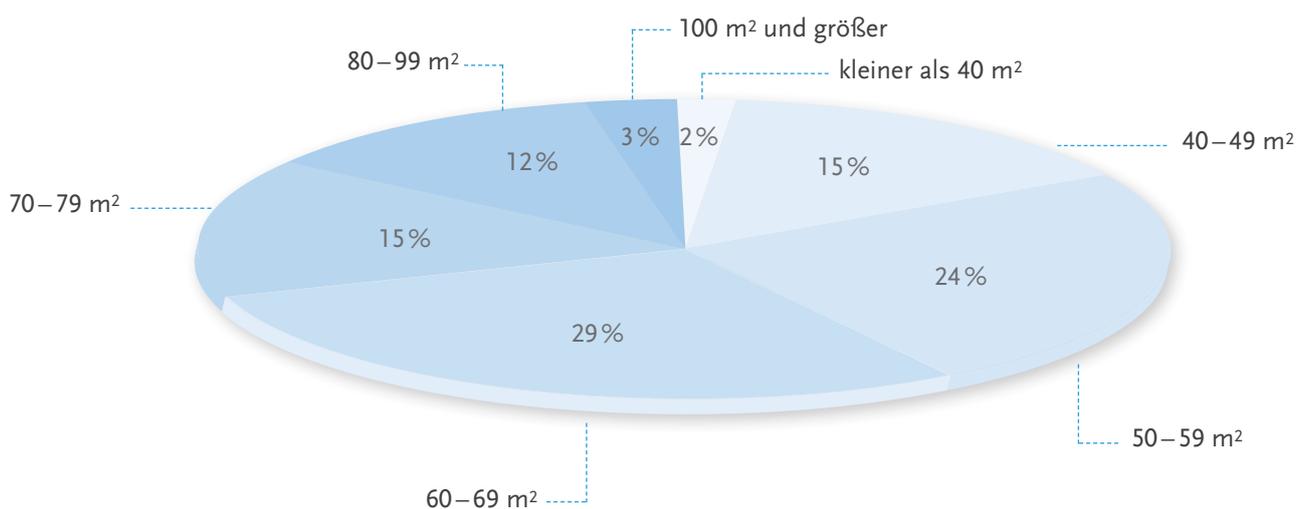
### Verteilung des Bestands nach Art der Finanzierung

Art der Finanzierung	Häuser	Wohnungen	Gewerbeeinheiten	sonstige Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
frei finanzierter Bestand	778	4.507	36	79	1.060
mit öffentlichen Mitteln finanzierter Bestand	6	52	0	0	30
<b>GESAMT</b>	<b>784</b>	<b>4.559</b>	<b>36</b>	<b>79</b>	<b>1.090</b>

### Aufgliederung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Räume

Raumzahl	1	2	3	4	5	6	gesamt
Anzahl in Wohneinheiten	157	2.265	1.841	286	7	3	4.559
Anzahl in %	3,45	49,68	40,38	6,27	0,15	0,07	100

### Aufteilung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgröße





### Rahmenbedingungen

Nach Angaben der Stadt Essen waren am 31. Dezember 2022 593.489 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Davon sind 30,5 % Nichtdeutsche und sog. Doppelstaatler. Im Jahr 2022 gab es 39.999 Zuzüge und 32.779 Fortzüge, sodass sich im Saldo ein Wanderungsgewinn von 7.220 Personen ergab.

Ende 2022 liegt die Bevölkerungszahl damit weit über dem Stand von 2021 mit 588.375 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen. Während die Bevölkerungszahl im Vorjahr abnahm, zeigt sich am Jahresende 2022 ein Anstieg in Höhe von rund + 5.100. Diese Entwicklung ist maßgeblich getrieben durch die Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Ukraine in Folge des Krieges. Ein höherer Anstieg zeigte sich in den letzten 30 Jahren allein im Jahr 2015. Auch hier war die Entwicklung geprägt durch die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden aus Syrien.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen im Berichtsjahr 2022 durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

Ebenfalls stiegen die Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel beginnend mit dem Jahr 2022 spürbar an.



## Geschäftsverlauf: Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

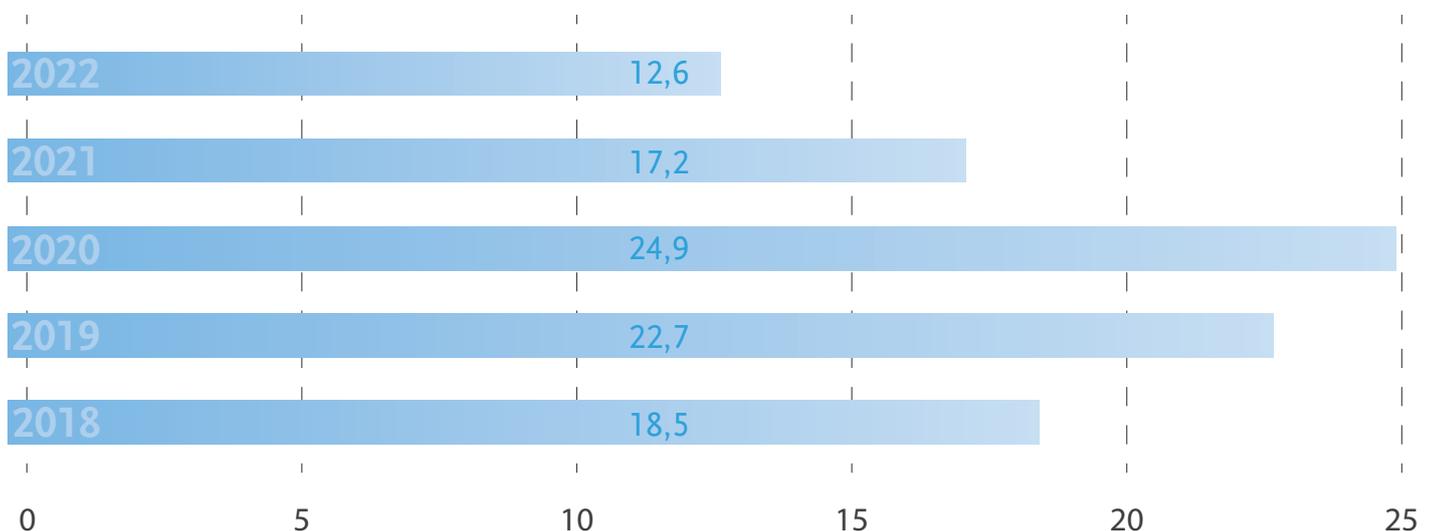
Im Geschäftsjahr 2022 hat die Wohnbau eG mehr als 12,6 Mio. € in ihren Bestand investiert und damit die Pläne erfüllt. So wurden für die Instandhaltung und für die Modernisierung inklusive der aktivierten Eigenleistungen in Summe 12,3 Mio. € verausgabt (bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche entspricht dies 40,95 €/m<sup>2</sup>).

Für die Neubaumaßnahmen inklusive aktivierter Eigenleistungen wurden insgesamt 0,3 Mio. € investiert. Die geringen Kosten resultieren lediglich aus reinen Fertigstellungs-

maßnahmen bereits begonnener Projekte des Vorjahres und dem bewussten Rückgang der Neubautätigkeiten vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland (wie der Steigerung von Bau- und Materialkosten, der Zinserhöhung, der erhöhten Aufwendungsbedarfe durch Gesetzesanforderungen im Rahmen von Klimaschutz, Heizungstechnik etc.).

Der Gesamtinvest an technischen Maßnahmen ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der fehlenden Neubautätigkeiten deutlich rückläufig.

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



Im Stadtteil Frohnhausen startete die Wohnbau eG im Jahr 2022 die energetische Modernisierung an den Gebäuden der Riehlstr. 7–23 und der Berzeliusstr. 1. Die technischen Maßnahmen umfassen 75 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup>. Neben der Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen wurden die Wohnungen unter anderem mit Balkonen ausgestattet.

Die Quartiersentwicklung Kerckhoffstraße wurde mit der energetischen Gebäudesanierung sowie der Errichtung von 4 Dachgeschosswohnungen an der Gervinusstraße bereits 2021 weitestgehend zum Abschluss gebracht. In 2022 wurden zur Ergänzung der Maßnahme die Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof um 8 Fertiggaragen und einer Fahrrad-Abstellbox für bis zu 12 Fahrrädern erweitert und unter der Prämisse des Klimaschutzes mit Gründächern versehen.

Der im Jahr 2021 eingereichte Bauantrag zur Schaffung von zusätzlich 7 Wohneinheiten durch eine Dachaufstockung an der Elbestr. 52–64 in Bergerhausen wurde genehmigt. Die Maßnahme wurde im Berichtszeitraum gestartet. Im Zuge der Aufstockung wurden die Gebäude ebenfalls energetisch saniert. Die anstehenden Wohnumfeldarbeiten im Innenhof sehen unter anderem 17 zusätzliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge und 16 Fahrradstellplätze vor. Die Begrünung der Fläche des Innenhofs und der Dachflächen der Stellplätze wird mit vorwiegend resilienten Pflanzenarten erfolgen.

In Freisenbruch in der Freisenbruchstr. 22 und im Spervogelweg 18 und 28 wurde die Sanierung der Aufzugsanlagen weiter vorangetrieben. In der Freisenbruchstr. 54–58 erfolgte eine Instandsetzung des Daches und in dem Morungenweg der Anstrich des Garagenhofs. Im Rahmen der Objektinstandhaltung wurden die Sanierung des Parkdecks an der Frohnhauser Str. 238–240 begonnen, die Dachinstandsetzung an der Freisenbruchstr. 54–58 durchgeführt sowie die Treppenhäuser in diversen Stadtteilen modernisiert.

Im Berichtszeitraum wurden des Weiteren über 80 Leerwohnungen modernisiert. Rund 50 Wohnungen erhielten ausstattungsverbessernde Maßnahmen, welche die Vermarktungsfähigkeit insbesondere in etwas schwierigeren Lagen erhöht hat.

Die Anzahl der fertiggestellten Badmodernisierungen auf Mieterwunsch konnte erfreulicherweise von 10 auf 24 Wohnungen gesteigert werden. Der coronabedingte Aufstau der Anträge aus 2021 konnte somit erfolgreich abgearbeitet werden.

#### **Garagendachbegrünungen**

In der Bessemerstraße sowie Kerckhoffstraße wurden auf einer Fläche von 720 m<sup>2</sup> Garagendachbegrünungen aufgebracht.



## Mitgliederbewegung Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 betrug die Zahl der Mitglieder 6.174 mit 6.956 Geschäftsanteilen. Das sind 28 Mitglieder und 71 Geschäftsanteile mehr als zum Ende des Vorjahres. Der Geschäftsanteil beträgt 1.000,00 €. Auf den Nominalbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder waren zum Jahresende 6.956.000,00 € eingezahlt. Dies entspricht einer Einzahlungsquote von 100,00 %.

### Entwicklung des Mitgliederbestands

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Bestand am 1. Januar 2022	6.146	6.885
Mitgliederzugänge	399	449
Mitgliederabgänge durch		
Kündigung	235	235
Tod (lfd. Jahr)	60	62
Tod (Vorjahre)	19	19
Übertragung	38	43
Ausschluss	19	19
<b>ABGÄNGE INSGESAMT</b>	<b>371</b>	<b>378</b>
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER 2022</b>	<b>6.174</b>	<b>6.956</b>

## DARSTELLUNG DER LAGE

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 5.420 T€ erzielt, der Planwert von 4.104 T€ konnte auch in diesem Jahr übertroffen werden. Die Planabweichung resultiert aus stärker gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bei geringen Personal- und Zinsaufwendungen.

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

	2022 T€	2021 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	6.497	5.670	827
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-834	-648	-186
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	15	20	-5
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>5.678</b>	<b>5.042</b>	<b>636</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-69	-76	7
Neutrales Ergebnis	11	24	-13
<b>GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>5.620</b>	<b>4.990</b>	<b>630</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-200	26	-226
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>5.420</b>	<b>5.016</b>	<b>404</b>

Das Gesamtergebnis vor Ertragsteuern ist um 630 T€ gestiegen.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um 827 T€ gestiegen. Die Veränderung resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Erträge aus Sollmieten um 901 T€ bei gleichzeitiger Verminderung der Erlösschmälerungen um 170 T€.

Die Instandhaltungsaufwendungen bewegten sich auf Vorjahresniveau.

Die ausgewiesene Unterdeckung in Höhe von -834 T€ für die Bau- und Modernisierungstätigkeit ist dadurch bedingt, dass nur die Personal- und anteiligen Sach-/Gemeinkos-

ten der technischen Abteilung als Kosten für eigene technische Leistungen aktiviert wurden, während eine Aktivierung der Kosten für allgemeine Verwaltungsleistungen in Ausübung des handelsrechtlichen Wahlrechts unterblieb. Die Verschlechterung des Ergebnisses in diesem Bereich ergab sich aus gestiegenen verrechneten Personal- und Sachkosten.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7 T€ verbessert.

Maßgeblich für das negative Ergebnis ist, der im Zusammenhang mit der Veränderung von Personalrückstellungen aufzuwendende Zinsanteil von 72 T€.

## Vermögenslage

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

### VERMÖGENSSTRUKTUR

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristig</b>			
Anlagevermögen	167.219	165.871	1.348
Forderungen aus der Vermietung	5	6	-1
	167.224	165.877	1.347
<b>Kurzfristig</b>			
Unfertige Leistungen	7.390	7.587	-197
Andere Vorräte	5	6	-1
Forderungen aus Vermietung	47	46	1
Forderungen aus Lieferung von Wärme und Warmwasser an Dritte	223	0	223
Rechnungsabgrenzungsposten	87	65	22
Sonstige Vermögensgegenstände	50	9	41
Flüssige Mittel	5.046	4.916	130
	12.848	12.629	219
<b>BILANZSUMME-GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>180.072</b>	<b>178.506</b>	<b>1.566</b>

### KAPITALSTRUKTUR

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.956	6.885	71
Rücklagen	71.257	66.472	4.785
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	4.602	4.243	359
	82.815	77.600	5.215
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	316	330	-14
Vorgesehene Dividende	275	270	5
	591	600	-9
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rückstellungen	4.551	3.965	586
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	78.927	84.889	-5.962
Sonstige Verbindlichkeiten	92	92	0
	83.570	88.946	-5.376
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	1.271	956	315
Erhaltene Anzahlungen	8.995	7.854	1.141
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.830	2.550	280
	13.096	11.360	1.736
<b>BILANZSUMME-GESAMTKAPITAL</b>	<b>180.072</b>	<b>178.506</b>	<b>1.566</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.566 T€ auf einen Wert von 180.072 T€ erhöht.

In dem Anlagevermögen sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 25 T€ enthalten.

Bei den Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen standen den Investitionen von 6.374 T€ planmäßige Abschreibungen von 5.026 T€ gegenüber.

Das langfristige Kapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 5.215 T€ auf 82.815 T€.

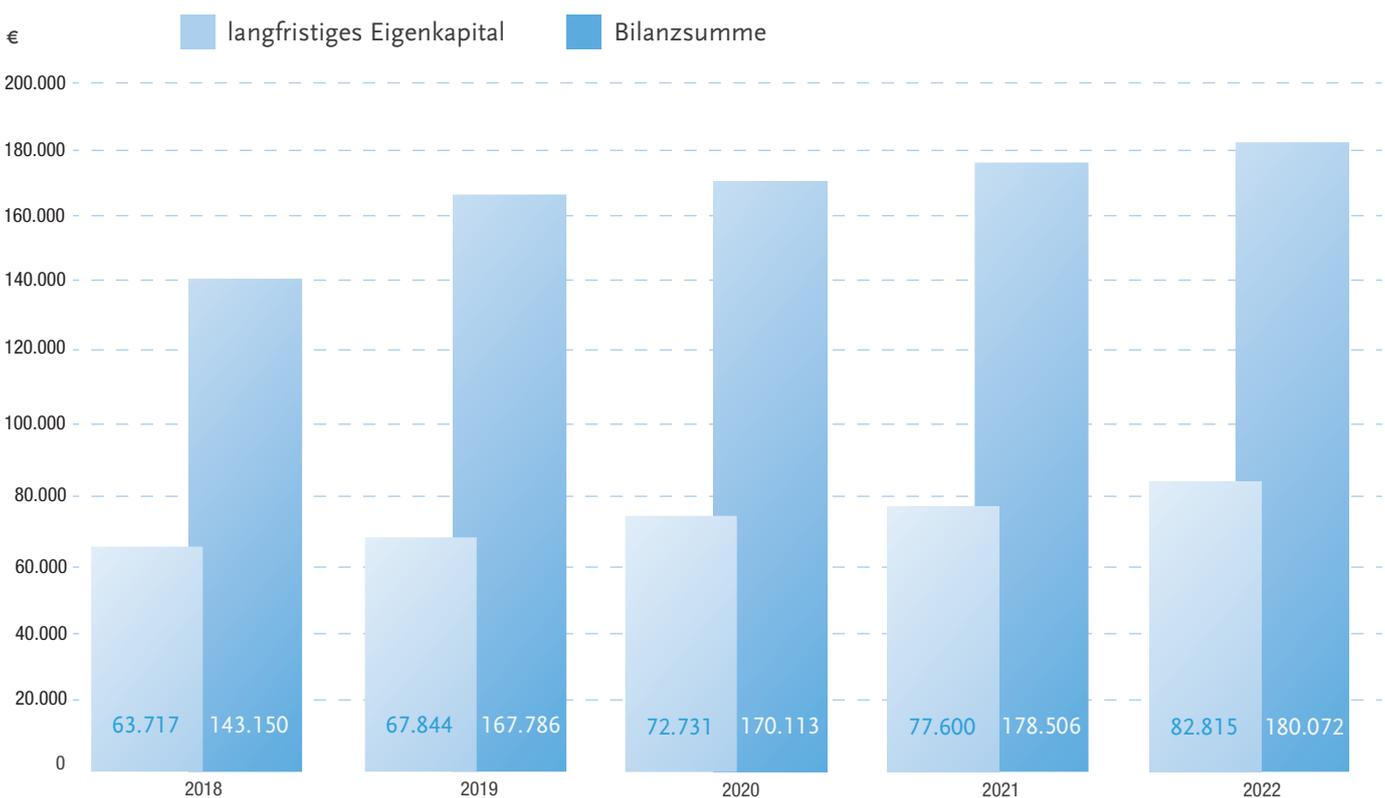
Damit beläuft sich die langfristige Eigenkapitalquote auf 46,0 % im Vergleich zum Vorjahr mit 43,5 %. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind im Vergleich zum Vorjahr um 5.962 T€ gesunken.

Die Veränderung resultiert maßgeblich aus planmäßigen Tilgungen von 6.465 T€ sowie weiteren Neuaufnahmen in Höhe von 770 T€.

Die langfristige Fremdkapitalquote (Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung) beläuft sich auf 43,8 % im Vergleich zum Vorjahr 47,5 %.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.353 T€.

### Entwicklung Bilanzsumme/langfristiges Eigenkapital



## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	167.224	165.877	1.347
Finanzierungsmittel	166.385	166.546	-161
<b>UNTER-/ÜBERDECKUNG</b>	<b>-839</b>	<b>669</b>	<b>-1.508</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	5.046	4.916	130
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.802	7.713	89
	12.848	12.629	219
Kurzfristige Verpflichtungen	13.687	11.960	1.727
<b>STICHTAGSLIQUIDITÄT</b>	<b>-839</b>	<b>669</b>	<b>-1.508</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital bis auf 839 T€ gedeckt. Der Genossenschaft stehen zum Ausgleich von kurzfristigen Liquiditätsengpässen eingeräumte Kontokorrentkredite von insgesamt 7.000 T€ zur Verfügung, welche am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen waren. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

## Leistungsindikatoren

		2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	180.072	178.506	170.113
Anlagevermögen	T€	167.219	165.871	159.956
Anlagenintensität	%	92,9	92,9	94,0
Langfristiges Eigenkapital (ohne Dividende und kurzfristige Geschäftsguthaben)	T€	82.815	77.600	72.731
Eigenkapitalquote	%	46,0	43,5	42,8
Jahresüberschuss	T€	5.420	5.016	5.128
Cashflow	T€	10.621	9.929	9.275
Planmäßige Tilgung	T€	6.465	5.859	5.418
Ausschüttung	T€	270	269	269
Finanzmittelbestand	T€	5.046	4.916	2.620
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	6.374	10.908	18.285
• davon in Sachanlagen	T€	6.353	10.866	18.171
Leerstandsquote (marktbedingt)	%	1,1	1,9	1,6
Fluktuationsquote	%	8,6	9,8	8,4
Wohnungsbestand		4.559	4.556	4.510
Mitglieder (Stichtag: 31.12.)		6.174	6.146	6.077
Mitarbeiter inklusive zwei Vorstände (Stichtag: 31.12.)		37	35	34

## Nachtragsbericht

Zu den Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2022 verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

## Chancen- und Risikobericht/Prognosebericht

### Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnbau eG hat auch zukünftig den Anspruch, im Rahmen der sich verändernden Marktanforderungen ihre Wettbewerbsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt sicherzustellen.

Dies erfolgt durch die verschiedensten Faktoren, wie zum Beispiel durch Innovationen im Bausektor, durch Verbesserungen interner Prozesse, durch Fortsetzung der Digitalisierung.

Darüber hinaus werden Investitionen im Bestand auch zukünftig die Wohnbau eG in ihrer Entwicklung zur Klimaneutralität prägen. Dazu gehört ebenfalls die Ansprüche und Anforderungen unserer Mitglieder zu kennen, um den veränderten Marktgegebenheiten Rechnung zu tragen. Hierzu zählt insbesondere der barrierearme bzw. barrierefreie Umbau von Wohnungen sowie die Erweiterung von Serviceleistungen über unsere Sozialpartner.

Der Anspruch der Wohnbau eG „preisgünstigen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen“ ist nur ein Aspekt den unsere Genossenschaft ausmacht. Ein weiterer wichtiger Anspruch, den die Wohnbau eG hat, ist die Quartiersentwicklung. Insbesondere an strukturschwachen Standorten wird fachübergreifend mit geeigneten Partnern über Investitionsmodelle, infrastrukturelle Maßnahmen und Dienstleistungen diskutiert und entschieden.

Die Investitionen in zusammenhängende Quartiere wird nicht nur als Wertverbesserung des Bestandes angesehen, sondern auch als Chance betrachtet, da dies oftmals ein Nachahmungseffekt unserer Mitbewerber zur Folge hat und

somit die Entwicklung einer ganzen Siedlung positiv beeinflussen kann.

Die durch den angespannten Wohnungsmarkt niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten können ebenfalls zur Stabilisierung eines Quartiers beitragen und somit die Entwicklung positiv beeinflussen.

Auch die in 2023 gestartete Umsetzung der Klimaschutzziele – anhand der eigens dafür erstellten Klima-Roadmap – ist ein Beitrag der Wohnbau eG, ihre Bestände zukunftsfähig weiterzuentwickeln. So kommen auch erstmalig Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Objekte aus dem definierten Modernisierungsprogramm zum Einsatz.

Die klimaschutzpolitischen Anforderungen der Bundesrepublik erfordern ein Weiterdenken, welches über die klassische, energetische Modernisierung hinaus geht. Dies wird auch als Chance gesehen, sich mit Partnern der Wohnbau eG über innovative Lösungsansätze zur Einsparung des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> auszutauschen.

Aus einer Pressemitteilung der Stadt Essen vom 16.01.2023 gehen folgende Informationen hervor: „Am 31. Dezember 2022 sind 593.489 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Ende 2022 liegt die Bevölkerungszahl damit weit über dem Stand von 2021. Während die Bevölkerungszahl im Vorjahr abnahm, zeigt sich am Jahresende 2022 ein Anstieg in Höhe von rund +5.100. Diese Entwicklung ist maßgeblich getrieben durch die Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Ukraine in Folge des Krieges. Ein höherer Anstieg zeigte sich in den letzten

30 Jahren allein im Jahr 2015. Auch hier war die Entwicklung geprägt durch die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden aus Syrien.“ Gemäß Angaben von InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung) zeigt sich für den Zeitraum 2017 bis 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von 16.529 Wohnungen. Dieser Wohnungsbedarf basiert auf der Annahme, dass im Jahre 2030 592.000 Personen in Essen leben. Da diese Marke bereits jetzt überschritten ist, ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot zeitnah übersteigen wird.

Die daraus resultierenden Effekte für die Wohnungswirtschaft, gepaart mit der hohen Kundenzufriedenheit der Wohnbau eG, belegt durch diverse Auszeichnungen externer Marktforscher, lassen Rückschlüsse auf ein zukünftig stabiles Ergebnis zu.

#### Risiken der zukünftigen Entwicklung

Bis Mitte des Jahres 2022 beherrschte das Corona-Virus noch das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben. Obwohl die Pandemie mittlerweile für beendet erklärt wurde, sind deren langfristige Auswirkungen derzeit immer noch schwer quantifizierbar. Dennoch kam es bisher zu keinen wesentlichen Einschränkungen innerhalb des Geschäftsbetriebes oder zu erhöhten Mietausfällen.

Zusätzlich zu den Auswirkungen von COVID-19 haben wir auch die Auswirkungen des Ukrainekrieges auf unser Geschäft zu spüren bekommen. Die politische Unsicherheit und die in-stabile Wirtschaftslage in der Ukraine haben zu einem Anstieg der Rohstoffpreise und Baukosten geführt. Insbesondere der Preis für Baumaterialien hat sich stark erhöht, was zu erheblichen Kostensteigerungen bei unseren Bauprojekten geführt hat. Perspektivisch müssen wir uns auf eine längere Phase der höheren Baukosten einstellen. Der Handwerkerangel verstärkt diese angespannte Situation noch zusätzlich, da Bauvorhaben dadurch verzögert werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass sich geplante Mieteinnahmen durch die spätere Baufertigstellung für diesen Zeitraum nicht realisieren lassen.

Eine weitere Folge des Ukrainekrieges ist die Gas-mangellage und die damit verbundene Steigerung der Heizkosten. In diesem Zusammenhang hat die Wohnbau eG für alle Mieter die Heizkostenvorauszahlungen ab Oktober 2022 verdoppelt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Situation am Gasmarkt kurz- oder mittelfristig verbessern wird. Jedoch werden wir unsere Gebäude weiterhin energetisch optimieren, um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren.

Im Berichtsjahr haben wir bereits eine deutliche Steigerung der Gaspreise erlebt und für das Jahr 2023 prognostizieren Experten eine weitere Verschärfung dieser Lage. Konkret bedeutet dies, dass wir unter Umständen mit erheblichen Preissteigerungen bei Gas und möglicherweise auch bei anderen Energieträgern wie Öl und Strom rechnen müssen.

Die Zinsentwicklung ist ein bedeutender Faktor für die Immobilienwirtschaft. Nach einem rasanten Anstieg im Jahr 2022 ist aktuell eine moderate Zinssteigerung zu verzeichnen. Ein weiterer Anstieg könnte jedoch dazu führen, dass Immobilieninvestitionen noch unattraktiver werden und zu einer weiteren Drosselung der Investitionstätigkeit führen. Auch die stetig wandelnde Strategie der Bundesregierung hinsichtlich der Förderungsmodalitäten führt zu weiteren Verunsicherungen hinsichtlich zukünftiger Investitionen bzw. Neubautätigkeiten.

Zukünftige Darlehensneuaufnahmen bzw. Darlehensprolongationen könnten Risiken hinsichtlich eines erhöhten Zinsniveaus bergen. Um dieses Zinsrisiko für die Zukunft zu minimieren, hat die Wohnbau eG langfristige und volltilgende Annuitätendarlehen aufgenommen.

Für das Jahr 2023 halten wir das Risiko, dass sich Leerstands- und Fluktuationszahlen negativ entwickeln, für sehr gering. Wir gehen davon aus, dass sich der nachfragegeprägte Essener Wohnungsmarkt auch im Prognosejahr stabil zeigen wird. Des Weiteren werden sich unsere moderate Mietpreispolitik und die erheblichen Investitionen in unseren Wohnungsbestand positiv auf unsere Wettbewerbsfähigkeit auswirken und unsere Marktattraktivität stärken.

### Prognosebericht

Der angespannte Wohnungsmarkt in Essen, unter anderem geprägt durch Zuwanderungen der letzten Jahre, verursacht einen hohen zusätzlichen Wohnungsbedarf und damit verbunden den Wohnungsunternehmen eine niedrige Leerstands- und Fluktuationsquote.

Dem gegenüber stehen die immer neuen politischen Anforderungen an die Wohnungsunternehmen hinsichtlich Klimaneutralität, schnelleren Austausches der gas- und ölbetriebenen Heizungen, Steigerung der Neubautätigkeiten und dies ohne ein attraktives Förderungskonzept und mit dem Anspruch weiterhin preisgünstige Mieten dem Wohnungsmarkt anzubieten.

Das Portfolio der Wohnbau eG ist geprägt durch die hohen Bestandsinvestitionen der letzten Jahrzehnte, was insbesondere im Bereich der geforderten Klimaneutralität bis 2045 der Umsetzung der eigens dafür erstellten Klima-Roadmap zugutekommt und wo die notwendigen Investitionen unserer Modernisierungsplanung entsprechen.

Doch nicht nur der Abbau des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> ist ein Thema der Zukunft, sondern auch der demografische Wandel und die damit einhergehenden Maßnahmen, unsere Wohnungen durch bedarfsgerechte Sanierungen attraktiv für den Markt und somit für unsere Mitglieder zu halten.

Die Wohnbau eG wird sich auch zukünftig mit infrastrukturellen Themen innerhalb ihrer Quartiere und Siedlungsbereiche beschäftigen. Die Ausweitung von Serviceleistungen, der Einsatz innovativer Lösungen im und am Gebäude, die Analyse und Identifizierung von Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt, innerhalb unserer Siedlungen und für unsere Mieter sind nur einige Themen, welche die Wohnbau eG zu ihren Aufgaben gemacht hat.

Die definierten Investitionsstrategien, zukunftsorientierten Ideen und Planungen gemeinsam mit unseren Partnern werden die Position der Wohnbau eG am Markt und im Wettbewerb weiter stärken.

Dies wird durch den weiterführenden digitalen Ausbau von Prozessen innerhalb der Wohnbau eG unterstützt. Sie ermöglichen Arbeitsabläufe zu beschleunigen, Synergieeffekte zu nutzen und Leistungen für unsere Mitglieder zu optimieren.

Im Zusammenspiel mit dem stetigen Fortschritt der Wohnbau eG, den geplanten Investitionen und der Lage am Wohnungsmarkt, wird trotz der angespannten, gesamtwirtschaftlichen Lage von einer für die Wohnbau eG positiven Geschäftsentwicklung ausgegangen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 4.632 T€ erwarten lässt. Für 2023 wird von sinkenden Erlösschmälerungen ausgegangen. Die Jahresplanung für 2023 sieht Investitionen in Höhe von 7.090 T€ für Modernisierungen vor. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen 2023 betragen 6.205 T€ und bleiben in ihrer Höhe damit auf einem ähnlichen Niveau wie im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der seit Februar 2022 herrschende Krieg in Europa führte, wie erwartet, durch den Flüchtlingsstrom zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. Im Berichtsjahr 2022 konnte die Wohnbau eG 10 ukrainischen Bedarfsgemeinschaften Wohnraum zur Verfügung stellen. Bei den Flüchtlingen aus der Ukraine handelt es sich nicht um Wirtschaftsflüchtlinge, sondern um Kriegsflüchtlinge, die sich ggf. nicht langfristig in Deutschland aufhalten werden. Wieweit dies auf den angespannten Wohnungsmarkt einen entlasteten Einfluss hat, ist aufgrund der hohen Zuwanderungen aus anderen Ländern eher zu vernachlässigen.

Wie bereits im Vorjahr erwartet, führte u. a. der Ukraine-Krieg zu einer Erhöhung der Inflationsrate, die mit 10,4 % im Oktober 2022 einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland erreichte. Für das Jahr 2023 wird nach gängigen Prognosen der Wirtschaftsinstitute mit einer Inflation zwischen 5,3 % und 6,2 % gerechnet.

# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr 2022	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		33.371,00	120.844,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.928.304,50		156.555.703,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.530.766,93		8.664.490,93
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.203,35		3.203,35
Technische Anlagen und Maschinen	5.818,00		6.587,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	359.128,00		334.271,00
Anlagen im Bau	0,00		121.965,59
Bauvorbereitungskosten	284.707,61		9.178,11
Geleistete Anzahlungen	48.250,00	167.160.178,39	29.000,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.311,69	25.311,69
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>167.218.861,08</b>	<b>165.870.555,17</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.389.540,55		7.587.442,22
Andere Vorräte	5.477,29	7.395.017,84	5.583,35
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	51.377,69		51.663,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	223.242,08		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	50.386,03	325.005,80	9.098,12
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.046.038,88	4.916.229,18
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		87.100,32	64.937,23
<b>BILANZSUMME</b>		<b>180.072.023,92</b>	<b>178.505.509,17</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr 2022	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	316.000,00		330.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.956.000,00		6.885.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	7.272.000,00	0,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €)			(0,00)
<b>Kapitalrücklage</b>		101.165,39	101.165,39
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	13.013.900,00		12.470.900,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 543.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	54.446.130,57		50.202.806,97
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 4.243.323,60 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.695.816,47	71.155.847,04	3.695.816,47
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	5.420.185,99		5.015.803,60
Einstellungen Ergebnisrücklagen	543.000,00	4.877.185,99	502.000,00
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>83.406.198,42</b>	<b>78.199.492,43</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.489.889,00		3.904.611,00
Steuerrückstellungen	142.267,75		275.521,95
Sonstige Rückstellungen	1.189.663,77	5.821.820,52	740.765,70
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.199.904,00		84.834.906,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		62.416,47
Erhaltene Anzahlungen	8.994.953,30		7.854.203,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.816,10		141.480,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.352.751,85		2.319.037,57
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	102.858,21		115.087,77
Sonstige Verbindlichkeiten	51.998,65	90.843.282,11	56.993,20
(davon aus Steuern 40.099,97 €)			(39.003,66)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		722,87	992,87
<b>BILANZSUMME</b>		<b>180.072.023,92</b>	<b>178.505.509,17</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr 2022	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.402.825,09		29.894.597,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.749,86	31.404.574,95	1.562,54
Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-197.901,67	201.181,11
Andere aktivierte Eigenleistungen		411.320,86	406.245,00
Sonstige betriebliche Erträge		278.440,24	244.355,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.261.035,52	14.373.127,21
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>17.635.398,86</b>	<b>16.374.814,64</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.274.823,82		2.152.387,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 686.064,62 €)	1.062.613,47	3.337.437,29	969.560,58 (602.502,11)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.025.740,11	4.832.421,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.488.087,83	1.133.297,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.640,81	1.913,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.285.285,85	1.440.180,47
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		200.343,98	-25.956,18
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>6.301.144,61</b>	<b>5.874.835,53</b>
Sonstige Steuern		880.958,62	859.031,93
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>5.420.185,99</b>	<b>5.015.803,60</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		543.000,00	502.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>4.877.185,99</b>	<b>4.513.803,60</b>





# Anhang des Jahresabschlusses 2022

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen ist beim Amtsgericht Essen unter Nummer GnR 327 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen ist eine mittelgroße Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.



## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### AKTIVA

#### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um die Abschreibung bewertet. Abgeschrieben werden sie mit 20 % bis 50 % von den Anschaffungskosten. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Eigenleistungen der technischen Abteilung, in Form von Personal- und Sach-/Gemeinkosten ohne allgemeine Verwaltungskosten, vermindert um die Abschreibung, bewertet.

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in 2022 betrafen nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen mit wesentlichen Grundrissänderungen und Vollmodernisierungen von Mehrfamilienhäusern. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht aktiviert. Die Abschreibungen wurden 2022 planmäßig linear wie folgt durchgeführt:

#### Wohn-, Geschäfts- und andere Bauten

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

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

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

#### Maschinen, technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet worden.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Lagerbestände des Regiebetriebes sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Erkennbaren Ausfallrisiken, die zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen, ist durch Abschreibung Rechnung getragen worden.

Zur Position „Forderungen aus Vermietung“ sind aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen in Höhe von 5.510,00 € berücksichtigt worden.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Sie enthalten empfangene Mietkautionen im Umfang von 105.905,05 €.

### PASSIVA

Die Rückstellungen sind nach § 249 Abs. 1 HGB gebildet.

Die Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der

„Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUC-Methode) gebildet worden. Als Rechnungsgrundlagen dienten die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck.

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

Der Bewertung wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Rechnungszinssatz p. a.:	1,78 %
Rententrend p. a.:	2,00 %

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

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

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

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

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2022	Anschaffungs-/Herstellungskosten			31.12.2022
	€	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	707.784,21	20.789,19	16.650,30		711.923,10
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.068.774,30	5.851.899,56		121.965,59	254.042.639,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.272.660,57	61.380,26			14.334.040,83
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.203,35				3.203,35
Technische Anlagen und Maschinen	31.181,16				31.181,16
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.314.779,58	145.197,51	66.163,26		1.393.813,83
Anlagen im Bau	121.965,59			-121.965,59	0,00
Bauvorbereitungskosten	9.178,11	275.529,50			284.707,61
Geleistete Anzahlungen	29.000,00	19.250,00			48.250,00
	<b>263.850.742,66</b>	<b>6.353.256,83</b>	<b>66.163,26</b>	<b>0,00</b>	<b>270.137.836,23</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.311,69				25.311,69
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>264.583.838,56</b>	<b>6.374.046,02</b>	<b>82.813,56</b>	<b>0,00</b>	<b>270.875.071,02</b>

01.01.2022	kumulierte Abschreibungen		31.12.2022	Buchwert	Buchwert
€	Zugänge	Abgänge	€	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	€
586.940,21	108.262,19	16.650,30	678.552,10	33.371,00	120.844,00
91.513.070,80	4.601.264,15		96.114.334,95	157.928.304,50	156.555.703,50
5.608.169,64	195.104,26		5.803.273,90	8.530.766,93	8.664.490,93
				3.203,35	3.203,35
24.594,16	769,00		25.363,16	5.818,00	6.587,00
980.508,58	120.340,51	66.163,26	1.034.685,83	359.128,00	334.271,00
				0,00	121.965,59
				284.707,61	9.178,11
				48.250,00	29.000,00
98.126.343,18	4.917.477,92	66.163,26	102.977.657,84	167.160.178,39	165.724.399,48
0,00			0,00	25.311,69	25.311,69
98.713.283,39	5.025.740,11	82.813,56	103.656.209,94	167.218.861,08	165.870.555,17

2. Die unfertigen Leistungen beinhalten 7.389.540,55 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	51.377,69	4.557,67
	(51.663,90)	(5.828,98)

4. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 186.018,00 €. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

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

	€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung im Sinne des § 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB	523.703,90
Rückstellung für noch ausstehende Rechnungen	296.000,00
Verwaltungskosten	283.193,87
Abschluss- und Prüfungskosten	76.000,00
Jubiläumswendungen	10.766,00
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>1.189.663,77</b>

## 6. Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren €	davon mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.199.904,00 (84.834.906,38)	17.170.149,68 (11.650.264,55)	62.029.754,32 (73.184.641,83)	32.799.614,88 (25.827.405,88)	29.230.139,44 (47.357.235,95)	79.199.904,00 (84.834.906,38)	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (62.416,47)	0,00 (62.416,47)				0,00 (62.416,47)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	8.994.953,30 (7.854.203,38)	8.994.953,30 (7.854.203,38)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.816,10 (141.480,45)	48.816,06 (49.432,16)	92.000,04 (92.048,29)	76.019,95 (58.161,85)	15.980,09 (33.886,44)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.352.751,85 (2.319.037,57)	2.352.751,85 (2.319.037,57)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	102.858,21 (115.087,77)	102.858,21 (115.087,77)					
Sonstige Verbindlichkeiten	51.998,65 (56.993,20)	51.998,65 (56.993,20)					
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>90.843.282,11 (95.384.125,22)</b>	<b>28.721.527,75 (22.107.435,10)</b>	<b>62.121.754,36 (73.276.690,12)</b>	<b>32.875.634,83 (25.885.567,73)</b>	<b>29.246.119,53 (47.391.122,39)</b>	<b>79.199.904,00 (84.897.322,85)</b>	

\*) Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 71.659,00 € (Vorjahr: 76.548,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind in Höhe von 1.188,51 € (Vorjahr: 506,00 €) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

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

Erbbauzinsverpflichtungen werden über die Mieten abgedeckt.

Investitionen nach dem Bilanzstichtag, die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt sind, sowie zukünftige Instandhaltungs-, und Modernisierungsmaßnahmen werden entsprechend ihrem Bedarf durch Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Sonstige wesentliche Verpflichtungen bestehen nicht.

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

Name	Anteil am Kapital 31.12.2022	Eigenkapital 31.12.2022	Jahresüberschuss 2022
WSG Wohnbau Service GmbH, Essen	100,00 %	146.942,79 €	9.317,23 €

### 3. Mitgliederbewegung:

<b>Stand:</b> Anfang 2022	6.146
Zugang 2022	399
Abgang 2022	371
<b>Stand: Ende 2022</b>	<b>6.174</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 71.000,00 € erhöht. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2022	2021	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	14	14	5	5
Technische Mitarbeiter	10	9	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	3	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

### 5. Name und Anschrift des Prüfungsverbands:

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

**6. Nachtragsbericht:**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**7. Ergebnisverwendung:**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.420.185,99 € ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag in Höhe von 543.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 4.877.185,99 € an die Mitglieder mit 4 % bzw. 275.400 € als Dividende auszuschütten und in Höhe von 4.601.785,99 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

**8. Mitglieder des Vorstands:**

Name	Funktion im Vorstand	Mitglied des Vorstandes seit	bestellt bis
Dipl.-Finanzwirt Genge, Claus-Werner	Vorstandsvorsitzender	2016	2022
Dr.-Ing. Janßen, Jasmin	Vorstand (ab dem 01.01.2023 Vorstandsvorsitzende)	2016	2026
Dipl.-Kfm. Sven Heiko Bellemann	Vorstand	2023	2028

**9. Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Name	Beruf	Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit	gewählt bis
Dipl.-Kfm. ten Eikelder, Dieter	Geschäftsführer i. R.	Vorsitzender	1987	2023
Kowald, Olaf	Großh.-Kaufmann	Stellv. Vorsitzender	1997	2024
Jahnke, Johannes	Vers.-Kaufmann		1995	2025
Dipl.-Ing. Bruckmann, Hans-Günter, MdB a.D.	Planungsingenieur		1989	2022
Dipl.-Ing. Nicola Jenik	Landschaftsarchitektin		2022	2025
Dipl.-Ing. Spitthöver, Jörg	Vermessungsingenieur	Schriftführer	2015	2024
Dipl.-Verww. Groppe, Dieter	Ltd.Verw.Dir. a. D.	Stellv. Schriftführer	2017	2023
Fritzler, Bodo	Elektromeister		2015	2024
Dipl.-Kff. Schümmelfeder, Annette	Projektmanagerin		2016	2023
Dipl.-Rel.-päd. Timpe, Adelheid	Gemeindereferentin		2013	2025

Essen, 17. Mai 2023

Der Vorstand

Dr. Ing. Jasmin Janßen

Sven Heiko Bellemann

# Impressum

**Herausgeber:**

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

**Alle Rechte vorbehalten:**

© Wohnbau eG

**Auflage**

500 Exemplare

**Bildnachweis:**

Michael Gohl, Wohnbau eG, stock.adobe.com/  
annanahabed/lightfield studios/Halfpoint/  
Seventyfour

**Konzeption und Umsetzung:**

CONTACT GmbH, Oberhausen

**Druck:**

Druckstudio GmbH, Düsseldorf





