



# Geschäftsbericht

**für das Jahr 2021**

# Inhalt

<b>A. Geschäftsbericht</b>	<b>03</b>
<b>1. Vorwort</b>	<b>03</b>
<b>2. Gegenstand des Unternehmens</b>	<b>04</b>
2.1 Grundlagen der Geschäftstätigkeit	04
2.2 Aufsichtsrat	05
2.3 Vorstand	06
2.4 Mitgliederversammlung	06
<b>3. Geschäftsverlauf</b>	<b>07</b>
3.1 Rahmenbedingungen	07
3.2 Bestandsentwicklung	09
3.3 Neubau	10
3.4 Modernisierung/Instandhaltung	10
3.5 Vermietung	10
3.6 Fluktuation	11
<b>4. Darstellung der Lage</b>	<b>11</b>
4.1 Ertragslage	11
4.2 Vermögens- und Finanzlage	12
4.3 Leistungsindikatoren	13
<b>5. Risiko- und Chancenbericht</b>	<b>14</b>
5.1 Risiken der künftigen Entwicklung	14
5.2 Chancen der künftigen Entwicklung	15
<b>6. Prognosebericht</b>	<b>16</b>
6.1 Bestandsentwicklung	16
6.2 Mietentwicklung	16
6.3 Digitalisierung	17
<b>7. Sonstiges</b>	<b>17</b>
Dank für die Mithilfe und Mitwirkung	17
<b>B. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>18</b>
<b>C. Jahresabschluss</b>	<b>19</b>
<b>1. Bilanz</b>	<b>20</b>
<b>2. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>22</b>
<b>3. Anhang</b>	<b>23</b>
A. Allgemeine Angaben	23
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	26

# A. Geschäftsbericht

## 1. Vorwort

### Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Interessierte der WBG Erkrath,

wir blicken auf den folgenden Seiten auf ein weiteres erfolgreiches Jahr unserer Genossenschaft zurück, das jedoch leider erwartungsgemäß und in ähnlicher Weise wie das Jahr 2020 im Zeichen der Covid-19-Pandemie stand. Mobiles Arbeiten aus dem Homeoffice und regelmäßige Meetings über Online-Plattformen sind für unser Team zur gängigen Alternative zum bewährten persönlichen Austausch geworden.

Trotz der vielen Vorteile der Pandemiesituation auf digitaler Ebene, die die Zusammenarbeit innerhalb unserer Verwaltung und mit Geschäftspartnern sowie Mitgliedern nachhaltig stärken, freuen wir uns alle, dass langsam aus der Pandemie eine Endemie zu werden scheint. Jedoch vernehmen wir durch den Zug um Zug schwindenden Stress der hoffentlich bald gänzlich hinter uns liegenden Pandemiesituation leider trotzdem keine Normalität. Der in Europa stattfindende Krieg ist gesellschaftlich und insbesondere in unserer Branche eine weitere im Vorfeld nicht zu kalkulierende, große Last. Wohnungsnot durch die Zuwanderung Schutzsuchender, steigende Energiepreise und Knappheiten in vielen Bereichen erhöhen ohnehin bereits bestehende Hürden zur Herstellung und Erhaltung bezahlbarer und perspektivisch klimaneutraler Wohnhäuser für die breite Gesellschaft.

Um unsere Stadt Erkrath bei der Verteilung der ukrainischen Schutzsuchenden zu unterstützen, haben wir in unbürokratischer und pragmatischer Zusammenarbeit mit der städtischen Verwaltung und dem Wirtschaftskreis Erkrath innerhalb kürzester Zeit rund 30 Wohneinheiten bewohnbar gemacht, die aufgrund von Modernisierungs- und Abrissabsichten aktiv entmietet wurden. Ein besonderer Dank gilt in diesem Zusammenhang Jens Thiermann (TIMOCOM GmbH), der mit seinem Team alleine 23 Wohneinheiten in der Bachstraße 7 bewohnbar gemacht hat. Die Vermietung der Wohnungen zur Unterbringung von Ukrainerinnen und Ukrainern an die Stadt Erkrath erfolgte befristet und der aktive Leerzug der Wohnungen in der Bachstraße 7 und der Beethovenstraße 9 – 21 wird weiterverfolgt, damit das Quartier rund um die Komponisten-Straßen voraussichtlich ab dem Jahr 2024 zukunftsfähig entwickelt werden kann.

Wir müssen jedoch die Baupreissteigerungen und die Entwicklung der Förderbedingungen regelmäßig prüfen, da eine angemessene Rentabilität mit bezahlbaren Mieten im Sinne der positiven Weiterentwicklung unserer Genossenschaft gewährleistet werden muss.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Vorstand und der Aufsichtsrat arbeiten im Sinne der WBG Erkrath kontinuierlich an Antworten auf die teils schwierigen Fragestellungen, mit denen wir in dynamischen Zeiten konfrontiert werden.

*Genossenschaftliche Grüße*



  
 Christian Frank                      Detlef Ehlert                      Thorsten Schmitz

## 2. Gegenstand des Unternehmens

### 2.1 Grundlagen der Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

#### Unser Wohnungsbestand umfasste zum Ende des Berichtszeitraumes

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

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

### 2.2 Aufsichtsrat

#### Aufsichtsratsmitglieder



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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

#### Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts<sup>1</sup>

in %	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	-4,6	+2,7
Private Konsumausgaben	-5,9	+0,0
Ausrüstungsinvestitionen	-11,2	+3,2
Bauinvestitionen	+2,5	+0,5

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

### Immobilienmarkt Deutschland<sup>1</sup>

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. Euro im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20%.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. Euro, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6%. Darunter rund 8,8 Mrd. Euro Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. Euro.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 % bzw. 4,5 % etwas geringer an. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit etwa 16% unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 Euro/m<sup>2</sup>. Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % 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 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

### Erkrath<sup>2</sup>

Erkrath ist mit rund 46.000 Einwohnern (Stand: Januar 2022) die fünftgrößte Stadt im Kreis Mettmann und liegt im Übergangsraum zwischen den Bergischen Hochflächen und dem Niederrheinischen Tiefland. Im Westen grenzt Erkrath an die Landeshauptstadt Düsseldorf und zählt somit zum Düsseldorfer Ballungsraum.

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

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

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

## 3.2 Bestandsentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle stellen wir die Entwicklungen unseres Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021 dar:

	Häuser	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Wohn- und Nutzfläche
Bestand am 31.12.2020	142	1.006	245	5	64.387,10
Zugang 2021	0	0	0	0	0,00
Abgang 2021	0	0	0	0	0,00
Bestand am 31.12.2021	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 31.12.2021 unterlagen 66 (Vorjahr 66) öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtbestand in Höhe von 6,6% (Vorjahr 6,6%).

<sup>1</sup> Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW  
<sup>2</sup> Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt (Stand: 15.02.2022)

### 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 Bau-recht 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.

### 3.4 Modernisierung/Instandhaltung

Für den Bereich Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Jahr 2021 insgesamt 1.480 T Euro zzgl. 302 T Euro aktivierter modernisierender Instandhaltungskosten aufgewendet (Vorjahr 1.612 T Euro zzgl. 455 T Euro). Dies entspricht einem Wert von 27,68 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 32,09 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 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 sehr stark erhöht haben.

Im Gegensatz zur o. g. Entwicklung und einer durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete in Höhe von rund 9,00 Euro/m<sup>2</sup> lag die durchschnittliche kalte Nutzungsgebühr unserer Wohnungen je m<sup>2</sup> zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant bei 6,05 Euro (Vorjahr 5,94 Euro/m<sup>2</sup>) und damit deutlich unter der durchschnittlichen Miete in Erkrath und Umgebung.

Die Wiedervermietungsmiete im nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt stieg gemäß Wohnungsmarktbericht 2020 der NRW-Bank im Jahr 2019 auf 7,51 Euro/m<sup>2</sup>, während die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete bei der WBG Erkrath bei 6,86 Euro/m<sup>2</sup> für vollmodernisierte Wohnungen liegt.

Der Vorstand hat insbesondere vor dem Hintergrund der Pandemiesituation auch im Jahr 2021 bewusst auf Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen verzichtet und die planmäßige, nächste Mietanpassung gemäß § 558 BGB über den gesamten Bestand erst wieder zum 01.01.2022 durchgeführt.

### 3.6 Fluktuation

Im Geschäftsjahr 2021 endeten insgesamt 88 Verträge (Vorjahr: 72 Verträge) für Wohnraum durch Mieter- und Vermieterkündigungen. Die Fluktuationsquote lag somit bei rund 8,74 % (Vorjahr: 7,15 %) des Wohnungsbestandes.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2021 3,3 % (Vorjahr: 2,5 %). Von den 3,3 % sind jedoch 2,5 % gewollter Leerstand, da für den betroffenen Liegenschaften zum Stichtag bereits die aktive Entmietung der Liegen-schaften Bachstraße 7 sowie Beethovenstraße 9 – 21 durchgeführt 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:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	6.287	6.190	1,57
Andere betriebliche Erträge	247	210	17,62
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.534</b>	<b>6.400</b>	<b>2,09</b>
Aufw. für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.495	3.147	11,06
Personalaufwand	681	656	3,81
Abschreibungen (planmäßig)	1.074	1.062	1,13
Andere betriebliche Aufwendungen	295	263	12,17
Zinsaufwand	161	186	-13,44
Gewinnunabhängige Steuern	204	201	1,49
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>5.910</b>	<b>5.515</b>	<b>7,16</b>
Jahresüberschuss	624	885	-29,49

Die Verbesserung der Betriebsleistung ergibt sich aus mehreren Faktoren. Zum einen konnten wir im Jahr 2021 erstmalig über 12 Monate über die Sollmieten unseres letzten Zukaufs Bachstraße 7 (wirtschaftlicher Übergang im September 2020) verfügen. Zudem haben wir auch im Jahr 2021 die Mieten im Rahmen der Neuvermietung und infolge von Wohnungsmodernisierungen moderat erhöht.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistungen stiegen im Berichtsjahr aus diversen Gründen an. Zum einen war bereits im Jahr 2021 eine Steigerung von Material- und Lohnkosten in nahezu allen Bereichen wahrzunehmen. Zum anderen wurden deutlich mehr Wohnungen gekündigt als im Vorjahr, was die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten beeinflusst hat.

## 4.2 Vermögens- und Finanzlage

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
<b>Vermögensstruktur</b>			
Anlagevermögen	18.911	19.442	-2,73
Umlaufvermögen	4.670	3.902	19,66
Forderungen	65	127	-48,82
Unfertige Leistungen	1.607	1.557	3,21
Flüssige Mittel	2.998	2.218	35,17
Rechnungsabgrenzungsposten	11	11	0,00
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>23.591</b>	<b>23.355</b>	<b>1,01</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapital	10.701	10.028	6,71
Fremdkapital	12.886	13.327	-8,24
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0	100
<b>Bilanzsumme – Gesamtkapital</b>	<b>23.591</b>	<b>23.355</b>	<b>1,01</b>

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben.

Bei den Sachanlagen standen Zugänge in Höhe von 439 T Euro Abschreibungen in Höhe von 1.074 T Euro gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um rund 768 T Euro. Unter den unfertigen Leistungen in Höhe von 1.607 T Euro werden gegenüber den Nutzern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum um 673 T Euro. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzierten sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen um 1.014 T Euro. Die Erhöhung der Rückstellungen in Höhe von 407 T Euro ist im Wesentlichen durch die voraussichtlich entstehenden Kosten für die aktive Entmietung der Liegenschaften Bachstraße 7 und Beethovenstraße 9 – 21 geprägt.

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert. Wir konnten unseren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen. Auch die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2022 ist trotz der Pandemiesituation und dem im Februar 2022 durch Russland begonnenen Krieg in der Ukraine gesichert.

## 4.3 Leistungsindikatoren

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

	Angabe in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	45,4	42,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,8	8,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	3,8
Cashflow	T€	1.994	1.994
Durchschnittliche Nettokaltmiete am Bilanzstichtag	€/m <sup>2</sup>	6,05	5,94
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	23,0	25,0
Fluktuationsquote	%	8,7	7,1
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,3	2,5

## 5. Risiko- und Chancenbericht

### 5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuationen nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere aus. Aufgrund der hohen Nachfrage und unseren Angebotsmieten, die sich deutlich unter den Erkrather Marktmieten befinden, ist in den kommenden Jahren nicht mit erhöhten Fluktuationszahlen zu rechnen.

Die durch die Corona-Krise entstandenen Mietausfälle / Stundungen hielten sich im Berichtszeitraum sowie zur Zeit der Erstellung des Lageberichtes in Grenzen. Die weiteren Auswirkungen, die aus der Pandemie resultieren, werden wir weiterhin aufmerksam beobachten. Jedoch ist das Risiko nennenswerter, pandemiebedingter Mietausfälle aus unserer Sicht als überschaubar zu bewerten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Nutzer, wodurch das Mietausfallrisiko geschmälert wird. Durch die stetigen und hohen Investitionen in den Bestand sowie die Bestandsmieterförderung 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 Abstands zum ortsüblichen Preisniveau nicht.

Besonders besorgniserregend sind die derzeitigen Kostensteigerungen in allen Segmenten. Besonders die Baukostensteigerungen 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 verzögern sich Projekte leider merklich. Bei zwei Großprojekten führte die Materialknappheit in Kombination mit der guten Auftragslage in der Baubranche bereits zu Verschiebungen. Dies ist bei den nächsten Projekten ebenfalls zu erwarten.

Ferner sind die Energiepreise ein erhebliches Problem für die Bezahlbarkeit der (Warm-)Mieten. Von unseren derzeit noch günstigen Konditionen für Gas und Strom können unsere Mieter noch bis zum 31.12.2022 profitieren, sofern sie an eine Zentralheizung angeschlossen sind. Für den 01.01.2023 werden jedoch derzeit neue Verträge ausgehandelt, die ebenfalls erhebliche Kostensteigerungen beinhalten werden.

Auch der neue Zustrom von Schutzsuchenden nach den Jahren 2015 ff. wird sich negativ auf den ohnehin sehr angespannten Wohnungsmarkt auswirken.

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.

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

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

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

Die bereits 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. 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.

Ferner 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 sozialen Aspekten 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 bekannten Krisen wie z. B. dem Klimawandel ergeben kumulierte Herausforderungen, 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 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 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – zum Zeitpunkt der Erstellung ein Ergebnis von ca. 395 T Euro erwarten ließ. Diese Planung ist jedoch vor dem russischen Angriffskrieg und den bisher bekannten Konsequenzen erfolgt.

Erfreulich sind die Entwicklungen zur Möglichkeit der Umsetzung von Mieterstromkonzepten, ohne steuerliche Probleme zu bekommen, auch wenn bei diesem Thema weitere, große Potenziale bestehen, um die Vereinfachung der Nutzung von Strom aus Photovoltaik-Anlagen auszubauen. Eine Prüfung eines großen Projekts mit 100 Einheiten zur Umsetzung von Mieterstrom scheiterte nämlich an den nach wie vor bestehenden Hürden.

### 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 darauf legen, vielfältige Angebote für unsere Mitglieder zu schaffen, die das Wohnen erleichtern sollen. Darüber hinaus werden wir auch in Zukunft im Sinne unserer Mitglieder gute Preisabkommen mit unseren Geschäftspartnern schließen, um die Betriebskosten als zweite Miete niedrig zu halten. Jedoch ist in allen Bereichen – insbesondere bei der Energieversorgung – mit erheblichen Kostensteigerungen zu rechnen, die sich direkt 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 haben wir hierfür Grundlagen geschaffen 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

Die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft und unserer Genossenschaft sind sehr anspruchsvoll, vielfältig und von einem stetigen Wandel geprägt. Die positive Entwicklung unserer Genossenschaft resultiert insbesondere aus den Fähigkeiten und dem Einsatz unserer qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Der Vorstand bedankt sich daher herzlich bei dem gesamten Team der WBG Erkrath für das kompetente und motivierte Engagement sowie den Willen, sich weiterzuentwickeln.


Auch die Stadt Erkrath, die Geschäftspartner und Handwerksfirmen möchten wir in dieses Dankeschön ausdrücklich einschließen.

Nicht zuletzt danken wir den Aufsichtsratsmitgliedern für die gute, vertrauensvolle und unterstützende Zusammenarbeit sowie unseren Mitgliedern und Bewohnern, die im Rahmen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geduldig waren und stets mitgewirkt haben.

Erkrath, den 31.05.2022

  
Christian Frank

  
Detlef Ehlert

  
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 fünf gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand umfassend über die Lage und Entwicklung sowie bedeutsame Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen. 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 2020
- Wirtschaftsplan 2021 und 2022
- Weiterentwicklung der Mehrjahresplanung für Modernisierungen und Instandhaltungen im Bestand
- Quartiersentwicklung Bach-, Beethoven- und Mozartstraße
- Künftige Ausrichtung der WBG Erkrath in Klimaschutzthemen
- Auswirkungen der gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen für die WBG Erkrath
- Personalangelegenheiten

Die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses 2020 erfolgte planmäßig durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 12. bis zum 27.07.2021. Die Schlussbesprechung mit dem Wirtschaftsprüfer ergab, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung daher, den Jahresabschluss 2021 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 31.05.2022*



Der Aufsichtsrat  
Michael Henseler  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

## C. Jahresabschluss

### für das Geschäftsjahr 2021

#### 1. Bilanz

#### 2. Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3. Anhang

# 1. Bilanz

## 1. Bilanz zum 31.12.2021

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Aktivseite</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		19.897,26	21.167,80
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	18.717.074,47		19.320.991,31
Technische Anlagen und Maschinen	19.259,23		23.514,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.855,42		45.899,70
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	103.802,38	18.889.991,50	28.794,19
Finanzanlagen		1.600,00	1.600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>18.911.488,76</b>	<b>19.441.967,80</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Unfertige Leistungen</b>			
Unfertige Leistungen		1.606.773,47	1.557.426,85
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	27.201,24		30.865,69
Sonstige Vermögensgegenstände	37.640,02	64.841,26	95.778,21
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	614.389,98		154.787,18
Bausparguthaben	2.383.306,67	2.997.696,65	2.063.375,30
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.646,05	11.033,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.591.446,19</b>	<b>23.355.234,28</b>

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Passivseite</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.306,91		62.088,00
der verbleibenden Mitglieder	2.032.619,00		2.019.290,69
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		1.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 22.655,04 €		2.131.925,91	(15.773,31)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.194.916,10		1.132.456,69
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 62.459,41 € (Vorjahr: 88.510,78 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.791.509,62		5.791.509,62
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	1.271.119,08		578.727,56
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 442.553,88 €			(190.512,01)
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 249.837,64 €		8.257.544,80	(354.043,10)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	624.594,11		885.107,76
Einstellung in Ergebnisrücklagen	312.297,05	312.297,06	442.553,88
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>10.701.767,77</b>	<b>10.027.666,44</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	139.761,00		140.568,00
Sonstige Rückstellungen	516.978,00	656.739,00	108.536,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.939.604,79		10.953.571,37
Erhaltene Anzahlungen	1.835.146,56		1.796.618,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.151,02		40.974,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	232.893,53		221.472,90
Sonstige Verbindlichkeiten	79.076,85	12.228.872,75	65.826,75
– davon aus Steuern: 9.522,81 €			(7.737,85)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.852,76 €			(1.796,73)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		4.066,67	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.591.446,19</b>	<b>23.355.234,28</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

### 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.–31.12.2021

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.287.274,13	6.190.071,95
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	49.346,62	55.983,54
<b>Andere Aktivierte Eigenleistungen</b>	0,00	0,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	169.908,44	130.065,49
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.494.890,99	3.147.487,83
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.011.638,20</b>	<b>3.228.633,15</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	545.253,15	529.734,86
b) soziale Abgaben	135.846,29	681.099,44
– davon für Altersversorgung: 19.547,21 €		(13.133,71)
<b>Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	1.073.637,57	1.062.392,55
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	294.590,30	262.939,76
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	12,31	0,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	27.250,32	25.792,05
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	161.074,44	186.370,44
– davon aus Aufzinsung: 3.123,00 €		(3.694,00)
<b>Steuern vom Einkommen</b>	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>828.499,08</b>	<b>1.086.497,27</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	203.904,97	201.389,51
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>624.594,11</b>	<b>885.107,76</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	312.297,05	442.553,88
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>312.297,06</b>	<b>442.553,88</b>

## 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
Garagen	20
Außenanlagen	5–20
Technische Anlagen	5 – 10
Fahrzeuge	5
Betriebs- u. Gesch.	3 – 13

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

## 2. Umlaufvermögen

### a. Unfertige Leistungen

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

### b. Forderungen

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

### c. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### d. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 3. Rückstellungen

### a. Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Dabei wurden die HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G, ein Rechnungszins von 1,87% (Vorjahr: 2,30%) bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie Rententrend von 1,75% 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 6.767,00 Euro (Vorjahr: 9.441,00 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 ist ein Leerzug jener Liegenschaften für die Jahre 2022 und 2023 geplant. 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 dieser 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.

## 4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

### 1. Bilanz

#### a. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen			Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	85.418,20	5.171,44	0,00	0,00	90.589,64	6.441,98	70.692,38	19.897,26	21.167,80	
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke mit Wohnbauten	46.949.136,42	439.177,55	0,00	0,00	47.388.313,97	1.043.094,39	28.671.239,50	18.717.074,47	19.320.991,31	
Technische Anlagen und Maschinen	219.531,18	0,00	0,00	0,00	219.531,18	4.255,57	200.271,95	19.259,23	23.514,80	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.599,19	23.801,35	0,00	0,00	269.400,54	19.845,63	219.545,12	49.855,42	45.899,70	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	28.794,19	75.008,19	0,00	0,00	103.802,38	0,00	0,00	103.802,38	28.794,19	
<b>Insgesamt</b>	<b>47.443.060,98</b>	<b>537.987,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47.981.048,07</b>	<b>1.067.195,59</b>	<b>29.091.056,57</b>	<b>18.889.991,50</b>	<b>19.419.200,00</b>	
<b>Finanzanlagen</b>										
Andere Finanzanlagen	1.600,00	0,00	0,00	0,00	1.600,00	0,00	0,00	1.600,00	1.600,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>47.530.079,18</b>	<b>543.158,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.073.237,71</b>	<b>1.073.637,57</b>	<b>29.161.748,95</b>	<b>18.911.488,76</b>	<b>19.441.967,80</b>	

#### b. Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.606.773,47 Euro (1.557.426,85 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### c. Forderungen

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

#### d. Sonstige Vermögensgegenstände

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

#### e. Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt	Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.939.604,79 10.953.571,37	995.051,36 1.017.175,00	8.944.553,43 9.936.396,37	3.770.257,00 3.925.747,63	5.174.296,43 6.010.648,74	9.939.604,79 10.953.571,37	GPR GRP
Erhaltene Anzahlungen	1.835.146,56 1.796.618,52	1.835.146,56 1.796.618,52	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.151,02 40.974,30	142.151,02 40.974,30	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	232.893,53 221.472,90	232.893,53 221.472,90	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	79.076,85 65.826,75	79.076,85 65.826,75	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	- -
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.228.872,75</b> <b>13.078.463,84</b>	<b>3.284.319,32</b> <b>3.142.067,47</b>	<b>8.944.553,43</b> <b>9.936.396,37</b>	<b>3.770.257,00</b> <b>3.925.747,63</b>	<b>5.174.296,43</b> <b>6.010.648,74</b>	<b>9.939.604,79</b> <b>10.953.571,37</b>	<b>GPR</b> <b>GRP</b>

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 Rückstellungsbildung für die Umzugsbeihilfe im Rahmen des Leerzugs der Häuser Bachstraße 7 und Beethovenstraße 9 – 21 sind wesentliche außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 450.000,00 Euro entstanden. Weitere wesentliche außerordentliche Erträge oder Aufwendungen sind nicht angefallen.

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

## d. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen:	5	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb:	0	0
Gesamt:	5	4

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

## 3. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2021	1.473	7.855
Zugänge lt. Aufstellung	113	514
Abgänge lt. Aufstellung	-89	-462
Bestand am 31.12.2021	1.497	7.907

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2021 um 13.328,31 Euro erhöht und betragen zum 31.12.2021 2.032.619,00 Euro.

## 4. Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der Sitzung vom 23.05.2022 auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 624.594,11 Euro einen Betrag in Höhe von 62.459,41 Euro der gesetzlichen Rücklage und 249.837,64 Euro den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich danach ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 312.297,06 Euro auf neue Rechnung vorzutragen und im Jahr 2022 in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

## 5. Feststellung des Jahresabschlusses

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

## 6. Vorstand

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

Zum 31.12.2021 bestanden keine Forderungen gegenüber Vorstandsmitgliedern.

## 7. Aufsichtsrat

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

Es bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Erkrath, den 23.05.2022

Der Vorstand

    
Christian Frank      Detlef Ehlert      Thorsten Schmitz



Wir gestalten die Zukunft  
des Wohnens

[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)





