



Essen-Nord
FREUDE AM WOHNEN



GESCHÄFTSBERICHT 2019



IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG
Hedwig-Dransfeld-Platz 8
45143 Essen
Telefon: +49 201 63402-0
Telefax: +49 201 63402-70
E-Mail: service@essen-nord.de
www.essen-nord.de

Konzept und Umsetzung

CONTACT GmbH, Oberhausen
www.contact-gmbh.com

Druck

Druckstudio GmbH, Düsseldorf
www.druckstudiogruppe.com

Bildnachweis

Sven Lorenz, www.svenlorenz.com
stock.adobe.com/Happy Art

Auflage

300 Exemplare



Dieser Geschäftsbericht wurde klimaneutral (Zertifizierung natureOffice) und auf FSC®-zertifiziertem Papier produziert.

AUF EINEN BLICK

Vergleichszeitraum 2014–2019

175.846

T€ BILANZSUMME

+ 56,56 %

159.474

T€ SACHANLAGEVERMÖGEN

+ 81,19 %

5,6 %

EIGENKAPITALRENTABILITÄT

Ø 5,2 %

7.547

T€ INSTANDHALTUNG

Ø 7.761

53.502

T€ EIGENKAPITAL LANGFRISTIG

+ 24,95 %

2.924

T€ JAHRESÜBERSCHUSS

Ø 2.497

24.292

T€ UMSATZERLÖSE

+ 12,44 %

3.653

WOHNEINHEITEN

+257



GESCHÄFTSBERICHT 2019

INHALT

- 7** ___ Vorwort des Vorstands
- 8** ___ Unser Wohnungsbestand
- 10** ___ Vier Quartiere im Porträt
- 12** ___ Hirtsiefer-Siedlung
- 16** ___ Rüttenscheider Platz
- 20** ___ Petit Carré
- 24** ___ Schacht-Franz-Straße
- 28** ___ Bericht des Vorstands
- 38** ___ Bericht des Aufsichtsrats
- 40** ___ Lagebericht
- 61** ___ Jahresabschluss 2019
- 67** ___ Anhang zum Jahresabschluss
- 77** ___ Rechtliche Grundlagen und Organe

FREUDE AM WOHNEN

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019 haben wir uns erstmalig nicht ausschließlich auf den Lagebericht mit den wichtigsten Erkenntnissen aus der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung mit wichtigen Erläuterungen zum Geschäftsverlauf unserer Wohnungsgenossenschaft beschränkt. Uns war es ein Anliegen, auch auf die handfesten Ergebnisse unseres genossenschaftlichen Wirkens aufmerksam zu machen. Eben aus dem Blickwinkel unserer über 4.800 Mitglieder das Geschäftsjahr Revue passieren zu lassen. Und wo, wenn nicht in den Quartieren, empfinden unsere Mieterinnen und Mieter liebens- und lebenswerte Heimat und somit die Grundlage für genossenschaftliches Wohnen, für das wir Verantwortung tragen?

Dieses Leitmotiv hat uns dazu bewogen, vier Quartiere näher zu beleuchten und auch denen vorzustellen, die (noch) nicht dort wohnen. Dabei ist uns die Auswahl schwergefallen. Bei der Betrachtung hätten wir genauso auch auf gewachsene Quartiere in Essen-Altenessen, in Essen-Katernberg, in Essen-Stoppenberg oder in Essen-Bedingrade zurückgreifen können. Auch weitere Quartiere in Ratingen, Düsseldorf, Dortmund und Dülmen wären ebenso prädestiniert gewesen, in diesem Geschäftsbericht zu erscheinen. Und gerade diese große Auswahl an potentiellen und sehr präsentablen „Quartierskandidaten“ zeigt uns, dass Essen-Nord seit Jahrzehnten nicht nur in die Gebäude und Wohnungen investiert, sondern das Quartier als wichtige räumliche Grundlage für die Freude am Wohnen verinnerlicht hat.

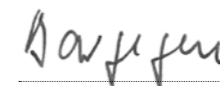
Wir möchten uns an dieser Stelle ganz herzlich bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das große Engagement im Geschäftsjahr 2019 bedanken. Ebenso bei den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates und den Fachausschüssen für die professionelle Zusammenarbeit. Nicht zuletzt möchten wir unseren Dank für das entgegengebrachte Vertrauen an alle Vertreterinnen und Vertreter unserer Wohnungsgenossenschaft zum Ausdruck bringen.

Es ist uns eine Freude, für Essen-Nord tätig sein zu dürfen.

Ihr Vorstand



Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands



Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands



Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands

Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands

UNSER WOHNUNGSBESTAND



VIELFALT BEIM WOHNEN

So unterscheidet sich Essen-Nord von anderen ...

Für Essen-Nord ist es das höchste Ziel, ihre Wohnungsgenossenschaft als prosperierendes Unternehmen zu erhalten, um ihren Mietern nachhaltig gutes Wohnen zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen. Der räumliche Schwerpunkt ihrer Wohnungsbestände mit einer ihrer Keimzellen, der Hirt-siefer-Siedlung, befindet sich im Stadtgebiet von Essen.

Neben Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 19 Millionen Euro in die Errichtung von **Neubauten** und den **Ankauf bestehender Immobilien** hat Essen-Nord 2019 rund 7 Millionen Euro aufgewendet, um zahlreiche erhaltungswürdige Bestände aufwändig zu modernisieren und energetisch zu sanieren. Die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands ist eine wichtige und dauerhafte Aufgabenstellung von Essen-Nord, die im genossenschaftlichen Grundgedanken bereits verankert ist: die Wohnungen in einem guten und zeitgemäßen Zustand zu erhalten und an künftige Generationen zu übergeben.

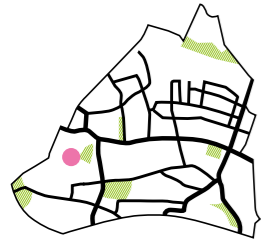
Die Ergebnisse der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen können sich sehen lassen: Auf den nachfolgenden Seiten stellt Essen-Nord exemplarisch für ihr Invest in diesem Bereich die denkmalgeschützte **Hirt-siefer-Siedlung in Essen-Altendorf** sowie die aufwändig sanierten und modernisierten Wohnungsbestände in der

Schacht-Franz-Straße und Schönebecker Straße in Essen-Schönebeck vor. Was bei den Porträts dieser Quartiere nicht zu übersehen ist und somit die schönste Seite der Maßnahmen zeigt: die vielen glücklichen Mieter!

Aber nicht nur in Essen ist Essen-Nord aktiv. Die Wohnungsgenossenschaft beobachtet permanent den Markt, um der ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnraum gezielt zu begegnen und mit zusätzlichen Immobilien ihren Wohnungsbestand zu erweitern und zu verjüngen. So setzt Essen-Nord ihren Wachstumskurs vor allem im Neubaubereich in prosperierenden Wohnungsmärkten fort, wie beispielsweise am **Rüttenscheider Platz in Essen-Rüttenscheid** und im neu entstandenen Quartier Le Flair mit dem **Petit Carré in Düsseldorf-Derendorf**. Mit der Entscheidung, NRW-weit in Premiurlagen zu investieren, verfolgt Essen-Nord konsequent eine Wohnflächenentwicklung, die auf die Lage, qualitätsvolle, barrierearme und altersgerechte Ausstattung sowie anspruchsvolle Architektur setzt.

Hat Sie die Expansionsstrategie von Essen-Nord neugierig gemacht? Auch die beiden genannten Quartiere werden auf den nachfolgenden Seiten porträtiert. Wir wünschen Ihnen gute Anregungen und viel Spaß bei der Lektüre.

WIR STELLEN VOR: VIER QUARTIERE IM PORTRÄT



Hirtsiefer-Siedlung
in Essen-Altendorf



**DENKMAL-
GESCHÜTZTE
SIEDLUNG**



Rüttscheider Platz 2
in Essen-Rüttenscheid



**GUTE GEMEIN-
SCHAFT IM HERZEN
DER STADT**



Jülicher Straße 106/108
in Düsseldorf-Derendorf



**AUSGEFALLENER
NEUBAU IN
BESTER LAGE**



Schacht-Franz-/Schönebecker
Straße in Essen-Schönebeck



**AUFWÄNDIG MODER-
NISIERT UND ENER-
GETISCH SANIERT**



Hirtsiefer-Siedlung

DENKMALGESCHÜTZTE SIEDLUNG

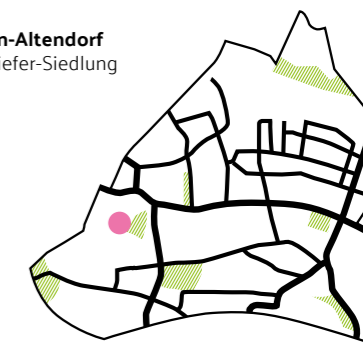
Mit insgesamt 3.653 Wohnungen gehört Essen-Nord zu den mittelgroßen Vermietern der Stadt. Ihr Wohnungsbestand liegt hauptsächlich im Stadtgebiet. Die denkmalgeschützte Hirtsiefer-Siedlung in Altendorf ist eine Keimzelle. Sie trägt den Namen ihres Gründervaters, Heinrich Hirtsiefer. Denn er war einer der Gründer der genossenschaftlichen „Kleinhaus Siedlung Essen-West e. G. mbH“, die später mit weiteren Genossenschaften zur Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord fusionierte.

Als christlicher Sozialpolitiker engagierte sich Heinrich Hirtsiefer für das Wohnungswesen – insbesondere für bessere Lebensbedingungen der Arbeiterschaft, die er aus eigener Erfahrung nur zu gut kannte. So hatten die Wohnungen der ab 1919 erbauten Siedlung von Anfang an eine Spülküche, ein Bad und ein eigenes WC. Für die damalige Zeit ein sehr großer Komfort!

Heute erinnert nicht nur der Name der Siedlung an den Gründervater. Zu Hirtsiefers Ehren ließ Essen-Nord 1994 eine Büste am Lichterweg aufstellen. Von ihrem Wohnzimmerfenster aus hat Frau Templin freien Blick auf diese Büste. Bei schönem Wetter öffnet sie gerne das Fenster, schaltet das Radio ein und setzt sich mit einem Sudoku-Rätsel in die Sonne. Schaut sie von ihrem Rätselheft auf, blickt sie Hirtsiefer fast in die Augen.

Bereits seit 1960 lebt Frau Templin in der Wohnung von Essen-Nord zur Miete. Sie war damals 1962 nur ein paar Meter vom Hedwig-Dransfeld-Platz entfernt, als dort der Gedenkstein aufgestellt wurde, der an die drei Gründerväter Heinrich Hirtsiefer, Christian Kloft und Heinrich Strunk erinnert. „Hier in der Siedlung ist über die Jahre alles immer noch schöner geworden“, schwärmt Frau Templin, „die Fassaden und die Windläden wurden alle schön gestrichen, viele Mieter haben Balkone bekommen und für die Kinder gibt es Hochbeete hinter dem Haus. Ich lebe so gerne hier!“

Essen-Altendorf
Hirtsiefer-Siedlung



Für die Kinder der Kita St. Clemens Maria Hofbauer und der Grundschule an der Heinrich-Strunk-Straße in Altendorf ließ Essen-Nord in der Siedlung mehrere Hochbeete auf dem Gelände zweier ehemaliger städtischer Spielplätze errichten. Diese sogenannten Naschgärten stehen nun den Kindern und ihren Erziehern zur Verfügung, um erste Schritte beim Gärtnern sowie Obst- und Gemüseanbau zu machen.

Hätte der Gartenstadt-Architekt Theodor Suhnel, auf den der Charakter der Hirtsiefer-Siedlung zurückzuführen ist, damals schon gewusst, dass die Kleinsten unserer Gesellschaft einmal seine Idee der Gartenstadt fortführen und sich aktiv um die Bewirtschaftung der Grünflächen kümmern, so hätte er wohl große Freude daran gehabt. Die Altendorfer Kleinhaus-Siedlung ist wie die Margarethenhöhe auch von der Gartenstadt-Idee inspiriert, die Häuser der Hirtsiefer-Siedlung sind um den Bockmühlenpark angelegt. Als Gegenentwurf zum damals bereits dicht besiedelten Stadtteil Altendorf war die neue Anlage schon 1914 geplant. Als der 1. Weltkrieg ausbrach, musste der Baubeginn auf 1919 verschoben werden. Wegen der damals vorherrschenden großen Wohnungsnot baute man dann neben den kleinen Einzelhäusern auch mehrgeschossige Wohnhäuser.

Frau Kowalski freut sich immer, wenn sie mit ihrem Mann im Garten sitzt und die jungen Nachwuchsgärtner ankommen sieht. „Wenn man wie wir seit 46 Jahren hier wohnt und selbst einen grünen Daumen hat, dann geht einem das Herz auf, wie rührend sich die nachwachsenden Generationen mit um die Siedlung kümmern“, schwärmt Frau Kowalski und zeigt auf den Wasseranschluss, den Essen-Nord eigens für die kleinen Gärtner anbringen ließ, damit sie ihre Pflänzchen gießen können. Die Eheleute Kowalski verbringen selbst gerne Zeit in ihrem Garten, den sie alleine für sich nutzen können, da sie ihn von Essen-Nord pachten. „Insbesondere in den heißen Sommermonaten der vergangenen Jahre ist unser liebster Platz im Schatten der großen Kastanie gewesen“, erklärt Frau Kowalski.

In der denkmalgeschützten Siedlung mit viel Grün verbringen die Mieter gerne ihre Freizeit draußen. Knapp sieben Millionen Euro investiert Essen-Nord jedes Jahr in die Modernisierung ihres gesamten Wohnungsbestands. So wurden auch in der Hirtsiefer-Siedlung in den vergangenen Jahren Balkone nachträglich an zahlreiche Häuser angebaut.

Familie Klink profitiert von dieser Modernisierungsmaßnahme: „Seit einem Jahr haben wir einen Balkon, den wir sehr viel nutzen. Nur zum Ballspielen mit meiner Tochter gehe ich immer noch vor die Tür, das ist sicherer“, lacht M. Klink. Er wohnt seit über 20 Jahren in der Hirtsiefer-Siedlung und ist in der Zeit zwei Mal umgezogen: „Erst bin ich mit meiner Freundin zusammengezogen und als sich unsere Tochter ankündigte, brauchte ich noch einmal eine größere Wohnung. Mit Essen-Nord hat das bisher immer gut geklappt, wenn ich die eigenen vier Wände an meine Lebensverhältnisse anpassen musste.“ Noch ein letztes Mal würde Herr Klink umziehen: in eine Wohnung mit Gartennutzung. „Aber niemals weg aus der Hirtsiefer-Siedlung – so schön und so ruhig wie hier ist es nirgendwo!“



Hier genießt man das Leben: Die Eheleute Kowalski und Markus Klink mit Tochter Mila leben gerne in der Hirtsiefer-Siedlung



„In der Siedlung ist es über die Jahre immer noch schöner geworden.“



GUTE GEMEINSCHAFT IM HERZEN DER STADT

Das Gesicht Essens hat sich im Laufe der Zeit stark gewandelt. In Rüttenscheid beispielsweise mussten in den 1990er Jahren zahlreiche baufällig gewordene Gebäude abgerissen werden. So auch das Kaufhaus Hertie am Rüttenscheider Stern, an das sich viele Essener noch erinnern. Der Abriss von etwas nicht mehr zu rettendem Alten und der Bau von etwas Neuem sind auch immer eine Chance, aktiv an der Stadtquartiersplanung teilzunehmen. Essen-Nord konnte sich im Herzen von Rüttenscheid einen begehrten Standort sichern, an dem einst das Hotel-Restaurant Rüttenscheider Hof stand. Nach dreijähriger Bauphase bezogen im Sommer 2013 die ersten Mieter die Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus „Stadtresidenz Rüttenscheider Hof“.



Nach einer Pause in diesem Segment hat Essen-Nord in den 2010er Jahren mit diesem Projekt ein weiteres Neubauvorhaben im Mietwohnungsbau umgesetzt. Auf dem Premiumgrundstück am Rüttenscheider Platz hat die Essener Wohnungsgenossenschaft ein sechsgeschossiges Gebäude errichtet, das zwölf Mieteinheiten und ein Ladenlokal beheimatet. Katja Hirschmann gehört mit ihrem Friseursalon in der Stadtresidenz Rüttenscheider Hof zu den ersten Mieterinnen. Das altengerecht geplante Ladenlokal über zwei Etagen ermöglicht ihr seit 2013, auch eine bewegungseingeschränkte Kundenschaft zu bedienen, da diese direkt mit dem Aufzug vor die Tür fahren kann.

Einige der zwölf privaten Mieter wohnen ebenfalls von Anbeginn in der Stadtresidenz. Sie wissen die hochwertige Ausstattung der Wohnungen, die schicken Balkone aus Glas und die schöne Dachterrasse sowie die gute Hausgemeinschaft zu schätzen. Eines ist unbezahlbar: der Blick auf den Rüttenscheider Platz mit dem beliebten Wochenmarkt.

In der Regel bauen die Händler hier jeden Mittwoch- und Samstagmorgen ihre Stände auf. Die Anwohner füllen nach und nach den Platz und decken sich mit frischem Obst und Gemüse, Brot und Blumen, Antipasti sowie Fleisch- und Fischwaren für die Woche ein. Doch eines bekommt man nur auf dem Rüttenscheider Wochenmarkt: das wöchentliche Marktsingen, das seit knapp vier Jahren samstags um Punkt 12 Uhr mit dem Steigerlied beginnt. Initiiert

**Der Blick auf den
Rüttenscheider Platz
mit dem beliebten
Wochenmarkt ist
unbezahlbar.**

wurde diese einmalige Veranstaltung von Hermann Welp. Sein Vater kam 1911 nach Essen, um in der damals aufstrebenden Stadt die erste Bäckerei zu eröffnen. Seit 1961 führt er die Bäckerei seines Vaters fort und ist „gefühl schon immer“ auf dem Rüttenscheider Platz vertreten: „Ich will nicht sagen, dass unser Markt damals 2016 tot war“, erinnert sich der Bäckermeister. „Aber wir haben definitiv nach einer Möglichkeit gesucht, wie wir den Stadtteil beleben und den Wochenmarkt attraktiver machen können.“

Der gut vernetzte Bäckermeister Welp begann, die prominenten Essener anzusprechen, die entweder auf dem Markt einkauften oder in den umliegenden Häusern wohnten, darunter auch Mieter der Stadtresidenz Rüttenscheider Hof. Herbert Knebel, Otto Rehhagel und viele andere waren von Hermann Welps Idee begeistert. Die Prominenten stimmten in den vergangenen Jahren gemeinsam mit den inzwischen zahlreichen Besuchern des Marktes das Steigerlied und weitere Songs an. „Heute ist der Rüttenscheider Platz mit dem großen Marktangebot und dem gemeinsamen Singen ein ganz lebendiger Ort und eine beliebte Anlaufstelle: gleichermaßen für viele Anwohner aus dem gesamten Quartier sowie für viele Besucher aus aller Welt, für die der Marktbesuch ein fester Programmpunkt ist“, freut sich der erfolgreiche Händler.

Das Quartier rund um den Rüttenscheider Platz ist ein echtes Erfolgsmodell: Mit der Belebung des Stadtteils hat sich auch der Gemeinschaftssinn der Anwohner neu entwickelt. Heutet achtet man wieder aufeinander. „Wenn die ältere Nachbarin wegbleibt, die sonst jeden Samstag kommt, um bei uns Kartoffeln und Eier zu kaufen, dann fragen wir erst bei den anderen bekannten Gesichtern nach oder schicken auch schon einmal jemanden los, um nach dem Rechten zu schauen“, erzählt Bianca, die seit vielen Jahren mit ihrem Gemüsestand auf dem Markt vertreten ist. Insbesondere in schwierigen Zeiten wie während der Coronapandemie behält man sich hier im Quartier im Blick und handelt solidarisch. Auf ganz unterschiedliche Weise.

Die Hutmacherin Ulrike Strelow beispielsweise an der gegenüberliegenden Seite des Rüttenscheider Platzes und der Stadtresidenz fertigt derzeit „schicke Schnutenhüte“. „Mund-Nase-Masken sind momentan überall ausverkauft. So habe ich beschlossen, anstatt schöner Kopfbedeckungen etwas ganz dringend Notwendiges für meine Mitmenschen herzustellen“, erklärt Ulrike Strelow und breitet den Nachschub an Schnutenhüten in ihrem Schaufenster aus. Bei der großen Nachfrage aus dem Quartier kommt sie mit ihrer Produktion jedoch kaum hinterher.

Die Anwohner wissen das Engagement der Hutmacherin und der anderen Einzelhändler rund um den Platz, die sich in einer wirtschaftlich schwierigen Situation befinden, zu danken. So wurde die Aktion „Rüttenscheid hilft“ ins Leben gerufen: In der Krise kann jeder zum Erhalt dessen, was einem lieb ist, einen Teil des Betrags spenden, den man momentan nicht ausgibt.

In etwas zu investieren und zu bewahren, was einem lieb und teuer ist, um dessen Erhalt für die nächste Generation zu sichern: Das ist der genossenschaftliche Leitgedanke, nach dem Essen-Nord handelt und der auch hier am solidarischen Handeln der Mieter und Anwohner des Rüttenscheider Platzes sichtbar geworden ist.



„Glück auf!“. Jeden Samstag um 12 Uhr stimmen die Marktbesucher gemeinsam das „Steigerlied“ an. Marktfrau Bianca ist seit vielen Jahren mit frischem Obst und Gemüse vor Ort. Hutmacherin Ulrike Strelow designt modische Kopfbedeckungen und neuerdings auch stilvolle „Schnutenhüte“



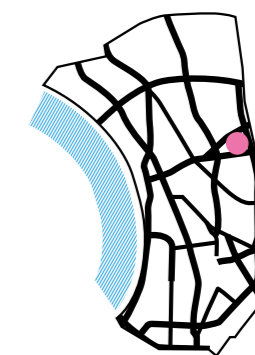
AUSGEFALLENER NEUBAU IN BESTER LAGE

Essen-Nord hat in der NRW-Landeshauptstadt neue Maßstäbe gesetzt: In Düsseldorf, einem der fünf attraktivsten Standorte für nationale und internationale Investoren, hat die Wohnungsgenossenschaft in dem neu entstandenen Quartier Le Flair/Le Central ein energieeffizientes Wohn- und Geschäftshaus errichtet, das durch seine hochwertige Architektur überzeugt: das Petit Carré. Der 2016 fertiggestellte Neubau befindet sich in dem angesagten Areal am ehemaligen Güterbahnhof in direkter Nachbarschaft zur privaten FOM Hochschule, die u.a. aufgrund der Lage von der New York Times zu den weltweit acht bedeutendsten Neubauten 2017 gewählt wurde.

An der Brücke der Jülicher Straße, die das Düsseldorfer Zooviertel mit dem Stadtteil Derendorf verbindet, fällt das Petit Carré sofort ins Auge: ein siebengeschossiges Gebäude mit anthrazitfarbener Fassade und herausragenden Erkern, die von grün lackierten Aluminiumflächen eingerahmt sind. Nicht nur die Anwohner des Quartiers Le Flair, die in einer der rund 1.500 entstandenen Wohnungen ein neues Zuhause gefunden haben, kennen den interessanten Bau. Auch die Pendler, die von den 9.000 im Quartier angesiedelten Arbeitsplätzen profitieren, und die Studierenden der neu entstandenen Fachhochschule Düsseldorf oder der privaten Hochschule FOM passieren regelmäßig das Petit Carré.

HOHE ARBEITS-, WOHN- UND LEBENSQUALITÄT

Der Stadt Düsseldorf ist es gelungen, ein ehemals brachliegendes Areal zu erschließen und zu einem zentralen, attraktiven Standort zu entwickeln. Eine idyllische Parkanlage und eine lebendige Kultur- und Gastronomieszene tragen darüber hinaus zu der hohen Arbeits-, Wohn- und Lebensqualität bei. Ein Grünzug entlang der ehemaligen Trasse verbindet das Quartier mit der Stadtmitte, sodass viele innerstädtische Ziele ganz bequem mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß zu erreichen sind.



Düsseldorf-Derendorf
Petit Carré
Jülicher Straße 106/108

Essen-Nord hat in Düsseldorf neue Maßstäbe gesetzt: mit einem energieeffizienten Wohn- und Geschäftshaus.

STRATEGIE DER EXPANSION UND QUERSUBVENTIONIERUNG

Essen-Nord ist ganz bewusst in solchen attraktiven und umworbene Märkten wie Düsseldorf aktiv. Für die Wohnungsgenossenschaft war der Ausgangspunkt für die Projektentwicklung des „Petit Carré“ zum einen ihre Strategie der Expansion in prosperierende Wohnungsmärkte, zum anderen die Möglichkeit der Quersubventionierung. Für kleinflächige, teilmöblierte Wohnungen, für die es in Düsseldorf einen erhöhten Bedarf gibt, können hohe Kaltmieten verlangt und somit höhere Renditen erzielt werden. Dadurch können an anderer Stelle günstige Mieten angeboten werden.

12,1 MILLIONEN EURO INVEST FÜR PETIT CARRÉ

So wurde in zweijähriger Bauzeit das siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus Petit Carré errichtet, die Wohnungsgenossenschaft hat 12,1 Millionen Euro in das Bauvorhaben investiert. 59 Kleinappartements mit Wohnflächen zwischen 25 und 60 Quadratmetern sind entstanden. Im Erdgeschoss befinden sich eine große loftartige Wohnung sowie vier Gewerbeeinheiten, bei deren Ausbau Essen-Nord auf innovative Technik gesetzt hat.

BARRIEREARM UND HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen sind barrierearm und seniorengerecht ausgestattet und verfügen jeweils über eine Einbauküche. Darüber hinaus sind die Wohneinheiten mit Einbauschränken, bodenbündiger Dusche, elektrischer Rollladenbedienung, Fußbodenheizung und Parkettoberboden sehr hochwertig eingerichtet. Aufgrund der zentralen Lage des Gebäudes stand ebenfalls ein Höchstmaß an Schallschutz im Vordergrund.

HAUSEIGENE TIEFGARAGE

Ein weiterer Aspekt, der das Petit Carré in dieser zentralen Lage sehr attraktiv macht, ist die darunter liegende zweigeschossige Parkgarage mit 64 Stellplätzen, die den Mietern zur Verfügung stehen. Durch die geschickte Integration in das topografische Gefälle des Geländes kann die Garage natürlich belüftet werden.

„BRÜCKEN DENKEN“: URBAN ART IM PETIT CARRÉ

Die Tiefgaragenwand ist seit Herbst 2019 auch offizieller Bestandteil des Kunstprojekts „40grad urbanart“. Der Anfrage der Stadt Düsseldorf, ob Essen-Nord die Wand des Petit Carré für das Graffiti-Festival zur Verfügung stellen würde, stimmte die Wohnungsgenossenschaft zu. Die Entscheidung, sich für „Kunst im öffentlichen Raum“ zu öffnen, wurde auch dadurch positiv beeinflusst, dass die Reaktionen der Passanten, Kunstinteressierten und Hausbesitzer eine hohe Akzeptanz der sogenannten Urban Art zeigen. Unter dem Motto „Brücken Denken“ entstanden Kunstwerke, die nicht nur das Stadtbild interessanter machen, sondern durch die visuelle Umsetzung gesellschaftspolitischer Themen die Betrachter auch zum Nachdenken anregen.

Das Petit Carré – ein wichtiges Neubauprojekt für Essen-Nord mit großer Strahlkraft.



Reges Treiben und Erholung mitten in der Stadt schließen sich nicht aus: Der Grünzug, der durch das neu entstandene Quartier Le Flair zum Petit Carré führt, lädt zum Verweilen ein



Schacht-Franz-Straße: Durch den Anbau von großzügigen Balkonen wurde die Lebensqualität der Mieter erheblich gesteigert – die Umwelt profitiert darüber hinaus von den energetischen Modernisierungsmaßnahmen

AUFWENDIG MODERNISIERT UND ENERGETISCH SANIERT

Neben den zahlreichen Neubauten, die Essen-Nord in den vergangenen Jahren initiiert hat, behält die Genossenschaft die vielen Häuser im Blick, die sie zum Teil seit knapp 100 Jahren in ihrem Bestand hat. So investierte Essen-Nord insgesamt rund 9,5 Millionen Euro in die energetische Modernisierung ihrer 117 Wohnungen in Essen-Schönebeck. Die sanierten Gebäude weisen einen Energiebedarf auf, der deutlich unter dem Mindeststandard der Energieeinsparverordnung (EnEV) für energetische Modernisierungen liegt. Damit leistet die Essener Genossenschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der Nebenkosten, zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität und zum Umwelt- und Klimaschutz.

Ca. 80 Prozent des Bestands von Essen-Nord stammen aus einer Zeit, als Energiekosten längst nicht so relevant wie heute waren: Die Häuser wurden elektrisch mit Nachtspeichern beheizt und waren unzureichend gedämmt, sodass viel Energie verloren ging und die Nebenkosten ins Unermessliche stiegen. Seit mehr als 20 Jahren setzt Essen-Nord auf die energetische Sanierung und modernisiert nach und nach ihren Bestand. Mit der energetischen Sanierung geht auch eine optische Rundumerneuerung einher: so auch in Essen-Schönebeck in der Schacht-Franz-Straße und in der Schönebecker Straße.

UMFANGREICHE MASSNAHMEN

Um das energetische Niveau der Wohnhäuser zu verbessern, wurden zunächst die Außenwände wärmedämmt. Die untersten und obersten Geschossdecken erhielten jeweils eine Wärmedämmung, eine Anlage zur kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie neue Fenster mit dreifacher Isolierverglasung wurden eingebaut, die elektrischen Nachtstrom-Speicherheizungen und Durchlauferhitzer wurden ausgebaut und durch eine moderne Zentralheizung sowie eine zentrale Warmwasserbereitung in den Bädern ersetzt. Die Versorgung erfolgt über ein erdverlegtes Nahwärmenetz.



Essen-Schönebeck
Schacht-Franz-Straße/
Schönebecker Straße

Seit mehr als 20 Jahren setzt Essen-Nord auf energetische Sanierungen und modernisiert nach und nach ihren Bestand.

KOSTENERSPARNIS UND HOHER WOHNKOMFORT

Herzstück der Anlage ist die Heizzentrale der Stadtwerke Essen mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und Spitzenlastkessel. Das BHKW erzeugt gleichzeitig Wärme und Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird. Die Stadtwerke Essen liefern Wärme, betreiben und warten die Anlage und erstellen für jede Wohnung die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. Durch die Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung fallen die Kosten für Heizung und Warmwasser deutlich niedriger aus, sodass die Mieter je nach Nutzerverhalten bis zu 60 Prozent der bisher eingesetzten Energie einsparen. Dieses Ersparnis und der höhere Wohnkomfort sorgten bei den Mietern für eine hohe Zustimmung zur Ausführung der Maßnahmen.

TOLLES ERGEBNIS

So auch bei den Eheleuten Snehotta. „Wir haben der Sanierung zugestimmt, aber natürlich waren wir zunächst skeptisch, wie sehr uns die Bauarbeiten in unseren Wohnräumen einschränken würden“, erinnert sich Christa Snehotta. Gemeinsam mit ihrem Mann Klaus Snehotta wohnt sie in der Schacht-Franz-Straße. Ihr Wohnhaus wie auch die umliegenden Häuser haben wärmetechnisch entkoppelte Vordellbalkone aus Aluminium erhalten, die viel Platz bieten. „Das Ergebnis ist ganz toll geworden“, schwärmt Frau Snehotta. „Die Häuser sehen jetzt nicht nur richtig gut aus, sondern wir haben mit dem großen Balkon zur Südseite richtig Platz gewonnen. Und das Beste ist: Wir sparen auch noch Geld!“

MODERATE MIETERHÖHUNG

Die Mieten hat Essen-Nord zur Kostendeckung nur moderat und weit unter dem mietrechtlich zulässigen Betrag angepasst. „Wir zahlen nur einen Euro pro Quadratmeter mehr an Miete“, freuen sich die Eheleute Snehotta. „Dafür sparen wir jetzt bei den Nebenkosten und tun auch noch etwas für die Umwelt – alles in allem eine richtig gute Sache!“

AKTIVER BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ

Durch das energieeffiziente Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Essen konnte Essen-Nord zudem die CO₂-Emissionen deutlich reduzieren und den Primärenergiebedarf der Mehrfamilienhäuser minimieren. So trägt die Essener Genossenschaft aktiv zu der Zielsetzung der Bundesregierung bei.

Für Essen-Nord war es eine kostenintensive und aufwändige Maßnahme, die sich aber auf lange Sicht lohnen wird – und unverzichtbar ist, wenn man sich dauerhaft zufriedene Mieter wünscht.

„Wir sparen bei den Nebenkosten und tun etwas für die Umwelt!“



Ein Idyll, das Generationen verbindet: In der Schönebecker Straße und in der Schacht-Franz-Straße schätzen die Mieter traditionelle Werte und zeitgemäßes Wohnen. Christa Snehotta: „Mein Mann und ich haben die Mitarbeiter von Essen-Nord als sehr zuvorkommend kennengelernt“



In voller Blüte: Essen-Rüttenscheid

BERICHT DES VORSTANDS

Die allgemeine Wirtschaftslage 2019

DIE LAGE DER WELTWIRTSCHAFT

Seit Herbst 2018 hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt und der internationale Warenhandel ist rückläufig. Allerdings profitieren private Haushalte von den kräftigeren Lohnzuwächsen und der guten Arbeitsmarktlage.

Die gesamtwirtschaftliche Beschäftigung hat trotz der schwachen Produktionsentwicklung in der Industrie auch zuletzt noch zugelegt, wohl auch deshalb, weil Industrieunternehmen bemüht sind, qualifizierte Beschäftigte zu halten, denn die Arbeitsmärkte sind in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften weitgehend geräumt.

Der Rückgang des Welthandels und der Abschwung im verarbeitenden Gewerbe dürften nicht zuletzt eine Folge der von den USA ausgehenden handelspolitischen Konflikte sein. Besonders der Im- und Export der USA und China leiden unter diesem Konflikt.

Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen. Hohe Unsicherheit dämpft typischerweise die Investitionsbereitschaft von Unternehmen.

Neben zyklischen Faktoren rückten in vielen Ländern die Einhaltung der Klimaziele und der Übergang zur Elektromobilität verstärkt in die öffentliche Debatte. Dies dürfte zu einer geringeren Dynamik bei den Käufen von Autos mit Verbrennungsmotor beigetragen haben.

DIE LAGE IN DER EUROPÄISCHEN UNION

Auch der Handelsstreit zwischen den USA und der EU führt zu verstärkter Unsicherheit im verarbeitenden Gewerbe.

Die künftigen Beziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union sind weiterhin unklar. Bisher wird angenommen, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Handels zwischen Großbritannien und der EU kommt.

In der ersten Jahreshälfte 2019 hat die gesamtwirtschaftliche Produktion im Euroraum nur moderat zugelegt.

Die Inflation, gemessen an der Vorjahresveränderung des harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), lag im August 2019 bei 1,0 % und damit etwa 0,4 Prozentpunkte niedriger als noch im März. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Energiepreise zurückzuführen, während sich die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Nahrungsmittel) seit rund zweieinhalb Jahren kaum bewegt hat und nur knapp über 1 % liegt.

Im Zuge der konjunkturellen Abkühlung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) im September eine Reihe expansiver Maßnahmen. So wurde der Einlagesatz um 0,1 Prozentpunkte auf -0,5 % gesenkt. Der Hauptrefinanzierungssatz sowie der Spitzenrefinanzierungssatz blieben unverändert bei 0 % bzw. 0,25 %.

DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden.

Besonders ausgeprägt war der Rückgang im Kraftfahrzeugbau, wo die Produktion seit Mitte 2018 um über 20 % eingebrochen ist. Dazu beigetragen haben dürfte, neben zyklischen Faktoren, auch der signifikante Technologiewandel auf dem globalen Automobilmarkt.

Das aktuelle Klimapakets-Gesamtvolumen umfasst 54 Milliarden Euro bis 2023, wobei 22 Milliarden Euro in den Zeitraum bis 2021 anfallen. In der Haushaltsplanung des Vorjahres waren für das Jahr 2019 Ausgaben von lediglich 4,7 Milliarden Euro und für das Jahr 2020 sowie 2021 von jeweils 5,4 Milliarden Euro angesetzt.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,6 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem mit privaten Konsumausgaben begründet. Diese waren 1,6 % höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen stärker als in den beiden Jahren zuvor mit einem Anstieg von 2,5 %. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,5 %.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich auch 2019 sehr robust. 2019 waren laut Statistischem Bundesamt 2.267.000 Arbeitslose gemeldet. Das sind rund 73.000 weniger gegenüber 2018. Demnach sank die Arbeitslosenquote von 5,2 % 2018 auf 5,0 % 2019. Insgesamt stieg die Erwerbstätigenzahl 2019 gegenüber dem Vorjahr um 140.000 auf 45.256.000.

WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung zweigeteilt: auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das produzierende

Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Wertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belebung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland.

Auch die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2018/2019 auf ein Rekordhoch von 2,9 Millionen. Damit ist die Zahl der Studierenden in den vergangenen 17 Jahren um mehr als eine Million angewachsen. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Die Mieten im Bestand sind seit 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 Euro/qm.

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 89 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit im gleichen Zeitraum lediglich um 26 % zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32 %).



Richtfeste vielerorts: Das Baugewerbe verzeichnet kräftige Zuwächse



davon **6**
(4)
Teilzeitkräfte



26
(24)
Mitarbeiter/-innen



davon **3**
(5)
Hauswarte



61
(61)
Vertreter/-innen



4.828
(4.688)
Mitglieder



8.059.769,99
(8.080.314,88)
€ Geschäftsguthaben



3.653
(3.576)
Wohneinheiten



15
(16)
Gewerbereinheiten



1.242
(1.160)
Garagen und Tiefgaragenplätze

VERTRETERVERSAMMLUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Vertreterversammlung trat am Dienstag, dem 23. Mai 2019, im Schloss Borbeck zusammen. Sie stimmte den Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand, der Bilanz zum 31. Dezember 2018 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig zu.

Herr Peter Maraun und Herr Norbert Steinig wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Vertreterversammlung wählten seine Mitglieder Herrn Dr. Thomas Hermes zum Vorsitzenden. In einer weiteren Sitzung am 13.06.2019 wurde Herr Peter Maraun zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

PERSONALIA

Zum 31. Dezember 2019 betrug der Personalbestand 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In dieser Zahl sind sechs Teilzeitkräfte und drei Hauswarte (davon einer in Teilzeit) enthalten.

Neu eingetreten für den Bereich Technik sind Frau Agnes Galmon (Bauingenieurin) sowie Herr Andreas Schroer (Beton- und Stahlbetonbauer-Meister); für den Bereich der Zentrale Frau Nina Peitzmann (Hotelbetriebswirtin) sowie als neue Auszubildende und Studentin (ausbildungsbegleitendes Studium) Frau Julia Schneider.

MITGLIEDER- UND WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2019 traten der Wohnungsgenossenschaft 415 neue Mitglieder bei und 275 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod, Übertragung ihrer Mitgliedschaft an andere Mitglieder sowie durch Ausschluss aus. Zum 31. Dezember 2019 betrug der Mitgliederbestand 4.828 (Vorjahr: 4.688). Das Geschäftsjahr 2019 verzeichnet somit eine positive Mitgliederentwicklung. Die Geschäfts-

guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 8.059.769,99 Euro vermindert (Vorjahr: 8.080.314,88 Euro), da wir zurückgegebene Geschäftsanteile nicht wieder in Verkehr bringen.

ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Der Bestand an Wohnungen betrug zum Bilanzstichtag 3.653 Einheiten (Vorjahr: 3.576). Daneben besitzen wir 15 gewerbliche Einheiten und 1.242 Garagen und Stellplätze.

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von 690 T€ (im Vorjahr 675 T€) eingetreten. Diese resultieren u. a. aus modernisierungs- und umbaubedingten Leerständen sowie schwerer Vermietbarkeit bis zu 3 Monaten. Die Erhöhung zum Vorjahr ist im Wesentlichen der Zeit zwischen Fertigstellung und Vermietung des Neubaus an der Gotthelfstraße 40 in Dortmund geschuldet.

Die „persönlichen Gründe“ verursachen insgesamt fast zwei Drittel aller Kündigungen. Die wohnungsbezogenen Kündigungen stehen demgegenüber erfreulicherweise deutlich zurück, was auch ein Zeichen für die Wirksamkeit unserer Investitionen in den Bestand ist. Die Zahl der Kündigungen seitens der Genossenschaft wegen Zahlungsverzugs oder sonstigen vertragswidrigen Verhaltens stieg erneut leicht an. Auf diese Fälle muss weiterhin besonderes Augenmerk gerichtet werden, da die Kosten, die solche Verfahren verursachen, insbesondere wenn es zu Zwangsräumungen kommt, immens sind. Diese kostenträchtigen Verfahren versuchen wir durch frühzeitiges Eingreifen und Aufzeigen von möglichen Hilfsangeboten für den Mieter, in vielen Fällen erfolgreich, zu vermeiden.

FINANZ- UND LIQUIDITÄTSLAGE

Die finanzielle Lage des Unternehmens ist gesichert und die Liquiditätssituation ist gut. Allen fälligen Zahlungsverpflichtungen konnte unsere Genossenschaft jederzeit nachkommen. Die Finanzierung der von uns geplanten Baumaßnahmen ist ebenfalls gesichert. Beides gewähr-

leistet uns den Ruf eines solventen Unternehmens, der uns insbesondere bei Verhandlungen mit Kreditgebern und Auftragnehmern eine starke Position verleiht.

Der Cashflow belief sich auf 5.874 T€ (Vorjahr: 5.662 T€) und der dynamische Verschuldungsgrad (Fremdkapital/ Cashflow) betrug 20,7 Jahre (Vorjahr: 18,3 Jahre). Der Cashflow ist der Überschuss der regelmäßigen betrieblichen Einnahmen über die laufenden betrieblichen Ausgaben. Er lässt erkennen, in welchem Maße Finanzmittel aus eigener Kraft erwirtschaftet wurden, und zeigt, wie gut sich das Unternehmen aus eigenen Mitteln finanzieren kann.

Das Fremdkapital veränderte sich gegenüber dem Vorjahr von 103.589 T€ auf 121.789 T€ im Wesentlichen durch Valutierungen zwecks weiterer Investitionen in den Wohnungsbestand und zur Bestandserweiterung.

STEUERLICHE RISIKEN

Steigende steuerliche Belastungen aufgrund in den nächsten Jahren aufgebrauchter Verlustvorträge im Bereich der Körperschaftssteuer, des Solidaritätszuschlages sowie der Gewerbesteuer führen zukünftig zwangsläufig zu spürbaren Ergebnisauswirkungen auch bei unserer Wohnungsgenossenschaft.

Die im Zuge der Ende 1989 beschlossenen Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts gebildeten Verlustvorträge neigen sich rund 30 Jahre später dem Ende zu und führen in der Folge zu einer in den nächsten Jahren höheren Steuerlast.

Erste Auswirkungen im Bereich der Körperschaftssteuer und des Solidaritätszuschlages werden bereits ab 2020 zu verzeichnen sein. Im Bereich der Gewerbesteuer werden sich die Verlustvorträge voraussichtlich noch bis in das Geschäftsjahr 2023 steuerdämpfend auswirken. Danach ist auch in dieser Steuerart eine deutliche Mehrbelastung zu erwarten.

DIE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN DER UNTERNEHMENSLEISTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2019

Entstehung		Verwendung	
	T€	%	
			12 3.221 Abschreibungen
			27 7.099 Instandhaltung
Umsatzerlöse aus Sollmieten	18.505	72	9 2.256 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
			8 2.165 Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung
			3 799 Grundsteuer und sonst. Steuern
			7 1.702 übrige Aufwendungen
Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	5.699	22	22 5.678 Betriebskosten
sonstige Erträge	1.640	6	11 2.924 Jahresergebnis
Entstehung gesamt	T€ 25.844	100%	T€ 25.844 Verwendung gesamt 100%

Compliance-Bericht

VORKEHRUNGEN

Bei den Regelungen, deren Einhaltung durch Compliance-Maßnahmen sichergestellt werden sollen, handelt es sich um Gesetze sowie um unternehmensinterne Regelwerke, also vor allem die Satzung und Geschäftsordnungen. Diese Regelungen betreffen direkt die Unternehmensorgane Vorstand und Aufsichtsrat. Die Mitglieder dieser Organe sollen hierdurch zu rechtskonformem Verhalten angehalten werden. Alle diese Vorschriften haben den Zweck der Risikoversorge und Schadensabwehr vom Unternehmen.

In die Satzung und in die Geschäftsordnungen der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind Compliance-Regelungen aufgenommen worden, die den Vorstands- und Aufsichtsratsbereich gleichermaßen betreffen. Entsprechende Compliance-Regelungen finden sich in den §§ 20, 21, 24 und 29 a der Satzung unserer Genossenschaft.

Mit der am 24.01.2014 vom Betriebsrat und vom Vorstand abgeschlossenen Dienstanweisung „Compliance-Erklärung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG“ existiert zusätzlich im Unternehmen eine verbindliche Regelung, die das Compliance-gerechte Verhalten beschreibt und in Zweifelsfällen Hilfestellung bietet.

Unter Berücksichtigung der in der Satzung unserer Genossenschaft festgehaltenen compliance-relevanten Regelungen ist nach entsprechender interner und exter-

ner Beratung durch Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 15.11.2018 unter TOP 9 die jederzeit widerrufliche Beauftragung juristischer Dienstleistungen durch die Sozietät Holthoff-Pförtner, Rechtsanwälte und Notare aus Essen, in der der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Thomas Hermes Partner ist, neu gefasst und beschlossen worden. Dieser hat zuletzt die Vertreterversammlung vom 18.05.2017 vor seiner Wiederwahl in den Aufsichtsrat über diesen Sachverhalt informiert.

COMPLIANCE-RELEVANTE VORGÄNGE 2019

1. Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind 2019 nicht festzustellen.

2. Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind 2019 in folgenden Bereichen festzustellen.

- a) 2019 hat sich ein im Rahmen einer für den Zeitraum 2014–2016 angelegten steuerlichen Betriebsprüfung unserer Genossenschaft aufgekommener compliance-relevanter Verdachtsfall erhärtet, den Vorstand und Aufsichtsrat umgehend der Staatsanwaltschaft Essen zur Kenntnisnahme weitergeleitet haben und der uns

zu einer umfassenden Belegprüfung für den Zeitraum 2008-2015 veranlasst hat. Wir haben diesen Sachverhalt in einem Abschlussbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Theissen-Irmert GmbH ausführlich dargestellt und bereits dem Geschäftsbericht des vorangegangenen Jahres beigefügt. Zwischenzeitlich ist es uns gelungen, einen Vergleich mit Herrn Prof. Lang abzuschließen, dem die außerordentliche Vertreterversammlung am 20.11.2019 einstimmig zugestimmt hat.

- b) Im Rahmen der für unsere Wohnungsgenossenschaft 2019 aus Gründen des Controllings eingeführten Quartalsabschlüsse ergaben sich widersprüchliche Entwicklungslinien zwischen geplanten und tatsächlichen Mieterträgen. Nach interner Recherche stellten sich als Grund für die ermittelte Differenz unterbliebene Mieterhöhungen für vorangegangene, zum Teil unterjährig vorgenommene energetische Modernisierungsmaßnahmen an unseren Wohnungsbeständen in Essen-Schönebeck und Essen-Heidhausen heraus.

Eine erweiterte interne Überprüfung des zuständigen Vorstandsressorts ergab darüber hinaus weitergehende schwerwiegende Versäumnisse insbesondere bei seit 2016 respektive 2018 vorzunehmenden Mieterhöhungen aufgrund des aktualisierten Essener Mietwertspiegels. Sämtliche Mieterhöhungen sowie die damit verbundenen Vorbereitungen wurden nicht ausgeführt.

In seiner Sitzung am 21.10.2019 hat sich der Aufsichtsrat unserer Wohnungsgenossenschaft nach ausführ-

licher Beratung und nach vorheriger persönlicher Anhörung dazu entschlossen, Herrn Michael Malik mit sofortiger Wirkung von seinen Aufgaben freizustellen. Zum 30.11.2019 hat Herr Malik aus eigenen Beweggründen seine Ämter bei unserer Wohnungsgenossenschaft und bei der Essen-Nord Bau GmbH mit sofortiger Wirkung niedergelegt.

3. Compliance-relevante Vorgänge im Aufsichtsratsbereich

Im Berichtszeitraum für das Jahr 2019 hat es für den Aufsichtsratsbereich einen compliance-relevanten Vorgang gegeben.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.01.2020 (TOP 9) legte Herr Dr. Hermes eine Aufstellung der Einnahmen der Kanzlei Holthoff-Pförtner aus der anwaltlichen und notariellen Tätigkeit für die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG im Kalenderjahr 2019 vor. Der Vorgang ist durch die aktuelle Beschlusslage des Aufsichtsrats (siehe Vorkehrungen) gedeckt und erfordert keine weiteren Maßnahmen.

BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Jahre 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht. Er hat sich in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand laufend über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Die wesentlichen Geschäftsvorgänge sind mit besonderer Unterstützung der von ihm gebildeten Ausschüsse (Finanz- und Bauausschuss) eingehend mit dem Vorstand beraten worden. Hierzu gehörten insbesondere der Jahresabschluss 2018 und der Wirtschaftsplan 2019.

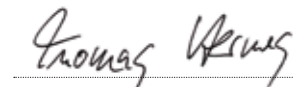
Am 12.04.2020 schloss der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf die jährlich stattfindende gesetzliche Prüfung unserer Genossenschaft einschließlich des Jahresabschlusses per 31.12.2019 ab. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen am 20.04.2020 und am 29.04.2020 (in diesem Jahr ausnahmsweise ohne Anwesenheit des Verbandsprüfers) mit dem vorläufigen Ergebnis der Prüfung befasst und schloss sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes in seiner Sitzung vom 04.05.2020 an.

Der vom Vorstand erstellte Jahresabschluss und der Lagebericht einschließlich des erstellten Compliance-Berichts sowie der entsprechende Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 sind am 04.05.2020 Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung und Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat gewesen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung an und billigt den Jahresabschluss.

Für die im Berichtsjahr geleistete gute Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Essen, 04.05.2020



Dr. Thomas Hermes
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat und Vorstand v.l.: Erwin Müller, Andreas Dargegen (Vorstand), Stefan Peil, Juan-Carlos Pulido (Vorsitzender des Vorstands), Norbert Steinig, Christiane Schroten, Peter Maraun, Dr. Thomas Hermes (Aufsichtsratsvorsitzender), Thomas Fischer (nicht auf dem Bild: Johannes Breuer)



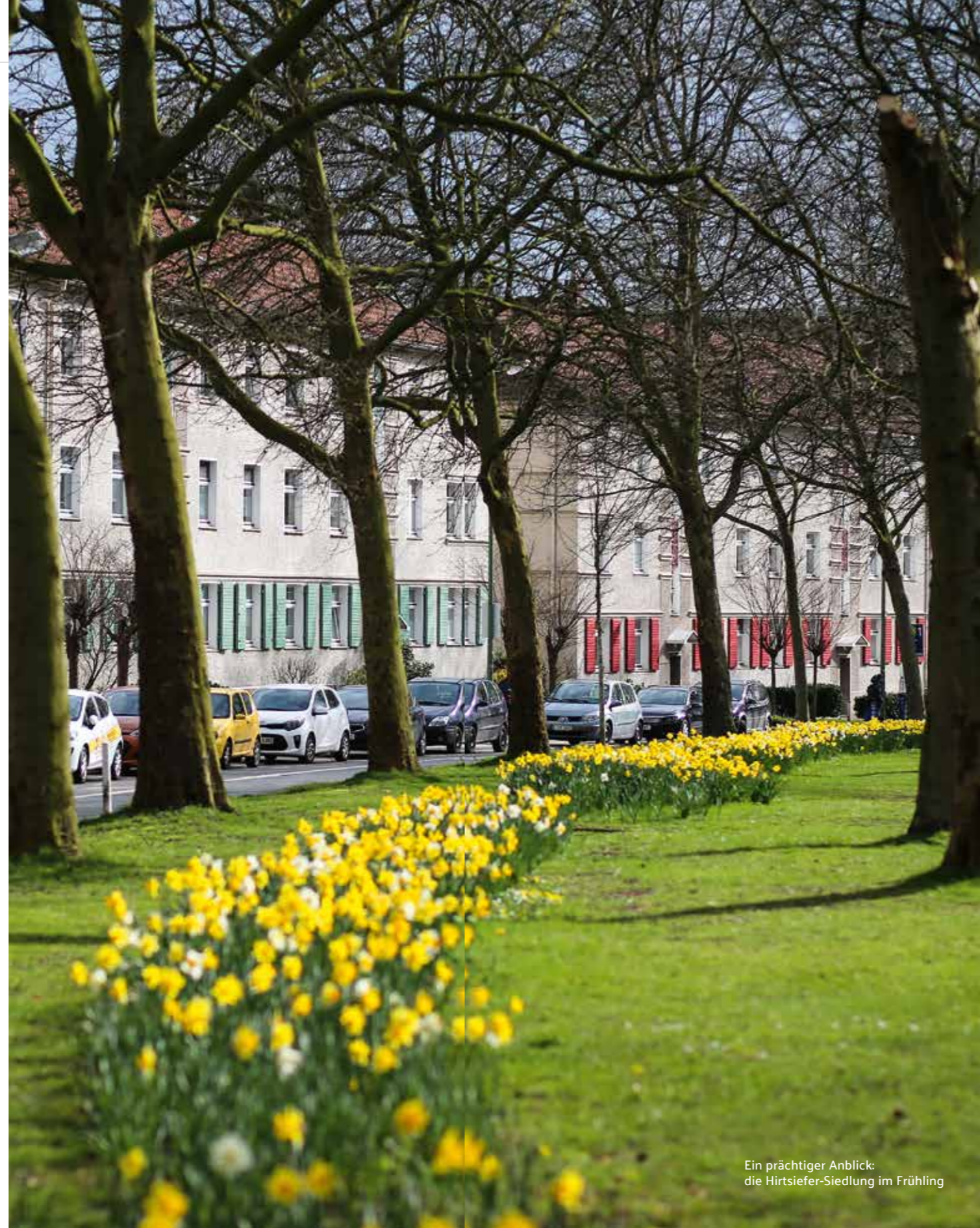
LAGEBERICHT

Gegenstand des Unternehmens

Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs. Sie errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie überlässt diese zu angemessenen Preisen.

Aufgaben des Städtebaus und der Infrastruktur, soweit sie zur ordnungsgemäßen Wohnungswirtschaft gehören, können ebenfalls übernommen werden. Gemeinschaftsanlagen, Läden und Räume für gewerbliche Betriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen, soweit sie in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Wohnungsbau stehen, können Gegenstand der Aufgaben der Genossenschaft sein. Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen ausgeben.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung die Voraussetzungen.



Ein prächtiger Anblick:
die Hirtsiefer-Siedlung im Frühling

Geschäftsverlauf

RAHMENBEDINGUNGEN

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte diesen Wert deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

Essen ist mit rund 590.000 Einwohnern eine der größten Städte Deutschlands und potenter Wirtschaftsstandort im Herzen des 5,1 Millionen Einwohner starken Ballungsraumes Metropole Ruhr.

Der Standort Essen bietet hervorragende Rahmenbedingungen für Unternehmen und Investitionen. Essen ist Top-Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Konzernen, einem leistungsfähigen und international ausgerichteten Mittelstand, sechs Hochschulen und rund 25 Forschungseinrichtungen, internationalen Leitmessen, starken High-tech-Branchen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Entwicklung unseres Geschäfts

NEUBAUTEN UND BESTANDSANKÄUFE

Aufgrund der Marktsituation in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der niedrigen Kapitalmarktzinsen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum setzen wir nach wie vor unseren Wachstumskurs vorwiegend im Neubaubereich fort. Dabei konzentrieren wir uns auf Wohnungsmärkte, die durch einen hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet sind.

Hier fokussieren wir unsere Aktivitäten neben dem Ankauf von schlüsselfertigen Wohnobjekten vermehrt auf eigene Grundstücks- und Projektentwicklungen. Dabei verfolgen wir konsequent eine Wohnflächenentwicklung, die sowohl auf Lagekriterien als auch auf qualitätsvolle, barrierearme und altersgerechte Grundrisse sowie anspruchsvolle Architektur abzielt.

DORTMUND-KLEINHOLTHAUSEN

Mit der Wohnflächenentwicklung an der Gotthelfstraße 40 im Dortmunder Stadtteil Kleinholthausen gelang uns im Herbst 2019 die Fortsetzung unserer Expansion in Dortmund. Das Wohnbauvorhaben mit insgesamt 11 Wohneinheiten (rund 1.010 qm Wohnfläche) und dazugehörigen 11 Garagenstellplätzen wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und vollvermietet.

ESSEN-ALTENDORF

Ebenso fertiggestellt sind unsere zwei Wohngebäude an der Nöggerathstraße 77 und 79 im Essener Stadtteil Altendorf. In diesem Bauvorhaben sind 20 barrierearme Wohneinheiten mit insgesamt 1.640 qm Wohnfläche und dazugehörigen Tiefgaragenstellplätzen (insg. 25 Stück) entstanden und komplett vermietet worden. Ergänzt wurde das Bauvorhaben durch eine Erneuerung des angrenzenden Garagenhofes mit insgesamt 16 Garagen.

ESSEN-BEDINGRADE

Anfang 2019 haben wir mit dem Neubau der Scheckenstraße 29 in Essen-Bedingrade begonnen. Gegenüber unserem Neubau an der Scheckenstraße 40 entsteht ein hinsichtlich Architektur und Qualität ähnliches Gebäude. Mit insgesamt 17 Wohneinheiten, 16 Tiefgaragenstellplätzen und 1.387 qm Wohnfläche fällt es allerdings etwas größer aus.

Mit der Bergheimer Straße 46 hat unsere Wohnungsgenossenschaft ein großes Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zur zukünftigen Grundstücksentwicklung Am Klostergarten erworben. Das vollvermietete Wohngebäude von 1983 verfügt über 19 Wohneinheiten und bietet seinen Bewohnern 1.056 qm Wohnfläche und 15 Außen- und Garagenstellplätze an. 2019 erfolgte darüber hinaus der Erwerb eines Dreifamilienhauses an der Laarmannstraße 10. Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von rund 213 qm, verfügt über 2 Garagenstellplätze und ist vollvermietet.

ESSEN-HAARZOPF

Schließlich verfolgen wir in an der Fulerumer Straße unser bislang größtes Bauvorhaben. An diesem Standort entstehen insgesamt 56 Wohneinheiten (rund 4.279 qm Wohnfläche) in insgesamt 5 Gebäuden. Den zukünftigen Mietern stehen 58 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Die Neubauwohnungen sind in einem ersten Bauabschnitt (insg. 31 Wohnungen) im Dezember 2019 an unsere Mieter übergeben worden. Der zweite Bauabschnitt (insg. 25 Wohnungen) ist zwischenzeitlich fertiggestellt und ebenfalls komplett vermietet. Das Gesamtbauvorhaben konnte fristgerecht fertiggestellt und seiner Bestimmung zugeführt werden.

19 Mio. Euro

Investitionssumme für Neubauten und Bestandskäufe 2019



84*
WOHNEINHEITEN



6.281
QM WOHNFLÄCHE



84
PKW-STELLPLÄTZE

*der Gesamtbestand erhöhte sich im Berichtszeitraum insgesamt um 77 Wohneinheiten (84 neue Wohneinheiten abzgl. sieben Wohneinheiten durch Veräußerung respektive Zusammenlegung)

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnimmobilienbestands ist eine wichtige und dauerhafte Aufgabenstellung unserer Wohnungsgenossenschaft. Sie verfolgt das Ziel, unsere Wohnungen in einem guten und zeitgemäß vermietbaren Zustand zu halten – die Grundlage für konstant niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten.

Im Bereich der Häusermodernisierung nehmen wir regelmäßig Fassadendämmungen, Dämmung der obersten und untersten Geschossdecken, Einbau von Zentralheizungen, Wohnraumlüftungen, Kunststofffenstern, neuen Haustüranlagen, Sanierungen der Treppenhäuser, Anbau von Balkonen und Erneuerungen der Außenanlagen vor.

Im Berichtsjahr erfolgten Maßnahmen der Häusermodernisierung an Wohnobjekten in der Grabenstraße 65/67 sowie in der Bäuminghausstraße 105/107. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Modernisierung unserer Häuser 1,4 Millionen Euro aufgewendet.

Weiterhin wurden 70 Wohnungseinzelmodernisierungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten 15 Großreparaturen und 12 wertverbessernde Maßnahmen in bewohnten Wohnungen. Treppenhaussanierungen (sowohl Teil- als auch Komplettsanierungen) fanden in folgenden Objekten statt: Bockmühlenweg 1 und 23, Hirtsieferstraße 16, Hüttmannstraße 67 und 69, Von-Bergmann-Straße 25, Neißer Straße 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 und 12 sowie Gleiwitzer Straße 1, 3, 5, 7 und 9. Insgesamt wurden hierfür 3,2 Millionen Euro aufgewendet.

Für sonstige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an Häusern und Wohnungen sowie an Außenanlagen wurden insgesamt 2,4 Millionen Euro aufgewendet.

In der Summe ergeben sich somit Ausgaben in Höhe von 7,0 Millionen Euro.



BESTANDSVERKÄUFE

Im August 2019 haben wir uns von unserer Alten- und Pflegeeinrichtung St. Mauritius in Hattingen-Niederwengern getrennt. Ausschlaggebend für den Verkauf des Objekts an die Theresia-Albers-Stiftung (Mieterin und Betreiberin) sind die durch die Einführung und das Inkrafttreten einer neuen Rechtsverordnung (APG DVO NRW) verbundenen negativen Auswirkungen auf die zukünftig zu entrichtende Miethöhe und Wertsicherung der Miete. Die damit verbundenen Nachteile wären in der Zukunft noch größer geworden und hätten am Ende dazu geführt, dass die Theresia-Albers-Stiftung die vereinbarte Miete der Höhe nach nicht hätte bedienen können.

Das günstige Zinsumfeld eröffnete der Mieterin die Möglichkeit, die Pflegeeinrichtung von uns zu erwerben. Mit der Veräußerung der Alten- und Pflegeeinrichtung haben wir unser Portfolio noch stärker als bislang wohnungswirtschaftlich ausgerichtet und sind etwaigen zukünftigen (Miet-)Risiken zuvorgekommen.

Mit Wirkung zum Ende 2019 haben wir das Zwei-Familien-Wohnhaus an der Deinghaushöhe 25 in Essen-Borbeck veräußert. Das in Streulage gelegene Reihennittelhaus mit zwei Wohneinheiten aus dem Jahr 1960 befand sich in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand und war zuletzt lediglich im 1. OG bewohnt.

Eine grundlegende Modernisierung des rund 60 Jahre alten Wohngebäudes ergab aus wirtschaftlichen Erwägungen und insbesondere aufgrund der Streulage für unsere Wohnungsgenossenschaft keinen Sinn.

SENIOREN- UND BEHINDERTENGERECHTES WOHNEN, SOZIALE DIENSTE

Im Berichtsjahr wurden wiederum Wohnungen im Erdgeschoss so umgebaut, dass ältere oder behinderte Nutzer möglichst wenige Hindernisse oder Barrieren vorfinden. Wie in der Vergangenheit beziehen wir dabei so weit wie möglich die Pflegekassen in die Finanzierung mit ein.

In Kooperation mit der Diakonie, den Johannitern und der Ehrenamtsagentur bieten wir soziale Dienste an. Hierzu gehört die Begleitung bei Spaziergängen und Gängen zu Ärzten, Behörden oder Supermärkten. Außerdem wird auf Wunsch auch Kontakt zu hauswirtschaftlichen Diensten und Pflegediensten hergestellt.

WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Der Bestand an Wohnungen betrug zum Bilanzstichtag 3.653 Einheiten (Vorjahr: 3.576). Daneben besitzen wir 15 gewerbliche Einheiten und 1.242 Garagen und Stellplätze.

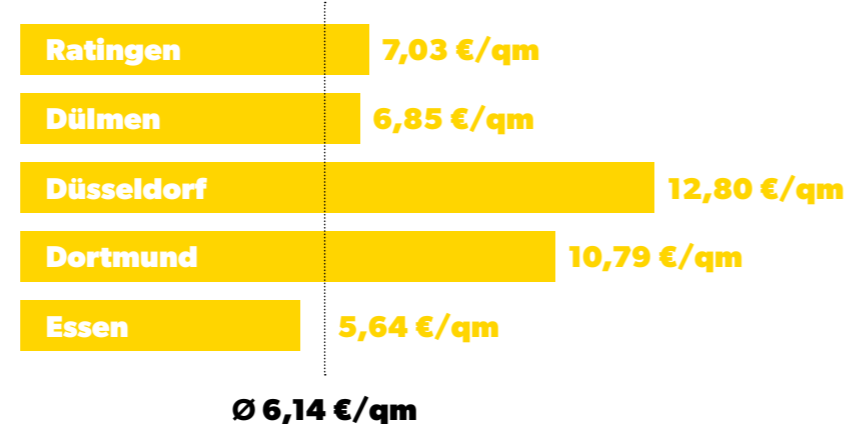
MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN

Die durchschnittliche Kaltmiete betrug über die gesamten Bestände im Berichtsjahr 6,14 €/qm. In Ratingen betrug sie 7,03 €/qm, in Dülmen 6,85 €/qm, in Düsseldorf 12,80 €/qm, in Dortmund 10,79 €/qm und am Standort Essen 5,64 €/qm. Die jährlichen Sollmieten betragen 19,0 Millionen Euro.

Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen gegenwärtig im Monatsdurchschnitt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche 1,70 Euro (Vorjahr: 1,67 Euro).

Es ist davon auszugehen, dass u. a. durch steigende Energiekosten und durch Gebührenerhöhungen die Nebenkosten für Mieter und Vermieter steigen. Durch geeignete Maßnahmen der energetischen Sanierung und durch günstigeren Energieeinkauf versuchen wir, die Auswirkungen dieses Trends aufzuhalten bzw. abzumildern. Die höherwertige Gebäudeausstattung insbesondere mit Aufzugsanlagen führt aufgrund erhöhter gesetzlicher Anforderungen an die Sicherheit zu entsprechend höheren Betriebskosten.

DURCHSCHNITTLICHE KALTMieten IN DEN EINZELNEN KOMMUNEN



ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von 690 T€ (im Vorjahr 675 T€) eingetreten. Diese resultieren u. a. aus modernisierungs- und umbaubedingten Leerständen sowie schwerer Vermietbarkeit bis zu 3 Monaten.

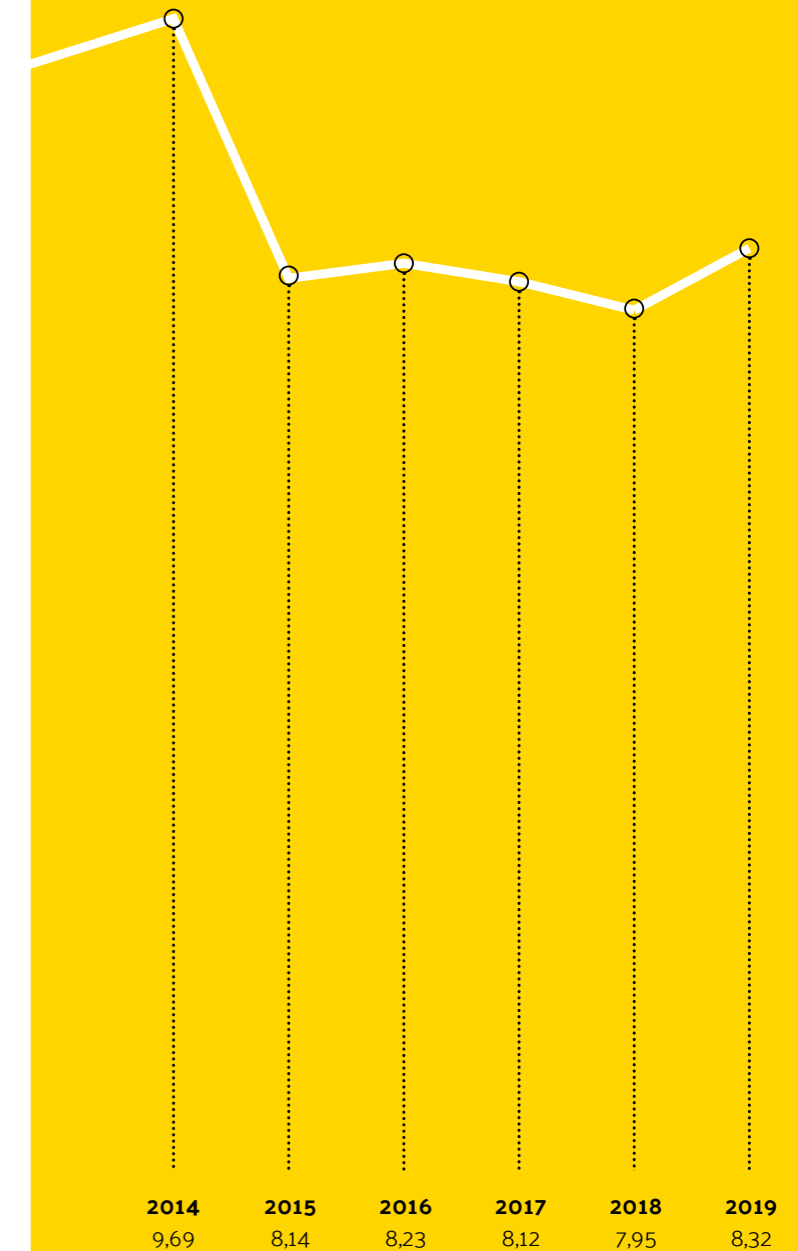
Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2019 insgesamt 1,86 % und lag damit über dem Vorjahresniveau (1,43 %). Die Leerstands- bzw. Vermietungssituation für Essen-Nord stellt sich lt. Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in der Region nach wie vor sehr gut dar.

Die Fluktuationsquote beträgt 8,32 % (304 Kündigungen). Seit mehr als 10 Jahren liegt die Fluktuation bei unter 10 % und hat sich in den letzten fünf Jahren auf einen Wert um die 8 % eingependelt. Eine Änderung dieser Entwicklung ist vorerst nicht in Sicht, wie auch die ersten Monate des Jahres 2020 weiterhin zeigen.

Wesentliche Ursache für die Wohnungskündigungen war wie auch in den Vorjahren zu rund 29 % der Wechsel in ein Alten- oder Pflegeheim bzw. der Tod des Mieters. Dies erklärt sich aus der Altersstruktur der Mieter, die sich wiederum aus den genossenschaftstypisch oft über Jahrzehnte laufenden Mietverhältnissen entwickelt hat.

Weitere nennenswerte Ursachen für Wohnungswechsel sind zum einen der anhaltend gestiegene Bedarf vieler Mieter nach mehr Wohnfläche und fast gleichrangig der aus beruflichen oder persönlichen Gründen veranlasste Wechsel an einen anderen Ort. Erfreulich ist, dass wir den Wünschen der Mieter nach einer neuen Wohnung immerhin in rund 12 % der Fälle nachkommen und sie so in der Genossenschaft halten konnten.

FLUKTUATIONSENTWICKLUNG 2014–2019



DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UNSERER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 2.924 T€ realisiert.

	2019	2018
Hausbewirtschaftung	2.512 T€	3.007 T€
Betreuungstätigkeit	0 T€	2 T€
Bautätigkeit Anlagevermögen	-212 T€	-309 T€
Sonstige betriebliche Tätigkeit	12 T€	15 T€
Betriebsergebnis	2.312 T€	2.715 T€
Beteiligungs- und Finanzergebnis	97 T€	-47 T€
Neutrales Ergebnis	631 T€	303 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.040 T€	2.971 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-116 T€	-60 T€
Jahresüberschuss	2.924 T€	2.911 T€

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Jahresüberschuss	2.924 T€	2.911 T€	2.386 T€	2.393 T€	2.364 T€	2.001 T€
Bilanzgewinn	404 T€	415 T€	432 T€	441 T€	431 T€	403 T€

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung von T€ 2.512 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 495 vermindert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um T€ 149 gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen, um T€ 259 höhere Abschreibungen auf Bauten und die um T€ 594 höheren Verwaltungskosten, denen um T€ 532 gestiegene Sollmieten gegenüberstehen.

Die Verwaltungskosten betragen 2019 rund € 625,00 (Vorjahr: rund € 482,00) je Bewirtschaftungseinheit. Der Anstieg der Verwaltungskosten resultiert im Wesentlichen aus um T€ 396 gestiegenen Personal- und um T€ 116 höheren sächlichen Verwaltungsaufwendungen. Die Instandhaltungskosten belaufen sich einschließlich zugeordneter Personal- und Sachkosten und nach Abzug von Versicherungs- und sonstigen Erstattungen auf rund € 30,50 (Vorjahr: rund € 30,10) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Das im Vergleich zum Vorjahr um T€ 97 verbesserte negative Ergebnis der Bautätigkeit Anlagevermögen von T€ 212 resultiert aus zugeordneten Personal- und Sachkosten von T€ 281, denen aktivierte Eigenleistungen von T€ 69 gegenüberstehen.

Das im Vergleich zum Vorjahr um T€ 328 verbesserte neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 326), aus Schadensersatzforderungen gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied (T€ 192) sowie aus Tilgungs- und sonstigen Zuschüssen (T€ 158). Dem gegenüber stehen die Abschreibungen von sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 117) sowie die Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 95).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen mit T€ 149 die Körperschaftssteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) und anrechenbare Steuern des Berichtsjahrs abzüglich Erstattungen und Nachzahlungen für frühere Jahre sowie Auflösungen der Steuerrückstellung von per Saldo T€ 33.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld.

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	139 T€	0,1 %	28 T€	0,0 %	111 T€
Sachanlagen	159.474 T€	90,7 %	135.255 T€	87,1 %	24.219 T€
Finanzanlagen	1.161 T€	0,7 %	1.161 T€	0,7 %	0 T€
	160.774 T€	91,5 %	136.444 T€	87,8 %	24.330 T€
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rechnungsabgrenzungsposten	20 T€	0,0 %	12 T€	0,0 %	8 T€
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	5.894 T€	3,4 %	5.630 T€	3,6 %	264 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	952 T€	0,5 %	881 T€	0,6 %	71 T€
Flüssige Mittel und Wertpapiere	8.206 T€	4,6 %	12.355 T€	8,0 %	-4.149 T€
	15.072 T€	8,5 %	18.878 T€	12,2 %	-3.806 T€
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	175.846 T€	100,0 %	155.322 T€	100,0 %	20.524 T€



KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.060 T€	4,6 %	8.080 T€	5,2 %	-20 T€
Ergebnisrücklagen	45.442 T€	25,8 %	42.922 T€	27,6 %	2.520 T€
	53.502 T€	30,4 %	51.002 T€	32,8 %	2.500 T€
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	183 T€	0,1 %	316 T€	0,2 %	-133 T€
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	404 T€	0,2 %	415 T€	0,3 %	-11 T€
	587 T€	0,3 %	731 T€	0,5 %	-144 T€
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rückstellungen	2.092 T€	1,2 %	1.954 T€	1,3 %	138 T€
Darlehen	109.098 T€	62,1 %	92.166 T€	59,4 %	16.932 T€
Übrige Verbindlichkeiten	27 T€	0,0 %	29 T€	0,0 %	-2 T€
	111.217 T€	63,3 %	94.149 T€	60,7 %	17.068 T€
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	468 T€	0,3 %	535 T€	0,3 %	-67 T€
Erhaltene Anzahlungen	6.349 T€	3,6 %	6.117 T€	3,9 %	232 T€
Übrige Verbindlichkeiten	3.723 T€	2,1 %	2.788 T€	1,8 %	935 T€
	10.540 T€	6,0 %	9.440 T€	6,0 %	1.100 T€
Gesamtkapital/Bilanzsumme	175.846 T€	100,0 %	155.322 T€	100,0 %	20.524 T€

KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 20.524 (= 13,2 %) erhöht.

Die Sachanlagen (vorwiegend bebaute Grundstücke) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 24.219. Den um Zuschüsse in Höhe von T€ 120 gekürzten Investitionen von T€ 31.995 und Zuschreibungen von T€ 5 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 3.204 sowie Buchwertabgänge in Höhe von T€ 4.577 gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 6.349 gegenüber.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Schadensersatzforderungen gegen ehemalige Vorstandsmitglieder von T€ 332 sowie Forderungen aus Zuschüssen in Höhe von T€ 95.

Das langfristige Eigenkapital (Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und Ergebnisrücklagen) hat sich insbesondere aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses 2019 um T€ 2.500 auf T€ 53.502 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 30,4 % (Vorjahr: 32,8 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote erklärt sich dadurch, dass die Bilanzsumme überproportional zum Eigenkapital gestiegen ist.

Die langfristigen Rückstellungen entfallen mit T€ 2.074 (Vorjahr: T€ 1.936) auf Pensionsrückstellungen.

Die Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 16.932 erhöht. Dem Zufluss durch Darlehensvaluierungen von T€ 25.164 stehen planmäßige Tilgungen von T€ 3.960 und Rückzahlungen von Darlehen von T€ 3.944 sowie im Berichtsjahr verrechnete Tilgungszuschüsse von T€ 328 gegenüber.

Unter den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten werden insbesondere mit T€ 2.456 (Vorjahr: T€ 2.540) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit T€ 234 (Vorjahr: T€ 199) Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Gesamtkapital/Bilanzsumme	175.846 T€	155.322 T€	144.213 T€	133.729 T€	125.185 T€	112.320 T€

FINANZLAGE

Am 31. Dezember 2019 waren die langfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 gegeben.

LANGFRISTIGER BEREICH

31.12.2019 (Vorjahreswerte 2018 in Klammern)

160.794
T€ VERMÖGENSWERTE (136.456)

164.719
T€ FINANZIERUNGSMITTEL (145.151)

KURZFRISTIGER BEREICH

31.12.2019 (Vorjahreswerte 2018 in Klammern)

8.206
T€ FINANZMITTELBESTAND (12.355)

6.846
T€ ÜBRIGE KURZFRISTIG REALISIERBARE VERMÖGENSWERTE (6.511)

11.127
T€ KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN (10.171)

STICHTAGSLIQUIDITÄT

3.925
T€ NETTO-GELDVERMÖGEN (8.695)

FINANZIELLE LEISTUNGS- INDIKATOREN DER GENOSSENSCHAFT

Die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft lässt sich darüber hinaus mit Hilfe der folgenden Indikatoren beschreiben (Vorjahreswerte 2018 in Klammern):

3,0 % (3,3 %)
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT

30,7 % (33,3 %)
BILANZIELLE EIGENKAPITALQUOTE

1,9 % (1,4 %)
LEERSTANDSQUOTE

6,14 (6,09)
Euro/qm mtl.
DURCHSCHNITTLICHE MIETE FÜR WOHNUNGEN

5.874 (5.662)
T€ CASHFLOW = JAHRESERGEBNIS
(ABZÜGLICH DIVIDENDE) + ABSCHREIBUNGEN
+ VERÄNDERUNG LANGFRISTIGER RÜCKSTELLUNGEN

Die Gesamtkapitalrentabilität zeigt den prozentualen Erfolg des gesamten Kapitaleinsatzes an. Sie gibt auch den Zinssatz an, der durch die Aufnahme zusätzlicher Kredite erwirtschaftet werden kann. Die Leerstandsquote ist kein finanzwirtschaftlicher Indikator. Sie zeigt als Anteil der im Jahresverlauf leerstehenden Wohnungen die reale Auslastung unseres Wohnungsangebots an.

RISIKEN UND CHANCEN

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen können, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zu Compliance. Neben den geltenden Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

UMFELDRISIKEN

Der räumliche Schwerpunkt unserer Wohnungsbestände befindet sich im Stadtgebiet von Essen. Entgegen der auf S. 41 formulierten „hervorragenden Rahmenbedingungen“ des Standorts Essen (Quelle: Wikipedia) sehen wir strukturelle Schwächen der Stadt Essen und der Metropolregion Ruhr und damit verbundene Umfeldrisiken, die sich unmittelbar auf unsere Wohnungsbestände auswirken. Insbesondere zu nennen sind hierbei die im Vergleich zum Bundesgebiet geringere Kaufkraft, der deutlich geringere Anstieg der Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter und die nach wie vor vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote sowie die hohe Zahl von Sozialhilfebedürftigen.

Demgegenüber versuchen wir durch unsere Expansion in prosperierenden Wohnungsmärkten ein Gegengewicht zu stellen.

Die in den letzten Jahren eingetretene konjunkturelle Belebung der deutschen Wirtschaft hat zwar die allgemeine Stimmung in Wirtschaft und Gesellschaft auch in unserem Umfeld verbessert, die strukturellen Probleme sind dadurch jedoch keineswegs beseitigt und wirken sich nach wie vor mietpreishemmend auf unser Vermietungsgeschäft aus. Die sich im Geschäftsjahr 2019 abzeichnende Schwächephase der deutschen Wirtschaft markiert möglicherweise einen Wendepunkt.

Nach dem Inkrafttreten und der zwischenzeitlich vorgenommenen Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse (erweiterte Auskunftspflichten des Vermieters) und aufgrund der nach wie vor angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt sind im politischen Raum Diskussionen über weitere ordnungspolitische Einwirkungen weiterhin aktuell. Diese Reformgedanken im Mietrecht können erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben.

Am 01.01.2019 ist aufgrund gesetzlicher Änderungen die Reduzierung des umzulegenden Anteils von vorgenommenen Modernisierungen von ursprünglich 11 % auf 8 % in Kraft getreten. Damit einhergehend treten ergänzende Regelungen in Kraft, die den Spielraum der maximal umlegbaren Modernisierungskosten auch sechs Jahre nach Abschluss der Modernisierung deutlich begrenzen. Diese seit Anfang 2019 geltenden Änderungen werden sich im Zusammenspiel mit deutlichen Preissteigerungen bei vielen Hochbaugewerken negativ auf das Modernisierungsverhalten vieler Wohnungsgesellschaften auswirken und zu einer erkennbaren Zurückhaltung insbesondere dringend notwendiger energetischer Modernisierungen führen.

Weitere aktuelle, die Wohnungswirtschaft betreffende politische Diskussionen sind sehr beunruhigend. So wird im Bundesland Berlin auf Regierungsebene ernsthaft über die Möglichkeit von Enteignungen von Wohnungs-

unternehmen debattiert. Die mit der sozialen Marktwirtschaft nicht zu vereinbarenden politischen Ideen einer verbindlichen Vorgabe bzw. Deckelung von Kaltmieten („Mietendeckel“) und dem Einfrieren respektive der Abschaffung von Mietwertspiegeln kennzeichnen die gesellschaftliche Diskussion und spiegeln die in angespannten Wohnungsmärkten zwischenzeitlich aufkommende negative Meinungsbildung gegenüber Wohnungsunternehmen wider.

Weiterhin bewirkt die demografisch bedingte Entwicklung neben den zu erwartenden rückläufigen Renteneinkommen unserer Mieterinnen und Mieter eine Verminderung der Mietzahlungsfähigkeit, die durch die in Zukunft eintretende Abnahme der Fähigkeit des Staates zu Transferleistungen und zur Subventionierung der Sozialsysteme verstärkt werden dürfte. Diese Einschätzung gilt auch vor dem Hintergrund des in der Zwischenzeit stark nachlassenden Flüchtlingszuzugs, aber der hingegen weiterhin anhaltenden Zuwanderung aus anderen EU-Staaten.

Um unsere Marktposition zu sichern, sind wir darum nach wie vor bestrebt, unsere Bestände durch qualitative Restrukturierung über Zukäufe und Neubauten in attraktiven Lagen zu verbessern und zu verjüngen.

Über eine gezielte Modernisierung und Instandhaltung schaffen wir zudem höhere Wohnqualitäten, mit denen wir erreichen wollen, dass unsere Wohnungen trotz demographisch und durch Zuzüge bedingt wechselnder Bevölkerung und abnehmender Zahlungsfähigkeit marktfähig bleiben. Darüber hinaus führt die Modernisierung unserer Wohnungsbestände dazu, dass uns zukünftig ordnungspolitisch zu erwartende Sanktionsmaßnahmen (CO₂-Zertifikate) wegen unterlassener energetischer Sanierung weniger treffen werden.

ZINSRISIKEN

Die im Laufe des Berichtsjahres aufgetretenen Bewegungen der Kapitalmärkte haben wir im Rahmen unseres Risikomanagements beherrschen können. Die Zinsentwicklung führt nach wie vor zu Zinskonditionen, die deutlich unter unserer Gesamtkapitalrentabilität liegen. Gleichwohl gilt es, langfristige Zinsänderungsrisiken und ihre Auswirkungen auf die Zinsbelastungsfähigkeit unserer Wohnungsgenossenschaft frühzeitig zu identifizieren und ggfs. entsprechend Vorsorge zu treffen. Durch eine vorausschauende Prolongation auslaufender Kredite versuchen wir die Fremdkapitalkosten weiter zu reduzieren.

RISIKEN AUS ZAHLUNGSSTROMSCHWANKUNGEN SOWIE AUS LIQUIDITÄTS- UND PREISÄNDERUNGEN

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Essen und der überwiegend positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

RISIKEN AUFGRUND DER CORONAPANDEMIE

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch

zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

ERGEBNISRISIKEN

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die vorgenannten Risiken, die sich für unsere Genossenschaft ergeben könnten, die positive Fortführung des Unternehmens nicht negativ beeinflussen.

MARKTCHANCEN

Unsere Strategie, durch Aus-, Um- und Neubau altergerechte Wohnungen zu schaffen, haben wir im Berichtsjahr fortgeführt. Als Maßnahme zur Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit betrachten wir auch die Modernisierungen, die wir in unseren attraktiven, erhaltungswürdigen Beständen konzentriert vornehmen. Dabei observieren wir den Markt permanent, um attraktive Immobilien zur Ergänzung unserer Bestände zu erwerben.

Dem Ausbau sozialer Leistungen kommt dabei als qualitätssichernde Maßnahme eine hohe Bedeutung zu. Genau darum praktizieren wir die Zusammenarbeit mit Sozialverbänden und Dienstleistern der Sozialwirtschaft kontinuierlich.

Die vor einigen Jahren begonnene umfassende Werbekampagne in den Medien unserer Kernregion werden wir zur Sicherung unserer Wettbewerbsposition modifiziert fortsetzen.

PROGNOSEBERICHT

Vor dem Hintergrund unserer Lagebeurteilung verfolgt der Vorstand in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat auch im kommenden Jahr nach wie vor die Fortsetzung unserer Modernisierungs- und Diversifizierungspolitik. Diese Strategie dient dem Ziel, unsere Wohnungsgenossenschaft nachhaltig als prosperierendes Unternehmen zu erhalten. Dabei steht die Modernisierung erhaltungswürdiger Bestände ebenbürtig neben der Verbesserung unserer Bestände durch Umbauten, Neubauten und Zukäufe. Deren regionale Differenzierung dient zugleich der Risikominderung durch Streuung unserer Wohnanlagen in verschiedenen Standortregionen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2020 einen Umsatz von rund 25 Millionen Euro sowie einen Jahresüberschuss i. H. v. ca. 2,2 Millionen Euro.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihren täglichen Einsatz sowie den Aufsichtsräten und den Mitgliedern der Vertreterversammlung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA

	Geschäftsjahr 2019	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		139.263,99	27.885,94
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.393.385,62		109.264.622,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.899.168,98		11.522.818,54
Grundstücke ohne Bauten	2.122.146,10		710.142,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.451,56		327.451,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.104,19		138.623,73
Anlagen im Bau	9.253.915,03		7.226.399,92
Bauvorbereitungskosten	765.116,68		1.047.845,64
Geleistete Anzahlungen	1.597.225,02	159.473.513,18	5.016.791,13
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.600,00		50.600,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	209.008,00		209.008,00
Sonstige Ausleihungen	750.000,00		750.000,00
Andere Finanzanlagen	151.550,00	1.161.158,00	151.550,00
Anlagevermögen insgesamt		160.773.935,17	136.443.739,07
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.894.177,37	5.630.191,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	125.376,50		98.511,14
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	130.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	696.690,11	952.066,61	782.537,18
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		48.602,46	56.122,27
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.156.727,68	12.298.973,68
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.022,17	12.328,10
Gesamtvermögen/Bilanzsumme		175.845.531,46	155.322.403,08
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		241.597,22	251.643,74

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2019	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	154.883,33		292.946,80
der verbleibenden Mitglieder	8.059.769,99		8.080.314,88
aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.500,00	8.243.153,32	22.497,56
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.710,01 €			(14.825,12)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.202.000,00		5.909.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 293.000,00 €			(292.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.444.087,97		4.444.087,97
Andere Ergebnisrücklagen	34.796.487,47	45.442.575,44	32.569.192,97
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.227.294,50 €			(2.203.746,42)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.924.311,55		2.911.136,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.520.294,50	404.017,05	2.495.746,42
Eigenkapital insgesamt		54.089.745,81	51.733.430,11
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.074.193,00		1.935.869,00
Steuerrückstellungen	153.699,26		110.424,05
Sonstige Rückstellungen	331.543,70	2.559.435,96	442.225,30
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.961.603,50		92.166.470,09
Erhaltene Anzahlungen	6.348.566,08		6.116.801,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	233.655,50		199.249,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.455.996,73		2.539.892,09
Sonstige Verbindlichkeiten	196.527,88	119.196.349,69	78.041,49
- davon aus Steuern: 31.756,84 €			(5.645,51)
Bilanzsumme		175.845.531,46	155.322.403,08
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten		241.597,22	251.643,74

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr 2019	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.271.544,49		23.650.720,18
b) aus Betreuungstätigkeit	20.042,46	24.291.586,95	18.558,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		263.985,73	44.521,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		69.000,00	70.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.051.426,63	1.006.876,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.005.455,54	12.687.626,56
Rohergebnis		12.670.543,77	12.103.049,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.640.466,65	1.484.073,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	525.194,01	2.165.660,66	343.809,13
– davon für Altersversorgung: 195.936,52 €			(72.621,31)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.220.561,83	3.359.147,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.464.856,25	1.161.083,83
Erträge aus Beteiligungen	130.000,00		0,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 130.000,00 €			(0,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25.630,25		23.598,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.892,37	167.522,62	1376,84
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		7.519,81	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.255.677,41	2.153.984,22
– davon aus Aufzinsung: 59.681,00 €			(74.729,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		116.077,93	59.561,50
Ergebnis nach Steuern		3.607.712,50	3.566.366,11
Sonstige Steuern		683.400,95	655.229,76
Jahresüberschuss		2.924.311,55	2.911.136,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.520.294,50	2.495.746,42
Bilanzgewinn		404.017,05	415.389,93



Petit Carré

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG hat ihren Sitz in Essen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Essen (GenRegNr. 316). Die Aufstellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und denen des Genossenschaftsgesetzes (GenG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von drei Jahren zugrunde gelegt.

SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Nutzungsdauer von Wohn- und Geschäftsbauten neu festgelegt. Diese werden seitdem mit 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Die Neufestlegung der Abschreibungssätze erfolgte zur Harmonisierung an die steuerlichen Bewertungsmethoden.

Für Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren bzw. 33 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibung der Außenanlagen erfolgt über eine Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren.

Neben angefallenen Fremdkosten werden Aufwendungen für technische Eigenleistungen und angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten in die Herstellungskosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Für Balkonanbauten bei bereits auf den Erinnerungswert abgeschriebenen Gebäuden wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren festgelegt.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer in drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben.

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften fortgeführt.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten aktiviert.

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu den tatsächlich entstandenen Kosten bilanziert. Ausfällen für leer stehende Wohnungen ist durch einen Abschlag Rechnung getragen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

sind zum Nominalwert ausgewiesen; Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen oder direkte Abschreibungen Rechnung getragen.

WERTPAPIERE

sind nach dem Niederstwertprinzip bewertet; sie sind zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Kurswert angesetzt. Bei in Vorjahren abgeschriebenen Wertpapieren wurden Wertaufholungen maximal bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

Wertpapiere in Fremdwährung wurden zum Bilanzstichtag zum Devisenkassamittelkurs entsprechend § 256a HGB umgerechnet.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die ausgewiesenen Beträge enthalten im Voraus gezahlte Aufwendungen.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen werden mittels des

Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

Folgende weitere Annahmen liegen der Bewertung zugrunde: Rechnungszinssatz von 2,71 % p. a. bei Berücksichtigung eines 10-Jahres-Durchschnitts sowie 1,97 % bei Berücksichtigung eines 7-Jahres Durchschnitts (Vorjahr: 2,32 % p. a.); Gehaltssteigerungen i. H. v. 2,00 % p. a.; Rentensteigerungen i. H. v. 1,75 bzw. 2,00 % p. a. sowie die Fluktuation i. H. v. 4,00 % p. a.

Der Ermittlungszeitraum für den durchschnittlichen Marktzinssatz wurde von einem 7-Jahres Durchschnitt auf einen 10-Jahres Durchschnitt verlängert (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag € 208.173 (Rückstellung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.074.193; Rückstellung unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.282.366).

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Der Ansatz der Rückstellungen erfolgt unter Berücksichtigung von künftigen Preis- und Kostensteigerungen.

VERBINDLICHKEITEN

sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibung						31.12.19	Buchwert am 31.12.19	Buchwert am 31.12.18			
	01.01.19	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	31.12.19	01.01.19	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen iZshg.m. Zugängen	Änderungen iZshg.m. Abgängen	Änderungen iZshg.m. Umbuchungen	Zuschrei- bungen				31.12.19	Buchwert am 31.12.19	Buchwert am 31.12.18
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR				EUR	EUR	EUR
	des Geschäftsjahres																	
Immaterielle Vermögensgegenstände																		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	243.217,42	127.000,97	-	-	-	370.218,39	215.331,48	15.622,92	-	-	-	-	230.954,40	139.263,99	27.885,94			
Sachanlagen																		
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	178.931.926,67	23.965.547,93	126.154,87	8.181.780,81	-	210.953.100,54	69.667.304,57	2.936.524,00	-	38.909,28	-	5.204,37	72.559.714,92	138.393.385,62	109.264.622,10			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.777.625,84	75.501,16	7.180.570,62	-	-	8.672.556,38	4.254.807,30	209.950,00	-	2.691.369,90	-	-	1.773.387,40	6.899.168,98	11.522.818,54			
Grundstücke ohne Bauten	710.142,51	-	-	1.412.003,59	-	2.122.146,10	-	-	-	-	-	-	-	2.122.146,10	710.142,51			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	359.657,56	-	-	-	-	359.657,56	32.206,00	-	-	-	-	-	32.206,00	327.451,56	327.451,56			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	791.848,22	34.951,17	14.646,56	-	-	812.152,83	653.224,49	58.464,91	-	14.640,76	-	-	697.048,64	115.104,19	138.623,73			
Anlagen im Bau	7.226.399,92	6.081.088,63	-	-4.053.573,52	-	9.253.915,03	-	-	-	-	-	-	-	9.253.915,03	7.226.399,92			
Bauvorbereitungskosten	1.047.845,64	260.055,66	-	-542.784,62	-	765.116,68	-	-	-	-	-	-	-	765.116,68	1.047.845,64			
Geleistete Anzahlungen	5.016.791,13	1.577.860,15	-	-4.997.426,26	-	1.597.225,02	-	-	-	-	-	-	-	1.597.225,02	5.016.791,13			
	209.862.237,49	31.995.004,70	7.321.372,05	-	-	234.535.870,14	74.607.542,36	3.204.938,91	-	2.744.919,94	-	5.204,37	75.062.356,96	159.473.513,18	135.254.695,13			
Finanzanlagen																		
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.600,00	-	-	-	-	50.600,00	-	-	-	-	-	-	-	50.600,00	50.600,00			
Wertpapiere des Anlagevermögens	209.008,00	-	-	-	-	209.008,00	-	-	-	-	-	-	-	209.008,00	209.008,00			
Sonstige Ausleihungen	750.000,00	-	-	-	-	750.000,00	-	-	-	-	-	-	-	750.000,00	750.000,00			
Andere Finanzanlagen	151.550,00	-	-	-	-	151.550,00	-	-	-	-	-	-	-	151.550,00	151.550,00			
	1.161.158,00	-	-	-	-	1.161.158,00	-	-	-	-	-	-	-	1.161.158,00	1.161.158,00			
Anlagevermögen insgesamt	211.266.612,91	32.122.005,67	7.321.372,05	-	-	236.067.246,53	74.822.873,84	3.220.561,83	2.744.919,94	-	5.204,37	75.293.311,36	160.773.935,17	136.443.739,07				

2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen unverändert nicht. Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 5.894 T€ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind u.a. folgende Rückstellungen enthalten:
 - Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (T€ 195), die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden,
 - Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 88).
5. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
7. Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte zeigt die folgende Tabelle (Vorjahreszahlen in Klammern):

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon: unter 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr		gesichert GPR*
			1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
			EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.961.603,50 (92.166.470,09)	5.654.105,95 (3.587.489,12)	19.891.749,58 (15.412.167,10)	84.415.747,97 (73.166.813,87)	109.961.603,50 (92.166.470,09)
Erhaltene Anzahlungen	6.348.566,08 (6.116.801,89)	6.348.566,08 (6.116.801,89)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	233.655,50 (199.249,06)	233.655,50 (199.249,06)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.455.996,73 (2.539.892,09)	2.455.996,73 (2.539.892,09)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	196.527,88 (78.041,49)	164.595,74 (48.857,50)	26.802,14 (29.183,99)	0,00	0,00
Gesamtbetrag	119.196.349,69 (101.100.454,62)	14.856.920,00 (12.492.289,66)	19.918.551,72	84.415.747,97	109.961.603,50

* = Grundpfandrechte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

• Betriebs- und Heizkosten	T€ 5.678
• Instandhaltung	T€ 7.099
• andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	T€ 228
	T€ 13.005
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von T€ 326 sowie Erträge aus Zuschreibung und Nachaktivierung zum Anlagevermögen von T€ 96 enthalten.
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von T€ 95 enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen mit Ausnahme der 2019 begonnenen Investitionen in neue Gebäude und Grundstücke (finanzielle Verpflichtungen i.H. v. T€ 5.352) sind für die Beurteilung der Finanzlage nicht von Bedeutung.

2. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient.

Der Anteilsbesitz der Genossenschaft an der evalue GmbH beträgt 100 %. Die evalue GmbH ist ein verbundenes Unternehmen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2019 31.291,95 € (Vorjahr: 91.951,91 €) und das Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 betrug -25.659,96 € (Vorjahr: -11.856,32 €).

Die evalue GmbH wird durch Beschluss vom 26.11.2018 zum 31.12.18 um 24.00 Uhr liquidiert. Zu Liquidatoren wurden bestellt: Herr Andreas Dargegen, Herr Michael Malik (bis 15.11.2019) sowie Herr Juan-Carlos Pulido.

Der Liquidationszwischenabschluss zum 31.12.2019 liegt vor. Die Gesellschafterversammlung hat am 20.12.2019 beschlossen, aus dem Gewinnvortrag Euro 35.000,00 im folgenden Geschäftsjahr auszuschütten.

Weiterhin ist die Genossenschaft seit März 2013 zu 100 % an der Essen-Nord Bau GmbH beteiligt. Die Essen-Nord Bau GmbH ist ein verbundenes Unternehmen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug zum 31.12.2019 30.006,48 € (Vorjahr: 128.297,01 €) und der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 betrug 3.290,53 € (Vorjahr: Jahresüberschuss von 176,35 €).

Die Gesellschafterversammlung hat am 20.12.2019 beschlossen, aus dem Gewinnvortrag Euro 95.000,00 im folgenden Geschäftsjahr auszuschütten.

Geschäfte mit der evalue GmbH und der Essen-Nord Bau GmbH wurden nur im Rahmen marktüblicher Konditionen getätigt.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	davon Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	2
Technische Mitarbeiter	7	3
Auszubildende	1	
Hauswarte	3	1

4. Mitgliederbewegung:

Anfangsbestand 01.01.2019	4.688
Zugang	415
Abgang	275
Endbestand 31.12.2019	4.828

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.544,89 € vermindert. Gemäß § 19 der Satzung ist eine Nachschusspflicht ausgeschlossen.

5. 2008 wurde ein Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes 2008 beim Finanzamt Essen-NordOst gestellt (Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK-02-Bestand nach § 38 Abs. 4-10 KStG).

6. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.

7. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen u. a. den Immobilienbestand bzw. Rückstellungen für Pensionen etc. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

8. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

9. Mitglieder des Vorstands:
Juan-Carlos Pulido (Vorsitzender)
Andreas Dargegen
Michael Malik (bis zum 15.11.2019).

10. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Dr. Thomas Hermes (Vorsitzender)
Peter Maraun (stellvertretender Vorsitzender)
Johannes Breuer
Thomas Fischer
Erwin Müller
Stefan Peil
Christiane Schrotten
Norbert Steinig

11. Nachtragsbericht:
Seit dem Jahreswechsel sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Coronapandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. Dem gegenüber steht möglicherweise ein Baustopp bei Modernisierungsmaßnahmen mit gegenläufigen Ergebniseffekten.

E. GEWINNVERTEILUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.924.311,55 einen Betrag von 50 %, somit 1.462.155,77 € verbindlich in die Ergebnissrücklagen gem. § 40 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 3 der Satzung und § 20 Satz 2 GenG einzustellen. Vom verbleibenden hälftigen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.462.155,78 wird ein Betrag in Höhe von € 293.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt sowie ein Betrag in Höhe von € 765.138,73 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

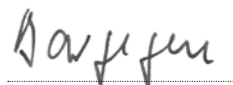
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 404.017,05 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2019.

Essen, 23. März 2020



Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands



Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

ÜBERSICHT ÜBER DIE RECHTLICHEN GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Firma	Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG
Sitz	Essen
Anschrift	Hedwig-Dransfeld-Platz 8 45143 Essen
Telefon	(0201) 63 40 20
Telefax	(0201) 63 40 270
E-Mail	vorstand@essen-nord.de
Gründung	2. März 1914 eingetragen seit 17. Juli 1914
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Essen, GenRegNr. 316

SATZUNG

Die Satzung ist durch die Vertreterversammlung vom 23. Mai 2019 geändert worden.

Es betragen:

der Geschäftsanteil	€ 570,00
die Zahl der Pflichtanteile	1 Anteil
die Nachschusspflicht	keine
Mindestratenzahlung auf den Geschäftsanteil binnen 3 Monaten	€ 57,00
das Eintrittsgeld (wird vom Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung beschlossen)	€ 26,00
die Höchstbeteiligung je Mitglied	100 Anteile
die Kündigungsfrist für den Pflichtanteil	3 Monate zum Jahresende
die Kündigungsfrist für weitere Geschäftsanteile	3 Monate zum Jahresende
Das Nichtmitgliedergeschäft ist zugelassen.	

WAHLORDNUNG

Die Neufassung der Wahlordnung erfolgte in der Vertreterversammlung vom 23. Mai 2019.

Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand	Juan-Carlos Pulido Vorsitzender
	Andreas Dargegen
	Michael Malik (bis zum 15.11.2019)

Aufsichtsrat

		gewählt bis
Dr. Thomas Hermes Vorsitzender	(F)	2020
Peter Maraun stellv. Vorsitzender Vorsitzender Finanzausschuss	(F)	2022
Thomas Fischer Vorsitzender Bauausschuss stellv. Schriftführer	(B)	2020
Norbert Steinig Schriftführer	(F)	2022
Johannes Breuer	(F)	2021
Erwin Müller	(B)	2021
Stefan Peil	(B)	2020
Christiane Schrotten	(B)	2021

(B) = Bauausschuss | (F) = Finanzausschuss

Vertreterversammlung 61 Mitglieder der Genossenschaft

MITGLIEDER DER VERTRETER- VERSAMMLUNG DER WOHNUNGS- GENOSSENSCHAFT ESSEN-NORD EG

VERTRETER IM WAHLBEZIRK I - ESSEN-ALTENESEN

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Dietz	Karl-Heinz	Feldmannhof 18	45326	Essen
Endberg	Werner	Schonnefeldstraße 102	45326	Essen
Engbring	Karl	Böhmerheide 138 b	45329	Essen
Fabisch	Reinhold	Schürenfeld 38	45329	Essen
Heil	Ursula	Herrenbank 15 a	45329	Essen
Jaritz	Detlev	Hauerstraße 20	45329	Essen
Lau	Brigitte	Schonnefeldstraße 106	45326	Essen
Lungwitz	Manfred	Hauerstraße 18	45329	Essen
Malletzki	Peter	Feldmannhof 20	45326	Essen
Natrop	Karl-Heinz	Holtkämperheide 8	45329	Essen

WAHLBEZIRK II - ESSEN-BORBECK

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adelskamp	Klaus	Matthäuskirchstraße 42	45355	Essen
Altenhoff	Wolfgang	Herbrüggenhof 79	45359	Essen
Böntgen	Andrea	Bandstraße 112	45359	Essen
Dippel	Stephan	Matthäuskirchstraße 54	45355	Essen
Graf	Angela	Breite Straße 73	50354	Hürth
Heimbach	Manfred	Schacht-Franz-Straße 1	45359	Essen
Hermes	Michael	Heckelsberg 9	45359	Essen
Ivens	Karl-Heinz	Heukenfeld 4	45359	Essen
Jochmann	Hedwig	Matthäuskirchstraße 6	45355	Essen
Jochmann	Margot	Matthäuskirchstraße 6	45355	Essen
Kemper	Norbert	Matthäuskirchstraße 26	45355	Essen
Külkens	Olav	Schacht-Franz-Straße 9	45359	Essen
Langenkamp	Jutta	Otto-Brenner-Straße 22	45355	Essen
Lätzel	Sigismund	Lohstraße 162	45359	Essen
Rochholl	Jürgen	Tulpenstraße 8	47495	Rheinberg
Schröder	Ulrich	Leimgardtsfeld 2	45355	Essen
Temp	Rita	Am Leitgraben 31	46562	Voerde

WAHLBEZIRK III - ESSEN-STOPPENBERG/KATERNBERG

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adrian	Anke	Möbiusstraße 15	45143	Essen
Augustin	Michael	Köln-Mindener-Straße 263	45327	Essen
Friesenkothen	Werner	Beulenhof 35	45279	Essen
Greiner	Peter	Im Westerbruch 8	45327	Essen
Kalenborn	Axel	Centrumstraße 40	45307	Essen
Lehmann	Wolfgang	Vinzenzstraße 23	45141	Essen
Moritz	Ulrich	Arendahls Hang 7	45141	Essen
Osebold	Elisabeth	Im Westerbruch 16	45327	Essen
Rothlübbers	Alfred	Nikolausstraße 27	45141	Essen
Schulz	Michael	Im Westerbruch 24	45327	Essen

WAHLBEZIRK IV - ESSEN-WEST

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adrian	Heinrich	Möbiusstraße 15	45143	Essen
Breuer	Alfred	Lichterweg 1	45143	Essen
Breuer	Dr. Lars	Heinrich-Strunk-Straße 159	45143	Essen
Dechhardt	Klaus	Hirtsieferstraße 55	45143	Essen
Diebels	Hannelore	Hirtsieferstraße 12	45143	Essen
Dzwonkowsky	Manfred	Bockmühlenweg 17	45143	Essen
Gomulia	Monika	Gaußstraße 24	45143	Essen
Heidgen	Paul	Gaußstraße 10	45143	Essen
Jonzeck	Karl-Heinz	Lichterweg 13	45143	Essen
Kaufels	Wolfgang	Hirtsieferstraße 43	45143	Essen
Klink	Birgit	Nöggerathstraße 77	45143	Essen
Kuckler	Heinrich	Hirtsieferstraße 44	45143	Essen
Lehmann	Werner	Gaußstraße 18	45143	Essen
Limpinsel	Ulrich	Dreesweg 16	45143	Essen
Lindemeier	Franz-Josef	Gaußstraße 24	45143	Essen
Lindemeier	Sebastian	Nöggerathstraße 79	45143	Essen
Luxen	Arnold	Bockmühlenweg 36	45143	Essen
Matten	Reinhard	Grunertstraße 1a	45143	Essen
Mertineit	Margret	Bockmühlenweg 29	45143	Essen
Rypinski	Stefan	Hirtsieferstraße 33	45143	Essen
Schmitz	Martin	Riemannstraße 5	45143	Essen
Schwamborn	Helmut	Gaußstraße 1	45143	Essen
Trienes	Karl-Heinz	Bockmühlenweg 11	45143	Essen
Wollenberg	Siegfried	Nöggerathstraße 65	45143	Essen

