



**Essen-Nord**  
FREUDE AM WOHNEN



# GESCHÄFTSBERICHT 2020



## 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](mailto:service@essen-nord.de)  
[www.essen-nord.de](http://www.essen-nord.de)

### Konzept und Umsetzung

CONTACT GmbH, Oberhausen  
[www.contact-gmbh.com](http://www.contact-gmbh.com)

### Druck

Druckstudio GmbH, Düsseldorf  
[www.druckstudiogruppe.com](http://www.druckstudiogruppe.com)

### Bildnachweis

Sven Lorenz, [www.svenlorenz.com](http://www.svenlorenz.com)  
Christian Nielinger Fotografie, [www.nielienger.de](http://www.nielienger.de)

### Auflage

300 Exemplare



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

# AUF EINEN BLICK

Vergleichszeitraum 2015–2020

# 183.047

T€ BILANZSUMME

+ 46,22 %

# 161.045

T€ SACHANLAGEVERMÖGEN

+ 60,77 %

# 4,8 %

EIGENKAPITALRENTABILITÄT

Ø 5,2 %

# 10.311

T€ INSTANDHALTUNG

Ø 8.296

# 55.433

T€ EIGENKAPITAL LANGFRISTIG

+ 22,80 %

# 2.538

T€ JAHRESÜBERSCHUSS

Ø 2.586

# 25.476

T€ UMSATZERLÖSE

+ 18,61 %

# 3.674

WOHNEINHEITEN

+ 257



# GESCHÄFTSBERICHT 2020

## INHALT

- 7** — Vorwort des Vorstands
- 8** — Unser Team
- 9** — Lebens- und liebenswerte Heimat
- 10** — Vier Mieter im Porträt
- 12** — Mieter mit rot-weißem Herzen
- 16** — Zentral und ruhig zugleich
- 20** — Ein Engländer in Dortmund
- 24** — Über den Dächern Düsseldorfs
- 29** — Bericht des Vorstands
- 38** — Bericht des Aufsichtsrats
- 40** — Lagebericht
- 60** — Jahresabschluss für das  
Geschäftsjahr 2020
- 66** — Anhang zum Jahresabschluss 2020
- 76** — Rechtliche Grundlagen und Organe



Juan-Carlos Pulido  
Vorsitzender des Vorstands

Andreas Dargegen  
Mitglied des Vorstands

# FREUDE AM WOHNEN

Der vorliegende Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020 gibt in komprimierter Form die wichtigsten Erkenntnisse aus der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unserer Wohnungsgenossenschaft wieder.

Im vergangenen Jahr waren wir insbesondere in unseren Wohnungsbeständen in der Instandhaltung und energetischen Modernisierung sehr aktiv. Das zeigt sich nicht zuletzt auch in den wesentlichen Kennzahlen. Diese Investitionen sind zukunftsgerichtet und führen im Ergebnis zu einer deutlichen und nachhaltigen Entlastung unserer Mieter und Mitglieder bei den Heizkosten. Darüber hinaus sind diese Maßnahmen auch immer mit einer deutlichen Aufwertung der baulichen Substanz sowie des näheren Umfelds verbunden. Alle Maßnahmen dienen am Ende der Verbesserung der Wohnsituation und tragen somit dazu bei, dass sich alle Bewohner in ihrem Zuhause noch wohler fühlen und die Verbundenheit und Zugehörigkeit zu unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft gestärkt wird.

So mannigfaltig wie unsere Wohnungsbestände, so unterschiedlich sind unsere Mieter und Mitglieder in ihren Ansprüchen, Lebenssituationen aber auch in ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten. Das in diesem Geschäftsbericht gewählte Leitmotiv der Mieterportraits aus unseren Wohnungsmärkten in Essen, Düsseldorf und Dortmund belegt diese Unterschiedlichkeit und bestärkt uns als Wohnungsgenossenschaft, entsprechend unterschiedliche Wohnungsangebote

für unterschiedliche Zielgruppen vorzuhalten. Auch dieser strategische Ansatz ist zukunftsgerichtet und trägt neben der kontinuierlichen Instandhaltung und Modernisierung sowie des Engagements in unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten zu einer wirtschaftlichen Stärkung und Unabhängigkeit unserer Genossenschaft bei.

Das Geschäftsjahr 2020 war in vielerlei Hinsicht sehr herausfordernd. Aus diesem Grunde möchten wir uns für das große Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr herzlich bedanken. Unser Dank gilt in gleicher Weise auch den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats und den Fachausschüssen für die professionelle und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Schließlich bedanken wir uns bei allen Vertreterinnen und Vertretern unserer Wohnungsgenossenschaft für ihr Vertrauen und für die im Rahmen ihrer Funktion geleistete Gremienarbeit.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und unterhaltsame Lektüre des vorliegenden Geschäftsberichts.

Ihr Vorstand

Juan-Carlos Pulido  
Vorsitzender des Vorstands

Andreas Dargegen  
Mitglied des Vorstands

# UNSER TEAM



# LEBENS- UND LIEBENSWERTE HEIMAT

Getreu unserem Leitsatz „Freude am Wohnen“ bieten wir unseren Mitgliedern attraktive Wohnungen zu fairen Konditionen und mit einem überdurchschnittlichen Service – ganz gleich, ob es sich dabei um einen komfortablen Altbau oder einen modernen Neubau handelt, ob wir ein Single-Appartement oder ein Einfamilienhaus anbieten. Wir tragen die Verantwortung dafür, dass wir unsere Wohnungsgenossenschaft als prosperierendes Unternehmen weiterführen und unseren Mietern gutes Wohnen nachhaltig ermöglichen.

Der Schwerpunkt unseres Handelns liegt geschichtsbedingt in Essen. Aber wir würden unserer Verantwortung nicht Rechnung tragen, wenn wir unseren Blick nicht über den Tellerrand – das Essener Stadtgebiet – schweifen lassen würden. Wir beobachten den Markt und möchten der hohen Nachfrage nach Wohnraum auch außerhalb unserer Gründungsstätte begegnen, indem wir zusätzliche Immobilien entwickeln und erwerben und damit unser Portfolio stetig erweitern.

Im vergangenen Jahr haben wir nicht nur in neue Gebäude und Wohnungen investiert und unseren Bestand saniert und modernisiert, sondern auch unsere Quartiere in unserem gesamten Wohnungsbestand als wichtige Lebensräume weiterentwickelt. Insbesondere in einer Krise wie der Corona-Pandemie hat sich gezeigt, dass kein Ort der Welt wichtiger ist als das eigene Zuhause.

Aber was sagen unsere Mieter dazu? Sehen sie die vier Wände, die wir ihnen als Wohnungsgenossenschaft zur Verfügung stellen, auch als ihren wichtigsten und vor allem als ihren Lieblingsort an?

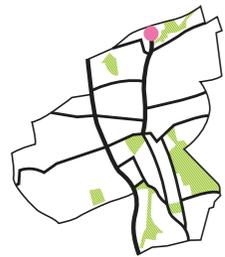
Wir haben sie einfach befragt. Natürlich nicht alle, sondern wir stellen Ihnen auf den folgenden Seiten stellvertretend für die Orte, an denen wir aktiv sind, jeweils einen Mieter vor.

Unser Weg führte uns dabei von Essen-Altenessen und Essen-Haarzopf nach Dortmund-Kleinholthausen und Düsseldorf-Carlstadt. Wir haben dabei Menschen getroffen, die schon sehr lange bei Essen-Nord Mitglied sind und welche, die erst kürzlich Mitglied bei uns geworden sind, da wir sie mit unserem Neubaubot überzeugt haben.

Auf die Gesamtinvestitionen, die wir in Höhe von 11 Millionen Euro in die Errichtung von Neubauten aufgewendet haben, sind wir stolz. Und auch unser Engagement für unseren genossenschaftlichen Grundgedanken kann sich sehen lassen: Wir haben viel dafür getan, unsere Wohnungen in einem guten und zeitgemäßen Zustand zu erhalten und an künftige Generationen übergeben zu können. In Zahlen lässt es sich so ausdrücken, dass wir rund 9,4 Millionen Euro (41,40 €/m<sup>2</sup>; Vorjahr 30,50 €/m<sup>2</sup>) aufgewendet haben, um zahlreiche erhaltungswürdige Bestände aufwändig zu modernisieren und energetisch zu sanieren.

Wir freuen uns, in den folgenden vier Porträts unsere Mieter zu Wort kommen zu lassen. So unterschiedlich ihre Lebensumfelder auch sind, so eint sie doch, dass sie mit ihrem Vermieter, unserer Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord, sehr zufrieden sind. Wir danken ihnen dafür und freuen uns darauf, ihnen auch in Zukunft eine lebens- und lebenswerte Heimat zu bieten.

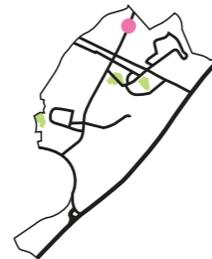
# VIER MIETER IM PORTRÄT



Hauerstraße in  
Essen-Altenessen



**MIETER MIT  
ROT-WEISSEM  
HERZEN**



Fulerumer Straße  
in Essen-Haarzopf



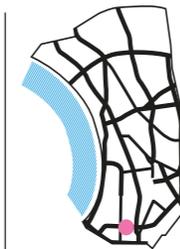
**ZENTRAL  
UND RUHIG  
ZUGLEICH**



Gotthelfstraße  
in Dortmund-Kleinholthausen



**EIN ENG-  
LÄNDER IN  
DORTMUND**



Friedrichstraße  
in Düsseldorf-Carlstadt



**ÜBER DEN  
DÄCHERN  
DÜSSELDORFS**



## MIETER MIT ROT-WEISSEM HERZEN

Stellt man die Frage, was für Essen unverkennbar ist, bekommt man viele unterschiedliche Antworten. Zwei Begriffe werden jedoch mit Sicherheit immer genannt: Bergbau und Fußball. So hat auch Essen-Nord nicht nur zahlreiche ehemalige Bergleute und deren Familienangehörige als Mieter, sondern auch viele Fußball-Fans in ihren Reihen. Ein ganz besonders aktives Mitglied und großer Rot-Weiss-Essen-Fan ist Detlef Jaritz.

Den Essener Traditionsverein hat der heutige Rentner schon immer unterstützt – zunächst als Fan, dann 30 Jahre lang hauptberuflich in vielen unterschiedlichen Positionen. Eine Bestattung für Fußballfans in direkter Nähe zu dem legendären RWE-Gründer und -Unterstützer Georg Melches ins Leben zu rufen, geht maßgeblich auf eine Idee von Detlef Jaritz zurück. Essen-Nord unterstützte die Idee des Fanfriedhofs, die es in Deutschland ansonsten nur auf Schalke und in Hamburg gibt. 2018 wurde der RWE-Fanfriedhof eingeweiht.

### Letzte Ruhe für RWE-Fans

Der Hintergrund dieser Geschichte ist, dass 2018 das Nutzungsrecht der Grabstätte von Georg Melches ausgelaufen wäre. Der Essen-Nord-Vertreter Detlef Jaritz machte sich für seine Idee stark, stellte den Kontakt zur Gemeinde und zur Friedhofsverwaltung her und traf auf offene Ohren. Seitdem können in einem Gemeinschaftsfeld direkt hinter dem Grab von Melches 20 RWE-Fans in normaler Erdbestattung beigesetzt werden. Darüber hinaus wurde in unmittelbarer Nachbarschaft das Feld „1907“, das Gründungsjahr von RWE, geschaffen, das Platz für 60 Urnen bietet. Für jede Grabstätte ist ein runder, weißer Pultstein mit rotem Zierband vorgesehen, der in roten Buchstaben und Zahlen Namen, Geburts- und Sterbedaten des Bestatteten trägt. Pflanzen mit roten und weißen Farben sollen zusätzlich die Nähe zum Verein unterstreichen. Zum RWE-Fanfriedhof gehört auch eine Sitzgruppe mit fünf Original-Sitzschalen der alten Haupttribüne des 2012 abgerissenen und durch einen Neubau ersetzten Georg-Melches-Stadions. Eine ehemalige Flutlichtlampe wurde zum Tisch umfunktioniert.

### In Altenessen zuhause

Relikte des ehemaligen Stadions finden sich auch bei Detlef Jaritz zuhause. Seit 2001 wohnt er gemeinsam mit seiner Frau in Altenessen in der Hauerstraße, unweit des Nordfriedhofs und der Wohnsiedlung rund um die Holtkämperheide, in der die Mieter mit Beginn der Corona-Pandemie viele Abende lang Punkt 19 Uhr von allen Balkonen aus das Steigerlied anstimmten, um in der Krise Solidarität zu zeigen und sich durch die gemeinschaftliche Aktion Mut zuzusprechen.

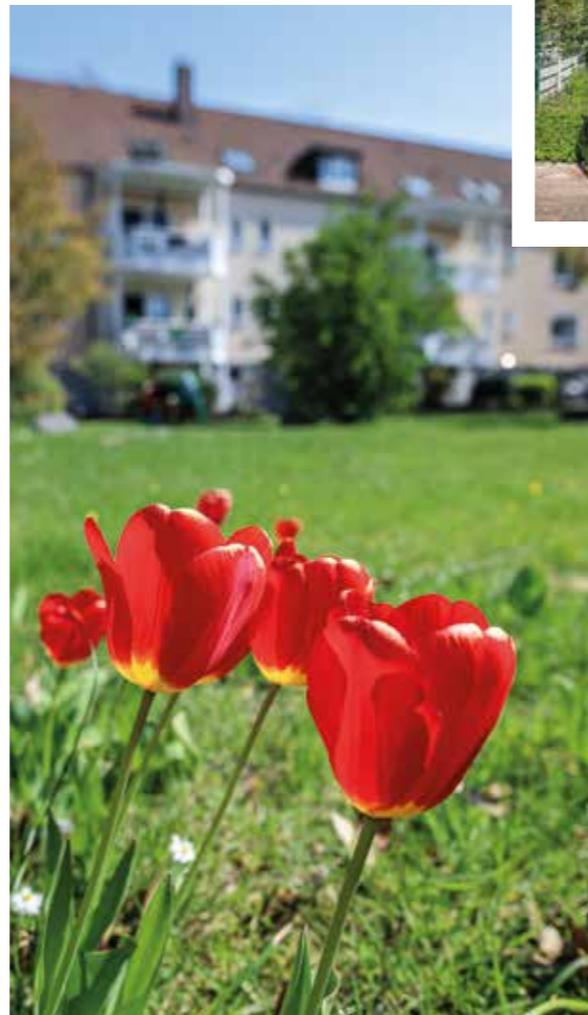
### Selber in die Hand nehmen

Gemeinschaft spielt bei Detlef Jaritz eine zentrale Rolle. Als Essen-Nord vor seinem Einzug in das Mehrfamilienhaus in der Hauerstraße zwei kleine Wohnungen zusammenlegte, kernsanierte und Pläne für die Außengestaltung machte, brachte er sich aktiv ein. Detlef Jaritz war es wichtig, im Gartenbereich eine großzügige Sitzgelegenheit zu haben, um dort mit der Familie, mit Freunden und Nachbarn zusammen zu kommen. „Essen-Nord hat sehr positiv auf meinen Vorschlag reagiert und wertgeschätzt, dass ein Mieter sich mit einer konkreten Idee einbringt“, erinnert er sich. So konnten auch die Hecken und die Zuwege so angelegt werden, dass Vermieter und Mieter glücklich darüber sind.

Besonders glücklich macht es Detlef Jaritz auch, dass nicht nur auf dem Fanfriedhof, sondern auch direkt neben seiner Terrasse ebenfalls eine Sitzbank der alten RWE-Haupttribüne angebracht werden konnte. Dort sitzen Detlef Jaritz, seine Frau und die Nachbarn gerne – mit Blick auf die gepflegte, schön bepflanzte Grünanlage, den kleinen Teich mit den Koi-Karpfen und die Kletteranlage mit Rutsche, an der die Kinder gerne spielen. Um die Grünflächenpflege kümmert sich Essen-Nord, die Bepflanzung einer alten Kupferwaschschüssel oder des Beets mit allerlei Kräutern und Chili nimmt der engagierte Rentner gerne selber in die Hand.

### Gut angebunden und dennoch ruhig

Nach seinem Eintritt in das Rentenalter nichts mehr zu machen, konnte sich Detlef Jaritz 2016 nicht vorstellen. Mit mindestens 6.000 Schritten am Tag ist er seitdem immer in Bewegung. Gemeinsam mit seiner Frau dreht er zu Fuß oder mit dem Rad seine Runden. „Der Essener Norden wird einfach unterschätzt. Viele kennen die Zeche Zollverein, aber die Gegend hat mit ihren zahlreichen Fahrrad- und Spazierwegen, dem Bürgerpark und der Schurenbachhalde so viel mehr zu bieten. Wir sind in alle Richtungen so gut angebunden und dennoch ist es total ruhig hier“, zeigt sich Detlef Jaritz über die Lage seines Zuhauses sehr glücklich.



„Der Essener Norden wird einfach unterschätzt, die Gegend hat so viel zu bieten.“

### Rot-weißes Herzensprojekt

Neben den Freizeitaktivitäten ist er auch immer in Bewegung, um neue Ideen umzusetzen und Projekte anzuschließen. Derzeit engagiert er sich im Rahmen der Georg-Melches-Stadion-Initiative für die sogenannte Kleine Gruga, ein Freilicht-Museum mit wichtigen Exponaten der rot-weißen Geschichte, die entlang der Stadionzufahrt entsteht. „Wir möchten das Andenken des Georg-Melches-Stadions wahren. Die Kleine Gruga soll später einmal erzählen, was zu den glorreichen Zeiten des Stadions und von Rot-Weiss Essen an der Hafestraße stattgefunden hat“, erklärt Jaritz. Derzeit spricht er Sponsoren an, um ein Jugendtor mit einem Bild der Siegermannschaft von 1955, mit der RWE die Deutsche Meisterschaft im Niedersachsen-Stadion in Hannover gewonnen hat, zu produzieren. In diesem Jahr soll das Exponat noch eingeweiht werden – dann hätte Detlef Jaritz ein weiteres rot-weißes Herzensprojekt zu Ende geführt.



## ZENTRAL UND RUHIG ZUGLEICH

Eine Wohnung im Erdgeschoss sollte es sein. Mit eigenem Garten. Gerne im Essener Süden. Und noch bezahlbar dazu. Nach einer langen Wohnungssuche ist das Ehepaar Emde bei Essen-Nord fündig geworden: Im Dezember 2019 hat die dreiköpfige Familie eine der Neubauwohnungen an der Fulerumer Straßen in Essen-Haarzopf bezogen. Eine erste Zwischenbilanz nach eineinhalb Jahren: „Wir haben vor, hier lange wohnen zu bleiben.“

Manchmal lohnt es sich gleich doppelt, die Zeitung aufmerksam zu lesen: Colette Emde stieß bei ihrer täglichen Lektüre auf die Meldung, dass Essen-Nord die größte zusammenhängende Baumaßnahme ihrer Geschichte an der Fulerumer Straße plant. Nachdem sie sich auf den Weg nach Essen-Haarzopf aufgemacht hatte, um sich das Neubauprojekt aus direkter Nähe vor Ort anzugucken, fand sie folgendes vor: eine Wiese und einen Bauzaun mit dem Kontakt zu Essen-Nord.

### Die Erste sein

So war die aufmerksame Zeitungsläserin die Allererste, die sich bei der Genossenschaft meldete und sich nach dem Bauvorhaben erkundigte. „Wir hatten bereits so lange nach einer Wohnung mit Garten gesucht, dass ich nach der Erkundung der Baufläche gleich die Gelegenheit beim Schopf ergreifen musste und unser Interesse bekundet habe“, erinnert sich Colette Emde.

### Ihr Wunsch: zentral und ruhig

Fremd war die Gegend ihr und ihrem Mann Oliver nicht. „Ich bin wenige Hundert Meter von hier in Richtung Rhein-Ruhr-Zentrum aufgewachsen und habe einen großen Teil meines Lebens hier in der Gegend verbracht“, erzählt Oliver Emde. Nach einem kurzen Zwischenstopp nach der Geburt ihrer Tochter Tara in einem recht einsam gelegenen Haus am Rand von Mülheim stand für die Familie fest: Ihr neues Zuhause sollte zentral, aber dennoch ruhig liegen, mit einer guten Anbindung zur Arbeitsstelle, zu Kindergarten und Schule. Und mit einem Gartengrundstück für die Tochter und die drei Katzen. Ein Wunsch, den man für eine junge Familie gut nachvollziehen

kann, der sich in der Umsetzung aber als schwieriger als erwartet herausstellte. Umso glücklicher die Situation, dass Colette Emde so frühzeitig von Essen-Nords großem Bauvorhaben erfuhr.

#### Großes Kinderzimmer und extra Licht

Im Jahr 2018 hat die Wohnungsgenossenschaft an der Fulerumer Straße mit dem Bau von drei Gebäuden begonnen und dort insgesamt 56 Wohneinheiten realisiert. Zwei Gebäude mit je zwei Hauseingängen stehen direkt an der Straße, das dritte Haus steht ein Stückchen versetzt in zweiter Reihe. Die Grundrisse der Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 120 Quadratmetern standen frühzeitig fest, sodass Essen-Nord direkt nach Kontaktaufnahme das Exposé an Familie Emde übersenden konnte. „Bei den Neubauwohnungen hatten wir quasi die Qual der Wahl“, schmunzelt Oliver Emde. Bei ihrer Entscheidung für die Erdgeschosswohnung in Nummer 144 spielten schlussendlich mehrere Faktoren eine Rolle: die Größe des Kinderzimmers und ein Extra-Fenster in der Küche, das zusätzliches Licht in den offenen Küchen-, Ess- und Wohnzimmerbereich fallen lässt.

#### Nebenkosten? Halbiert!

Dass die Wohnungen alle schön und hochwertig sein würden, stand für Familie Emde außer Frage: Ein Fahrstuhl führt von einer Tiefgarage zu allen drei Etagen, die Wohnungen sind barrierearm beispielsweise mit breiten Türen und ebenerdigen Duschen ausgestattet, eine Fußbodenheizung sorgt in allen Jahreszeiten für ein angenehmes Raumklima. „Wie gut isoliert und energieeffizient dieser Neubau durch die Wärmepumpenheizung ist, sehen wir an den Nebenkosten: Unser Stromverbrauch hat sich fast auf die Hälfte der Kilowattstunden reduziert, obwohl wir uns den Luxus eines Trockners gegönnt und somit noch einen Stromabnehmer mehr haben.“

#### Mittendrin und dennoch ländlich

Auch die zentrale Lage und die gute Anbindung zu den Autobahnen A40 und A52 wissen sie nach den ersten 18 Monaten sehr zu schätzen. Bis zur Arbeitsstelle in Essen-Kray ist es nicht weit, Tochter Tara ist schnell an der Schule in Bredeney ebenso wie Colette Emde in ihrer alten Heimat in Ratingen. Die Tiefgaragenplätze für ihre beiden Fahrzeuge sorgen außerdem dafür, dass sie ohne lästiges Schnee- oder Eiskratzen sofort losfahren können. Mittendrin und dennoch das Gefühl zu haben, eher ländlich zu wohnen: „Vom Verkehr auf der Fulerumer Straße und den damit verbundenen Geräuschen bekommen wir nichts mit, in der Wohnung und in unserem Garten ist es total ruhig“, so Colette Emde.

#### Corona trotzen dank Terrasse und Garten

Den Garten wusste die gesamte Familie samt Katzen in den vergangenen Monaten besonders zu schätzen: „Wir sind genau zur richtigen Zeit hier eingezogen, denn nur drei Monate später ging es mit der Coronapandemie und dem Lockdown los. Mit der Terrasse und unserem Garten hatten wir die perfekten Möglichkeiten, diese Zeit gut zu überbrücken. Wir sind gekommen, um zu bleiben!“



„Wie gut isoliert und energieeffizient dieser Neubau ist, sehen wir an unserem drastisch reduzierten Stromverbrauch.“





## EIN ENGLÄNDER IN DORTMUND

**Vom Südwesten Englands in den Süden Dortmunds: Der gebürtige Brite Jeremy Pearce ist mit seinen Eltern im Alter von elf Jahren von Salisbury ins Ruhrgebiet gezogen. Sein Beruf im Bergbau hat ihn um die ganze Welt geführt. Seit zwei Jahren fühlt er sich nun mit seiner Ehefrau in einer Neubauwohnung von Essen-Nord in Kleinholthausen richtig zuhause.**

Direkt gegenüber der Halde Gotthelf hat die Essener Wohnungsgenossenschaft ein viergeschossiges Haus mit elf Wohnungen errichtet. Die Eheleute Pearce haben im Internet frühzeitig von dem Neubau erfahren, sodass sie als erste Interessenten eine der Wohnungen aussuchen konnten, die zu ihren Ansprüchen passt. Die Wahl ist auf die 100 Quadratmeter große Wohneinheit mit Gartengrundstück und Blick auf die Halde gefallen. Auch Cockapoo Samu, das vierbeinige Mitglied der Familie, freut diese Entscheidung. „Im Garten hat unser Hund immer Auslauf. Für die Gassirunden mit Samu nehmen wir gerne den Weg auf die Halde Gotthelf direkt gegenüber. Von den beiden Aussichtsplattformen hat man einen weiten Blick über Dortmund-Eichlinghofen und Hörde“, erzählt Jeremy Pearce. Für ausgiebigere Spazierrunden liegt der große Stadtwald Bittermark nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

### **Gut angebunden in Dortmund**

Die ländliche, aber dennoch zentrale Lage hat bei der Wahl der Wohnung eine entscheidende Rolle gespielt. „Seit ich mich im Übergang zur Rente befinde, bin ich viel mit meinem E-Bike unterwegs“, sagt Jeremy Pearce. „Der Dortmunder Süden ist wunderschön und für Ausflüge bestens geeignet. Und wenn ich in die Innenstadt möchte, bin ich mit dem Rad in nur 15 Minuten dort. Oder ich nehme den Bus – die Haltestelle liegt nur 50 Meter entfernt.“

„Gut angebunden in Dortmund“ sind die Eheleute Pearce im wahrsten Sinne des Wortes. Die Begeisterung für den Fußball war bei Jeremy Pearce von klein auf gegeben, die Liebe zum BVB wurde von 1972 an gemeinsam mit dem Vater zunächst am Stadion Rote Erde kultiviert. „Seit ich 12 Jahre alt bin, bin ich BVB-Fan und gehe regelmäßig ins Stadion. Seit 35 Jahren habe ich eine Dauerkarte“, lacht Jeremy Pearce und fügt hinzu: „Als junger Mann habe

ich sogar mal am Borsigplatz, der Gründungsstätte des BVB, gewohnt. Heute freue ich mich darauf, wenn ich im Stadion wieder in der 1. Reihe direkt hinter der Trainerbank sitzen darf und meinen Verein bei einem Spiel live und vor Ort anfeuern kann!“

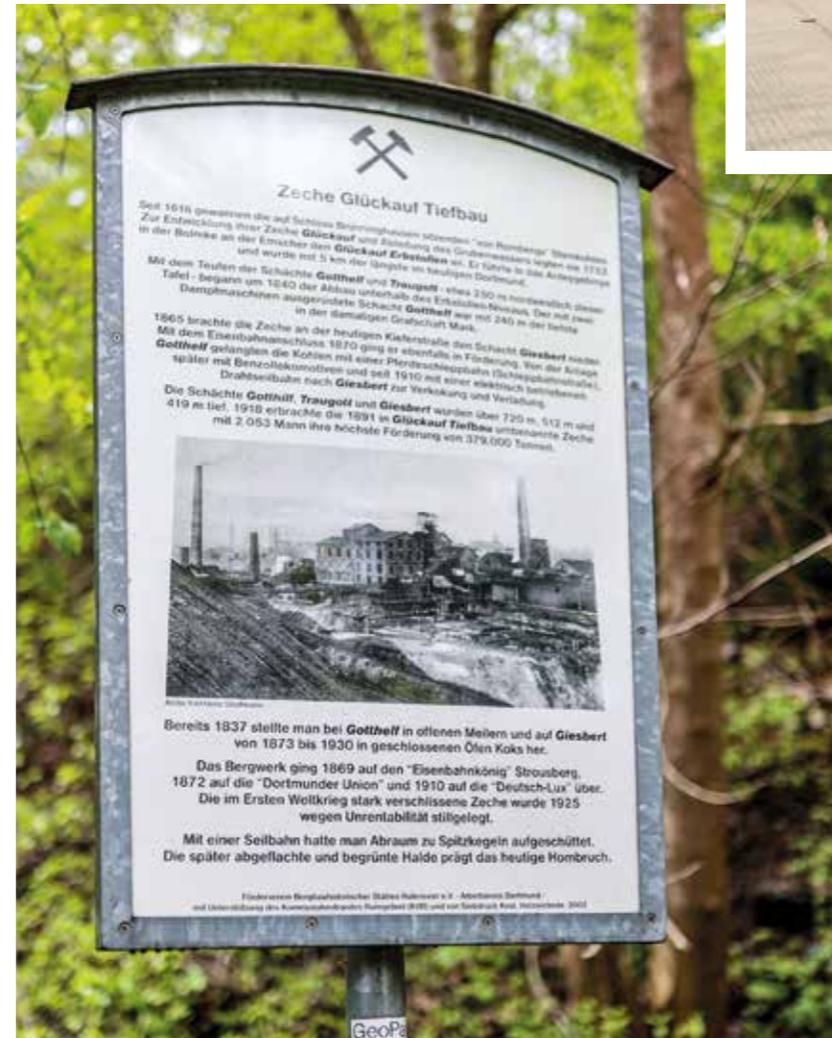
### Vom Sport zum Karneval

Die Begeisterung für Sport liegt auch Tochter Jana in den Genen: Die heutige Sportpsychologie-Studentin war in ihrer Kindheit und Jugend im karnevalistischen Tanzsport aktiv. Als Tanzmariechen und norddeutsche Meisterin gewann sie zahlreiche Auszeichnungen und Pokale. „Stellen Sie sich vor, meine Frau Martina und ich waren 2015 sogar Dortmunder Prinzenpaar im Karneval“, lässt Jeremy Pearce die Vergangenheit Revue passieren.

Seit dieser Zeit sind die Eheleute Pearce Mitglied im sogenannten Närrischen Rat der ehemaligen Prinzen und Freunde 1978 e.V., dem führenden Karnevalsverein im Ruhrgebiet, der jedes Jahr den mit über drei Kilogramm schwersten Ehrenorden der Welt vergibt. Als Vorsitzender des Närrischen Rats ist Jeremy Pearce jedes Jahr mit für die Auszeichnung von Persönlichkeiten verantwortlich, die sich um den Dortmunder Karneval und die Stadt Dortmund verdient gemacht haben – darunter finden sich zahlreiche Prominente wie beispielsweise die beiden Fußballtrainer Ottmar Hitzfeld und Franz Beckenbauer sowie die verstorbenen Politiker Johannes Rau und Wolfgang Clement.

### Alle Kontinente bereist

Nicht nur im Sport und beim Karneval hat Jeremy Pearce bereits bewegende Zeiten erlebt. Auch seine langjährige Berufstätigkeit im Bergbau – zunächst unter Tage und dann nach einem Arbeitsunfall im weltweiten Vertrieb – hat sich positiv ins Gedächtnis eingeschrieben. „Nachdem ich 1974 die Hauptschule absolviert hatte, habe ich bei der Zeche Minister Stein in Dortmund-Eving im Bergbau angefangen. Ich habe dann die Steigerschule besucht und anschließend den Maschinen- und Revier-Steiger gemacht. Nach meinem Unfall bin ich mit 31 Jahren in den sogenannten weißen Bereich gewechselt und habe für meinen Arbeitgeber Maschinenanlagen ins Ausland veräußert sowie die beiden Abteilungen Produktverbesserung und Gewährleistung aufgebaut und geleitet“, erzählt Jeremy Pearce. Als große Bereicherung sieht er an, Bergwerke auf der ganzen Welt gesehen zu haben. „Von Amerika über Russland und China bis nach Australien und Südamerika habe ich alle Kontinente bereist – meine Zweisprachigkeit war für diese Auslandsreisen und den Kundenkontakt immer von großem Vorteil!“



### Zuhause an der Gotthelfstraße

Heute sehen die Eheleute Pearce als großen Vorteil an, von ihrem Zuhause an der Gotthelfstraße aus zahlreiche Kontakte ins ganze Ruhrgebiet zu pflegen und in ihrer Freizeit wie auch beruflich weiterhin sehr aktiv zu sein. „Meine Frau ist noch berufstätig und bildet sich derzeit im Gesundheitsbereich fort. Mir macht es Freude, nach meinem ersten Studium zum Wirtschaftsingenieur jetzt noch eine weitere Ausbildung zum Immobilienmakler zu machen. Eine Genossenschaftswohnung wie diese mit hochwertiger und barrierefreier Ausstattung, Garage und Aufzug sowie einem Schlafzimmer mit Bad en Suite würde ich jedem meiner zukünftigen Kunden wärmstens empfehlen!“

„Ich freue mich schon darauf, wenn ich wieder live im Stadion meinen Verein anfeuern kann.“



# ÜBER DEN DÄCHERN DÜSSELDORFS

**Wer beruflich bedingt viel unterwegs ist, braucht einen Ort, an dem er entspannen und wieder auftanken kann: Der Tourismus-Experte René van der Veen nennt bereits seit 15 Jahren das moderne Büro- und Wohngebäude an der Düsseldorfer Friedrichstraße sein Zuhause. Von seinem Balkon im 5. Geschoss genießt der gebürtige Niederländer den Blick auf die Dächer der Stadt und das gegenüberliegende Hochhaus, in dem sich bei Sonnenuntergang der 240 Meter hohe Fernsehturm der NRW-Landeshauptstadt spiegelt.**

An einem Samstag im Mai 2021 begrüßt der Mieter von Essen Nord, René van der Veen, seine Gäste in seiner Wohnung in Düsseldorf unweit der Königsallee. Da wir uns immer noch mitten in der Corona-Pandemie befinden, treffen wir den Reisefachmann gemeinsam mit seinem Boxer Romeo zuhause an. „Bereits seit 15 Jahren fühle ich mich in diesem Haus sehr wohl. Ich liebe die Lage mitten in der Stadt und den Blick auf die Hochhäuser ringsherum“, freut sich René van der Veen darüber, mitten in Düsseldorf zuhause zu sein. Von seinem Balkon aus zeigt er auf das gegenüberliegende türkische Lebensmittelgeschäft, auf die alteingesessene Eisdiele einer italienischen Familie und den beliebten Blumenladen an der Ecke. Ein thailändisches Restaurant die Friedrichstraße herunter weiß er sehr zu empfehlen.

## **New York, Rio, Tokio**

Was sich ganz natürlich im Umgang mit Gästen und Freunden im Privaten zeigt, macht René van der Veen normalerweise beruflich: Als gelernter Hotelfachmann mit zahlreichen Auslandsaufenthalten und langjähriger Reiseerfahrung bietet er Unternehmen, Reisebüros und Agenturen sein Expertenwissen an, die auf der Suche nach tollen Zielen im Ausland sind. Bereits seit 1998 ist der Wahl-Düsseldorfer mit seinem Unternehmen *Repräsentation „Weltweite Destination Management Companies“* erfolgreich. Bei „New York, Rio, Tokio“ hat René van der Veen nicht sofort einen bekannten Song im Ohr, sondern die Aneinanderreihung attraktiver Großstädte beschreibt vielmehr seinen beruflichen Alltag. Normalerweise. Denn die Corona-Krise hat auch die gesamte Tourismusbranche lahmgelegt. „Zum Glück bin ich ein positiv

denkender Mensch. Diese Pandemie ist natürlich für viele auf der ganzen Welt sehr tragisch. Aber ich gehe fest davon aus, dass wir bald wieder reisen können“, ist René van der Veen optimistisch gestimmt. Die Anfragen seiner Kunden, die auf der Suche nach einem passenden Ort mit Rahmenprogramm beispielsweise für eine Mitarbeiterveranstaltung sind, kann er von zuhause aus bearbeiten. „Ich berate zu Events jeglicher Art mit einer Personenanzahl ab ca. 10 bis mehreren hundert Teilnehmern“, erzählt der Essen-Nord-Mieter und fährt fort: „Bei manchen Anfragen geht es darum, ein neues, exquisites Hotel mit toller Dachterrasse zu empfehlen. Andere brauchen eine Empfehlung von mir, wo auf dieser Welt sich ein Sonnenuntergang mit einem leckeren Cocktail am Besten genießen lässt.“

#### In der Welt unterwegs, in Düsseldorf zuhause

Manchmal muss man aber gar nicht um die halbe Welt reisen. Der glückliche Mieter René van der Veen tritt einfach von seinem Wohnzimmer auf den langen Balkon seiner Wohnung und findet dort alles vor, was er braucht: Von zahlreichen Pflanzen und einem Zitronenbäumchen umgeben genießt er den Blick auf die Stadt und schwärmt: „Seit Anfang der 1980er-Jahre hat es mich immer wieder nach Düsseldorf gezogen. Ich liebe diese Stadt mit der schönen Altstadt und der langen Rheinpromenade, dem großen gastronomischen Angebot mit zahlreichen Bars und Restaurants. Und das Beste ist: Es ist alles so nah und gut zu erreichen!“

#### Mitten in der Stadt und den Park vor der Tür

Von seiner Wohnung in der Friedrichstraße braucht er nur wenige Minuten bis zur U-Bahn und ist kurze Zeit später am Flughafen. Sein Auto hat er in der zum Haus gehörenden Tiefgarage geparkt. Und auch zu Fuß ist er in nur wenigen Minuten auf der Rückseite des Gebäudes in der Elisabethstraße, in der Essen-Nord einen Neubau mit mehreren Mietwohnungen und Blick auf den Ständehauspark sowie das zeitgenössische Museum „K21 – Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen“ seit wenigen Jahren ihr Eigen nennt. „Die Innenstadtlage ist nicht nur für mich, sondern auch für Romeo perfekt“, lacht René van der Veen mit Blick auf seinen verspielten, vierjährigen Boxer. Mehrere Male am Tag sind die beiden im Park und drehen ihre Runden um den Kaiserteich und den Schwanenspiegel.



„Ich liebe die Lage mitten in der Stadt und mit den Hochhäusern ringsherum.“

#### Auf gute Nachbarschaft

Bei den Nachbarn sind der gebürtige Niederländer und sein vierbeiniger Kumpel nicht nur bekannt, sondern auch sehr beliebt. Neben ihnen in der 5. Etage wohnen zwei weitere private Mieter von Essen-Nord. In den restlichen vier Etagen haben unterschiedliche Mediziner ihre Praxen – darunter Neurologen, Kardiologen und Physiotherapeuten. „Wann immer man einen ärztlichen Rat braucht, hat man hier im Haus die große Auswahl. Es fehlt lediglich ein Tierarzt für Romeo,“ lacht René van der Veen.

Auch in seiner alten Heimat, im niederländischen Friesland, haben sich die beiden einen Namen gemacht: Als die lokale Tageszeitung einen Aufruf startete und Friesen im Ausland suchte, sendete René van der Veen ein Foto ein: natürlich von sich, Romeo und dem spektakulären Blick auf die Dächer Düsseldorfs.

# BERICHT DES VORSTANDS

## Die allgemeine Wirtschaftslage 2020

### DIE LAGE DER WELTWIRTSCHAFT

Vor dem Hintergrund von Corona, Handelskonflikten und politischer Unsicherheit ist die globale Wirtschaft 2020 um 4 % eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglich hohen Rückgängen über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3 % ausweisen. Für China ist das einerseits das geringste Wachstum seit 1976. Andererseits vor dem Hintergrund des globalen Umfelds ein Erfolg. Die USA mussten hingegen ein Minus von rund 4 % verkraften. 2021 wird wieder mit einer wachsenden Weltwirtschaft gerechnet (+ 5,5 %). Die größten Zuwächse werden für Asien prognostiziert. Der IWF rechnet für China und Indien mit einem Plus von 8,1 bzw. 11,5 %.

### DIE LAGE IN DER EUROPÄISCHEN UNION

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 7,4 %. In der Euro-Zone waren es 7,8 %. Die Spanne lag zwischen 2,2 % (Litauen) und 12,4 % (Spanien). Entsprechend stieg auch die Arbeitslosenquote. Stand Dezember 2020 lag die Quote im EU-Durchschnitt bei 7,5 % (davor rund 6 %). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 3,1 % (Tschechien) und 16,7 % (Griechenland).

Für 2021 und 2022 wird in Erwartung des Endes der Corona-Pandemie mit einer deutlichen Belebung des

Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 4,1 bzw. 3 % erwartet. In der Euro-Zone + 4,2 bzw. 3 %. Mit Blick auf die Pandemie, anhaltende Handelskonflikte, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Die Inflation im Euroraum hat sich weiter verlangsamt (auf 0,3 % im Dezember 2020). Im Vorjahresmonat waren es noch 1,6 %. Auch im Jahresschnitt 2020 wird mit 0,3 % gerechnet. Ursächlich sind insbesondere sinkende Energiepreise. Für 2021 und 2022 wird mit 1,1 % bzw. 1,3 % gerechnet. Für die EU insgesamt wird eine Inflation von 0,7 % im Jahr 2020 und 1,3 bzw. 1,5 % in den Jahren 2021 und 2022 prognostiziert.

### DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik. Sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5 % unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,0 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 6,5 % dagegen sehr stark. Daher beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Dies ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Wiedervereinigung.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg in 2020 auf 5,9 % (Vorjahr: 5,0 %).

### WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Die von der Corona-Pandemie verursachte Wirtschaftskrise könnte den Immobilienmarkt in Deutschland nachhaltiger als frühere Rezessionen beeinflussen. Der übliche Verlauf einer mit der wirtschaftlichen Erholung wieder anziehenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien könnte daher schwächer als üblich ausfallen. Denn Digitalisierung, Homeoffice und Online-Shopping haben durch die Pandemie enorm Fahrt aufgenommen und dürften den zukünftigen Bedarf für Büro- und Einzelhandelsflächen abschwächen. Dagegen wurde das Wohnen aufgewertet. Wer viel Zeit zuhause verbringt, schätzt die Vorzüge einer schönen Wohnung.

Im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien ließ sich die Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht von der Corona-Pandemie beeindrucken.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro (Vorjahr: 327 Milliarden Euro).

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.





davon **5**  
(6)  
**Teilzeitkräfte**



**27**  
(26)  
**Mitarbeiter/-innen**



davon **3**  
(3)  
**Hauswarte**



**64**  
(61)  
**Vertreter/-innen**



**4.887**  
(4.828)  
**Mitglieder**



**7.849.533**  
(8.059.770)  
**€ Geschäftsguthaben**



**3.674**  
(3.653)  
**Wohneinheiten**



**16**  
(15)  
**Gewerbereinheiten**



**1.290**  
(1.242)  
**Garagen und Tiefgaragenplätze**

### VERTRETERVERSAMMLUNG UND AUFSICHTSRAT

Am Mittwoch, dem 24. Juni 2020 trat die Vertreterversammlung im Festsaal der Dampfbierbrauerei in Essen-Borbeck zusammen. Sie stimmte den Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand, der Bilanz zum 31. Dezember 2019 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig zu.

Herr Dr. Thomas Hermes, Herr Thomas Fischer und Herr Stefan Peil wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Vertreterversammlung wählten seine Mitglieder Herrn Dr. Thomas Hermes zum Vorsitzenden und Herrn Peter Maraun zum stellvertretenden Vorsitzenden.

### PERSONALIA

Der Personalbestand betrug zum 31. Dezember 2020 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In dieser Zahl sind 5 Teilzeitkräfte und drei Hauswarte (davon einer in Teilzeit) enthalten.

Neu eingetreten ist Frau Svenja Zimmermann als Bereichsleiterin und Prokuristin für den Bereich Wohnungsverwaltung und Bewirtschaftung. Frau Brigitte Luckau verstärkt als Halbtagskraft unsere Reparaturannahme.

### MITGLIEDER- UND WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2020 traten der Wohnungsgenossenschaft 322 neue Mitglieder bei und 263 Mitglieder schie-

den durch Kündigung, Tod, Übertragung ihrer Mitgliedschaft an andere Mitglieder sowie durch Ausschluss aus. Zum 31. Dezember 2020 betrug der Mitgliederbestand 4.887 (Vorjahr: 4.828). Das Geschäftsjahr 2020 verzeichnet somit eine positive Mitgliederentwicklung. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 7.849.533,41 Euro vermindert (Vorjahr: 8.059.769,99 Euro), da wir zurückgegebene Geschäftsanteile nicht wieder in Verkehr bringen.

Der Bestand an Wohnungen betrug zum Bilanzstichtag 3.674 Einheiten (Vorjahr: 3.653). Daneben halten wir 16 gewerbliche Einheiten (Vorjahr: 15) und 1.290 Garagen und Stellplätze (Vorjahr: 1.242) im Bestand.

### ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rd. 520 T€ (im Vorjahr 690 T€) eingetreten. Diese resultieren aus kurzzeitigen Leerständen bei Neuvermietung, aus modernisierungs- und umbaubedingten Leerständen, schwerer Vermietbarkeit bis zu 3 Monaten, Mietminderungen und auch aus notwendigen Räumungsverfahren. Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt 1,52 % und lag damit unter Vorjahresniveau (1,86 %). 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.

### 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 gewährleistet uns den Ruf eines solventen Unternehmens, der uns insbesondere bei Verhandlung mit Kreditgebern und Auftragnehmern eine starke Position verleiht.

Der Cashflow belief sich auf 5.656 T€ (Vorjahr: 5.874 T€) und der dynamische Verschuldungsgrad (Fremdkapital/ Cashflow) betrug 22,4 Jahre (Vorjahr: 20,7 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 121.757 T€ auf 126.915 T€ im Wesentlichen durch Valutierungen zwecks weiterer Investitionen in den Wohnungsbestand und zur Bestandserweiterung.

### STEUERLICHE RISIKEN

Die in den nächsten Jahren aufgebrauchten Verlustvorträge im Bereich der Körperschaftsteuer, des Solidaritätszuschlages sowie der Gewerbesteuer führen zukünftig zwangsläufig zu spürbaren Ergebnisauswirkungen auch bei unserer Wohnungsgenossenschaft.

Erste Auswirkungen im Bereich der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlages sind bereits im Geschäftsjahr 2020 zu verzeichnen. So betrug unsere Steuerlast in den erwähnten Steuerarten in 2020 145 T€ (Vorjahr: 116 T€).

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 2020

| Entstehung                                    |                  | Verwendung |  |
|---|------------------|------------|--|
|   | T€               | %          |  |
|   |                  |            | 12 <b>3.467</b> Abschreibungen                                     |
|   |                  |            | 34 <b>9.631</b> Instandhaltung                                     |
| Umsatzerlöse aus Sollmieten                   | <b>19.352</b>    | 69         | 7 <b>1.840</b> Zinsen und ähnliche Aufwendungen                    |
|   |                  |            | 7 <b>2.002</b> Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung |
|   |                  |            | 3 <b>861</b> Grundsteuer und sonst. Steuern                        |
|   |                  |            | 7 <b>1.868</b> übrige Aufwendungen                                 |
| Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten | <b>6.018</b>     | 21         | 21 <b>6.061</b> Betriebskosten                                     |
| sonstige Erträge                              | <b>2.898</b>     | 10         | 9 <b>2.538</b> Jahresergebnis                                      |
| Entstehung gesamt                             | <b>T€ 28.268</b> |            | T€ <b>28.268</b> Verwendung gesamt                                 |

## Compliance-Bericht

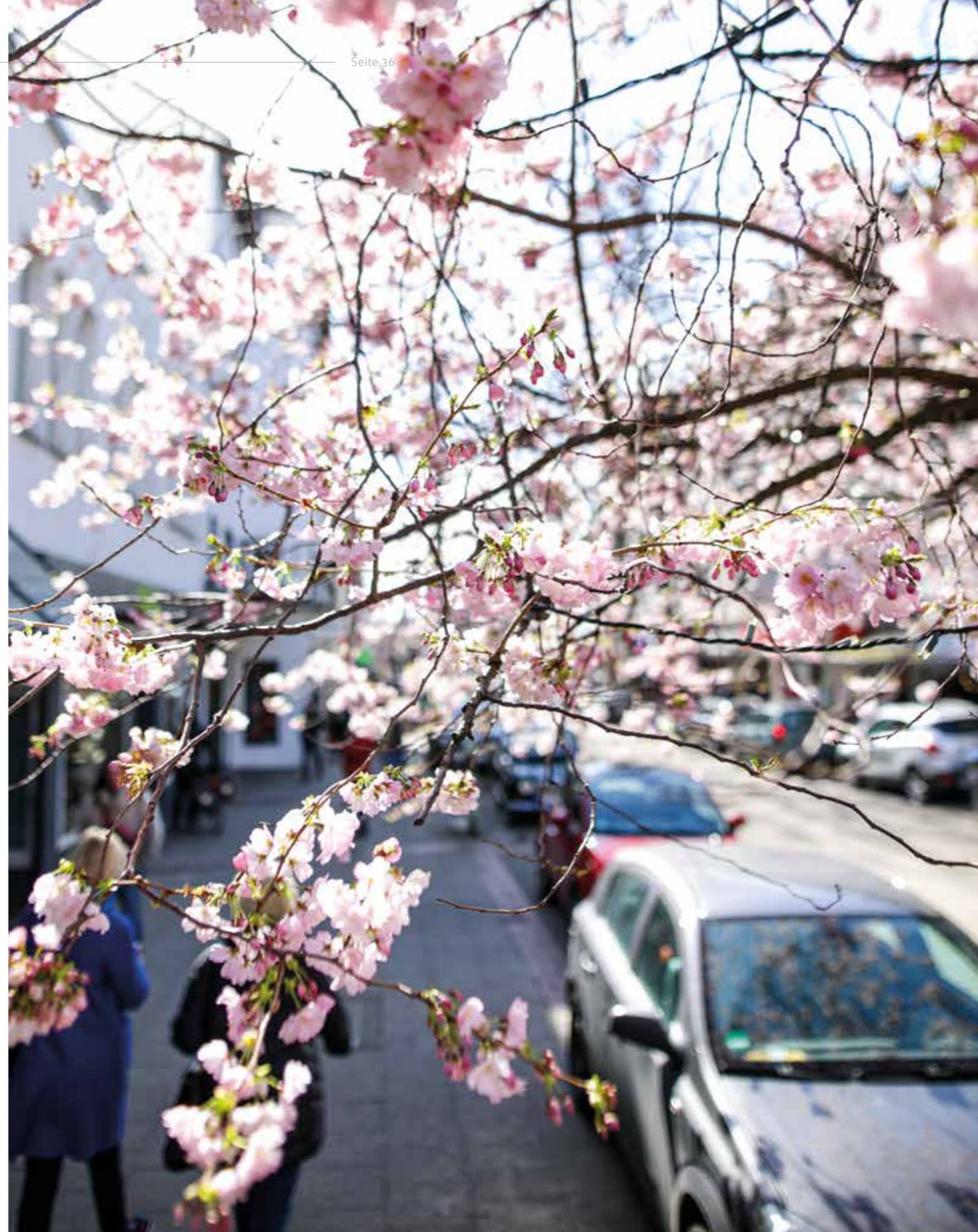
### VORKEHRUNGEN

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 externer Beratung durch Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 14.11.2019 unter TOP 8 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 24.06.2020 vor seiner Wiederwahl in den Aufsichtsrat über diesen Sachverhalt informiert.



### COMPLIANCE-RELEVANTE VORGÄNGE 2020

#### 1. Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2020 nicht festzustellen.

#### 2. Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsreich

Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsreich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2020 nicht festzustellen.

Der in 2019 anhängige, das ehemalige Vorstandsmitglied Michael Malik betreffende compliance-relevante Vorgang wegen den verspäteten bzw. unterbliebenen Modernisierungs- und Mietwertspiegelerhöhungen befindet sich derzeit noch in einer außergerichtlichen Klärung und konnte bis zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Geschäftsberichts noch keiner Lösung zugeführt werden.

#### 3. Compliance-relevante Vorgänge im Aufsichtsratsbereich

Im Berichtszeitraum für das Jahr 2020 hat es für den Aufsichtsratsbereich einen compliance-relevanten Vorgang gegeben.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 20.01.2021 (TOP 6) 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 2020 vor. Der Vorgang ist durch die aktuelle Beschlusslage (siehe Vorkehrungen) gedeckt und erfordert keine weiteren Maßnahmen.

# BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Jahre 2020 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 2019 und der Wirtschaftsplan 2020. Im Hinblick auf die Bewegungen der Finanzmärkte hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit den Finanzmarktanlagen der Genossenschaft befasst und sich davon überzeugt, dass diese aufgrund der von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Risikovermeidungskriterien vorgenommen wurden.

Am 01.04.2021 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 31.12.2020 ab. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen am 12.04.2021 (in An-



Der Aufsichtsrat v.l.: Dr. Thomas Hermes (Aufsichtsratsvorsitzender), Thomas Fischer, Peter Maraun (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Erwin Müller, Stefan Peil, Christiane Schrotten und Norbert Steinig



wesenheit des Verbandsprüfers) und am 22.04.2021 mit dem vorläufigen Ergebnis der Prüfung befasst und schloss sich dem Prüfungsergebnis des Verbands in seiner Sitzung vom 27.04.2021 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 2020 sind am 27.04.2021 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, 27.04.2021

Dr. Thomas Hermes  
Aufsichtsratsvorsitzender



# 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. Der Wohnungsbestand befindet sich in den Städten Essen, Düsseldorf, Ratingen, Dortmund und Dülmen.

Die Genossenschaft erwirbt, errichtet, bewirtschaftet und betreut Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. 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 Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung die Voraussetzungen.



## Geschäftsverlauf

### RAHMENBEDINGUNGEN

#### Wohnungsmarkt Essen

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

Seit Jahren weist die Stadt Essen eine positive Bevölkerungsentwicklung in allen Altersgruppen durch Zuwanderung auf. Der zusätzliche Wohnungsbedarf wird durch die Stadt Essen bis 2030 mit ca. 16.500 zusätzlichen Wohneinheiten prognostiziert. Die hierfür erforderlichen Wohnbauflächen fehlen im Stadtgebiet und verschärfen die Nachfrage spürbar. Der im August 2020 veröffentlichte Mietwertespiegel weist eine durchschnittliche Verteuerung der Kaltmieten gegenüber der bisherigen Basis von 10 % aus.

#### Wohnungsmarkt Düsseldorf

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine seit Jahren anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und nach Grundstücken aus. Seit 1999 nimmt die Zahl der Einwohner in Düsseldorf kontinuierlich zu. Aktuelle Prognosen sehen für Düsseldorf eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung in allen Altersgruppen voraus.

Der Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt zeigte sich auch in 2020 weiterhin angespannt („Vermietermarkt“). Die in der Mehrzahl der Wachstumskerne Deutschlands seit Jahren anhaltend unzureichende Modernisierungs- und vor allem Neubautätigkeit erhöht bei ständig steigenden Mieteransprüchen und verstärkten Migrationsströmen den Druck auf den Markt.

Die Wachstumstendenzen spiegeln sich in weiterhin steigenden Bauland-, Wiedervermietungs- und Neubau(miet)preisen wider.

#### Wohnungsmarkt Ratingen

Der Rater Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren bezogen auf Baulandpreise und Wiedervermietung sowie Neubaumieten weiterhin an Dynamik gewonnen und entwickelt sich aus Bestandshaltersicht ähnlich positiv wie die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Bezogen auf die Einwohnergröße (87.500 Einwohner) werden seit Jahren unterproportional wenige Mietwohnungen genehmigt und fertiggestellt. Das führt in der Folge bei einer positiven Bevölkerungsentwicklung in allen Altersgruppen und einer vergleichsweise hohen Kaufkraft zu einer dynamischen Preisentwicklung, die sich auf Nachfrage und Angebotsmieten auswirkt. Der preisliche Abstand zu Düsseldorf nimmt kontinuierlich ab.

#### Wohnungsmarkt Dortmund

Die Stadt Dortmund befindet sich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung weiterhin auf dem Wachstumspfad. Die Zahl der Einwohner stieg binnen eines Jahres um über 1.000 Personen auf 603.609 an. Damit erhöhte sich auch die Zahl der Privathaushalte um rund 550 auf nun 317.849. Wie bereits in der Vergangenheit waren die Wanderungsgewinne verantwortlich für diese positive Entwicklung.

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich im Jahre 2020 weiter fort. Es ist zu berücksichtigen, dass Dortmund zu den deutschen Städten mit den höchsten Steigerungsraten der Angebotsmieten im Verlauf der letzten Jahre zählt.

#### Wohnungsmarkt Dülmen

Der Dülmener Wohnungsmarkt gehört nicht zuletzt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der vergleichsweise hohen Kaufkraft mit zu den dynamischeren Umlandgemeinden von Münster. Die Zahl der Baufertigstellungen liegt in Dülmen (46.657 Einwohner) höher als in der deutlich größeren Stadt Ratingen.

Die Kaltmieten für Wiedervermietung von Bestandsobjekten im Geschosswohnungsbau liegen der Höhe nach auf Essener Niveau.

## 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 in 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 und Energieeffizienz abzielt.

### ESSEN-HAARZOPF

Mit Übergabe der 25 Wohnungen (rd. 1.907 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und der dazugehörigen Tiefgaragenstellplätze an der Fulerumer Straße 140 und 142 (2. Bauabschnitt) an die Mieter erfolgte im Februar 2020 der Abschluss der Wohnflächenentwicklung in Essen-Haarzopf. Sämtliche Wohnungen des ersten und des zweiten Bauabschnitts (insgesamt 56 Wohneinheiten) sind vollständig vermietet. Das Gesamtbauvorhaben konnte fristgerecht fertiggestellt und seiner Bestimmung zugeführt werden.

### ESSEN-RELLINGHAUSEN

Im Februar 2020 hat der Neubau unseres Wohngebäudes an der Frankenstrasse 127/129 in Essen-Rellinghausen begonnen. Insgesamt entstehen dort 13 Wohneinheiten (rd. 1.161 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und 14 Stellplätze in einer ebenerdigen Großgarage im Erdgeschoss. Eine Übergabe der Wohnungen an unsere Mieter ist für Anfang Juli 2021 vorgesehen.

### ESSEN-BEDINGRADE

Das Neubauvorhaben an der Scheckenstrasse 29 in Essen-Bedingrade konnte aufgrund Corona bedingter Verzögerungen verspätet an unsere Mieter im September und Oktober 2020 übergeben werden. Insgesamt sind die 17 Wohneinheiten (1.387 m<sup>2</sup> Wohnfläche), 16 Tiefgaragen- und 1 Außenstellplatz vollvermietet.

Zum Ende 2020 (Besitzübergang in 2021) erfolgte der Ankauf eines kleineren Mehrfamilienhauses (3 Wohneinheiten) an der Laarmannstrasse 30 in Essen-Bedingrade

(Baujahr 1960) in unmittelbarer Nachbarschaft zur zukünftigen Grundstücksentwicklung Am Klostergarten. Das Wohngebäude diente bislang der Unterbringung von Ordensschwestern und liegt im Eingangsbereich des zukünftigen Wohnquartiers. Es wird im weiteren Verlauf nach Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplans (voraussichtlich in 2022) zu Mietwohnzwecken umgebaut.

### BESTANDSÜBERSICHT

| Zimmeranzahl  | Anzahl der Wohnungen | in %       |
|---------------|----------------------|------------|
| 1             | 93                   | 2,5        |
| 2             | 257                  | 7,0        |
| 3             | 1622                 | 44,3       |
| 4             | 1391                 | 38,0       |
| 5             | 279                  | 7,4        |
| 6             | 30                   | 0,7        |
| 7             | 2                    | 0,1        |
| <b>Gesamt</b> | <b>3674</b>          | <b>100</b> |

| Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Anzahl von Wohnungen | in %       |
|------------------------------|----------------------|------------|
| bis 40                       | 140                  | 3,8        |
| 41-50                        | 379                  | 10,4       |
| 51-60                        | 987                  | 26,9       |
| 61-70                        | 797                  | 21,7       |
| 71-80                        | 567                  | 15,4       |
| 81-90                        | 439                  | 11,9       |
| 91-100                       | 178                  | 4,8        |
| über 100                     | 187                  | 5,1        |
| <b>Gesamt</b>                | <b>3674</b>          | <b>100</b> |

**11 Mio. Euro**

Investitionssumme für Neubauten 2020



**42\***  
WOHNEINHEITEN



**3.294**  
QM WOHNFLÄCHE



**49**  
PKW-STELLPLÄTZE

\*der Gesamtbestand erhöhte sich im Berichtszeitraum insgesamt um 20 Wohneinheiten (42 neue Wohneinheiten abzgl. 22 Wohneinheiten mit 1.262 qm Wohnfläche durch Veräußerung)

### MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestands 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, kontrollierten Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung, Kunststofffenstern, neuen Haustüranlagen, Sanierungen der Treppenhäuser, Anbau von Balkonen und Erneuerungen der Außenanlagen vor.

Im Berichtsjahr erfolgten Maßnahmen der Häusermodernisierung an Wohnobjekten in der Scheckenstr. 14 sowie Restarbeiten in der Grabenstraße 65/67. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Modernisierung unserer Häuser 3,8 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) aufgewendet.

Weiterhin wurden 82 Wohnungseinzelmodernisierungen (Vorjahr: 70 Modernisierungen) durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten 1 Großreparatur und 14 wertverbessernde Maßnahmen in bewohnten Wohnungen. Treppenhauseinsparungen (sowohl Teil- als auch Komplettsanierungen) fanden in folgenden Objekten statt: Gaußstr. 7, 9, 11 und 15 a sowie Bockmühlenweg 7, 4, 40 und 42. Fassadenanstriche erfolgten in der Nöggerathstr. 34, 36, 38 und 40, in der Kleinen Buschstr. 40, in der Roggenstr. 2 sowie in der Lehrstr. 25. Insgesamt wurden hierfür 3,1 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) aufgewendet.

Für sonstige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an Häusern und Wohnungen sowie an Außenanlagen wurden insgesamt 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) aufgewendet.

In der Summe ergeben sich somit Ausgaben in Höhe von 9,4 Mio. € (Vorjahr: 7,0 Mio. €).



### BESTANDSVERKÄUFE

Zum Ende 2020 haben wir unseren zusammenhängenden Wohnungsbestand an der Altenessener Straße 303 und 305 und an der Schonfeldstraße 3 und 5 in Essen-Altenessen verkauft. Insgesamt handelt es sich um 22 Wohneinheiten mit 1.262 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie um 2 leerstehende Gewerbeeinheiten mit 132 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die zwingend erforderlichen und mit hohem Aufwand verbundenen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die geringwertige bauliche Ausgangsqualität, die geringe Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages sowie die ungünstige Mikrolage der Wohnhäuser haben uns zum Verkauf des Altbaubestands veranlasst.

### SENIOREN- UND BEHINDERTENGE-RECHTES 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, Gängen zu Ärzten, Behörden oder Supermärkten. Außerdem wird auf Wunsch auch Kontakt zu Hauswirtschafts- und Pflegediensten hergestellt.

### WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Der Bestand an Wohnungen betrug zum Bilanzstichtag 3.674 Einheiten (Vorjahr: 3.653). Daneben besitzen wir 16 gewerbliche Einheiten und 1.290 Garagen und Stellplätze.

### MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN

Die durchschnittliche Kaltmiete betrug über die gesamten Bestände im Berichtsjahr 6,33 €/m<sup>2</sup>. In Ratingen betrug sie 7,58 €/m<sup>2</sup>, in Dülmen 6,85 €/m<sup>2</sup>, in Düsseldorf 12,84 €/m<sup>2</sup>, in Dortmund 10,79 €/m<sup>2</sup> und

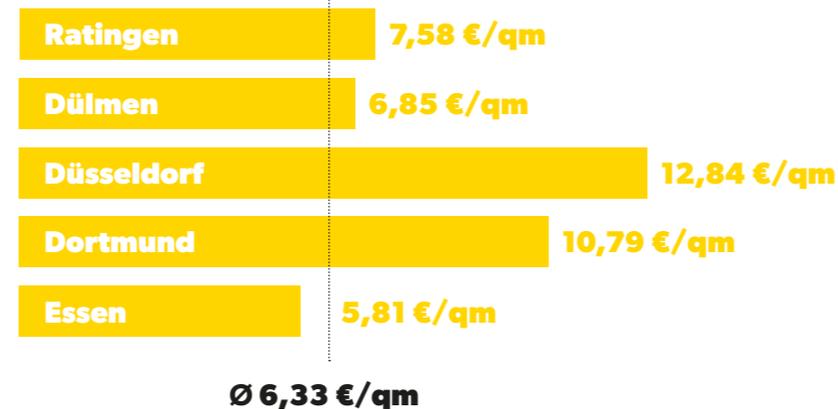
am Standort Essen 5,81 €/m<sup>2</sup>. Die jährlichen Sollmieten betragen 19,7 Mio. € (Vorjahr: 19,0 Mio. €).

Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen gegenwärtig im Monatsdurchschnitt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche € 1,79 (Vorjahr: € 1,70).

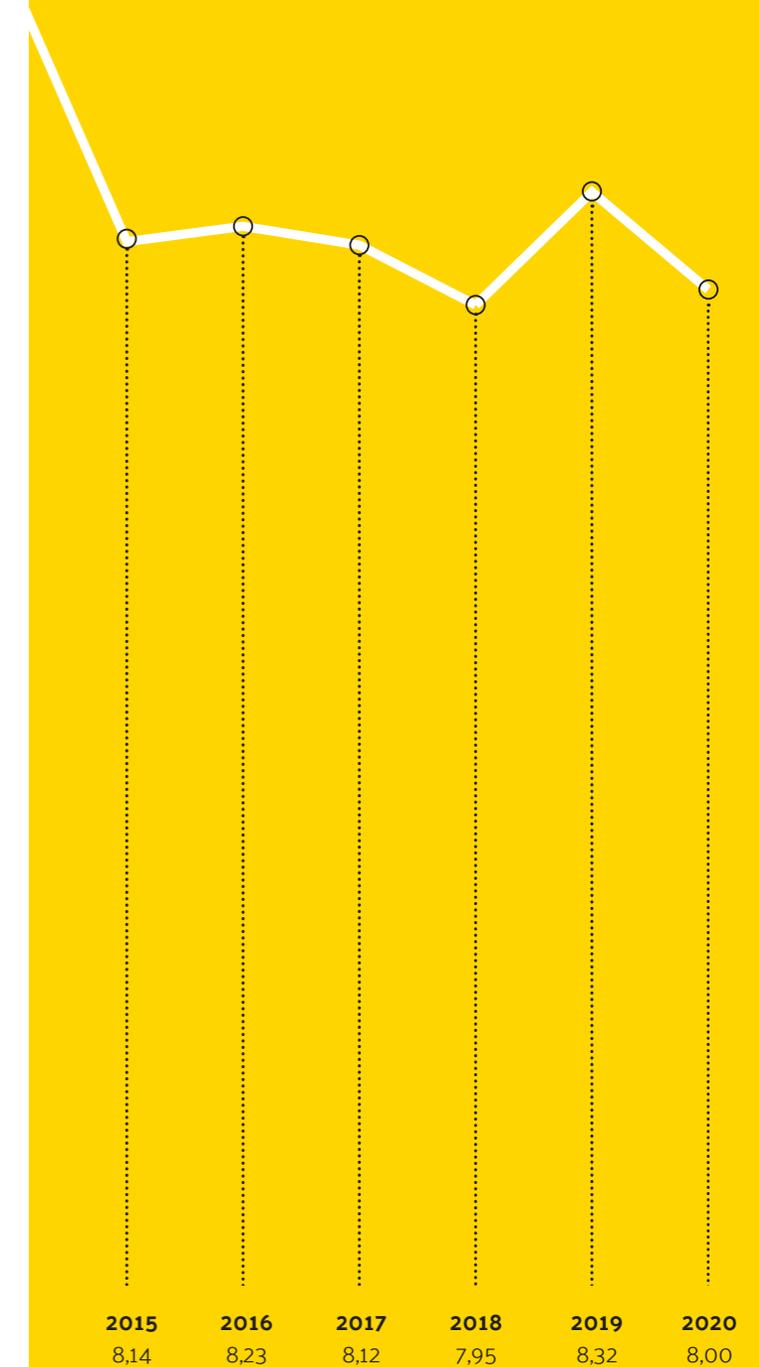
Es ist davon auszugehen, dass u. a. durch steigende Energiekosten und durch Gebührenerhöhungen die Nebenkosten für Mieter und Vermieter steigen. Durch geeignete Maßnahmen der energetischen Sanierung und durch günstigeren Energieeinkauf versuchen wir, diesen Trend aufzuhalten bzw. abzumildern.

Die höherwertige Gebäudeausstattung insbesondere mit Aufzugsanlagen führt aufgrund erhöhter gesetzlicher Anforderungen an die Sicherheit zu entsprechend höheren Betriebskosten.

### DURCHSCHNITTLICHE KALTMieten IN DEN EINZELNEN KOMMUNEN



### FLUKTUATIONSENTWICKLUNG 2015–2020



### FLUKTUATION

Die Fluktuationsquote beträgt 8,00 % (294 Kündigungen).

Seit mehr als 10 Jahren liegt die Fluktuation bei unter 10 % und hat sich in den letzten sechs Jahren auf einen Wert um die 8 % eingependelt. Eine Änderung dieser Entwicklung ist vorerst nicht in Sicht, wie auch die ersten Monate des Jahres 2021 weiterhin zeigen.

Wesentliche Ursache für die Wohnungskündigungen war erneut analog zu den vorherigen Jahren zu rund 22 % 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.

Erfreulich ist, dass wir den Wünschen der Mieter nach einer neuen Wohnung immerhin in rund 16 % der Fälle nachkommen und sie so in der Genossenschaft halten konnten. Weitere nennenswerte Ursachen für Wohnungswechsel sind mit 16 % der aus beruflichen oder persönlichen Gründen veranlasste Wechsel an einen anderen Ort und mit 12 % der anhaltend gestiegene Bedarf vieler Mieter nach mehr Wohnfläche.

# DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UNSERER GENOSSENSCHAFT

## ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 2.538 T€ realisiert.

|   | 2020            | 2019            |
|---|-----------------|-----------------|
| Hausbewirtschaftung                     | 896 T€          | 2.512 T€        |
| Betreuungstätigkeit                     | -1 T€           | 0 T€            |
| Geschäftsbesorgung                      | 0 T€            | 2 T€            |
| Bautätigkeit Anlagevermögen             | -39 T€          | -212 T€         |
| Sonstige betriebliche Tätigkeit         | 15 T€           | 12 T€           |
| <b>Betriebsergebnis</b>                 | <b>871 T€</b>   | <b>2.312 T€</b> |
| <b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b> | <b>-64 T€</b>   | <b>97 T€</b>    |
| <b>Neutrales Ergebnis</b>               | <b>1.876 T€</b> | <b>631 T€</b>   |
| Ergebnis vor Ertragsteuern              | 2.683 T€        | 3.040 T€        |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag    | -145 T€         | -116 T€         |
| <b>Jahresüberschuss</b>                 | <b>2.538 T€</b> | <b>2.924 T€</b> |

|                     | 2020          | 2019          | 2018          | 2017          | 2016          | 2015          |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Jahresüberschuss    | 2.538 T€      | 2.924 T€      | 2.911 T€      | 2.386 T€      | 2.393 T€      | 2.364 T€      |
| <b>Bilanzgewinn</b> | <b>398 T€</b> | <b>404 T€</b> | <b>415 T€</b> | <b>432 T€</b> | <b>441 T€</b> | <b>431 T€</b> |

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung von T€ 896 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.616 vermindert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um T€ 2.764 gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen sowie um T€ 237 höhere Abschreibungen auf Bauten. Dem gegenüber stehen um T€ 848 gestiegene Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen.

Die Verwaltungskosten betragen in 2020 je Bewirtschaftungseinheit rd. € 586,00 (Vorjahr: rd. € 625,00). Die Instandhaltungskosten belaufen sich einschließlich zugeordneter Personal- und Sachkosten und nach Abzug von Versicherungs- und sonstigen Erstattungen auf rd. € 41,40 (Vorjahr: rd. € 30,50) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Das im Vergleich zum Vorjahr um T€ 173 verbesserte negative Ergebnis der Bautätigkeit Anlagevermögen von T€ 39 resultiert aus zugeordneten Personal- und Sachkosten von T€ 89, denen aktivierte Eigenleistungen von T€ 50 gegenüberstehen.

Das im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.245 verbesserte neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Gewinn aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 887) sowie aus Tilgungs- und sonstigen Zuschüssen (T€ 1.175). Dem gegenüber stehen die Abschreibungen von sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 150) sowie die Berichtigung eines Vorsteuerabzugs (T€ 92).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) des Berichtsjahres.

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

## VERMÖGENSLAGE

|  | 31.12.2020        |                | 31.12.2019        |                | Veränderung     |
|--|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|
| <b>Vermögensstruktur</b>                             |                   |                |                   |                |                 |
| <b>Anlagevermögen</b>                                |                   |                |                   |                |                 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                    | 112 T€            | 0,1 %          | 139 T€            | 0,1 %          | -27 T€          |
| Sachanlagen  | 161.045 T€        | 88,0 %         | 159.474 T€        | 90,7 %         | 1.571 T€        |
| Finanzanlagen  | 1.361 T€          | 0,7 %          | 1.161 T€          | 0,7 %          | 200 T€          |
|  | <b>162.518 T€</b> | <b>88,8 %</b>  | <b>160.774 T€</b> | <b>91,5 %</b>  | <b>1.744 T€</b> |
| <b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b> |                   |                |                   |                |                 |
| <b>Langfristig</b>                                   |                   |                |                   |                |                 |
| Rechnungsabgrenzungsposten                           | 51 T€             | 0,0 %          | 20 T€             | 0,0 %          | 31 T€           |
| <b>Kurzfristig</b>                                   |                   |                |                   |                |                 |
| Unfertige Leistungen                                 | 6.256 T€          | 3,4 %          | 5.894 T€          | 3,4 %          | 362 T€          |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände        | 1.501 T€          | 0,9 %          | 952 T€            | 0,5 %          | 549 T€          |
| Flüssige Mittel und Wertpapiere                      | 12.721 T€         | 6,9 %          | 8.206 T€          | 4,6 %          | 4.515 T€        |
|  | <b>20.529 T€</b>  | <b>11,2 %</b>  | <b>15.072 T€</b>  | <b>8,5 %</b>   | <b>5.457 T€</b> |
| <b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>                    | <b>183.047 T€</b> | <b>100,0 %</b> | <b>175.846 T€</b> | <b>100,0 %</b> | <b>7.201 T€</b> |



## KAPITALSTRUKTUR

|  | 31.12.2020        |                | 31.12.2019        |                | Veränderung     |
|--|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|
| <b>Eigenkapital</b>  |                   |                |                   |                |                 |
| <b>Langfristig</b>   |                   |                |                   |                |                 |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder   | 7.850 T€          | 4,3 %          | 8.060 T€          | 4,6 %          | -210 T€         |
| Ergebnisrücklagen  | 47.583 T€         | 26,0 %         | 45.442 T€         | 25,8 %         | 2.141 T€        |
|  | <b>55.433 T€</b>  | <b>30,3 %</b>  | <b>53.502 T€</b>  | <b>30,4 %</b>  | <b>1.931 T€</b> |
| <b>Kurzfristig</b>   |                   |                |                   |                |                 |
| Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen | 302 T€            | 0,2 %          | 183 T€            | 0,1 %          | 119 T€          |
| Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)   | 397 T€            | 0,2 %          | 404 T€            | 0,2 %          | -7 T€           |
|  | <b>699 T€</b>     | <b>0,4 %</b>   | <b>587 T€</b>     | <b>0,3 %</b>   | <b>112 T€</b>   |
| <b>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                     |                   |                |                   |                |                 |
| <b>Langfristig</b>   |                   |                |                   |                |                 |
| Rückstellungen   | 2.147 T€          | 1,2 %          | 2.092 T€          | 1,2 %          | 55 T€           |
| Darlehen   | 114.753 T€        | 62,7 %         | 109.098 T€        | 62,1 %         | 5.655 T€        |
| Übrige Verbindlichkeiten   | 26 T€             | 0,0 %          | 27 T€             | 0,0 %          | -1 T€           |
|  | <b>116.926 T€</b> | <b>63,9 %</b>  | <b>111.217 T€</b> | <b>63,3 %</b>  | <b>5.709 T€</b> |
| <b>Kurzfristig</b>   |                   |                |                   |                |                 |
| Übrige Rückstellungen  | 562 T€            | 0,3 %          | 468 T€            | 0,3 %          | 94 T€           |
| Erhaltene Anzahlungen  | 6.647 T€          | 3,6 %          | 6.349 T€          | 3,6 %          | 298 T€          |
| Übrige Verbindlichkeiten   | 2.780 T€          | 1,5 %          | 3.723 T€          | 2,1 %          | -943 T€         |
|  | <b>9.989 T€</b>   | <b>5,4 %</b>   | <b>10.540 T€</b>  | <b>6,0 %</b>   | <b>-551 T€</b>  |
| <b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>   | <b>183.047 T€</b> | <b>100,0 %</b> | <b>175.846 T€</b> | <b>100,0 %</b> | <b>7.201 T€</b> |

## KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 7.201 (= 4,1 %) erhöht.

Die Sachanlagen (vorwiegend bebaute Grundstücke) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.571. Den Investitionen von T€ 5.072 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 3.440 sowie Buchwertabgänge in Höhe von T€ 61 gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 6.256 werden mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 6.647 gegenüber.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von T€ 1.148.

Das langfristige Eigenkapital (Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und Ergebnisrücklagen) hat sich insbesondere aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses 2020 um T€ 1.931 auf T€ 55.433 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 30,3 % (Vorjahr: 30,4 %).

Die langfristigen Rückstellungen entfallen mit T€ 2.129 (Vorjahr: T€ 2.074) auf Pensionsrückstellungen.

Die Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5.655 erhöht. Dem Zufluss durch Darlehensvaluierungen von T€ 10.635 stehen planmäßige Tilgungen von T€ 4.776 und Rückzahlungen von Darlehen von T€ 109 sowie im Berichtsjahr verrechnete Tilgungszuschüsse von T€ 95 gegenüber.

Unter den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten werden insbesondere mit T€ 1.539 (Vorjahr: T€ 2.456) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

|                                  | 2020              | 2019              | 2018              | 2017              | 2016              | 2015              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b> | <b>183.047 T€</b> | <b>175.846 T€</b> | <b>155.322 T€</b> | <b>144.213 T€</b> | <b>133.729 T€</b> | <b>125.185 T€</b> |

## FINANZLAGE

Am 31. Dezember 2020 waren die langfristigen Vermögenwerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 gegeben.

### LANGFRISTIGER BEREICH

31.12.2020 (Vorjahreswerte 2019 in Klammern)

**162.569**  
T€ VERMÖGENSWERTE (160.794)

**172.359**  
T€ FINANZIERUNGSMITTEL (164.719)

### KURZFRISTIGER BEREICH

31.12.2020 (Vorjahreswerte 2019 in Klammern)

**12.721**  
T€ FINANZMITTELBESTAND (8.206)

**7.757**  
T€ ÜBRIGE KURZFRISTIG REALISIERBARE VERMÖGENSWERTE (6.846)

**10.688**  
T€ KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN (11.127)

### STICHTAGSLIQUIDITÄT

**9.790**  
T€ NETTO-GELDVERMÖGEN (3.925)

# FINANZIELLE LEISTUNGS- INDIKATOREN DER GENOSSENSCHAFT

Die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft lässt sich darüber hinaus mit Hilfe der folgenden Indikatoren beschreiben (Vorjahreswerte 2019 in Klammern):

**2,4 %** (3,0 %)  
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT

**30,7 %** (30,7 %)  
BILANZIELLE EIGENKAPITALQUOTE

**1,5 %** (1,9 %)  
LEERSTANDSQUOTE

**6,33** (6,14)  
Euro/qm mtl.  
DURCHSCHNITTLICHE MIETE FÜR WOHNUNGEN

**5.656** (5.874)  
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 Wohnungsangebotes 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. Dabei werden die Anforderungen des IDW Prüfungsstandards 340 sowie hinsichtlich der weiteren erforderlichen Maßnahmen die Grundelemente nach § 91 Abs. 2 Aktiengesetz berücksichtigt. Die hier aufgeführten hohen regulatorischen Standards werden in diesem Jahresabschluss erstmalig angewandt und in den Folgejahren weiterentwickelt.

Ein Risikobericht, welcher einzelne Risikoinventare enthält, wird aktuell überarbeitet.

## UMFELDRISIKEN

Der räumliche Schwerpunkt unserer Wohnungsbestände befindet sich im Stadtgebiet von Essen. Die mit der strukturellen Schwäche der Stadt Essen und der Metropolregion Ruhr verbundenen Umfeldrisiken wirken sich somit unmittelbar auf unsere Wohnungsbestände aus. Insbesondere sind hierbei die im Vergleich zum Bundesgebiet geringere Kaufkraft, der deutlich geringere Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenzahl und die nach wie vor

vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote sowie die hohe Zahl von Sozialhilfebedürftigen zu nennen.

Demgegenüber versuchen wir durch unsere Expansion in prosperierenden Wohnungsmärkten ein Gegengewicht zu stellen. Die Neubaumaßnahmen in guten Lagen von Düsseldorf, Ratingen und Dortmund stellen unseren Bestand auf eine breitere Basis, verringern die regionale Abhängigkeit und führen insgesamt zu einer baulichen Verjüngung.

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 (Mietpreis)hemmend auf unser Vermietungsgeschäft aus. Die sich im Geschäftsjahr 2019 bereits abzeichnende Schwächephase der deutschen Wirtschaft hat sich durch die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie in 2020 noch einmal deutlich verschärft.

Nach dem Inkrafttreten und der zwischenzeitlich vorgenommenen Verschärfung der sog. Mietpreisbremse (erweiterte Auskunftspflichten des Vermieters) und der nach wie vor angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt sind im politischen Raum Diskussionen über weitere ordnungspolitische Maßnahmen weiterhin aktuell und werden nicht zuletzt angesichts anstehender Wahlen in einigen Bundesländern und im Bund kontrovers diskutiert. Diese Reformgedanken im Mietrecht können erhebliche Auswirkungen auf die gesamte Wohnungswirtschaft haben.

Ab dem 01.01.2019 ist aufgrund gesetzlicher Änderungen die Reduzierung des umzulegenden Anteils von vorgenommenen Modernisierungen von ursprünglich 11 % auf 8 % in Kraft getreten. Damit einher treten ergänzende Regelungen in Kraft, die den Spielraum der maximal umlegbaren Modernisierungskosten auch 6 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.

Mit dem am 12.12.2019 in Kraft getretenen Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) wird ab 2021 ein nationales Emissionshandelssystem in Deutschland etabliert. Unternehmen, die Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen (z. B. Stadtwerke), müssen ab 2021 in Höhe der damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emission Zertifikate kaufen und werden deren Preis auf den Energiepreis aufschlagen. Durch die Beheizung von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Gas- und Stromrechnung dieser CO<sub>2</sub>-Aufschlag, der in 2021 je Tonne CO<sub>2</sub> € 25,00 beträgt. Der CO<sub>2</sub>-Aufschlag steigt bis 2025 schrittweise auf 55,00 €/Tonne. Es ist aufgrund des im Bundes-Klimaschutzgesetz verankerten Prüfauftrags von einer begrenzten Umlagefähigkeit des CO<sub>2</sub>-Aufschlags auszugehen. In der Folge muss davon ausgegangen werden, dass eine Kostenbeteiligung seitens des Vermieters wahrscheinlich ist. Insofern werden je nach Höhe der Kostenbeteiligung und abhängig vom energetischen Zustand der Wohnungsbestände zum Teil erhebliche, über die Jahre steigende neue Kostenbelastungen auf die Wohnungsunternehmen zukommen.

Weitere aktuelle die Wohnungswirtschaft betreffende politische Diskussionen sind sehr beunruhigend. So wird im Bundesland Berlin auf Regierungsebene weiterhin ernsthaft über die Möglichkeit von Enteignungen von Wohnungsunternehmen 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 demographisch 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 Staats 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 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 (CO<sub>2</sub>-Bepreisung) 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 langfristigen 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 ZAHLUNGSSTROM-SCHWANKUNGEN SOWIE AUS LIQUIDITÄTS- UND PREISÄNDERUNGEN**

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen bislang und absehbar 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 in den für unsere Wohnungsgenossenschaft relevanten Wohnungsmärkten sowie der überwiegend positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

### **RISIKEN AUFGRUND DER CORONA-PANDEMIE**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen und Monaten zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer weiteren 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 insbesondere im für unsere Wohnungsgenossenschaft erfreulicherweise zahlenmäßig unbedeutenden gewerblichen Mietsektor zu rechnen.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die vorgenannten Risiken, die sich für unsere Genossenschaft ergeben könnten, die positive Fortführung des Unternehmens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht maßgeblich beeinflussen werden.

### **MARKTCHANCEN**

Unsere Strategie, durch Aus-, Um- und Neubau zukunftsfähige 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 seit einigen Jahren begonnene umfassende Werbekampagne in den Medien unserer Kernregion werden wir zur Sicherung unserer Wettbewerbsposition modifiziert fortsetzen.

# PROGNOSEBERICHT

Auf 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 erhaltenswürdiger 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.

Die Corona-Pandemie und die große Dynamik, die mit ihr in nahezu allen gesellschaftlichen und unternehmerischen Bereichen einhergeht, machen derzeit eine exakte Prognose unmöglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Pandemie zahlreiche negative Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft haben wird. Die Risiken und zu erwartenden negativen Effekte auf die Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft sind oben unter „Risiken aufgrund der Corona-Pandemie“ bereits näher beschrieben worden. Selbstverständlich werden wir die Entwicklungen permanent beobachten und tagesaktuell evaluieren, um durch vorausschauendes und flexibles unternehmerisches Handeln die Risiken so weit wie möglich zu minimieren.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2021 einen Umsatz von rund 26 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss i. H. v. ca. 2,1 Mio. €.

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

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

# BILANZ ZUM 31.12.2020

## AKTIVA

|   | Geschäftsjahr 2020 | Summe                 | Vorjahr               |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | EUR                | EUR                   | EUR                   |
| <b>Anlagevermögen</b>   |                    |                       |                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                    |                       |                       |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen  |                    | 112.707,36            | 139.263,99            |
| <b>Sachanlagen</b>  |                    |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 146.936.634,99     |                       | 138.393.385,62        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 6.931.929,70       |                       | 6.899.168,98          |
| Grundstücke ohne Bauten   | 2.122.146,10       |                       | 2.122.146,10          |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       | 327.451,56         |                       | 327.451,56            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 87.706,42          |                       | 115.104,19            |
| Anlagen im Bau  | 0,00               |                       | 9.253.915,03          |
| Bauvorbereitungskosten  | 1.274.917,22       |                       | 765.116,68            |
| Geleistete Anzahlungen  | 3.364.019,51       | 161.044.805,50        | 1.597.225,02          |
| <b>Finanzanlagen</b>  |                    |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 250.600,00         |                       | 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         | 1.361.158,00          | 151.550,00            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   |                    | <b>162.518.670,86</b> | <b>160.773.935,17</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>   |                    |                       |                       |
| <b>Andere Vorräte</b>   |                    |                       |                       |
| Unfertige Leistungen  |                    | 6.255.969,10          | 5.894.177,37          |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |                    |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung  | 77.667,72          |                       | 125.376,50            |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                    | 5.800,00           |                       | 130.000,00            |
| Sonstige Vermögensgegenstände   | 1.417.527,13       | 1.500.994,85          | 696.690,11            |
| <b>Wertpapiere</b>  |                    |                       |                       |
| Sonstige Wertpapiere  |                    | 13.690,82             | 48.602,46             |
| <b>Flüssige Mittel</b>  |                    |                       |                       |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                             |                    | 12.706.585,10         | 8.156.727,68          |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                    |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten   |                    | 51.288,76             | 20.022,17             |
| <b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>   |                    | <b>183.047.199,49</b> | <b>175.845.531,46</b> |
| Bilanzvermerk: Treuhandvermögen   |                    | 284.628,18            | 241.597,22            |

## PASSIVA

|  | Geschäftsjahr 2020 | Summe                 | Vorjahr               |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | EUR                | EUR                   | EUR                   |
| <b>Eigenkapital</b>  |                    |                       |                       |
| <b>Geschäftsguthaben</b>   |                    |                       |                       |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder        | 257.640,00         |                       | 154.883,33            |
| der verbleibenden Mitglieder   | 7.849.533,41       |                       | 8.059.769,99          |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                    | 44.460,00          | 8.151.633,41          | 28.500,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.336,59 €  |                    |                       | (13.710,01)           |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>   |                    |                       |                       |
| Gesetzliche Rücklage   | 6.456.000,00       |                       | 6.202.000,00          |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 254.000,00 €   |                    |                       | (293.000,00)          |
| Bauerneuerungsrücklage   | 4.444.087,97       |                       | 4.444.087,97          |
| Andere Ergebnisrücklagen   | 36.682.990,23      | 47.583.078,20         | 34.796.487,47         |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.886.502,76 € |                    |                       | (2.227.294,50)        |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |                    |                       |                       |
| Jahresüberschuss   | 2.538.275,79       |                       | 2.924.311,55          |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                                   | 2.140.502,76       | 397.773,03            | 2.520.294,50          |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |                    | <b>56.132.484,64</b>  | <b>54.089.745,81</b>  |
| <b>Rückstellungen</b>  |                    |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen   | 2.129.392,00       |                       | 2.074.193,00          |
| Steuerrückstellungen   | 112.051,46         |                       | 153.699,26            |
| Sonstige Rückstellungen  | 467.843,53         | 2.709.286,99          | 331.543,70            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   |                    |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                         | 113.645.145,86     |                       | 92.166.470,09         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                     | 1.937.949,44       |                       | 0,00                  |
| Erhaltene Anzahlungen  | 6.646.906,63       |                       | 6.348.566,08          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                     | 217.641,87         |                       | 233.655,50            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                     | 1.539.219,19       |                       | 2.455.996,73          |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 218.564,87         | 124.205.427,86        | 196.527,88            |
| - davon aus Steuern: 50.613,87 €                                     |                    |                       | (31.756,84)           |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                    | <b>183.047.199,49</b> | <b>175.845.531,46</b> |
| Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten                             |                    | 284.628,18            | 241.597,22            |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

|  | Geschäftsjahr 2020 | Summe                | Vorjahr              |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|
|  | EUR                | EUR                  | EUR                  |
| <b>Umsatzerlöse</b>  |                    |                      |                      |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 25.451.414,32      |                      | 24.271.544,49        |
| b) aus Betreuungstätigkeit   | 18.558,00          |                      | 20.042,46            |
| c) aus Betreuungstätigkeit   | 5.800,00           | 25.475.772,32        | 0,00                 |
| Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen   |                    | 361.791,73           | 263.985,73           |
| Andere aktivierte Eigenleistungen  |                    | 49.625,69            | 69.000,00            |
| Sonstige betriebliche Erträge  |                    | 2.324.768,99         | 1.051.426,63         |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                              |                    |                      |                      |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   |                    | 15.888.928,91        | 13.005.455,54        |
| <b>Rohergebnis</b>   |                    | <b>12.323.029,82</b> | <b>12.670.543,77</b> |
| <b>Personalaufwand</b>   |                    |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter  | 1567.882,35        |                      | 1.640.466,65         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                 | 433.719,47         | 2.001.601,82         | 525.194,01           |
| – davon für Altersversorgung: 121.279,25 €   |                    |                      | (195.936,52)         |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                    | 3.467.005,62         | 3.220.561,83         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   |                    | 1.635.820,77         | 1.464.856,25         |
| Erträge aus Beteiligungen  | 0,00               |                      | 130.000,00           |
| – davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €  |                    |                      | (130.000,00)         |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens              | 21.199,00          |                      | 25.630,25            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 35.058,02          | 56.257,02            | 11.892,37            |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens                 |                    | 34.911,64            | 7.519,81             |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |                    | 1.840.087,51         | 2.255.677,41         |
| – davon aus Aufzinsung: 54.350,00 €  |                    |                      | (59.681,00)          |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   |                    | 145.267,74           | 116.077,93           |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>   |                    | <b>3.254.591,74</b>  | <b>3.607.712,50</b>  |
| Sonstige Steuern   |                    | 716.315,95           | 683.400,95           |
| <b>Jahresüberschuss</b>  |                    | <b>2.538.275,79</b>  | <b>2.924.311,55</b>  |
| Einstellungen in Ergebnizrücklagen   |                    | 2.140.502,76         | 2.520.294,50         |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |                    | <b>397.773,03</b>    | <b>404.017,05</b>    |



# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

## 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 2020 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 Abschreibungen 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- bzw. 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 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 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben.

### 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 leerstehende Wohnungen sind 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 2,31 % p.a. bei Berücksichtigung eines 10-Jahres Durchschnitts sowie 1,61 % bei Berücksichtigung eines 7-Jahres Durchschnitts (Vorjahr: 2,71 % 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 € 214.578 (Rückstellung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.129.392; Rückstellung unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.343.970).

### 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 |                          |                                    |                                    |                                       |                     | 31.12.20             | Buchwert am 31.12.20  | Buchwert am 31.12.19  |     |
|---|--------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
|   | 01.01.20                             | Zugänge             | Abgänge           | Um-<br>buchungen<br>(+/-) | Zuschrei-<br>bungen |                       | 01.01.20                | Zugänge<br>Geschäftsjahr | Änderungen<br>iZshg.m.<br>Zugängen | Änderungen<br>iZshg.m.<br>Abgängen | Änderungen<br>iZshg.m.<br>Umbuchungen | Zuschrei-<br>bungen |                      |                       |                       |     |
|   | EUR                                  | EUR                 | EUR               | EUR                       | EUR                 | EUR                   | EUR                     | EUR                      | EUR                                | EUR                                | EUR                                   | EUR                 |                      |                       |                       | EUR |
|   | des Geschäftsjahres                  |                     |                   |                           |                     |                       |                         |                          |                                    |                                    |                                       |                     |                      |                       |                       |     |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                                      |                     |                   |                           |                     |                       |                         |                          |                                    |                                    |                                       |                     |                      |                       |                       |     |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen  | 370.218,39                           | -                   | -                 | -                         | -                   | 370.218,39            | 230.954,40              | 26.556,63                | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | 257.511,03           | 139.263,99            | 27.885,94             |     |
| <b>Sachanlagen</b>  |                                      |                     |                   |                           |                     |                       |                         |                          |                                    |                                    |                                       |                     |                      |                       |                       |     |
| Grundstücke und grundstücks-<br>gleiche Rechte mit Wohnbauten                     | 210.953.100,54                       | 919.374,02          | 487.819,44        | 10.999.408,43             | -                   | 222.384.063,55        | 72.559.714,92           | 3.314.879,00             | -                                  | 427.165,36                         | -                                     | -                   | 75.447.428,56        | 146.936.634,99        | 138.393.385,62        |     |
| Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Geschäfts- und anderen<br>Bauten | 8.672.556,38                         | 95.881,42           | -                 | 5.234,30                  | -                   | 8.773.672,10          | 1.773.387,40            | 68.355,00                | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | 1.841.742,40         | 6.931.929,70          | 6.899.168,98          |     |
| Grundstücke ohne Bauten   | 2.122.146,10                         | -                   | -                 | -                         | -                   | 2.122.146,10          | -                       | -                        | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | -                    | 2.122.146,10          | 2.122.146,10          |     |
| Grundstücke mit Erbbaurechten<br>Dritter  | 359.657,56                           | -                   | -                 | -                         | -                   | 359.657,56            | 32.206,00               | -                        | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | 32.206,00            | 327.451,56            | 327.451,56            |     |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 812.152,83                           | 29.820,73           | 6.319,30          | -                         | -                   | 835.654,26            | 697.048,64              | 57.214,99                | -                                  | 6.315,79                           | -                                     | -                   | 747.947,84           | 87.706,42             | 115.104,19            |     |
| Anlagen im Bau  | 9.253.915,03                         | 1.728.638,43        | -                 | -10.982.553,46            | -                   | -                     | -                       | -                        | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | -                    | -                     | 9.253.915,03          |     |
| Bauvorbereitungskosten  | 765.116,68                           | 531.889,81          | -                 | -22.089,27                | -                   | 1.274.917,22          | -                       | -                        | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | -                    | 1.274.917,22          | 765.116,68            |     |
| Geleistete Anzahlungen  | 1.597.225,02                         | 1.766.794,49        | -                 | -                         | -                   | 3.364.019,51          | -                       | -                        | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | -                    | 3.364.019,51          | 1.597.225,02          |     |
|   | 234.535.870,14                       | 5.072.398,90        | 494.138,74        | -0,00                     | -                   | 239.114.130,30        | 75.062.356,96           | 3.440.448,99             | -                                  | 433.481,15                         | -                                     | -                   | 78.069.324,80        | 161.044.805,50        | 159.473.513,18        |     |
| <b>Finanzanlagen</b>  |                                      |                     |                   |                           |                     |                       |                         |                          |                                    |                                    |                                       |                     |                      |                       |                       |     |
| Anteile an verbundenen<br>Unternehmen   | 50.600,00                            | 200.000,00          | -                 | -                         | -                   | 250.600,00            | -                       | -                        | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | -                    | 250.600,00            | 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                         | 200.000,00          | -                 | -                         | -                   | 1.361.158,00          | -                       | -                        | -                                  | -                                  | -                                     | -                   | -                    | 1.361.158,00          | 1.161.158,00          |     |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   | <b>236.067.246,53</b>                | <b>5.272.398,90</b> | <b>494.138,74</b> | <b>-0,00</b>              | <b>-</b>            | <b>240.845.506,69</b> | <b>75.293.311,36</b>    | <b>3.467.005,62</b>      | <b>433.481,15</b>                  | <b>-</b>                           | <b>-</b>                              | <b>-</b>            | <b>78.326.835,83</b> | <b>162.518.670,86</b> | <b>160.773.935,17</b> |     |

## VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

| Verbindlichkeiten                                | insgesamt  | davon:   |                                  |                                  | gesichert<br>GPR*                  |
|--|--|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
|  |  | unter 1 Jahr                                   | Restlaufzeit > 1 Jahr            |                                  |                                    |
|  |  |  | 1 bis 5 Jahre                    | über 5 Jahre                     |                                    |
|  |  |  | EUR                              | EUR                              | EUR                                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 113.645.145,86<br>(109.961.603,50)               | 5.978.557,48<br>(5.654.105,95)                 | 21.065.106,83<br>(19.891.749,58) | 86.601.481,55<br>(84.415.747,97) | 113.645.145,86<br>(109.961.603,50) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.937.949,44<br>(0,00)                           | 29.247,04<br>(0,00)                            | 218.380,80<br>(0,00)             | 1.690.321,60<br>(0,00)           | 1.937.949,44<br>(0,00)             |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 6.646.906,63<br>(6.348.566,08)                   | 6.646.906,63<br>(6.348.566,08)                 | 0,00                             | 0,00                             | 0,00                               |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 217.641,87<br>(233.655,50)                       | 217.641,87<br>(233.655,50)                     | 0,00                             | 0,00                             | 0,00                               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.539.219,19<br>(2.455.996,73)                   | 1.539.219,19<br>(2.455.996,73)                 | 0,00                             | 0,00                             | 0,00                               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 218.564,87<br>(196.527,88)                       | 192.729,48<br>(164.595,74)                     | 25.835,39<br>(26.802,14)         | 0,00                             | 0,00                               |
| <b>Gesamtbetrag</b>                              | <b>124.205.427,86</b><br><b>(119.196.349,69)</b> | <b>14.604.301,69</b><br><b>(14.856.920,00)</b> | <b>21.309.323,02</b>             | <b>88.291.803,15</b>             | <b>115.583.095,30</b>              |

\* = Grundpfandrechte

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von T€ 887 enthalten.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

|   |                  |
|---|------------------|
| • Betriebs- und Heizkosten                        | T€ 6.061         |
| • Instandhaltungskosten                           | T€ 9.632         |
| • andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | T€ 196           |
|   | <b>T€ 15.889</b> |
- In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde und außergewöhnliche Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von T€ 5 sowie Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 9 enthalten.

- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen unverändert nicht. Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 6.256 T€ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
- Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum 31.12.2020 betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:
  - Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (T€ 254), die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden,
  - Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 93).
- Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
- Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte zeigt die folgende Tabelle (Vorjahreszahlen in Klammern):

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, mit Ausnahme der in 2020 begonnenen Investitionen in neue Gebäude und Grundstücke (finanzielle Verpflichtungen i.H.v. T€ 1.411), 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 e-value GmbH i. L. beträgt 100 %. Die e-value ist ein verbundenes Unternehmen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt am 31.12.2020 € 32.002,98 (Vorjahr: € 31.291,95) und das Ergebnis des Liquidationszeitraumes vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 beträgt € 711,03 (Vorjahr: € -25.659,96).

Die e-value GmbH i. L. wurde durch Beschluss vom 26.11.2018 zum 31.12.18, 24.00 Uhr liquidiert. Die Liquidatoren sind Herr Juan-Carlos Pulido sowie Herr Andreas Dargegen. Der Liquidationszwischenabschluss zum 31.12.2020 liegt vor. Die Liquidation war zum Zeitpunkt der Jahresabschlussprüfung noch nicht beendet.

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

Die Genossenschaft hat am 09. Dezember 2020 beschlossen, bei der Essen-Nord Bau und Service GmbH eine Kapitalrücklage in Höhe von € 200.000,00 zu bilden. Die Einzahlung erfolgte im Dezember 2020.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2020 € 215.657,62 (Vorjahr: € 30.006,48) und der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020 betrug € -14.348,86 (Vorjahr: Jahresüberschuss von € 3.290,53).

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

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

|                           | Beschäftigte | davon<br>Teilbeschäftigte |
|---------------------------|--------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 14           | 1                         |
| Technische Mitarbeiter    | 9            | 4                         |
| Auszubildende             | 1            |                           |
| Hauswarte                 | 3            | 1                         |

4. Mitgliederbewegung:

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Anfangsbestand 01.01.2020 | 4.828 |
| Zugang                    | 322   |
| Abgang                    | 263   |
| Endbestand 31.12.2020     | 4.887 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 210.236,58 vermindert. Gemäß § 19 der Satzung ist eine Nachschusspflicht ausgeschlossen.

5. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand bzw. Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.
6. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.
7. Mitglieder des Vorstandes:  
Juan-Carlos Pulido (Vorsitzender)  
Andreas Dargegen

8. Mitglieder des Aufsichtsrats:  
Dr. Thomas Hermes (Vorsitzender)  
Peter Maraun (stellvertretender Vorsitzender)  
Johannes Breuer † (bis 02.07.2020)  
Thomas Fischer  
Erwin Müller  
Stefan Peil  
Christiane Schrotten  
Norbert Steinig
9. Nachtragsbericht:  
Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie 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 längerer Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. Zusätzlich ist möglicherweise mit Bauverzögerungen bei unseren Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zu rechnen.

## E. GEWINNVERTEILUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.538.275,79 einen Betrag von 50 %, somit € 1.269.137,89 verbindlich in die Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 der Satzung und § 20 Satz 2 GenG einzustellen. Vom verbleibenden hälftigen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.269.137,90 wird ein Betrag in Höhe von € 254.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt sowie ein Betrag in Höhe von € 617.364,87 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

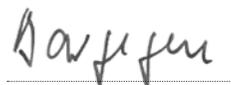
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 397.773,03 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01. Januar 2020.

Essen, 27. April 2021



Juan-Carlos Pulido  
Vorsitzender des Vorstands



Andreas Dargegen  
Mitglied des Vorstands

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

# ÜBERSICHT ÜBER DIE RECHTLICHEN GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Firma</b>                   | Wohnungsgenossenschaft<br>Essen-Nord eG        |
| <b>Sitz</b>                    | Essen  |
| <b>Anschrift</b>               | Hedwig-Dransfeld-Platz 8<br>45143 Essen        |
| <b>Telefon</b>                 | (0201) 63 40 20                                |
| <b>Telefax</b>                 | (0201) 63 40 270                               |
| <b>E-Mail</b>                  | vorstand@essen-nord.de                         |
| <b>Gründung</b>                | 2. März 1914<br>eingetragen seit 17. Juli 1914 |
| <b>Genossenschaftsregister</b> | Amtsgericht Essen,<br>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<br>zum Jahresende |
| die Kündigungsfrist für weitere Geschäftsanteile   | 3 Monate<br>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

### Aufsichtsrat

|  |     | gewählt bis |
|--|-----|-------------|
| Dr. Thomas Hermes<br>Vorsitzender                                    | (F) | 2023        |
| Peter Maraun<br>stellv. Vorsitzender<br>Vorsitzender Finanzausschuss | (F) | 2022        |
| Thomas Fischer<br>Vorsitzender Bauausschuss<br>stellv. Schriftführer | (B) | 2023        |
| Norbert Steinig<br>Schriftführer                                     | (F) | 2022        |
| Johannes Breuer †  | (F) | 2021        |
| Erwin Müller   | (B) | 2021        |
| Stefan Peil  | (B) | 2023        |
| Christiane Schrotten   | (B) | 2021        |

(B) = Bauausschuss I (F) = Finanzausschuss

**Vertreterversammlung** 64 Mitglieder der  
Genossenschaft

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

## VERTRETER IM WAHLBEZIRK I - ESSEN-ALTENESSEN

| Name      | Vorname    | Straße              | PLZ   | Ort   |
|-----------|------------|---------------------|-------|-------|
| Birkner   | Markus     | Feldmannhof 17      | 45326 | Essen |
| Endberg   | Werner     | Schonfeldstraße 102 | 45326 | Essen |
| Heil      | Ursula     | Herrenbank 15 a     | 45329 | Essen |
| Jaritz    | Detlev     | Hauerstraße 20      | 45329 | Essen |
| Kill      | Ute        | Feldmannhof 10      | 45326 | Essen |
| Lau       | Brigitte   | Schonfeldstraße 106 | 45326 | Essen |
| Malletzki | Peter      | Feldmannhof 20      | 45326 | Essen |
| Natrop    | Karl-Heinz | Holtkämperheide 8   | 45329 | Essen |

## VERTRETER IM WAHLBEZIRK II - ESSEN-BORBECK

| Name         | Vorname    | Straße                 | PLZ   | Ort   |
|--------------|------------|------------------------|-------|-------|
| Adelskamp    | Klaus      | Matthäuskirchstraße 42 | 45355 | Essen |
| Altenhoff    | Wolfgang   | Herbrüggenhof 79       | 45359 | Essen |
| Blechschmidt | Rainer     | Scheckenstraße 40      | 45359 | Essen |
| Böntgen      | Andrea     | Bandstraße 112         | 45359 | Essen |
| Böntgen      | Andreas    | Bandstraße 112         | 45359 | Essen |
| Dippel       | Stephan    | Matthäuskirchstraße 54 | 45355 | Essen |
| Girschick    | Anke       | Scheckenstraße 14      | 45359 | Essen |
| Gring        | Erich      | Scheckenstraße 14      | 45359 | Essen |
| 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 |
| Kemper       | Norbert    | Matthäuskirchstraße 26 | 45355 | Essen |
| Kraus        | Bernd      | Scheckenstraße 14      | 45359 | Essen |
| Langenkamp   | Jutta      | Otto-Brenner-Straße 22 | 45355 | Essen |
| Schmidt      | Daniel     | Matthäuskirchstraße 16 | 45355 | Essen |
| Slotke       | Dietmar    | Scheckenstraße 30      | 45359 | Essen |

### VERTRETER IM WAHLBEZIRK III - ESSEN-STOPPENBERG/KATERNBERG

| Name        | Vorname   | Straße                 | PLZ   | Ort   |
|-------------|-----------|------------------------|-------|-------|
| Christhofen | Sabine    | Im Westerbruch 16      | 45327 | Essen |
| Geilen      | Marcel    | Von-Bergmann-Straße 13 | 45141 | Essen |
| Lehmann     | Wolfgang  | Vinzenzstraße 23       | 45141 | Essen |
| Moritz      | Ulrich    | Arendahls Hang 7       | 45141 | Essen |
| Osebold     | Elisabeth | Im Westerbruch 16      | 45327 | Essen |
| Peter-Kecht | Jutta     | Im Westerbruch 26      | 45327 | Essen |
| Rothlübbers | Alfred    | Nikolausstraße 27      | 45141 | Essen |
| Staudinger  | Helmut    | Arendahls Hang 16      | 45141 | Essen |

### VERTRETER IM WAHLBEZIRK IV - ESSEN-WEST

| Name       | Vorname     | Straße                     | PLZ   | Ort   |
|------------|-------------|----------------------------|-------|-------|
| Breuer     | Alfred      | Lichterweg 1               | 45143 | Essen |
| Breuer     | Dr. Lars    | Heinrich-Strunk-Straße 159 | 45143 | Essen |
| Dechhardt  | Klaus       | Hirtsieferstraße 55        | 45143 | Essen |
| Gomulia    | Monika      | Gaußstraße 24              | 45143 | Essen |
| Grewer     | Klaus       | Bockmühlenweg 38           | 45143 | Essen |
| Heidgen    | Paul        | Gaußstraße 10              | 45143 | Essen |
| Kaufels    | Wolfgang    | Hirtsieferstraße 43        | 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 |

### VERTRETER IM WAHLBEZIRK V - ESSEN-MITTE/SÜD

| Name               | Vorname     | Straße                 | PLZ   | Ort       |
|--------------------|-------------|------------------------|-------|-----------|
| Diers              | Corinna     | Hombergsegge 54        | 45529 | Hattingen |
| Dörner-Berude      | Sabine      | Fulerumer Straße 146   | 45149 | Essen     |
| Gajewski           | Heinz-Peter | Fulerumer Straße 144   | 45149 | Essen     |
| Hebeler            | Irene       | Ginsterweg 40          | 45149 | Essen     |
| Imberg             | Michael     | Rüttenscheider Platz 2 | 45149 | Essen     |
| Robusch            | Günter      | Fulerumer Straße 144   | 45149 | Essen     |
| Schürmann-Preußler | Barbara     | Flemingweg 3           | 45130 | Essen     |
| Stratmann          | Christian   | Rüttenscheider Platz 2 | 45130 | Essen     |

### VERTRETER IM WAHLBEZIRK VI - DÜSSELDORF/RATINGEN

| Name          | Vorname | Straße              | PLZ   | Ort        |
|---------------|---------|---------------------|-------|------------|
| Bonn          | Fabian  | Gerhardstraße 17    | 40878 | Ratingen   |
| Engels-Teriet | Dagmar  | Elisabethstraße 4   | 40217 | Düsseldorf |
| Keller        | Mario   | Gleiwitzer Straße 9 | 40880 | Ratingen   |
| Nachtigall    | Nicole  | Selbachstraße 20    | 45277 | Essen      |
| Weiland       | Hartmut | Gleiwitzer Straße 7 | 40880 | Ratingen   |



**Essen-Nord**  
FREUDE AM WOHNEN