









# **GESCHÄFTSBERICHT 2021**



#### **IMPRESSUM**

#### Herausgeber:

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

#### Konzept und Umsetzung

CONTACT GmbH, Oberhausen www.contact-gmbh.com

#### Druck

Druckstudio GmbH, Düsseldorf www.druckstudiogruppe.com

#### Bildnachweis

Sven Lorenz, www.svenlorenz.com Hartmann Architekten

#### Auflage

300 Exemplare





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

# **AUF EINEN BLICK**

Vergleichszeitraum 2016 – 2021

**T€ BILANZSUMME** 

+ 35,40%

163.700 **T€ SACHANLAGEVERMÖGEN** + 53,53%

**T€ INSTANDHALTUNG** Ø 8.708 4,5% **EIGENKAPITALRENTABILITÄT** Ø 5,1%

> 57.534 **T€ EIGENKAPITAL LANGFRISTIG** + 22,38 %

2.463 **T€ JAHRESÜBERSCHUSS**  $\emptyset$  2.603

> WOHNEINHEITEN + 188

26.578 + 18,82%



### **GESCHÄFTSBERICHT 2021**

### INHALT

- Vorwort des Vorstands
- Unsere neue Geschäftsstelle
- Freude an der Arbeit
- 10 Vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Porträt
- Alles im grünen Bereich
- Zwischen den Welten
- Offen für Neues
- Mit Ruhe und Pünktlichkeit
- 29 Bericht des Vorstands
- Bericht des Aufsichtsrats
- Lagebericht
- Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021
- Anhang zum Jahresabschluss 2021
- Rechtliche Grundlagen und Organe



# VORWORT DES VORSTANDS

Wir freuen uns, Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 einen kompakten Überblick über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unserer Wohnungsgenossenschaft geben zu können.

Das Geschäftsjahr 2021 war sowohl im Wohnungsneubau als auch in der Instandhaltung und energetischen Modernisierung unserer Wohnungsbestände gleichermaßen herausfordernd. Die damit verbundenen Projekte sind für uns planerisch, baulich wie wirtschaftlich anspruchsvoll und zeugen von der von unserer Wohnungsgenossenschaft ausgehenden Dynamik zum Wohle unserer Mitglieder und Mieter. Neben den wirtschaftlichen Aspekten durch die Einsparung von Heizkosten im Neubau wie im modernisierten Wohnungsbestand spielen in diesem Kontext zunehmend auch Klimaschutzgründe eine immer wichtigere Rolle. Seit Kurzem stehen die mit der energetischen Modernisierung verbundenen Einsparungen aber auch für einen vorgezeichneten Weg hin zu einer stärkeren Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und von Energielieferanten, die ihre Monopolstellung ausnutzen. Insofern tun wir gut daran, unsere Bemühungen im Neubau wie in der energetischen Modernisierung aus wirtschaftlichen, ökologischen und nicht zuletzt aus Gründen der Unabhängigkeit weiterhin hoch zu halten und zu verstetigen.

Die Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft sind so mannigfaltig und mit so vielen unterschiedlichen Aufgaben verbunden, dass es folgerichtig nicht verwunderlich ist, wie unterschiedlich die Qualifikationen und Berufserfahrungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind. Das diesjährige Leitmotiv unseres Geschäftsberichts stellt einen Teil unserer Belegschaft vor. Unterschiedliche Aufgabenbereiche bedingen unterschiedliche Qualifikationen. Gemeinsam ist allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Essen-Nord die Verbundenheit und die Identifikation mit unserer Wohnungsgenossenschaft und ihre als

sinnstiftend empfundene Tätigkeit im Interesse unserer Mitglieder und Mieter.

Auch im Geschäftsjahr 2021 hat uns die Pandemie und alle damit verbundenen Auswirkungen stark in Atem gehalten. Neben Quarantäne bedingten Ausfällen und Material- und Lieferengpässen auf den Baustellen haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in 2021 eine wichtige Umstellung in unserem zentralen EDV-System erfolgreich umgesetzt. Das alles wäre ohne großes Engagement und Zusammenhalt nicht so erfolgreich möglich gewesen.

Wenn wir auch zukünftig erfolgreich sein wollen, so müssen wir uns im Wettbewerb um die besten Köpfe und bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie gegenüber anderen potenziellen Arbeitgebern deutlich besser positionieren. Ein wichtiger Schritt hierzu ist die Entscheidung für eine neue Geschäftsstelle.

Für das Geschäftsjahr 2021 bedanken wir uns ganz herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Unser Dank gilt in gleicher Weise auch den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats und der Fachausschüsse für die professionelle, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ebenso möchten wir uns bei unseren Vertreterinnen und Vertretern für ihr Vertrauen und für die im Rahmen ihrer Funktion geleistete Gremienarbeit sehr bedanken.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres Geschäftsberichts und viele neue Erkenntnisse zu unserer Wohnungsgenossenschaft.

Ihr Vorstand

904

Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands

Andreas Dargegen
Mitalied des Vorstands





# FREUDE AN **DER ARBEIT**

"Freude am Wohnen" - getreu unserem Leitsatz bieten wir unseren Mitgliedern attraktive Wohnungen zu fairen Konditionen und mit einem überdurchschnittlichen Service. Den Fokus unserer Tätigkeiten haben wir dabei im vergangenen Jahr auf den Neubaubereich gesetzt. Diese strategische Ausrichtung liegt vor allem in der aktuellen Marktsituation der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum begründet.

46 neue Wohneinheiten errichten wir seit Mai 2021 in Ratingen: Das sogenannte Bechemer Carré entsteht an einem attraktiven Standort und in bester Innenstadtlage. Mit dem modernen Neubau bringen wir ein breites Angebot mit Single-Appartements über barrierearme Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen bis zu vier großzügigen Stadthäusern auf den Markt.

Mit einem weiteren spannenden Neubauprojekt freuen wir uns auch auf die neue Geschäftsstelle der Essen-Nord eG: In diesem Winter wurde das dafür bereitstehende Grundstück an der Ecke Onckenstraße/Nöggerathstraße komplett gerodet, um nach Genehmigung des Bauantrags dann auch mit dem eigentlichen Bau beginnen zu können. Die Fertigstellung ist für 2024 vorgesehen. Mit dieser neuen Zentrale können wir unserem 31-köpfigen Team den Raum geben, den es für seinen täglichen Einsatz, die Erreichung der Ziele unserer Wohnungsgenossenschaft und die persönliche Entfaltung braucht.

Neben unseren Neubauaktivitäten setzen wir auch die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnimmobilienbestands fort. Mit energetischen Sanierungsmaßnahmen verfolgen wir dabei konseguent die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, um damit die Klimaziele der Bundesregierung und der EU zu erfüllen. Denn es ist eines unserer Ziele, unsere Quartiere als wichtige Lebensräume so weiterzuentwickeln, dass unsere Mieterinnen und Mieter sowie unsere Mitarbeitenden gleichermaßen eine Freude daran haben.

Wir möchten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Herzen dafür danken, dass sie mit uns Essen-Nord so gut durch die herausfordernde Zeit der Coronapandemie geführt haben und immer noch führen. Nur gemeinsam ist es möglich, die Ziele zu erreichen und auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarkts zu reagieren, die wir in unserem gesamten Bestand spüren.

Wir freuen uns darauf, Ihnen auf den folgenden Seiten exemplarisch für die gesamte Belegschaft unsere vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Nicole Nachtigall, Gabriele Nieswandt, Sascha Schumacher und Jörg Spiekermann vorstellen zu dürfen. So unterschiedlich ihre Arbeitsbereiche auch sind, so haben sie alle dasselbe Gefühl vermittelt: dass sie gerne bei Essen-Nord arbeiten. Wie schön, dass sich unser Leitsatz "Freude am Wohnen" also auch in leicht abgewandelter Form bei unserem Team wiederfindet: ihre Freude an der Arbeit bei uns.

Wir danken unserem gesamten Essen-Nord-Team und freuen uns darauf, durch ihren tatkräftigen, täglichen Einsatz unseren Mieterinnen und Mietern weiterhin eine lebens- und liebenswerte Heimat bieten zu können.

Vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Porträt —

# VIER MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER IM PORTRÄT



Nicole Nachtigall: Instandhaltung / Pflege von Grünflächen

ALLES IM GRÜNEN BEREICH



Sascha Schumacher: Teamleiter Technik

ZWISCHEN DEN WELTEN



Gabriele Nieswandt: Teamleiterin Wohnungswirtschaft

OFFEN FÜR NEUES



Jörg Spiekermann: Technischer Objektbetreuer

MIT RUHE UND PÜNKTLICHKEIT





# **ALLES IM** GRÜNEN **BEREICH**

Rechnungswesen, Wirtschaftsplanung, Quartals- und Jahresabschlüsse, Budgetauswertungen, Gehaltsabrechnungen und Betriebsprüfungen: Das sind nur einige der anspruchsvollen Tätigkeitsbereiche, mit denen Nicole Nachtigall täglich bei der Essen-Nord eG beschäftigt ist. Wer die ehemalige Bundesliga-Tennisspielerin einmal kennengelernt hat, der weiß: Sie hat ihre Sache fest im Griff und das "Spielfeld" gut im Blick.

Den Tennisplatz hat Nicole Nachtigall schon vor vielen Jahren gegen das Spielfeld eingetauscht, auf dem sie heute bei der Essener Wohnungsgenossenschaft tätig ist: die Wohnungswirtschaft. "Unsere Branche ist so spannend und vielseitig. Und bei mir im kaufmännischen Bereich greifen so viele Räder ineinander - mein Job ist eine richtig bunte Mischung!"

#### Hier laufen die Zahlen zusammen

Das Hauptaufgabengebiet von Nicole Nachtigall ist der Jahresabschluss der Essen-Nord eG: Sie ist also für den rechnerischen Abschluss des Geschäftsjahres verantwortlich, in dem u.a. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft dargestellt wird. "Dass ich in meinem Beruf viel Verantwortung trage, gefällt mir", sagt die Essenerin, die ihre erste Ausbildung als Steuerfachangestellte bei einem Wirtschaftsprüfer gemacht hat. Nach Stationen als kaufmännische Leitung u.a. in der Automobilbranche und Prokuristin einer Prüfungsgesellschaft hat sie eine zweite Ausbildung zur Bilanzbuchhalterin absolviert. "Ich habe mich sukzessive hochgearbeitet, sodass heute bei mir die Zahlen zusammenlaufen", fasst Nicole Nachtigall ihren Verantwortungsbereich zusammen.

Um diese anspruchsvollen Aufgaben bewältigen zu können, hat sie den für sie perfekten Weg gefunden: Sie teilt sich die Aufgaben zwischen ihrem Arbeitsplatz bei der Essen-Nord eG und ihrem Arbeitszimmer zuhause auf. Ihre Home-Office-Vereinbarung mit dem Vorstand macht es möglich, dass Nicole Nachtigall vormittags am Hedwig-Dransfeld-Platz in der Zentrale und nachmittags am heimischen Schreibtisch arbeitet. "Diese Arbeitsplatzteilung und

Vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Porträt —

die damit verbundene freie Einteilung der Arbeitsaufgaben funktioniert für mich wie auch für die Geschäftsführung 1a! Im Home Office zu arbeiten hat mir zum einen die Möglichkeit gegeben, Familie und Beruf gut zu vereinbaren. Zum anderen kann ich zuhause auch einmal das Telefon ausschalten, wenn ich mehrere Stunden am Stück beispielsweise auf den Jahresabschluss konzentrieren möchte", erklärt Nicole Nachtigall.

#### Fort- und Weiterbildung wird großgeschrieben

Dass das Rechnungswesen immer anspruchsvoller wird und man sich in diesem Bereich kontinuierlich fortbilden muss, hängt u.a. mit der Gesetzgebung zusammen: Grundstückseigentümer werden beispielsweise in diesem Jahr dazu verpflichtet, eine digitale Steuererklärung für ihr Eigentum einzureichen. "Bei Essen-Nord sprechen wir von ungefähr 700 Häusern, und für jedes einzelne muss die geforderte Erklärung erstellt werden", erklärt Nicole Nachtigall und fährt fort: "Der Vorstand von Essen-Nord unterstützt Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sehr. In der Wohnungswirtschaft darf man einfach nicht auf demselben Stand bleiben. Ich nehme das Angebot immer dankend an und bilde mich mehrere Male im Jahr gerne weiter."

#### Beste Kollegen, gutes Betriebsklima

Neben dem Rechnungswesen mit den Quartals- und Jahresabschlüssen ist sie auch die erste Ansprechpartnerin für Betriebsprüfungen. Am liebsten nimmt sie sich aber der monatlichen Erstellung der Gehaltsabrechnungen an: "Neben den 29 Festangestellten der Essen-Nord eG kümmere ich mich auch um die Abrechnungen für ungefähr die gleiche Anzahl an Betriebsrentnern. Mir gefällt so gut daran, dass ich dadurch auch mit unseren ehemaligen Mitarbeitenden in Kontakt bleibe", erklärt Nicole Nachtigall eine ihrer Lieblingsaufgaben.

#### Jeder Tag ist anders

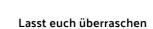
Einen guten Kontakt hat sie auch zu zahlreichen Mietern, die sie bei ihren Spaziergängen im Bockmühlenpark trifft. Dort und auch an vielen anderen Standorten schaut Nicole Nachtigall bei den Spielplätzen und den Grünflächen nach dem Rechten. Vor mehreren Jahren hat sie zusätzlich die Grünflächenpflege übernommen und kümmert sich seitdem um die Organisation, Beauftragung und Kontrolle der Unternehmen, die für Essen-Nord in diesem Bereich aktiv sind. Mal ist es eine Schaukel, die repariert werden muss. Mal sind es Hecken oder über Grundstücksgrenzen ragende Äste, die geschnitten werden sollen. "Jeder Tag ist anders, ein Routinejob wäre nichts für mich". Jacht sie.







"Jeder Tag ist anders, ein Routinejob wäre nichts für mich."



Ein netter Umgang mit den Mietern und Mitgliedern der Essen-Nord eG sowie der gute Kontakt zu ihren Kollegen und Vorgesetzten – das ist ihr wichtig. So erklärt es sich vielleicht auch, dass sich Nicole Nachtigall neben ihrer regulären Arbeit auch für ein gutes Betriebsklima engagiert. Mit zwei weiteren Mitarbeitenden – Gabriele Nieswandt und Michael Intveen aus dem Bereich der Kundenbetreuung – bildet sie den Betriebsrat der Essener Wohnungsgenossenschaft. Sie selbst hat den Vorsitz übernommen. Derzeit organisiert sie den Betriebsausflug, der für diesen Sommer geplant ist. Wohin es geht, ist noch eine Überraschung.

Sich selbst überraschen lässt sich Nicole Nachtigall wiederum davon, wie genau die neue Essen-Nord-Geschäftsstelle aussehen wird, die 2024 bezogen wird. "Als Mitarbeiterin war ich mit in die Planung des Neubaus involviert und freue mich schon sehr auf den Bezug der Räumlichkeiten", sagt sie und fügt schmunzelnd hinzu: "In unserer Zentrale am Hedwig-Dransfeld-Platz ist es mit den Jahren ein wenig eng geworden. Ansonsten ist bei uns alles im grünen Bereich!"





# **ZWISCHEN DEN WELTEN**

Sascha Schumacher pendelt in doppelter Hinsicht zwischen zwei Orten: Von seiner Heimatstadt Köln aus fährt er jeden Morgen seine Wahlarbeitsstelle bei Essen-Nord an. Zwischen seinem Büro in der Zentrale und den Baustellen im Einzugsgebiet der Wohnungsgenossenschaft ist der gelernte Bauzeichner und studierte Bauingenieur tagsüber anzutreffen. "Früher habe ich die Pläne gezeichnet, die ich heute lesen muss", lacht der Kölner und führt durch den Rohbau des jüngst entstehenden Neubaus von Essen-Nord: das Bechemer Carré in Ratingen.

Seit Mai vergangenen Jahres ist Sascha Schumacher gemeinsam mit Kollege Georg Heckmann für die Baustelle zuständig, auf der die Arbeiten zu insgesamt 46 Wohneinheiten in vollem Gange sind: Vier Maisonettewohnungen mit je rund 130 Quadratmetern und 42 Wohnungen ab einer Größe von 43 Quadratmetern werden hier derzeit errichtet. "Wir befinden uns hier gerade an der Schnittstelle zwischen Roh- und Ausbau", erklärt Sascha Schumacher mit Blick auf den derzeitigen Stand. Der erste Abschnitt des Bauzeitenplans wurde bereits eingehalten, als einen Tag vor Weihnachten der Rohbau komplett stand. Derzeit sind die Gewerke Elektrik und Sanitär mit den Rohinstallationen am Bechemer Carré beschäftigt.

#### Der Bauleiter als Schnittstelle

Der Blick auf die große Baustelle mit den drei Vollgeschossen und dem Staffelgeschoss lässt erahnen, wieviel Koordination und Organisation diese Aufgabe Sascha Schumacher abverlangt: "Als Bauleiter bilde ich die Schnittstelle zwischen den Generalunternehmern für den Roh- und Ausbau, dem Architekten und Essen-Nord. Gemeinsam mit meinem Kollegen Gregor Heckmann klären wir hier vor Ort Fragen, die während des Bauprozesses auftauchen, haken bei bestimmten Details bei den Architekten nach, kontrollieren alle am Bau beteiligten Gewerke und behalten immer den Zeitplan im Blick."

Vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Porträt —

#### Vorausschauendes Handeln ist gefragt

Neben einem eng getakteten Zeitplan, bei dem alle Gewerke Schlag für Schlag ineinandergreifen, stellen zwei weitere aktuelle Ereignisse Bauvorhaben dieser Art vor eine große Herausforderung: die Coronapandemie und der Angriff Russlands auf die Ukraine. "Mit Beginn der Pandemie in 2020 haben wir eine regelrechte Preisexplosion erlebt", sagt Sascha Schumacher und führt aus: "Bauen ist sehr teuer geworden, da die Preise für Holz, Stahl und weitere wichtige Bauteile extrem gestiegen oder aber nur knapp oder gar nicht verfügbar sind. Zunächst waren Holz und Stahl fast nicht lieferbar, jetzt gibt es Schwierigkeiten mit den Dämmmaterialien und Fensterprofilen. Diese Unsicherheit in der Lieferkette müssen wir einkalkulieren, vorausschauendes Handeln ist gefragt."

Auf der Essen-Nord-Baustelle läuft bisher alles nach Plan. Das liegt auch daran, dass die Wohnungsgenossenschaft frühzeitig die Verträge mit den Generalunternehmen geschlossen hat, sodass diese alle notwendigen Materialien frühzeitig bestellen konnten und nun auf Lager haben.

#### Eine Anzeige in der WAZ war der Anfang

Der gelernte Bauzeichner hat seinen Job bei Essen-Nord nicht nur seiner Qualifikation – ein abgeschlossenes Bauingenieurstudium und umfangreiche Praxiserfahrung – sondern auch ein bisschen seinem Schwiegervater zu verdanken. "Die Familie meiner Frau kommt aus dem Ruhrgebiet, mein Schwiegervater liest schon immer die Westdeutsche Allgemeine Zeitung. Und in dieser hatte Essen-Nord vor Jahren eine Anzeige geschaltet, dass sie einen Bauingenieur suchen. Daraufhin habe ich mich beworben und die Stelle bekommen", lacht Sascha Schumacher und erinnert sich gerne an den glücklichen Zufall vor 15 Jahren.

Zunächst war er bei Essen-Nord für die Wohnungseinzelmodernisierungen, die Treppenhausmodernisierungen und die Haussanierungen zuständig. Als im Jahr 2016 der Architekt Andreas Dargegen in den Vorstand der Essen-Nord wechselte, übergab dieser Sascha Schumacher den Bereich Neubau, den er bis dahin betreut hatte. Auf die Frage, wie der Bauingenieur den ihm zuletzt übertragenen Bereich findet, kommt die spontane Antwort: "Spannend!"

#### Verantwortung verteilen, Lösungen finden

Seit Andreas Dargegen und Juan-Carlos Pulido als Vorstandsmitglieder die Führung und Ausrichtung der Essener Wohnungsgenossenschaft übernommen haben, ist der Bereich Neubau intensiv vorangetrieben worden. "Insgesamt 4.000 Wohneinheiten im Portfolio der Essen-Nord – das ist ein Ziel, das wir anstreben", so Sascha Schumacher. Und so betreut der Bauleiter jedes Jahr ein bis zwei Neubauprojekte, wohingegen er größere Projekte gerne zusammen mit seinem Kollegen Heckmann übernimmt. "Natürlich kommt es vor, dass bei einem Bauvorhaben einmal ein Problem auftaucht und Stress aufkommt. Aber ich fühle mich bei Essen-Nord nie alleine gelassen. Einmal die Woche besprechen wir beiden Bauleiter gemeinsam mit Andreas Dargegen die Baufortschritte durch, und sollte es ein Problem geben, wird dafür eine Lösung gefunden."

Den täglichen Arbeitsweg von Köln in die Essener Zentrale am Hedwig-Dransfeld-Platz nimmt Sascha Schumacher gerne auf sich. "Bei Essen-Nord habe ich



"Bei Essen-Nord habe ich die Möglichkeit, in alle Bereiche reinzuschnuppern."





#### Ein bisschen Stolz darf sein

Wenn er mit seiner Frau die Familie im Ruhrgebiet besucht, wird zumeist ein Zwischenstopp eingelegt: an einem der fertiggestellten Neubauten! "Ich freue mich, wenn eines meiner Projekte fertiggestellt ist und gut aussieht. So ein schönes Haus möchte ich meiner Familie nicht vorenthalten – ein wenig stolz bin ich als Bauleiter ja schließlich schon auch", schmunzelt Sascha Schumacher und wendet sich wieder den Bauplänen zu.





# **OFFEN** FÜR **NEUES**

Gabriele Nieswandt kennt die Essen-Nord wie ihre Westentasche. Seit dem Jahr 2000 ist sie für die Essener Wohnungsgenossenschaft tätig. Nachdem die gelernte Immobilienkauffrau jahrelang die Bestandsmieter im Großraum Borbeck betreut hat, ist sie heute als Teamleiterin Wohnungswirtschaft für die Neubauprojekte zuständig. Ob es wie zu Beginn ihrer Karriere um die Verwaltung des Bestands oder heute um die Vermarktung von neuen Wohneinheiten geht: "Mir macht mein Beruf einfach riesigen Spaß", lacht die gebürtige Essenerin.

Gabriele Nieswandt hat ihren Beruf von der Pike auf gelernt: Vor genau 30 Jahren begann sie ihre Ausbildung beim damaligen Krupp-Wohnungsbau zur "Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft". Den Anstoß dazu gab eine Broschüre der Stadt Essen über mögliche Ausbildungsberufe. "Die Wohnungswirtschaft fand ich direkt interessant, da dieser Bereich als ein Mix aus Büroarbeit und der Begegnung mit vielen unterschiedlichen Berufen beschrieben wurde", erinnert sich Gabriele Nieswandt und fügt hinzu: "Das entsprach genau dem, was ich mir als 19-Jährige direkt nach dem Abitur vorstellen konnte. Diese Entscheidung habe ich nie bereut."

#### Erste Ansprechpartnerin für Essen-Nord-Mieter

Seitdem hat sich einiges verändert. Sowohl ihr damaliger Ausbilder als auch ihre Ausbildung firmieren heute unter anderem Namen. Bei Essen-Nord betreute die Immobilienkauffrau zunächst jahrelang denselben Kreis von Bestandsmietern in den Essener Bezirken Bedingrade, Borbeck und Schönebeck sowie in den Städten Düsseldorf und Ratingen. Von Beginn an war sie für zahlreiche Mieterinnen und Mieter die erste Ansprechpartnerin, wenn es um Fragen zu den Mietverträgen, Abrechnungen, Schäden in den Wohnungen oder Reparaturanfragen ging.

Daran hat sich hingegen nicht viel verändert, auch wenn Gabriele Nieswandt vor wenigen Jahren einen neuen Aufgabenbereich, den Neubau, übernommen hat. "Die Mieterinnen und Mieter unserer neu entstehenden Wohneinheiten haben den ersten Kontakt mit mir, wenn sie über eine Annonce auf einen

Vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Porträt —

Neubau aufmerksam geworden sind und sich darüber bei mir informieren möchten. Anschließend lernen sie mich auf der Baustelle bei der ersten Besichtigung persönlich vor Ort kennen. Bei Interesse für das Objekt mache ich die Angebote für die potenziellen neuen Mieter fertig, kläre die Rahmenbedingungen und bereite die Mietverträge vor. Wenn es zum Abschluss des Mietvertrags kommt, bin ich auch diejenige, die mit den neuen Mieterinnen und Mietern die Wohnungsübergabe macht", umschreibt sie ihren vielfältigen Aufgabenbereich.

#### Technisches Know-how durch Neubau

Durch die Betreuung der Neubauprojekte von Essen-Nord hat Gabriele Nieswandt viel technisches Know-how dazu gelernt. "Unsere Neubauten werden alle mit moderner Technik ausgestattet, beispielsweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung, elektrischen Rollos oder Gegensprechanlagen mit Smartphone-Funktion", erklärt die Essenerin. "Insbesondere wenn ältere Mieter die neuen Wohnungen beziehen, die vorher keine Berührungspunkte mit dieser Technik hatten, ist es ganz klar, dass hier und da Fragen zur Handhabung aufkommen. In manchen Fällen kann ich auch ganz einfache praktische Tipps geben, zum Beispiel, dass man im Winter die Rollläden nicht bis ganz auf den Boden runterlassen sollte, damit sie bei niedrigen Außentemperaturen nicht festfrieren."

Gabriele Nieswandt ist ganz nah an den Mieterinnen und Mietern der Essen-Nord dran. "Heute ist den meisten ein Balkon oder eine Terrasse sehr wichtig. Sehr begehrt sind auch immer Wohnungen in den oberen Etagen oder eben das Staffelgeschoss ganz oben, damit die Mieter niemand anderen mehr über sich haben. Oder auch ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage spielt zunehmen eine große Rolle", weiß sie über die Präferenzen bei der Vermietung zu berichten.

#### Rundum-sorglos-Paket: Bechemer Carré

Seit Frühjahr 2022 finden Besichtigungen im Neubau "Bechemer Carré" in Ratingen statt. Dort entstehen derzeit in bester Innenstadtlage 46 Wohneinheiten: von Single-Apartments mit ca. 45 Quadratmetern bis zu Maisonette-Wohnungen mit über 130 Quadratmetern und eigenem Eingang. "Bei diesem Neubau habe ich mit allen Altersklassen zu tun: mit jungen Berufstätigen, die ihre erste Wohnung beziehen, und Familien mit Kindern bis hin zu Senioren, die sich im Alter ein Rundumsorglos-Paket mit Reinigungs- und Winterdienst sowie einem Stellplatz im Trockenen gönnen möchten", beschreibt Gabriele Nieswandt ihren derzeitigen Kundenstamm.









"Das Spannende an meiner Arbeit ist der Prozess, wie Schritt für Schritt etwas Neues entsteht."

#### Ende gut, alles gut

Neben dem ausgiebigen Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern von Essen-Nord gibt es einen weiteren Aspekt, der Gabriele Nieswandt an ihrer Arbeit gefällt: wie aus dem Nichts neuer Wohnraum entsteht. "Das Spannende an meiner Arbeit ist, dass ich den ganzen Prozess miterlebe. Zunächst ist da ja nur ein Grundstück, auf dem gar nichts zu sehen ist oder ein altes Gebäude steht, das abgerissen wird. Schritt für Schritt entsteht dann Neues. Man braucht eine gute Vorstellungskraft dafür, wie anfangs aus einer leeren Stelle später ein großer Raum und schlussendlich schöne Wohnungen werden. Und wenn dann ganz am Ende alle glücklich sind, macht mich das auch sehr glücklich", freut sich die Neubauverantwortliche.

Die Begeisterung für die Entstehung und die Geschichte von Gebäuden hat die geborene Altenessenerin nicht nur beruflich. Steht Gabriele Nieswandt einmal nicht im Dienst von Essen-Nord, so reist sie gerne – mit Vorliebe an entfernte Orte. An ihre Reise nach Kuba vor fünf Jahren erinnert sie sich noch gut. Insbesondere die Architektur in der Hauptstadt Havanna ist ihr in Erinnerung geblieben: "Ganz gleich, an welchem Ort ich auf dieser Welt bin, gucke ich mir immer die Gebäude an. Vielleicht ist das eine Berufskrankheit, zumal ich ja immer in der Wohnungswirtschaft gearbeitet habe. Aber sie interessieren mich einfach."

Interessiert und aufgeschlossen – so zeigt sich Gabriele Nieswandt auch anderen Themen gegenüber. Bei der Umstellung der Software bei Essen-Nord war sie Teil der Projektgruppe, die das neue System eingeführt hat. "Ich bin offen für neue Prozesse und die Digitalisierung. Meines Erachtens hat sie den Vorteil, dass weniger Papier verwendet wird, die Schreibtische aufgeräumter sind und die internen Vorgänge für alle Kolleginnen und Kollegen transparenter werden. Das ist ein Fortschritt, vor dem ich mich nicht verschließen möchte."





# MIT RUHE UND PÜNKTLICHKEIT

Der gelernte Tischlermeister Jörg Spiekermann ist einer der Neuzugänge bei Essen-Nord: Seit zwei Jahren verstärkt er das Team der Technischen Objektbetreuer direkt aus dem Haus der Wohnungsgenossenschaft. Zuvor hat er bereits 37 Jahre lang mit einer Tischlerei die Genossenschaft betreut.

"Wie schnell die Zeit vergeht, erkenne ich an den Mietern von Essen-Nord: Hier in direkter Nachbarschaft zur Zentrale am Hedwig-Dransfeld-Platz sind die neugeborenen Zwillingsmädchen von einst heute erwachsene Frauen," lacht Jörg Spiekermann und erinnert sich gerne an die knapp vier Jahrzehnte, die ihn bereits mit der Wohnungsgenossenschaft verbinden.

#### Vom Familienbetrieb zur familiären Essen-Nord

Als die beiden Vorstandsmitglieder Juan-Carlos Pulido und Andreas Dargegen vor zwei Jahren einen neuen Objektbetreuer suchten, musste der Tischlermeister nicht lange überlegen. Gerne kam er unter das Dach von Essen-Nord und zeichnet seitdem für mehrere Objekte in Essen verantwortlich. Sein Know-how, das er in vielen Jahren bei einem Essener Tischlereibetrieb erworben und den er 25 Jahre lang geführt hatte, kann er nun bei den zahlreichen Mieterinnen und Mietern einsetzen.

"Für mich macht es keinen Unterschied, ob ich selbstständig einen Familienbetrieb führe oder ob ich bei Essen-Nord im Team arbeite. Ich bin nach wie vor für die Mieter im Einsatz, und das Verhältnis untereinander ist genauso wie früher sehr gut und kollegial", beschreibt Jörg Spiekermann seinen Bereich. Eng arbeitet er mit der Reparaturannahme zusammen, die bei Essen-Nord von Brigitte Luckau verwaltet wird. Morgens ab 6 Uhr fasst er kurz schriftlich zusammen, welche Termine am Vortag erledigt wurden und verschafft sich einen Überblick darüber, was für den Tag ansteht. "Unsere Mieter haben ganz unterschiedliche Anliegen und so gestaltet sich auch jeder Tag anders. Mal geht ein Rollladen kaputt, den ich dann vor Ort repariere oder für den ich neue Teile bestelle. Mal muss ein Zylinder gewechselt, ein Duschschlauch ausgetauscht oder ein Namensschild gewechselt werden", berichtet der Tischlermeister von seinen vergangenen Aufträgen.



Für die Bereiche Elektrik, Sanitär sowie Fenster- und Türbau sind bei Essen-Nord mehrere technische Objektbetreuer im Einsatz. Mit Eduardo Ricardo teilt sich Jörg Spiekermann ein Büro in der 2. Etage in der Zentrale am Hedwig-Dransfeld-Platz. "Wir sehen uns zwar nicht so oft, weil wir immer an anderen Orten im Einsatz sind. Dafür sind wir viel telefonisch in Kontakt, schicken uns Fotos von den zu reparierenden Gegenständen hin und her und tauschen uns über Aufträge aus, die sich als anspruchsvoller herausstellen", erzählt Jörg Spiekermann und berichtet von einem konkreten Beispiel: "Bei meiner vorherigen Arbeitsstelle hatte ich als Tischler auch viel mit der Reparatur von Rollläden zu tun, sodass ich meinem Kollegen hier bei der Essen-Nord bei einer kniffligen Aufgabe – der Beschaffung einer doppelläufigen Gurtscheibe – weiterhelfen konnte. So handhaben wir das unter uns Kollegen!"

Als technischer Objektbetreuer ist Jörg Spiekermann für einige der neu gebauten Häuser in der Scheckenstraße, in der Nöggerathstraße und in Kupferdreh zuständig. In diesen Objekten ist er bei Bedarf meist ab 7 Uhr anzutreffen. "Termine mit Mietern mache ich aber erst ab 8 Uhr", lacht der Frühaufsteher Spiekermann und fügt hinzu: "Die Mieter wegen des Auswechselns eines Fenstergriffs schon ganz früh aus den Federn zu klingeln – da hätte ich ein schlechtes Gewissen."

#### Immer und gerne im Einsatz

Jörg Spiekermann ist immer vor Ort, wenn Hilfe benötigt wird. "Mir kommt es nicht darauf an, ob ich schon Feierabend habe und auf dem Nachhauseweg bin", sagt er mit großer Überzeugung und erinnert sich an den vergangenen Juli, als das Hochwasser eine Ausnahmesituation bildete und auch Bestände von Essen-Nord überflutete: "Das Hochwasser war so rasend schnell! Als der Vorstand mich bat, nach Kupferdreh zu fahren und nach dem Rechten zu sehen, stand schon die Tiefgarage bis zur Decke unter Wasser." Bis tief in die Nacht war Spiekermann vor Ort und stand dem Technischen Hilfswerk und der Feuerwehr zur Seite, als diese die Tiefgarage und die Keller auspumpten. Dass an diesem Objekt die Flutschäden in den folgenden Monaten recht schnell wieder beseitigt werden konnten, ist auch dem guten Kontakt zu vielen lokalen Handwerkbetrieben zu verdanken, den Essen-Nord und auch die technischen Objektbetreuer halten. "Die Firmen, mit denen Essen-Nord zusammenarbeitet, sind in der Regel immer kurze Zeit später da", erzählt Jörg Spiekermann und fährt fort: "Termine zeitlich nah und auch mal kurzfristig abzuarbeiten, ist auch mein Ansinnen. Ich freue mich immer darüber, wenn ich von Mietern zu hören bekomme, dass sie von der Schnelligkeit der erledigten Arbeit begeistert sind. Das ist ein gutes Gefühl."









Ein gutes Gefühl hat Jörg Spiekermann auch, wenn er sich am Wochenende oder im Urlaub auf sein Motorrad setzt: "Sonntags komme ich meistens mit mehreren Bekannten an einem festen Treffpunkt zusammen. Von dort aus fahren wir mal ins Bergische, mal ins Münsterland. Nur eine Bedingung gibt es: Es muss trocken sein." Ende Mai bricht er zu dem regelmäßig stattfindenden Treffen mit seinen Cousins nach Südtirol auf: "Ich freue mich schon auf die Touren über die Alpenpässe und zum Gardasee. Die Benzinpreise sind zwar ordentlich gestiegen, aber Motorradfahren ist nun mal mein Hobby."

#### In der vierten Generation Tischler

In die entgegengesetzte Richtung, nach Ostfriesland, bricht er auch regelmäßig auf: Dort hat er ein Häuschen, das er sich mit seinem handwerklichen Geschick fertig gemacht hat. "Was soll man auch machen, wenn man aus einer Handwerkerfamilie kommt?", lacht Spiekermann. Er selbst ist in der dritten Generation Tischler, seine Familie mütterlicherseits besteht aus Schlossern. Eine seiner beiden Töchter hat auch Tischlerin gelernt und führte somit die Familientradition fort, sie arbeitet aber heute in einem anderen Beruf.

"Meine Familie ist mir sehr wichtig und ich freue mich darüber, dass meine Töchter unweit von mir entfernt wohnen und wir einen engen Kontakt haben", sagt Jörg Spiekermann. Allerdings erleichtert ihn, dass sie eine Begeisterung nicht mit ihm teilen: "Aufs Motorrad steigen beide nicht. Sie sind beide Reiterinnen, sodass wir lieber die Pferde anstatt der Motorräder im Winter mit nach Ostfriesland nehmen und sie dort am Strand reiten können. Nicht alles muss von Generation zu Generation fortgeführt werden!"



# BERICHT DES VORSTANDS

Die allgemeine Wirtschaftslage 2021

#### **DIE LAGE DER WELTWIRTSCHAFT**

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt.

Der weltweite Warenhandel hat sich von dem pandemiebedingten Einbruch in 2020 rasch erholt und überstieg sein Vorkrisenniveau im März 2021 um knapp 5 % und stagniert seither. Ursächlich für die mangelnde Dynamik sind vor allem mangelnde Kapazitäten im Seeverkehr, die vermutlich auch in 2022 weiterhin bestehen bleiben werden.

Der globale Aufschwung im Produzierenden Gewerbe konnte sich auf Grund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen. Besonders in der Automobilindustrie macht sich ein Mangel an Halbleitern bemerkbar. Da die Hersteller von Computerchips ihre Produktion nicht schnell genug an die Nachfrage anpassen können, wird sich die Situation erst längerfristig entspannen. Engpässe bei Baumaterialien oder Chemiegrundstoffen sind ebenfalls zu verzeichnen.

Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation, die auch in 2022 weiter anhält.

#### DIE LAGE IN DER EUROPÄISCHEN UNION

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung

von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten belebte sich die Produktion insbesondere im Dienstleistungssektor im Frühjahr zügig.

Der Anstieg der Infektionen in den Sommermonaten hat die wirtschaftliche Aktivität in Europa nur wenig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu früheren Coronawellen deuteten die Mobilitätsdaten nicht auf ein merklich verändertes Verbraucherverhalten hin. Die im Vergleich zu Japan und den USA hohen Impfraten haben auch nicht zu einem deutlichen Rückgang der Mobilität im Bereich des Gastgewerbes und im Freizeitbereich geführt.

Für die 27 Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) konnte für das Jahr 2021 ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 5,0 % verzeichnet werden. Damit wurde das Vorkrisenniveau von 2019 in der EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen.

### DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCH-

Auch im Jahr 2021 war die gesamtwirtschaftliche Lage von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9 % vergleichsweise hoch. Ein weiterer Anstieg der Inflation ist vor dem Hintergrund explodierender Energiepreise, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, sehr wahrscheinlich.

Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt für das erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen. Mit Jahr 2021 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,7 % fest und bestätigt damit, dass sich die deutsche Wirtschaft aus der Rezession des Vorjahres allmählich erholt. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 bis 4,9 %. Es wird erwartet, dass die deutsche Wirtschaft das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen wird. Inwiefern der Krieg in der Ukraine hierauf Einfluss nehmen wird, ist schwer vorhersehbar und bleibt abzuwarten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt 2020 massiv unter Druck. In 2021 ist nicht zuletzt aufgrund der umfangreichen Unterstützung ganzer Wirtschaftszweige durch Arbeitsmarkt-Instrumente (insb. Kurzarbeitergeld) bereits eine leichte Entspannung festzustellen. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2021 von durchschnittlich 46,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Die Arbeitslosenquote in Deutschland fiel in 2021 leicht auf 5,7 % (Vorjahr: 5,9 %).

#### **IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND**

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR (2021) steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschafts-

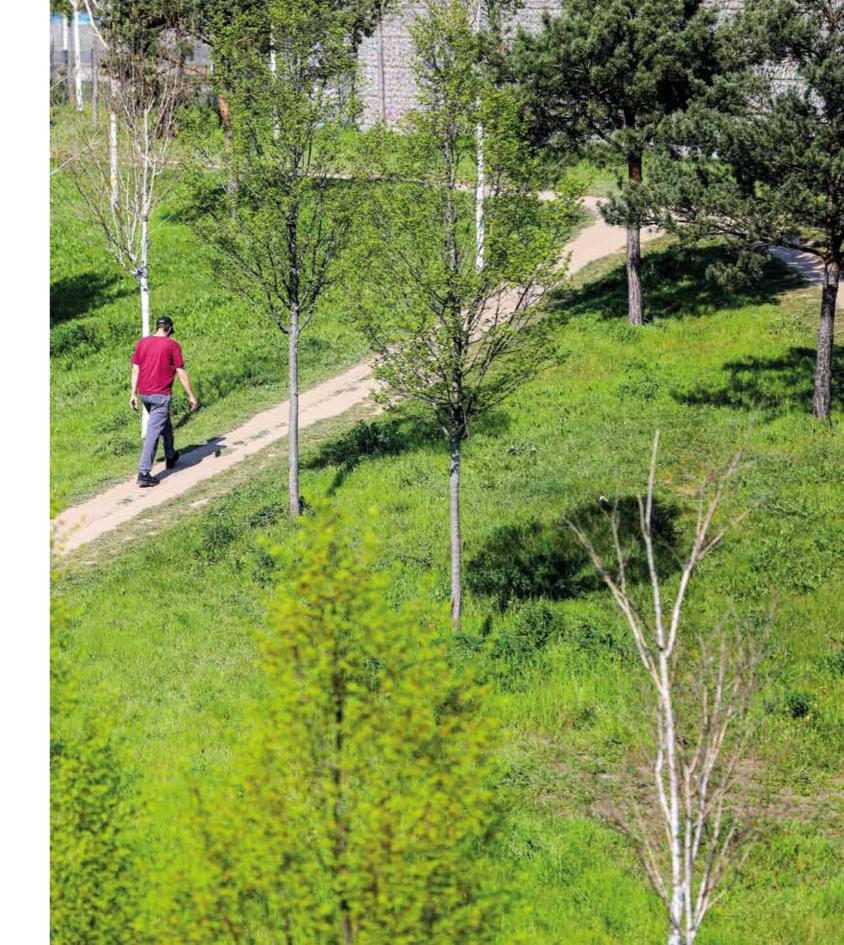
leistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20%.

Als besonderer Stabilitätsanker in der Coronakrise einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2021 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden Mietwohnungen

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

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+ 123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 36%).



Teilzeitkräfte





**Hauswarte** 



**Vertreter/-innen** 



4.978 (4.887) Mitglieder



7.880.495 (7.849.533)**€** Geschäftsguthaben



16 Gewerbeeinheiten



1.327 (1.290) Garagen und

Tiefgaragenplätze

#### **VERTRETERVERSAMMLUNG UND AUFSICHTSRAT**

Am Montag, dem 13. September 2021, trat die Vertreterversammlung im Festsaal der Dampfbierbrauerei in Essen-Borbeck zusammen. Sie stimmte den Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand, der Bilanz zum 31. Dezember 2020 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig zu.

Christiane Schroten und Erwin Müller wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt. Herr Ulrich Limpinsel wurde für den verstorbenen Johannes Breuer in den Aufsichtsrat gewählt.

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

#### **PERSONALIA**

Der Personalbestand betrug zum 31. Dezember 2021 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In dieser Zahl sind fünf Teilzeitkräfte und zwei Hauswarte (davon einer in Teilzeit) enthalten.

Neu eingetreten ist Herr Christoph Schmidt als Mitarbeiter für den Bereich Rechnungswesen.

#### MITGLIEDER- UND WOHNUNGS-**BESTANDSENTWICKLUNG**

Im Geschäftsjahr 2021 traten der Wohnungsgenossenschaft 291 neue Mitglieder bei, und 201 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod, Übertragung ihrer Mitgliedschaft an andere Mitglieder oder durch Ausschluss aus.

Zum 31. Dezember 2021 betrug der Mitgliederbestand 4.978 (Vorjahr: 4.887). Das Geschäftsjahr 2021 verzeichnet somit eine positive Mitgliederentwicklung. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 7.880.495,34 Euro erhöht (Vorjahr: 7.849.533,41 Euro).

#### **ERLÖSSCHMÄLERUNGEN**

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rund 575 T€ (im Vorjahr 520 T€) eingetreten. Diese resultieren u.a. aus kurzzeitigen Leerständen bei Neuvermietung, aus modernisierungs- und umbaubedingten Leerständen, schwerer Vermietbarkeit bis zu drei Monaten, Mietminderungen (insbesondere Flutschaden Essen-Kupferdreh) und auch aus notwendigen Räumungsverfahren.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 insgesamt 1,95 % und lag damit über dem Vorjahresniveau (1,52 %). Auswirkungen zeigten hier die Infolge der Covid-19-Pandemie verlängerten Bauzeiten im Rahmen der insbesondere in 2021 sehr hohen Anzahl an Wohnungseinzelmodernisierungen. Die Leerstandsbzw. Vermietungssituation für Essen-Nord stellt sich laut 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 Liquiditätslage 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









ericht des Vorstands — Seit

uns insbesondere bei Verhandlungen mit Kreditgebern und Auftragnehmern eine starke Position verleiht.

Der Cashflow belief sich auf 5.713 T€ (Vorjahr: 5.656 T€) und der dynamische Verschuldungsgrad (Fremdkapital/ Cashflow) betrug 21,5 Jahre (Vorjahr: 22,4 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 Körperschaftssteuer, des Solidaritätszuschlages sowie der Gewerbesteuer führen zukünftig zwangsläufig zu spürbaren Ergebnisauswirkungen auch bei unserer Wohnungsgenossenschaft.

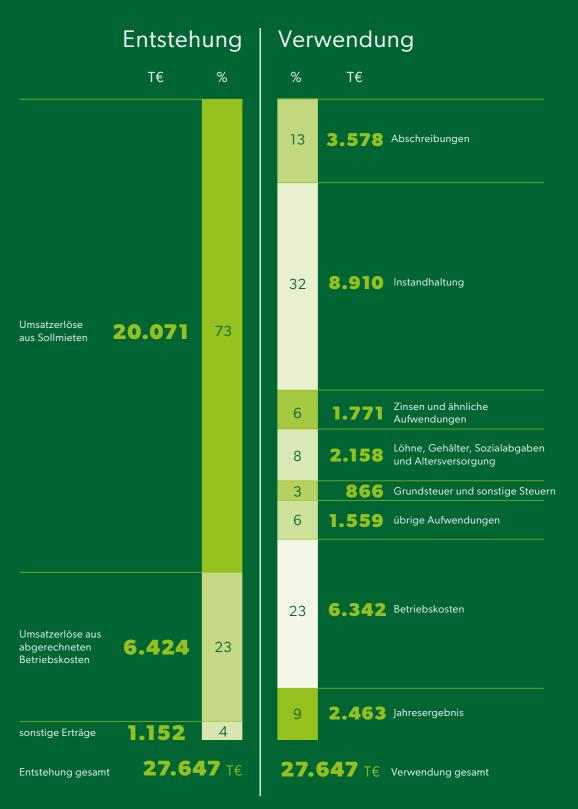
Erste Auswirkungen im Bereich der Körperschaftssteuer und des Solidaritätszuschlages sind bereits im Geschäftsjahr 2021 zu verzeichnen. So betrug unsere Steuerlast in den erwähnten Steuerarten in 2021, trotz geringerem Gesamtergebnis, 147 T€ (Vorjahr: 145 T€).

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.

#### Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

Bericht des Vorstands Seite

#### DIE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN DER UNTERNEHMENSLEISTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2021



### Compliance-Bericht

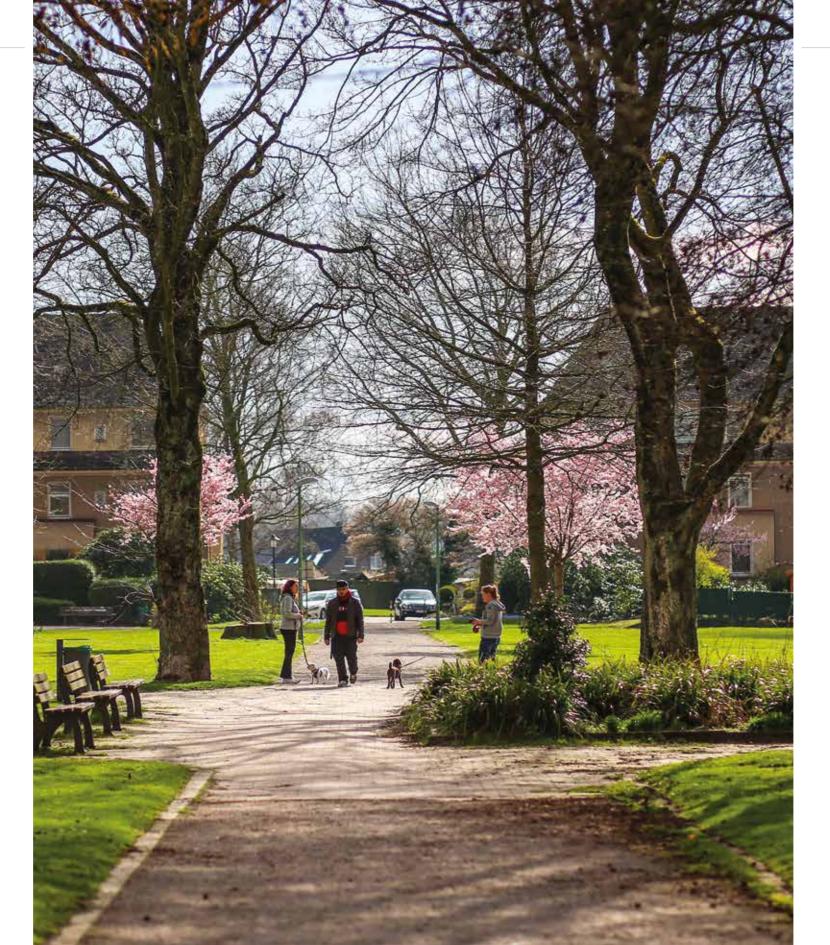
#### **VORKEHRUNGEN**

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 Risikovorsorge 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 20.01.2021 unter TOP 7 die jederzeit widerrufliche Beauftragung juristischer Dienstleistungen durch die Kanzlei Holthoff-Pförtner 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** 2021

#### Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2021 nicht festzustellen.

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

Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2021 nicht festzustellen.

Für den in 2019 anhängigen, das ehemalige Vorstandsmitglied Michael Malik betreffenden Compliance-relevanten Vorfall wegen den verspäteten bzw. unterbliebenen Modernisierungs- und Mietwertspiegelerhöhungen ist im März 2022 vor dem Landgericht Essen Klage eingereicht worden. Eine angestrebte außergerichtliche Einigung konnte mit den beteiligten Versicherungen nicht erzielt werden.

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

Im Berichtszeitraum für das Jahr 2021 hat es für den Aufsichtsratsbereich einen Compliance-relevanten Vorfall gegeben.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 19.01.2022 (TOP 6) legte Dr. Thomas Hermes eine Aufstellung der Einnahmen der Kanzlei Holthoff-Pförtner aus der anwaltlichen und notariellen Tätigkeit für die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG im Kalenderjahr 2021 vor. Der Vorgang ist durch die aktuelle Beschlusslage (siehe Vorkehrungen) gedeckt und erfordert keine weiteren Maßnahmen.

Bericht des Aufsichtsrats -















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

# BERICHT DES **AUFSICHTSRATS**

Der Aufsichtsrat hat im Jahre 2021 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 2020 und der Wirtschaftsplan 2021. 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 01.04.2022 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 31.12.2021 ab. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen am 07.04.2022 und am 25.04.2022 (in Anwesenheit des Verbandsprüfers) mit dem vorläufigen Ergebnis der

Prüfung befasst und schloss sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes in seiner Sitzung vom 28.04.2022 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 2021 sind am 28.04.2022 Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung und Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat

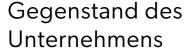
Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung an und billigt den Jahres-

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. 28.04.2022

Aufsichtsratsvorsitzender

# LAGEBERICHT



Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. 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.

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

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



#### 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 Ballungsraumes Metropole Ruhr.

Seit Jahren weist die Stadt Essen eine positive Bevölkerungsentwicklung in allen Altersgruppen durch Zuwanderung auf. Ende 2021 liegt die Bevölkerungszahl unter dem Stand von 2020 bei 588.375 Einwohnern und schrumpft zum ersten Mal seit 2011 geringfügig.

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 Mietwertspiegel 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. Gleichwohl ist die Einwohnerzahl als Effekt der Coronapandemie in 2021 und einer vergleichsweise geringen Einwanderung aus dem Ausland leicht gesunken.

Der Düsseldorfer Mietwohnungsmarkt zeigte sich auch in 2021 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 wieder.

#### Wohnungsmarkt Ratingen

Der Ratinger 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 auf einem Wachstumspfad. Zwar sank aufgrund der durch die Coronapandemie gebremsten Zuwanderung die Zahl der Einwohner in 2021 geringfügig. Die Anzahl der Haushalte ist gegenüber dem Vorjahr jedoch erneut gestiegen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt unverändert hoch. Eine Abmilderung des Bedarfsdrucks zeichnet sich nicht ab.

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich im Jahre 2021 weiter fort. Im bundesweiten Vergleich ist das Mietniveau in Dortmund weiterhin unterdurchschnittlich, weist verglichen mit anderen Großstädten allerdings eine höhere Dynamik der Mieten auf.

#### 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 liegen der Höhe nach auf Essener Niveau.

### Die Entwicklung unseres Geschäfts

#### **NEUBAUTEN UND BESTANDSANKÄUFE**

Aufgrund der Marktsituation in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der vergleichsweise 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 somit altersgerechte Grundrisse sowie anspruchsvolle Architektur und Energieeffizienz abzielt.

Die Übergabe der 13 fertiggestellten Wohnungen (rund 1.161 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und der dazugehörigen ebenerdigen Parkgarage mit 14 Stellplätzen an der Frankenstraße 127 in Essen-Rellinghausen erfolgte im Sommer 2021. Sämtliche Wohnungen sind vollständig vermietet. Das Gesamtbauvorhaben konnte fristgerecht fertiggestellt und seiner Bestimmung zugeführt werden.

Im Mai 2021 hat der Neubau unseres Wohngebäudes Bechemer Carré in der Ratinger Innenstadt begonnen. Insgesamt entstehen dort 46 Wohneinheiten (rund 3.600 m² Wohnfläche) und 46 Stellplätze in einer Tiefgarage. Eine Übergabe der Wohnungen an unsere Mieter ist für Ende 2022 vorgesehen.

Zum Ende 2020 (Besitzübergang 2021) erfolgte der Ankauf eines kleinen Mehrfamilienhauses (drei Wohneinheiten, Baujahr 1960, ehem. Schwesternunterkünfte) an der Laarmanstraße 30 in Essen-Bedingrade in unmittelbarer Nachbarschaft zur zukünftigen Grundstücksentwicklung Am Klostergarten. Das Wohnhaus wird nach Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplans und Erschließung der Neubauprojektfläche zu Mietwohnzwecken umgebaut.

#### **BESTANDSÜBERSICHT**

Zimmeranzahl	Anzahl der Wohnungen	in %
1	95	2,6
2	265	7,2
3	1624	44,0
4	1399	37,9
5	275	7,5
6	30	0,8
7	2	0,1
Gesamt	3690	100

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl von Wohnungen	in %
<20 oder (Leer)		0,0
20-30	35	0,9
30-40	105	2,8
40-50	374	10,1
50-60	975	26,4
60-70	816	22,1
70-80	569	15,4
80-90	444	12,0
90-100	178	4,8
100-110	108	2,9
110-120	40	1,1
120-130	10	0,3
130-140	17	0,5
140-150	16	0,4
150-160	3	0,1
Gesamt	3690	100

4,6 Mio. Euro

Neubauten und Zukäufe in 2021











PKW-STELLPLÄTZE

#### MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnimmobilienbestands ist eine wichtige und dauerhafte Aufgabenstellung unserer Wohnungsgenossenschaft. Sie verfolgt das Ziel, unsere Wohnungen in einem guten und zeitgemäß vermietbaren Zustand zu halten - die Grundlage für konstant niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten. Des Weiteren verfolgen wir mit den energetischen Sanierungsmaßnahmen die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

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 Erneuerung der Außenanlagen vor.

Im Berichtsjahr erfolgten Maßnahmen der Häusermodernisierung an Wohnobjekten im Arendahls Hang 5, 7, 9 und 11 in Essen-Stoppenberg sowie Restarbeiten in der Scheckenstraße 14 in Essen-Bedingrade. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Modernisierung unserer Häuser 2,5 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €) aufgewendet.

Weiterhin wurden 95 Wohnungseinzelmodernisierungen (Vorjahr: 82 Modernisierungen) durchgeführt. Diese waren insbesondere aufgrund der Übergabe sehr langjährig vermieteter Wohnungen notwendig. Darüber hinaus erfolgten 8 Großreparaturen und 26 wertverbessernde Maßnahmen in bewohnten Wohnungen. Treppenhaussanierungen (sowohl Teil- als auch Komplettsanierungen) fanden in folgenden Objekten statt: Schonnefeldstraße 98, Roggenstraße 2, Matthäuskirchstraße 31 und 58, Riemannstraße 9, Hirtsieferstraße 10, Bockmühlenweg 8 und Bandstraße 132. Insgesamt wurden hierfür 3,7 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €) aufgewendet.

Für sonstige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an Häusern und Wohnungen sowie an Außenanlagen wurden insgesamt 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €) aufgewendet. Hier sind insbesondere die im Zusammenhang mit der Flutkatastrophe im Juli 2021 entstandenen Schäden an unseren Wohngebäuden an der Kupferdreher Straße 260 und am Möllneyer Ufer 15 in Essen-Kupferdreh hervorzuheben.

In der Summe ergeben sich somit Ausgaben in Höhe von 8,8 Mio. € (Vorjahr: 9,4 Mio. €).



#### 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 3.690 Einheiten (Vorjahr: 3.674). Daneben besitzen wir 16 gewerbliche Einheiten und 1.327 Garagen und Stellplätze.

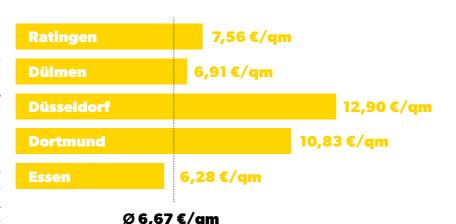
#### **MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN**

Die durchschnittliche Kaltmiete betrug über die gesamten Bestände im Berichtsjahr 6,67  $€/m^2$ . In Ratingen betrug sie 7,56  $€/m^2$ , in Dülmen 6,91  $€/m^2$ , in Düsseldorf 12,90  $€/m^2$ , in Dortmund 10,83  $€/m^2$  und am Standort Essen 6,28  $€/m^2$ . Die jährlichen Sollmieten betrugen 20,48 Mio. € (Vorjahr: 19,7 Mio. €).

Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen gegenwärtig im Monatsdurchschnitt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche 1,84 € (Vorjahr: 1,79 €). Es ist davon auszugehen, dass u.a. durch stark steigende Energiekosten und durch Gebührenerhöhungen die Heiz- und Betriebskosten für Mieter und Vermieter steigen. Durch geeignete Maßnahmen der energetischen Sanierung, durch günstigeren Energieeinkauf und Vereinbarung mehrjähriger Festpreiskonditionen 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



#### **ERLÖSSCHMÄLERUNGEN**

ImBerichtsjahrsind Erlösschmälerungen von rund 575 T€ (im Vorjahr 520 T€) eingetreten. Diese resultieren u.a. aus kurzzeitigen Leerständen bei Neuvermietung, aus modernisierungs- und umbaubedingten Leerständen, schwerer Vermietbarkeit bis zu drei Monaten, Mietminderungen (insbesondere Flutschaden Essen-Kupferdreh) und auch aus notwendigen Räumungsverfahren.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 insgesamt 1,95 % und lag damit über dem Vorjahresniveau (1,52 %). Auswirkungen zeigten hier die Infolge der Covid-19-Pandemie verlängerten Bauzeiten im Rahmen der insbesondere in 2021 sehr hohen Anzahl an Wohnungseinzelmodernisierungen. Die Leerstands- bzw. Vermietungssituation für Essen-Nord stellt sich laut Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in der Region nach wie vor sehr gut dar.

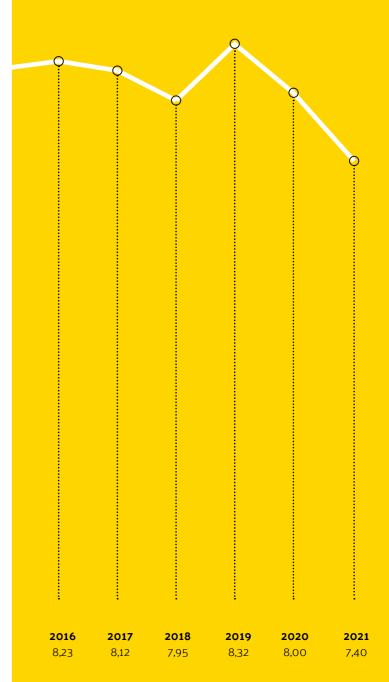
Die Fluktuationsquote beträgt 7,40 % (273 Kündigungen). Seit mehr als zehn Jahren liegt die Fluktuation bei unter 10 % und hat sich in den letzten sechs Jahren auf einen Wert um die 8 % eingependelt. Eine Änderung dieser Entwicklung ist vorerst nicht in Sicht, wie auch die ersten Monate des Jahres 2022 weiterhin zeigen.

Wesentliche Ursache für die Wohnungskündigungen war erneut analog zu den vorherigen Jahren zu rund 28 % 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 bestehenden Mietverhältnissen entwickelt hat.

Erfreulich ist, dass wir den Wünschen der Mieter nach einer neuen Wohnung immerhin in rund 10 % 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 16 % der anhaltend gestiegene Bedarf vieler Mieter nach mehr Wohnfläche.

#### **FLUKTUATIONSENTWICKLUNG 2016–2021**



# DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UNSERER GENOSSENSCHAFT

#### **ERTRAGSLAGE**

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 2.463 T€ realisiert.

	2021	2020
Hausbewirtschaftung	2.221 T€	896 T€
Betreuungstätigkeit	1 T€	-1 T€
Geschäftsbesorgung	o T€	o T€
Bautätigkeit Anlagevermögen	-90 T€	-39 T€
Sonstige betriebliche Tätigkeit	17 T€	15 T€
Betriebsergebnis	2.149 T€	871 T€
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-24 T€	-64 T€
Neutrales Ergebnis	485 T€	1.876 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.610 T€	2.683 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-147 T€	-145 T€
Jahresüberschuss	2.463 T€	2.538 T€

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Jahresüberschuss	2.463 T€	2.538 T€	2.924 T€	2.911 T€	2.386 T€	2.393 T€
Bilanzgewinn	392 <b>T</b> €	398 T€	404 T€	415 T€	432 T€	441 T€

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung von 2.221 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.325 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um 721 T€ gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen sowie die um 719 T€ gestiegenen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen.

Die Verwaltungskosten betragen in 2021 je Bewirtschaftungseinheit rund 631,00 € (Vorjahr: rund 586,00 €). Die Instandhaltungskosten belaufen sich einschließlich zugeordneter Personal- und Sachkosten und nach Abzug von Versicherungs- und sonstigen Erstattungen auf rund 38,05 € (Vorjahr: rund 41,40 €) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Das im Vergleich zum Vorjahr um 51 T€ verminderte negative Ergebnis der Bautätigkeit Anlagevermögen von 90 T€ resultiert aus zugeordneten Personal- und Sachkosten von 142 T€, denen aktivierte Eigenleistungen von 52 T€ gegenüberstehen.

Das im Vergleich zum Vorjahr um 1.391 T€ verminderte neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus gegenüber dem Vorjahr um 656 T€ geringeren Tilgungs- und sonstigen Zuschüssen von 519 T€ und einem gegenüber dem Vorjahr um 887 T€ gesunkenen Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von 0 T€.

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

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

### VERMÖGENSLAGE

31.12.2021		31.12.2020		
	•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••	31.12.2020		Veränderung
110 T€	0,1 %	112 T€	0,1 %	-2 T€
163.700 T€	90,4 %	161.045 T€	88,0 %	2.655 T€
3.040 T€	1,7 %	1.361 T€	0,7 %	1.679 T€
166.850 T€	92,2 %	162.518 T€	88,8 %	4.332 T€
52 T€	0,0 %	51 T€	0,0 %	1 T€
6.532 T€	3,6 %	6.256 T€	3,4 %	276 T€
774 T€	0,4 %	1.501 T€	0,9 %	-727 T€
6.864 T€	3,8 %	12.721 T€	6,9 %	-5.857 T€
14.222 T€	7,8 %	20.529 T€	11,2 %	-6.307 T€
181.072 T€	100,0 %	183.047 T€	100,0 %	-1.975 <b>T</b> €
	163.700 T€  3.040 T€  166.850 T€  52 T€  6.532 T€  774 T€  6.864 T€  14.222 T€	163.700 T€ 90,4 %  3.040 T€ 1,7 %  166.850 T€ 92,2 %  52 T€ 0,0 %  6.532 T€ 3,6 %  774 T€ 0,4 %  6.864 T€ 3,8 %  14.222 T€ 7,8 %	163.700 T€       90,4 %       161.045 T€         3.040 T€       1,7 %       1.361 T€         166.850 T€       92,2 %       162.518 T€         52 T€       0,0 %       51 T€         6.532 T€       3,6 %       6.256 T€         774 T€       0,4 %       1.501 T€         6.864 T€       3,8 %       12.721 T€         14.222 T€       7,8 %       20.529 T€	163.700  T € $90.4  %$ $161.045  T$ € $88.0  %$ $3.040  T$ € $1.7  %$ $1.361  T$ € $0.7  %$ $166.850  T$ € $92.2  %$ $162.518  T$ € $88.8  %$ $52  T$ € $0.0  %$ $51  T$ € $0.0  %$ $6.532  T$ € $3.6  %$ $6.256  T$ € $3.4  %$ $774  T$ € $0.4  %$ $1.501  T$ € $0.9  %$ $6.864  T$ € $3.8  %$ $12.721  T$ € $6.9  %$ $14.222  T$ € $7.8  %$ $20.529  T$ € $11.2  %$



Lagebericht — La

#### **KAPITALSTRUKTUR**

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.880 T€	4,4 %	7.850 T€	4,3 %	30 T€
Ergebnisrücklagen	49.654 T€	27,4 %	47.583 T€	26,0 %	2.071 T€
	57.534 T€	31,8 %	55.433 T€	30,3 %	2.101 T€
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	144 T€	0,1 %	302 T€	0,2 %	-158 T€
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	392 T€	0,2 %	397 T€	0,2 %	-5 T€
	536 T€	0,3 %	699 T€	0,4 %	-163 T€
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rückstellungen	2.218 T€	1,2 %	2.147 T€	1,2 %	71 T€
Darlehen	110.601 T€	61,1 %	114.753 T€	62,7 %	-4.152 T€
Übrige Verbindlichkeiten	25 T€	0,0 %	26 T€	0,0 %	-1 T€
	112.844 T€	62,3 %	116.926 T€	63,9 %	-4.082 T€
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	495 T€	0,3 %	562 T€	0,3 %	-67 T€
Erhaltene Anzahlungen	6.767 T€	3,7 %	6.647 T€	3,6 %	120 T€
Übrige Verbindlichkeiten	2.896 T€	1,6 %	2.780 T€	1,5 %	116 T€
	10.158 T€	5,6 %	9.989 T€	5,4 %	169 T€
Gesamtkapital/Bilanzsumme	181.072 T€	100,0 %	183.047 T€	100,0 %	-1.975 T€

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

#### **KAPITALSTRUKTUR**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.975 T€ (= 1,1 %) vermindert.

Die Sachanlagen (vorwiegend bebaute Grundstücke) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2.655 T€. Den Investitionen von 6.214 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 3.559 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen in Höhe von 6.520 T€ werden mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebsund Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 6.767 T€ gegenüber.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 494 T€.

Das langfristige Eigenkapital (Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und Ergebnisrücklagen) hat sich insbesondere aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses 2021 um 2.101 T€ auf 57.534 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 31,8 % (Vorjahr: 30,3 %).

Die langfristigen Rückstellungen entfallen mit 2.199 T€ (Vorjahr: 2.129 T€) auf Pensionsrückstellungen.

Die Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.152 T€ vermindert. Dem Zufluss durch Darlehens-

valutierungen von 4.692 T€ stehen planmäßige Tilgungen von 5.029 T€ und Rückzahlungen von Darlehen von 2.667 T€ sowie im Berichtsjahr verrechnete Tilgungszuschüsse von 1.148 T€ gegenüber.

Unter den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten werden insbesondere mit 1.667 T€ (Vorjahr: 1.539 T€) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	•	•	•	•	•	•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••
Gesamtkapital/Bilanzsumme	181.072 T€	183.047 T€	175.846 <b>T</b> €	155.322 T€	144.213 T€	133.729 <b>T</b> €
		•	•		•	

#### FINANZLAGE

Am 31. Dezember 2021 waren die langfristigen Vermögenwerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben.

#### LANGFRISTIGER BEREICH

31.12.2021 (Vorjahreswerte 2020 in Klammern)

166.902

T€ VERMÖGENSWERTE (162.569)

**170.378 7.306** 

T€ FINANZIERUNGSMITTEL (172.359)

**KURZFRISTIGER BEREICH** 

31.12.2021 (Vorjahreswerte 2020 in Klammern)

6.864

**T€ FINANZMITTELBESTAND** 

T€ ÜBRIGE KURZFRISTIG REALI- (7.757) SIERBARE VERMÖGENSWERTE

10.694

(10.688)

**STICHTAGSLIQUIDITÄT** 

3.476

T€ NETTO-GELDVERMÖGEN (9.790)

# FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN DER **GENOSSENSCHAFT**

Die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft lässt sich darüber hinaus mit Hilfe der folgenden Indikatoren beschreiben (Vorjahreswerte 2020 in Klammern):

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

2,4 % (2,4%) **GESAMTKAPITALRENTABILITÄ** 

**32,1%** (30,7%)

**BILANZIELLE EIGENKAPITALQUOTE** 

**LEERSTANDSQUOTE** 

2,0 % (1,5%)

**DURCHSCHNITTLICHE MIETE FÜR WOHNUNGEN** 

**5.714** (5.656)

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

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

# RISIKEN UND CHANCEN

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

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

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

Ein Risikobericht mit unterschiedlichen Risikoinventaren wird regelmäßig aktualisiert.

#### **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 und guten Lagen ein

Gegengewicht zu stellen. Die in den letzten Jahren vorgenommene Expansion durch Neubaumaßnahmen in Düsseldorf, Ratingen und Dortmund stellt unseren Bestand auf eine breitere Basis, verringert die regionale Abhängigkeit und führt 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 in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 bereits abzeichnende Schwächephase der deutschen Wirtschaft hat sich durch die anhaltenden wirtschaftlichen Folgen der Pandemie auch in 2021 noch einmal deutlich verschärft.

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

Die ab dem 01.01.2019 aufgrund gesetzlicher Änderungen erfolgte Reduzierung des umzulegenden Anteils von vorgenommenen Modernisierungen von ursprünglich 11 % auf 8 % und die damit einhergehenden ergänzenden Regelungen, die den Spielraum der maximal umlegbaren Modernisierungskosten auch sechs Jahre nach Abschluss der Modernisierung deutlich begrenzen, wirken sich im Zusammenspiel mit historisch hohen Preissteigerungen bei vielen Hoch- und Tiefbaugewerken negativ auf das Modernisierungsverhalten vieler Wohnungsgesellschaften aus und führen in der Folge zu einer erkennbaren Zurückhaltung und zeitlichen Streckung von dringend notwendigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Hinzu kommt, dass die bislang von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank) verlässliche öffentliche Förderung für energetische Sanierungsvorhaben und für

besonders energetisch anspruchsvolle Neubauvorhaben (Bundesförderung für effiziente Gebäude, BEG) im Januar 2022 zwischenzeitlich und ohne Ankündigung ersatzlos gestrichen wurde. Die damit einhergehenden Folgen für die politisch geforderten energetischen Modernisierungsanstrengungen sind derzeit nicht absehbar.

Ab 2021 ist ein nationales Emissionshandelssystem in Deutschland etabliert worden. Mit dem am 12.12.2019 in Kraft getretenen Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) sind die hierfür erforderlichen rechtlichen Grundlagen geschaffen worden. Unternehmen, die Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen (z. B. Stadtwerke), müssen ab 2021 in Höhe der damit verbundenen CO₂-Emission Zertifikate kaufen und hab en diesen Preis auf den Energiepreis aufgeschlagen. Durch die Beheizung von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Gasrechnung dieser CO₂-Aufschlag, der in 2021 je Tonne CO₂ 25,00 € beträgt. Mit der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2021 wird sich dieser Preisaufschlag somit in 2022 erstmalig beim Mieter bemerkbar machen.

Der CO₂-Aufschlag steigt bis 2025 schrittweise auf 55,00 €/
Tonne. Es ist aufgrund des im Bundes-Klimaschutzgesetz
verankerten Prüfauftrags von einer begrenzten Umlagefähigkeit des CO₂-Aufschlags auszugehen. In der Folge muss
demnach 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 weiterhin ernsthaft die Möglichkeit von Enteignungen von Wohnungsunternehmen als Ergebnis von Koalitionsvereinbarungen geprüft. Die mit der sozialen Marktwirtschaft nicht zu vereinbarenden politischen Ideen einer verbindlichen Vorgabe bzw. Deckelung von Kaltmieten ("Mietendeckel") nunmehr auf Bundesebene und der Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von Mietwertspiegeln von vier auf sechs Jahre 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 eintreten-

de Abnahme der Fähigkeit des Staates zu Transferleistungen und zur Subventionierung der Sozialsysteme verstärkt werden dürfte. Diese Einschätzung gilt auch vor dem Hintergrund des in der Zwischenzeit stark nachlassenden Flüchtlingszuzugs aus dem arabischen Raum, aber der weiterhin anhaltenden Zuwanderung aus anderen EU-Staaten und insbesondere des Flüchtlingszuzuges in Folge des russischen Angriffs auf die Ukraine.

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 trotz leichtem Anstieg deutlich unter unserer Gesamtkapitalrentabilität liegen. Gleichwohl gilt es, langfristige Zinsänderungsrisiken und ihre Auswirkungen auf die Zinsbelastungsfähigkeit unserer Wohnungsgenossenschaft frühzeitig zu identifizieren und ggf. entsprechend Vorsorge zu treffen. Durch eine vorausschauende Prolongation auslaufender Kredite und Ausnutzung von gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten langfristiger Kreditverträge versuchen wir, die Fremdkapitalkosten weiter zu reduzieren und die trotz eines zwischenzeitlich leichten Anstiegs nach wie vor günstigen Zinskonditionen in die Zukunft zu verlängern.

#### RISIKEN AUS ZAHLUNGSSTROMSCHWAN-KUNGEN 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.

Seite 58

Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des eklatanten Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Essen und in den für unsere Wohnungsgenossenschaft relevanten Wohnungsmärkten sowie der überwiegend negativen öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

#### RISIKEN AUFGRUND DER CORONAPANDEMIE

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) welt-weit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seitdem zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Die langsam ansteigende Impfquote und die damit einhergehende geringere Hospitalisierungsrate führt seit einigen Wochen zu sinkenden Inzidenzzahlen und zu einer langsamen Entspannung der Gesamtsituation. Die schrittweise Aufhebung der mit der Pandemie einhergehenden Einschränkungen führt bis zu deren Einstellung im Frühjahr 2022 zu einer wahrscheinlichen weitgehenden Normalisierung der Arbeits- und Lebensverhältnisse.

Im Geschäftsjahr 2021 war unsere Genossenschaft nicht von durch die Coronapandemie verursachten Mietausfällen bei bestehenden Mietverhältnissen betroffen. Von dem ohnehin zahlenmäßig unbedeutenden gewerblichen Mietsektor unseres Bestandsportfolios gingen ebenfalls keine diesbezüglichen Risiken aus. Diese Risikoeinstufung wird sehr wahrscheinlich auch in 2022 unverändert bleiben.

Die durch die Coronapandemie in 2021 verursachten Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen führten u.a. zu einer erhöhten unterjährigen Leerstandsquote, zu einer Verschiebung von geplanten Mieteinnahmen (Neu- und Anschlussvermietung) sowie zu höheren Aufwendungen aufgrund der in der Folge verursachten Liefer- und Produktionsengpässen bei Materialien. Wir gehen davon aus, dass die Liefer- und Produktionsengpässe auch in 2022 zu entsprechenden Verzögerungen und Preiserhöhungen führen werden. Durch eine vorausschauende Planung versuchen wir, die Auswirkungen so gering wie möglich zu gestalten.

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.

### RISIKEN AUFGRUND DES KRIEGES IN DER UKRAINE

Der Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 hat auch erhebliche Auswirkungen auf deutsche Unternehmen und ihre Beschäftigten. Die Genossenschaft bewertet zur Zeit die möglichen Risiken aus dem Ukraine-Krieg. Inwieweit es durch den Krieg in der Ukraine zu massiven wirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Genossenschaft kommt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Preissteigerungen im Energiebereich in Folge des Kriegs in der Ukraine sind allerdings bereits sehr deutlich wahrnehmbar.

#### **MARKTCHANCEN**

Unsere Strategie, durch Aus-, Um- und Neubau barrierefreie 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.

Durch die in unserer Tochtergesellschaft Essen-Nord Bau und Service GmbH Ende 2020 verortete Heizkostenselbstabrechnung und Funkrauchwarnmelder-Wartung unserer Wohnungsbestände eröffnen wir uns ein neues Geschäftsfeld im Kerntätigkeitsbereich der Wohnungswirtschaft. Dies geschieht zum einen aus unternehmerischen Motiven und zum anderen um die gestiegenen Serviceansprüche (Fernauslesbarkeit und -wartung) sowie eine Kostenstabilität aus Sicht unserer Mieter und Mitglieder sicherstellen zu können.

Die seit einigen Jahren begonnene umfassende Werbekampagne in den Medien unserer Kernregion haben wir in 2021 überarbeitet und setzen diese zur Sicherung unserer Wettbewerbsposition verstärkt ein.



# PROGNOSE-BERICHT

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 Umsetzung einer energetischen Portfolioanalyse mit Darstellung eines Klimaschutzpfades wird uns zukünftig in die Lage versetzen, die Zielerreichung bei der CO<sub>2</sub>-Reduzierung zu steuern.

Wir gehen derzeit davon aus, dass der Angriff Russlands gegen die Ukraine zu keinen wesentlichen Abweichungen von der durch den Jahresabschluss vorgezeichneten Linie führen wird. Die Zukunftserwartungen unserer Wohnungsgenossenschaft werden durch die Situation in der Ukraine nach gegenwärtigem Stand nicht bedeutsam verändert, sodass das Unternehmen nicht wesentlich von den Auswirkungen betroffen sein wird.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2022 einen Umsatz von rund 27 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss i. H. von ca. 2,2 Mio. €.

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

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

hresabschluss 2021 S

### **BILANZ ZUM 31.12.2021**

#### AKTIVA

	Geschäftsjahr 2021	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		110.130,97	112.707,36
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit			
Wohnbauten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit	148.953.000,66		146.936.634,99
Geschäfts- und anderen Bauten	6.880.727,74		6.931.929,70
Grundstücke ohne Bauten	0,51		2.122.146,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.451,56		327.451,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.394,83		87.706,42
Anlagen im Bau	6.630.535,22		0,00
Bauvorbereitungskosten	800.238,08		1.274.917,22
Geleistete Anzahlungen	0,00	163.700.348,60	3.364.019,51
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.600,00		250.600,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.708.408,00		209.008,00
Sonstige Ausleihungen	750.000,00		750.000,00
Andere Finanzanlagen	331.300,00	3.040.308,00	151.550,00
Anlagevermögen insgesamt		166.850.787,57	162.518.670,86
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.519.849,15		6.255.969,10
Andere Vorräte	11.393,42	6.531.242,57	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	95.320,22		77.667,72
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66,59		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.012,22		5.800,00
Sonstige Vermögensgegenstände	655.495,87	773.894,90	1.417.527,13
Wertpapiere			
		14.833,13	13.690,82
Sonstige Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere  Flüssige Mittel			
		6.849.474,43	12.706.585,10
Flüssige Mittel		6.849.474,43	12.706.585,10
Flüssige Mittel  Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.849.474,43	12.706.585,10
Flüssige Mittel  Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten  Rechnungsabgrenzungsposten			

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

lahresabschluss 2021 — Seite 63

#### PASSIVA

	Geschäftsjahr 2021	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	143.728,28		257.640,00
der verbleibenden Mitglieder	7.880.495,34		7.849.533,41
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	8.024.223,62	44.460,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.294,66 €			(11.336,59)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.703.000,00		6.456.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 247.000,00 €			(254.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.444.087,97		4.444.087,97
Andere Ergebnisrücklagen	38.507.197,44	49.654.285,41	36.682.990,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1824.207,21 €			(1.886.502,76)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.463.398,89		2.538.275,79
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.071.207,21	392.191,68	2.140.502,76
Eigenkapital insgesamt		58.070.700,71	56.132.484,64
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.198.867,00		2.129.392,00
Steuerrückstellungen	23.343,00		112.051,46
Sonstige Rückstellungen	491.213,93	2.713.423,93	467.843,53
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.177.912,47		113.645.145,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.238.970,96		1.937.949,44
Erhaltene Anzahlungen	6.767.325,72		6.646.906,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	243.437,30		217.641,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.666.706,11		1.539.219,19
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	447,75		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	193.499,29	120.288.299,60	218.564,87
– davon aus Steuern: 6.728,02 €			(50.613,87)
Bilanzsumme		181.072.424,24	183.047.199,49
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten		307.168,22	284.628,18

Seite 6

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr 2021	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.542.037,63		25.451.414,32
b) aus Betreuungstätigkeit	20.678,00		18.558,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.000,00	26.577.715,63	5.800,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		263.880,05	361.791,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		52.117,84	49.625,69
Sonstige betriebliche Erträge		726.895,43	2.324.768,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.381.481,28	15.888.928,91
Rohergebnis		12.239.127,67	12.323.029,82
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.682.855,62		1.567.882,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	475.453,45	2.158.309,07	433.719,47
– davon für Altersversorgung: 132.663,40 €			(121.279,25)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-	3.578.089,58	3.467.005,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.430.496,32	1.635.820,77
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21.071,50		21.199,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.815,85	27.887,35	35.058,02
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-	0,00	34.911,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.770.797,20	1.840.087,51
– davon aus Aufzinsung: 47.897,00 €			(54.350,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		147.206,86	145.267,74
Ergebnis nach Steuern		3.182.115,99	3.254.591,74
Sonstige Steuern		718.717,10	716.315,95
Jahresüberschuss		2.463.398,89	2.538.275,79
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.071.207,21	2.140.502,76
Bilanzgewinn		392.191,68	397.773,03



Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

Anhang zum Jahresabschluss 2021 -

### 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 2021 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 Für Balkonanbauten bei bereits auf den Erinnerungswert Verlustrechnung wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr folgende Bilanzierungs- und Bewertungs- von 20 Jahren festgelegt. methoden angewandt:

#### **IMMATERIELLE VERMÖGENS-GEGENSTÄNDE**

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von drei bis zehn 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.

abgeschriebenen Gebäuden wurde eine Nutzungsdauer

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

Neben angefallenen Fremdkosten werden Aufwendungen für technische Eigenleistungen in die Herstellungskosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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 RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN**

Die ausgewiesenen Beträge enthalten im Voraus gezahlte Aufwendungen.

#### **PENSIONSRÜCKSTELLUNGEN**

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 1,87 % p.a. bei Berücksichtigung eines Zehn-Jahres-Durchschnitts sowie 1,35 % bei Berücksichtigung eines Sieben-Jahres-Durchschnitts (Vorjahr: 1,61 % 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 Zehn-Jahres-Durchschnitt verlängert (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag € 177.466 (Rückstellung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes = 2.198.867 €; Rückstellung unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes = 2.376.333 €).

#### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Der Ansatz der Rückstellungen erfolgt unter Berücksichtiqunq 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.

Anhang zum Jahresabschluss 2021 — Seite 70

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

Anhang zum Jahresabschluss 2021 — Seite :

### C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

		Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibung								
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	31.12.21	01.01.21	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen iZshg.m. Zugängen	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	Änderungen i.Zshg.m. Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.21	Buchwert am 31.12.21	Buchwert am 31.12.20
		de	s Geschäftsjahres												
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
lmmaterielle Vermögensgegenstände															
Entgeltlich erworbene Lizenzen	370.218,39	16.530,00	-	-	-	386.748,39	257.511,03	19.106,39	-	-	-	-	276.617,42	110.130,97	112.707,36
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	222.384.063,55	754.210,04		4.708.755,58		227.847.029,17	75.447.428,56	3.446.599,95				-	78.894.028,51	148.953.000,66	146.936.634,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.773.672,10	19.371,17	_	_	_	8.793.043,27	1.841.742,40	70.573,13	_	_	_	_	1.912.315,53	6.880.727,74	6.931.929,70
Grundstücke ohne Bauten	2.122.146,10		_	-2.122.145,59	_	0,51	-	-	_			_	-	0,51	2.122.146,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	359.657,56		_		_	359.657,56	32.206,00					-	32.206,00	327.451,56	327.451,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	835.654,26	62.498,52	_	_	_	898.152,78	747.947,84	41.810,11	_	_	_	-	789.757,95	108.394,83	87.706,42
Anlagen im Bau	-	3.575.437,81	-	3.055.097,41	-	6.630.535,22		-	-	-	-	-	-	6.630.535,22	-
Bauvorbereitungskosten	1.274.917,22	494.753,38	-	-969.432,52	-	800.238,08	-	-	-	-	-	-	-	800.238,08	1.274.917,22
Geleistete Anzahlungen	3.364.019,51	1.308.255,37	_	-4.672.274,88	_	_	-	_	-	_	_	-	_	-	3.364.019,51
	239.114.130,30	6.214.526,29	_	_	_	245.328.656,59	78.069.324,80	3.558.983,19	_	_	_	-	81.628.307,99	163.700.348,60	161.044.805,50
Finanzanlagen		•													
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.600,00	-	-	-	-	250.600,00	-	-	-	-	-	-	-	250.600,00	250.600,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	209.008,00	1.499.400,00	-	-	_	1.708.408,00	-	-	_	-	-	_	_	1.708.408,00	209.008,00
Sonstige Ausleihungen	750.000,00	_	_	_	_	750.000,00		_	_	_	_	-	_	750.000,00	750.000,00
Andere Finanzanlagen	151.550,00	180.000,00	-250,00	-	-	331.300,00			-	_	-	-	-	331.300,00	151.550,00
	1.361.158,00	1.679.400,00	-250,00	-	_	3.040.308,00	_	-	-	-	-	-	-	3.040.308,00	1.361.158,00
Anlagevermögen insgesamt	240.845.506,69	7.910.456,29	-250,00	_	_	248.755.712,98	78.326.835,83	3.578.089,58					81.904.925,41	166.850.787,57	162.518.670,86

Anhang zum Jahresabschluss 2021 — Seite 7

- **2.** Die Position "Unfertige Leistungen" in Höhe von 6.520 T€ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebsund Heizkosten.
- **3.** Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen unverändert gegenüber dem Vorjahr nicht.
- **4.** Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum 31.12.2021 betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.
- **5.** In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- **6.** In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:
- Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (264 T€), die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden,
- Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (99 T€).
- **7.** 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.
- **9.** Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte zeigt die folgende Tabelle (Vorjahreszahlen in Klammern):

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

Anhang zum Jahresabschluss 2021 — Seite

### VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon:	Restlaufzei	t > 1 Jahr	gesichert GPR*
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
		-	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten	-		-		
gegenüber Kreditinstituten	108.177.912,47 (113.645.145,86)	5.883.575,57 (5.978.557,48)	21.178.268,84 (21.065.106,83)	81.116.068,06 (86.601.481,55)	108.177.912,47 (113.645.145,86)
Verbindlichkeiten		-	-		
gegenüber	3.238.970,96	110.205,18	378.261,41	2.750.504,37	3.238.970,96
anderen Kreditgebern	(1.937.949,44)	(29.247,04)	(218.380,80)	(1.690.321,60)	(1.937.949,44)
Erhaltene Anzahlungen	6.767.325,72	6.767.325,72	0,00	0,00	0,00
	(6.646.906,63)	(6.646.906,63)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	243.437,30	243.437,30	0,00	0,00	0,00
	(217.641,87)	(217.641,87)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten					
aus Lieferungen	1.666.706,11	1.666.706,11	0,00	0,00	0,00
und Leistungen	(1.539.219,19)	(1.539.219,19)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten					
gegenüber verbundenen	447,75	(447,75)	0,00	0,00	0,00
Unternehmen	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	193.499,29	168.785,65	24.713,64	0,00	0,00
	(218.564,87)	(192.729,48)	(25.835,39)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	120.288.299,60 (124.205.427,86)	14.840.483,28 (14.604.301,69)	21.581.243,89	83.866.572,43	111.416.883,43

<sup>\* =</sup> Grundpfandrechte

#### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von O T€ (Vorjahr: 887 T€) enthalten.
- **2.** Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgtzusammen:
  - Betriebs- und Heizkosten
     Instandhaltungskosten
     andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
     129 T€
     15.381 T€

**3.** In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde und außergewöhnliche Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von 0 T€ (Vorjahr 5 T€) sowie Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 18 T€ (Vorjahr 9 T€) enthalten.

Anhang zum Jahresabschluss 2021

### D. SONSTIGE ANGABEN

- Verpflichtungen, mit Ausnahme der in 2021 begonnenen Investitionen in neue Gebäude und Grundstücke (finanzielle Verpflichtungen i. H. v. 8.770 T€), 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 einverbundenes Unternehmen. Die Liquidationsschlussbilanz der e-value GmbH i. L. zum 28.02.2021 ist erstellt. 4. Mitgliederbewegung:

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt am 28.02.2021 33.046,93 € (31.12.2020: 32.002,98 €) und das Ergebnis des Liquidationszeitraumes vom 01. Januar bis 28. Februar 2021 beträgt 1.043,95 € (31.12.2020: 711,03 €).

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. Eine Löschung der Gesellschaft wird im Geschäftsjahr 2022 erfolgen.

· Weiterhin ist die Genossenschaft seit März 2013 zu 100 % an der Essen-Nord Bau und Service 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 € zu bilden. Die Einzahlung erfolgte im Dezember 2020. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 179.429,07 € (Vorjahr: 215.657,62 €) und der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 betrug 36.228,55 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 14.348,86 €).

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

1. Sonstige in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle 3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	davon Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	2
Technische Mitarbeiter	9	3
Auszubildende	1	
Hauswarte	2	

Anfangsbestand 01.01.2021	4.887
Zugang	293
Abgang	202
Endbestand 31.12.2021	4.978

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 30.961,93 € erhöht. 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) Thomas Fischer

Ulrich Limpinsel (seit 13.09.2021) Erwin Müller Stefan Peil Christiane Schroten Norbert Steinig

#### **9.** Nachtragsbericht:

Wir gehen derzeit davon aus, dass der Angriff Russlands gegen die Ukraine zu keinen wesentlichen Abweichungen von der durch den Jahresabschluss vorgezeichneten Linie führen wird. Die Zukunftserwartungen unserer Wohnungsgenossenschaft werden durch die Situation in der Ukraine nach gegenwärtigem Stand nicht bedeutsam verändert, sodass das Unternehmen nicht wesentlich von den Auswirkungen betroffen sein wird.

### E. GEWINNVERTEILUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.463.398,89 € einen Betrag von 50 %, somit 1.231.699,44 € 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 1.231.699,45 € wird ein Betrag in Höhe von 247.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt sowie ein Betrag in Höhe von 592.507,77 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird die Bestätigung der Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 392.191,68 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01. Januar 2021.

Essen, 23. März 2022

Juan-Carlos Pulido Vorsitzender des Vorstands Andreas Dargegen Mitglied des Vorstands

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

Rechtliche Grundlagen und Organe

# RECHTLICHE GRUND-LAGEN UND ORGANE

Rechtliche Grundlagen und Organe — Sei

# ÜBERSICHT ÜBER DIE RECHTLICHEN GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

**Firma** Wohnungsgenossenschaft

Essen-Nord eG

**Sitz** Essen

Anschrift Hedwig-Dransfeld-Platz 8

45143 Essen

Telefon (0201) 63 40 20 Telefax (0201) 63 40 270

**E-Mail** vorstand@essen-nord.de

**Gründung** 2. März 1914

eingetragen seit 17. Juli 1914

Genossenschaftsregister Amtsgericht Essen,

GenRegNr. 316

#### **SATZUNG**

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

#### Es betragen:

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

#### Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

Rechtliche Grundlagen und Organe Seite 79

#### **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
<b>Dr. Thomas Hermes</b> Vorsitzender	(F)	2023
<b>Peter Maraun</b> stellv. Vorsitzender Vorsitzender Finanzausschuss	(F)	2022
Thomas Fischer stellv. Schriftführer	(B)	2023
<b>Norbert Steinig</b> Schriftführer	(F)	2022
Ulrich Limpinsel	(F)	2024
Erwin Müller	(B)	2024
<b>Stefan Peil</b> Vorsitzender Bauausschuss	(B)	2023
Christiane Schroten	(B)	2024

(B) = Bauausschuss I (F) = Finanzausschuss

Vertreterversammlung 64 Mitglieder der

Genossenschaft

Rechtliche Grundlagen und Organe — Seite 80

### 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		Essen
Endberg	Werner	Schonnefeldstraße 102	45326	Essen
Heil	Ursula	Herrenbank 15 a	45329	Essen
Jaritz	Detlev	Hauerstraße 20	45329	Essen
Kill	Ute	Feldmannhof 10	45326	Essen
Lau	Brigitte	Schonnefeldstraße 106	45326	Essen
Malletzki	Peter	Feldmannhof 20	45326	Essen
Natrop	Karl-Heinz		45329	Essen
***************************************		•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••		***************************************

#### Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

Rechtliche Grundlagen und Organe — Seite 8

#### VERTRETER IM WAHLBEZIRK II - ESSEN-BORBECK

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adelskamp	Klaus	Matthäuskirchstraße 42	45355	Essen
Altenhoff	Wolfgang	Herbrüggenhof 79	45359	Essen
Blechschmitdt	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
lvens	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
Slottke	Dietmar	Scheckenstraße 30	45359	Essen

Rechtliche Grundlagen und Organe — Seite 82

#### 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

	the control of the co	the state of the s	the state of the s	
Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adrian	Heinrich	Möbiusstraße 15	45134	Essen
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
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
			•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••	

#### Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG – Geschäftsbericht 2021

Rechtliche Grundlagen und Organe — Sei

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

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Diers	Corinna	Hombergsegge 54		Hattingen
Dörner-Berude	Sabine		45149	Essen
Gajewski	Heinz-Peter	Fulerumer Straße 144	45149	Essen
Hebeler	Irene		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

