



Essen-Nord
FREUDE AM WOHNEN



GESCHÄFTSBERICHT 2022

GESCHÄFTSBERICHT 2022



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

Hartmann Architekten, Studio Holger Knauf,
Sven Lorenz, www.svenlorenz.com

Auflage

300 Exemplare

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

INHALT

7	—	Vorwort des Vorstands
9	—	Darauf ist Verlass – unsere Handwerkspartner
10	—	Vier Handwerkspartner im Porträt
12	—	Warmherzig
16	—	Bodenständig
20	—	Energiegeladen
24	—	Facettenreich
29	—	Bericht des Vorstands
38	—	Bericht des Aufsichtsrats
40	—	Lagebericht
60	—	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022
66	—	Anhang zum Jahresabschluss 2022
76	—	Rechtliche Grundlagen und Organe

AUF EINEN BLICK

Vergleichszeitraum 2017–2022

189.123

T€ BILANZSUMME

+ 31,14 %

170.798

T€ SACHANLAGEVERMÖGEN

+ 40,55 %

6,9 %

EIGENKAPITALRENTABILITÄT

Ø 5,4 %

7.484

T€ INSTANDHALTUNG

Ø 8.553

60.445

T€ EIGENKAPITAL LANGFRISTIG

+ 24,29 %

3.540

T€ JAHRESÜBERSCHUSS

Ø 2.794

27.349

T€ UMSATZERLÖSE

+ 18,35 %

3.692

WOHNEINHEITEN

+ 156

VORWORT DES VORSTANDS

Der vorliegende Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 geht in bewährter und kompakter Form auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Wohnungsgenossenschaft ein. Erstmals veröffentlichen wir mit diesem Geschäftsbericht und zukünftig im zweijährigen Rhythmus einen sogenannten CSR-Bericht. Unter „Corporate Social Responsibility“ oder kurz CSR wird zunehmend ein ganzheitliches, alle Nachhaltigkeitsdimensionen integrierendes Unternehmenskonzept verstanden. Dabei sind alle sozialen, ökologischen und ökonomischen Beiträge eines Unternehmens zur freiwilligen Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung gemeint, die über die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen hinausgehen.

Das Geschäftsjahr 2022 war in vielerlei Hinsicht besonders herausfordernd. So haben sich innerhalb nur weniger Monate die für die Wohnungswirtschaft wichtigsten Fundamentaldaten erheblich verschlechtert. Neben den weiterhin rapide steigenden Baupreisen sind hier insbesondere die mit der Energiekrise einhergehenden explosionsartigen Anstiege bei den Strom- und Heizkosten zu nennen. Hinzu kommen weitere Preissteigerungen, die sich gegenseitig aufschaukeln und nicht zuletzt zu Lohn-Preis-Spiralen führen, wie wir sie bei den aktuellen Tarifverhandlungen mit z.T. deutlichen, zweistelligen Lohnforderungen beobachten können. Als Reaktion auf die in 2022 und in den ersten Monaten des Jahres 2023 festzuhaltende hohe Inflation steuern die Währungshüter der Europäischen Zentralbank den Leitzins erst zögerlich und dann innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums in über viele Jahre hinweg unbekannte Höhen mit der Folge, dass sich nunmehr auch der Aufwand für Fremdkapital erheblich verteuert hat. Hinzu gesellt sich eine restriktive und zunehmend unzuverlässige öffentliche Förderpraxis für die energetische Sanierung und für den Neubau von dringend benötigten und bezahlbaren Wohnungen.

Die Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft sind demnach groß und bedürfen somit nicht nur qualifizierter und motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sondern insbesondere verlässliche und leistungsfähige Handwerks- und Dienstleistungspartner, die sich in der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben für

uns als Auftraggeber besonders ins Zeug legen. Das diesjährige Leitmotiv unseres Geschäftsberichts stellt daher nicht von ungefähr auf eben diese über viele Jahre hinweg stabilen Partnerschaften mit Mittelständlern ab. Die Identifikation mit unserer Wohnungsgenossenschaft als Auftraggeber hat sich in den Betrieben nicht selten über mehrere Unternehmer-Generationen hinweg entwickelt.

Im Geschäftsjahr 2022 haben uns die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erneut stark beansprucht. Insbesondere die Material- und Lieferengpässe auf den Baustellen führten auch in 2022 zu Verzögerungen, die nur mit erheblichen Kraftanstrengungen ausgeglichen werden konnten. Mit den Vorarbeiten für das neue Mieter- und Mitgliederportal (MuM) ist uns in 2022 bereits ein großer Schritt zur Einführung dieses wichtigen digitalen Hilfsmittels in 2023 gelungen. Im vergangenen Jahr haben wir die Baugenehmigung für unsere neue Geschäftsstelle erhalten. Der Umzug in die neuen Räumlichkeiten ist für Ende 2024 vorgesehen.

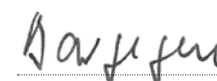
Für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit bedanken wir uns ganz herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ebenso gilt unser Dank auch den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats und der Fachausschüsse für die stets professionelle, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unseren Vertreterinnen und Vertretern danken wir für die verantwortungsvolle Wahrnehmung ihrer Gremienarbeit und für das in unsere Arbeit gesetzte Vertrauen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres Geschäfts- und CSR-Berichtes und viele neue Erkenntnisse zu unserer Wohnungsgenossenschaft.

Ihr Vorstand



Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands



Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands



Spatenstich zur neuen Geschäftsstelle

DARAUF IST VERLASS – UNSERE HANDWERKSPARTNER

Sie sind immer da, wenn sie gebraucht werden. Sie zeichnen sich durch ihr fundiertes Know-how, jahrelange Erfahrung und vorbildliches Engagement aus. Sie sind flexibel, leistungsstark und lösungsorientiert. Sie sind immer dann vor Ort, wenn Reparaturen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauvorhaben bei Essen-Nord anstehen. Kurz gesagt: Sie sind unsere verlässlichen Handwerkspartner!

Vier von ihnen möchten wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht näher vorstellen. Die Unternehmen bzw. die Geschäftsführerin und die Geschäftsführer stehen stellvertretend für alle Handwerksfirmen, die zu unserem Dienstleister-Pool gehören. Sie repräsentieren die Gewerke Sanitär- und Heizungsinstalltionen, Fußbodentechnik, Elektro- und Netzwerktechnik sowie Maler- und Anstreicherarbeiten. Konkret sind es die Essener Handwerksbetriebe Behrens Versorgungstechnik, Fußbodentechnik Hölterhoff, Beinert-Knotte Elektro und der Malerbetrieb Lückheide.

Es ist kein Zufall, dass die vorgestellten Partnerbetriebe aus dem Handwerk allesamt aus Essen kommen.

Einerseits stellen wir auf diese Weise sicher, dass sie bei Bedarf und in Notfällen schnell vor Ort sind und z.B. dringende Reparaturarbeiten umgehend durchgeführt werden können. Auf der anderen Seite tragen wir so unseren Teil dazu bei, die städtische Wirtschaft zu unterstützen und indirekt für den Erhalt und auch die Schaffung von Arbeitsplätzen zu sorgen.

Eine besondere Rolle kommt unseren Handwerkspartnern bei unseren Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen hinsichtlich Energieeffizienz und Reduzierung von CO₂-Emissionen zu. Gemeinschaftlich tragen wir so zur Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung und der EU bei. Das dient nicht nur dem Klimaschutz, sondern auch der Wohnqualität unserer Immobilien. Denn wir möchten, dass unsere Mieterinnen und Mieter in einem attraktiven und behaglichen, dabei gleichzeitig in einem umweltbewussten und nachhaltigen Wohnumfeld leben. Auch auf diese Weise erfüllt sich das Motto unserer Wohnungsgenossenschaft: „Freude am Wohnen“!

VIER HANDWERKSPARTNER IM PORTRÄT



Peter Miets, Behrens Versorgungstechnik

WARMHERZIG



Ralf Hölterhoff, Fußbodentechnik Hölterhoff

BODENSTÄNDIG



Guido Beinert, Beinert-Knotte Elektro

ENERGIEGELADEN



Petra Lückheide-Abmus, Malerbetrieb Lückheide

FACETTENREICH



Peter Miets

Behrens Versorgungstechnik

WARMHERZIG

„Essen-Nord hat eine gewachsene Mieterschaft, die einen Querschnitt durch die Gesellschaft abbildet. Durch kontinuierliche Modernisierungen des Immobilienbestands, zahlreiche Quartiersaufwertungen und vielfältige Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität sorgt die Wohnungsgenossenschaft dafür, dass sich die Mieterinnen und Mieter gut aufgehoben fühlen und die Mieterfluktuation im Vergleich zu anderen Wohnungsanbietern relativ gering ist. Es ist schön, dass wir mit unserer Arbeit einen Teil zur Mieterzufriedenheit beitragen dürfen.“

Der gebürtige Essener Peter Miets weiß, wovon er spricht, denn er ist bereits seit 1982 in Wohnungen der Genossenschaft tätig. Damals, als das von Bernhard Rose vor über 100 Jahren gegründete Unternehmen noch von dessen Tochter, die den namensgebenden Hermann Behrens geheiratet hatte, geleitet wurde, begann er dort seine Ausbildung zum Gas-Wasser-Installateur. Schnell zeigten sich das besondere Talent und das Engagement von Peter Miets. 1991 machte er berufsbegleitend seinen Meister, schloss erfolgreich eine Zusatzausbildung zum Zentralheizungs- und Lüftungsbaumeister ab, bevor er dann 1996 geschäftsführender Gesellschafter der Behrens Versorgungstechnik GmbH wurde. Gemeinsam mit seiner Frau Annette, die die kaufmännische Leitung des Unternehmens innehat, entwickelt er den Betrieb seitdem erfolgreich weiter. Und als wenn das alles noch nicht genug wäre, machte er zusätzlich einen Energieberater-Lehrgang, ist ehrenamtlich seit 1998 Vorstandsmitglied der SHK Innung Essen, gehört seit 2005 dem Gesellenprüfungsausschuss der SHK Essen an, ist seit 2008 Mitglied der Tarifkommission des Fachverbandes SHK in NRW und ist seit 2017 Vorsitzender dieser Kommission. Und hin und wieder findet der 56-jährige Vater von zwei Töchtern auch die Zeit, um seinen Hobbys Radfahren, Windsurfen und Golfspielen zu frönen. Eines ging bei ihm trotz des oftmals stressigen und hektischen Lebens niemals verloren: seine Liebe zu den Menschen und zu seinem Beruf.

Nachhaltige Sanitär- und Heizungslösungen

Begonnen hatte die Zusammenarbeit zwischen Essen-Nord und dem heute unter „Behrens Versorgungstechnik“ firmierenden Unternehmen bereits in den 60er Jahren mit Reparatur- und Modernisierungsarbeiten, z.B. in der

Scheckenstraßen-Siedlung und später im Arendahls Hang. Heute kümmert sich das Essener Unternehmen im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft um vielfältige Aufgabenstellungen. Dazu gehören aktuell beispielsweise Kundendienst-Reparaturarbeiten an sanitären und heizungstechnischen Anlagen, Sanitär- und Heizungsinstallationen bei Wohnungseinzelmodernisierungen im Leerstand, der Austausch von Heizungsgeräten und der energetisch sinnvolle Rückbau bzw. die Zusammenlegung von Heizungs-Einzelanlagen zu zentralen Anlagen mit nur einem Wärmeerzeuger. Auch der Abbau von Barrieren in Sanitärräumen, um diese für Bewohner mit oftmals altersbedingten Bewegungseinschränkungen in bewohnten Wohnungen nutzbar zu halten, gehört zu den Projekten, die das Unternehmen für Essen-Nord durchführt. „Die Herausforderung bei Wohnungsmodernisierungen und nachhaltigen Sanierungen im Bestand ist, die Arbeiten so durchzuführen, dass die angrenzenden Wohnungen nicht über das unumgängliche Maß hinaus in Mitleidenschaft gezogen werden. Denn die Mieterinnen und Mieter des jeweiligen Gebäudes sollen durch die Arbeiten so wenige Unannehmlichkeiten wie möglich erfahren müssen“, erzählt Peter Miets. Doch gerade das ist nicht immer einfach, da Versorgungs- und Entsorgungsleitungen von Wohnung zu Wohnung durch sämtliche Geschosse führen.

Gewachsenes Team mit Erfahrung und Know-how

Bei der Durchführung der Aufträge kann sich der Geschäftsführer auf sein kompetentes Team, bestehend aus 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, verlassen. „Wir verfügen über einen gewachsenen Mitarbeiterstamm“, berichtet er. „Ein Mitarbeiter ist bereits seit fast 40 Jahren bei uns und hat hier – wie sein Vater, der sein gesamtes Berufsleben lang bis zu seinem Renteneintritt vor 20 Jahren bei uns arbeitete – den Beruf in unserem Betrieb erlernt.“ Arbeitsmangel gibt es für das Team von Behrens Versorgungstechnik nicht. Um dem Mangel an geeigneten Fachkräften – die derzeit größte Herausforderung für das gesamte Handwerk – entgegenzuwirken, bildet das Unternehmen im Schnitt drei Azubis gleichzeitig aus. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die jahrzehntelange Erfahrung und das geballte Know-how des Unternehmens weitergegeben und erhalten bleiben. Und davon profitieren auch Auftraggeber wie Essen-Nord.

Was zeichnet Behrens Versorgungstechnik sonst noch aus? „Unsere Lösungen für die Instandhaltung und Modernisierung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung – vornehmlich in Bestandsgebäuden – sind nicht nur nachhaltig, effizient und praktikabel, sondern berücksichtigen auch stets die Bezahlbarkeit und möglichst lang anhaltende Wirtschaftlichkeit“, erläutert Peter Miets sein Konzept. „Dabei können wir sowohl auf unsere ausgezeichnete technische Expertise als auch auf unser Fach-



„Wohnungen auf die neuesten energetischen und hygienischen Standards heben – darin sind wir besonders gut.“

wissen hinsichtlich geeigneter Installationstechniken zurückgreifen, um maßgeschneiderte Bearbeitungsvorschläge zu entwickeln, die die unterschiedlichen Baujahre und Eigenheiten der Gebäude berücksichtigen.“

Verlässliche Partnerschaft

Befragt nach der Zusammenarbeit mit der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord, weiß der Geschäftsführer nur Positives zu berichten. Insbesondere die verlässliche Partnerschaft, die auf Kontinuität und einem zielorientierten Miteinander basiert, hebt er besonders hervor. Auch die Bezahlung beurteilt er als fair und angemessen. „Die Projekte werden in der Regel zu Einheitspreisen abgerechnet. Diese wurden im Vorfeld ausgehandelt und in entsprechenden Listen mit relativ langfristigen Laufzeiten festgeschrieben“, erläutert Peter Miets. „Das ist gerade in diesen Zeiten, die von explodierenden Einkaufspreisen geprägt sind, manchmal eine echte kaufmännische Herausforderung. Doch auf der anderen Seite steht eine regelmäßige Beauftragung – und das auch dann, wenn es auf dem Markt mal nicht so gut läuft.“



Ralf Hölterhoff

Fußbodentechnik Hölterhoff

BODENSTÄNDIG

Er ist im wahrsten Sinne des Wortes auf dem Boden geblieben – zunächst im übertragenen Sinne und später auch beruflich: Ralf Hölterhoff, 58 Jahre alt, geboren in Rütten an der Möhne im Kreis Soest, wohnhaft seit 1995 in Essen. Seit Ende 2005 arbeitet er mit seinem Unternehmen „Fußbodentechnik Hölterhoff“ für Essen-Nord. Bis es dazu kam, war sein Leben zunächst – wie es bei vielen Menschen im Ruhrgebiet und den angrenzenden Regionen auch der Fall war – vom Bergbau geprägt.

Doch der Reihe nach: Im Alter von 15 Jahren begann Ralf Hölterhoff bei der Ruhrkohle AG eine Ausbildung zum Berg- und Maschinenmann. Nachdem er diese erfolgreich abgeschlossen hatte, „malochte“ er ab 1982 im erlernten Beruf unter Tage und arbeitete sich zum Schichtführer hoch. So weit, so gut, so ruhrgebietstypisch. Doch mit dem Fortschreiten des Zechensterbens in der Region machte er sich viele Gedanken darüber, wie sein weiterer beruflicher Weg aussehen könnte, denn Arbeitslosigkeit war keine Option für ihn. Seine Wahl fiel schließlich auf eine Umschulung zum Bodenleger, die er von 1994 bis 1995 absolvierte. Nachdem er danach in seinem neu erlernten Beruf bis Ende 2003 als Angestellter in einem Fußbodenbetrieb gearbeitet und dort wertvolle Erfahrungen und fundiertes Fachwissen gesammelt hatte, machte er sich schließlich 2004 mit seinem eigenen kleinen und erfolgreichen Unternehmen selbstständig. Ein Entschluss, den der verheiratete Vater eines heute 37-jährigen Sohnes und einer 23-jährigen Tochter bis heute nicht bereut hat.

Familiäre Verbindung

Über mangelnde Aufträge – erst recht, nachdem die Geschäftsverbindung zu Essen-Nord begann – konnte er sich nicht beklagen. Kein Wunder also, dass er sich nach personeller Unterstützung umsah – und sie mit seinem Sohn Marc André fand. Dieser arbeitete von 2006 bis 2014 im väterlichen Betrieb und machte nebenberuflich an der Abendschule noch seinen Meister als Maler und Anstreicher. Wie der Vater, so der Sohn, entschloss sich Ralf Hölterhoffs Spross später dazu, seinen eigenen beruflichen Weg zu gehen

und ein Malerunternehmen zu gründen. „Ich finde es gut, dass Marc André wie ich den Schritt in die Selbstständigkeit gewagt hat und u.a. für Essen-Nord arbeitet“, freut sich Ralf Hölterhoff für seinen Sohn. „Mit der Genossenschaft hat er einen Auftraggeber, bei dem er sein Fachwissen einbringen kann und bei dem es garantiert niemals langweilig wird.“

Immer auf dem neuesten Stand

Da aber auch bei Fußbodentechnik Hölterhoff die Arbeit nicht weniger wurde, stellte der Inhaber 2014 kurzerhand einen Parkettleger-Gesellen ein. „Mit Matthias Kladders habe ich genau den richtigen Mitarbeiter gefunden. Wir arbeiten super zusammen und haben schon unzählige Aufträge und Projekte gemeinsam zur vollsten Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden realisiert“, so Ralf Hölterhoff. Zu den Aufgaben, bei denen der Geselle mithilft oder die er teilweise alleine übernimmt, gehören u.a. die Verlegung von Bodenbelägen, wie beispielsweise Teppichböden, Vinyl, Fertigparkett, Laminat und vieles mehr. Auch Treppensanierungen, die Behebung von Wasserschäden sowie Reparatur- und Spachtelarbeiten gehören zum abwechslungsreichen Arbeits-Repertoire. Eine weitere Weiche hat Ralf Hölterhoff ebenfalls gestellt: Seit 2019 ist sein Unternehmen offizieller Ausbildungsbetrieb, was gerade in Zeiten des Fachkräftemangels ein zukunftsorientierter Schritt für den Handwerksberuf des Bodenlegers ist.

Für Ralf Hölterhoff hat es oberste Priorität, immer auf dem neuesten Stand der Produkte und Techniken zu sein. „Vor jedem neuen Kundenprojekt steht die individuelle Beratung, in die wir all unser Fachwissen und unsere Erfahrungen einfließen lassen“, beschreibt der Experte für Bodenbeläge die systematische und sorgfältige Vorgehensweise seines Unternehmens. „Für uns ist es selbstverständlich, dass wir vereinbarte Termine stets einhalten, bei Problemen und in Notfällen schnellstmögliche Hilfe leisten, grundsätzlich wirtschaftlich arbeiten und unsere Leistungen zu fairen und bezahlbaren Preisen anbieten.“

Optimale Kommunikation und Abstimmung

Genau das ist es auch, was Essen-Nord besonders an Ralf Hölterhoff und seinem Unternehmen schätzt. Seine Leistungen und Expertise wird oft und gerne herangezogen, wenn im Immobilienbestand der Genossenschaft z.B. das Verlegen, Spachteln und Vorbereiten der Unterböden aus Estrich, Spanplatten etc. anliegt, neue Fußbodenbeläge, wie beispielsweise Teppiche, Linoleum, Klebe- oder Klick-Vinyl, verlegt und abschließend Fußleisten angebracht werden müssen. Gerade im Zuge von Wohnungsmodernisierungen fallen diese Arbeiten – auch aktuell – an. Damit die verschiedenen Gewerke, die bei Modernisierungen und Sanierungen zum Einsatz kommen, reibungslos Hand in Hand arbeiten können, ist optimale Kommunikation und Abstimmung unumgänglich. „Bei allen Fragen rund um die Aufträge und Baustellen erhalten wir schnelle, kompetente Antworten von den Verantwortlichen bei Essen-Nord. Gerade die Zusammenarbeit mit den Architektinnen und Architekten ist besonders eng, sodass jedes beteiligte Unternehmen immer genau weiß, was wann und wo als nächstes fertigzustellen ist. Das garantiert die fach- und termingerechte Ausführung der Bauvorhaben, an denen wir für die Wohnungsgenossenschaft beteiligt sind.“



„Wir arbeiten eng mit den Architektinnen und Architekten zusammen.“



Und was macht Ralf Hölterhoff, wenn er nicht seinem Beruf nachgeht? „In meiner Freizeit entspanne ich mich bei der Gartenarbeit. Zudem verreise ich gerne. Und als begeisterter Fußballfan drücke ich der Mannschaft von Borussia Dortmund bei jedem Spiel die Daumen. Aber auch mit Fans des FC Schalke 04 und anderer Fußballclubs habe ich überhaupt kein Problem“, fügt Ralf Hölterhoff augenzwinkernd hinzu. „Denn schließlich geht es bei der schönsten Nebensache der Welt ja um den fairen Wettkampf. Das tut Freundschaften keinen Abbruch.“



Guido Beinert

Beinert-Knotte Elektro

ENERGIEGELADEN

Schon in jungen Jahren besuchte Guido Beinert seinen Vater Raimund, der das Unternehmen Beinert-Knotte Elektro 1976 zunächst als Ein-Mann-Betrieb mit Büro im Schlafzimmer gegründet hatte, gerne in der Werkstatt und sah ihm bei der Arbeit zu. Doch beim Zusehen blieb es nicht. Im Alter von ca. 15 Jahren begann er damit, während der Ferien im Betrieb zu arbeiten. Kein Wunder also, dass er sich nach bestandem Abitur dazu entschloss, eine Ausbildung zum Elektroinstallateur zu absolvieren – aufgrund seiner hervorragenden Noten und Leistungen innerhalb des verkürzten Zeitraums von 2 ½ Jahren. Und schon während der Ausbildung durfte er im väterlichen Betrieb seine ersten eigenen Baustellen leiten.

Danach arbeitete Guido Beinert zunächst ein knappes Jahr als Monteur und Techniker, bevor er zur Meisterschule in Düsseldorf ging. Doch damit nicht genug: „Nach bestandener Meisterprüfung habe ich im Anschluss noch eine Zusatzausbildung zum Betriebswirt im Handwerk gemacht, um auch in kaufmännischer Hinsicht für meinen weiteren Berufsweg bestens gerüstet zu sein“, berichtet der heute 42-Jährige. Zurück im Essener Unternehmen kümmerte er sich dann vornehmlich um Projektplanungen und -leitungen. Ab 2012 leitete er Beinert-Knotte Elektro gemeinsam mit seinem Vater, bevor er 2016 schließlich alleiniger Geschäftsführer wurde. Doch auch heute noch ist sein mittlerweile 72-jähriger Vater beratend im Unternehmen tätig und unterstützt seinen Sohn bei Bedarf mit all seiner Erfahrung und seinem Fachwissen.

Zum ausgezeichneten Mittelstandsunternehmen gewachsen

Mit der Zeit ist Beinert-Knotte Elektro immer weiter gewachsen. Die räumlichen Voraussetzungen dafür waren ideal, denn der Großvater betrieb am heutigen Standort des Unternehmens ein Möbelhaus. Nachdem er dieses aufgegeben hatte, richtete Raimund Beinert dort nach und nach die Werkstatt, das Lager und die Büros ein. Heute gehören u.a. eine eigene Pkw-Halle und der Showroom, der einer Wohnung mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer nachempfunden ist und in dem topmoderne Smart-Home-Möglichkeiten demonstriert werden können, zum Unternehmenssitz. Auch ein IT-Technik-Bereich ist dort zu finden, denn zum umfangreichen Leistungsangebot von Beinert-Knotte gehört auch die Netzwerkinstallation für intelligente Gebäudetechnik inklusive individueller Beratung und Planung.

Um allen Kundenwünschen nachkommen zu können, beschäftigt das Unternehmen mittlerweile 28 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter acht Azubis, die zu Elektrikern in der Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik ausgebildet werden. „Unsere Branche erfordert viel Erfahrung, fundierte Kenntnisse und entsprechende Ausbildungen“, weiß Guido Beinert. „Von der Konzeption bis zur Fertigstellung ist ein gutes Zusammenspiel aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nötig.“ Besonders stolz ist der Geschäftsführer auf diverse Zertifizierungen und Auszeichnungen, die sein Unternehmen erhalten hat. Dazu gehören die Zertifizierung „Up-to-date – Profi im Handwerk“, die alle zwei Jahre wiederholt werden muss, die Nominierung für die Finalrunde 2012 beim „Großen Preis des Mittelstandes“ der Oskar-Patzelt-Stiftung und die 2019 erhaltene Mittelstands-Auszeichnung des Fachverlags „Markt intern“, bei der insbesondere die Zukunftsausrichtung und die Mitarbeiter- und Auszubildendenförderung im Fokus stand.

Gegenseitiges Vertrauen und Wertschätzung

Seit rund 40 Jahren arbeitet das Unternehmen bereits für Essen-Nord. „Ich denke, dass insbesondere unsere Fachkompetenz, die Flexibilität, Zuverlässigkeit und Termintreue wesentlich für die jahrzehntelange Kooperation sind, die von gegenseitigem Vertrauen und Wertschätzung geprägt ist“, so die Einschätzung von Guido Beinert. Zu den Arbeiten, die Beinert-Knotte Elektro für die Wohnungsgenossenschaft ausführt, gehören kontinuierliche Reparaturen sowie Elektro-Sanierungen und -Modernisierungen im Immobilienbestand. Auch Aufgaben, die per Mieterselbstbestellung beim Unternehmen eingehen, gehören zum Tätigkeitsfeld. „Wir sind an jedem Arbeitstag in mindestens einer Essen-Nord-Wohnung“, so der Geschäftsführer. Die Auftragsabwicklung läuft dabei seit 2016 komplett digital ab. Jeder Techniker von Beinert-Knotte verfügt über ein eigenes Tablet mit der Handwerker-Software „Mobiler Monteur“ und einer Schnittstelle zum IT-System von Essen-Nord. Das sorgt nicht nur im normalen Alltagsgeschäft für reibungslose Abläufe. Als 2017 bei einer Schiffskollision im Essener Stadthafen eine Oberleitung abgerissen wurde, waren aufgrund der dadurch hervorgerufenen Überspannung auf einen Schlag rund 80 Wohnungen von Essen-Nord betroffen. Die Techniker von Beinert-Knotte kümmerten sich zügig um die Wiederherstellung der Stromversorgung – eine unerwartete und herausfordernde Situation, die bis heute zum Glück ein Einzelfall geblieben ist.



Reibungslose Zusammenarbeit mit Essen-Nord

Jederzeit fair, routiniert und bestens eingespielt hingegen laufen alle geplanten Essen-Nord-Projekte ab. „Dank des Einheitspreiskatalogs wissen wir zu Beginn eines jeden Auftrages, welche Arbeiten von uns gefordert sind und was wir zu leisten haben“, skizziert Guido Beinert das Prozedere. „Der Vorteil daran ist, dass es aufgrund der von vornherein festgelegten Preise keine Angebotsunterbietungen gibt. Das gibt uns Planungssicherheit.“ Vor der Durchführung eines neuen Projektes kommen alle beteiligten Handwerker bei einer Baubesprechung zusammen und klären die Abläufe und gegenseitigen Abhängigkeiten, die dann in einem Bauzeitenplan festgehalten werden. Bei eventuellen Fragen stehen die jeweiligen Bauleiter von Essen-Nord während der Projekte jederzeit zur Verfügung und geben zeitnah Antworten. Auf diese Weise sind reibungslose Abläufe ohne Verzug garantiert.

Übrigens: Für alle, die sich fragen, woher denn das „Knotte“ im Unternehmensnamen „Beinert-Knotte“ stammt, hat der Geschäftsführer und verheiratete Vater zweier vier- und siebenjähriger Jungen, die ihn neben seinem Beruf auf Trab halten, die Antwort sofort parat: „Knotte“ ist der Mädchenname meiner Mutter; der in Frintrop zuzeiten der Unternehmensgründung sehr bekannt war. Daher hat mein Vater den Namen aus strategischen Aspekten mit aufgenommen, auch wenn er der alleinige Gründer war. Als echte Frintroper haben wir den Namen bis heute im Unternehmensnamen belassen.“



„Für mich gab es nie einen anderen Berufswunsch.“



Petra Lückheide-ABmus

Malerbetrieb Lückheide

FACETTENREICH

Fast 100 Jahre in Verbindung mit der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord – eine beachtliche Beziehung, die ihresgleichen sucht und die ein wichtiger Teil der beeindruckenden Unternehmenshistorie des Essener Malerbetriebs Lückheide ist.

Gegründet wurde das Familien- und Traditionsunternehmen 1933 von Hans-Georg Lückheide, dem Großvater der heutigen Geschäftsführerin Petra Lückheide-ABmus. Doch die Verbindung zur Wohnungsgenossenschaft währt sogar noch länger: Der Urgroßvater Johann Lückheide, der ebenfalls als Meister im Malerhandwerk tätig war, gehörte zum Aufsichtsrat der „Altenessener gemeinnützige Spar- und Bauverein Essen-Altenessen eGmbH“, die 1925 gegründet wurde und später in die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord aufging. Dokumentiert und nachzulesen ist dies im 2014 erschienenen Jubiläumsbuch mit dem Titel „Vom Gestern zum Heute“, das anlässlich des einhundertjährigen Bestehens von Essen-Nord herausgegeben wurde.

Familie und Familienbetrieb

Nach dem Tod des Großvaters im Jahr 1986 übernahmen der Vater Hans-Jürgen Lückheide, der die Entwicklung des Malerbetriebs maßgeblich prägte, und der Onkel von Petra Lückheide-ABmus, Horst Lückheide, den Betrieb und die Geschäftsführung. Die gelernte Zahntechnikerin kam 1986 ins Unternehmen und absolvierte dort eine zusätzliche Ausbildung zur Bürokauffrau. Anschließend kümmerte sich die heute 58-Jährige zunächst hauptsächlich als Mutter und Hausfrau um ihre Familie und insbesondere um ihre beiden Söhne, die – wie sollte es auch anders sein? – heute ebenfalls im Essener Malerunternehmen tätig sind. Während dieser Zeit beschränkte sie ihre Arbeit für den Familienbetrieb auf die Buchführung. „Nachdem meine beiden Söhne aus dem Gröbsten heraus waren, hatte ich den Wunsch, auch mal etwas anderes auszuprobieren und in Bereichen tätig zu werden, die mit dem Malerhandwerk nichts zu tun haben“, erzählt Petra Lückheide-ABmus rückblickend. Gesagt, getan. Sie engagierte sich für Kindergruppen und das Kinderturnen, für den Breitensport und arbeitete zwischenzeitlich als Antigewalt-Trainerin in Essen-Altendorf und -Katernberg. Doch die jahrzehntelange Tradition und die Affinität zum Malerhandwerk ließen auch sie nicht unberührt: 2008 kehrte sie schließlich wieder in den Familienbetrieb zurück, übernahm 2015 zunächst die Betriebsführung und 2021 die Mehrheit der Geschäftsanteile sowie die Geschäftsführung.

Abrufbarkeit und Zuverlässigkeit

Zum Mitarbeiterstamm des Unternehmens gehören mittlerweile acht Maler für Innenbereiche, acht für Außenbereiche einschließlich der fachmännischen Montage von Wärmedämmverbundsystemen – kurz WDSV – zum Dämmen von Gebäudeaußenwänden sowie vier Maler-Allrounder. Drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten im Büro und sind u. a. für die Auftragsannahme, das Schreiben von Angeboten und Rechnungen sowie alle Buchhaltungsbelange zuständig. Zwei Auszubildende gehören derzeit ebenfalls zum Team. Beauftragt wird der Malerbetrieb Lückheide von Essen-Nord via Auftragsportal für anfallende Malerarbeiten in Innenbereichen, wie z.B. in Wohnungen oder in Treppenhäusern. Darüber hinaus zieht die Wohnungsgenossenschaft das Essener Unternehmen bei Fassadenanstrichen, WDSV-Arbeiten und Balkonsanierungen heran. Und hin und wieder rückt die Lückheide-Crew auch aus, wenn z.B. Tiefgaragen nach Hochwasserereignissen wieder hergerichtet werden müssen. „Da wir über ein relativ großes Team an Malerfachleuten verfügen, können wir auch kurzfristig zur Stelle sein, wenn es plötzlich irgendwo ‚brennt‘“, so die Geschäftsführerin. „Unsere ständige Abrufbarkeit und unsere Zuverlässigkeit zeichnen uns besonders aus. Das sind wichtige Leistungsaspekte, die nicht nur von Essen-Nord geschätzt werden und die sicherlich mit dazu beitragen, dass unsere Zusammenarbeit schon so lange Bestand hat.“

Beteiligung an zahlreichen Projekten

In der jüngeren Vergangenheit war der Malerbetrieb Lückheide an zahlreichen Umgestaltungen der Essen-Nord-Wohnanlagen an der Hauerstraße/Holtkämperheide in Altenessen, am Heeskampshof in Stoppenberg, Am Roten Haus sowie an der Bandstraße/Lohstraße in Bedingrade beteiligt – um nur einige zu nennen. Aktuell arbeitet das Unternehmen für Essen-Nord an Wärmedämmverbundsystemen für die Wohnanlage Arendahls Hang in Stoppenberg. Diverse Fassadenanstriche und Arbeiten nach Balkonanbauten sind bereits in Planung. „Die Zusammenarbeit mit der Wohnungsgenossenschaft war und ist immer ausgesprochen vertrauensvoll“, freut sich Petra Lückheide-Abmus. „Insbesondere die langjährigen persönlichen Kontakte und die jederzeit verlässlichen Absprachen mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei Essen-Nord sorgen dafür, dass die Aufträge stets effizient, reibungslos und in angenehmer Arbeitsatmosphäre abgewickelt werden können – und das jetzt schon seit fast einem ganzen Jahrhundert!“



„Wir sind auch kurzfristig zur Stelle, wenn es plötzlich irgendwo ‚brennt‘.“

Und welche Interessen hat die vielbeschäftigte und facettenreiche Geschäftsführerin in ihrem Privatleben? „Wenn es meine Zeit zulässt, entspanne ich beim Reiten“, berichtet Petra Lückheide-Abmus über eines ihrer liebsten Hobbys, das ihr den nötigen Ausgleich zum oftmals hektischen Arbeitsleben bietet. „Des Weiteren gehe ich gerne auf Reisen, um andere Länder und Kulturen kennenzulernen. Auch für Kunst interessiere ich mich sehr und ziehe daraus immer wieder zahlreiche Inspirationen.“



BERICHT DES VORSTANDS

Die allgemeine Wirtschaftslage 2022

DIE LAGE DER WELTWIRTSCHAFT

Die Risiken für die Weltwirtschaft in 2022 und in den Folgejahren werden zunehmend bestimmt durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, der damit verbundenen Russland-Sanktionen und durch die Gasmangellage, durch die Inflationsentwicklung und mit abnehmender Bedeutung vom Pandemieverlauf.

In den Vereinigten Staaten von Amerika wird das Wachstum von voraussichtlich 1,9 % im Jahr 2022 auf 0,9 % im Jahr 2023 zurückgehen und 2024 auf 1,5 % steigen. Das rückläufige real verfügbare Einkommen beeinträchtigt weiterhin die Verbrauchernachfrage, und die höheren Zinssätze dämpfen die Investitionen. Unternehmensumfragen deuten auf eine weitere Abschwächung der Industriekonjunktur hin, die sich zunehmend negativ auf die Ausrüstungsinvestitionen auswirken dürfte, nachdem die Bauinvestitionen (insbesondere im Wohnungsbau) bereits seit einiger Zeit rückläufig sind. Insbesondere im Jahr 2023 dürfte sich dies allmählich stärker auf den Arbeitsmarkt auswirken und letztlich das Lohnwachstum bremsen. Der Inflationsdruck wird sich daher im kommenden Jahr allmählich abschwächen, was auch durch niedrigere Energiepreise begünstigt wird.

In China wirkt sich die erwartete schrittweise Aufhebung der strengen behördlichen Beschränkungen zur Eindämmung der Ausbreitung von Covid-19-Infektionen im Prognosezeitraum 2022–2024 positiv auf die Konjunktur aus. Obwohl der Normalisierungsprozess noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird er zu einer spürbar höheren Expansion der Gesamtwirtschaft im Jahr 2023 führen. Staatliche Ausgaben, insbesondere für Infrastrukturprojekte, stützen dabei die Konjunktur. Auch von der Geldpolitik gehen expansive Impulse aus, zumal im Gegensatz zu den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften die Geldpolitik in China tendenziell gelockert wird, nachdem sie im Vorjahr im Zuge des Immobilienbooms gestrafft wurde. Nach einem Wachstum von 3,4 %

im Jahr 2022 dürfte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in den Folgejahren um 4,5 % und 4,8 % zulegen.

Insgesamt wird das Bruttoinlandsprodukt der Welt nach einem Anstieg von 2,8 % in 2022 voraussichtlich um 1,6 % im Jahr 2023 und um 2,6 % im Jahr 2024 expandieren.

DIE LAGE IN DER EUROPÄISCHEN UNION

Im Euroraum schrumpft das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Winterhalbjahr 2022/2023, bevor es sich im weiteren Verlauf voraussichtlich leicht erholt. Das Jahreswachstum fällt damit 2023 mit 0,6 % gering aus und dürfte sich erst im Folgejahr erhöhen (+1,7 %).

Auf der Angebotsseite schränken Engpässe bei der Versorgung mit Energie, Rohstoffen und Vorprodukten und die damit verbundenen hohen Kosten die Produktion ein, insbesondere in energieintensiven Wirtschaftsbereichen. Auf der Nachfrageseite schmälert vor allem die hohe Inflation die Realeinkommen und dämpft trotz erheblicher Unterstützung durch die Fiskalpolitik den Konsum der privaten Haushalte, während die Verlangsamung des Exportmarktwachstums und die steigenden Zinssätze die privaten Investitionen belasten. Da die öffentlichen Investitionen im Jahr 2023 wahrscheinlich stark zunehmen und die Inflation aufgrund der sich stabilisierenden Rohstoffpreise allmählich zurückgeht, dürften das Wachstum der Realeinkommen und die Wirtschaftstätigkeit im Quartalsverlauf in den Jahren 2023 und 2024 anziehen.

Der Aufschwung könnte jedoch bescheiden bleiben, da die Stützungsmaßnahmen im Rahmen der Energiekrise trotz der nach wie vor außergewöhnlich hohen Energiepreise langsam auslaufen und die Auswirkungen der höheren Realzinsen auf die Wirtschaftstätigkeit stärker zum Tragen kommen.

DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

Engpässe bei der Versorgung mit Energie, Schwierigkeiten bei der Lieferung von Rohstoffen, Vorprodukten und Handelswaren sowie ein sich verschärfender Arbeitskräftemangel belasten die Herstellung von Waren und Dienstleistungen in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Dadurch werden nicht nur die Produktionsmöglichkeiten eingeschränkt, sondern auch die Produktionskosten als Folge der angebotsseitigen Knappheit in die Höhe getrieben. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen noch kräftig. Insgesamt sind somit die Produktionskapazitäten der deutschen Wirtschaft, die aufgrund der Nachfragerückgänge reduziert wurden, seit Jahresbeginn überausgelastet. Damit stiegen die Preise nicht nur, weil sich Energie, Rohstoffe und Vorprodukte, die Deutschland größtenteils aus dem Ausland importiert, spürbar verteuerten. In einigen Wirtschaftsbereichen stiegen sie auch, weil eine hohe Nachfrage eine Ausweitung der Unternehmensgewinne ermöglichte.

Die Inflationsrate dürfte in den kommenden Monaten zurückgehen. Dafür sorgen die staatlichen Strom- und Gaspreisbremsen, die ab Dezember 2022 ihre Wirkung entfalten. Dennoch wird der heimische Inflationsdruck noch eine Weile hoch bleiben dürfen. Zum einen wird die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen auch im kommenden Jahr nicht zuletzt als Folge der breit angelegten staatlichen Entlastungspakete gestützt. Zum anderen dürften hohe Tarifabschlüsse sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Insgesamt dürfte die Inflationsrate von 7,8 % in 2022 auf 6,4 % in 2023 sinken. Gleichzeitig wird die Kernrate voraussichtlich von 4,8 % auf 5,8 % steigen.

Der hohe Preisauftrieb wird vor allem im Winterhalbjahr die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken

lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst ab der zweiten Jahreshälfte dürften die Einkommen im Verlauf wieder stärker zulegen als die Preise und damit der private Konsum an Fahrt aufnehmen. Auch die Baukonjunktur wird sich zunächst weiter abkühlen. Hohe Baupreise und steigende Zinsen lassen die Nachfrage nach Bauleistungen einbrechen. Das Verarbeitende Gewerbe dürfte dank der hohen Auftragsbestände seine Produktion weiter moderat ausweiten und dann mit dem allmählichen Auslaufen der Lieferengpässe wieder deutlich kräftiger expandieren.

Zusammengenommen wird die gesamtwirtschaftliche Leistung in den beiden Quartalen des Winterhalbjahres 2022/23 um 0,3 % bzw. 0,4 % gegenüber dem Vorquartal zurückgehen. Damit wird die deutsche Wirtschaft in eine technische Rezession geraten. Ab dem Frühjahr 2023 dürfte sich die Konjunktur dann wieder erholen und die Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte mit kräftigeren Raten zulegen. Alles in allem ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für das Jahr 2022 um 1,8 % gestiegen. In 2023 wird das BIP nach heutigen Erkenntnissen auf -0,1 % abschmelzen, bevor es im Folgejahr auf 1,6 % ansteigt (siehe Tabelle 1).

Der Beschäftigungsaufbau dürfte in den kommenden Monaten weitestgehend zum Erliegen und im weiteren Prognosezeitraum nur schleppend wieder in Gang kommen. Damit dürfte sich der Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen von etwa 554.000 im Jahr 2022 auf 77.000 im Jahr 2023 und 80.000 im Jahr 2024 verlangsamen. Die Arbeitslosigkeit wird in 2023 voraussichtlich um 84.000 Personen steigen und im Jahr 2024 wieder um 117.000 sinken. In der Folge liegt die Arbeitslosenquote in den Jahren 2023 und 2024 bei 5,5 % bzw. 5,3 % nach 5,3 % in 2022. Auch die Kurzarbeit dürfte im Winterhalbjahr vorübergehend wieder ausgeweitet werden.

ECKDATEN DER PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

	2021	2022	2023	2024
Verbraucherpreise (Veränderung gegenüber Vorjahr in %)	3,1	7,8	6,4	2,8
Erwerbstätige (1.000 Personen)	44.980	45.534	45.611	45.692
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung gegenüber Vorjahr in %)	2,6	1,8	-0,1	1,6
Arbeitslosenquote (in % der zivilen Erwerbspersonen)	5,7	5,3	5,5	5,3
Arbeitslose (1.000 Personen)	2.613	2.420	2.503	2.386

Quelle: ifo Konjunkturprognose – 14. Dezember 2022

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

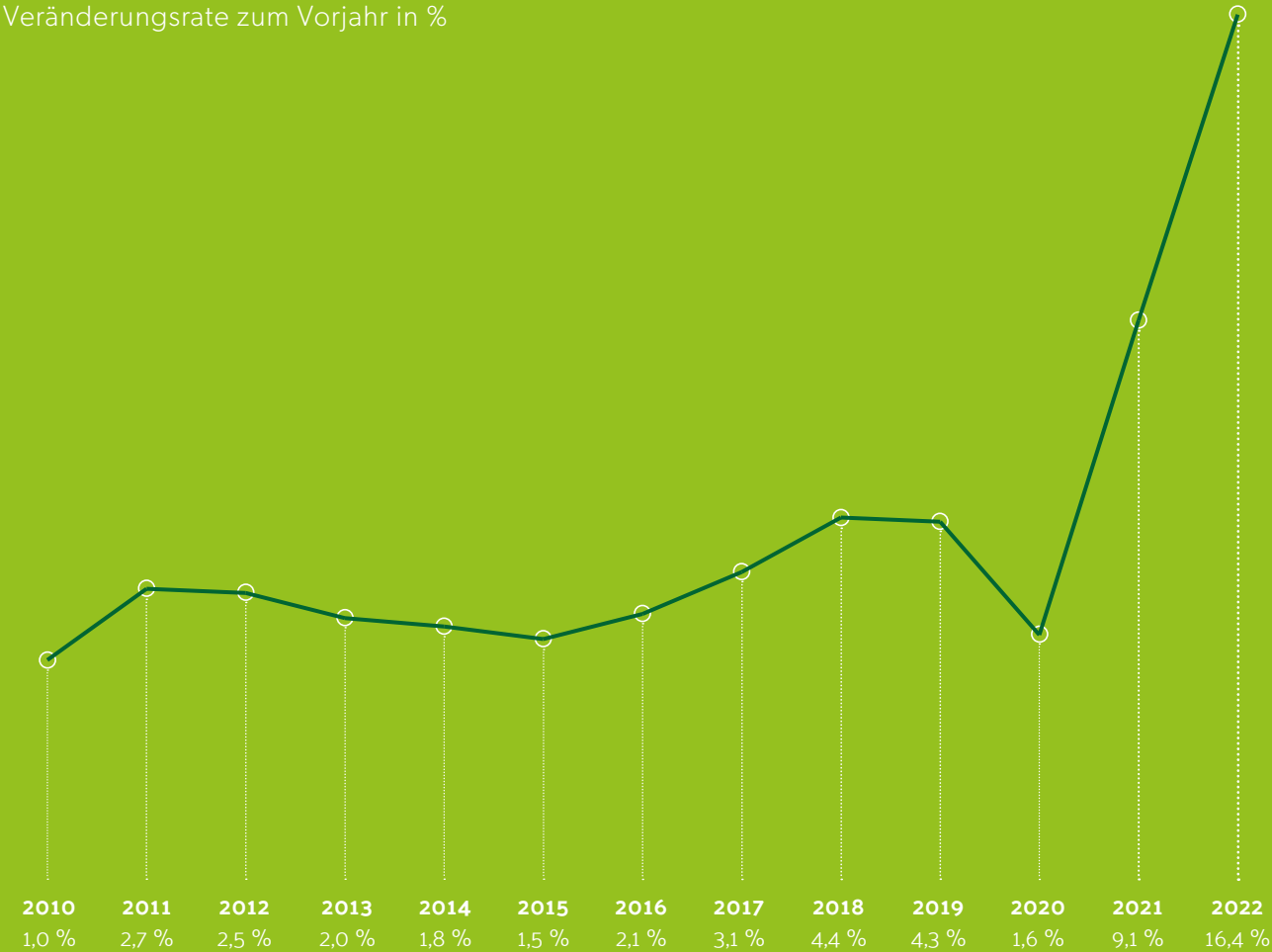
Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022

eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein für lange Zeit nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

BAUPREISE FÜR WOHNGEBÄUDE 2010 – 2022

Veränderungsrate zum Vorjahr in %





davon **8**
(5)
Teilzeitkräfte



32
(29)
Mitarbeiter/-innen



davon **4**
(4)
Hauswarte



64
(64)
Vertreter/-innen



5.066
(4.978)
Mitglieder



7.643.875
(7.880.495)
€ Geschäftsguthaben



3.692
(3.690)
Wohneinheiten



18
(16)
Gewerbereinheiten



1.327
(1.327)
Garagen und Tiefgaragenplätze

VERTRETERVERSAMMLUNG UND AUFSICHTSRAT

Am Montag, dem 23. Mai 2022, trat die Vertreterversammlung im Festsaal der Dampfbierbrauerei in Essen-Borbeck zusammen. Sie stimmte den Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand, der Bilanz zum 31. Dezember 2021 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig zu.

Peter Maraun und Norbert Steinig wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

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 2022 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In dieser Zahl sind 8 Teilzeitkräfte und 4 Hauswarte (davon keiner in Teilzeit) enthalten.

Neu eingetreten ist Janine Alester, Mitarbeiterin für den Bereich Forderungsmanagement, und Jörg Becker, Mitarbeiter für den Bereich Wartung.

MITGLIEDER- UND WOHNUNGS-BESTANDSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2022 traten der Wohnungsgenossenschaft 373 neue Mitglieder bei, und 285 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod, Übertragung ihrer Mitgliedschaft an andere Mitglieder oder durch Ausschluss aus. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Mitgliederbestand 5.066 (Vorjahr: 4.978). Das Geschäftsjahr 2022 verzeichnet somit eine positive Mitgliederentwicklung. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 7.643.875,52 Euro vermindert (Vorjahr: 7.880.495,34 Euro).

ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rund 465 T€ (im Vorjahr 575 T€) eingetreten. Diese resultieren u. a. aus kurzzeitigen Leerständen bei Neuvermietung, aus modernisierungs- und umbaubedingten Leerständen, schwerer Vermietbarkeit bis zu drei Monaten, Mietminderungen und auch aus notwendigen Räumungsverfahren.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 0,8 % und lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau (2,0 %). 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 gut dar.

FINANZ- UND LIQUIDITÄTSLAGE

Die finanzielle Lage des Unternehmens ist gesichert und die Liquiditätsslage ist gut. Allen fälligen Zahlungsverpflichtungen konnte unsere Genossenschaft jederzeit nachkommen. Die Finanzierung der von uns geplanten Baumaßnahmen ist ebenfalls gesichert. Beides gewährleistet uns den Ruf eines solventen Unternehmens, der uns insbesondere bei Verhandlungen mit Kreditgebern und Auftragnehmern eine starke Position verleiht.

Der Cashflow belief sich auf 6.739 T€ (Vorjahr: 5.566 T€) und der dynamische Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Cashflow) betrug 16,9 Jahre (Vorjahr: 19,9 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 langfristige Fremdkapital veränderte sich gegenüber dem Vorjahr von 110.601 T€ auf 113.647 T€ im Wesentlichen durch Valutierungen zwecks weiterer Investitionen in den Wohnungsbestand und zur Bestandserweiterung.

STEUERLICHE RISIKEN

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

Die Auswirkungen im Bereich der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlages sind auch im Geschäftsjahr 2022 zu verzeichnen. So betrug unsere Steuerlast in den erwähnten Steuerarten in 2022 674 T€ (Vorjahr: 147 T€). Im Bereich der Gewerbesteuer werden sich die Verlustvorträge voraussichtlich noch bis in das Geschäftsjahr 2023 steuerdämpfend auswirken. Danach ist auch in dieser Steuerart eine deutliche Mehrbelastung zu erwarten.



DIE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN DER UNTERNEHMENSLEISTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Entstehung		Verwendung	
	T€ %	% T€	
Umsatzerlöse aus Sollmieten	20.563 72	13	3.698 Abschreibungen
		28	7.896 Instandhaltung
		6	1.725 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	6.693 23	8	2.333 Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung
		5	1.399 Grundsteuer und sonstige Steuern
		5	1.463 übrige Aufwendungen
sonstige Erträge	1.364 5	23	6.566 Betriebskosten
		12	3.540 Jahresergebnis
Entstehung gesamt	28.620 T€	28.620 T€	Verwendung gesamt

Compliance-Bericht

VORKEHRUNGEN

Bei den Regelungen, deren Einhaltung durch Compliance-Maßnahmen sichergestellt werden sollen, handelt es sich um Gesetze sowie um unternehmensinterne Regelwerke, also vor allem die Satzung und Geschäftsordnungen. Diese Regelungen betreffen direkt die Unternehmensorgane Vorstand und Aufsichtsrat. Die Mitglieder dieser Organe sollen hierdurch zu rechtskonformem Verhalten angehalten werden. Alle diese Vorschriften haben den Zweck der 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 am 20.01.2021 unter TOP 7 die jederzeit widerrufliche Beauftragung juristischer Dienstleistungen durch die Kanzlei Holthoff-Pförtner (jetzt HPW Rechtsanwalts GmbH) aus Essen, in der der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Thomas Hermes geschäftsführender Gesellschafter ist, neu gefasst und beschlossen worden. Am 16.09.2022 ist darüber hinaus unter TOP 3 die Auftragserweiterung beschlossen worden. Herr Dr. Hermes hat zuletzt die Vertreterversammlung vom 24.06.2020 vor seiner Wiederwahl in den Aufsichtsrat über die jederzeit widerrufliche Beauftragung informiert.



COMPLIANCE-RELEVANTE VORGÄNGE 2022

1. Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2022 nicht festzustellen.

2. Compliance-relevante Vorgänge im Vorstands-bereich

Compliance-relevante Vorgänge im Vorstands-bereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2022 nicht festzustellen.

Für den in 2019 anhängigen, das ehemalige Vorstandsmitglied Michael Malik betreffenden Compliance-relevanten Vorfall wegen verspäteter bzw. unterbliebener 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 2022 hat es für den Aufsichtsratsbereich einen Compliance-relevanten Vorfall gegeben. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 18.01.2023 (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 2022 vor. Der Vorgang ist durch die aktuelle Beschlusslage (siehe Vorkehrungen) gedeckt und erfordert keine weiteren Maßnahmen.



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Jahre 2022 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 2021 und der Wirtschaftsplan 2022. 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 11.04.2023 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 31.12.2022 ab. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen am 24.04.2023 (in Anwesenheit des Verbandsprüfers) und am 27.04.2023 mit dem vorläufigen Ergebnis

der Prüfung befasst und schloss sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes in seiner Sitzung vom 27.04.2023 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 2022 sind am 31.03.2023 und am 03.04.2023 im Umlauf für die Ausschüttung einer Dividende sowie am 27.04.2023 Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung und Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat gewesen.

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

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

Essen, 27.04.2023

Dr. Thomas Hermes
Aufsichtsratsvorsitzender

LAGEBERICHT

Gegenstand des Unternehmens

Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Sie erwirbt, errichtet, bewirtschaftet und betreut 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 Städtebaues 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

Am 31. Dezember 2022 sind 593.489 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Ende 2022 liegt die Bevölkerungszahl damit über dem Stand von 2021 (+ 5.100). Essen ist damit eine der einwohnerstärksten Städte Deutschlands und potenter Wirtschaftsstandort im Herzen des 5,1 Millionen Einwohner starken Ballungsraumes Metropol Ruhr.

Seit Jahren weist die Stadt Essen eine positive Bevölkerungsentwicklung in allen Altersgruppen durch Zuwanderung auf. Ende 2021 lag die Bevölkerungszahl unter dem Stand von 2020 und schrumpfte pandemiebedingt zum ersten Mal seit 2011 geringfügig.

Summiert man die prognostizierte Haushaltsentwicklung, die Ersatzbedarfe im Wohnungsbestand sowie den aktuellen Zusatzbedarf, der durch die in den Jahren 2015 bis 2016 zugewiesenen Flüchtlinge entstanden ist, ergibt sich von 2017 bis 2030 ein Wohnungsbedarf in Höhe von 16.500 Wohneinheiten. Eventuell zukünftige Zuzüge von Flüchtlingen sind hierbei nicht berücksichtigt, da verlässliche Prognosen dazu nicht möglich sind. Der größte Bedarf besteht im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit 72 Prozent.

Der im August 2022 veröffentlichte Mietwertspiegel weist eine durchschnittliche Verteuerung der Kaltmieten gegenüber der bisherigen Basis von rd. 6 % aus (nach einem 10 %igen Anstieg in 2020).

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. Ausgehend vom Jahr 2014 ist die Einwohnerzahl Düsseldorfs bis zum Stichtag 31.12.2020 von 619.651 auf 644.280 Einwohner*innen gestiegen. Dies stellt einen Zuwachs von 24.629 Personen beziehungsweise 4,0 Prozent dar.

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zeigt deutlich eine allgemeine Trendumkehr: Die Mieten steigen und die Kaufpreise stagnieren beziehungsweise sinken. Der Mietwohnungsmarkt präsentiert sich hingegen deutlich positiver. Mit einer Entwicklung von +6,3 % zum Vorjahr stiegen die Preise für das zweite Halbjahr auf 12,75 €/m²/Monat. Die aktuelle Miete für Neubau liegt nun bei 16,10 €/m²/Monat. Die Wachstumstendenzen spiegeln sich auch in weiterhin steigenden Bauland-, Wiedervermietungs- und Neubau(miet)preisen wider.

Wohnungsmarkt Ratingen

Der Rater Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren bezogen auf Baulandpreise und Wiedervermietung sowie Neubaumieten weiterhin an Dynamik gewonnen und entwickelt sich aus Bestandshaltersicht ähnlich positiv wie die Landeshauptstadt Düsseldorf. So weist der Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Ratingen „... eine weitere deutliche Steigerung der Bodenpreise im gesamten Stadtgebiet Ratingen.“ aus.

Bezogen auf die Einwohnergröße (92.217 Einwohner, Stand: 30.06.2020) werden seit Jahren unterproportional wenige Mietwohnungen genehmigt und fertiggestellt (Baufertigstellung Wohnungen insgesamt in 2020: 91 Stück). Das führt bei einer vergleichsweise hohen Kaufkraft (118,1 %, Deutschland: 100 %) zu einer dynamischen Preisentwicklung, die sich auf Nachfrage und Angebotsmieten auswirkt. Der preisliche Abstand der durchschnittlichen Kaltmieten für Wohnflächen zu Düsseldorf nimmt kontinuierlich ab.

Wohnungsmarkt Dortmund

609.546 Menschen lebten Ende 2022 mit Hauptwohnsitz in Dortmund. Damit wuchs die Bevölkerungszahl im vergangenen Jahr um 6.833 Menschen (+1,1 %) – vor allem durch Geflüchtete aus der Ukraine. Von 2012 bis 2016 ist die Bevölkerungszahl durch Zuwanderung deutlich gestiegen (+22.138), in den Folgejahren gab es eine stabile Entwicklung. Insgesamt hat die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um fast 30.000 zugenommen.

Die Stadt Dortmund befindet sich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auf einem Wachstumspfad. Zwar sank aufgrund der durch die Corona-Pandemie gebremsten Zuwanderung die Zahl der Einwohner in 2021 geringfügig. Die Anzahl der Haushalte ist gegenüber dem Vorjahr 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 2022 weiter fort.

Im Ergebnis zeigt die Auswertung der Daten eine deutliche Erhöhung der Mieten auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Gegenüber der Haupterhebung in 2018 ist die Miete in 2022 im Durchschnitt um 2,1 Prozent gestiegen. Die Mietpreissteigerungen fallen in Abhängigkeit vom Baualter, Ausstattung, Modernisierungszustand und Lage jedoch sehr unterschiedlich aus.

Wohnungsmarkt Dülmen

Der Dülmener Wohnungsmarkt gehört nicht zuletzt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung zu den dynamischeren Umlandgemeinden von Münster. Die Zahl der Baufertigstellungen liegt in Dülmen (47.680 Einwohner) höher als in der deutlich größeren Stadt Ratingen. Die durchschnittlichen Kaltmieten für die Wiedervermietung von Bestandsobjekten liegen auf höheren Niveau als in Essen.



Die Entwicklung unseres Geschäfts

NEUBAUTEN UND BESTANDSANKÄUFE

Der Bestand an Wohnungen betrug zum Bilanzstichtag 3.692 Einheiten (Vorjahr: 3.690). Daneben besitzen wir 18 gewerbliche Einheiten und 1.327 Garagen und Stellplätze.

Die in 2022 dramatisch einsetzenden Veränderungen der für die Wohnungswirtschaft maßgebenden Parameter, wie steigende Bau- und Materialkosten, der Fachkräftemangel sowie die innerhalb kürzester Zeit stark gestiegenen Finanzierungskosten führen auch bei unserer Wohnungsgenossenschaft zu einem zögerlichen Verhalten im Neubau von Wohnungen trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Es gilt nunmehr, diese Phase sinnvoll zu nutzen und die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Neubauvorhaben zu schaffen. Grundsätzlich halten wir an unserem Wachstumskurs für die kommenden Jahre vorwiegend im Neubaubereich fest und konzentrieren uns dabei auf Wohnungsmärkte, die durch einen hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet sind.

Aufgrund der in den letzten Jahren vorangetriebenen Grundstücksentwicklung und dem Zukauf von Grundstücken fokussieren wir unsere Aktivitäten vermehrt in eigene 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.

Im Mai 2021 hat der Neubau unseres Wohngebäudes Bechemer Carré in der Rater Innenstadt begonnen. Im Januar bzw. Februar 2023 sind die insgesamt dort errichteten 46 Wohneinheiten (rd. 3.600 m² Wohnfläche) und 46 Stellplätze in einer Tiefgarage an unsere Mieter übergeben worden. Sämtliche Wohnungen sind vollständig vermietet. Das Gesamtbauvorhaben konnte mit leichter Verspätung fertiggestellt und seiner Bestimmung zugeführt werden.

Zum Ende 2022 (Besitzübergang 2023) erfolgte der Ankauf zweier vollvermieteter Wohngebäude (8 Wohneinheiten und 6 Garagen, Baujahr 1965) an der Laarmanstraße 17 und 19 in Essen-Bedingrade in unmittelbarer Nachbarschaft zur zukünftigen Grundstücksentwicklung Am Klostersgarten. Des Weiteren wurde Ende 2022 ein bebautes Grundstück in Essen, Frankenstraße 155, 155 a angekauft. Es handelt sich um ein Objekt mit 5 Wohneinheiten.

BESTANDSÜBERSICHT

Zimmeranzahl	Anzahl der Wohnungen	in %
1	98	2,7
2	305	8,3
3	1597	43,3
4	1389	37,6
5	271	7,3
6	30	0,8
7	2	0,1
Gesamt	3692	100

Wohnfläche in m²	Anzahl von Wohnungen	in %
<20 oder (Leer)		0,0
20-30	35	0,9
30-40	104	2,8
40-50	373	10,1
50-60	977	26,5
60-70	818	22,2
70-80	573	15,5
80-90	446	12,1
90-100	172	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	3692	100

9,5 Mio.
Euro

Investitionssumme für
Neubauten und Zukäufe
in 2022



5
WOHNEINHEITEN



285
m² WOHNFLÄCHE

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnimmobilienbestandes 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 CO₂-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 Erneuerungen der Außenanlagen vor.

Im Berichtsjahr erfolgten Maßnahmen der Häusermodernisierung an Wohnobjekten im Arendahls Hang 6, 8 und 10 in Essen-Stoppenberg. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Modernisierung unserer Häuser 2,2 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €) aufgewendet.

Weiterhin wurden 84 Wohnungseinzelmodernisierungen (Vorjahr: 95 Modernisierungen) durchgeführt. Diese waren insbesondere aufgrund der Übergabe sehr langjährig vermieteter Wohnungen notwendig. Darüber hinaus erfolgten 5 Großreparaturen und 18 wertverbessernde Maßnahmen in bewohnten Wohnungen. Treppenhaussanierungen (ausschließlich Komplettsanierungen) fanden in folgenden Objekten statt: Lichterweg 12 und 14; Bückmannshof 11 sowie Frintroperstraße 361. Insgesamt wurden hierfür 2,6 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €) aufgewendet.

Für sonstige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an Häusern und Wohnungen sowie an Außenanlagen wurden insgesamt 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) aufgewendet.

In der Summe ergeben sich somit Ausgaben in Höhe von 7,2 Mio. € (Vorjahr: 8,8 Mio. €). Die gegenüber 2021 verminderten Ausgaben für die Wohnungseinzelmodernisierungen sowie für Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten korrespondieren mit den im Geschäftsjahr 2022 sehr niedrigen Leerstands- und Fluktuationszahlen unserer Wohnungsgenossenschaft.



BESTANDSVERKÄUFE

Im Berichtsjahr fanden keine Bestandsverkäufe statt.

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. Darüber hinaus fanden Umbaumaßnahmen insbesondere in den Bädern unserer älteren Mieter mit dem Ziel statt, möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. 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.

MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN

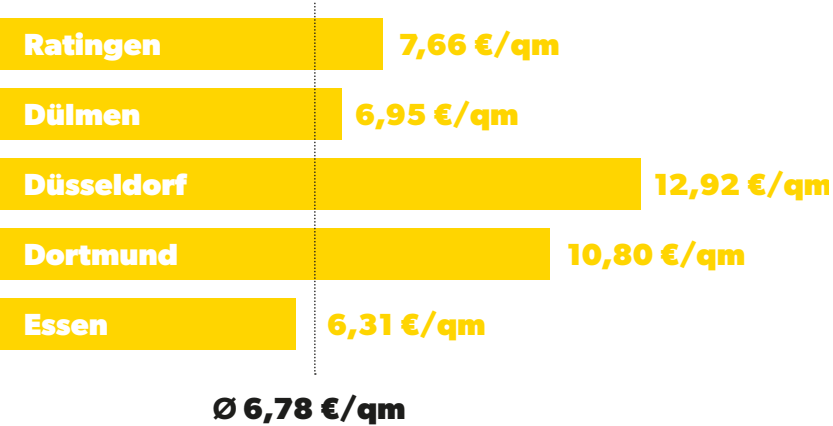
Die durchschnittliche Kaltmiete betrug über die gesamten Bestände im Berichtsjahr 6,78 €/m². In Ratingen betrug sie 7,66 €/m², in Dülmen 6,95 €/m², in Düsseldorf 12,92 €/m², in Dortmund 10,80 €/m² und am Standort Essen 6,31 €/m². Die jährlichen Sollmieten betrugen 20,87 Mio. € (Vorjahr: 20,48 Mio. €).

Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen gegenwärtig im Monatsdurchschnitt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche 1,88 € (Vorjahr: 1,84 €).

Es ist festzuhalten, dass insbesondere durch die stark angestiegenen Energiekosten und durch Gebührenerhöhungen die Heiz- und Betriebskosten für Mieter und Vermieter stetig steigen werden. Durch geeignete Maßnahmen der energetischen Sanierung, durch günstigeren Energieeinkauf und Vereinbarung mehrjähriger Festpreiskonditionen versuchen wir, diesen Trend abzumildern.

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

DURCHSCHNITTliche KALTMieten IN
DEN EINZELNEN KOMMUNEN



ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rd. 465 T€ (im Vorjahr 575 T€) eingetreten. Diese resultieren u.a. aus kurzzeitigen Leerständen bei Neuvermietung, aus modernisierungs- und umbaubedingten Leerständen, schwerer Vermietbarkeit bis zu 3 Monaten, Mietminderungen und auch aus notwendigen Räumungsverfahren.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 0,8 % und lag an dem Stichtag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau (2,0 %). Die im Jahresverlauf rückläufigen Bauzeiten im Rahmen der Wohnungseinzelmodernisierungen hatten hier ebenso einen positiven Einfluss wie die geringe Fluktuation. Mit über 43 % stellt die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen nach Leerzug den wesentlichsten Leerstandsgrund dar. Die Leerstands- bzw. Vermietungssituation für Essen-Nord stellt sich lt. Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in der Region nach wie vor sehr gut dar.

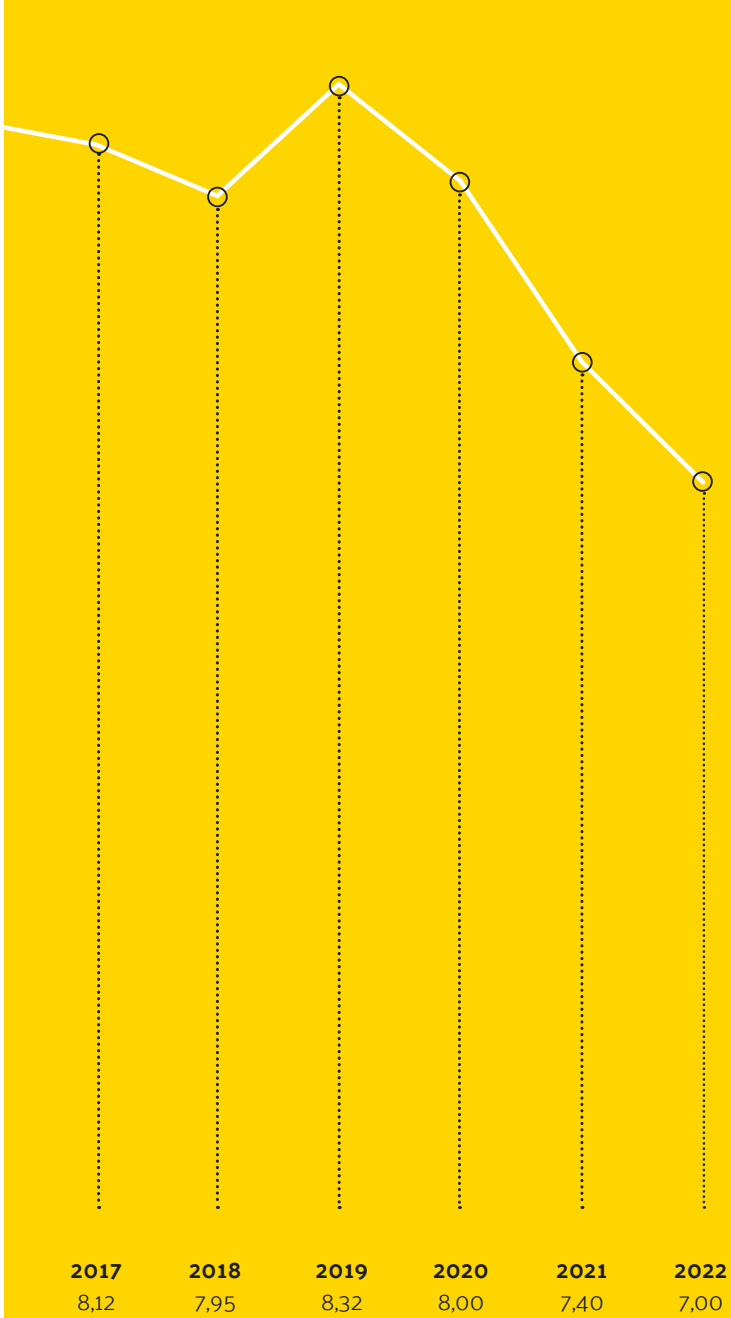
Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr bei 7,0 % (257 Kündigungen) und sank im Vergleich zum Vorjahr erneut. Seit sechs Jahren lag die Fluktuation bei einem Wert um die 8 %, was ebenfalls ein Indikator für die langfristige Kundenbindung ist. Eine Änderung dieser Entwicklung ist vorerst nicht in Sicht, wie auch die ersten Monate des Jahres 2023 zeigen.

Wesentliche Ursache für die Wohnungskündigungen war erneut analog zu den vorherigen Jahren zu rund 25 % der Wechsel in ein Alten- oder Pflegeheim bzw. der Tod des Mieters. Dies erklärt sich aus der Altersstruktur der Mieter, die sich wiederum aus den genossenschaftstypisch oft über Jahrzehnte laufenden Mietverhältnissen entwickelt hat.

Erfreulich ist, dass wir auch im Berichtsjahr den Wünschen der Mieter nach einer neuen Wohnung immerhin in gut 10 % der Fälle nachkommen und sie so in der Genossenschaft halten konnten.

Weitere nennenswerte Ursachen für Wohnungswechsel sind weiterhin mit 19 % der aus beruflichen oder persönlichen Gründen veranlasste Wechsel an einen anderen Ort und mit 15 % der anhaltend gestiegene Bedarf vieler Mieter nach mehr Wohnfläche.

FLUKTUATIONSENTWICKLUNG 2017–2022



DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UNSERER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 3.540 T€ realisiert. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
Hausbewirtschaftung	4.601 T€	2.791 T€
Betreuungstätigkeit	-3 T€	1 T€
Geschäftsbesorgung	-1 T€	0 T€
Bautätigkeit Anlagevermögen	-260 T€	-90 T€
Sonstige betriebliche Tätigkeit	18 T€	17 T€
Betriebsergebnis	4.355 T€	2.719 T€
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-28 T€	-24 T€
Neutrales Ergebnis	-113 T€	-85 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.214 T€	2.610 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-674 T€	-147 T€
Jahresüberschuss	3.540 T€	2.463 T€

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Jahresüberschuss	3.540 T€	2.463 T€	2.538 T€	2.924 T€	2.911 T€	2.386 T€
Bilanzgewinn	393 T€	392 T€	398 T€	404 T€	415 T€	432 T€

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung von T€ 4.601 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.810 erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um T€ 1.550 gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen sowie die um T€ 518 gestiegenen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen.

Die Verwaltungskosten betragen in 2022 je Bewirtschaftungseinheit rd. € 678,00 (Vorjahr: rd. € 631,00). Die Instandhaltungskosten belaufen sich einschließlich zugeordneter Personal- und Sachkosten und nach Abzug von Versicherungs- und sonstigen Erstattungen auf rd. € 29,79 (Vorjahr: rd. € 35,98) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Das im Vergleich zum Vorjahr um T€ 170 verminderte negative Ergebnis der Bautätigkeit Anlagevermögen von T€ 260 resultiert aus zugeordneten Personal- und Sachkosten von T€ 313, denen aktivierte Eigenleistungen von T€ 53 gegenüberstehen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im wesentlichen Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) des Berichtsjahres sowie Gewerbesteuer für die Jahre 2017 bis 2019 und 2022.

Der ursprünglich im Wirtschaftsplan 2022 angenommene Jahresüberschuss in Höhe von ca. Mio. 2,2 € wurde um ca. Mio. 1,3 € übertroffen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen eine Flutschadenförderung des Landes NRW für einen Schaden in Essen-Kupferdreh sowie die Nichtausschöpfung unseres geplanten Instandhaltungsbudgets (stark abgenommene Fluktuation und Leerstand). Des Weiteren sind die Erlösschmälerungen in der ursprünglich geplanten Höhe nicht eingetreten.

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

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	147 T€	0,1 %	110 T€	0,1 %	37 T€
Sachanlagen	170.798 T€	90,3 %	163.700 T€	90,4 %	7.098 T€
Finanzanlagen	2.974 T€	1,6 %	3.040 T€	1,7 %	-66 T€
	173.919 T€	92,0 %	166.850 T€	92,2 %	7.069 T€
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Sonstige Vermögensgegenstände	531 T€	0,3 %	52 T€	0,0 %	479 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	46 T€	0,0 %	52 T€	0,0 %	-6 T€
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	6.628 T€	3,5 %	6.532 T€	3,6 %	96 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	685 T€	0,3 %	722 T€	0,4 %	-37 T€
Flüssige Mittel und Wertpapiere	7.314 T€	3,9 %	6.864 T€	3,8 %	450 T€
	14.627 T€	7,7 %	14.118 T€	7,8 %	509 T€
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	189.123 T€	100,0 %	181.072 T€	100,0 %	8.051 T€



KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.644 T€	4,0 %	7.880 T€	4,4 %	-236 T€
Ergebnisrücklagen	52.801 T€	27,9 %	49.654 T€	27,4 %	3.147 T€
	60.445 T€	32,0 %	57.534 T€	31,8 %	2.911 T€
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	432 T€	0,2 %	144 T€	0,1 %	288 T€
Bilanzgewinn (Dividende)	393 T€	0,2 %	392 T€	0,2 %	1 T€
	825 T€	0,4 %	536 T€	0,3 %	289 T€
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Langfristige Rückstellungen	2.236 T€	1,2 %	2.218 T€	1,2 %	18 T€
Dauerfinanzierungsmittel	113.647 T€	60,1 %	110.601 T€	61,1 %	3.046 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	2 T€	0,0 %	0 T€	0,0 %	2 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	23 T€	0,0 %	25 T€	0,0 %	-2 T€
	115.908 T€	61,3 %	112.844 T€	62,3 %	3.064 T€
Kurzfristig					
Rückständige Annuitäten	869T€	0,5 %	816 T€	0,5 %	53 T€
Übrige Rückstellungen	1.340 T€	0,7 %	495 T€	0,3 %	845 T€
Erhaltene Anzahlungen	7.012 T€	3,7 %	6.767 T€	3,7 %	245 T€
Übrige Verbindlichkeiten	2.724 T€	1,4 %	2.080 T€	1,1 %	644 T€
	11.945 T€	6,3 %	10.158 T€	5,6 %	1.787 T€
Bilanzsumme	189.123 T€	100,0 %	181.072 T€	100,0 %	8.051 T€

KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 8.051 (= 4,4 %) erhöht.

Die Sachanlagen (vorwiegend bebaute Grundstücke) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 7.098. Den Investitionen (vorwiegend Anlagen im Bau) von T€ 10.733 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 3.635 gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen und anderen Vorräten in Höhe von T€ 6.628 werden mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten i. H. v. T€ 6.607 ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 7.012 gegenüber.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von T€ 464, aus Forderungen gegen das Land NRW in Höhe von T€ 217 sowie aus Forderungen gegenüber diversen Energieversorgern in Höhe von T€ 221.

Das langfristige Eigenkapital (Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und Ergebnisrücklagen) hat sich insbesondere aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses 2022 um T€ 2.911 auf T€ 60.445 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 32,0 % (Vorjahr: 31,8 %).

Die langfristigen Rückstellungen entfallen mit T€ 2.215 (Vorjahr: T€ 2.199) auf Pensionsrückstellungen. Von den übrigen Rückstellungen entfallen T€ 577 auf Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen sowie T€ 463 auf Steuerrückstellungen.

Die Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.046 erhöht. Dem Zufluss durch Darlehensvalutierungen von T€ 8.838 stehen planmäßige Tilgungen von T€ 5.230 und Rückzahlungen von Darlehen von T€ 72 sowie im Berichtsjahr verrechnete Tilgungszuschüsse von T€ 490 gegenüber.

Unter den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten werden insbesondere mit T€ 2.284 (Vorjahr: T€ 1.667) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Gesamtkapital/Bilanzsumme	189.123 T€	181.072 T€	183.047 T€	175.846 T€	155.322 T€	144.213 T€

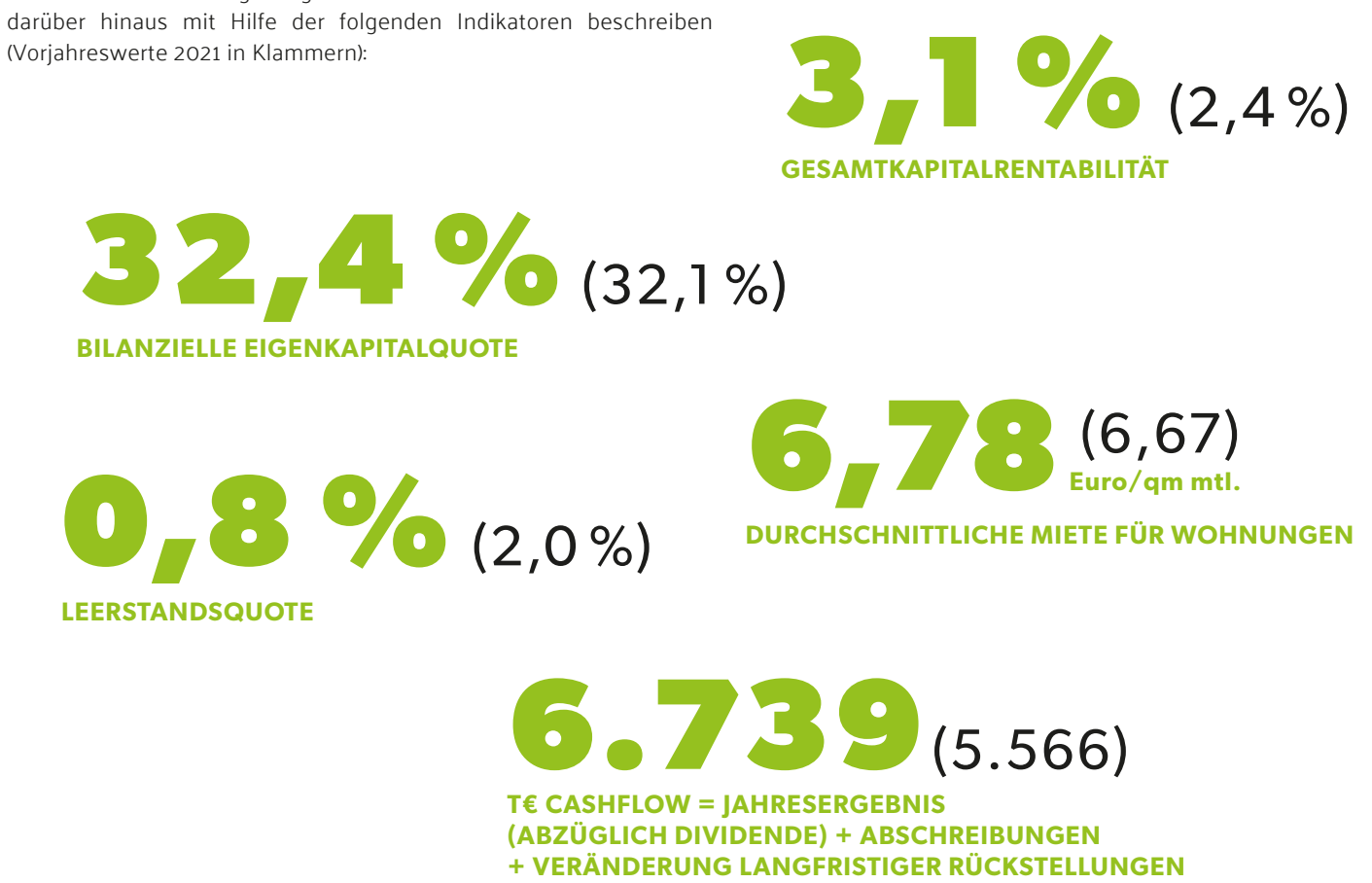
FINANZLAGE

Am 31. Dezember 2022 waren die langfristigen Vermögenwerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben und ist auch für das Jahr 2023 gesichert.



FINANZIELLE LEISTUNGS-
INDIKATOREN DER
GENOSSENSCHAFT

Die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft lässt sich darüber hinaus mit Hilfe der folgenden Indikatoren beschreiben (Vorjahreswerte 2021 in Klammern):



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

RISIKEN UND CHANCEN

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

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zu Compliance. Neben den gesetzlich 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 weiterentwickelt angewandt. Der 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 Jahren bis 2018 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. Hinzu kommen in 2022 nunmehr die mit der Energiekrise und der hohen Inflation verbundenen zusätzlichen Belastungen für weite Teile der Bevölkerung.

Nach dem Inkrafttreten und der zwischenzeitlich vorgenommenen Verschärfung der sog. 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. Ausgelöst durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und der aufgrund von Baukosten- und Materialpreissteigerungen sowie der erhöhten Finanzierungskosten nicht annähernd in ausreichender Zahl erstellter Neubauvorhaben in 2022 und insbesondere in den Folgejahren wird sich der politische Druck nach weiteren mietpreissenkenden Regelungen noch weiter aufbauen.

Die ab dem 01. Januar 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 6 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 und in der zeit-

lichen Folge gegenüber vorherigen Förderkonditionen erheblich verschlechtert bzw. verschärft wurde. Die damit einhergehenden Folgen für die politisch geforderten energetischen Modernisierungsanstrengungen und Neubauvorhaben führen für die Wohnungsunternehmen zu einer deutlich schlechteren Ausgangslage und erklären die stark nachlassenden baulichen Aktivitäten der gesamten Wohnungswirtschaft.

Ab 2021 ist ein nationales Emissionshandelssystem in Deutschland etabliert worden. Mit dem am 12. Dezember 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 haben 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 € betrug. Mit der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2022 wird sich dieser Preisaufschlag somit in 2023 erstmalig beim Mieter und Vermieter nach einem 10-Stufen-Modell in Abhängigkeit von der Emissions-Ausgangslage des Wohngebäudes ausgehend von 30,00 € je Tonne CO₂ unterschiedlich stark bei den Mietparteien bemerkbar machen.

Der CO₂-Aufschlag steigt bis 2026 schrittweise auf 60,00 €/Tonne. 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 und Mieter zukommen. In den nächsten Jahren wird die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes hin zu klimaneutralen Gebäuden viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft an die wirtschaftlichen Grenzen bringen. Durch den in 2022 durch unsere Wohnungsgenossenschaft initiierten Klimapfad versuchen wir, die energetischen Maßnahmen an unseren Wohngebäuden so zu organisieren, dass wir unseren Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral umstellen.

Weitere aktuelle die Wohnungswirtschaft betreffende politische Diskussionen sind sehr beunruhigend. So wurde im Bundesland Berlin bislang ernsthaft die Möglichkeit von Enteignungen von Wohnungsunternehmen als Ergebnis von Koalitionsvereinbarungen geprüft. Inwiefern das Bürgerbegehren nach dem Ergebnis der Nachwahl zum Abgeordnetenhaus in Berlin Anfang 2023 mit einer sich derzeit abzeichnenden Koalition von CDU und SPD politisch durchsetzbar sein wird, bleibt noch abzuwarten. 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 Betrachtungszeitrau-

mes von Mietwertspiegeln von vier auf sechs Jahre kennzeichnen die gesellschaftliche Diskussion und spiegeln die in angespannten Wohnungsmärkten zwischenzeitlich aufkommende negative Meinungsbildung gegenüber Wohnungsunternehmen wider. Mögliche Folgen für unsere Wohnungsgenossenschaft wären der Höhe nach eingeschränkte bzw. zeitlich weit versetzte Mietanpassungspotentiale, die die Handlungsfähigkeit auch vor dem Hintergrund steigender Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung deutlich begrenzen.

Weiterhin bewirkt die demographisch bedingte Entwicklung neben den zu erwartenden rückläufigen Renteneinkommen unserer Mieterinnen und Mieter eine Verminderung der Mietzahlungsfähigkeit, die durch die in Zukunft eintretende Abnahme der Fähigkeit des 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.

Das als Reaktion auf die Energiekrise und der stark steigenden Inflation ab dem 01. Januar 2023 eingeführte Wohngeld-Plus wird zunächst zu einer deutlichen Entlastung der Wohnkostenbelastung bei einer – gegenüber den bisherigen Regelungen – deutlich größeren Zahl an Wohngeldbeziehern führen. 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 ordnungspolitische Sanktionsmaßnahmen (CO₂-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 derzeitige Zinsentwicklung führt allerdings seit Ende 2021/Anfang 2022 und im gesamten Jahresverlauf 2022 zu langfristigen Zinskonditionen, die innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes die Fremdkapitalkosten erheblich

verteuert haben. Insofern gilt es, langfristige Zinsänderungsrisiken und ihre Auswirkungen auf die Zinsbelastungsfähigkeit unserer Wohnungsgenossenschaft frühzeitig zu identifizieren und ggfs. entsprechend Vorsorge zu treffen. Durch eine vorausschauende Prolongation auslaufender Kredite unter Ausschöpfung der Möglichkeiten von Forward-Instrumenten versuchen wir, die Fremdkapitalkosten soweit wie möglich zu optimieren.

RISIKEN AUS ZAHLUNGSSTROMSCHWANKUNGEN SOWIE AUS LIQUIDITÄTS- UND PREISÄNDERUNGEN

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen bislang und absehbar nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

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

RISIKEN AUFGRUND DER CORONAPANDEMIE

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

Die schrittweise Aufhebung der mit der Pandemie einhergehenden Einschränkungen führt bis zu deren voraussichtlichen Einstellung im Frühjahr 2023 zu einer weitgehenden Normalisierung der Arbeits- und Lebensverhältnisse.

Auch im Geschäftsjahr 2022 war unsere Genossenschaft nicht von durch die Corona-Pandemie verursachten Mietausfällen bei bestehenden Mietverhältnissen betroffen. Von dem ohnehin zahlenmäßig unbedeutenden gewerblichen Mietsektor unseres Bestandsportfolios gingen ebenfalls keine diesbezüglichen Risiken aus. Die durch die Corona-Pandemie noch in 2021 verursachten Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen haben sich in 2022 abgeschwächt. Lediglich die höheren Aufwendungen aufgrund von weiterhin bestehenden Liefer- und Produktions-

engpässen bei Baumaterialien führten zu geringeren Verzögerungen. Wir gehen davon aus, dass die durch die Pandemie ausgelösten Liefer- und Produktionsengpässe auch noch in 2023 zu leichten Verzögerungen und Preiserhöhungen führen werden. Durch eine vorausschauende Zeit- und Maßnahmenplanung 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 weiterhin erhebliche Auswirkungen auf deutsche Unternehmen und ihre Beschäftigten. Insbesondere die durch die Einstellung der Gaslieferungen aus Russland verursachte Energiekrise hat maßgeblich zu explosionsartigen Kostensteigerungen bei der Heizwärmeversorgung von Wohngebäuden geführt. Die Energiekrise ist darüber hinaus auch der Haupttreiber der historisch hohen Inflation.

Die durch die Bundesregierung beschlossenen Energiepreisminderungen werden ab 2023 die Kostenauswirkungen bei den privaten Haushalten begrenzen. Für unsere Mieterinnen und Mieter gilt, dass die erhaltenen Entlastungen erst im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an sie weitergegeben werden. Durch die gezielte Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen versuchen wir überdies, hohe Restforderungsbeträge aus der Betriebskostenabrechnung zu vermeiden. Des Weiteren haben wir bislang Vorsorge durch langfristig gesicherte Gasbezugsverträge treffen können, die sich insbesondere im gasbeheizten Wohnungsbestand in Essen für unsere Mieter positiv ausgewirkt haben. Leider endet die vertragliche Vereinbarung mit den Stadtwerken Essen zu Beginn der kommenden Heizperiode im Herbst 2023. Darüber hinaus haben wir alle technischen Optimierungsmöglichkeiten an unseren zentralen Heizungsanlagen vorgenommen.

Die Genossenschaft bewertet kontinuierlich die möglichen Risiken aus dem Ukraine-Krieg. Inwieweit es durch den Krieg in der Ukraine zu weiteren Beeinträchtigungen der Genossenschaft kommt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden.

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 beobachten 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 (Fernausslesbarkeit und -wartung) sowie eine Kostenstabilität aus Sicht unserer Mieter und Mitglieder sicherstellen zu können. Auch im Geschäftsjahr 2022 haben wir weitere Wohnungsbestände in die Heizkostenselbstabrechnung und in die Funkrauchwarnmelder-Wartung übernommen. Dabei handelt es sich u.a. um die Bestände am Arendahls Hang in Essen-Stoppenberg, die wir im Rahmen der energetischen Modernisierung an die Fernwärme angeschlossen haben. Seit der Einführung der Selbstabrechnung in 2020 sind somit bislang insgesamt rd. 742 Wohneinheiten unserer Genossenschaft entsprechend ausgestattet worden.

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

PROGNOSEBERICHT

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

Waren noch in 2021 die Auswirkungen der Corona-Pandemie ausschlaggebend für deutliche Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, so lässt sich für das Geschäftsjahr 2022 nur noch eine Verzögerung aufgrund der nach wie vor gestörten Liefer- und Produktionsprozesse festhalten. Wobei diese zu einem großen Teil den Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine zuzuordnen sind.

Wir gehen davon aus, dass die Liefer- und Produktionsengpässe auch in 2023 zu entsprechenden Verzögerungen und Preiserhöhungen führen werden. Durch Planung versuchen wir, die Auswirkungen so gering wie möglich zu gestalten.

Die Umsetzung einer energetischen Portfolioanalyse mit Darstellung eines Klimaschutzpfades wird uns zukünftig in die Lage versetzen, die Zielerreichung bei der CO₂-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, so dass das Unternehmen nicht wesentlich von den Auswirkungen betroffen sein wird.

Im Ergebnis lässt sich insgesamt festhalten, dass die vorgenannten Risiken, die sich für unsere Genossenschaft ergeben könnten, die positive Fortführung des Unternehmens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht maßgeblich beeinflussen werden. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2023 einen Umsatz von rund 28 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss i. H. von ca. 2,3 Mio. €.

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

JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVA

	Geschäftsjahr 2022	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		146.653,38	110.130,97
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.853.542,44		148.953.000,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.812.680,50		6.880.727,74
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.451,56		327.451,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.607,74		108.394,83
Anlagen im Bau	15.121.581,39		6.630.535,22
Bauvorbereitungskosten	1.557.986,45		800.238,08
Geleistete Anzahlungen	45.241,40	170.798.091,99	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00		250.600,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.667.908,00		1.708.408,00
Sonstige Ausleihungen	750.000,00		750.000,00
Andere Finanzanlagen	331.300,00	2.974.208,00	331.300,00
Anlagevermögen insgesamt		173.918.953,37	166.850.787,57
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.606.547,18		6.519.849,15
Andere Vorräte	21.350,52	6.627.897,70	11.393,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	168.171,23		95.320,22
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		66,59
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.115,00		23.012,22
Sonstige Vermögensgegenstände	1.039.046,85	1.217.333,08	655.495,87
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		15.750,98	14.833,13
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.297.501,48	6.849.474,43
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		45.965,03	52.191,64
Bilanzsumme		189.123.401,64	181.072.424,24
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		342.955,67	307.168,22

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2022	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	431.826,71		143.728,28
der verbleibenden Mitglieder	7.643.875,52	8.075.702,23	7.880.495,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.094,48 €			(12.294,66)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.058.000,00		6.703.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 355.000,00 €			(247.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.444.087,97		4.444.087,97
Andere Ergebnisrücklagen	41.299.532,97	52.801.620,94	38.507.197,44
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.792.335,53 €			(1.824.207,21)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.540.494,61		2.463.398,89
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.147.335,53	393.159,08	2.071.207,21
Eigenkapital insgesamt		61.270.482,25	58.070.700,71
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.215.374,00		2.198.867,00
Steuerrückstellungen	463.076,00		23.343,00
Sonstige Rückstellungen	898.463,83	3.576.913,83	491.213,93
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.375.744,85		108.177.912,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.139.714,06		3.238.970,96
Erhaltene Anzahlungen	7.012.362,25		6.767.325,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	223.770,36		243.437,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.284.025,02		1.666.706,11
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	261,80		447,75
Sonstige Verbindlichkeiten	238.110,52	124.273.988,86	193.499,29
– davon aus Steuern: 43.848,75 €			(6.728,02)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.016,70	0,00
Bilanzsumme		189.123.401,64	181.072.424,24
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten		342.955,67	307.168,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr 2022	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.321.904,41		26.542.037,63
b) aus Betreuungstätigkeit	18.558,00		20.678,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.500,00	27.348.962,41	15.000,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		86.698,03	263.880,05
Andere aktivierte Eigenleistungen		53.005,70	52.117,84
Sonstige betriebliche Erträge		1.082.507,03	726.895,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.462.671,00	15.381.481,28
Rohergebnis		14.108.502,17	12.239.127,67
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.896.363,66		1.682.855,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	436.990,73	2.333.354,39	475.453,45
– davon für Altersversorgung: 67.525,10 €			(132.663,40)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.657.073,74	3.578.089,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.463.014,59	1.430.496,32
Erträge aus Beteiligungen			
– davon aus verbundenen Unternehmen: 6.743,13 €			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26.474,00		21.071,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.922,98	50.140,11	6.815,85
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		40.500,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.724.767,12	1.770.797,20
– davon aus Aufzinsung: 40.271,00 €			(47.897,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		673.680,14	147.206,86
Ergebnis nach Steuern		4.266.252,30	3.182.115,99
Sonstige Steuern		725.757,69	718.717,10
Jahresüberschuss		3.540.494,61	2.463.398,89
Einstellungen in Ergebnizrücklagen		3.147.335,53	2.071.207,21
Bilanzgewinn		393.159,08	392.191,68



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

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 2022 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und denen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der

Satzung der Genossenschaft. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren zugrunde gelegt.

SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt – und soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige Abschreibungen.

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

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

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

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

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.

Es wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von Euro 40.500,00 vorgenommen.

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.

FLÜSSIGE MITTEL

sind mit dem Nominalwert angesetzt. Konten in Fremdwährung wurden am Bilanzstichtag mit dem Devisenkassamittelkurs umgerechnet.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die ausgewiesenen Beträge enthalten im Voraus gezahlte Aufwendungen.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

Folgende weitere Annahmen liegen der Bewertung zugrunde: Rechnungszinssatz von 1,79 % p.a. bei Berücksichtigung eines 10-Jahres-Durchschnitts sowie 1,45 % bei Berücksichtigung eines 7-Jahres-Durchschnitts (Vorjahr: 1,35 % p.a.); Gehaltssteigerungen i.H.v. 2,00 % p.a.; Rentensteigerungen i.H.v. 1,75 bzw. 2,00 % p.a. sowie die Fluktuation i.H.v. 4,00 % p.a.

Der Ermittlungszeitraum für den durchschnittlichen Marktzinssatz wurde von einem 7-Jahres-Durchschnitt auf einen 10-Jahres-Durchschnitt verlängert (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag € 114.927 (Rückstellung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.215.374; Rückstellung unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.330.301).

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibung									
	01.01.22	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	31.12.22	01.01.22	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen iZshg.m. Zugängen	Änderungen iZshg.m. Abgängen	Änderungen iZshg.m. Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.22	Buchwert am 31.12.22	Buchwert am 31.12.21	
des Geschäftsjahres																
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände																
Entgeltlich erworbene Lizenzen	386.748,39	58.040,13	-	-	-	444.788,52	276.617,42	21.517,72	-	-	-	-	298.135,14	146.653,38	110.130,97	
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	227.847.029,17	1.404.889,03	-	20.525,12	-	229.272.443,32	78.894.028,51	3.524.872,37	-	-	-	-	82.418.900,88	146.853.542,44	148.953.000,66	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.793.043,27	3.110,26	-	-	-	8.796.153,53	1.912.315,53	71.157,50	-	-	-	-	1.983.473,03	6.812.680,50	6.880.727,74	
Grundstücke ohne Bauten	0,51	-	-	-	-	0,51	-	-	-	-	-	-	-	0,51	0,51	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	359.657,56	-	-	-	-	359.657,56	32.206,00	-	-	-	-	-	32.206,00	327.451,56	327.451,56	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	898.152,78	10.739,06	-	-	-	908.891,84	789.757,95	39.526,15	-	-	-	-	829.284,10	79.607,74	108.394,83	
Anlagen im Bau	6.630.535,22	8.491.046,17	-	-	-	15.121.581,39	-	-	-	-	-	-	-	15.121.581,39	6.630.535,22	
Bauvorbereitungskosten	800.238,08	778.273,49	-	-20.525,12	-	1.557.986,45	-	-	-	-	-	-	-	1.557.986,45	800.238,08	
Geleistete Anzahlungen	-	45.241,40	-	-	-	45.241,40	-	-	-	-	-	-	-	45.241,40	-	
	245.328.656,59	10.733.299,41	-	-	-	256.061.956,00	81.628.307,99	3.635.556,02	-	-	-	-	85.263.864,01	170.798.091,99	163.700.348,60	
Finanzanlagen																
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.600,00	-	-25.600,00	-	-	225.000,00	-	-	-	-	-	-	-	225.000,00	250.600,00	
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.708.408,00	-	-	-	-	1.708.408,00	-	40.500,00	-	-	-	-	40.500,00	1.667.908,00	1.708.408,00	
Sonstige Ausleihungen	750.000,00	-	-	-	-	750.000,00	-	-	-	-	-	-	-	750.000,00	750.000,00	
Andere Finanzanlagen	331.300,00	-	-	-	-	331.300,00	-	-	-	-	-	-	-	331.300,00	331.300,00	
	3.040.308,00	-	-25.600,00	-	-	3.014.708,00	-	40.500,00	-	-	-	-	40.500,00	2.974.208,00	3.040.308,00	
Anlagevermögen insgesamt	248.755.712,98	10.791.339,54	-25.600,00	-	-	259.521.452,52	81.904.925,41	3.697.573,74					85.602.499,15	173.918.953,37	166.850.787,57	

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 6.607 T€ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von T€ 464 (Vorjahr T€ 0).
4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum 31.12.2022 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 (T€ 577), die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden,

• Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 125).
7. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte zeigt die folgende Tabelle (Vorjahreszahlen in Klammern):

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon:	Restlaufzeit > 1 Jahr		gesichert GPR*
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
			EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.375.744,85 (108.177.912,47)	6.384.040,32 (5.883.575,57)	23.011.695,79 (21.178.268,84)	81.980.008,74 (81.116.068,06)	111.375.744,85 (108.177.912,47)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.139.714,06 (3.238.970,96)	103.748,93 (110.205,18)	383.016,87 (378.261,41)	2.652.948,26 (2.750.504,37)	3.139.714,06 (3.238.970,96)
Erhaltene Anzahlungen	7.012.362,25 (6.767.325,72)	7.012.362,25 (6.767.325,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	223.770,36 (243.437,30)	223.770,36 (243.437,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.284.025,02 (1.666.706,11)	2.284.025,02 (1.666.706,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	261,80 (447,75)	261,80 (447,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	238.110,52 (193.499,29)	214.745,60 (168.785,65)	23.364,92 (24.713,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	124.273.988,86 (120.288.299,60)	16.222.954,28 (14.840.483,28)	23.418.077,58	84.632.957,00	114.515.458,91

* = Grundpfandrechte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine periodenfremden und außergewöhnlichen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens enthalten. Enthalten sind Billigkeitsleistungen des Landes Nordrhein-Westfalen i.H.v. T€ 361.
2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgtzusammen:

• Betriebs- und Heizkosten6.416 T€

• Instandhaltungskosten7.896 T€

• andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung150 T€

14.462 T€
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind perioden-fremde und außergewöhnliche Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 25 (Vorjahr T€ 18) enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, mit Ausnahme der in 2022 begonnenen Investitionen in neue Gebäude und Grundstücke (finanzielle Verpflichtungen i.H.v. T€ 1.986), sind für die Beurteilung der Finanzlage nicht von Bedeutung.
2. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an der Essen-Nord Bau und Service GmbH. Der Anteilsbesitz dient der Herstellung einer dauernden Verbindung.Die Gesellschaft ist 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 200.000,00 € zu bilden. Die Einzahlung erfolgte im Dezember 2020. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2022 148.709,66 € (Vorjahr: 179.429,07 €) und der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2022 betrug -30.719,41 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 36.228,55 €).

Darüber hinaus besaß die Genossenschaft 100 % der Anteile an der e-value GmbH, i. L.. Die Gesellschaft wurde in 2022 gelöscht. Der Liquidationsertrag betrug € 743,13.

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

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

	Beschäftigte	davon Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	4
Technische Mitarbeiter	9	4
Hauswarte	4	

4. Mitgliederbewegung:
- | | |
|---------------------------|-------|
| Anfangsbestand 01.01.2022 | 4.978 |
| Zugang | 373 |
| Abgang | 285 |
| Endbestand 31.12.2022 | 5.066 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 236.619,32 € vermindert. Gemäß § 19 der Satzung ist eine Nachschusspflicht ausgeschlossen.
5. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand bzw. Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.
6. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.
7. Mitglieder des Vorstandes:
Juan-Carlos Pulido (Vorsitzender)
Andreas Dargegen
8. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Dr. Thomas Hermes (Vorsitzender)
Peter Maraun (stellvertretender Vorsitzender)
Thomas Fischer
Ulrich Limpinsel
Erwin Müller
Stefan Peil
Christiane Schrotten
Norbert Steinig
9. Nachtragsbericht:
Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung vorhanden.

E. GEWINNVERTEILUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 3.540.494,61 einen Betrag von 50 %, somit € 1.770.247,30 verbindlich in die Ergebnismrücklagen gem. § 40 Abs. 4 i. V. m. Abs. 3 der Satzung und § 20 Satz 2 GenG einzustellen. Vom verbleibenden hälftigen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.770.247,31 wird ein Betrag in Höhe von € 355.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt sowie ein Betrag in Höhe von € 1.022.088,23 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

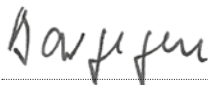
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 393.159,08 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01. Januar 2022.

Essen, 23. März 2023



Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands



Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

ÜBERSICHT ÜBER DIE RECHTLICHEN GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

SATZUNG

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

Es betragen:

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

WAHLORDNUNG

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

Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
---------------	----------------------------

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand	Juan-Carlos Pulido Vorsitzender
	Andreas Dargegen

Aufsichtsrat

		gewählt bis
Dr. Thomas Hermes Vorsitzender	(F)	2023
Peter Maraun stellv. Vorsitzender Vorsitzender Finanzausschuss	(F)	2025
Thomas Fischer stellv. Schriftführer	(B) bis 23.05.2022	niedergelegt zum 31.12.2022
Norbert Steinig Schriftführer	(F)	2025
Ulrich Limpinsel	(F)	2024
Erwin Müller	(B)	2024
Stefan Peil Vorsitzender Bauausschuss	(B)	2023
Christiane Schroten	(B)	2024

(B) = Bauausschuss I (F) = Finanzausschuss

Vertreterversammlung	64 Mitglieder der Genossenschaft
----------------------	----------------------------------

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

VERTRETER IM WAHLBEZIRK I - ESSEN-ALTENESSEN

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Birkner	Markus	Feldmannhof 17	45326	Essen
Endberg	Werner	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	Holtkämperheide 8	45329	Essen

VERTRETER IM WAHLBEZIRK II - ESSEN-BORBECK

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adelskamp	Klaus	Matthäuskirchstraße 42	45355	Essen
Altenhoff	Wolfgang	Herbrüggenhof 79	45359	Essen
Blechschmidt	Rainer	Scheckenstraße 40	45359	Essen
Böntgen	Andrea	Bandstraße 112	45359	Essen
Böntgen	Andreas	Bandstraße 112	45359	Essen
Dippel	Stephan	Matthäuskirchstraße 54	45355	Essen
Girschick	Anke	Scheckenstraße 14	45359	Essen
Gring	Erich	Scheckenstraße 14	45359	Essen
Heimbach	Manfred	Schacht-Franz-Straße 1	45359	Essen
Hermes	Michael	Heckelsberg 9	45359	Essen
Ivens	Karl-Heinz	Heukenfeld 4	45359	Essen
Jochmann	Hedwig	Matthäuskirchstraße 6	45355	Essen
Kemper	Norbert	Matthäuskirchstraße 26	45355	Essen
Kraus	Bernd	Scheckenstraße 14	45359	Essen
Langenkamp	Jutta	Otto-Brenner-Straße 22	45355	Essen
Lätzel	Sigismund	Lohstraße 162	45359	Essen
Schmidt	Daniel	Matthäuskirchstraße 16	45355	Essen
Slotke	Dietmar	Scheckenstraße 30	45359	Essen

VERTRETER IM WAHLBEZIRK III - ESSEN-STOPPENBERG/KATERNBERG

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

VERTRETER IM WAHLBEZIRK IV - ESSEN-WEST

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adrian	Heinrich	Möbiusstraße 15	45134	Essen
Breuer	Alfred	Lichterweg 1	45143	Essen
Breuer	Dr. Lars	Humboldtstraße 36	45473	Mülheim
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

VERTRETER IM WAHLBEZIRK V - ESSEN-MITTE/SÜD

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

VERTRETER IM WAHLBEZIRK VI - DÜSSELDORF/RATINGEN

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Bonn	Fabian	Gerhardstraße 17	40878	Ratingen
Engels-Teriet	Dagmar	Elisabethstraße 4	40217	Düsseldorf
Pfeiffer	Sandra	Unterstraße 45	47051	Duisburg
Nachtigall	Nicole	Selbachstraße 20	45277	Essen
Weiland	Hartmut	Gleiwitzer Straße 7	40880	Ratingen

GESCHÄFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

RISIKEN & CHANCEN

VORSTAND

AUFSICHTSRAT

FINANZEN

BILANZEN

VERTRETER