



Essen-Nord
FREUDE AM WOHNEN



GESCHÄFTSBERICHT 2023

AUF EINEN BLICK

Vergleichszeitraum 2018–2023

188.283

T€ BILANZSUMME

+ 21,22 %

172.458

T€ SACHANLAGEVERMÖGEN

+ 27,51 %

6,6 %

EIGENKAPITALRENTABILITÄT

Ø 5,7 %

8.321

T€ INSTANDHALTUNG

Ø 8.349

63.553

T€ EIGENKAPITAL LANGFRISTIG

+ 24,61 %

3.548

T€ JAHRESÜBERSCHUSS

Ø 2.987

28.474

T€ UMSATZERLÖSE

+ 20,30 %

3.746

WOHNEINHEITEN

+ 170

GESCHÄFTSBERICHT 2023

INHALT

- 7** — Vorwort des Vorstands
- 9** — Dem Gemeinwohl verpflichtet
- 10** — Akteure und Partner aus Politik und Finanzwesen im Interview
 - 12** — Das Genossenschaftsmotto „Freude am Wohnen“ passt
 - 16** — Essen-Nord ist eine wichtige Säule für bezahlbaren Wohnraum
 - 20** — Zuhause ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf
 - 24** — Das genossenschaftliche Modell hat Zukunft
- 29** — Bericht des Vorstands
- 38** — Bericht des Aufsichtsrats
- 40** — Lagebericht
- 64** — Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023
- 70** — Anhang zum Jahresabschluss 2023
- 80** — Rechtliche Grundlagen und Organe



VORWORT DES VORSTANDS

Der vorliegende Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023 stellt in bewährter und kompakter Form den Geschäftsverlauf dar und geht auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Wohnungsgenossenschaft ein.

Nach einem turbulenten Vorjahr mit vielen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft wirkten sich im Geschäftsjahr 2023 die negativen wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen im Bereich der Energiekosten, der Preissteigerungen im Bau und bei den Materialien im Zusammenspiel mit den hohen Finanzierungskosten auf den Wohnungsbau in Deutschland weiterhin aus. Zwar sank die Inflationsrate im Laufe des Jahres 2023 deutlich, verblieb aber gleichwohl spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. In der Folge sanken die Bauinvestitionen erneut und bremsten insbesondere den Wohnungsbau ab. Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in 2023 zum wiederholten Male und blieben gegenüber dem Vorjahreszeitraum und den Zielen der Bundesregierung weit zurück.

Im Jahr 2023 wurden rund 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau in 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar. Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 Prozent auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen.

Vor diesem Hintergrund steigt die Bedeutung einer verantwortungsvollen wohnungspolitischen Agenda und einer verlässlichen und zu verstetigenden auskömmlichen öffentlichen Förderpraxis als Grundlage zur Umsetzung bezahlbaren Wohnraums und als Voraussetzung, um den Aufholprozess für den dringend benötigten Wohnungsbau in den nächsten Jahren erfolgreich gestalten zu können. Das diesjährige Leitmotiv unseres Geschäftsberichtes stellt daher bewusst auf wichtige Akteure aus der Wohnungspolitik im kommunal-

und landespolitischen Umfeld, aus der wohnungswirtschaftlichen Interessensvertretung und aus dem Bereich der Kreditwirtschaft ab.

Im Geschäftsjahr 2023 ist es uns trotz aller Widrigkeiten gelungen, unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich abzuschließen und neue Bauvorhaben anzugehen. Unseren Digitalisierungsprozess haben wir in den verschiedenen Geschäftsfeldern unseres Unternehmens weiter vorangebracht. Des Weiteren haben wir uns erneut personell verstärkt und somit die Weichen für eine an die Herausforderungen der Zukunft orientierte Unternehmensentwicklung gestellt.

Einen besonderen Dank für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit möchten wir unserem Mitarbeiterteam aussprechen, das sich in herausragender Weise engagiert und wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg unserer Wohnungsgenossenschaft beigetragen hat. Ebenso möchten wir den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates und der Fachausschüsse für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit danken. Schließlich bedanken wir uns bei allen Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft für die verantwortungsvolle Wahrnehmung ihrer wichtigen Gremienarbeit und für das in unsere Arbeit gesetzte Vertrauen.

Wir wünschen Ihnen bei der Lektüre des vorliegenden Geschäftsberichts viele spannende Einblicke und Erkenntnisse über die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und über unsere traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft im Geschäftsjahr 2023 im Speziellen.

Ihr Vorstand

Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands

Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands

DEM GEMEINWOHL VERPFLICHTET – AKTEURE UND PARTNER AUS POLITIK UND FINANZWESEN

Die Zeiten für den Wohnungsbau und die Wohnungswirtschaft sind herausfordernd. Die Ursachen dafür sind vielfältig, angefangen beim Klimaziel der Bundesrepublik Deutschland, den gesamten Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral auszurichten, über gestiegene Energiekosten und Preissteigerungen bei Baumaterialien bis hin zum demografischen Wandel und den daraus resultierenden besonderen Anforderungen an generationengerechte Wohnungen – um nur einige Gründe zu nennen.

Unterstützt wird die Erreichung dieser Ziele u.a. durch engagierte Akteure und verlässliche Partner aus Politik und Finanzwesen. Vier dieser wichtigen Akteure und Partner durften wir für unseren Geschäftsbericht 2023 interviewen und zu den aktuellen Herausforderungen, Möglichkeiten und Lösungen befragen. Im Einzelnen sind dies die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen Ina Scharrenbach, der Oberbürgermeister der Stadt Essen Thomas Kufen, der Vorstand und Verbandsdirektor des VdW – Verband der Wohnungs- und Immo-

bilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Alexander Rychter und der Vorstandssprecher der Bank im Bistum Essen eG Dr. Peter Güllmann. Für die Bereitschaft, sich für unseren Geschäftsbericht interviewen zu lassen, möchten wir allen an dieser Stelle nochmals ganz herzlich danken!

Das Ergebnis der Befragungen sind erhellende Antworten mit interessanten Fakten, lesenswerten Meinungen und zukunftsorientierten Lösungsvorschlägen auf Grundlage der jeweiligen spezifischen Arbeitsbereiche unserer Interviewpartner. Eines sei schon jetzt vorweggenommen: Alle vier Akteure und Partner verfolgen trotz der derzeit schwierigen Rahmenbedingungen das gleiche Ziel wie wir – nämlich den Bau, den Erhalt und die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum in einem lebens- und liebenswerten sowie klimagerechten und nachhaltigen Umfeld.

Das freut uns umso mehr, da wir nicht vorhaben, Abstriche bei unserem Motto „Freude am Wohnen“ zu machen – weder heute, noch in Zukunft!

AKTEURE UND PARTNER AUS POLITIK UND FINANZ- WESEN IM INTERVIEW



Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW:

**DAS GENOSSENSCHAFTS-
MOTTO „FREUDE
AM WOHNEN“ PASST**



Thomas Kufen, Oberbürgermeister der Stadt Essen:

**ESSEN-NORD IST EINE
WICHTIGE SÄULE FÜR
BEZAHLBAREN WOHNRAUM**



Alexander Rychter, Vorstand und Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen:

**ZUHAUSE IST MEHR
ALS NUR EIN
DACH ÜBER DEM KOPF**



Dr. Peter Güllmann, Sprecher des Vorstandes der Bank im Bistum Essen eG:

**DAS GENOSSEN-
SCHAFTLICHE
MODELL HAT ZUKUNFT**



Ina Scharrenbach

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen:

DAS GENOSSEN- SCHAFTSMOTTO „FREUDE AM WOHNEN“ PASST

Wie beurteilen Sie den aktuellen Stand der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen?

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf der einen Seite und die Bauwirtschaft auf der anderen Seite sind doppelt wichtig für unser Land. Alleine das Baugewerbe mit rund 6 Prozent Anteil an der Bruttowertschöpfung in Deutschland gehört zur Schlüsselindustrie und ist damit Grundpfeiler für Wachstum und Wohlstand und: Wohnen. Zahlreiche Wohnungsunternehmen stellen derzeit den Neubau zurück. Vorgezogen werden stattdessen Modernisierungsinvestitionen infolge des Heizungsgesetzes, um die gesetzlichen Fristen einzuhalten. Das alles ist derzeit ziemlich unerquicklich: Für die Immobilieneigentümer genauso wie für Menschen, die Wohnraum suchen. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen haben wir es in 2023 geschafft, rund 2,1 Milliarden Euro für 11.854 Wohneinheiten zu binden. Damit konnte auch ein Anteil frei finanzierter Neubauten, die ansonsten zurückgestellt worden wären, über die öffentliche Investition abgesichert werden. Aber als Land können wir nicht jede Fehlentscheidung in Berlin kompensieren.

Wie sieht das derzeitige Investitionsklima in Nordrhein-Westfalen aus?

Es gibt keine Wohnungsgesellschaft, die ich kenne, die freiwillig von ihren Investitionsvorhaben Abstand genommen hat. Es sind die berühmten Rahmenbedingungen, die seit 2022 bundesweit für erhebliche Unruhe in einer Branche sorgen, die jedoch eines vor dem Hintergrund langer Investitionszyklen benötigt: Stabilität und Verlässlichkeit. Daher geht es für uns in Nordrhein-Westfalen darum, in unseren Zuständigkeiten die richtigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu setzen. Neben der öffentlichen Wohnraumförderung, die bis 2027 verlässlich und damit für alle planbar, mit 9 Milliarden Euro ausgestattet ist, haben wir seit 2019 strukturelle Reformen umgesetzt: Eine neue Bauordnung, jüngst zum 1. Januar 2024

geändert, die insbesondere für den Wohnungsbau, aber auch seine Änderung und den Umbau notwendige Erleichterungen geschaffen hat. Eine Nordrhein-Westfalen-Initiative ‚Bau. Land. Leben.‘, die insbesondere Kommunen bei der Schaffung von tatsächlich bebaubarem Bauland unterstützt. Aber eines ist auch klar: Verunsicherung ist der Feind der Investition. Zu groß ist die Verunsicherung ob der wirtschaftlichen Lage – gepaart mit Bauzinsen und Baukosten. Es gab und gibt einfach zu viel Hickhack um die bundeseitige KfW-Förderung oder das Heizungsgesetz. Und das trifft auch die großen Wohnungsbauer und Bestandshalter. Allerdings: Im ersten Halbjahr 2023 wurden in Nordrhein-Westfalen Baugenehmigungen für 20.540 Wohnungen in Wohngebäuden erteilt, im zweiten Halbjahr gab es eine leichte Steigerung auf 21.963 Wohnungen. Dennoch gilt: All das, was jetzt nicht beantragt und in der Folge nicht genehmigt wird, kommt nicht in den Bau. Und das wird Folgen bis weit in das Jahr 2025 und 2026 haben. Die Immobilienwirtschaft und die Bauwirtschaft brauchen das berühmte Lot: Alles im Lot – alles ist senkrecht, nichts kann mehr schiefgehen, alles nimmt einen geraden Weg, alles ist in Ordnung. Wenn man an die derzeitige Transformationspolitik der Bundesregierung denkt, kommt man unweigerlich zu dem Schluss, dass etwas aus dem Lot geraten ist. Auf Nordrhein-Westfalen allerdings können Eigentümer, Mieterinnen und Mieter bauen – aller Krisen zum Trotz. Wir bleiben verlässlich – im Rahmen unserer Möglichkeiten.

Bezahlbare, klimagerechte und generationengerechte Wohnungen zu schaffen und nachhaltig zu bewirtschaften, ist derzeit nicht nur in NRW, sondern deutschlandweit eine Herausforderung. Welche Rolle kommt hierbei Wohnungsgenossenschaften wie der Essen-Nord eG zu?

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG gehört zu den traditionsreichen Wohnungsgenossenschaften im Land Nordrhein-Westfalen. Ihr Motto lautet: ‚Freude am Wohnen.‘ Ich sage: Das Genossenschaftsmotto passt. Mit über 5.000 Ge-

nossenschaftsmitgliedern und über 3.700 Wohneinheiten liegt es sozusagen in ihren unternehmerischen Genen, Wohnen zu fairen Preisen anzubieten. Auch Sie befassen sich mit Ihren Beständen unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit: Wo sind welche Investitionen in welchen zeitlichen Abständen zu planen und umzusetzen? Mit welchen Preisen sind am Ende die Investitionen für Ihre Mitglieder verbunden? Und: Ist das in der Summe finanziell und wirtschaftlich leistbar? Das sind die Fragen, die derzeit die gesamte Immobilienbranche umtreiben – darunter insbesondere die Genossenschaften. Wenn Sie so wollen: Wohnungen haben sicher, sauber und bezahlbar zu sein. Wird die Balance zwischen diesen drei Zielen verändert, verschieben sich die Prioritäten – und das erleben wir gerade. Die Immobilienwirtschaft betreibt dem Grunde nach seit 1977 mit dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung Klimaschutz. Seit mehr als 47 Jahren gibt es ein ungebrochenes Engagement für bessere Gebäudestandards. Wohnungsgenossenschaften sind wichtige Akteure auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen und ebenso wichtige Partnerinnen im gesellschaftlichen Engagement: Ob es um Wohnumfeldverbesserungen geht oder um die Übernahme sozialer Verantwortung. ‚Freude am Wohnen‘ ist mehr als nur die Betrachtung von Wohnungen oder Wohnungebauten. Seit Ihren Anfängen vor 110 Jahren stehen Sie für soziales Engagement ebenso wie für die nachhaltige Bestandsentwicklung ein.

Welche Chancen sehen Sie in energetischen Modernisierungen – insbesondere im preisgebundenen Wohnungsbestand – und der digitalen Transformation im Bereich der Wohnungswirtschaft?

In der Erneuerung der Bestandsquartiere liegt die größte Transformationsaufgabe in Nordrhein-Westfalen. Unser Land Nordrhein-Westfalen ist geprägt von den baustarken Jahren der Nachkriegszeit. Wohnungswirtschaft, Städte und das Land stehen vor der historischen Aufgabe, in der knappen

Frist von kaum mehr als zwanzig Jahren den gesamten Gebäudebestand klimaneutral auszurichten. Gerade für die Bestandshalter im Ruhrgebiet wird das eine Herausforderung werden, weil sich hier – genauso wie im Bergischen Städtedreieck – zahlreiche Bestände aus den 1960er und 1970er Jahren befinden. Mit der ‚Modernisierungsoffensive +‘ im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung begleiten wir Immobilieneigentümer bei der energetischen Erneuerung genauso wie bei dem Abbau von Barrieren für ein altersgerechtes Wohnen. Und das ist für alle ein Gewinn: Die Immobilieneigentümer bekommen Zugang zu öffentlichen Finanzmitteln, die die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen absichert. Die Mieterinnen und Mieter profitieren von einer Bezahlbarkeit der Mieten nach der Modernisierung. Und die Umwelt freut sich über mehr Nachhaltigkeit. Seit 2018 haben wir in Nordrhein-Westfalen die öffentliche Wohnraumförderung als Innovationsmotor aufgestellt: technologieoffen und offen für Innovationen. Mit dem Förderjahr 2024 suchen wir landesweit erstmals zehn Immobilieneigentümer, die mit uns im Rahmen von Neubau- oder Modernisierungsvorhaben den digitalen Gebäudepass erproben möchten: Damit können wir zirkuläre Bauweisen fördern und zugleich Erfahrungen mit der CO₂-Bilanzierung ganzer Gebäude über ihren Lebenszyklus hinweg sammeln.

Essen-Nord ist beim Wohnungsneubau, bei energiesparenden und nachhaltigen Maßnahmen sowie bei der digitalen Transformation besonders aktiv. Wie unterstützt die Landespolitik diese Bemühungen, damit Genossenschaften zukünftig noch besser dazu beitragen können, die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu ermöglichen?

Im Jahr 2045 hat der gesamte Gebäudebestand in der Bundesrepublik Deutschland klimaneutral ausgerichtet zu sein. Das ist eine gewaltige Aufgabe, zumal wesentliche Fragestellungen bundesseitig noch nicht



Landeshauptstadt
Düsseldorf

KURZVITA

Alter: 47 Jahre

Geburts-/Wohnort: Unna/Kamen

Familienstand: ledig

Ina Scharrenbach MdL ist seit 2017 Landesministerin in Nordrhein-Westfalen. In der aktuellen Legislaturperiode ist sie für die Geschäftsbereiche Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung zuständig. Von 2012 bis 2017 und seit 2022 bis heute gehört die studierte Diplom-Betriebswirtin (FH) als Abgeordnete dem nordrhein-westfälischen Landtag an. Seit 2012 ist sie stellvertretende CDU-Landesvorsitzende und seit 2022 Mitglied im Präsidium der CDU Deutschlands. Sie ist außerdem Sprecherin der unionsgeführten Bundesländer in der deutschen Bauministerkonferenz.

beantwortet sind. Auf dem Weg dahin ermöglicht die Landesregierung mit rund 210 Millionen Euro in diesem Jahr und Zuschüssen von bis zu 55 Prozent die Modernisierung von Wohngebäuden im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung. Besonders gelungene Projekte werden im Rahmen der Modernisierungsoffensive+ ausgezeichnet, darunter bereits auch Projekte der Wohnungsgenossenschaften aus dem Ruhrgebiet. Die Offensive nimmt die Erneuerung ganzer Wohnstandorte in den Blick – mit Nachverdichtungen, Ersatzneubauten, aber auch naturnahen Wohnumfeldern, Nahwärmenetzen und Mobilitätskonzepten. Daneben gibt es Kreditprogramme der landeseigenen Förderbank für frei finanzierte Modernisierungen.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung bietet zahlreiche Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten, um Leben vor Ort zu gestalten – ein Ziel, das auch Essen-Nord mit seinem vielfältigen sozialen Engagement verfolgt. Wie können Wohnungsgenossenschaften sowie Mieterinnen und Mieter von den Förderungen profitieren?

Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderprogramm bis 2027 und einem Gesamtvolumen von 9 Milliarden Euro in der öffentlichen Wohnraumförderung gibt es Planbarkeit und Verlässlichkeit für Eigentümer und Mieterinnen und Mieter. Wenn die Städte dann noch Investitionsvorhaben in Stadtteilen mit der Wohnungswirtschaft abstimmen und auf die Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes zurückgreifen und kombinieren, kann daraus viel Positives für die Zukunft gestaltet werden. Und von mehr bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum profitiert jede einzelne Mieterin und jeder Mieter, jede Eigentümerin und jede Stadt.

Gibt es etwas, das Ihnen besonders wichtig ist?

Mehr Wohnraum für die Menschen in unserem Land zu schaffen, gelingt nur gemeinsam. Sie alle sind wichtige Partnerinnen und Partner, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wohnen ist und bleibt soziale Daseinsvorsorge. Das ist unser Auftrag. Das ist unsere gemeinsame Verantwortung. Aller Widrigkeiten zum Trotz. Ihre Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG hat ihre Anfänge im Jahr des Ausbruchs des Ersten Weltkrieges, 1914. Seitdem haben Sie viel erlebt, Höhen und Tiefen in der Wohnungswirtschaft mitgemacht und die Herausforderungen erfolgreich gemeistert. Dieser Erfahrungsschatz ist ungeheuer wertvoll – auch zur Bewältigung der heutigen Herausforderungen. Ich danke Ihnen für 110 Jahre gelebte Verantwortung und Ihr herausragendes Engagement.

„Wohnungsgenossenschaften sind wichtige Akteure auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen und ebenso wichtige Partnerinnen im gesellschaftlichen Engagement.“



Thomas Kufen

Thomas Kufen, Oberbürgermeister der Stadt Essen:

ESSEN-NORD IST EINE WICHTIGE SÄULE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Wie ist der aktuelle Stand des Wohnungsmarktes in Essen?

Der Wohnungsmarkt in Essen bleibt angespannt. Mit dem Essener Wohnungsmarktbericht und dem Wohnungsmarktbarmeter erheben wir jährlich Daten, um den Wohnungsmarkt zu beobachten, zu bewerten sowie Interessierten einen Einblick zu geben. Von der aktuell angespannten Lage sind nahezu alle Segmente betroffen – vom hochpreisigen Einfamilienhaus bis hin zum Micro-Appartement, beispielsweise für Studierende sowie auch alle Stadtteile, also von Karnap bis Kettwig. Das liegt nicht zuletzt an Rahmenbedingungen, die nur schwer zu beeinflussen sind. Der Krieg in der Ukraine, die Nicht-Verfügbarkeit von Baumaterialien am Markt, Verteuerungen von Baustoffen oder auch der Fachkräftemangel sind nur einige der häufig genannten Gründe. Dabei benötigen wir in Essen dringend Wohnraum. Essen bleibt eine wachsende Stadt. Wobei es nicht nur um Quantität, sondern auch um Qualität geht. Denn auch die Bedarfe ändern sich. In einer immer älter werdenden Gesellschaft wird beispielsweise das Angebot an seniorengerechten Wohnungen immer wichtiger. Mehrgenerationenwohnen ist ein Thema, aber auch die Tatsache, dass in Großstädten mehr Menschen alleine leben. Gleichzeitig haben Familien heute andere Bedürfnisse. Denn mit dem Wohnungsbau ist eine entsprechende Infrastruktur im Umfeld wichtig: Kita und Schule, Mobilitätsangebote und natürlich die Nahversorgung.

Wie sieht das derzeitige Investitionsklima im Essener Wohnungsbau aus?

Durch den regelmäßigen Austausch mit Investorinnen und Investoren wissen wir, dass derzeit tatsächlich viele Großprojekte nicht realisiert werden. In den meisten Fällen sind die Projekte keinesfalls vom Tisch, sondern – wenn auch modifiziert – lediglich aufgeschoben. Diese Entwicklung hat aber durchaus auch eine gute Seite für uns als Stadtverwaltung. Anders als in den letzten Jahren ist ein Grundstückserwerb für die Stadt Essen, etwa bei der Suche nach geeigneten Flächen oder Immobilien für Schulen oder Feuerwehren, weitaus

zielführender und die bauliche Umsetzung oftmals schneller zu realisieren. Denn Flächen sind in einem Ballungsraum wie dem Ruhrgebiet nicht nur rar, sondern stehen auch in Konkurrenz. Das ist in Essen nicht anders. Auch dieser Faktor wirkt sich natürlich auf das aktuelle Investitionsklima aus.

Welche Entwicklungen erwarten Sie hinsichtlich des Essener Wohnungsmarktes?

Ich gehe davon aus, dass es in absehbarer Zeit wieder zu einer Art Konsolidierung kommen wird, auch kommen muss. Möglicherweise gibt es eine Verschiebung von geplanten Projekten zugunsten anderer. Sanierungen und Modernisierungen oder der Ausbau im Bestand sind dann attraktiver als das Neubauprojekt. Beides hilft dem Essener Wohnungsmarkt und am Ende den Bürgerinnen und Bürgern trotzdem. Sehen Sie: Stadtentwicklung hat heute viel mehr Aufgaben als noch vor einem Jahrzehnt. Quartiere müssen heute sozial, generationengerecht, smart, resilient und anschlussfähig gestaltet werden. Diese auf der berühmten „grünen Wiese“ zu planen, ist schon eine Herausforderung. Solche Quartiere in einer dicht besiedelten Großstadt zu entwickeln, ist noch einmal eine ganz andere Sache. Trotzdem bedeutet eine gesamtstrategische und integrative Stadtentwicklung die Zukunft unserer Stadt. Dafür müssen wir sorgen und dafür investieren wir unsere Zeit und unsere Kapazitäten – übrigens auch über Stadtgrenzen hinweg: Die Entwicklung der ehemaligen Industriefläche zwischen Bottrop und Essen mit unserem Projekt „Freiheit Emscher“ ist ein gutes Beispiel dafür.

Wir arbeiten als Verwaltung an und mit zahlreichen Strategien, um diesen Herausforderungen zu begegnen, und um zukünftig möglichst proaktiv agieren zu können. Innerhalb der Verwaltung bedingen sich diese Themen oftmals gegenseitig und sind deshalb nur in enger, ganzheitlicher Betrachtung erfolgreich zu lösen. So haben wir beispielsweise den Bereich des strategischen Flächenmanagements ausgebaut, um geeignete Standorte für Wohnbebauung, Schulstandorte etc.

ausmachen zu können. Dabei wiederum beziehen wir die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt, deren Wünsche, Bedenken und Sorgen mit ein, weshalb wir unsere Bürgerbeteiligungsformate entsprechend ausgebaut haben. Bei allen genannten Themen sind die Grenzen der Kommunalpolitik leider oftmals schnell erreicht, sodass wir hier besonders auf eine gute und unterstützende Kooperation auf Landes- und Bundesebene angewiesen sind.

Welchen Stellenwert haben Wohnungsgenossenschaften wie die Essen-Nord eG beim Wohnungsbau und der Stadtentwicklung?

Wohnungsgenossenschaften leisten deutschlandweit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zu dessen Sicherung. Deutschlandweit gibt es rund 2.000 Genossenschaftsmodelle mit 2,2 Millionen Wohnungen. Das bedeutet im Umkehrschluss, rund 5 Millionen Menschen in Deutschland leben in Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften. Nordrhein-Westfalen liegt auf Platz 2 der Bundesländer mit den meisten Genossenschaften, gerade im Ruhrgebiet haben sie Tradition und wichtige Bedeutung. In Zeiten wie den aktuellen sind sie auch in Essen eine wichtige Säule für bezahlbaren Wohnraum. Damit wirken sie auch direkt in unsere Stadtteile hinein. Die genossenschaftlichen Modelle sorgen nicht nur für die Versorgung mit Wohnraum, sondern auch für aktive und gute Nachbarschaften. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag für die soziale Stadt- und Quartiersentwicklung.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind auch in der Wohnungswirtschaft das Gebot der Stunde. Das führt oftmals zu einem Spagat zwischen den Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum und den Mehrkosten für effiziente Umweltschutzmaßnahmen. Wie beurteilen Sie die diesbezüglichen Investitionen und Maßnahmen von Essen-Nord?

Als Grüne Hauptstadt Europas – Essen 2017 haben wir uns in zwölf verschiedenen Themenfeldern Ziele gesetzt, die wir konsequent verfolgen wollen. Denn: Auch eine Ruhrgebietsstadt wie Essen steht vor der großen Herausforderung, einerseits klimaneutral zu werden und andererseits den Folgen des Klimawandels zu begegnen. Die Wohnungswirtschaft ist hierbei ein wichtiger Partner. Als Beispiel tragen energetische Sanierungen dazu bei, Energie effizient zu nutzen. In einer dicht bebauten Stadt können Dächer als Grünflächen fungieren und blühende Gärten die Artenvielfalt von



KURZVITA

Alter: 50 Jahre

Geburts-/Wohnort: Essen

Familienstand: verheiratet

Berufliche Stationen: u. a. im Rat der Stadt Essen, im NRW-Landtag sowie als Integrationsbeauftragter der Landesregierung. Seit 2015 Oberbürgermeister der Stadt Essen, außerdem stellvertretender Sprecher des Kommunalrates im Regionalverband Ruhr (RVR). Seit 2018 Mitglied im Bundesvorstand der CDU Deutschland, seit 2022 Vorsitzender des Städtetags NRW.

Private Interessen: Reisen

„Essen-Nord sorgt für sozialen Zusammenhalt in den Quartieren und leistet finanzielle Unterstützung für wichtige gemeinnützige Einrichtungen.“

Insekten schützen. Als Stadt unterstützen wir Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter mit unserer Solarförderung aktuell dabei, sogenannte Balkonkraftwerke zu installieren und so den eigenen Strom zu produzieren. Heißt also, Nachhaltigkeit lässt sich auch in der Wohnungswirtschaft integrieren. Dazu sind zu Beginn sicherlich Investitionen nötig, diese zahlen sich am Ende aber aus – zum Beispiel bei der Stromrechnung. Ich weiß Essen-Nord hier an unserer Seite. Die klimaneutrale Aufstellung aller Genossenschaftsimmobilien wird zügig und zuverlässig umgesetzt durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Dämmung von Dächern, Außenwänden und Kellerdecken, der Austausch von Fenstern gegen Isolierverglasung, der Ersatz von Nachtspeicheröfen durch Zentralheizungen und die Nutzung nachhaltiger Wärmeversorgung.

Gibt es aktuelle Projekte von Essen-Nord, die Sie in diesem Zusammenhang ganz besonders verfolgen?

Ich begleite den Bau der neuen Firmenzentrale im Stadtteil Altendorf bereits seit dem ersten Spatenstich. Ich freue mich sehr über das Bekenntnis der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord zum Stadtteil und zu unserer Stadt. Ich bin sicher, die neue Geschäftsstelle wird nicht nur zu einer neuen Landmarke in Altendorf, sondern auch zu einem zukunftsfähigen Aushängeschild für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Denn

hier kommen neben modernen Bürowelten auch nachhaltige Bauweisen zum Einsatz.

Wie wichtig ist das soziale Engagement von Essen-Nord für die Stadt Essen?

Die Essenerinnen und Essener haben ein großes Herz, das zeigt das vielseitige ehrenamtliche Engagement, das ich in dieser Stadt erlebe. Darauf bin ich sehr stolz. Denn das Engagement für die Gesellschaft, egal ob im Sport oder in der Kultur, ob als Hausaufgabenhilfe, bei der Freiwilligen Feuerwehr oder als Spaziergangspate, ist ein gutes Zeichen dafür, dass wir füreinander da sind und füreinander einstehen. Und das ist es, was unsere Stadt so lebenswert macht. Viele Unternehmen in Essen gehen dabei mit gutem Beispiel voran, dazu zählt auch die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord. Sie sorgen für den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren mit Nachbarschaftsfesten oder Kooperations-Events mit Vereinen aus der Umgebung, unterstützen aber auch wichtige Einrichtungen finanziell, wie das KinderPalliativNetzwerk Essen. Dafür bin ich sehr dankbar!

Gibt es etwas, das Ihnen besonders am Herzen liegt und auf jeden Fall erwähnt werden sollte?

Ich wünsche dem Team rund um Juan-Carlos Pulido und Andreas Dargegen weiterhin viel Erfolg – auch im Sinne der Essenerinnen und Essener.

Alexander Rychter, Vorstand und Verbandsdirektor des VdW –
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen:

ZUHAUSE IST MEHR ALS NUR EIN DACH ÜBER DEM KOPF

Wie beurteilen Sie den aktuellen Stand der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Verbandsgebiet?

Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen bilden den sozial orientierten Teil der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ab. Die Branche umfasst auf Vermieterseite aber auch noch andere Gruppen, die teurere und luxuriösere Wohnungen für andere Zielgruppen anbieten oder auch weniger als langfristige Bestandhalter in Erscheinung treten.

So unterschiedlich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch ist, eins eint sie momentan: Alle müssen sich auf große Aufgaben einstellen, die viel Geld, Wissen und Durchhaltevermögen erfordern. Komplexität und Dynamik nehmen ständig zu, neue Förderprogramme, Gesetze und Verordnungen entstehen zurzeit in sehr kurzen Abständen, die man erst einmal alle verstehen und in die Praxis umsetzen muss. Ausgangspunkt dafür ist im Wesentlichen die geplante, massive Reduktion von CO₂-Emissionen, bis 2045 soll sogar Klimaneutralität erreicht werden. Da gibt es bei Gebäuden und Wohnungen wirklich viel zu tun, im Neubau, aber vor allem auch in den Häusern, die bereits stehen. Zum Beispiel müssen Heizungen von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Energien umgerüstet werden, mit neuen Technologien und Verfahren, für die langfristig noch gar keine Erfahrungswerte vorliegen. Bei vielen Gebäuden muss auch die Gebäudehülle oder das Dach angefasst werden. Das alles löst natürlich immense Investitionen aus. Gleichzeitig sollen aber auch die Mieten bezahlbar bleiben, das wird für die VdW-Mitglieder ein zunehmend unauflösbarer Gegensatz. Von weiteren Aufgaben ganz zu schweigen. Beispielsweise wird unsere Gesellschaft immer älter und es gibt zunehmend mehr wohnungslose Menschen. Zusammenfassend würde ich die Situation als sehr herausfordernd bezeichnen.

Wie sieht das derzeitige Investitionsklima im Verbandsgebiet aus?

Die aktuellen Baubedingungen wie die zuletzt unsichere Förderkulisse des Bundes und die aktuelle Zinssituation sorgen

vor allem für Verunsicherung, wenn es um den Neubau von Mietwohnungen geht. Das zeigen auch die Ergebnisse einer Befragung, die wir regelmäßig mit der NRW.BANK durchführen. Dort hat mehr als die Hälfte der Befragten angegeben, dass sie im Neubausegment Investitionen aufschieben oder sogar stoppen wollen. Als Hauptgründe geben sie die derzeit recht hohen Zinssätze für Wohnungsbaukredite und hohe Baukosten an. Dicht gefolgt von den zu erfüllenden energetischen Anforderungen.

Auch sozial orientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die für bezahlbare Mieten stehen, müssen nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot handeln, mit höheren Ausgaben als Einnahmen können sie nicht überleben. Investitionen müssen also durch Mieten refinanziert werden, anders geht es nicht. Steigen die Investitionen, steigen automatisch auch die Mieten. So sehr, dass einige der VdW-Mitglieder sie schon als nicht mehr passend zu ihrem Auftrag empfinden, bezahlbare Wohnungen anzubieten.

Welche Entwicklungen erwarten Sie hinsichtlich des Wohnungsmarktes im Verbandsgebiet?

Gerade bezahlbare Wohnungen sind derzeit stark nachgefragt – und werden es aus unserer Sicht auch bleiben. Die Inflation führt dazu, dass alle Haushalte plötzlich weniger Geld in der Tasche haben. Ein Umzug will in dieser wirtschaftlich angespannten Lage gut überlegt sein. Viele Menschen bleiben deshalb vorerst in einer günstigen Wohnung, auch wenn sie vielleicht zu klein ist oder nicht mehr ganz zu den Lebensgewohnheiten passt. Diese Wohnungen fehlen auf dem Markt. Hinzu kommt eine wachsende Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen, nicht zuletzt durch den Krieg in der Ukraine. Dass sich der Markt für bezahlbare Wohnungen zunehmend im ganzen Land anspannt, sehen wir auch in Städten jenseits der Metropolen, die früher als sogenannte B- oder C-Städte nicht ganz oben auf der Liste der Wohnungssuchenden standen und teilweise sogar als strukturschwach bezeichnet wurden. Auch hier sinken die Leerstandsquoten im bezahlbaren

Preissegment, teilweise durch die hohen Mieten in den Städten begründet, aber auch weil flexiblere Arbeitsbedingungen nicht jeden Tag eine Anwesenheit im Büro erfordern. Da überlegen viele plötzlich, ob Wohnen außerhalb der Großstadt nicht auch eine Alternative wäre.

Ihr Verband hat es sich zur Aufgabe gemacht, bezahlbare, klimagerechte und generationengerechte Wohnungen zu schaffen und nachhaltig zu bewirtschaften. Welche Rolle kommt hierbei Wohnungsgenossenschaften wie der Essen-Nord eG zu?

Der weit überwiegende Teil der VdW-Verbandsmitglieder, rund zwei Drittel, sind Wohnungsgenossenschaften. Viele davon wurden bereits vor rund 100 Jahren gegründet, als in den Nachkriegsjahren des ersten Weltkrieges die Wohnungsnot besonders groß war. Damit liegt das Engagement für bezahlbare Wohnungen und die langfristige Pflege und Entwicklung der Bestände zugunsten der Mitglieder und der Menschen, die in den Wohnungen der Genossenschaft wohnen, nachweislich in der DNA dieser Unternehmensform. Wie vor 100 Jahren erleben wir auch heute viele Wohnungsgenossenschaften, die sich mit den gegenwärtigen Herausforderungen pragmatisch, konstruktiv und lösungsorientiert im Sinne ihrer Mitglieder auseinandersetzen. Sei es durch den Einsatz neuer, ökologischer Baustoffe, neuer Bauverfahren wie den 3D-Druck oder einer grundsätzlich nachhaltigen Strategie für die gesamte Genossenschaft.

Welche Chancen sehen Sie in energetischen Modernisierungen und der digitalen Transformation im Bereich der Wohnungswirtschaft, von denen sowohl Ihre Mitgliedsunternehmen als auch die Mieterinnen und Mieter profitieren können?

Wenn neue Technologien zum Einsatz kommen und Abläufe effizienter werden, kann es eigentlich nur Gewinner geben. Nehmen Sie das Beispiel serielles Bauen und Sanieren: Durch die digitale Erfassung der Gebäude, die serielle Vorfertigung ganzer Wand- und Deckenmodule in der Produktionsstätte und das Anbringen der Module auf die Außenfassade, bringt das Verfahren gleich mehrere Vorteile. Durch die Vorfertigung können die Module in kürzester Zeit auf der Baustelle angebracht werden, wodurch sich die Belastung für die Mieterschaft erheblich reduziert. Gleichzeitig werden weniger Arbeitskräfte benötigt, wodurch der Fachkräftemangel kompensiert werden kann. Schließlich werden die Baukosten durch die serielle Produktion erheblich reduziert, jedenfalls dann, wenn größere Stückzahlen an Modulen zum Einsatz kommen. Dass der Bund diese Methode nun als echte Chance sieht und gezielt fördert, ist daher aus Sicht der Wohnungswirtschaft folgerichtig.

KURZVITA

Alter: 57 Jahre

Wohnort: Bochum

Familienstand: verheiratet

Berufliche Stationen: u. a. Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

Private Interessen: Geschichte, Astronomie und Sport – sowohl aktiv wie passiv – Letzteres mit einem großen Herz für den VfL Bochum 1848



„Das Engagement für bezahlbare Wohnungen und die langfristige Pflege und Entwicklung der Bestände liegt nachweislich in der DNA von Wohnungsgenossenschaften.“

Essen-Nord ist beim Wohnungsneubau, bei energiesparenden und nachhaltigen Maßnahmen sowie bei der digitalen Transformation besonders aktiv. Welche Rahmenbedingungen wünschen Sie sich von der Politik, damit Genossenschaften wie Essen-Nord zukünftig noch besser dazu beitragen können, die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu ermöglichen?

Die Errichtung und Herstellung klimagerechter Wohnungen bei bezahlbaren Mieten ist eine Herausforderung, die uns noch viele Jahre begleiten wird. Aus den Gesprächen mit VdW-Mitgliedern weiß ich, dass sie sich vor allem Planbarkeit und Verlässlichkeit wünschen – und das auf allen politischen Ebenen. Förderprogramme, die quasi über Nacht ausgesetzt werden, mit geringen Laufzeiten versehen oder nicht auskömmlich sind, haben im vergangenen Jahr für die ein oder andere schlaflose Nacht bei vielen Verantwortlichen in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gleichermaßen gesorgt. Dass es auch anders geht, zeigt beispielsweise die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, ein mehrjähriges Programm ohne Vollbremsungen und Kehrtwenden, das intensiv genutzt wird – auch von Genossenschaften.

Ihr Verband hat sich neben den wohnungswirtschaftlichen Zielen die gesellschaftliche Verantwortung auf die Fahnen geschrieben. Wie beurteilen Sie in diesem Zusammenhang das soziale Engagement von Essen-Nord?

Seit der Corona-Pandemie ist unser Leben geprägt von schwerwiegenden und weitreichenden Veränderungen, die sich auf unser ganzes Leben erstrecken und mit denen wir jeden Tag aufs Neue zurechtkommen müssen. Viele Menschen haben Zukunftsängste und wissen buchstäblich nicht, wie es weitergehen soll. Der vielgesprochene Satz „Zuhause ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf“ ist damit heute aktueller denn je. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen füllen ihn mit Leben. Sie behalten ältere oder alleinlebende Menschen im Blick, engagieren sich für den Zusammenhalt in ihren Quartieren und finden für viele Alltagssorgen individuelle Lösungen. Das alles ist von unschätzbarem Wert, für jede und jeden Einzelnen, für ganze Nachbarschaften aber auch unsere gesamte Gesellschaft.

Gibt es etwas, das Ihnen besonders wichtig ist?

Vor uns liegen vermutlich viele Jahren mit tiefgreifenden Veränderungen, die unsere Wirtschaft, unser Miteinander und jeden von uns in allen Lebensbereichen betreffen und fordern werden. Manche davon können wir uns heute vielleicht noch gar nicht vorstellen. Was es auch sei: Die Bewältigung dieser Herausforderungen schaffen wir nur gemeinsam, mit Mut und mit Veränderungswillen. Und indem wir keine Last, sondern eine Verpflichtung darin sehen, nachfolgenden Generationen eine nachhaltige Zukunft zu ermöglichen.



Dr. Peter Güllmann

Dr. Peter Güllmann, Vorstandssprecher der Bank im Bistum Essen eG:

DAS GENOSSEN- SCHAFTLICHE MODELL HAT ZUKUNFT

Herr Dr. Güllmann, bitte skizzieren Sie kurz Ihre Aufgabenschwerpunkte bei der Bank im Bistum Essen eG.

Seit 2018 bin ich Vorstandssprecher der BIB – Bank im Bistum Essen eG und verantwortlich für das Kreditgeschäft der Bank, das Mikrofinanzgeschäft, Marketing und Kommunikation, Personal, Revision und den Vorstandsstab, bei dem auch das wichtige Thema der Nachhaltigkeit angesiedelt ist. Darüber hinaus versuche ich mit verschiedenen Engagements ökonomische und soziale Themen miteinander zu verknüpfen und so zu einem gesellschaftlichen Benefit beizutragen – etwa als Vorsitzender des Rates für Wirtschaft und Soziales beim Bischof von Essen, als Aufsichtsratsmitglied bei den Deutschen Ordenswerken und als persönliches Mitglied im Initiativkreis Ruhr.

Seit wann arbeiten Sie mit der Essen-Nord eG zusammen?

Genossenschaftlicher Wohnungsbau gehört seit langer Zeit zu unserem Kerngeschäftsbereich. Deshalb bin ich stolz, dass die Essen Nord eG Kunde unseres Hauses ist, und das seit mehr als 20 Jahren. So lange arbeiten wir schon partnerschaftlich zum Wohl der Mitglieder und Mieterinnen und Mieter zusammen.

Wie sieht das derzeitige Investitionsklima in Essen auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und der energetischen Modernisierungen aus?

Das derzeitige Investitionsklima im Bereich des Wohnungsneubaus bleibt herausfordernd. Stark gestiegene Preise für Baumaterial, unverändert hohe Grundstückspreise, Herausforderungen im Bereich der Lieferketten, ein gestiegenes Zinsniveau und Vorschriften im Bereich der energetischen Gestaltung von Bauvorhaben machen den Neubau zurzeit teuer. Hinzu kommen ungezählte Bauvorschriften, die die Kosten zusätzlich treiben. Schließlich ist gerade in Ballungsräumen Bauland ein knappes Gut und auch im Ruhrgebiet beobachten wir eine Investitionszurückhaltung im Bereich des Wohnungsneubaus. Insbesondere bezahlbare Wohnungen sind derzeit kaum auf dem Immobilienmarkt verfügbar.

Deshalb bleibt es eine große Aufgabe von Politik und Wohnungswirtschaft Lösungen zu entwickeln, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies gilt insbesondere auch für Städte wie Essen. Hier sind innovative Konzepte gefragt. Und natürlich muss auch die Politik ihre Hausaufgaben machen – und zwar Bund, Länder und Kommunen. Im Ergebnis bedarf es einer großen nationalen Kraftanstrengung, um 400.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr zu bauen.

Mit Blick auf das gegenwärtige Zinsniveau möchte ich noch ergänzen: Richtig ist, dass sich die Finanzierungskosten in den letzten zwei Jahren deutlich verteuert haben. Richtig ist aber auch, dass wir immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau haben. Insofern sind Finanzierungskosten nicht der Hauptgrund für die gegenwärtige Investitionszurückhaltung, zumal das Zinsniveau perspektivisch eher wieder sinken wird.

Welche Entwicklungen erwarten Sie hinsichtlich des Wohnungsmarktes und der Finanzierungen von klima- und generationengerechten Wohnungen?

Ich habe die Hoffnung, dass sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft perspektivisch verbessern werden. Dies gilt insbesondere für die Vorschriften bei der Errichtung von Neubauvorhaben. Dass der Wohnungsbau der Zukunft den Kriterien des Klimaschutzes und den Bedürfnissen eines generationsgerechten Wohnens entsprechen muss, sehe ich als selbstverständlich an. Wenn wir die Herausforderungen des Klimawandels ernst nehmen, dann werden wir das auch bei unseren Bauvorhaben berücksichtigen müssen. Ob hierfür hunderte von Vorschriften nötig sind, halte ich allerdings für fraglich. Zum zweiten Aspekt: In einer alternden Gesellschaft sollten wir Neubauten so gestalten, dass Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Essen-Nord ist beim Wohnungsneubau, bei energiesparenden und nachhaltigen Maßnahmen sowie bei der digitalen Transformation besonders aktiv. Wie unterstützt die Bank im Bistum Essen diese Bemühungen?

Diese drei Punkte sind wichtige Pfeiler eines modernen, auf die Zukunft ausgerichteten Unternehmens. Deshalb unterstützen wir als BIB die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord bei ihren Projekten mit der Bereitstellung von Finanzierungsmitteln. Denn die Finanzierung von energiesparendem nachhaltigem Wohnungsbau ist unsere Zukunftsaufgabe als Bank.

An welchen Essen-Nord-Projekten war die Bank im Bistum Essen mit Finanzierungsleistungen beteiligt?

In den vergangenen 20 Jahren hat die BIB etliche und durchaus auch umfangreiche Essen-Nord-Projekte finanziert und begleitet. Dies waren klassische Wohnbauprojekte in den Bereichen Neubau und Sanierung, aber auch Unternehmensfinanzierungen – etwa Portfoliofinanzierungen oder Liquiditätsstärkungen für neue Projekte. Ganz aktuell begleiten wir den Verwaltungsneubau von Essen-Nord, der neben Funktionalität und Ästhetik einen der auch für uns wichtigsten Aspekte berücksichtigt: die Nachhaltigkeit.

Gibt es ein Projekt, das die Bank im Bistum Essen mit ihren Leistungen unterstützt hat, das Ihnen besonders positiv in Erinnerung geblieben ist? Falls ja, warum?

Die Finanzierung des Essen-Nord-Neubaus ist schon etwas Besonderes für uns. Er setzt Maßstäbe bei Architektur, Multifunktionalität und Energieeffizienz und überzeugt durch seine Detailplanung, wie etwa Grünbereiche innerhalb des Gebäudes, die als optische und raumklimatische Trennelemente dienen. Der KfW-Standard Effizienzhaus 40 EE kann sich sehen lassen und der Eisspeicher, mit dem Heizung und Kühlung des Gebäudes gesteuert werden, dürfte hier in der Umgebung seinesgleichen suchen. Dazu kommen die Erzeugung von eigenem Photovoltaikstrom, der Einbau eines Stromspeichers und Wallboxen zum Laden von E-Mobilen – solche Projekte passen zur Philosophie unseres Hauses und darum finanzieren wir sie besonders gern.

„Die Finanzierung von energiesparendem nachhaltigem Wohnungsbau ist unsere Zukunftsaufgabe als Bank.“



KURZVITA

Alter: 55 Jahre

Geburts-/Wohnort: Essen

Familienstand: verheiratet, eine Tochter

Berufliche Stationen: u. a. National-Bank AG, WestLB, NRW.BANK, Bank im Bistum Essen eG

Private Interessen: Reisen, Kriminalromane und Politik

Gibt es etwas, das Ihnen besonders wichtig ist und auf jeden Fall erwähnt werden sollte?

Ja, da gibt es etwas: Wir freuen uns, dass unsere Zusammenarbeit mit Essen-Nord über so lange Zeit Bestand hat und von großem Vertrauen, Offenheit und persönlicher Verbundenheit gekennzeichnet ist. Essen-Nord ist ein wichtiger Partner bei der Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Essen und wir sind überzeugt, dass wir die so dringende Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gemeinsam vorantreiben und dadurch die Wohnsituation vieler Menschen verbessern können. Die Botschaft lautet: Das genossenschaftliche Modell hat Zukunft.



BERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Ausgangsbedingungen

DIE LAGE IN DEUTSCHLAND

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, doch die Erholung beim privaten Konsum blieb bislang aus.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken (siehe Abbildung 1). Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten.

Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar

durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Obwohl die Reallöhne im Vergleich zum Stand 2022 in 2023 angestiegen sind und die sinkende Inflation 2024 zu einem weiteren Anstieg führen wird, bleibt das Konsumverhalten der Verbraucherinnen und Verbraucher noch überwiegend zurückhaltend.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen durch die Energiekrise, des schwierigen Umfelds und der hohen Inflation hat sich der Arbeitsmarkt bisher als robust erwiesen. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den bis dahin über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % bzw. 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels.

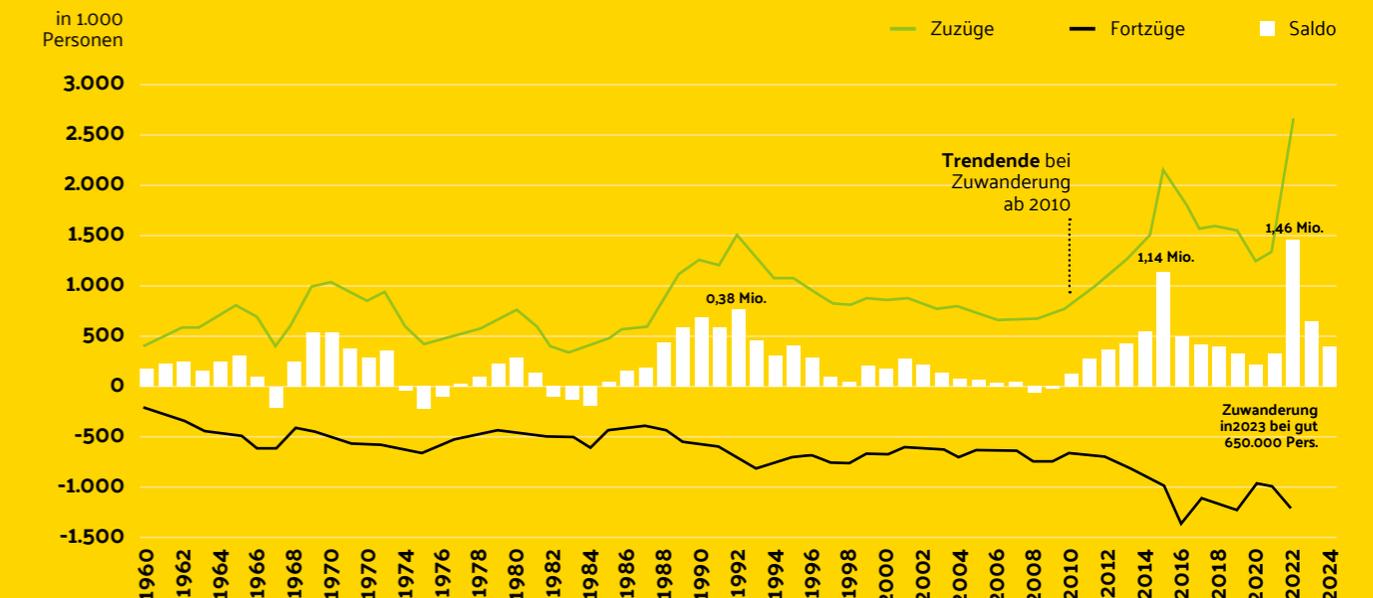
Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung (siehe Abbildung unten) profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND



WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND



DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft in 2023 eine Bruttowertschöpfung von 377 Milliarden EUR.

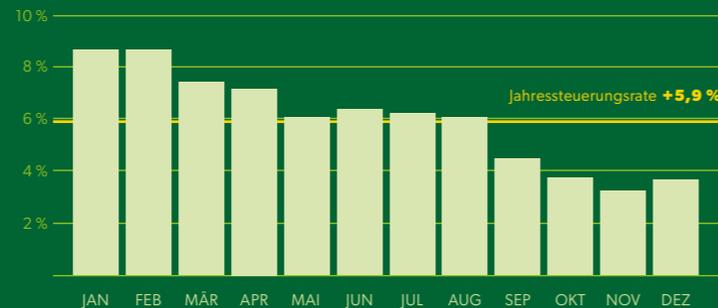
Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, das vermutlich unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 % (siehe nebenstehende Abbildung). Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %).

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT



VERBRAUCHERPREISINDEX INSGESAM FÜR DEUTSCHLAND

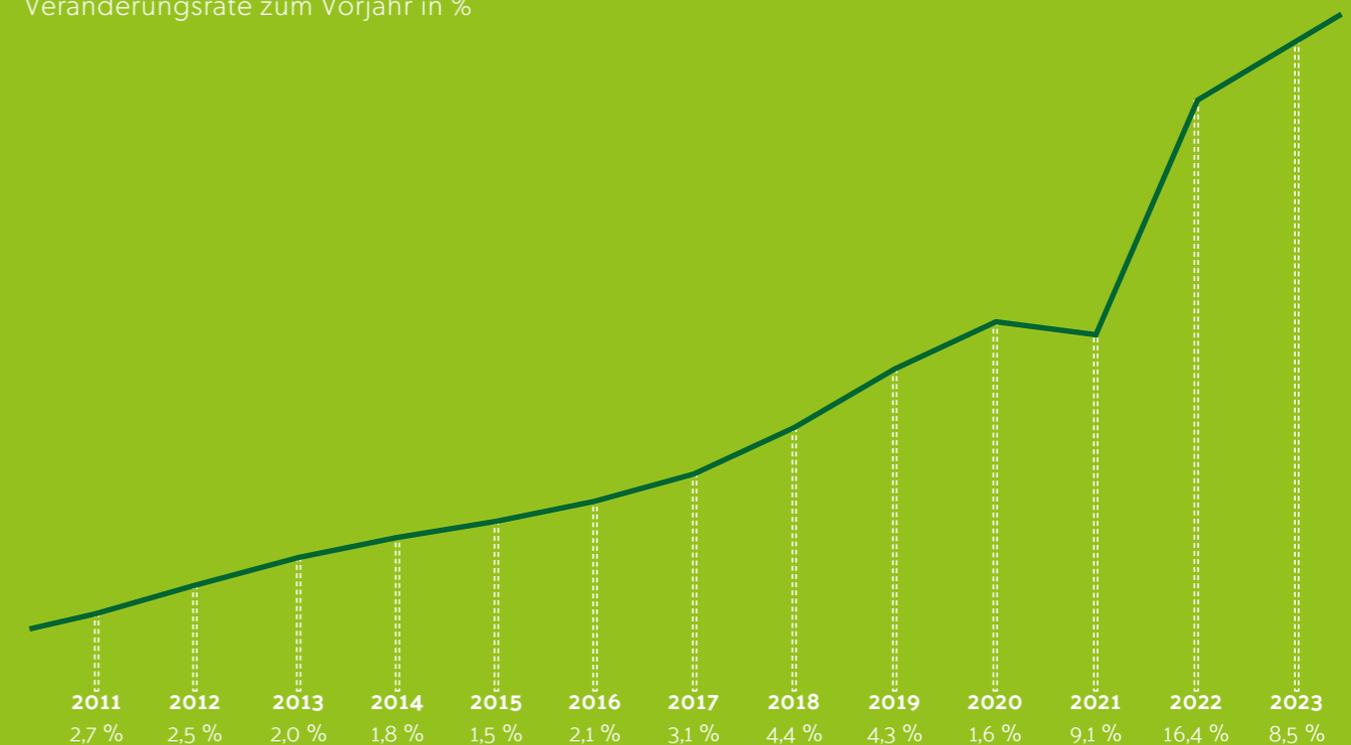


Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen (siehe Grafik unten). Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose

Preisaufrtrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

BAUPREISE FÜR DEN NEUBAU VON WOHNGEBÄUDEN IM VERGLEICH ZUR ALLGEMEINEN PREISSTEIGERUNG

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preis-erwartungen der Bauunternehmen hin.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren nied-

rigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

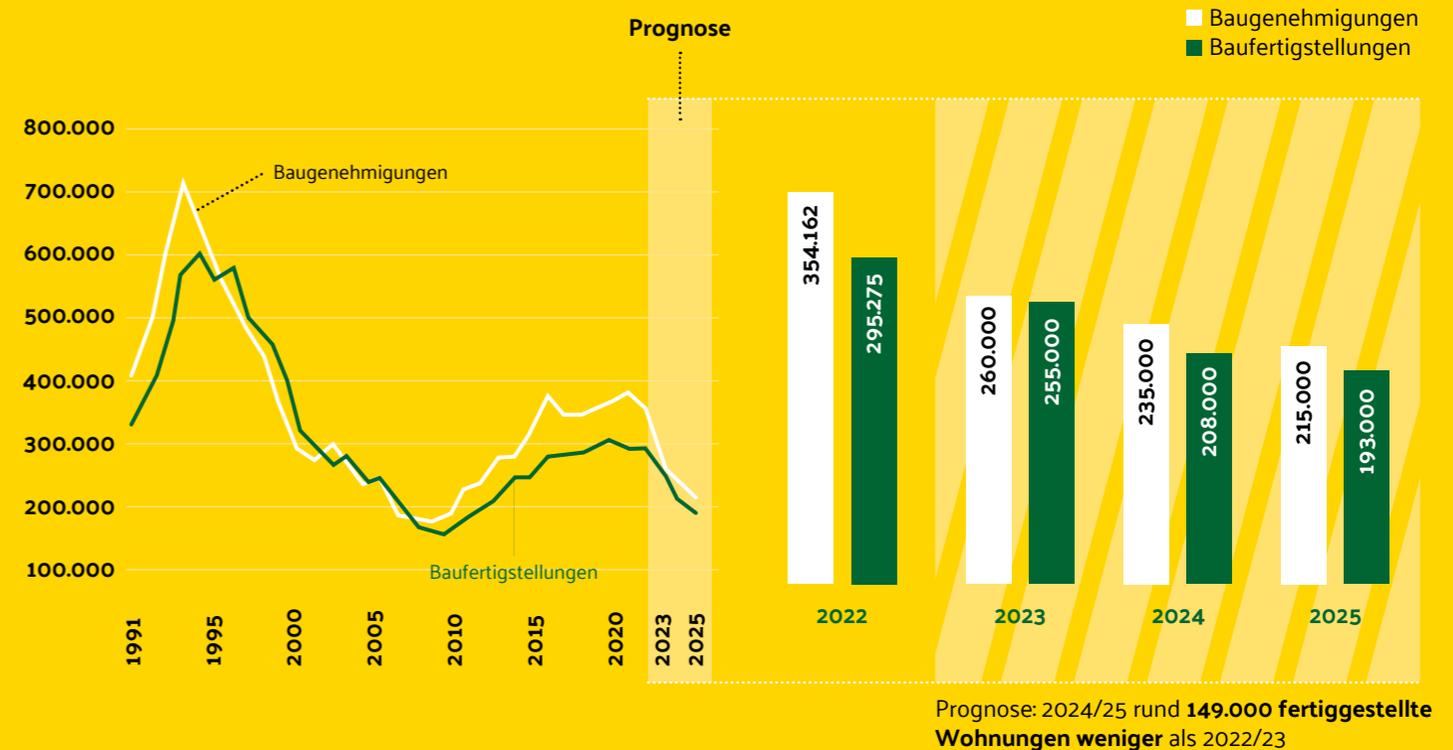
Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt (siehe Abbildung rechts). Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen.

Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

PROGNOSE ZUR BAUTÄTIGKEIT 2024/2025





davon **9**
(8)
Teilzeitkräfte



30
(32)
Mitarbeiter/-innen



davon **3**
(4)
Hauswarte



64
(64)
Vertreter/-innen



5.092
(5.066)
Mitglieder



7.585.298
(7.643.875)
€ Geschäftsguthaben



3.746
(3.692)
Wohneinheiten



18
(18)
Gewerbeeinheiten



1.378
(1.327)
Garagen und Tiefgaragenplätze

VERTRETERVERSAMMLUNG UND AUFSICHTSRAT

Am Dienstag, dem 23. Mai 2023, trat die Vertreterversammlung im Festsaal der Dampfbierbrauerei in Essen-Borbeck zusammen. Sie stimmte den Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand, der Bilanz zum 31. Dezember 2022 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig zu.

Dr. Thomas Hermes und Stefan Peil wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt. Sabine Kuznik wurde erstmalig als Aufsichtsratsmitglied gewählt.

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

PERSONALIA

Der Personalbestand betrug zum 31.12.2023 rund 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In dieser Zahl sind 9 Teilzeitkräfte und 3 Hauswarte (davon keiner in Teilzeit) enthalten.

Neu eingetreten sind Viola Engelking und Lisa Woiczik als Mitarbeiterinnen für den Bereich Kundenbetreuung. Den Bereich Reparaturannahme verstärkt Anja Waschheck. Christian Küpper ist im Bereich Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltung neu in unsere Wohnungsgenossenschaft eingetreten.

Unsere Wohnungsgenossenschaft verlassen haben folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Michael Intveen, Robert Otten, Marianne Münch, Angelika Kirch und Corinna Diers.

MITGLIEDER- UND WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2023 traten der Wohnungsgenossenschaft 265 neue Mitglieder bei, und 239 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod, Übertragung ihrer Mitgliedschaft an andere Mitglieder oder durch Ausschluss aus. Zum 31. Dezember 2023 betrug der Mitgliederbestand 5.092 (Vorjahr: 5.066). Das Geschäftsjahr 2023 verzeichnet somit eine positive Mitgliederentwicklung. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 7.585.297,84 Euro vermindert (Vorjahr: 7.643.875,52 Euro).

ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rund 399 T€ (im Vorjahr 465 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 2023 insgesamt 0,9 % und lag damit leicht über dem Vorjahresniveau (0,8 %). 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 Liquiditätssituation ist gut. Allen fälligen Zahlungsverpflichtungen konnte unsere Genossenschaft jederzeit nachkommen. Die Finanzierung der von uns geplanten Baumaßnahmen ist ebenfalls gesichert. Beides gewährleistet uns den Ruf eines solventen Unternehmens, der uns insbesondere bei Verhandlungen mit Kreditgebern und Auftragnehmern eine starke Position verleiht.

Der Cashflow belief sich auf 6.823 T€ (Vorjahr: 6.739 T€) und der dynamische Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Cashflow) betrug 16,1 Jahre (Vorjahr: 16,9 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 verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 113.647 T€ auf 109.776 T€.

STEUERLICHE RISIKEN

Die aufgebrauchten Verlustvorträge im Bereich der Körperschaftsteuer, des Solidaritätszuschlages sowie der Gewerbesteuer führen zu einer spürbar höheren Steuerbelastung unserer Wohnungsgenossenschaft.

Die Auswirkungen im Bereich der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlages sind auch im Geschäftsjahr 2023 zu verzeichnen. So betrug unsere Steuerlast in den erwähnten Steuerarten in 2023 709 T€ (Vorjahr: 674 T€). Im Bereich der Gewerbesteuer sind die Verlustvorträge zwischenzeitlich aufgebraucht und wirken sich nicht mehr steuerdämpfend aus.

DIE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN DER UNTERNEHMENSLEISTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Entstehung		Verwendung	
	T€	%	
			% T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	21.666	73	12 3.693 Abschreibungen
			27 7.985 Instandhaltung
			6 1.765 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
			8 2.284 Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung
			5 1.435 Grundsteuer und sonstige Steuern
			6 1.813 übrige Aufwendungen
Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	6.722	23	24 7.174 Betriebskosten
sonstige Erträge	1.309	4	12 3.548 Jahresergebnis
Entstehung gesamt	29.697 T€		29.697 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. 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 17.01.2024 unter TOP 9 die jederzeit widerrufliche Beauftragung juristischer Dienstleistungen durch die Kanzlei Holthoff-Pförtner Wassermann Rechtsanwaltsgesellschaft mbH aus Essen, in der der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Thomas Hermes geschäftsführender Gesellschafter ist, neu gefasst und beschlossen worden. Herr Dr. Hermes hat zuletzt die Vertreterversammlung vom 23.05.2023 vor seiner Wiederwahl in den Aufsichtsrat über die jederzeit widerrufliche Beauftragung informiert.



Blick in den Rohbau
der neuen Geschäftsstelle

COMPLIANCE-RELEVANTE VORGÄNGE 2023

1. Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2023 nicht festzustellen.

2. Compliance-relevante Vorgänge im Vorstands- und Aufsichtsratsbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Vorstands- und Aufsichtsratsbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2023 nicht festzustellen.

Für den im Jahr 2019 anhängigen Compliance-relevanten Vorfall im Zusammenhang mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Michael Malik wegen verzögerter bzw. unterlassener Modernisierungs- und Mieterhöhungsmaßnahmen wurde im März 2022 Klage beim Landgericht Essen eingereicht. Eine angestrebte außergerichtliche Einigung konnte mit den beteiligten Versicherungen nicht erzielt werden.

3. Compliance-relevante Vorgänge im Aufsichtsratsbereich

Im Berichtszeitraum für das Jahr 2023 hat es für den Aufsichtsratsbereich einen Compliance-relevanten Vorgang gegeben. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17.01.2024 (TOP 9) legte Dr. Thomas Hermes eine Aufstellung der Einnahmen der Kanzlei Holthoff-Pförtner Wassermann Rechtsanwaltsgesellschaft mbH aus der anwaltlichen und notariellen Tätigkeit für die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG im Kalenderjahr 2023 vor. Der Vorgang ist durch die aktuelle Beschlusslage (siehe Vorkehrungen) gedeckt und erfordert keine weiteren Maßnahmen.



BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Jahre 2023 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 2022 und der Wirtschaftsplan 2023. 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 09.04.2024 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 31.12.2023 ab. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen am 22.04.2024 und am 25.04.2024 (in Anwesenheit des Verbandsprüfers) mit dem vorläufigen Ergebnis der

Prüfung befasst und schloss sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes in seiner Sitzung vom 25.04.2024 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 2023 sind am 25.04.2024 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, 25.04.2024

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 2023 sind 595.908 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Ende 2023 liegt die Bevölkerungszahl damit über dem Stand von 2022. Insgesamt ist ein Zuwachs von rund 2.400 Personen zu verzeichnen. Damit liegt die Bevölkerungszunahme auch im letzten Jahr auf einem hohen Niveau, wenn auch niedriger als im Vorjahr (+ 5.100). Diese Entwicklung ist weiterhin maßgeblich getrieben durch die Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Ukraine in Folge des Krieges. Essen gilt der EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH – zufolge als potenter Wirtschaftsstandort im Herzen des 5,1 Millionen Einwohner starken Ballungsraumes Metropole Ruhr. Essen ist eine der einwohnerstärksten Städte Deutschlands.

Die Stadt Essen benötigt in den nächsten zwölf Jahren Flächen für 5.000 bis 8.800 zusätzliche Wohnungen. Das ist das Ergebnis der „Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+“.

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. Hierbei sind die Flüchtlingszahlen aus der Ukraine in Folge des russischen Angriffskrieges noch unberücksichtigt. Der größte Bedarf besteht im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit 72 Prozent.

Die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank ordnet die Stadt Essen für die Jahre 2020–2022 in die höchste Klassifizierung für Wohnungsabgänge durch Abriss und Umnutzung ein. Gleichzeitig bleibt es auch für den langfristigen Betrachtungszeitraum bis 2040 bei einer anhaltend hohen Haushaltszahl. Die Entwicklung der Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum 2011–2022 entwickelt sich sowohl bei den Bestandsmieten als auch in der Wiedervermietung und im Neubau kontinuierlich steigend. Es ist daher davon auszugehen, dass der bis zum 31.07.2024 gültige Mietspiegel der Stadt Essen durch die Fortschreibung zu einer durchschnittlichen Verteuerung der Kaltmieten gegenüber der bisherigen Basis abgelöst wird. Nach durchschnittlichen Kostensteigerungen von 10 % in 2020 und rd. 6 % in 2022 bleibt abzuwarten, wie hoch der Preisanstieg ab dem 01.08.2024 ausfällt.

Wohnungsmarkt Düsseldorf

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine seit Jahren anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und nach Grundstücken aus. Seit der Jahrtausendwende nimmt die Zahl der Einwohner in Düsseldorf kontinuierlich zu. Nach zwei Jahren Pandemie, die zu einer abnehmenden Einwohnerzahl Düsseldorfs führten, ist die Bevölkerung Düsseldorfs in 2022 wieder deutlich gewachsen. Zum 31. Dezember 2022 lebten 653.253 Personen in Düsseldorf. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs von 9.500 Personen. Betrachtet man den Zeitraum von 2013 bis 2022, ist ein Zuwachs von 39.807 Personen zu verzeichnen (+6,5 Prozent). Die Düsseldorfer Bevölkerungsprognose besteht aus drei Varianten, wobei die mittlere Variante als die wahrscheinlichste erachtet wird. In diesem Szenario wird die Stadt Düsseldorf bis zum Jahr 2035 auf 702.500 Einwohner wachsen.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen zum Kauf oder zur Miete generiert sich aus dem seit Jahren anhaltenden Bevölkerungswachstum und Haushaltswachstum in Düsseldorf. So wuchs Düsseldorf

in den letzten zehn Jahren – ungeachtet leichter Rückgänge in 2020 und 2021 – um mehr als 26.000 Personen auf rd. 625.600 Einwohner Ende 2022. Damit wuchs auch die Zahl der Privathaushalte – als Wohnungsnachfrager – auf rd. 347.800.

Nach Prognosen der Landesdatenbank NRW, IT NRW steigt die Bevölkerungszahl in Düsseldorf weiter und könnte bis 2035 die Marke von 700.000 Einwohnern übersteigen. Dies bedeutet einen Anstieg der Privathaushalte (als Wohnungsnachfrager) um bis zu 43.000.

Addiert man den hieraus abgeleiteten Neubaubedarf mit dem aktuellen (nominellen) Wohnungsdefizit (rd. 4.700 Wohnungen) sowie dem Mindesterhaltungsbedarf „neu gegen alt“ in Höhe von rd. 0,5 % p.a. des Gesamtwohnungsbestandes (rd. 353.700 WE = rd. 1.770 WE p.a.), ergibt sich daraus ein Gesamtneubaubedarf von nahezu 6.500 Wohnungen, die pro Jahr in Düsseldorf gebaut werden müssten.

Allerdings wurden im Jahr 2021 lediglich 2.200 Wohnungen fertiggestellt und in 2022 waren es nach Hochrechnungen von Aengevelt Research nur noch rd. 2.050 Wohnungen. Auch die Baugenehmigungen sinken seit 2019, als noch 4.175 WE genehmigt wurden, kontinuierlich auf lediglich 2.190 Genehmigungen in 2022. Hinzu kommt, dass die allein marktwirksamen Fertigstellungen branchentypisch deutlich niedriger liegen („Genehmigungsüberhang“).

Die Folgen sind – neben weiter steigenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäusern – auch weiter anziehende Wohnungsmieten. So sind lt. Empirica die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im vierten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal um rd. 6,4 % auf rd. 14,90 €/m² gestiegen. Auch insgesamt sind die Angebotsmieten über alle Baujahre weiter gestiegen, sogar um rd. 8 % auf 12,20 €.

Im Fazit bleibt festzuhalten, dass ohne gezielte Angebotserweiterung insbesondere in den miet- und kaufpreisgünstigeren Wohnungssegmenten sich die aufgezeigten Preistrends zumindest mittelfristig fortsetzen werden.

Wohnungsmarkt Ratingen

Der Ratinger Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren bezogen auf Baulandpreise und Wiedervermietung sowie Neubaumieten eine Fortsetzung der dynamischen Entwicklung vollzogen. Der Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt

Ratingen bestätigt, dass die Zahl der Mietangebote für Wohnraum im Berichtszeitraum insgesamt rückläufig war. In diesem Bereich besteht nach wie vor ein erheblicher Mangel an familiengerechten, größeren Wohnungen.

Ratingen ist mit 91.722 Einwohnern (Stand 31.12.2021) die größte Stadt im Kreis Mettmann. Die Kaufkraft je Einwohner liegt bei 117,1 %. Bezogen auf die Einwohnergröße werden seit Jahren unterproportional wenige Mietwohnungen genehmigt und fertiggestellt (Baufertigstellung insgesamt in 2021: 69 Wohnungen nach 91 Wohnungen in 2020).

Der preisliche Abstand der durchschnittlichen Kaltmieten für Wohnflächen zum Standort Düsseldorf nimmt kontinuierlich ab.

Wohnungsmarkt Dortmund

Ende 2023 lebten 612.065 Menschen mit Hauptwohnsitz in Dortmund. Die Einwohnerzahl wuchs im Jahr 2023 um 2.520 Menschen (+0,4 %). In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung um knapp 30.000 Menschen (+4,9 %) angewachsen.

Laut Wohnungsmarktbericht der Stadt Dortmund für 2023 ist weiterhin ein dynamischer Anstieg der Angebotsmieten – insbesondere im Neubau und bei großen Wohnungen – zu beobachten.

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich im Jahr 2022 mit unverminderter Dynamik fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 % auf 8,26 €/m² netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2021 zunehmend dynamisch um 5,1 % auf 12,09 €/m² netto kalt an. Auffällig sind auch die seit einigen Jahren stark gestiegenen Angebotspreise bei großen Wohnungen.

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 (48.155 Einwohner, Stand November 2023) höher als in der deutlich größeren Stadt Ratingen. Die durchschnittlichen Kaltmieten für die Wiedervermietung von Bestandsobjekten liegen auf höherem Niveau als in Essen.

Die Entwicklung unseres Geschäfts

NEUBAUTEN UND BESTANDSANKÄUFE

Der Bestand an Wohnungen betrug zum Bilanzstichtag 3.746 Einheiten (Vorjahr: 3.692). Daneben besitzen wir weiterhin 18 gewerbliche Einheiten und 1.378 (Vorjahr 1.327) Garagen und Stellplätze.

Die sich auch in 2023 negativ auswirkenden 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 und Wohnlagen, 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 Rahmen von Portfoliobewertungen analysieren wir kontinuierlich unseren Wohnungsbestand und identifizieren Wohngebäude, die aufgrund ihrer energetischen Ausgangslage und anderen bewertungsrelevanten Lagekriterien nicht mehr die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Bestandsentwicklung erfüllen. Von diesen Beständen werden wir uns zukünftig zugunsten einer Bestandserneuerung trennen.

In 2023 und bis jetzt haben wir unsere Planungen für den umfangreichen Umbau unserer heutigen Geschäftsstelle am Hedwig-Dransfeld-Platz 8 in Essen-Altendorf weiter vorangetrieben. Hier soll nach dem in 2025 vorgesehenen Umzug unserer Wohnungsverwaltung in die neue Geschäftsstelle am Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1 unmittelbar eine wohnbauliche Folgenutzung (8 Wohneinheiten) erfolgen. Ebenso sind die planerischen Arbeiten am zwischenzeitlich leergezogenen Bestandsgebäude an der Frankenstraße 155 in Essen-Stadtwald vorangetrieben worden. Auf diesem Grundstück ist nach Abbruch der Bestandsgebäude der Neubau eines Wohngebäudes mit insgesamt 10 Wohneinheiten und Tiefgarage vorgesehen. Schließlich sind in 2023 die planerischen und planungsrechtlichen Arbeiten am Bebauungsplan Moosstraße/Laarmannstraße in Essen-Bedingrade (Klostergarten) fortgesetzt worden. Der aktuelle Zeitplan sieht den Abschluss des rechtskräftigen Bebauungsplans für Ende 2024 vor. Insgesamt sollen in mehreren Bauabschnitten auf dem Projektareal ca. 110 Wohneinheiten und eine 3-zügige KiTa realisiert werden.

Im Januar 2023 ist der Neubau unseres Wohngebäudes Bechemer Carré in der Ratinger Innenstadt fertiggestellt und an die Mieter übergeben worden. Insgesamt sind dort 46 Wohneinheiten (rd. 3.600 m² Wohnfläche) und 46 Stellplätze in einer Tiefgarage entstanden. Sämtliche Wohnungen sind vollständig vermietet. Das Gesamtvorhaben konnte mit leichter Verspätung fertiggestellt und seiner Bestimmung zugeführt werden. Ende 2022 (Besitzübergang 2023) erfolgte der Ankauf zweier vollvermieteter Wohngebäude (8 Wohneinheiten und 6 Garagen, Baujahr 1965) an der Laarmannstraße 17 und 19 in Essen-Bedingrade in unmittelbarer Nachbarschaft zur zukünftigen Grundstücksentwicklung am Klostergarten.

BESTANDSÜBERSICHT

Zimmeranzahl	Anzahl der Wohnungen	in %
1	99	2,6
2	322	8,6
3	1621	43,3
4	1394	37,2
5	275	7,3
6	33	0,9
7	2	0,1
Gesamt	3764	100

Wohnfläche in m ²	Anzahl von Wohnungen	in %
<20 oder (Leer)		0,0
20-30	35	0,9
30-40	105	2,8
40-50	373	10,0
50-60	984	26,3
60-70	825	22,0
70-80	583	15,6
80-90	458	12,2
90-100	182	4,9
100-110	108	2,9
110-120	40	1,1
120-130	11	0,3
130-140	23	0,6
140-150	16	0,4
150-160	3	0,1
Gesamt	3746	100

1,93 Mio. Euro

Investitionssumme für Neubauten und Zukäufe in 2023



54

WOHNEINHEITEN



4.393

QM WOHNFLÄCHE

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnmobiliensbestandes 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 auf der Grundlage einer detaillierten Dekarbonisierungsstrategie 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 12, 14 und 16 in Essen-Stoppenberg. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Modernisierung unserer Häuser 2,3 Mio. € (Vorjahr 2,2 Mio. €) aufgewendet.

Weiterhin wurden 81 Wohnungseinzelmodernisierungen (Vorjahr: 84 Modernisierungen) durchgeführt. Diese waren insbesondere aufgrund der Übergabe sehr langjährig vermieteter Wohnungen notwendig. Darüber hinaus erfolgten 11 Großreparaturen und 17 wertverbessernde Maßnahmen in bewohnten Wohnungen. Treppenhaussanierungen (ausschließlich Komplettsanierungen) fanden in folgenden Objekten statt: Hedwig-Dransfeld-Platz 5, Bockmühlenweg 21, Bockmühlenweg 15. Insgesamt wurden hierfür 2,7 Mio. € (Vorjahr 2,6 Mio. €) aufgewendet.

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

In der Summe ergeben sich somit Ausgaben in Höhe von 7,2 Mio. € (Vorjahr 7,2 Mio. €).



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.

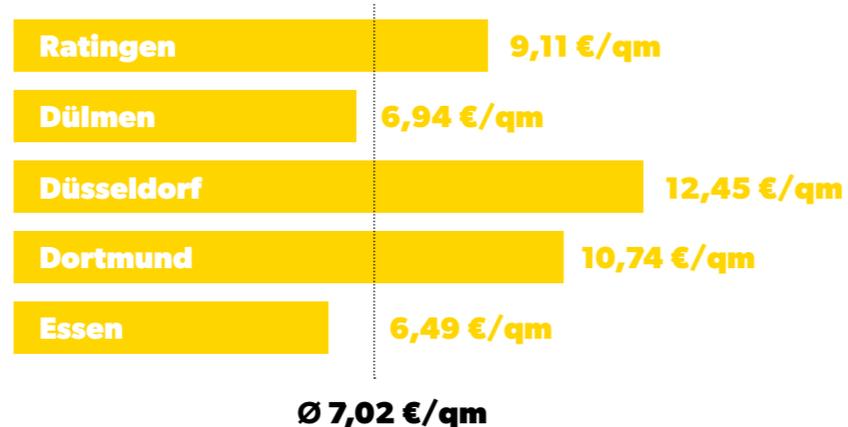
MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN

Die durchschnittliche Kaltmiete betrug über die gesamten Bestände im Berichtsjahr 7,02 €/m². In Ratingen betrug sie 9,11 €/m², in Dülmen 6,94 €/m², in Düsseldorf 12,45 €/m², in Dortmund 10,74 €/m² und am Standort Essen 6,49 €/m². Die jährlichen Sollmieten betragen 21,93 Mio. € (Vorjahr 20,87 Mio. €).

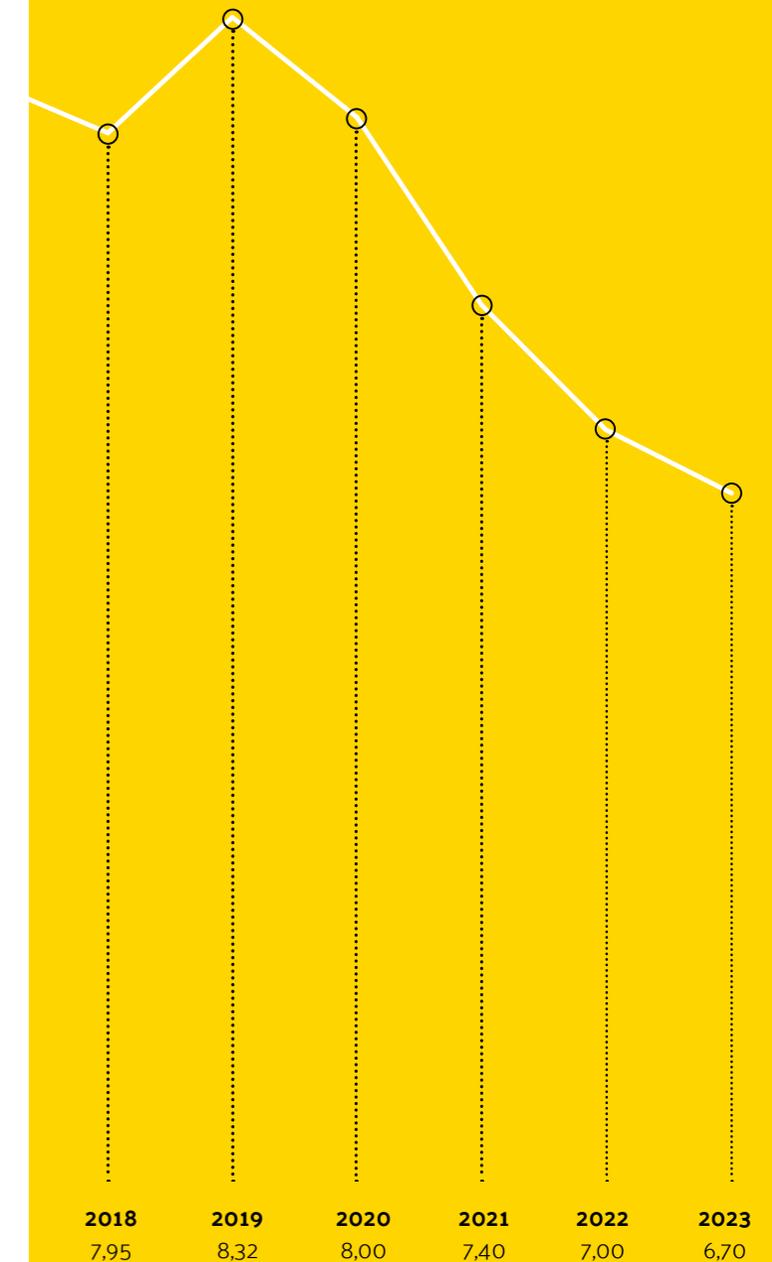
Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen gegenwärtig im Monatsdurchschnitt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche 1,88 € (Vorjahr 1,88 €). Es ist festzuhalten, dass insbesondere durch die stark angestiegenen Energiekosten und durch Gebührenerhöhungen die Heiz- und Betriebskosten für 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 gestiegener gesetzlicher Anforderungen an die Sicherheit zu entsprechend höheren Betriebskosten.

DURCHSCHNITTLLICHE KALTMieten IN DEN EINZELNEN KOMMUNEN



FLUKTUATIONSENTWICKLUNG 2018–2023



ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rd. 399 T€ (im Vorjahr 465 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 2023 insgesamt 0,9 % und lag an dem Stichtag damit leicht über dem Vorjahresniveau (0,8 %). Im Jahresdurchschnitt lag die Leerstandsquote ebenfalls auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,04 %. Mit über 45 % 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 Verbands der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in der Region nach wie vor gut dar.

Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr bei 6,7 % (251 Kündigungen) und sank im Vergleich zum Vorjahr erneut auf einen historischen Tiefstwert. Auch in der Zukunft ist eine Änderung dieser Entwicklung mittelfristig nicht zu erwarten, was u.a. ein Indikator für die langfristige Kundenbindung ist.

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.

DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UNSERER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 3.548 T€ realisiert. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
Hausbewirtschaftung	4.373 T€	4.601 T€
Betreuungstätigkeit	-2 T€	-3 T€
Geschäftsbesorgung	0 T€	-1 T€
Bautätigkeit Anlagevermögen	-310 T€	-260 T€
Sonstige betriebliche Tätigkeit	7 T€	18 T€
Betriebsergebnis	4.068 T€	4.355 T€
Beteiligungs- und Finanzergebnis	42 T€	-28 T€
Neutrales Ergebnis	147 T€	-113 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.257 T€	4.214 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-709 T€	-674 T€
Jahresüberschuss	3.548 T€	3.540 T€

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Jahresüberschuss	3.548 T€	3.540 T€	2.463 T€	2.538 T€	2.924 T€	2.911 T€
Bilanzgewinn	382 T€	393 T€	392 T€	398 T€	404 T€	415 T€

ERTRAGSLAGE

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung von 4.373 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 228 T€ vermindert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen um T€ 1.064 gestiegene Sollmieten (davon entfallen ca. 50 % auf Erstvermietung Neubauten und Erstvermietung Ankauf), denen um T€ 837 gestiegene Instandhaltungskosten und um T€ 434 erhöhte andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung gegenüberstehen. Die anderen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten insbesondere die Zuführung zur Rückstellung für Kosten, die durch den hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen entstehen werden (391 T€).

Die Verwaltungskosten betragen in 2023 je Bewirtschaftungseinheit rd. € 691 (Vorjahr rd. € 678). Die Instandhaltungskosten belaufen sich einschließlich zugeordneter Personal- und Sachkosten und nach Abzug von Versicherungs- und sonstigen Erstattungen auf rd. 32,55 € (Vorjahr rd. 29,79 €) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Das im Vergleich zum Vorjahr um 50 T€ erhöhte negative Ergebnis der Bautätigkeit Anlagevermögen von 310 T€ resultiert aus zugeordneten Personal- und Sachkosten von 189 T€, Bereitstellungszinsen für Darlehen, die zur Finanzierung der Bautätigkeit bestimmt sind (102 T€), sowie

Prämien für Bauwesenversicherungen, die für einzelne Bauprojekte abgeschlossen werden (19 T€).

Im Beteiligungs- und Finanzergebnis sind Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren i.H.v. 44 T€ enthalten.

Das Neutrale Ergebnis beinhaltet Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i.H.v. 192 T€, Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten i.H.v. 135 T€ sowie Aufwendungen für frühere Jahre i.H.v. T€ 140.

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

Der ursprünglich im Wirtschaftsplan 2023 angenommene Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2,3 € Mio. wurde um ca. 1,2 € Mio. übertroffen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Nichtauschöpfung 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 gut im gegebenen Marktumfeld.

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	160 T€	0,1 %	147 T€	0,1 %	13 T€
Sachanlagen	172.458 T€	91,6 %	170.798 T€	90,3 %	1.660 T€
Finanzanlagen	2.015 T€	1,1 %	2.974 T€	1,6 %	-959 T€
	174.633 T€	92,8 %	173.919 T€	92,0 %	714 T€
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Sonstige Vermögensgegenstände	679 T€	0,4 %	531 T€	0,3 %	148 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	35 T€	0,0 %	46 T€	0,0 %	-11 T€
	714 T€	0,4 %	577 T€	0,3 %	137 T€
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	6.927 T€	3,7 %	6.628 T€	3,5 %	299 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	546 T€	0,2 %	685 T€	0,3 %	-139 T€
Sonstige Wertpapiere	16 T€	0,0 %	0 T€	0,0 %	16 T€
Flüssige Mittel	5.447 T€	2,9 %	7.314 T€	3,9 %	-1.867 T€
	12.936 T€	6,8 %	14.627 T€	7,7 %	-1.691 T€
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	188.283 T€	100,0 %	189.123 T€	100,0 %	-840 T€



KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.585 T€	4,1 %	7.644 T€	4,0 %	-59 T€
Ergebnisrücklagen	55.968 T€	29,7 %	52.801 T€	27,9 %	3.167 T€
	63.553 T€	33,8 %	60.445 T€	32,0 %	3.108 T€
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	219 T€	0,1 %	432 T€	0,2 %	-213 T€
Bilanzgewinn (Dividende)	382 T€	0,2 %	393 T€	0,2 %	-11 T€
	601 T€	0,3 %	825 T€	0,4 %	-224 T€
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Langfristige Rückstellungen	2.091 T€	1,1 %	2.236 T€	1,2 %	-145 T€
Dauerfinanzierungsmittel	109.776 T€	58,3 %	113.647 T€	60,1 %	-3.871 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	0 T€	0,0 %	2 T€	0,0 %	-2 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	22 T€	0,0 %	23 T€	0,0 %	-1 T€
	111.889 T€	59,4 %	115.908 T€	61,3 %	-4.019 T€
Kurzfristig					
Nicht termingerecht abgebuchte Annuitäten	948 T€	0,5 %	869 T€	0,5 %	79 T€
Übrige Rückstellungen	1.846 T€	1,0 %	1.340 T€	0,7 %	506 T€
Erhaltene Anzahlungen	7.774 T€	4,1 %	7.012 T€	3,7 %	762 T€
Übrige Verbindlichkeiten	1.672 T€	0,9 %	2.724 T€	1,4 %	-1.052 T€
	12.240 T€	6,5 %	11.945 T€	6,3 %	295 T€
Bilanzsumme	188.283 T€	100,0 %	189.123 T€	100,0 %	-840 T€

KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 840 T€ (= 0,4 %) auf 188.283 T€ vermindert.

Die Sachanlagen (vorwiegend bebaute Grundstücke) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.660. Den Investitionen (vorwiegend Anlagen im Bau) von 5.325 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 3.659 T€ und Abgänge von 6 T€ gegenüber.

Die langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus zu verrechnenden Tilgungszuschüssen in Höhe von T€ 602 sowie aus Forderungen aus der WEG-Rücklage in Höhe von T€ 77.

Das langfristige Eigenkapital (Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und Ergebnisrücklagen) hat sich insbesondere aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses 2023 um 3.108 T€ auf 63.553 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 33,8 % (Vorjahr: 32,0 %).

Die langfristigen Rückstellungen entfallen mit 2.043 T€ (Vorjahr 2.215 T€) auf Pensionsrückstellungen. Von den übrigen Rückstellungen entfallen 386 T€ auf Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, T€ 391 auf Rückstellungen für den hydraulischen Abgleich sowie 793 T€ auf Steuerrückstellungen.

Die Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.871 T€ vermindert. Dem Zufluss durch Darlehensvaluierungen von 3.318 T€ stehen planmäßige Tilgungen von 5.592 T€ und Rückzahlungen von Darlehen von 769 T€ sowie im Berichtsjahr verrechnete Tilgungszuschüsse von 828 T€ gegenüber.

Unter den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten werden insbesondere mit 1.355 T€ (Vorjahr 2.284 T€) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Gesamtkapital/Bilanzsumme	188.283 T€	189.123 T€	181.072 T€	183.047 T€	175.846 T€	155.322 T€

FINANZLAGE

Am 31. Dezember 2023 waren die langfristigen Vermögenwerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (7.054 T€) reichte nicht aus, um die negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit (5.197 T€) und aus der Finanzierungstätigkeit (3.708 T€)

zu decken. Aus dem Bedarf ergab sich eine Verminderung des Finanzmittelbestandes um 1.851 T€ auf 5.463 T€ zum 31.12.2023. Die aktuellen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 gegeben und ist auch für das Jahr 2024 auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung gesichert.

LANGFRISTIGER BEREICH

31.12.2023 (Vorjahreswerte 2022 in Klammern)

175.347

T€ VERMÖGENSWERTE (174.496)

175.442

T€ FINANZIERUNGSMITTEL (176.353)

KURZFRISTIGER BEREICH

31.12.2023 (Vorjahreswerte 2022 in Klammern)

5.447

T€ FINANZMITTELBESTAND (7.314)
(FLÜSSIGE MITTEL UND WERTPAPIERE)

7.489

T€ ÜBRIGE KURZFRISTIG REALISIERBARE VERMÖGENSWERTE (7.313)

12.841

T€ KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN (12.770)

STICHTAGSLIQUIDITÄT

95

T€ NETTO-GELDVERMÖGEN (1.857)

FINANZIELLE LEISTUNGS- INDIKATOREN DER GENOSSENSCHAFT

Die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft lässt sich darüber hinaus mit Hilfe der folgenden Indikatoren beschreiben:

3,2 % (3,1 %)

GESAMTKAPITALRENTABILITÄT

34,1 % (32,4 %)

BILANZIELLE EIGENKAPITALQUOTE

7,02 (6,78)
Euro qm/mtl.

DURCHSCHNITTLICHE MIETE FÜR WOHNUNGEN

0,9 % (0,8 %)

LEERSTANDSQUTE

6.703 (6.739)

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

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

RISIKEN UND CHANCEN

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

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zu Compliance. Neben den 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 wurden in Anlehnung an 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 und 2023 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 2023 und insbesondere in den Folgejahren wird sich der politische Druck nach weiteren mietpreissenkenden Regelungen im Wohnungsbestand noch weiter aufbauen.

Die in der Vergangenheit 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 auf hohem Preisniveau verharrenden Preisen 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 zeitlichen 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 Neubauaktivitäten 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 2023 wird sich dieser Preisaufschlag somit in 2024 erstmalig beim Mieter und Vermieter nach einem 10-Stufen-Modell in Abhängigkeit von der Emissions-Ausgangslage des Wohngebäudes ausgehend von 45,00 € je Tonne CO₂ unterschiedlich stark bei den Mietparteien bemerkbar machen.

Der CO₂-Aufschlag soll bis 2026 schrittweise auf 60,00 €/Tonne ansteigen. Insofern werden je nach Höhe der Kostenbeteiligung und abhängig vom energetischen Zustand der Wohnungsbestände über die Jahre steigende neue Kostenbelastungen auf die Wohnungsunternehmen und Mieter zukommen. Es ist dabei nicht auszuschließen, dass der CO₂-Aufschlag zukünftig deutlich stärker ausfallen wird als in den ersten Jahren.

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 wirken auf einige Marktteilnehmer 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 Koalition von CDU und SPD politische Unterstützung erfährt, ist allerdings derzeit fraglich. Die mit der sozialen Marktwirtschaft nur schwer zu vereinbarenden politischen Ideen einer verbindlichen Vorgabe bzw. Deckelung von Kaltmieten („Mietendeckel“) nunmehr auf Bun-

desebene und der Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von Mietwertspiegeln von vier auf sechs Jahre kennzeichnen die gesellschaftliche Diskussion und spiegeln die in angespannten Wohnungsmärkten zwischenzeitlich aufkommende negative Meinungsbildung gegenüber Wohnungsunternehmen wider. Mögliche Folgen für unsere Wohnungsgenossenschaft wären der Höhe nach eingeschränkte bzw. zeitlich weit versetzte Mietanpassungspotentiale, die die Handlungsfähigkeit auch vor dem Hintergrund stark 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 zahlenmäßig ansteigenden Flüchtlingszuzugs aus dem arabischen Raum, 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 hat zunächst zu einer deutlichen Entlastung der Wohnkostenbelastung bei einer – gegenüber den bisherigen Regelungen – deutlich größeren Zahl an Wohngeldbeziehern geführt.

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 und 2023 zu langfristigen Zinskonditionen, die innerhalb eines vergleichs-

weise 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, auch unter Ausschöpfung der Möglichkeiten von Forward-Instrumenten, ist es uns gelungen, die Fremdkapitalkosten soweit uns möglich zu optimieren. Es bleibt abzuwarten, ob und in welchem Tempo die Zinskonitionen im Jahresverlauf 2024 wieder eine, wenn auch leichte, Abwärtsbewegung vornehmen.

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.

Lediglich die höheren Aufwendungen aufgrund von weiterhin bestehenden Liefer- und Produktionsengpässen bei Baumaterialien führten zu geringeren Verzögerungen und Preisbelastungen zu Beginn 2023.

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 zunächst explosionsartigen Kostensteigerungen bei der Heizwärmeversorgung von Wohngebäuden geführt. Die Energiekrise ist darüber hinaus auch unmittelbar oder mittelbar der Haupttreiber der historisch hohen Inflation.

Die durch die Bundesregierung beschlossenen Energiepreisminderungen haben ab 2023 die Kostenauswirkungen bei den privaten Haushalten begrenzt. Für unsere Mieterinnen und Mieter galt, dass die erhaltenen Entlastungen erst im Rahmen der Be-

triebskostenabrechnung an sie weitergeben wurden. 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 bis Ende 2023 sehr positiv ausgewirkt haben. Auch die vertragliche Anschlussvereinbarung mit den Stadtwerken Essen, Ratingen und Düsseldorf zu Beginn der Heizperiode 2023/2024 hat dazu beigetragen, dass die Energiepreise auch zukünftig im erträglichen Maße gesichert werden konnten. Darüber hinaus haben wir unsere ohnehin regelmäßig gewarteten zentralen Heizungsanlagen weiter technisch optimiert und Einstellungsänderungen vorgenommen, die ohne nennenswerten Komfortverlust zu bereits feststellbaren Energieeinsparungen geführt haben und somit auch zukünftig die Energiekostenbelastung unserer Mieterinnen und Mieter im erträglichen Rahmen halten werden.

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 observieren wir den Markt permanent, um attraktive Immobilien zur Ergänzung unserer Bestände zu erwerben.

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

Durch die in unserer Tochtergesellschaft Essen-Nord Bau und Service GmbH seit Ende 2020 verortete Heizkostenselbstabrechnung und Funkrauchwarnmelder-Wartung unserer Wohnungsbestände eröffnen wir uns ein neues Geschäftsfeld im Kerntätigkeitsbereich der Wohnungswirtschaft. Dies geschieht zum einen aus unternehmerischen Motiven und zum anderen, um die gestiegenen Serviceansprüche (Fernauslesbarkeit und -wartung) sowie eine Kostenstabilität aus Sicht unserer Mieter und Mitglieder sicherstellen zu können. Auch im Geschäftsjahr 2023 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. 892 Wohneinheiten (Stand 31.12.2023) unserer Genossenschaft mit Messtechnik ausgestattet worden. Überdies verfügen wir in unserer Tochtergesellschaft zwischenzeitlich über eigene fachliche Expertise bei der Wartung und Instandhaltung von zentralen Heizungsanlagen unserer Wohnungsgenossenschaft. Auch hierbei findet eine

Wertschöpfung statt, die selbstverständlich auch unserer Wohnungsgenossenschaft zugutekommt.

Die seit einigen Jahren begonnene umfassende Werbekampagne in den Medien unserer Kernregion haben wir kontinuierlich überarbeitet und setzen diese fortan zur Sicherung unserer Wettbewerbsposition verstärkt ein. Des Weiteren kommunizieren wir anlassbezogen über alle uns zur Verfügung stehenden Kanäle (z.B. Website, örtliche Presse, Mieterzeitung) und informieren über die Entwicklungen in unserer Genossenschaft.

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 und 2022 die Auswirkungen der Coronapandemie ausschlaggebend für deutliche Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, so lässt sich für das Geschäftsjahr 2023 nur noch eine marginale Auswirkung auf unsere Geschäftsfelder feststellen.

Verzögerungen aufgrund gestörter Liefer- und Produktionsprozesse sind im Berichtszeitraum zu einem großen Teil den Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine zuzuordnen.

Die gestiegenen Preise für Energie trugen auch in 2023 zu einem großen Teil dazu bei, dass die Baukosten weiterhin zugelegt haben bzw. auf hohem Niveau verharrt sind. Durch Planung und erhöhtem Wettbewerb versuchen wir, die Auswirkungen so gering wie möglich zu gestalten.

Die Umsetzung einer energetischen Portfolioanalyse unseres Wohnungsbestandes mit Darstellung eines Klimaschutzpfades

wird uns zukünftig in die Lage versetzen, die Zielerreichung bei der CO₂-Reduzierung zu steuern und schließlich auch – soweit möglich – erreichen zu können.

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

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 2024 einen Umsatz von rund 28,5 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss i.H.v. ca. 2,4 Mio. €. Die Höhe des Jahresüberschusses wird maßgeblich beeinflusst von den umsetzbaren geplanten Instandhaltungsmaßnahmen (Plan: 8.740 T€) und den tatsächlich realisierten Erlösschmälerungen (Plan: 436 T€).

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 2023

BILANZ ZUM 31.12.2023

AKTIVA

	Geschäftsjahr 2023	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		160.425,23	146.653,38
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.412.449,42		146.853.542,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.634.286,71		6.812.680,50
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.451,56		327.451,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.056,93		79.607,74
Anlagen im Bau	4.610.134,74		15.121.581,39
Bauvorbereitungskosten	410.850,92		1.557.986,45
Geleistete Anzahlungen	0,00	172.458.230,79	45.241,40
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00		225.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	209.008,00		1.667.908,00
Sonstige Ausleihungen	1.250.000,00		750.000,00
Andere Finanzanlagen	331.300,00	2.015.308,00	331.300,00
Anlagevermögen insgesamt		174.633.964,02	173.918.953,37
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.864.668,29		6.606.547,18
Andere Vorräte	62.064,63	6.926.732,92	21.350,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	144.508,86		168.171,23
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.489,34		10.115,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.056.720,06	1.224.718,26	1.039.046,85
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		15.583,71	15.750,98
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.447.072,80	7.297.501,48
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		35.196,09	45.965,03
Bilanzsumme		188.283.267,80	189.123.401,64
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		339.159,72	342.955,67

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2023	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	218.937,57		431.826,71
der verbleibenden Mitglieder	7.585.297,84	7.804.235,41	7.643.875,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
1.972,16 €			(6.094,48)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.413.000,00		7.058.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
355.000,00 €			(355.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.444.087,97		4.444.087,97
Andere Ergebnisrücklagen	44.111.276,02	55.968.363,99	41.299.532,97
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2.811.743,05 €			(2.792.335,53)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.548.480,83		3.540.494,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.166.743,05	381.737,78	3.147.335,53
Eigenkapital insgesamt		64.154.337,18	61.270.482,25
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.043.436,00		2.215.374,00
Steuerrückstellungen	792.937,40		463.076,00
Sonstige Rückstellungen	1.100.781,43	3.937.154,83	898.463,83
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.421.421,09		111.375.744,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.303.067,35		3.139.714,06
Erhaltene Anzahlungen	7.773.948,39		7.012.362,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	257.876,73		223.770,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.355.187,55		2.284.025,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.473,90		261,80
Sonstige Verbindlichkeiten	76.800,78	120.191.775,79	238.110,52
- davon aus Steuern: 43.848,75 €			(43.848,75)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.016,70
Bilanzsumme		188.283.267,80	189.123.401,64
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		339.159,72	342.955,67

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr 2023	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.434.299,18		27.321.904,41
b) aus Betreuungstätigkeit	20.312,08		18.558,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.500,00	28.474.111,26	8.500,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		258.121,11	86.698,03
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	53.005,70
Sonstige betriebliche Erträge		927.234,71	1.082.507,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.159.179,28	14.462.671,00
Rohergebnis		14.500.287,80	14.108.502,17
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.850.678,66		1.896.363,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	433.135,76	2.283.814,42	436.990,73
– davon für Altersversorgung: 41.897,37 €			(67.525,10)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.693.010,46	3.657.073,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.812.612,65	1.463.014,59
Erträge aus Beteiligungen	0,00		6.743,13
– davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(6.743,13)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	29.381,22		26.474,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.253,12	37.634,34	16.922,98
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		167,27	40.500,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.764.771,68	1.724.767,12
– davon aus Aufzinsung: 38.865,00 €			(40271,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		703.973,62	673.680,14
Ergebnis nach Steuern		4.279.572,04	4.266.252,30
Sonstige Steuern		731.091,21	725.757,69
Jahresüberschuss		3.548.480,83	3.540.494,61
Einstellungen in Ergebnizrücklagen		3.166.743,05	3.147.335,53
Bilanzgewinn		381.737,78	393.159,08



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

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 2023 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.

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. Es wurden Abschreibungen in Höhe von 167,27 € 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.

RÜCKSTELLUNGEN

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 1,83 % p.a. bei Berücksichtigung eines 10-Jahres-Durchschnitts sowie 1,76 % bei Berücksichtigung eines 7-Jahres-Durchschnitts (Vorjahr 1,45 % 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 22.909 € (Rückstellung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.043.436; Rückstellung unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.066.345).

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibung						31.12.23	Buchwert am 31.12.23	Buchwert am 31.12.22			
	01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	31.12.23	01.01.23	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i.Zshg.m. Zugängen	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	Änderungen i.Zshg.m. Umbuchungen	Zuschreibungen				31.12.23	Buchwert am 31.12.23	Buchwert am 31.12.22
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR				EUR	EUR	EUR
des Geschäftsjahres																		
Immaterielle Vermögensgegenstände																		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	444.788,52	47.758,87	-	-	-	492.547,39	298.135,14	33.987,02	-	-	-	-	332.122,16	160.425,23	146.653,38			
Sachanlagen																		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.272.443,32	1.931.158,28	-	15.185.506,39	-	246.389.107,99	82.418.900,88	3.557.757,69	-	-	-	-	85.976.658,57	160.412.449,42	146.853.542,44			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.796.153,53	-	-8.209,53	-103.219,19	-	8.684.724,81	1.983.473,03	69.202,66	-	2.237,59	-	-	2.050.438,10	6.634.286,71	6.812.680,50			
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	908.891,84	15.531,30	-21.797,99	-	-	902.625,15	829.284,10	32.063,09	-	21.778,97	-	-	839.568,22	63.056,93	79.607,74			
Anlagen im Bau	15.121.581,39	3.321.395,85	-	-13.832.842,50	-	4.610.134,74	-	-	-	-	-	-	-	4.610.134,74	15.121.581,39			
Bauvorbereitungskosten	1.557.986,45	57.067,77	-	-1.204.203,30	-	410.850,92	-	-	-	-	-	-	-	410.850,92	1.557.986,45			
Geleistete Anzahlungen	45.241,40	-	-	-45.241,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.241,40			
	256.061.956,00	5.325.153,20	-30.007,52	0,00	-	261.357.101,68	85.263.864,01	3.659.023,44	-	24.016,56	-	-	88.898.870,89	172.458.230,79	170.798.091,99			
Finanzanlagen																		
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	-	-	-	-	225.000,00	-	-	-	-	-	-	-	225.000,00	250.600,00			
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.708.408,00	-	-1.499.400,00	-	-	209.008,00	40.500,00	-	-	40.500,00	-	-	-	209.008,00	1.667.908,00			
Sonstige Ausleihungen	750.000,00	500.000,00	-	-	-	1.250.000,00	-	-	-	-	-	-	-	1.250.000,00	750.000,00			
Andere Finanzanlagen	331.300,00	-	-	-	-	331.300,00	-	-	-	-	-	-	-	331.300,00	331.300,00			
	3.014.708,00	500.000,00	-1.499.400,00	-	-	2.015.308,00	40.500,00	-	-	40.500,00	-	-	-	2.015.308,00	2.974.208,00			
Anlagevermögen insgesamt	259.521.452,52	5.872.912,07	-1.529.407,52	0,00	-	263.864.957,07	85.602.499,15	3.693.010,46	-	64.516,56	-	-	89.230.993,05	174.633.964,02	173.918.953,37			

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon:			gesichert GPR*
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr		
			1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
			EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.421.421,09 (111.375.744,85)	7.359.785,86 (6.384.040,32)	22.599.369,69 (23.011.695,79)	76.462.265,54 (81.980.008,74)	106.421.421,09 (111.375.744,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.303.067,35 (3.139.714,06)	152.782,06 (103.748,93)	593.524,40 (383.016,87)	3.556.760,89 (2.652.948,26)	4.303.067,35 (3.139.714,06)
Erhaltene Anzahlungen	7.773.948,39 (7.012.362,25)	7.773.948,39 (7.012.362,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	257.876,73 (223.770,36)	257.876,73 (223.770,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.355.187,55 (2.284.025,02)	1.355.187,55 (2.284.025,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.473,90 (261,80)	3.473,90 (261,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	76.800,78 (238.110,52)	54.315,69 (214.745,60)	22.485,09 (23.364,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	120.191.775,79 (124.273.988,86)	16.957.370,18 (16.222.954,28)	23.215.379,18	80.019.026,43	110.724.488,44

* = Grundpfandrechte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens enthalten. Aus der Währungsumrechnung sind negative Erträge i.H.v. 764,06 € angefallen.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

• Betriebs- und Heizkosten	6.590 T€
• Instandhaltungskosten	7.984 T€
• andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	585 T€
	15.159 T€
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung der Pensionsrückstellung i.H.v. 172 T€ sowie Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Mitgliederguthaben i.H.v. 135 T€ enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde und außergewöhnliche Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 140 T€ (Vorjahr 25 T€) enthalten.

- Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 6.865 T€ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 216 T€ (Vorjahr 464 T€).
- Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum 31.12.2023 betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:
 - Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (386 T€), die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden,
 - Rückstellungen für bis zum 30.09.24 durchzuführenden hydraulischen Abgleich (391 T€)
 - Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (138 T€).
- Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte zeigt die folgende Tabelle (Vorjahreszahlen in Klammern):

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen resultieren aus Neubaumaßnahmen und Grundstücksankäufen i.H.v. 6.967 T€.
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 31.12.2023 131.075,88 € (Vorjahr 148.709,66 €) und der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2023 betrug 17.633,78 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag von 30.719,41 €).

Geschäfte mit 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	5
Technische Mitarbeiter	8	4
Hauswarte	3	

4. Mitgliederbewegung:

Anfangsbestand 01.01.2023	5.066
Zugang	265
Abgang	239
Endbestand 31.12.2023	5.092

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 58.577,68 € 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 sowie sonstige Rückstellungen. 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 Vorstands:
Juan-Carlos Pulido (Vorsitzender)
Andreas Dargegen
8. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Dr. Thomas Hermes (Vorsitzender)
Peter Maraun (stellvertretender Vorsitzender)
Sabine Kuznik (ab 23.05.2023)
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 3.548.480,83 € einen Betrag von 50 %, somit € 1.774.240,42 verbindlich in die Ergebnissrücklagen gem. § 40 Abs. 4 i. V. m. Abs. 3 der Satzung und § 20 Satz 2 GenG einzustellen. Vom verbleibenden hälftigen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.774.240,41 wird ein Betrag in Höhe von € 355.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt sowie ein Betrag in Höhe von € 1.037.502,63 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 381.737,78 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01. Januar 2023.

Essen, 25. April 2024



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)	2026
Peter Maraun stellv. Vorsitzender Vorsitzender Finanzausschuss	(F)	2025
Sabine Kuznik	(B)	2026
Norbert Steinig Schriftführer	(F)	2025
Ulrich Limpinsel	(F)	2024
Erwin Müller stellv. Schriftführer	(B)	2024
Stefan Peil Vorsitzender Bauausschuss	(B)	2026
Christiane Schrotten	(B)	2024

(B) = Bauausschuss | (F) = Finanzausschuss

Vertreterversammlung 64 Mitglieder der Genossenschaft

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

VERTRETER IM WAHLBEZIRK I - ESSEN-ALTENESSEN

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

VERTRETER IM WAHLBEZIRK II - ESSEN-BORBECK

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adelskamp	Klaus	Matthäuskirchstraße 42	45355	Essen
Altenhoff	Wolfgang	Herbrüggenhof 79	45359	Essen
Blechschmidt	Rainer	Scheckenstraße 40	45359	Essen
Böntgen	Andrea	Bandstraße 112	45359	Essen
Böntgen	Andreas	Bandstraße 112	45359	Essen
Dippel	Stephan	Matthäuskirchstraße 54	45355	Essen
Girschick-Kraus	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
Kemper	Norbert	Matthäuskirchstraße 26	45355	Essen
Much	Michael	Heeme 23	45357	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
Breuer	Alfred	Lichterweg 1	45143	Essen
Breuer	Dr. Lars	Humboldtstraße 36	45473	Mülheim
Gomulia	Monika	Gaußstraße 24	45143	Essen
Grewer	Klaus	Bockmühlenweg 38	45143	Essen
Heidgen	Paul	Gaußstraße 10	45143	Essen
Kaufels	Wolfgang	Hirtsieferstraße 43	45143	Essen
Klink	Birgit	Nöggerathstraße 77	54143	Essen
Krause	Silvia	Bockmühlenweg 2	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
Nachtigall	Nicole	Selbachstraße 20	45277	Essen
Pfeiffer	Sandra	Unterstraße 45	47051	Duisburg
Weiland	Hartmut	Gleiwitzer Straße 7	40880	Ratingen



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

Contact GmbH, Sven Lorenz, MHKBG MRW 2021/
Franklin Berger/ A. Helber, WG Essen Nord,
stock.adobe.de/ Robert Poorten

Auflage

300 Exemplare



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



Essen-Nord

FREUDE AM WOHNEN