



Essen-Nord
FREUDE AM WOHNEN



GESCHÄFTSBERICHT 2024

AUF EINEN BLICK

Vergleichszeitraum 2018–2024

194.768

T€ BILANZSUMME

+ 25,40 %

175.082

T€ SACHANLAGEVERMÖGEN

+ 29,44 %

6,6 %

EIGENKAPITALRENTABILITÄT

Ø 5,8 %

8.794

T€ INSTANDHALTUNG

Ø 8.413

67.139

T€ EIGENKAPITAL LANGFRISTIG

+ 31,64 %

3.924

T€ JAHRESÜBERSCHUSS

Ø 3.121

29.125

T€ UMSATZERLÖSE

+ 23,05 %

3.746

WOHNEINHEITEN

+ 170

GESCHÄFTSBERICHT 2024



IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Konzept und Umsetzung

CONTACT GmbH, Oberhausen
www.contact-gmbh.com

Druck

Druckstudio GmbH, Düsseldorf
www.druckstudiogruppe.com

Bildnachweis

Hartmann Architekten, Mike Henning, Sven Lorenz,
Tom Thöne, stock.adobe.com/MOTOKO Stock/
anandart

Auflage

130 Exemplare

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



INHALT

- 7** — Vorwort des Vorstands
- 9** — Dem Klima zuliebe –
Energieexperten an unserer Seite
- 10** — Vier Energieexperten im Interview
- 12** — Auf dem Weg zur
Klimaneutralität
- 16** — Energetische Moderni-
sierungen, die sich rechnen
- 20** — Einstellungsfrage –
der digitale Heizungskeller
- 24** — Gemeinschaftliche Gebäude-
versorgung mit PV-Anlagen
- 29** — Bericht des Vorstands
- 44** — Bericht des Aufsichtsrats
- 47** — Lagebericht
- 71** — Jahresabschluss für das
Geschäftsjahr 2024
- 77** — Anhang zum Jahresabschluss 2024
- 87** — Rechtliche Grundlagen und Organe

VORWORT DES VORSTANDS

Der vorliegende Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024 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. Darüber hinaus haben wir diesem Geschäftsbericht wieder einen CSR-Bericht beigefügt, der – wie angekündigt – im zweijährigen Turnus ausführlich auf unsere ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung als Akteur in der Wohnungswirtschaft eingeht.

Die auf hohem Niveau verharrenden Baupreise und die weiterhin ungünstigen Ausgangsbedingungen bei der Finanzierung sowie die aufgrund hoher energetischer Vorgaben eingeschränkte öffentliche Förderung haben nach 2022 und 2023 auch in 2024 zu einem Einbruch der Baugenehmigungen und der Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau geführt.

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und das geringe Neubauangebot stellen die Wohnungswirtschaft neben demographisch notwendigen Umbaumaßnahmen von Bestandswohnungen, die bereits heute und in den nächsten Jahren zu hohen Investitionen in die Barrierearmut führen werden, vor großen Herausforderungen. Parallel zu diesen quantitativen und qualitativen Zukunftsinvestitionen stehen der Wohnungswirtschaft in den nächsten zwei Jahrzehnten erhebliche Anstrengungen im Bereich der Dekarbonisierung der Wohnungsbestände bevor. Die Reduzierung der CO₂-Emissionen, die Optimierung und schließlich der Ersatz der mit fossilen Energieträgern betriebenen technischen Anlagen für die Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungsbestände stellen die Wohnungswirtschaft, die örtlichen Stadtwerke, die technischen Dienstleister und die in diesem Kontext agierenden Beratungsunternehmen vor einen enormen Handlungsdruck. Nur in einer engen und abgestimmten Zusammenarbeit aller Akteure kann es gelingen, das ambitionierte Ziel einer vollständigen klimaneutralen Wärme- und Warmwasserversorgung bis 2045 zu erreichen.

Es ist aus diesem Grunde auch folgerichtig, dass wir das diesjährige Leitmotiv unseres Geschäftsberichtes sowie einen Schwerpunkt unseres CSR-Berichtes diesem überaus wichtigen Themenfeld widmen. Wir sind auf ausgewiesene Experten zugegangen, um deren Einschätzung der Ausgangslage, der

spezifischen Situation unserer Wohnungsgenossenschaft und Näheres über die weiteren Entwicklungen zu erfahren.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt für unsere Wohnungsgenossenschaft wirtschaftlich mit einem guten Ergebnis ab. Es ist uns gelungen, wichtige Modernisierungsmaßnahmen zum Abschluss zu bringen und neue Bauvorhaben soweit vorzubereiten, dass wir in naher Zukunft mit der Umsetzung beginnen können. Auch in 2024 haben wir unsere Digitalisierungsstrategie weiterverfolgt und umgesetzt und uns zudem personell verstärkt. Überdies haben wir in 2024 einen großen Schritt in Richtung Fertigstellung unseres neuen Verwaltungsgebäudes gemacht. Wir beabsichtigen, im Sommer 2025 und somit im 111. Jahr des Bestehens unserer Wohnungsgenossenschaft das Neubauvorhaben zum Abschluss zu bringen und in das neue und moderne Verwaltungsgebäude einzuziehen.

Es ist uns gerade für das Geschäftsjahr 2024 ein besonderes Anliegen, uns für die geleistete Arbeit bei unserem Mitarbeiter-Team ausdrücklich zu bedanken. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich in herausragender Weise engagiert und somit wesentlichen Anteil am wirtschaftlichen Erfolg unserer Wohnungsgenossenschaft gehabt. 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 hoffen, dass Ihnen die Lektüre des vorliegenden Geschäftsberichtes und des CSR-Berichtes einen vertiefenden Einblick in unsere Arbeit vermittelt und Sie einen informativen sowie unterhaltsamen Überblick über die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen unserer Wohnungsgenossenschaft erhalten.



Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands



Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands



DEM KLIMA ZULIEBE – ENERGIEEXPERTEN AN UNSERER SEITE

Die Novelle des Klimaschutzgesetzes der Bundesrepublik Deutschland, das am 17. Juli 2024 in Kraft getreten ist, gibt das zu erreichende Klimaziel verbindlich vor: Klimaneutralität bis 2045. Als Zwischenschritten sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 Prozent, bis 2040 um mindestens 88 Prozent gemindert werden. Dieses ambitionierte Vorhaben stellt gerade die Wohnungswirtschaft und somit auch unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen. Denn rund 3.700 Wohneinheiten, die zu unserem Immobilienbestand gehören, können nicht von heute auf morgen modernisiert und in Klimaschutzsicht fit gemacht werden. Das ist auch der Grund, warum wir schon vor Jahren damit begonnen haben, unsere Bestandsimmobilien nach und nach zu modernisieren, um 2045 einen Gebäudebestand zu haben, der den Klimavorgaben der Bundesregierung umfassend entspricht.

Zusätzlich arbeiten wir mit verschiedenen Energieexperten zusammen, die uns beraten und mit ihrer Expertise unterstützen. Dazu gehören u.a. der Vorstandsvorsitzende der Stadtwerke Essen AG,

Dr. Frank Pieper, der Geschäftsführer der eco₂nomy GmbH Dr. Martin Handschuh, Paul Hock, geschäftsführender Gesellschafter der Green Fusion GmbH und Magdalena Strasburger, Geschäftsführerin der Strasburger energie I technologie. An dieser Stelle möchten wir allen nochmals ganz herzlich für ihre Bereitschaft danken, sich für unseren Geschäftsbericht interviewen und fotografieren zu lassen!

Mit dem Geschäftsbericht 2022 hatten wir erstmalig auf freiwilliger Basis auch einen Corporate Social Responsibility-Bericht veröffentlicht, der alle zwei Jahre über unsere vielfältigen Aktivitäten in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht informieren soll. In dem diesjährigen Bericht geben wir einen ausführlichen Überblick über unsere aktuellen Maßnahmen und Tätigkeiten, die uns als verantwortungsvolles Unternehmen ein besonderes Bedürfnis sind. Viele davon haben ebenfalls unsere Umwelt und unser Klima im Fokus. Denn wir möchten nicht nur bezahlbaren Wohnraum anbieten, sondern darüber hinaus ein generationenübergreifendes, nachhaltiges Umfeld schaffen, in dem es sich vorbildlich leben und arbeiten lässt.

VIER ENERGIEEXPERTEN IM INTERVIEW



Dr. Frank Pieper, Vorstandsvorsitzender der Stadtwerke Essen AG

**AUF DEM WEG
ZUR KLIMA-
NEUTRALITÄT**



Dr. Martin Handschuh, Geschäftsführer der eco_nomy GmbH

**ENERGETISCHE
MODERNISIERUNGEN,
DIE SICH RECHNEN**



Paul Hock, geschäftsführender Gesellschafter der Green Fusion GmbH

**EINSTELLUNGSFRAGE –
DER DIGITALE
HEIZUNGSKELLER**



Magdalena Strasburger, Geschäftsführerin der Strasburger energie | technologie

**GEMEINSCHAFTLICHE
GEBÄUDEVERSORGUNG
MIT PV-ANLAGEN**



Dr. Frank Pieper

Dr. Frank Pieper,
Vorstandsvorsitzender der Stadtwerke Essen AG:

AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Herr Dr. Pieper, die Stadt Essen muss bis zum 30.06.2026 die kommunale Wärmeplanung vorlegen. Welche Herausforderungen bringen die gesetzlichen Vorgaben für die Stadtwerke Essen als städtischer Energieversorger mit sich?

Die kommunale Wärmeplanung in Essen ist eine Gemeinschaftsaufgabe und ein entscheidender Schritt auf dem Weg zur Klimaneutralität. Wir als Stadtwerke Essen sehen uns dabei in einer besonderen Verantwortung. Denn zum einen betreiben wir das Gasverteilnetz in der Stadt, das aktuell rund 60 Prozent der Gebäude versorgt. Zum anderen fühlen wir uns als lokal verankertes Unternehmen dem Ziel verpflichtet, die Energieversorgung unserer Stadt sicher, klimafreundlich und vor allem auch bezahlbar zu gestalten. Die Herausforderung, vor der wir bei der Verfolgung dieser Ziele stehen, liegt darin, die vorhandene Infrastruktur in eine klimaneutrale Zukunft zu überführen, ohne dass die Bürgerinnen und Bürger dabei überfordert werden – weder finanziell noch technisch. Das bedeutet, dass wir im engen Schulterschluss mit der Stadt und anderen Akteuren Lösungen entwickeln müssen, die langfristig tragfähig sind – und das innerhalb ambitionierter gesetzlicher Fristen.

Die Einbindung des Hochtemperatur-Fernwärmenetzes von Iqony ist wichtiger Bestandteil bei der Essener Wärmeplanung. Welche Aufgaben stellen sich in diesem Zusammenhang?

Die Hochtemperatur-Fernwärme der Iqony kann vor allem in der Innenstadt eine mögliche Versorgungsalternative sein. Für die Stadtteile, in denen dieses Angebot nicht genutzt werden kann, müssen wir alternative Lösungen finden. Schon

jetzt prüfen wir in mehreren Essener Gebieten die Machbarkeit von Niedertemperatur-Fernwärmenetzen mit dekarbonisierten Energiequellen. Den Ausbau solcher Niedertemperatur-Fernwärmenetze voranzutreiben, wird die Essener Klimaziele, also die Klimaneutralität bis 2040, erst möglich machen. Parallel arbeiten wir intensiv an der Umstellung unseres Erdgasnetzes auf Wasserstoff – primär im Bereich Industrie und Gewerbe –, um langfristig weitere klimafreundliche Alternativen zu schaffen.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) besagt, dass seit 2024 in Neubauten nur Heizungsanlagen installiert werden dürfen, bei denen die benötigte Energie aus mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien besteht. Für Bestandsgebäude gilt das Gesetz erst nach Ablauf der Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung. Erste Wahl bei der Umsetzung sind Wärmepumpen. Welche Herausforderungen und Hürden gibt es derzeit bei diesem Thema?

Wärmepumpen sind generell eine sinnvolle Lösung, insbesondere in Neubauten arbeiten sie hocheffizient. In Bestandsgebäuden sieht die Situation häufig anders aus. Rund 79 Prozent der Essener Gebäude wurden vor 1978 errichtet – die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Viele sind energetisch nicht ausreichend aufgestellt, so dass die auf ein Gebäude ausgelegte Wärmepumpe ohne vorherige Sanierungsmaßnahmen nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Hinzu kommt, dass Luft-Wärmepumpen insbesondere im Winter, wenn die Außentemperaturen niedrig sind, an Effizienz verlieren.

Auch der Platzbedarf, die Geräuschentwicklung und der Fachkräftemangel in der Branche stellen Herausforderungen dar. Wir als Stadtwerke Essen setzen daher mit den Niedertemperaturwärmenetzen auf energieeffizientere, gebäudeübergreifende Lösungen. Diese Netze beziehen ihre Heizenergie von zentralen Großwärmepumpen und machen die Nutzung sowohl von Umweltwärme als auch von Abwärme aus Industrie und Gewerbe für die Allgemeinheit möglich. Das Ausfall- bzw. Betriebsrisiko für den Einzelnen ist hier minimiert.

Welche Alternativen gibt es zu Wärmepumpen?

Neben der Wärmepumpe als Zentralheizung gibt es Stromdirektheizungen, solarthermische Anlagen, Heizungsanlagen zur Nutzung von Biomasse oder Wasserstoff, Hybridheizungen und Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz. Entscheidend ist, dass wir eine Vielfalt an Technologien nutzen, um für jedes Gebäude die beste Lösung zu finden.

Ist die Nutzung von grünem Wasserstoff als Energieträger für die Wärmeversorgung in Essen eine Option?

Wasserstoff kann auch in Essen eine Rolle in der zukünftigen Energieversorgung spielen. Unser Erdgasnetz ist bereits weitgehend für Wasserstoff geeignet, so dass eine schrittweise Umstellung möglich wäre. Wir haben bereits im letzten November mit Open Grid Europe (OGE) vereinbart, dass wir gemeinsam prüfen möchten, wie der Wasserstoff aus dem deutschlandweiten Wasserstoffkernnetz nach Essen bis an die Wirtschaft und Verbraucher transportiert werden kann. Allerdings ist aktuell noch nicht vorherzusehen, zu welchen Mengen und Preisen Wasserstoff tatsächlich verfügbar sein wird. Wir bauen daher auf eine Versorgung mit unterschiedlichen Energieträgern.

Welche Energiequellen stehen in Essen sonst noch zur Verfügung, die für die Wärmeversorgung genutzt werden könnten?

In Essen steht uns neben grünen Gasen eine Vielzahl alternativer Wärmequellen zur Verfügung. Angefangen bei industrieller Abwärme über Solarthermie und Geothermie bis hin zur Nutzung von Abwasser- und Grubenwasserpotenzialen oder Flusswasserwärme. Unser Ziel ist es, diese Energiequellen optimal zu erschließen und zu kombinieren, um eine stabile und bezahlbare Wärmeversorgung sicherzustellen.

Was genau sind die sogenannten „Wärmenetze der 4. Generation“? Inwieweit sind sie geeignet, um die Dekarbonisierung voranzutreiben?

Wärmenetze der vierten Generation sind moderne Fernwärmesysteme, die mit niedrigen Temperaturen arbeiten und eine Vielzahl erneuerbarer Wärmequellen einbinden können. Sie ermöglichen dadurch eine flexible und nachhaltige Wärmeversorgung, die unabhängig von fossilen Brennstoffen ist. Durch die niedrigeren Temperaturen können wir die unterschiedlichen Wärmepotenziale in dieser Stadt, wie z.B. die Abwärme aus Grubenwasser, effizient nutzen. Deshalb sind solche Netze ein entscheidender Baustein für unser Ziel der klimaneutralen und bezahlbaren Energieversorgung von morgen.

„Wir können die Wärmewende nur gemeinsam schaffen.“



KURZVITA

Alter: 53 Jahre

Geburtsort: Vechta

Familienstand: verheiratet, ein Kind

Ausbildung: Diplom-Ingenieur (Elektrotechnik), Master of Business Administration (MBA) und promovierter Wirtschaftswissenschaftler (Dr. rer. pol.)

Berufliche Stationen: insgesamt über 25 Jahre Erfahrung in der Energiewirtschaft, u. a. mit beruflichen Stationen bei der MVV Energie AG in Mannheim, Entega in Darmstadt, Wuppertaler WSW Netz GmbH und WSW Energie und Wasser AG. Seit Januar 2024 technischer Vorstand und Vorstandsvorsitzender der Stadtwerke Essen AG.

Private Interessen: Sport, u.a. Ju-Jitsu, Joggen, Skifahren, Tauchen und Fußball schauen

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG steht seit geraumer Zeit in Gesprächen mit der Stadtwerke Essen AG bzgl. einer möglichen Kooperation im Bereich Photovoltaik. Ziel ist die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV), dem neuen Versorgungsmodell aus dem Solarpaket I, das im Mai 2024 in Kraft getreten ist. Wie ist hier der Stand der Dinge und wie könnte die Zusammenarbeit konkret aussehen?

Wir arbeiten intensiv an der Umsetzung des neuen Modells der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Ein Pilotprojekt mit rund 40 Gebäuden ist bereits in Vorbereitung. Die Stadtwerke Essen übernehmen dabei die komplette Umsetzung – von der Installation der Anlagen bis zur Abrechnung des Solarstroms für die Mieterinnen und Mieter. Mit diesem innovativen Modell schaffen wir nicht nur eine wirtschaftlich tragfähige und technisch effiziente Lösung für die dezentrale Energieversorgung, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag zur Energiewende im Wohnungssektor zugunsten von Nachhaltigkeit, Versorgungssicherheit und langfristig stabilen Energiekosten.

Seit 2022 bieten die Stadtwerke Essen für die Mieterinnen und Mieter der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG den sogenannten „EssenNordStrom“ an. Wie kam es zu dieser Idee und wodurch zeichnet sich das Angebot – neben der Exklusivität für Essen-Nord – aus?

Unsere Unternehmen verbindet eine lange und gute partnerschaftliche Zusammenarbeit, die von gegenseitigem Vertrauen und Offenheit geprägt ist und die wirtschaftlich tragfähige und ökologisch sinnvolle Lösungen im Fokus hat. Deshalb war es naheliegend, die Mieterinnen und Mieter der Wohnungsgenossenschaft von unserem speziellen Angebot „EssenNordStrom“ profitieren zu lassen. Dabei handelt es sich um ein Fixpreisprodukt. Es zeichnet sich dadurch aus, dass es immer günstiger als die Grundversorgung ist. Derzeit liegt der Preis sogar etwa 10 Cent pro kWh darunter.

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

Wir können die Wärmewende nur gemeinsam schaffen. Wir als Stadtwerke Essen sind bereit, die Zukunft der Wärmeversorgung aktiv zu gestalten – mit innovativen Technologien und bezahlbaren Lösungen. Gemeinsam im engen Austausch mit engagierten Unternehmen wie der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sowie den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt.



Dr. Martin Handschuh

Dr. Martin Handschuh,
Geschäftsführer der eco₂nomy GmbH

ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN, DIE SICH RECHNEN

Herr Dr. Handschuh, im Jahr 2020 gründeten Sie die eco₂nomy GmbH, deren Geschäftsführer Sie seither sind. Was ist das Arbeitsgebiet Ihres Unternehmens und welche Dienstleistungen bieten Sie an?

Gemeinsam mit Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erarbeiten wir den bestgeeigneten Weg für die Dekarbonisierung und die Effizienzsteigerung großer Gebäudebestände und unterstützen die Umsetzung. Mit eigen entwickelten Optimierungswerkzeugen bestimmen wir die Maßnahmen, die sich am besten rechnen und definieren die Strategie, die ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte optimal vereint. Um diese Ziele zu erreichen, nutzen wir u.a. Portfolioanalysen und Klima-Roadmaps für Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäudebeständen.

Des Weiteren unterstützen wir die skalierte Beschaffung von Produkten und Services für die Portfolio-Dekarbonisierung und helfen bei der kollaborativen, gewerkeübergreifend optimierten Umsetzung von Quartierstransformationsprojekten. Dabei kommt auch unsere eco₂nomy-App für CO₂-Monitoring und -Reporting, Umsetzungs- und Ergebnissteuerung etc. zum Einsatz. Auf dieser Basis können wir Umsetzungsbarrieren überwinden, Kosten und Komplexität reduzieren und somit die Umsetzungsgeschwindigkeit steigern. Oder anders gesagt: Bei meiner Arbeit für eco₂nomy nutze ich alles, was ich weiß und kann,

um Klimaschutzmaßnahmen bei großen Gebäudebeständen möglichst nachhaltig, wirtschaftlich und sozialverträglich zu machen.

Welche Spezialisten gehören sonst noch zum eco₂nomy-Team?

Die Dekarbonisierung großer Gebäudebestände ist alles andere als trivial, insbesondere dann, wenn die Kosten dafür möglichst gering gehalten werden sollen. Aus diesem Grund besteht das eco₂nomy-Team aus Experten mit ganz unterschiedlichen Kompetenzen und Erfahrungen, z.B. aus den Bereichen Architektur, Bauphysik, Betriebswirtschaft, Immobilienwirtschaft, Nachhaltigkeitsmanagement, Mathematik, Informationstechnologie etc. Im Verbund schaffen wir es, Innovationen voranzubringen und sinnvolle Verbesserungen zu realisieren.

Auf welche Weise werden die Aspekte Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit bei den von Ihnen empfohlenen Maßnahmen miteinander verbunden?

Die gesamtheitliche Optimierung in den genannten drei Dimensionen ist der Kern unserer Arbeit. Um das sicherzustellen, machen wir umfassende Variantenvergleiche und Simulationsrechnungen auf Gebäude-, Quartiers- und Gesamtportfolioebene, um das jeweilige Optimum zu finden. Die richtigen Maßnahmen zum richtigen Zeitpunkt – das ist es, worum es dabei geht.

Wie gehen Sie vor, um für Essen-Nord den besten Weg zur Dekarbonisierung zu entwickeln, damit sichergestellt ist, dass der komplette Wohnungsbestand der Genossenschaft gemäß der Vorgaben der Bundesregierung bis 2045 klimaneutral ist?

Im Rahmen unserer gemeinsamen Zusammenarbeit haben wir den kompletten Essen-Nord-Gebäudebestand umfassend und aus verschiedenen Perspektiven analysiert und bewertet. Dazu gehörten auch Fragestellungen wie „Welche Gebäude haben welche Heizungsart?“ und „Welche Maßnahmen der energetischen Sanierung wurden seitens Essen-Nord in den letzten 25 Jahren bereits ergriffen und sind unter den aktuellen Gesichtspunkten ausreichend?“ Ausgehend von den Ergebnissen haben wir dann eine sogenannte Klima-Roadmap erarbeitet. Das ist die Strategie sowie der Maßnahmen-, Umsetzungs- und Wirtschaftlichkeitsplan für die Dekarbonisierung des gesamten Gebäudebestandes. Die Klima-Roadmap ist die Basis für die aktuell laufenden Umsetzungsmaßnahmen, damit der Gebäudebestand von Essen-Nord bis spätestens 2045 klimaneutral ist.

Bis 2045 sind noch 20 Jahre Zeit, um die geforderte Klimaneutralität herzustellen. Wird hier ein Handlungsdruck erzeugt, der womöglich noch gar nicht nötig ist?

20 Jahre klingen zunächst nach einem langen Zeitraum, der zur Umsetzung zur Verfügung steht. Doch dem ist nicht so: Dass wir handeln müssen und zwar schnell, führen uns die stark zunehmenden Wetterextreme klar vor Augen. Das Jahr 2045 ist daher als Limit recht vernünftig gewählt. Und warum 20 Jahre? Weil das die typische durchschnittliche Lebensdauer von Heizungsanlagen ist. Innerhalb der nächsten 20 Jahre stehen landauf landab zahlreiche Heizungstauschmaßnahmen an. Wenn wir alte Anlagen ersetzen, sollten wir alles daransetzen, die Dinge richtig zu machen – sowohl im Hinblick auf Klimaneutralität als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Was genau ist der „Benchmark-Datenpool“, auf den Sie im Rahmen Ihrer Maßnahmenvorschläge zurückgreifen?

In den letzten Jahren haben wir mit annähernd 100 Kunden zusammengearbeitet, dabei über 30.000 Gebäude analysiert und für diese die bestgeeigneten Maßnahmenkombinationen zur Dekarbonisierung erarbeitet. All diese Daten und Erkenntnisse sind in unseren Benchmark-Datenpool eingeflossen, der es uns ermöglicht, präzise zu arbeiten, optimale Lösungen zu finden und konkrete Maßnahmen zu empfehlen.



KURZVITA

Alter: 55 Jahre

Geburts-/Wohnort: Bad Windsheim/Stuttgart

Familienstand: verheiratet, zwei Kinder

Ausbildung: Studium der Physik an der Universität Stuttgart, Promotion an der ETH Zürich, Postdoc an der Harvard Universität

Berufliche Stationen: Über 25 Jahre Erfahrung als Topmanagement-Berater, viele Jahre Partner und Managing Director bei Kearney GmbH, Aufsichtsrat von Enertrag SE, Beirat verschiedener Start-ups, seit 2020 Gründer und Geschäftsführer von eco₂ nomy GmbH mit dem Ziel, große Gebäudebestände möglichst nachhaltig, wirtschaftlich und sozialverträglich zur Klimaneutralität zu führen

Private Interessen: Familie, Kunst, Schwimmen und Skifahren

Hat die Mieterstruktur von Essen-Nord Auswirkungen auf die Klima-Roadmap, die Sie vorschlagen? Und inwieweit profitieren Wohnungsgenossenschaft und Mieter von den vorgeschlagenen Klimaschutzmaßnahmen?

Wir wissen, dass die Mieter für Essen-Nord seit jeher höchste Priorität haben. Eine der wesentlichen Maxime der Wohnungsgenossenschaft ist „Guter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen“. Dieser Grundsatz war und ist daher in unserer Zusammenarbeit immer handlungsleitend.

Die Vorteile der Klimaschutzmaßnahmen, die umgesetzt werden, sind für Essen-Nord und die Mieter vielfältig: Geringere Brennstoffkosten sowie CO₂-Abgaben in Folge von energetischen Sanierungen. Hinzu kommen zusätzliche Wohnungs- und Gebäudeaufwertungen sowie flankierende Maßnahmen in den Außenbereichen, die die Quartiere noch lebens- und liebenswerter machen.

Was empfinden Sie als besonders positiv bei der Zusammenarbeit mit Essen-Nord?

Bei Essen-Nord ziehen alle an einem Strang und arbeiten hervorragend als Team zusammen – sehr strukturiert, umsetzungstark und mit klarer Werteorientierung. Das ist nicht bei allen Wohnungsunternehmen der Fall. Deshalb kann ich nur sagen: weiter so! Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord ist in vielerlei Hinsicht vorbildlich unterwegs. Darauf kann sie weiter aufbauen und die Erfolge nutzen, um eine positive Zukunft für das Unternehmen zu gestalten – und dabei immer das Wohl der Mieter im Fokus behalten.

„Die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre zahlen sich bereits aus.“



Paul Hock

Paul Hock,
geschäftsführender Gesellschafter der Green Fusion GmbH

EINSTELLUNGSFRAGE – DER DIGITALE HEIZUNGSKELLER

Herr Hock, 2021 gründeten Sie mit einem Co-Founder-Team die Green Fusion GmbH. Was ist die Geschäftsidee bzw. das Arbeitsgebiet des Unternehmens?

Green Fusion gibt der Wohnungswirtschaft ein einfaches und wirtschaftliches Instrument an die Hand, mit dessen Hilfe im Gebäudebestand Energie eingespart, der CO₂-Ausstoß gesenkt und gleichzeitig die Transformation zu erneuerbaren Heiz- und Energiesystemen realisiert werden kann. Mithilfe von Sensoren und über Schnittstellen sammelt unser System die Betriebs- und Zustandsdaten aus den Kellern und sendet diese in die Cloud. Wir machen also die Heizungsanlagen eines Hauses als „digitaler Zwilling“ in der Cloud verfügbar, so dass sämtliche relevanten Betriebs- und Zustandsdaten online abrufbar sind und die Anlagen per Fernzugriff gesteuert werden können. Idealerweise sind die Keller über Verbindungen von Telekommunikationsunternehmen bereits online. Unsere Software, der sogenannte Energiespar-Pilot, optimiert dann den Betrieb der Anlagen bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der äußeren Bedingungen. Dazu werden z.B. die jeweils aktuellen Wetterdaten herangezogen, damit der ideale Betrieb berechnet und die Anlagen entsprechend eingestellt werden können. Die von uns verwendeten Technikkomponenten entwickeln wir übrigens selbst und lassen sie dann von der Berliner EBK Gruppe herstellen.

Welche weiteren Möglichkeiten eröffnet Ihr Produkt?

Mit dem Energiespar-Piloten können Wohnungsunternehmen den Heizungsbetrieb sofort verbessern, Kosten und Energieverbrauch senken und CO₂-Emissionen reduzieren. Gleichzeitig erleichtern die im Betrieb gesammelten Daten die Transformation hin zu regenerativen Systemen deutlich. Sie geben Informationen zur benötigten Größe und Leistung von PV-Anlagen, der Anzahl von Wärmepumpen sowie zur Frage, ob eine zusätzliche konventionelle Gasheizung zur Pufferung von Spitzenlasten benötigt wird. All das kann mit unserem System datenbasiert und sicher beantwortet werden und erlaubt eine passgenaue Planung und Auslegung der Maßnahmen – quasi mit Erfolgsgarantie.

Wie groß ist das Energie-Einsparpotenzial?

Durch den effizienteren Betrieb der Heizungsanlagen in den Wohnungsbeständen können Wohnungsunternehmen ohne große und teure Umbaumaßnahmen im Durchschnitt 16 Prozent Energie einsparen. Das ist abhängig davon, ob wir über Gaskessel und Fernwärme oder perspektivisch über Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sprechen – denn bei Letzteren ist das Einsparpotenzial noch deutlich größer.

Kommt beim Energiespar-Piloten Künstliche Intelligenz (KI) zum Einsatz?

Mit unserer Software können sowohl „einfache“ Gasheizungen oder Fernwärmeanlagen als auch komplexe regenerative Systeme gesteuert werden. Die Optimierung von Gasheizungen erfolgt hauptsächlich algorithmisch, d.h. über Programmcode. Die effiziente Steuerung regenerativer Energiesysteme, beispielsweise mit Photovoltaikanlagen auf dem Dach, mit Wärmepumpen im Keller sowie einer gekoppelten Gasheizung zur Pufferung von Spitzenlasten, ist deutlich komplizierter. Hier setzen wir auch KI, konkret neuronale Netze ein.

Wer gehört zum Kundenkreis von Green Fusion?

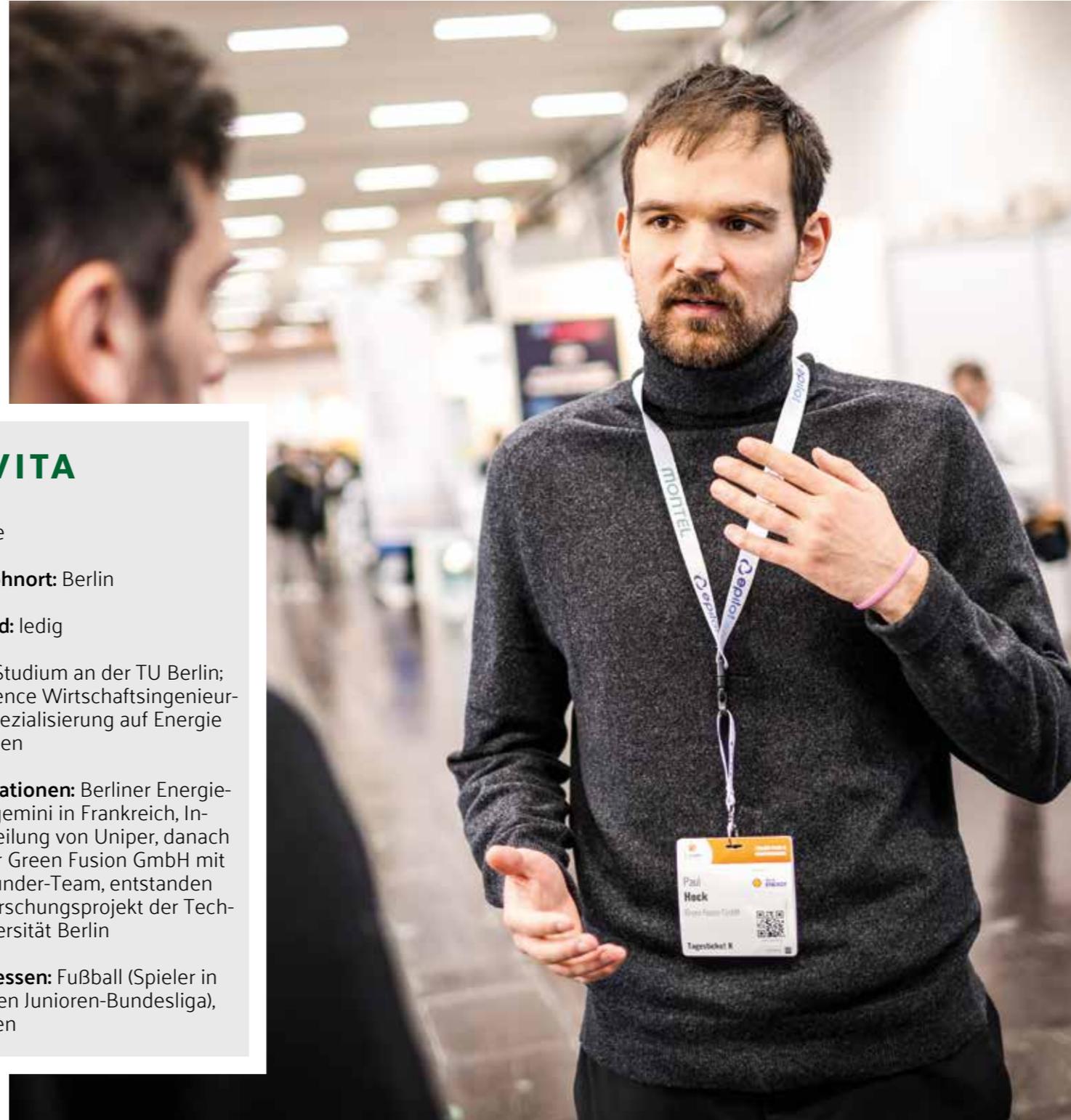
Mehr als 100 namhafte Wohnungsunternehmen und Genossenschaften nutzen bereits den digitalen Heizungskeller und unsere Software, den Energiespar-Piloten. Darüber hinaus verwenden mittlerweile auch Stadtwerke unsere intelligente Lösung für ihre Fernwärmeanlagen im Contracting. Um allen Kundenanforderungen gerecht zu werden, beschäftigen wir mittlerweile über 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter deutschlandweit. Unser multidisziplinäres Team besteht aus Ingenieuren, Entwicklern, Designern, Automatisierungs- und Energietechnikern sowie Data Scientists und Business Developern.

Green Fusion hat unlängst 12 Millionen Euro Kapital von Investoren erhalten. Wer gehört zu der Investorengruppe und wofür soll das Geld verwendet werden?

Die Finanzierungsrunde wurde von HV Capital und XAnge angeführt, mit Beteiligung bestehender VC-Investoren wie BitStone Capital, Übermorgen Ventures, kopa ventures, Vireo Ventures und Brandenburg Kapital. Das frische Kapital investieren wir in die Erweiterung unserer Teams für Installation, Vertrieb, Produktentwicklung und Kundenbetreuung – und in den Aufbau einer eigenen Abteilung zur Optimierung regenerativer Energiesysteme.

Welche Projekte hat Green Fusion bereits für Essen-Nord realisiert?

Im Rahmen einer Pilotphase haben wir bislang neun Heizungsanlagen der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord digitalisiert und an unseren Energiespar-Piloten angeschlossen. Über den digitalen Heizungskeller in der Fulerumer Straße 142 berichtete sogar der WDR in einem Beitrag der Lokalzeit Ruhr.



KURZVITA

Alter: 29 Jahre

Geburts-/Wohnort: Berlin

Familienstand: ledig

Ausbildung: Studium an der TU Berlin; Master of Science Wirtschaftsingenieurwesen mit Spezialisierung auf Energie und Ressourcen

Berufliche Stationen: Berliner Energieagentur, Capgemini in Frankreich, Innovationsabteilung von Uniper, danach Gründung der Green Fusion GmbH mit einem Co-Founder-Team, entstanden aus einem Forschungsprojekt der Technischen Universität Berlin

Private Interessen: Fußball (Spieler in der ehemaligen Junioren-Bundesliga), Kochen, Reisen

„Wir wollen Vorreiter in Sachen Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft sein.“

Wie profitieren Essen-Nord und die Mieter vom digitalen Heizungskeller?

Unser System bringt für beide Seiten zahlreiche Vorteile. Da der CO₂-Ausstoß durch die effizientere Nutzung der Heizungsanlage reduziert wird, sinken auch die damit verbundenen Kosten. In einigen Fällen kann sogar die Energieeffizienzklasse des Gebäudes verbessert werden, was den Wert der Immobilie steigert. Zu den Vorteilen für die Mieter gehört der geringere Energieverbrauch bei effizient laufenden Heizungsanlagen. Das spiegelt sich in niedrigeren Heizkosten wider. Bei steigenden Energiepreisen werden zudem die Kostenauswirkungen durch die optimierte Nutzung der Heizungsanlage abgemildert. Und da das System frühzeitig über Störungen informiert, können darüber hinaus Probleme häufig behoben werden, bevor die Mieter überhaupt etwas davon bemerken.

Was empfinden Sie als besonders positiv bei der Zusammenarbeit mit Essen-Nord?

Die Zusammenarbeit mit Essen-Nord läuft sehr partnerschaftlich. Besonders hervorzuheben ist auch, dass Essen-Nord ihre Erfahrungen mit dem digitalen Heizungskeller an andere Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen aus der Region weitergibt und aktiv den Austausch in der Branche sucht, um über Zukunftslösungen zu sprechen. So wurde beispielsweise in der Fulerumer Straße eine Besichtigungstour des digitalen Heizungskellers organisiert und durchgeführt, bei der sich die eingeladenen Gäste persönlich vom Betrieb und den Vorteilen unseres Systems überzeugen konnten.

Magdalena Strasburger,
Geschäftsführerin von Strasburger energie | technologie

GEMEINSCHAFTLICHE GEBÄUDEVERSORGUNG MIT PV-ANLAGEN

Frau Strasburger, bitte skizzieren Sie kurz das Arbeitsgebiet und das Leistungsspektrum Ihres Unternehmens.

Strasburger energie | technologie fungiert als Brücke zwischen Immobilien- und Energiewirtschaft mit dem Ziel, dass beide Branchen näher zusammenrücken. Der Fokus unserer Dienstleistungen liegt auf der Beratung von Wohnungs- und Immobilienunternehmen hinsichtlich nachhaltiger und intelligenter Energielösungen sowie von Installationsunternehmen in Bezug auf die Umsetzung von Projekten mit der Wohnungswirtschaft. Hierbei beschäftigen wir uns intensiv mit den neuen Herausforderungen rund um Versorgungssicherheit, Autarkie und Nachhaltigkeit. Das Kernteam meines Unternehmens besteht derzeit aus drei Personen. Je nach Projekt ziehen wir bei Bedarf weitere Experten hinzu, sodass teilweise bis zu zwölfköpfige Teams zum Einsatz kommen. Eines der großen Themen, mit denen wir uns befassen, ist die Photovoltaik und die Frage „Wie kommt der Strom vom Dach ins Gebäude?“. In der jüngsten Novelle der EU-Richtlinie vom Jahr 2022 „Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)“ werden die Eckpfeiler zur unternehmerischen Nachhaltigkeitsberichterstattung definiert, deren Ziel die Transparenz bezüglich der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken und Chancen für die Geschäftstätigkeit von Unternehmen ist. Auch in diesem Zusammenhang sind wir beratend tätig. Relativ neu ist das Thema Energiemanagementsysteme. Hier geht es um die Fragestellung „Wie verbrauchen wir nicht weniger Strom, sondern wie verbrauchen wir den Strom besser?“ und um dynamische Stromtarife, bei der sich die Strom-

nachfrage nach dem Stromangebot richtet. Als Mitglied im VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., der die Interessen von mehr als 380 Wohnungsgenossenschaften sowie kommunalen und sozial orientierten privaten Wohnungsgesellschaften aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein vertritt, wissen wir natürlich auch, dass die wirtschaftliche Attraktivität eine große Rolle bei der Umsetzung entsprechender Maßnahmen spielt. Deshalb zeigen wir den Unternehmen, wie sie z.B. aus der Verpflichtung zur Photovoltaik ein ökonomisch sinnvolles Geschäftsmodell machen können.

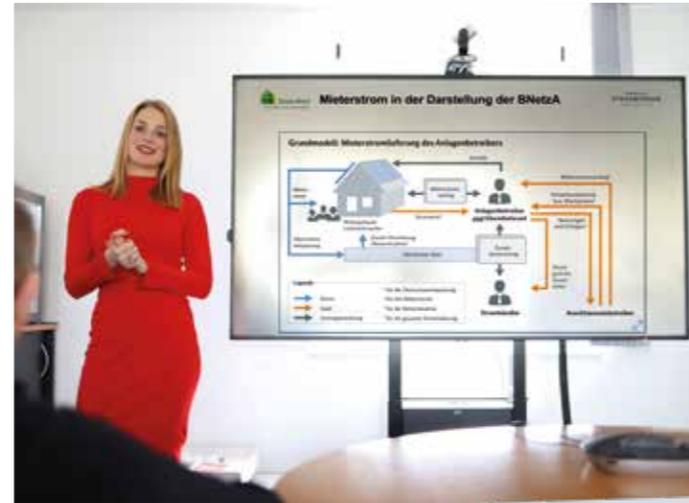
Da Sie die Verpflichtung zur PV gerade ansprechen: In Nordrhein-Westfalen müssen seit 2025 Neubauten, ab 2026 bei Altbauten bei sogenannten „erheblichen Dachsanierungen“ die Dächer mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Welche Bestimmungen gibt es in diesem Zusammenhang und welche Auswirkungen hat das für Wohnungsgenossenschaften wie Essen-Nord?

Die Regelungen hierfür sind in den Bundesländern, teilweise sogar innerhalb der Bundesländer, unterschiedlich – und das Regelwerk ändert sich ständig. In Nordrhein-Westfalen besteht die Verpflichtung für das Gewerbe schon seit 2024, ansonsten gelten die genannten zeitlichen Fristen. Daraus ergibt sich, dass Essen-Nord verpflichtet ist, bei Bestandsgebäuden 30 Prozent der Netto-Dachflächen – also Dachflächen ohne Fenster und andere Anbauten, die die Installation von PV-Modulen verhindern – mit Photovoltaik-

anlagen zu bebauen. Dachflächen mit Ausrichtung Norden sind hiervon ausgeschlossen. Vor den Baumaßnahmen wird geprüft, ob sich eine Photovoltaikanlage in wirtschaftlicher Hinsicht auf dem Gebäude überhaupt lohnt. Falls nicht, entfällt die Pflicht, PV-Module zu installieren. Allerdings gibt es hierfür noch keine klare Regelung. Meine Empfehlung, die rechtlich allerdings nicht verbindlich ist: drei Angebote von externen Installateuren einholen. Wenn aus allen dreien hervorgeht, dass eine PV-Anlage wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, kann die Installation entfallen. Bei Neubauten müssen 30 Prozent vom gesamten Dach mit PV-Modulen versehen werden. Diese Festlegung gilt für Essen, in anderen NRW-Städten gelten teils andere Regelungen mit bis zu 50 Prozent der zu bebauenden Flächen – aber auch das kann sich zukünftig noch ändern. Hinzu kommt, dass bei Neubauten die Dächer so geplant sein müssen, dass sie möglichst gut für PV-Anlagen zu verwenden sind.

Bislang war der administrative Aufwand hinsichtlich der Abrechnung einer Mischung aus Strom und PV-Strom sehr hoch. Mit dem „Solarpaket I“ und den darin festgelegten Bestimmungen für die „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz soll die Organisation und Abrechnung deutlich vereinfacht werden. Welche Vorteile ergeben sich dadurch für Essen-Nord?

Seit dem 16. Mai 2024 gibt es das Solarpaket I. Im Paragraphen 42b EnWG ist die sogenannte „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ dargestellt. Auf dieser Grundlage hat Essen-Nord die Möglichkeit, Strom auf dem Dach zu produzieren und auf administrativ einfache Weise an die Mieter weiterzugeben. Die Vereinfachung ist vor allen Dingen, dass Essen-Nord dabei nicht als klassischer Energieversorger gilt, was im bisherigen Mieterstrom-Modell der Fall ist – und zwar mit allen Verpflichtungen, wie z.B. der Vollversorgung, dem Stromeinkauf etc. Das fällt bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung weg. Ein einfacher Vertrag, der aber kein Stromliefervertrag im herkömmlichen Sinne ist, reicht aus, damit Essen-Nord den selbst produzierten PV-Strom seinen Mietern zugutekommen lassen kann, ohne dabei zum Stromversorger zu werden. Die Mieter haben weiterhin ganz normale Stromverträge, z.B. mit den Stadtwerken Essen. Die größte Herausforderung dabei ist die Aufschlüsselung in der 15-Minuten-Taktung bzw. die Frage „Woher kommt der Strom gerade?“. Auch die Kommunikation der unterschiedlichen beteiligten Parteien erfordert eine klare Regelung. Der Verteilnetzbetreiber, der oftmals auch gleichzeitig der Messstellenbetreiber ist, muss die Stromanteile für die jeweiligen Mieter der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord und den jeweiligen Stromversorgern mitteilen.



KURZVITA

Alter: 31 Jahre

Geburts-/Wohnort: Hamburg/Berlin

Familienstand: ledig

Ausbildung: Studium der Volkswirtschaftslehre an der Humboldt-Universität Berlin (B. Sc.), SRH University of Applied Sciences, Campus Berlin (MBA in Renewable Energy and Environmental Management)

Berufliche Stationen: u. a. im CoC Energy der Commerzbank (Centre of Competence Energy), Hamburg, und bei der sonnen GmbH, Berlin; seit 2016 Gründung und Geschäftsführung der Strasburger energie I technologie

Private Interessen: Kunst, Spinning und Wein

Wie profitieren die Mieter von PV-Strom aus genossenschaftseigenen Photovoltaik-Anlagen?

PV-Strom kann Mietern in der Regel deutlich günstiger als der herkömmliche Strom von Energieversorgungsunternehmen angeboten werden, da keine Netzentgelte und Konzessionsabgaben anfallen. Auch in ökologischer Hinsicht ist der Strom vom Dach eine saubere und nachhaltige Ergänzung bei der Stromversorgung.

Für Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von mehr als 7 Kilowatt (kW) besteht eine sogenannte „Smart-Meter-Pflicht“. Was können diese intelligenten Stromzähler und welche Vorteile bringen sie mit sich?

Smart Meter sind bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung zwingend notwendig und verpflichtend, um die Lieferung von PV-Strom im 15-Minuten-Takt nachhalten zu können. Sie sind zudem relevant bei dynamischen Stromtarifen und können im Laufe der Zeit mit immer flexiblerer Software versehen werden.

Zu guter Letzt: Was empfinden Sie als besonders positiv bei Ihrer Zusammenarbeit mit Essen-Nord?

Ich finde es großartig, dass Essen-Nord das Thema Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung proaktiv angeht. Jedes Wohnungsunternehmen, das sich intensiv mit diesem komplexen Thema beschäftigt, ist meiner Meinung nach ganz weit vorne. Die strategischen Betrachtungen, welche Möglichkeiten die Thematik bietet und wie die Wirtschaftlichkeit hinsichtlich des Gesamtgebäudebestandes ggf. optimiert werden kann, bringt nicht nur Vorteile für die Wohnungsgenossenschaft, sondern auch für die Mitglieder und Mieter. Hier wird also quasi Pionierarbeit nach dem Motto geleistet: „Wir holen das Beste für alle Beteiligten heraus, auch wenn es mehr Arbeit erfordert.“

„Nachhaltigkeit ist eine Gemeinschaftsaufgabe, von der wir alle profitieren können.“



BERICHT DES VORSTANDS



Wirtschaftliche Ausgangsbedingungen

DIE LAGE IN DEUTSCHLAND

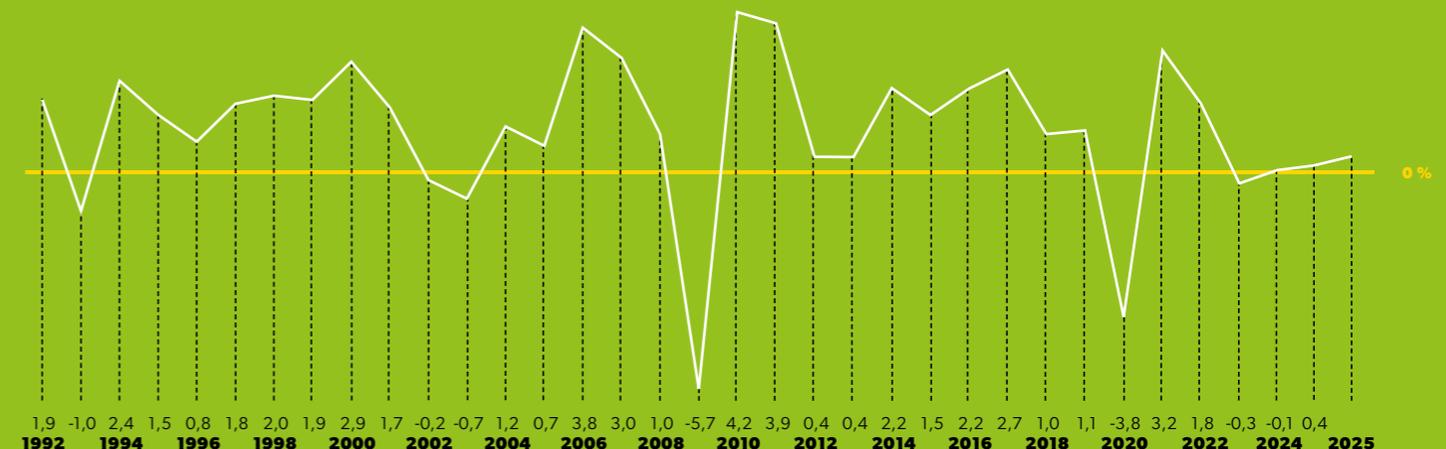
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen investieren weiterhin nur wenig. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Seit der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, wenn es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen sollte.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit (Abb. 1).

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden und zwischenzeitlich umgesetzten Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legen sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

1 WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND



Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Überdies werden die zwischenzeitlich vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen und mit zusätzlichen gewaltigen Schulden finanzierten Sondervermögen für die Verteidigung und für geplante Investitionen in die öffentliche Infrastruktur bereits in 2025 und in den Folgejahren für außerplanmäßige Wirtschaftsimpulse sorgen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 – ohne Berücksichtigung der durch die Sondervermögen auszulösenden Sondereffekte – nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum an-

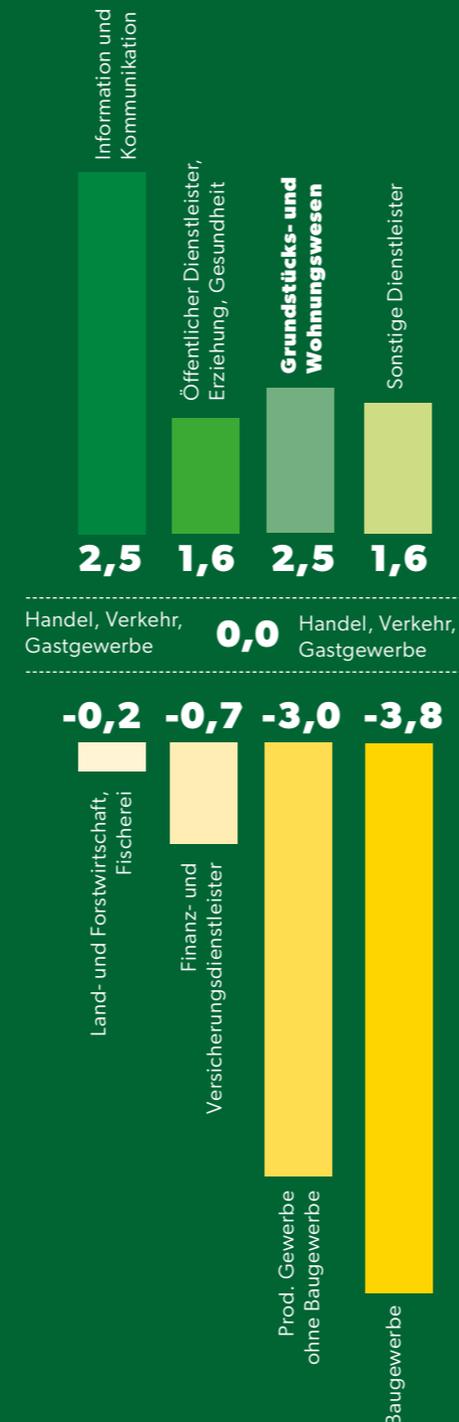
zukurbeln. So könnten die oben angesprochenen steigenden öffentlichen Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung, in Verteidigung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland bereits in 2025 deutlich anschieben.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung (Abb. 2) ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

2 BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2024 NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN



Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4 %).

Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

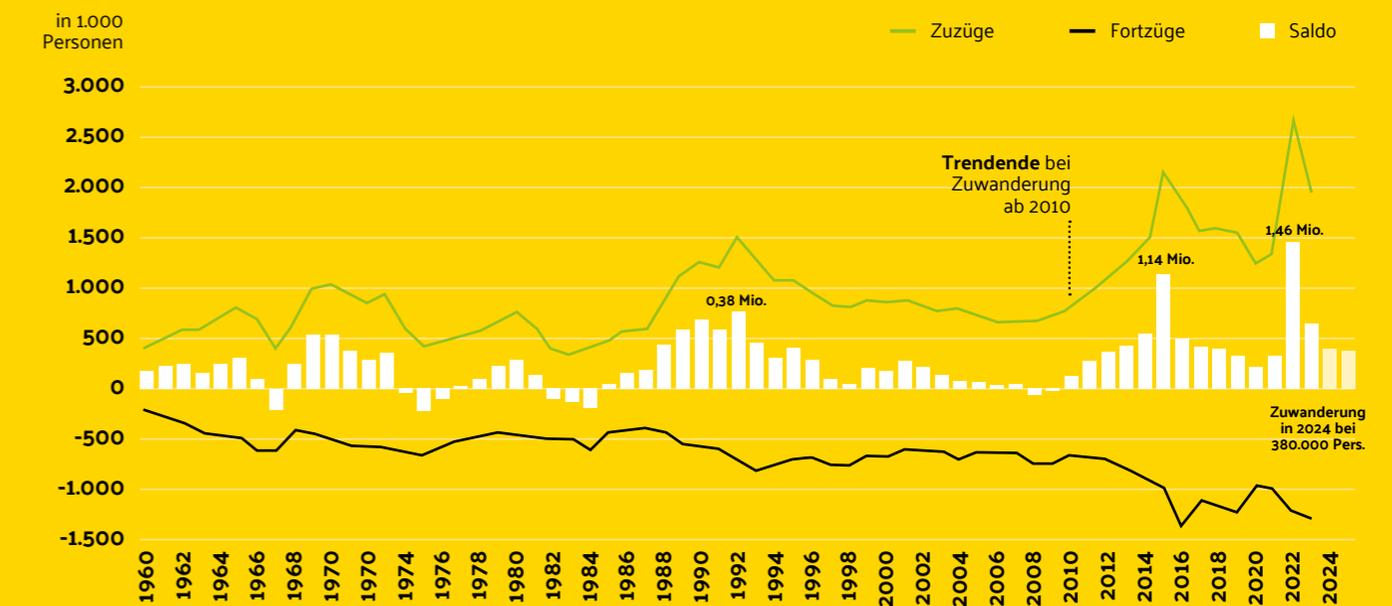
Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunk-

ten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. 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 schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen (Abb. 3).

3 WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND



DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

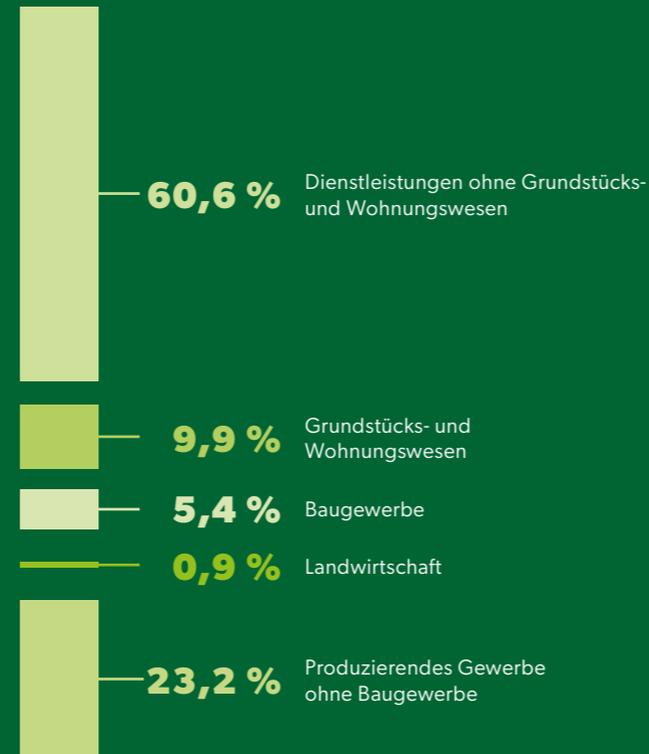
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von rund 390 Milliarden EUR (Abb. 4).

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

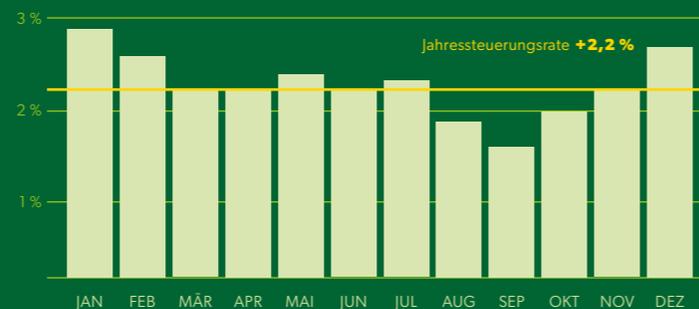
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 % (siehe Abb. 5). Damit verfehlt sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

4 BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT



390,07 MRD. €

5 VERBRAUCHERPREISINDEX INSGESAMT FÜR DEUTSCHLAND



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 % (Abb. 6). Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

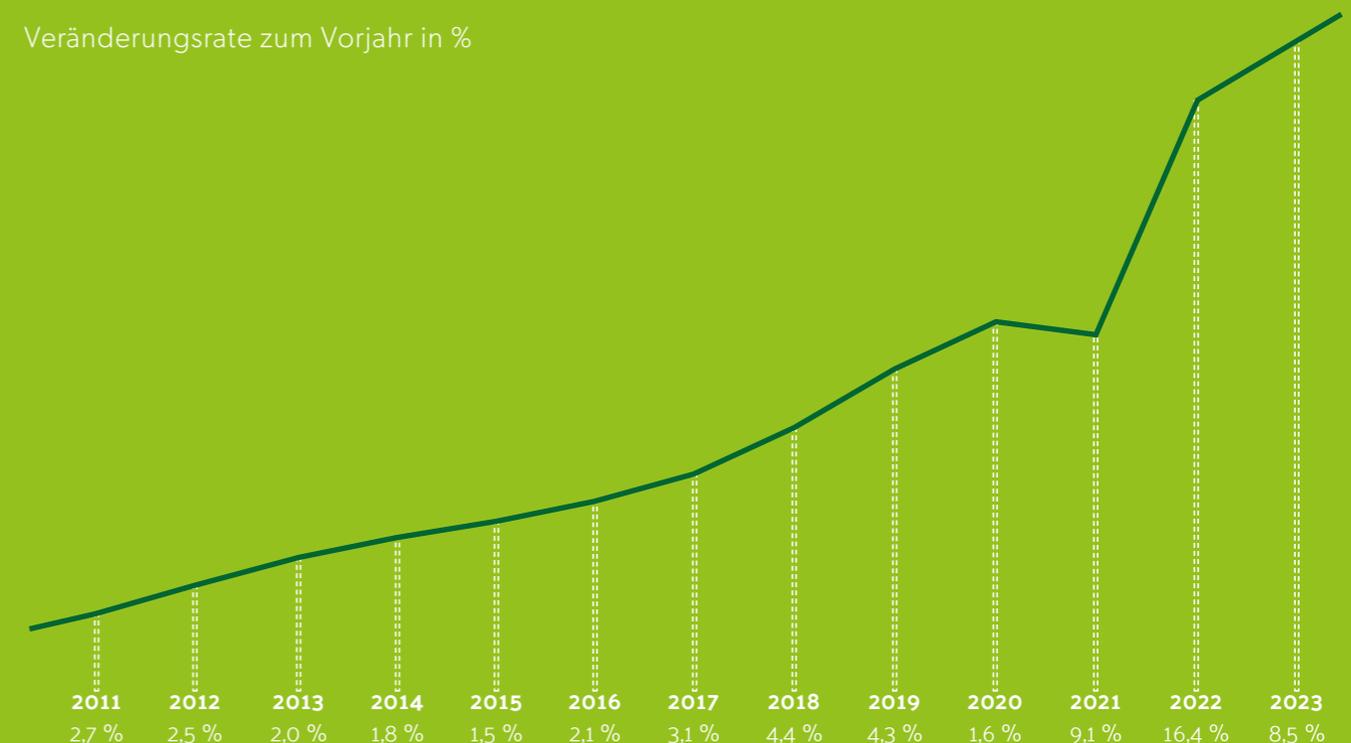
Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug. Dabei zeichnen

sich die jeweiligen Baugewerke in ihrer Preisentwicklung sehr unterschiedlich aus.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen. Inwiefern die durch die Sondervermögen der neuen Bundesregierung ausgelösten Effekte auf die Bauwirtschaft zu einer beschleunigten Erholung und deutlichen Kapazitätsauslastung mit steigenden Baupreisen bereits in den nächsten zwei Jahren führen werden, bleibt abzuwarten.

6 BAUPREISE FÜR DEN NEUBAU VON WOHNGEBÄUDEN

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institu-

te rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen.

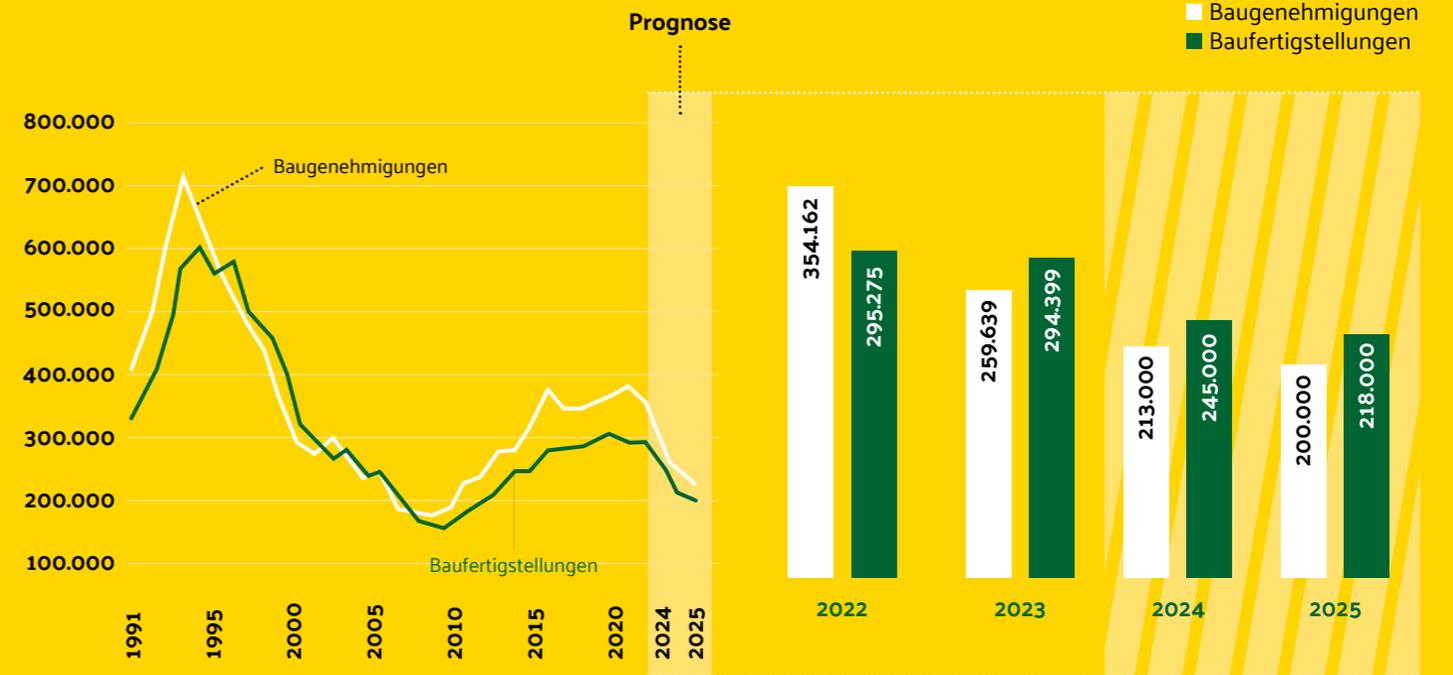
Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichteter Wohnungen zu rechnen.

In 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen Verhältnis muss entscheiden.

7 PROGNOSE ZUR BAUTÄTIGKEIT 2024/2025



Prognose: 2024/25 rund 127.000 fertiggestellte Wohnungen weniger als 2022/23



davon **8**
(8)
Teilzeitkräfte



33
(30)
Mitarbeiter/-innen



davon **2**
(3)
Hauswarte



7.405.330
(7.585.298)
€ Geschäftsguthaben



5.117
(5.092)
Mitglieder



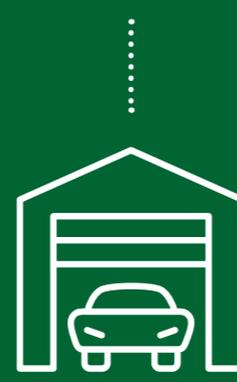
64
(64)
Vertreter/-innen



3.746
(3.746)
Wohneinheiten



18
(18)
Gewerbeeinheiten



1.385
(1.378)
Garagen und Tiefgaragenplätze

VERTRETERVERSAMMLUNG UND AUFSICHTSRAT

Am Dienstag, dem 28. Mai 2024, trat die Vertreterversammlung im Festsaal der Dampfbierbrauerei in Essen-Borbeck zusammen. Sie stimmte den Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand, der Bilanz zum 31. Dezember 2023 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig zu.

Christiane Schroten, Ulrich Limpinsel und Erwin Müller wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

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

PERSONALIA

Der Personalbestand betrug zum 31.12.2024 insgesamt 33 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In dieser Zahl sind 8 Teilzeitkräfte und 2 Hauswarte (davon keiner in Teilzeit) enthalten.

Neu eingetreten sind Stefanie Wißel und Sina Kallenberg als Mitarbeiterinnen für den Bereich Kundenbetreuung. Fabio Fernandez und Connor Schikorra haben in 2024 ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann begonnen. Darüber hinaus sind Julia Ennemann (Wohnungsmodernisierungen/Wertverbesserungen) und Louisa Reith (Nachhaltigkeit und Klimaschutz) im Bereich Technik neu in unsere Wohnungsgenossenschaft eingetreten. Ulrich Aan't Heck verstärkt den Bereich Technik als Objektbetreuer. Unsere Wohnungsgenossenschaft verlassen haben folgende Mitarbeiterinnen: Svenja Zimmermann und Jennifer Knapp.

MITGLIEDER- UND WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2024 traten der Wohnungsgenossenschaft 263 neue Mitglieder bei, und 238 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod, Übertragung ihrer Mitgliedschaft an andere Mitglieder oder durch Ausschluss aus. Zum 31. Dezember 2024 betrug der Mitgliederbestand 5.117 (Vorjahr: 5.092). Das Geschäftsjahr 2024 verzeichnet somit eine positive Mitgliederentwicklung. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 7.405.330,40 Euro vermindert (Vorjahr: 7.585.297,84 Euro). Im Geschäftsjahr 2024 sind keine Veränderungen unseres Wohnungsbestandes zu verzeichnen.

ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rund 429 T€ (im Vorjahr 399 T€) eingetreten. Diese resultieren u. a. aus kurzzeitigen Leerständen bei Neuvermietung, aus modernisierungs- und umbau-

dingten Leerständen, schwerer Vermietbarkeit bis zu drei Monaten, Mietminderungen und auch aus notwendigen Räumungsverfahren.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2024 insgesamt 1,1 % und lag damit leicht über dem Vorjahresniveau (0,9 %). 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 7.574 T€ (Vorjahr: 6.823 T€) und der dynamische Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Cashflow) betrug 14,9 Jahre (Vorjahr: 16,1 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 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 109.776 T€ auf 112.881 T€.

STEUERLICHE RISIKEN

Die aufgebrauchten Verlustvorträge im Bereich der Körperschaftsteuer, des Solidaritätszuschlages sowie der Gewerbesteuer führen im Vergleich zu den Vorjahren zu einer tendenziell höheren Steuerbelastung unserer Wohnungsgenossenschaft, weil sie sich nicht mehr steuerdämpfend auswirken.

Die Auswirkungen im Bereich der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlages waren im Geschäftsjahr 2024 atypisch. So betrug unsere Steuerlast in den erwähnten Steuerarten in 2024 insgesamt 531 T€ (Vorjahr: 709 T€). Die unterschiedliche Steuerlast im Verhältnis zum handelsrechtlichen Jahresabschluss resultiert aus der in 2023 gebildeten Rückstellung für den hydraulischen Abgleich, der in der Steuerbilanz nicht berücksichtigt werden durfte, so dass in 2023 die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag höher gewesen sind. Dieser Effekt drehte sich in 2024 um, da im handelsrechtlichen Abschluss die Rückstellung aufgelöst worden ist und das Ergebnis erhöhte. Diese Auflösung wurde aber in der Steuerbilanz nicht als Ertrag berücksichtigt, so dass die Steuerbelastung in 2024 im Vergleich zum Vorjahr niedriger ausfiel.

DIE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN DER UNTERNEHMENSLEISTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2024



Entstehung		Verwendung	
	T€	%	
			T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	21.967	71	12 3.709 Abschreibungen
			28 8.686 Instandhaltung
			6 1.835 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
			8 2.519 Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung
			4 1.271 Grundsteuer und sonstige Steuern
			5 1.609 übrige Aufwendungen
Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	7.074	23	24 7.485 Betriebskosten
sonstige Erträge	1.997	6	13 3.924 Jahresergebnis
Entstehung gesamt	31.038 T€		31.038 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.

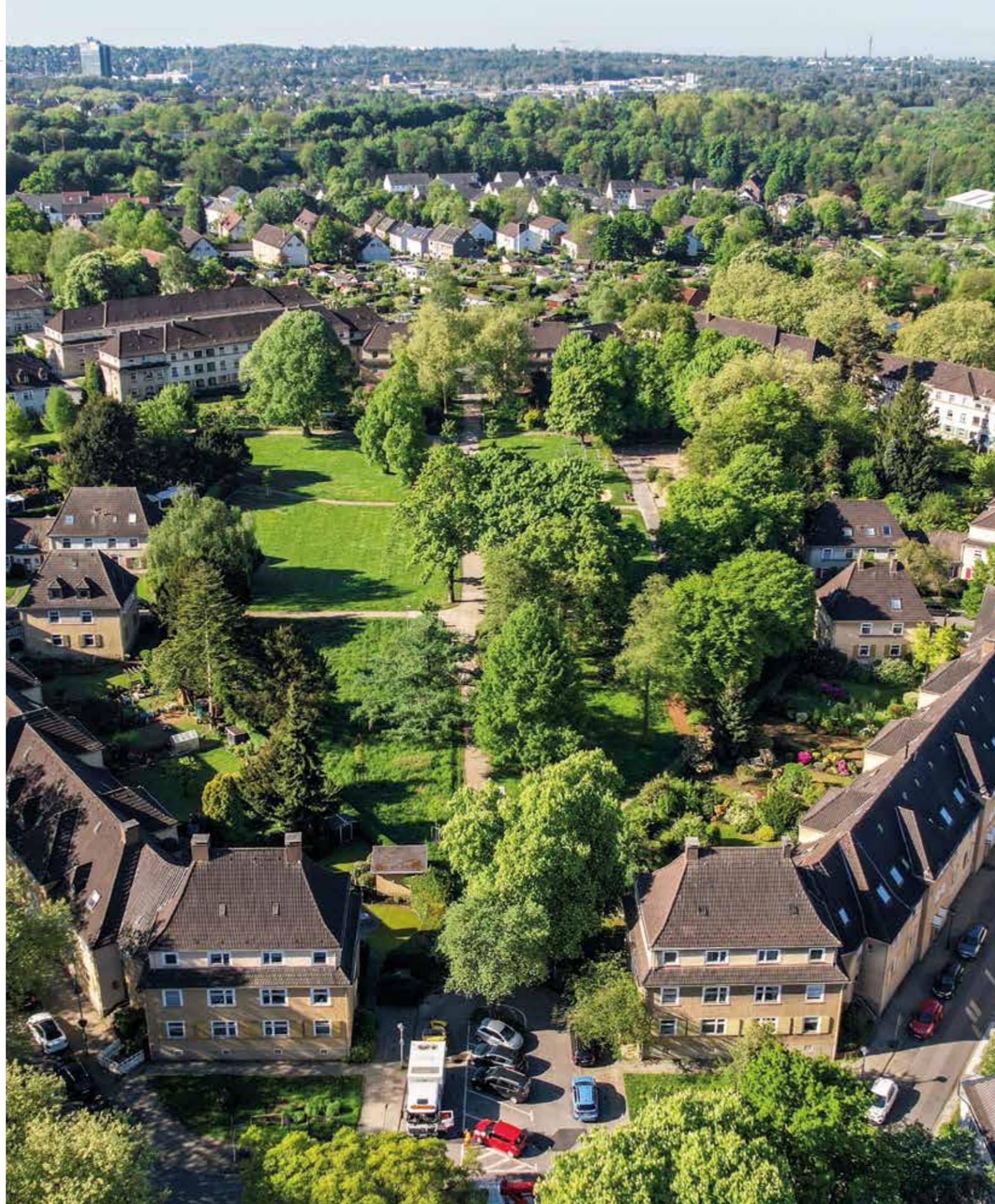
Diese Regelungen betreffen direkt die Unternehmensorgane Vorstand und Aufsichtsrat. Die Mitglieder dieser Organe sollen hierdurch zu rechtskonformem Verhalten angehalten werden. Dabei verfolgen die Vorschriften den Zweck der Risikovorsorge und Schadensabwehr vom Unternehmen.

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 im Unternehmen zusätzlich 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.



COMPLIANCE-RELEVANTE VORGÄNGE 2024

1. Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2024 nicht festzustellen.

2. Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsereich

Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2024 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 außergerichtliche Einigung konnte mit den beteiligten D&O-Versicherungen Ende 2024 erzielt werden.

3. Compliance-relevante Vorgänge im Aufsichtsratsbereich

Im Berichtszeitraum für das Jahr 2024 hat es für den Aufsichtsratsbereich einen Compliance-relevanten Vorgang gegeben. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 15.01.2025 (TOP 6) 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 2024 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 2024 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 2023 und der Wirtschaftsplan 2024. Im Hinblick auf die Bewegungen der Finanzmärkte hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit den Finanzmarktanlagen der Genossenschaft befasst und sich davon überzeugt, dass diese aufgrund der von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Risikovermeidungskriterien vorgenommen wurden.

Am 11.04.2025 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 31.12.2024 ab. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen am 22.04.2025 (in Anwesenheit des Verbandsprüfers) und am 29.04.2025 mit dem vorläufigen Ergebnis

der Prüfung befasst und schloss sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes in seiner Sitzung vom 22.04.2025 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 2024 sind am 22.04.2025 Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung und Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat gewesen.

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

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

Essen, 22.04.2025

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

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

Geschäftsverlauf

RAHMENBEDINGUNGEN DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Stagnation. Für das Jahr 2024 wurde in früheren Prognosen aufgrund der rückläufigen Inflation und der Erholung der Weltkonjunktur ein Aufschwung erwartet. Dieser blieb jedoch aus.

Die Reallohnsteigerungen der Jahre 2023 und 2024 haben die privaten Haushalte bis jetzt nicht dazu veranlasst, ihre Konsumausgaben substanziell zu erhöhen. Hinzu kommen deutliche Produktions- und Wertschöpfungsverluste in der Bauwirtschaft und dem Verarbeitenden Gewerbe. Dies spiegelt sich im laufenden Jahr in schwachen Exporten und stark rückläufigen Unternehmensinvestitionen wider. Die deutsche Exportwirtschaft profitiert weniger von der wachsenden Weltwirtschaft als in der Vergangenheit, obwohl sich die traditionellen deutschen Exportmärkte robust zeigen. Dies deutet darauf hin, dass die konjunkturelle Schwäche in wesentlichem Umfang auf im internationalen Vergleich hohe Kostensteige-

rungen und nichtpreisliche Wettbewerbsfaktoren zurückzuführen ist. Hinzu kommen inländische Belastungsfaktoren wie eine hohe wirtschaftliche Unsicherheit sowie restriktive Finanzierungsbedingungen.

Vor diesem Hintergrund ist im Jahr 2025 weiterhin nicht mit einer kräftigen konjunkturellen Erholung zu rechnen. Die Unternehmensinvestitionen dürften angesichts der hohen Unsicherheit und der geringen Kapazitätsauslastung im Verarbeitenden Gewerbe weiterhin schwach ausfallen. Der Außenbeitrag wird aufgrund der abnehmenden internationalen Wettbewerbsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes sowie wieder zunehmender Importe im Jahr 2025 voraussichtlich sogar deutlich negativ sein. Stützen dürften dagegen der private und der öffentliche Konsum. Zwar ist die Stimmung unter Verbraucherinnen und Verbrauchern nachhaltig trüb, allerdings ist im Prognosehorizont weiterhin von positivem Reallohnwachstum auszugehen.

Insgesamt rechnet der Sachverständigenrat im Jahr 2024 mit einem Rückgang des BIP um 0,1 %. Im Jahr 2025 dürfte das Wachstum 0,4 % betragen. Damit dürfte das BIP im Jahresdurchschnitt 2025 lediglich um 0,1 % über dem Niveau des Jahres 2022 liegen und somit drei Jahre stagnieren. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist deutlich schwächer als in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Euro-Raums. Die Inflation dürfte ähnlich wie im gesamten Euro-Raum zurückgehen und in den Jahren 2024 und 2025 2,2 % bzw. 2,1 % betragen.

Die konjunkturelle Schwächephase erreicht zunehmend den Arbeitsmarkt. Die Erwerbstätigkeit ist im 3. Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal um saisonbereinigt 0,1 % gesunken. Bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung zeigte sich zuletzt ein Rückgang im Baugewerbe und im Verarbeitenden Gewerbe, während die Beschäftigung unter anderem in den Bereichen Öffentliche Verwaltung und Gesundheit und Soziales angestiegen ist. Im Verarbeitenden Gewerbe zeigt sich seit Juli 2024 ein erheblicher Anstieg der angezeigten Kurzarbeit. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Übergänge aus Beschäftigung in Arbeitslosigkeit insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe erhöht. Zudem zeigt der Rückgang der offenen Stellen eine sinkende Einstellungsbereitschaft der Unternehmen. In der Folge ist die gesamtwirtschaftliche Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte angestiegen.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland ist regional sehr unterschiedlich. Während die Kauf- und Mietpreise seit dem Jahr 2010 insbesondere in den Ballungsräumen stark gestiegen sind, entwickelten sie sich im ländlichen Raum deutlich weniger dynamisch. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Deutschland in den vergangenen Jahren durch einen Trend zu weniger Personen pro Haushalt und einen allgemeinen Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung gestiegen. Dabei ist sie besonders in Ballungsräumen und wirtschaftlich starken ländlichen Regionen gewachsen, während es in strukturschwachen ländlichen Regionen zu einem erheblichen Rückgang gekommen ist. In Regionen mit großem Nachfrageanstieg bleibt die Ausweitung des Angebots an Wohnraum aufgrund unzureichender Bautätigkeit hinter dem Anstieg der Nachfrage zurück. Der Wohnungsbau wird durch fehlende Bauflächen und hohe regulatorische Anforderungen gehemmt.

Der Anstieg der Immobilienpreise seit dem Jahr 2010 verlief regional sehr unterschiedlich. Bis zum Jahr 2015 war der Preisanstieg hauptsächlich in Ballungsräumen zu beobachten, während er in den folgenden Jahren auch die Regionen außerhalb der Städte erfasste. Vor allem in den sieben größten Städten, Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf, kam es aufgrund eines starken Bevölkerungszuwachses zu besonders kräftigen Preiserhöhungen. Gleichzeitig stiegen die Preise in einigen anderen Städten weniger stark.

Die Zuwanderung und mehr Singlehaushalte treiben die Wohnungsnachfrage in die Höhe. Durch einen zu gering ausgeprägten Neubau sind die Reserven im Bestand oft erschöpft. Das zeigt sich auch an den Leerstandsquoten, die teilweise unter 1 % liegen.

Neben den Kaufpreisen zeigte sich in den vergangenen Jahren auch bei den Mietpreisen ein starker Anstieg, wobei dieser zwischen Bestands- und Angebotsmieten unterschiedlich ausfiel. Bei den Bestandsmieten ist seit dem Jahr 2010 ein jährlicher Anstieg von durchschnittlich rund 1,4 % zu beobachten, während dieser bei den Angebotsmieten mit jährlich etwa 4 % bedeutend größer ausfiel. Diese zunehmende Divergenz lässt sich hauptsächlich auf Unterschiede in der Regulierung von Bestands- und Neumieten zurückführen. Die größten Steigerungen der Angebotsmieten, traten ähnlich

wie bei den Kaufpreisen, in den großen kreisfreien Großstädten auf.

In den kommenden Jahren dürfte sich die Lage an den Wohnungsmärkten noch weiter verschärfen. Weiterhin hohe Bau- und Finanzierungskosten bremsen den Neubau und gehen voraussichtlich mit merklich rückläufigen Fertigstellungen einher.

Mit der wachsenden Anspannung am Wohnungsmarkt hat auch die Frequenz der Berichterstattung in den Medien zugenommen. Im Fokus stehen die hohen und rapide steigenden Mieten sowie die zunehmenden Schwierigkeiten, überhaupt eine Mietwohnung zu finden. Hinzu kommt, dass aufgrund des immer größer werdenden Abstandes zwischen den Bestands- und Marktmieten die Motivation zum Umzug entsprechend niedrig ist. Schwierig ist die Wohnungsmarktlage also weniger für langjährige Mieter, sondern insbesondere für Wohnungssuchende.

WOHNUNGSMARKT ESSEN

Am 31. Dezember 2024 sind 597.066 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Ende 2024 liegt die Bevölkerungszahl damit über dem Stand von 2023. Insgesamt ist ein Zuwachs von rund 1.200 Personen zu verzeichnen. Damit liegt die Bevölkerungszunahme im letzten Jahr unter dem Niveau der Vorjahre. Diese Entwicklung ist beeinflusst durch einen Rückgang der Zuwanderung von Schutzsuchenden 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.

In Essen gilt die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Miet- und Eigentumssegment als angespannt. Der Wohnungsbedarf der Bevölkerung in Essen ist weder quantitativ noch qualitativ gedeckt.

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 Angriffskriegs noch unberücksichtigt. Der größte Bedarf besteht im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit 72 Prozent.

Hinzu kommt ein weiterer Trend, der in den letzten Jahren nicht nur in Essen zu beobachten ist: Die Haushaltsgröße wird kleiner. Mittlerweile sind mehr als drei Viertel aller Haushalte Singles oder Zweipersonenhaushalte. Bereits bei gleichbleibender Bevölkerungszahl führt dieser Trend zu einer steigenden Wohnungsnachfrage. Gleichzeitig steigt auch die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen, wobei dieser Haushaltstyp lediglich vier Prozent aller Haushalte in Essen darstellt. Eine nachlassende Wohnungsnachfrage ist kurzfristig bis mittelfristig nicht zu erwarten.

Die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank ordnet die Stadt Essen für die Jahre 2021–2023 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 Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum 2014–2023 entwickelten sich sowohl bei den Bestandsmieten als auch in der Wiedervermietung und im Neubau kontinuierlich steigend.

Am 01.08.2024 trat der neue Mietspiegel der Stadt Essen in Kraft. Gegenüber der letzten Erhebung zum Mietspiegel 2020 hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter über alle Ausstattungsmerkmale, Baualtersklassen und Modernisierungsmaßnahmen hinweg in der Stadt Essen von 6,59 Euro auf 7,41 Euro erhöht. Das entspricht einer Steigerung von 12,4 Prozent insgesamt beziehungsweise einem durchschnittlichen Zuwachs von ca. 3 Prozent pro Jahr.

WOHNUNGSMARKT DÜSSELDORF

Die Bevölkerungszahl in Düsseldorf ist erneut gestiegen. Zum 31. Dezember 2023 waren in der Stadt 655.717 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet und damit 2.464 Personen mehr als im Vorjahr. Die Bevölkerung in Düsseldorf wächst somit weiter. Dabei wächst die Zahl der Privathaushalte als Wohnungsnachfrager noch stärker als die Bevölkerung. Bis 2040 gewinnt Düsseldorf mehr als 70.000 Einwohner dazu.

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. Das Wohnungsdefizit als Differenz zwischen der Anzahl privater Haushalte und dem verfügbaren Wohnungsbestand hat sich zu Beginn 2024 auf über 10.000 Wohneinheiten vergrößert und somit verdoppelt. Das Defizit beträgt nunmehr 2,9 % des Bestandes bei weiterhin wachsender Nachfrage nach allen Wohnformen.

Sowohl die Baugenehmigungs- als auch Fertigstellungszahlen von Wohnungen gehen seit 2020 kontinuierlich zurück. Dabei liegen die Fertigstellungen zwischenzeitlich noch knapp über dem Mindesterhaltungsbedarf und unterschreiten damit deutlich den Gesamtneubaubedarf Düsseldorfs. Aufgrund der seit Jahren anhaltend unzureichenden Neubautätigkeit wird die überfällige Bestands- und Angebotserweiterung nicht erreicht.

Die Angebotsmieten für den Neubau sind durch den gestiegenen Sozialwohnungsanteil aufgrund deutlich verbesserter Förderkonditionen erstmals seit langem von 14,90 €/m² auf 14,70 €/m² gesunken. Knappheitsbedingt ist für die nächsten Jahre aufgrund des großen Nachfrageüberhangs ein steigendes Mietpreinsniveau zu erwarten. Der neue Mietspiegel für Düsseldorf ist seit dem 1. April 2024 gültig und zeigt eine durchschnittliche Steigerung der Mietpreise um 6,1 Prozent auf.

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 2024 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 92.893 Einwohnern (Stand: 30.06.2023) die größte Stadt im Kreis Mettmann. Die Kaufkraft je Einwohner liegt bei 113%. Bezogen auf die Einwohnergröße werden seit Jahren unterproportional wenige Mietwohnungen genehmigt und fertiggestellt (Baufertigstellung insgesamt in 2023: 56 Wohnungen nach 91 Wohnungen in 2020).

Der preisliche Abstand der durchschnittlichen Kaltmieten für Wohnflächen zum Standort Düsseldorf nimmt kontinuierlich ab. Die Mietrichtwerttabelle weist eine Steigerung von rd. 14 % gegenüber 2018 aus. Die den Gutachterausschuss bekannten Mietpreisforderungen stiegen jedoch um rund 20 % im gleichen Zeitraum.

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.

Zum Stichtag 31.12.2023 lebten 320.585 Privathaushalte in Dortmund. Dies entspricht einer Zunahme um 1.044 Haushalte, sodass sich der quantitative Wohnraumbedarf in Dortmund weiter erhöht hat. Nach wie vor dominieren die Ein- und Zweipersonenhaushalte die Haushaltsstruktur. Nachdem die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit seit drei Jahren auf niedrigem Niveau stagnierte, war die Zahl der Umgezogenen zuletzt wieder rückläufig. Sie liegt mit 62 Umgezogenen je 1.000 Einwohner*innen auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der 1990er-Jahre. Die geringe Umzugshäufigkeit lässt sich auf den angespannten Wohnungsmarkt mit stark steigenden Angebotsmieten sowie das geringe adäquate Wohnraumangebot zurückführen („Lock-in-Effekt“).

Laut Wohnungsmarktbericht der Stadt Dortmund für 2024 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 2024 mit unverminderter Dynamik fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % auf 8,59 €/m² netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubaugewohnungen lagen 2023 bei 12,13 €/m² und stiegen überraschenderweise nur moderat.

Nachdem im Vorjahr die höchsten Zahlen bei den Baufertigstellungen seit über 20 Jahren verzeichnet werden konnten, sanken diese im Jahr 2024 – wie im Vorfeld erwartet – drastisch. Die Zahl der Genehmigungen sank um 45 % auf 1.446, während die Zahl der Fertigstellungen um 35 % auf 1.379 zurückging. Die Zahl der Fertigstellungen liegt damit auf dem Niveau der Jahre 2017 bis 2021.

WOHNUNGSMARKT DÜLMEN

Der Dülmener Wohnungsmarkt gehört nicht zuletzt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung zu den dynamischeren Umlandgemeinden von Münster. Die durchschnittliche jährliche Bauintensität für den ermittelten Zeitraum 2021–2023 liegt in Dülmen (48.361 Einwohner, Stand November 2024) deutlich höher als in der fast doppelt so großen Stadt Ratingen.

Die durchschnittlichen Kaltmieten für die Wiedervermietung (mittlere Angebotsmieten) von Bestandsobjekten liegen auf ähnlichem Niveau wie in Essen. Der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Dülmen (Stand: 01.12.2024) weist gegenüber dem bisher gültigen Mietspiegel (Stand: 01.12.2022) eine durchschnittliche Erhöhung von 6,2 % aus.

Die Entwicklung unseres Geschäfts

NEUBAUTEN UND BESTANDSANKÄUFE

Der Bestand an Wohnungen betrug zum Bilanzstichtag 3.746 Einheiten. Daneben besitzen wir unverändert 18 gewerbliche Einheiten und 1.385 Garagen und Stellplätze (Vorjahr: 1.378).

Die sich seit 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 haben sich im Jahresverlauf 2024 und in den ersten Monaten des neuen Jahres in ihrer Auswirkung abgeschwächt. Gleichwohl sind die Ausgangsbedingungen gegenüber der Vor-Corona-Zeit deutlich anspruchsvoller und haben sich im Berichtsjahr bis heute nachteilig für den Neubau sowie für umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen negativ auf die Wohnungswirtschaft ausgewirkt.

Es galt und gilt weiterhin, 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, Barriere arme und somit altersgerechte Grundrisse sowie anspruchsvolle Architektur und Energieeffizienz abzielt. So ist es uns gelungen, das Bauleitplanverfahren für das Klosterparkareal (Moosstraße/Laarmannstraße) in Essen-Bedingrade erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Insgesamt sollen in mehreren Bauabschnitten ca. 110 Wohneinheiten und eine 3-zügige KiTa realisiert werden.

Seit 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 (9 Wohneinheiten) erfolgen. Ebenso sind die planerischen Arbeiten am zwischenzeitlich leergezogenen Bestandsgebäude an der Frankenstraße 155 in Essen-Stadtwald fortgeführt worden. Auf diesem Grundstück ist nach Abbruch der Bestandsgebäude der Neubau eines Wohngebäudes mit insgesamt 10 Wohneinheiten und Tiefgarage vorgesehen.

Schließlich haben wir in 2024 den Neubau unserer Geschäftsstelle am Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1 in Essen-Altendorf entscheidend weiterführen können. Nach heutiger Erkenntnis ist ein Unternehmensumzug im 111. Jahr des Bestehens unserer Wohnungsgenossenschaft für voraussichtlich August 2025 vorgesehen.

BESTANDSÜBERSICHT

Zimmeranzahl	Anzahl der Wohnungen	in %
1	188	5,02
2	1703	45,46
3	1468	39,19
4	314	8,38
5	57	1,52
6	16	0,43
Gesamt	3746	100

Wohnfläche in m ²	Anzahl von Wohnungen	in %
20-30	35	0,93
30-40	105	2,80
40-50	373	9,96
50-60	984	26,27
60-70	825	22,03
70-80	583	15,56
80-90	458	12,23
90-100	182	4,86
100-110	108	2,88
110-120	40	1,07
120-130	11	0,29
130-140	23	0,61
140-150	16	0,43
150-160	3	0,08
Gesamt	3746	100

2024 wurden keine Investitionen in Neubauten und Zukäufe getätigt.

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. Es ist uns durch verschiedene Maßnahmen gelungen, die Emissionen unserer Wohnungsbestände an CO₂ von ursprünglich 35,6 kg CO₂/m² Wohnfläche (2021) auf mittlerweile 25,3 kg CO₂/m² Wohnfläche (2024), also um rund 30 % zu reduzieren.

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 Looscheid 20 und 22 in Essen-Stoppenberg. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Modernisierung unserer Häuser 1,3 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) aufgewendet.

Weiterhin wurden 60 Wohnungseinzelmodernisierungen (Vorjahr: 81 Modernisierungen) durchgeführt. Diese waren insbesondere aufgrund der Übergabe sehr langjährig vermieteter Wohnungen notwendig. Darüber hinaus erfolgten 11 Großreparaturen und 5 wertverbessernde Maßnahmen in bewohnten Wohnungen. Treppenhaussanierungen (ausschließlich Komplettsanierungen) fanden in folgenden Objekten statt: Nöggerathstr. 34, 36, 38 und 40. Insgesamt wurden hierfür 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) aufgewendet.

Für sonstige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an Häusern und Wohnungen sowie an Außenanlagen wurden insgesamt 3,4 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) aufgewendet.

In der Summe ergeben sich somit Ausgaben in Höhe von 7,3 Mio. € (Vorjahr: 7,2 Mio. €).



BESTANDSVERKÄUFE

Im Rahmen von Portfoliobewertungen analysieren wir kontinuierlich unseren Wohnungsbestand und identifizieren Wohngebäude, die z.B. aufgrund ihrer energetischen Ausgangslage und anderen bewertungsrelevanten Lagekriterien nicht mehr die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Bestandsentwicklung erfüllen. Von diesen Beständen gilt es, sich aus immobilienwirtschaftlicher Sicht zugunsten einer Bestandserneuerung zu trennen.

Im Berichtsjahr haben wir in einem Paketverkauf insgesamt 139 Wohneinheiten in 29 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 8.314 m² Mietfläche, 4 Garagen und 4 Stellplätzen an eine Immobiliengesellschaft veräußert. Der Besitzübergang ist nach Vorliegen aller Kaufpreiszahlungsvoraussetzungen voraussichtlich für den 01.05.2025 vorgesehen und wirkt sich daher auf den Jahresabschluss in 2024 nicht aus.

Ausschlaggebend für die Entscheidung zur Veräußerung der in den Essener Stadtteilen Dellwig, Bochohd, Altendorf, Frohnhausen und Holsterhausen befindlichen Wohnhäuser war in erster Linie der vergleichsweise ungünstige bauliche und energetische Ausgangszustand der Wohngebäude. Überdies waren Lagekriterien wie Streubesitz und die ungünstige sozialräumliche Umfeldentwicklung maßgebend für die Verkaufsentscheidung.

Die mit dem Verkauf verbundenen Erlöse werden vornehmlich in den Neubau von Wohngebäuden an zukunftsfähigen Standorten reinvestiert und sichern somit unserer Wohnungsgenossenschaft einerseits dauerhaft Mieterlöse. Andererseits sind für den veräußerten Wohnungsbestand keine weiteren Investitionen in die Instandhaltung und in die energetische Ertüchtigung unsererseits vorzunehmen.

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.

ENTWICKLUNG DER DIGITALISIERUNGSPROZESSE

Die Digitalisierung von Prozessen in Unternehmen bietet zahlreiche Vorteile, die zu einer verbesserten Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit führen.

Durch die Digitalisierung können repetitive Aufgaben automatisiert werden, was zu einer erheblichen Zeitersparnis führt und es Mitarbeitern ermöglicht, sich auf anspruchsvollere Aufgaben zu konzentrieren. Die Automatisierung senkt operative Kosten, indem sie den Bedarf an manuellen Eingriffen verringert und zu einer effizienteren Ressourcennutzung führt. Digitale Prozesse ermöglichen eine genauere Ausführung von Aufgaben und reduzieren menschliche Fehler. Das führt zu einer Verbesserung der Gesamtqualität.

Bei der Einführung digitaler Systeme werden Abläufe standardisiert, die zu einer höheren Konsistenz und Anwenderfreundlichkeit führen. Digitalisierte Prozesse verhelfen Unternehmen, sich schneller an veränderte Marktbedingungen anzupassen und ihre Betriebsabläufe zu skalieren.

Die Digitalisierung ist Grundvoraussetzung für flexibles Arbeiten, unabhängig vom Standort der Mitarbeiter. Darüber hinaus führen digitale Prozesse zu einer schnelleren und effizienteren Analyse von Daten und somit zu besseren Entscheidungsgrundlagen.

Weiterhin ermöglichen digitalisierte Prozesse eine schnellere und effizientere Reaktion auf Kundenanfragen. Diese führen zu einer höheren Kundenzufriedenheit. Somit ist die Digitalisierung von Prozessen ein entscheidender Faktor für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit und für den Erfolg von Unternehmen in der modernen Geschäftswelt.

In den letzten Jahren hat unsere Wohnungsgenossenschaft erhebliche Anstrengungen im Zusammenhang mit der Digitalisierung von wohnungswirtschaftlichen Prozessen unternommen. So ist in 2023 das Mieter- und Mitgliederportal (MuM) eingeführt worden, das bis heute mit steigender Tendenz von über 25 % unserer Mitglieder aktiv genutzt wird. Im Berichtsjahr wurde ein Vermietungsportal („Wohnungshelden“) eingeführt, das den Vermietungsprozess in den Anfangsphasen weitestgehend automatisiert und eine erhebliche Arbeitserleichterung vor dem Hintergrund der verstärkten Nachfrage nach freiwerdenden Wohnungen leistet. Darüber hinaus objektiviert diese Vorgehensweise den Auswahlprozess geeigneter Mieter.

Schließlich eröffnen digitale Prozesse Geschäftsmodelle, die analog nicht oder mit erheblichem Einsatz personeller Ressourcen verbunden sind. Die funktionsgesteuerte Heizverbrauchserfassung sowie die Wartung der funktionsbasierten Rauchwarnmelder durch die Essen-Nord Bau und Service GmbH wäre in analoger Form nicht möglich.

Für 2025 sind weitere Einführungen für digitale Lösungen im Bereich der Wohnungsabnahme und Bestandspflege vorgesehen sowie im Bereich der Digitalisierung und Archivierung der analogen Eingangspost.

MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN

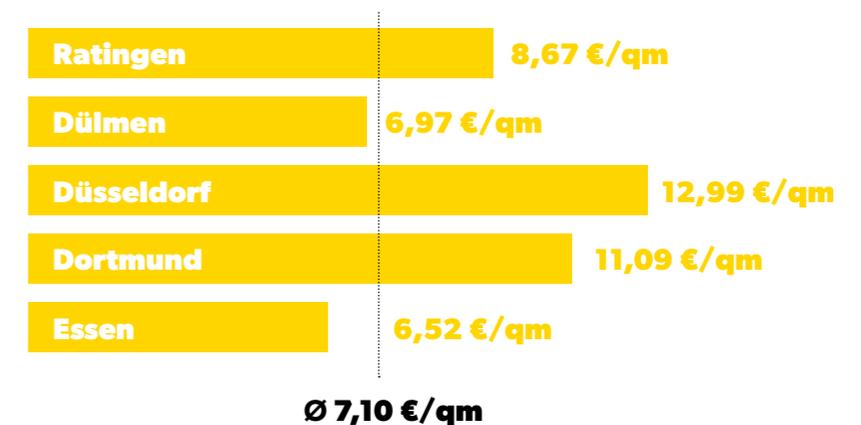
Die durchschnittliche Kaltmiete betrug über die gesamten Bestände im Berichtsjahr 7,10 €/m². In Ratingen betrug sie 8,67 €/m², in Dülmen 6,97 €/m², in Düsseldorf 12,99 €/m², in Dortmund 11,09 €/m² und am Standort Essen 6,52 €/m². Die jährlichen Sollmieten betragen 22,27 Mio. € (Vorjahr: 21,93 Mio. €).

Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen gegenwärtig im Monatsdurchschnitt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche 1,90 € (Vorjahr: 1,88 €).

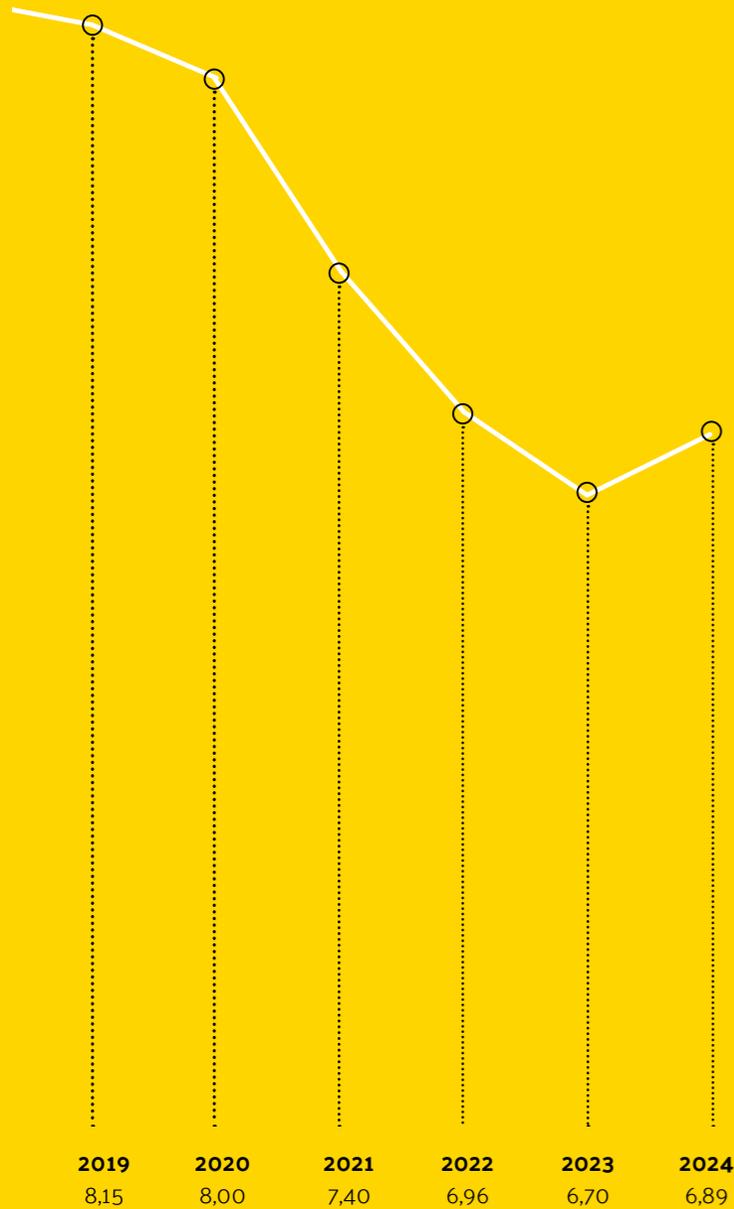
Es ist festzuhalten, dass insbesondere durch die stark angestiegenen Energiekosten und durch Gebührenerhöhungen die Heiz- und Betriebskosten für Mieter und Vermieter stetig steigen werden. Durch geeignete Maßnahmen der energetischen Sanierung, durch günstigeren Energieeinkauf und Vereinbarung mehrjähriger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

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

DURCHSCHNITTLICHE KALTMieten IN DEN EINZELNEN KOMMUNEN



FLUKTUATIONSENTWICKLUNG 2019–2024



ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rd. 429 T€ (im Vorjahr 399 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 2024 insgesamt 1,12 % und lag an dem Stichtag damit leicht über dem Vorjahresniveau (0,9%). Im Jahresdurchschnitt lag die Leerstandsquote ebenfalls auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,07 %. Mit über 55 % stellt die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen nach Leerzug den wesentlichsten Leerstandsgrund dar. Die Leerstands- bzw. Vermietungssituation für Essen-Nord stellt sich lt. Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in der Region nach wie vor gut dar.

Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr bei 6,89 % (258 Kündigungen) und stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,19 %, befindet sich aber weiterhin auf einem 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 29 % der Wechsel in ein Alten- oder Pflegeheim bzw. der Tod des Mieters. Dies erklärt sich aus der Altersstruktur der Mieter, die sich wiederum aus den genossenschaftstypisch oft über Jahrzehnte laufenden Mietverhältnissen entwickelt hat.

Erfreulich ist, dass wir auch im Berichtsjahr den Wünschen der Mieter nach einer neuen Wohnung immerhin in gut 8 % der Fälle nachkommen und sie so in der Genossenschaft halten konnten.

Weitere nennenswerte Ursachen für Wohnungswechsel sind weiterhin mit 28 % der aus beruflichen oder persönlichen Gründen veranlasste Wechsel an einen anderen Ort und mit 9 % der anhaltend gestiegene Bedarf vieler Mieter nach mehr Wohnfläche.



DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UNSERER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 3.924 T€ realisiert. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
Bewirtschaftung	4.085 T€	4.373 T€
Betreuungstätigkeit	-19 T€	-2 T€
Geschäftsbesorgung	-16 T€	0 T€
Bautätigkeit Anlagevermögen	-459 T€	-310 T€
Sonstige betriebliche Tätigkeit	-89 T€	7 T€
Betriebsergebnis	3.502 T€	4.068 T€
Beteiligungs- und Finanzergebnis	151 T€	42 T€
Neutrales Ergebnis	792 T€	147 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.455 T€	4.257 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-531 T€	-709 T€
Jahresüberschuss	3.924 T€	3.548 T€

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Jahresüberschuss	3.924 T€	3.548 T€	3.540 T€	2.463 T€	2.538 T€	2.924 T€
Bilanzgewinn	378 T€	382 T€	393 T€	392 T€	398 T€	404 T€

ERTRAGSLAGE

Das positive Ergebnis der Bewirtschaftung von 4.085 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 288 T€ vermindert. Ergebnissteigernd haben sich im Bereich der Erträge der Anstieg der Sollmieten um 336 T€ ausgewirkt, während sich im Bereich der Aufwendungen die anderen Aufwendungen für die Bewirtschaftung um 423 T€ reduziert haben. Ergebnisverschlechternd hat sich der Anstieg der Verwaltungskosten um 485 T€ sowie der Anstieg der Instandhaltungskosten um 473 T€ ausgewirkt. Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen haben sich um 145 T€ reduziert.

Die Verwaltungskosten betragen in 2024 je Bewirtschaftungseinheit rd. 813 € (Vorjahr: rd. 691 €). Die Schlüssel für die Zuordnung der Verwaltungskosten wurden in 2024 aktualisiert. Die Instandhaltungskosten belaufen sich einschließlich zugeordneter Personal- und Sachkosten und nach Abzug von Versicherungs- und sonstigen Erstattungen auf 34,40 € (Vorjahr: rd. 32,55 €) je qm Wohn- und Nutzfläche.

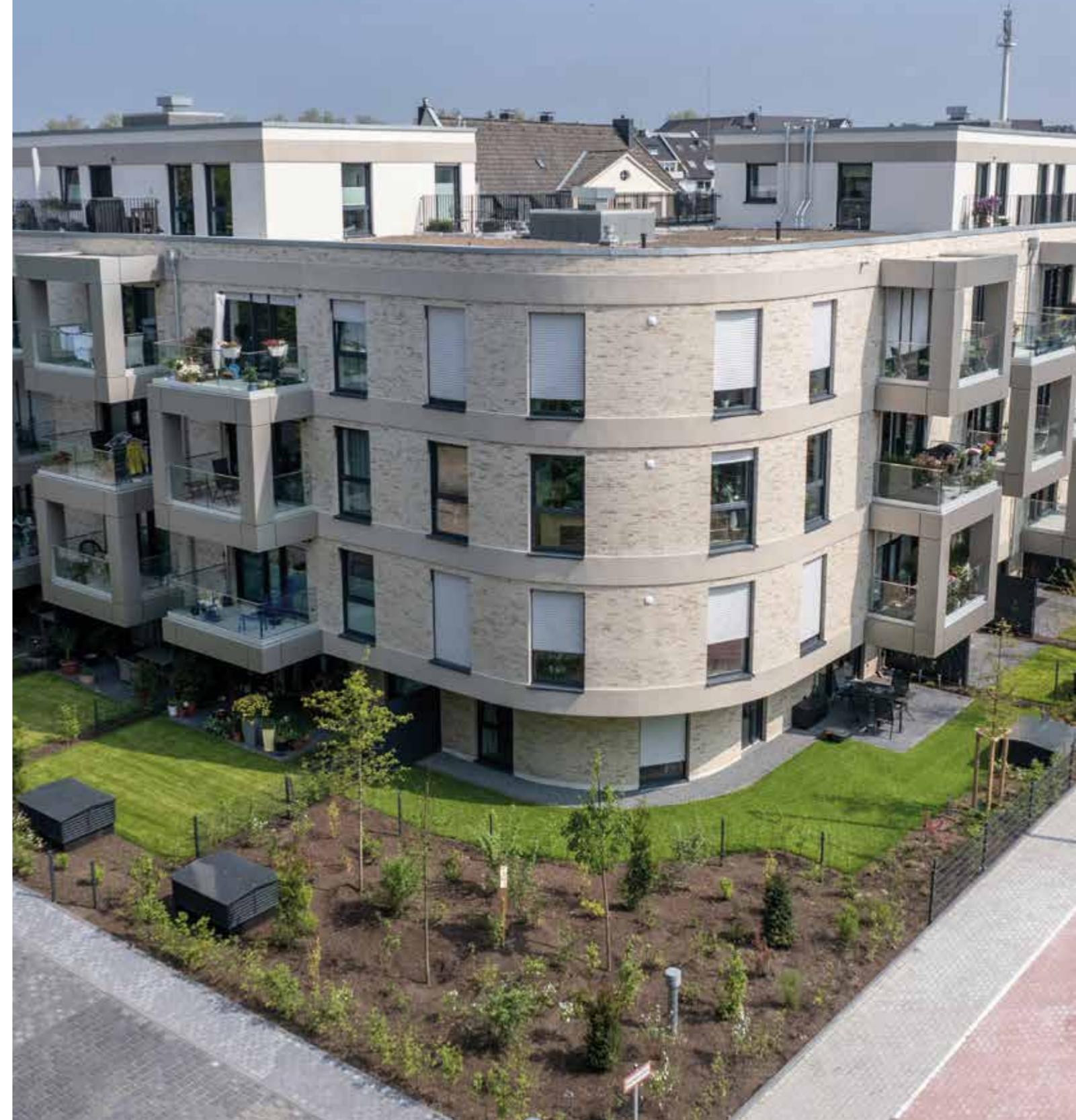
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im wesentlichen Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) sowie Gewerbesteuer des Berichtsjahres (521 T€).

Der ursprünglich im Wirtschaftsplan 2024 angenommene Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2,1 Mio. € wurde um ca. 1,8 Mio. € übertroffen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Nichtausschöpfung unseres geplanten Instandhaltungsbudgets (weiterhin niedrige Fluktuation und Leerstand) sowie die Auflösung der Rückstellung für den hydraulischen Abgleich als auch die Vergleichszahlung i.H.v. 300 T€ in der Causa Malik.

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

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	159 T€	0,1 %	160 T€	0,1 %	-1 T€
Sachanlagen	175.082 T€	89,9 %	172.458 T€	91,6 %	2.624 T€
Finanzanlagen	1.998 T€	1,0 %	2.015 T€	1,1 %	-17 T€
	177.239 T€	91,0 %	174.633 T€	92,8 %	2.606 T€
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Sonstige Vermögensgegenstände	304 T€	0,2 %	679 T€	0,4 %	-375 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	31 T€	0,0 %	35 T€	0,0 %	-4 T€
	335 T€	0,2 %	714 T€	0,4 %	-379 T€
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.462 T€	3,8 %	6.927 T€	3,7 %	535 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	548 T€	0,3 %	546 T€	0,2 %	2 T€
Sonstige Wertpapiere	17 T€	0,0 %	16 T€	0,0 %	1 T€
Flüssige Mittel	9.167 T€	4,7 %	5.447 T€	2,9 %	3.720 T€
	17.194 T€	8,8 %	12.936 T€	6,8 %	4.258 T€
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	194.768 T€	100,0 %	188.283 T€	100,0 %	6.485 T€



KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.624 T€	3,9 %	7.585 T€	4,1 %	39 T€
Ergebnisrücklagen	59.515 T€	30,6 %	55.968 T€	29,7 %	3.547 T€
	67.139 T€	34,5 %	63.553 T€	33,8 %	3.586 T€
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	92 T€	0,0 %	219 T€	0,1 %	-127 T€
Bilanzgewinn (Dividende)	378 T€	0,2 %	382 T€	0,2 %	-4 T€
	470 T€	0,2 %	601 T€	0,3 %	-131 T€
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Langfristige Rückstellungen	2.123 T€	1,1 %	2.091 T€	1,1 %	32 T€
Dauerfinanzierungsmittel	112.881 T€	58,0 %	109.776 T€	58,3 %	3.105 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	0 T€	0,0 %	0 T€	0,0 %	0 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	21 T€	0,0 %	22 T€	0,0 %	-1 T€
	115.025 T€	59,1 %	111.889 T€	59,4 %	3.136 T€
Kurzfristig					
Nicht termingerecht abgebuchte Annuitäten	1.252 T€	0,6 %	1.846 T€	1,0 %	-594 T€
Übrige Rückstellungen	638 T€	0,3 %	948 T€	0,5 %	-310 T€
Erhaltene Anzahlungen	7.838 T€	4,0 %	7.774 T€	4,1 %	64 T€
Übrige Verbindlichkeiten	2.406 T€	1,3 %	1.672 T€	0,9 %	734 T€
	12.134 T€	6,2 %	12.240 T€	6,5 %	-106 T€
Bilanzsumme	194.768 T€	100,0 %	188.283 T€	100,0 %	6.485 T€

KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.485 T€ (= 3,4 %) auf 194.768 T€ erhöht.

Die Sachanlagen (vorwiegend bebaute Grundstücke) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2.624 T€. Den Investitionen (vorwiegend Anlagen im Bau) von 6.307 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 3.660 T€ und Abgänge von 23 T€ gegenüber.

Die langfristigen sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus zu verrechnenden Tilgungszuschüssen der KfW in Höhe von 223 T€ sowie aus Forderungen aus der WEG Rücklage in Höhe von 81 T€.

Das langfristige Eigenkapital (Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und Ergebnisrücklagen) hat sich insbesondere aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorge-

sehenen Teils des Jahresüberschusses 2024 um 3.586 T€ auf 67.139 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 34,5 % (Vorjahr: 33,8 %).

Die langfristigen Rückstellungen entfallen mit 2.073 T€ (Vorjahr: 2.043 T€) auf Pensionsrückstellungen. Die kurzfristigen übrigen Rückstellungen enthalten insbesondere mit 858 T€ (Vorjahr: 386 T€) Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltungen.

Die Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.105 T€ erhöht. Dem Zufluss durch Darlehensvaluierungen von 9.569 T€ stehen planmäßige Tilgungen von 5.698 T€ und Rückzahlungen von Darlehen von 313 T€ sowie im Berichtsjahr verrechnete Tilgungszuschüsse von 463 T€ gegenüber.

Unter den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten werden insbesondere mit 2.030 T€ (Vorjahr: 1.355 T€) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Gesamtkapital/Bilanzsumme	194.768 T€	188.283 T€	189.123 T€	181.072 T€	183.047 T€	175.846 T€

FINANZLAGE

Am 31. Dezember 2024 waren die langfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt.

Die aktuellen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben und ist auch für das Jahr 2025 auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung gesichert.

LANGFRISTIGER BEREICH

31.12.2024 (Vorjahreswerte 2023 in Klammern)

177.574

T€ VERMÖGENSWERTE (175.347)

182.164

T€ FINANZIERUNGSMITTEL (175.442)

KURZFRISTIGER BEREICH

31.12.2024 (Vorjahreswerte 2023 in Klammern)

9.167

T€ FINANZMITTELBESTAND (FLÜSSIGE MITTEL UND WERTPAPIERE) (5.447)

8.027

T€ ÜBRIGE KURZFRISTIG REALISIERBARE VERMÖGENSWERTE (7.489)

12.604

T€ KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN (12.841)

STICHTAGSLIQUIDITÄT

4.590

T€ NETTO-GELDVERMÖGEN (95)

FINANZIELLE LEISTUNGS- INDIKATOREN DER GENOSSENSCHAFT

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

3,2 % (3,2 %)
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT

34,7 % (34,1 %)
BILANZIELLE EIGENKAPITALQUOTE

1,1 % (0,9 %)
LEERSTANDSQUOTE

7,10 (7,02)
Euro qm/mtl.
DURCHSCHNITTLICHE MIETE FÜR WOHNUNGEN

7.230 (6.703)
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. Hierzu gehört auch die verfolgte Portfoliostrategie und die damit verbundene selektive Veräußerung von baulich und lagemäßig nicht mehr zukunftsfähigen Wohnbeständen.

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. Gegenüber 2023 hat sich die Preissteigerung weiter abgeschwächt. Sie verbleibt allerdings auf hohem Niveau. Es bleibt abzuwarten, wie sich die schuldenfinanzierten Konjunkturprogramme für die öffentliche Infrastruktur und Verteidigung in 2025 und in den Folgejahren auswirken werden.

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 nach wie vor 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 2024 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 verhandelnden 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 energeti-

schen 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 weiterhin zu einer deutlich schlechteren Ausgangslage und erklären die stark nachlassenden baulichen Neubauaktivitäten der gesamten Wohnungswirtschaft. Es bleibt abzuwarten, wie sich eine neue Bundesregierung zu diesen Themen positionieren wird.

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 davon auszugehen, dass der CO₂-Aufschlag zukünftig aufgrund des in 2027 in der EU einsetzenden Zertifikathandels 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. Mit 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 wirkt sich die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes

von Mietwertspiegeln von vier auf sechs Jahre sowie die räumliche Erweiterung von sogenannten angespannten Wohnungsmärkten, die der Mietpreisbremse unterliegen, negativ auf die Erlössituation von Wohnungsunternehmen aus. 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. 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 vergleichsweise kurzen Zeitraumes die Fremdkapitalkosten erheblich verteuert haben. Zu einer nennenswerten Entlastung der Finanzierungskosten haben die in 2024 einsetzenden moderaten Leitzinssenkungen der EZB bislang nicht geführt. 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 bislang gelungen, die Fremdkapitalkosten, soweit uns möglich, zu optimieren. Es bleibt abzuwarten, ob und in welchem Tempo die Zinskonditionen im Jahresverlauf 2025 wieder eine, wenn auch leichte, weitere Abwärtsbewegung nehmen.

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 weiterhin hohen Aufwendungen für Bauleistungen und Baumaterialien im Neubau und in der Instandhaltung führten auch in 2024 zu erhöhten Preisbelastungen.

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. Auch wenn die Preissteigerungen für Energie nicht mehr in dieser Ausprägung zu verzeichnen sind, verharren sie auf vergleichsweise hohem Niveau.

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

Die Genossenschaft bewertet kontinuierlich die möglichen Risiken aus dem Ukrainekrieg. Inwieweit es dadurch zu weiteren Beeinträchtigungen der Genossenschaft kommt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden, ebenso wenig wie der Erfolg der derzeit verfolgten Friedensinitiativen.

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-Wartungen in unseren Wohnungsbeständen 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 für unsere Mieter und Mitglieder sicherstellen zu können. Auch im Geschäftsjahr 2024 haben wir weitere Wohnungsbestände in die Heizkostenselbstabrechnung und in die Funkrauchwarnmelder-Wartung übernommen. Dabei handelt es sich u.a. um 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 1.101 Wohneinheiten (Stand: 31.12.2024) durch die Essen Nord Bau und Service GmbH mit Messtechnik ausgestattet worden (Vorjahr: 892 Wohneinheiten). Über-

dies 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. Unsere Tochtergesellschaft wird nach den Anfangsinvestitionen, der Zunahme der abzurechnenden Wohneinheiten und der Aufnahme weiterer Geschäftsfelder ab 2025 und in den Folgejahren Jahresüberschüsse erwirtschaften, die unserer Wohnungsgenossenschaft und somit unseren Mietern und Mitgliedern zugutekommen.

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 MuM) und informieren über die Entwicklungen in unserer Genossenschaft. Im Jahresverlauf 2025 ist vorgesehen, auf dem sozialen Netzwerk LinkedIn einen Firmenauftritt unserer Wohnungsgenossenschaft einzurichten, um die Pflege bestehender Geschäftskontakte und zum Knüpfen von neuen geschäftlichen Verbindungen über diese Plattform zu fördern.

PROGNOSEBERICHT

Vor dem Hintergrund unserer Lagebeurteilung verfolgt der Vorstand in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat auch im kommenden Jahr nach wie vor die Fortsetzung unserer Modernisierungs- und Diversifizierungspolitik. Diese Strategie dient dem Ziel, unsere Wohnungsgenossenschaft nachhaltig als prosperierendes Unternehmen zu erhalten. Dabei steht die Modernisierung 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, 2022 und zeitweise auch in 2023 die Auswirkungen der Corona-Pandemie ausschlaggebend für deutliche Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, so lassen sich für das Geschäftsjahr 2024 hierdurch keine Auswirkungen auf unsere Geschäftsfelder feststellen. Verzögerungen resultieren allenfalls aufgrund von Personalengpässen in Folge des Arbeitskräftemangels.

Verzögerungen aufgrund gestörter Liefer- und Produktionsprozesse sind im Berichtszeitraum nicht mehr zu verzeichnen. Die gestiegenen Preise für Energie und die in Folge der hohen Inflation vorgenommenen Lohnabschlüsse trugen auch in 2024 zu einem großen Teil dazu bei, dass die Baukosten weiterhin auf hohem Niveau verharren sind. Durch Planung und erhöhten Wettbewerb werden wir die Auswirkungen so gering wie möglich 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, so dass das Unternehmen nicht wesentlich von den Auswirkungen betroffen sein wird.

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

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2025 einen Umsatz von rund 29,8 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss i.H. von ca. 12,6 Mio. €. Die Höhe des Jahresüberschusses wird im nächsten Geschäftsjahr maßgeblich beeinflusst durch den Ende 2024 erfolgten Verkauf unserer Wohnobjekte und die durch den verzögerten Besitzübergang erst in 2025 realisierten Buchgewinne.

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 2024

BILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr 2024	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		158.986,11	160.425,23
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.141.573,08		160.412.449,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.565.084,05		6.634.286,71
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.451,56		327.451,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.526,45		63.056,93
Anlagen im Bau	10.302.370,44		4.610.134,74
Bauvorbereitungskosten	599.189,54		410.850,92
Geleistete Anzahlungen	99.485,19	175.081.680,82	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00		225.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	209.008,00		209.008,00
Sonstige Ausleihungen	1.250.000,00		1.250.000,00
Andere Finanzanlagen	314.300,00	1.998.308,00	331.300,00
Anlagevermögen insgesamt		177.238.974,93	174.633.964,02
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.411.917,95		6.864.668,29
Andere Vorräte	50.139,00	7.462.056,95	62.064,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	167.163,72		144.508,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33,08		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.817,36		23.489,34
Sonstige Vermögensgegenstände	661.106,73	852.120,89	1.056.720,06
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		16.979,50	15.583,71
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.166.867,01	5.447.072,80
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.082,12	35.196,09
Bilanzsumme		194.768.081,40	188.283.267,80
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		340.985,17	339.159,72

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2024	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	310.650,00		218.937,57
der verbleibenden Mitglieder	7.405.330,40	7.715.980,40	7.585.297,84
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.094,48 €			(1.972,16)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.806.000,00		7.413.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 393.000,00 €			(247.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.444.087,97		4.444.087,97
Andere Ergebnisrücklagen	47.264.624,69	59.514.712,66	44.111.276,02
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.792.335,53 €			(2.811.743,05)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.924.188,56		3.548.480,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.546.348,67	377.839,89	3.166.743,05
Eigenkapital insgesamt		67.608.532,95	64.154.337,18
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.072.561,00		2.043.436,00
Steuerrückstellungen	82.708,00		792.937,40
Sonstige Rückstellungen	1.219.550,83	3.374.819,83	1.100.781,43
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.158.084,96		106.421.421,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.360.828,76		4.303.067,35
Erhaltene Anzahlungen	7.837.683,96		7.773.948,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	279.341,42		257.876,73
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.030.297,89		1.355.187,55
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.241,65		3.473,90
Sonstige Verbindlichkeiten	117.249,98	123.784.728,62	76.800,78
- davon aus Steuern: 47.673,07 €			(14.119,51)
Bilanzsumme		194.768.081,40	188.283.267,80
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten		340.985,17	339.159,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr 2024	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	29.087.045,67		28.434.299,18
b) aus Betreuungstätigkeit	18.558,00		20.312,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.000,00	29.125.603,67	19.500,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		547.249,66	258.121,11
Sonstige betriebliche Erträge		1.176.836,93	927.234,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		16.170.978,72	15.159.179,28
Rohergebnis		14.678.711,54	14.500.287,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.050.898,00		1.850.678,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	468.155,96	2.519.053,96	433.135,76
– davon für Altersversorgung: 54.946,19 €			(41.897,37)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.709.395,37	3.693.010,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.608.827,60	1.812.612,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42.215,50		29.381,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	146.011,57	188.227,07	8.253,12
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	167,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.835.096,12	1.764.771,68
– davon aus Aufzinsung: 36.242,00 €			(38.865,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		520.832,99	703.973,62
Ergebnis nach Steuern		4.673.732,57	4.279.572,04
Sonstige Steuern		749.544,01	731.091,21
Jahresüberschuss		3.924.188,56	3.548.480,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		3.546.348,67	3.166.743,05
Bilanzgewinn		377.839,89	381.737,78



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

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 2024 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 über 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. Wertpapiere in Fremdwährung wurden zum Bilanzstichtag zum Devisenkassamittelkurs entsprechend § 256a HGB umgerechnet.

Aus der Kurswertveränderung der KANAM US-Grundinvest Fonds-Anteile ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Zuschreibung in Höhe von 1.395,79 € (Vorjahr: Aufwendungen in Höhe von 167,27 €).

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 1,90% p.a. bei Berücksichtigung eines 10-Jahres-Durchschnitts sowie 1,97% bei Berücksichtigung eines 7-Jahres-Durchschnitts; Gehaltssteigerungen i.H.v. 2,00% p.a.; Rentensteigerungen i.H.v. 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 negative Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag 23.840 € (Rückstellung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes = 2.072.561 €; Rückstellung unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes = 2.048.721 €).

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						31.12.24	Buchwert am 31.12.24	Buchwert am 31.12.23			
	01.01.24	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	31.12.24	01.01.24	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i.Zshg.m. Zugängen	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	Änderungen i.Zshg.m. Umbuchungen	Zuschreibungen				31.12.24	Buchwert am 31.12.24	Buchwert am 31.12.23
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR				EUR	EUR	EUR
des Geschäftsjahres																		
Immaterielle Vermögensgegenstände																		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	492.547,39	48.092,67	-	-	-	540.640,06	332.122,16	49.531,79	-	-	-	-	381.653,95	158.986,11	160.425,23			
Sachanlagen																		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	246.389.107,99	197.031,08	-23.793,00	123.857,17	-	246.686.203,24	85.976.658,57	3.567.971,59	-	-	-	-	89.544.630,16	157.141.573,08	160.412.449,42			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.684.724,81	-	-	-	-	8.684.724,81	2.050.438,10	69.202,66	-	-	-	-	2.119.640,76	6.565.084,05	6.634.286,71			
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			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	902.625,15	6.158,85	-	-	-	908.891,84	839.568,22	22.689,33	-	-	-	-	862.257,55	46.526,45	63.056,93			
Anlagen im Bau	4.610.134,74	5.816.092,87	-	-123.857,17	-	10.302.370,44	-	-	-	-	-	-	-	10.302.370,44	4.610.134,74			
Bauvorbereitungskosten	410.850,92	188.338,62	-	-	-	599.189,54	-	-	-	-	-	-	-	599.189,54	410.850,92			
Geleistete Anzahlungen	-	99.485,19	-	-	-	99.485,19	-	-	-	-	-	-	-	99.485,19	-			
	261.357.101,68	6.307.106,61	-23.793,00	-	-	267.640.415,29	88.898.870,89	3.659.863,58	-	-	-	-	92.558.734,47	175.081.680,82	172.458.230,79			
Finanzanlagen																		
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	-	-	-	-	225.000,00	-	-	-	-	-	-	-	225.000,00	225.000,00			
Wertpapiere des Anlagevermögens	209.008,00	-	-	-	-	209.008,00	-	-	-	-	-	-	-	209.008,00	209.008,00			
Sonstige Ausleihungen	1.250.000,00	-	-	-	-	1.250.000,00	-	-	-	-	-	-	-	1.250.000,00	1.250.000,00			
Andere Finanzanlagen	331.300,00	-	-	-	-	331.300,00	-	-	-	-	-	-	-	314.300,00	331.300,00			
	2.015.308,00	-	-17.000,00	-	-	1.998.308,00	-	-	-	-	-	-	-	1.998.308,00	2.015.308,00			
Anlagevermögen insgesamt	263.864.957,07	6.355.199,28	-40.793,00	-	-	270.179.363,35	89.230.993,05	3.709.395,37	-	-	-	-	92.940.388,42	177.238.974,93	174.633.964,02			

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	105.158.084,96 (106.421.421,09)	6.336.871,26 (7.359.785,86)	20.470.211,28 (22.599.369,69)	78.351.002,42 (76.462.265,54)	105.158.084,96 (106.421.421,09)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.360.828,76 (4.303.067,35)	699.463,36 (152.782,06)	2.999.509,51 (593.524,40)	4.661.855,89 (3.556.760,89)	8.360.828,76 (4.303.067,35)
Erhaltene Anzahlungen	7.837.683,96 (7.773.948,39)	7.837.683,96 (7.773.948,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	279.341,42 (257.876,73)	279.341,42 (257.876,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.030.297,89 (1.355.187,55)	2.030.297,89 (1.355.187,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.241,65 (3.473,90)	1.241,65 (3.473,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	117.249,98 (76.800,78)	96.215,32 (54.315,69)	21.034,66 (22.485,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	123.784.728,62 (120.191.775,79)	17.281.114,86 (16.957.370,18)	23.490.755,45	83.012.858,31	113.518.913,72

* = 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.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

• Betriebs- und Heizkosten	7.323 T€
• Instandhaltungskosten	8.686 T€
• andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	162 T€
	16.171 T€
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für den hydraulischen Abgleich i.H.v. 391 T€ sowie Erträge aus der Vergleichszahlung in der Causa Malik i.H.v. 300 T€ enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde und außergewöhnliche Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 0 T€ (Vorjahr 140 T€) enthalten.

- Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 7.412 T€ betrifft ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 165 T€ (Vorjahr 216 T€).
- Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum 31.12.2024 betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen 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 (858 T€), die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden,
 - Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (142 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. 9.707 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 31.12.2024 111.872,92 € (Vorjahr: 131.075,88 €) und der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2024 betrug -19.202,96 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 17.633,78 €).

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	16	1
Technische Mitarbeiter	13	7
Hauswarte	2	

Des Weiteren wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung:

Anfangsbestand 01.01.2024	5.092
Zugang	263
Abgang	238
Endbestand 31.12.2024	5.117

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 179.967,44 € 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
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 3.924.188,56 € einen Betrag von 50 %, somit 1.962.094,28 € verbindlich in die Ergebnismittelrücklagen gem. § 40 Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 der Satzung und § 20 Satz 2 GenG einzustellen. Vom verbleibenden hälftigen Jahresüberschuss in Höhe von 1.962.094,28 € wird ein Betrag in Höhe von 393.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt sowie ein Betrag in Höhe von 1.191.254,39 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittelrücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 377.839,89 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2024.

Essen, 22.04.2025



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 28. Mai 2024 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 28. Mai 2024.

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)	2027
Erwin Müller stellv. Schriftführer	(B)	2027
Stefan Peil Vorsitzender Bauausschuss	(B)	2026
Christiane Schrotten	(B)	2027

(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	Schonnefeldstraße 102	45326	Essen
Heil	Ursula	Herrenbank 15 a	45329	Essen
Jaritz	Detlev	Hauerstraße 20	45329	Essen
Kill	Ute	Feldmannhof 10	45326	Essen
Lau	Brigitte	Schonnefeldstraße 106	45326	Essen
Malletzki	Peter	Feldmannhof 20	45326	Essen
Natrop	Karl-Heinz	Holtkämperheide 8	45329	Essen

VERTRETER IM WAHLBEZIRK II - ESSEN-BORBECK

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Adelskamp	Klaus	Matthäuskirchstraße 42	45355	Essen
Altenhoff	Wolfgang	Herbrüggenhof 79	45359	Essen
Blechschmidt	Rainer	Scheckenstraße 40	45359	Essen
Böntgen	Andrea	Bandstraße 112	45359	Essen
Böntgen	Andreas	Bandstraße 112	45359	Essen
Dippel	Stephan	Matthäuskirchstraße 54	45355	Essen
Girschick-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
Langenkamp	Jutta	Otto-Brenner-Straße 22	45355	Essen
Lätzel	Sigismund	Lohstraße 162	45359	Essen
Mucha	Michael	Heeme 23	45357	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 INKLUSIVE DORTMUND

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

ZEITEN

MARKT

Bitte

WENDE[N]

TREND

ENERGIE

KLIMA