



Essen-Nord
FREUDE AM WOHNEN



GESCHÄFTSBERICHT 2025

AUF EINEN BLICK

Vergleichszeitraum 2019–2025

199.888

T€ BILANZSUMME

+ 13,67 %

183.930

T€ SACHANLAGEVERMÖGEN

+ 15,34 %

16,6 %

EIGENKAPITALRENTABILITÄT

Ø 7,3 %

7.754

T€ INSTANDHALTUNG

Ø 8.464

79.139

T€ EIGENKAPITAL LANGFRISTIG

+ 47,92 %

29.956

T€ UMSATZERLÖSE

+ 23,32 %

12.747

T€ JAHRESÜBERSCHUSS

Ø 4.526

3.610

WOHNEINHEITEN

- 43

GESCHÄFTSBERICHT 2025



IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG
Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1
45143 Essen
Telefon: +49 201 63402-0
Telefax: +49 201 63402-70
E-Mail: eno@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

Marius Buschmann, CONTACT GmbH,
Hartmann Architekten/Annika Feuss, Sven Lorenz

Auflage

130 Exemplare

INHALT

- 6** — Vorwort des Vorstands
- 9** — Ein neues Kapitel beginnt:
Umzug und Veränderung
- 10** — Vier Wegbegleiter im Porträt
 - 13** — Genossenschaftsmitglied
aus Überzeugung
 - 17** — Zu Hause
in zwei Welten
 - 21** — Wohnungsgenossenschaft
im Blut
 - 25** — Siedlungskind in
vierter Generation
- 29** — Bericht des Vorstands
- 42** — Bericht des Aufsichtsrats
- 45** — Lagebericht
- 75** — Jahresabschluss für das
Geschäftsjahr 2025
- 81** — Anhang zum Jahresabschluss 2025
- 91** — Rechtliche Grundlagen und Organe

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht für das Jahr 2025 möchten wir Ihnen einen transparenten und prägnanten Einblick in den Geschäftsverlauf unserer Wohnungsgenossenschaft geben. Neben der Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage geht der Bericht auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung ein. Sie finden darin eine Übersicht unserer vielfältigen Aktivitäten im vergangenen Jahr sowie einen Ausblick auf die wohnungswirtschaftlichen Zukunftsperspektiven unserer Genossenschaft.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer deutlichen strukturellen Anspannung geprägt. Eine hohe und anhaltende Nachfrage nach Wohnraum traf auf ein begrenztes Angebot, wodurch sich die Situation insbesondere in großen Städten und wirtschaftsstarken Ballungsräumen weiter verschärfte. In vielen Regionen sind die Leerstandsreserven weitgehend aufgebraucht, während gleichzeitig aufgrund hoher Baukosten zu wenige neue Wohnungen entstehen. Dadurch bleibt Wohnraum knapp und teuer, und eine kurz- bis mittelfristige Entspannung des Marktes ist bislang nicht absehbar. Zusätzlich beeinflussen regulatorische Rahmenbedingungen die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Unterschiedliche Mietniveaus zwischen bestehenden Mietverträgen und Neuvermietungen führen dazu, dass viele Haushalte seltener umziehen. Dadurch sinkt die Fluktuation, und verfügbare Wohnungen werden noch knapper. Gleichzeitig wächst der politische Druck, den Markt (noch) stärker zu regulieren und Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums umzusetzen, die in ihrer Wirkung nicht selten das Gegenteil erreichen.

Die Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft werden weiterhin bestimmt von demografischen Ansprüchen, insbesondere hinsichtlich der Barrierearmut von Neubau- und Bestandswohnungen, den Anstrengungen zur Dekarbonisierung der Wohnungsbestände und – nicht zu vergessen – dem fortwährenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf von Wohnungen und Wohngebäuden. Das alles geschieht vor dem Hintergrund der einsetzenden Verrentung einer hohen Zahl an Facharbeitern, die in den nächsten Jahren noch weiter an Fahrt aufnehmen wird. In einem solchen Umfeld spielt Offenheit für Veränderung eine immer wichtigere Rolle.

Mit Veränderungen bestens vertraut sind auch unsere diesjährigen Interviewpartner, die jeweils aus ihrer eigenen Perspektive und aus unterschiedlichen Lebensumständen heraus notwendige Schritte annehmen und als Chance begreifen, Gewohntes zu überdenken und neue Perspektiven zu gewinnen. Insofern verbindet sie vieles mit unserer Wohnungsgenossenschaft. Auch unsere Arbeit und die unserer Mitarbeitenden ist bereits seit Langem von einer hohen Anpassungs- und Gestaltungsbereitschaft geprägt und wird zukünftig noch stärker hiervon bestimmt werden.

VORWORT DES VORSTANDS

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem überaus guten Ergebnis ab. Unsere Innovationsfreude zeigt sich in zahlreichen richtungsweisen Entwicklungen. Dazu zählen die strategische Weiterentwicklung unserer Portfoliostruktur sowie die vorbereitenden Planungsarbeiten für die in den kommenden Jahren geplanten Neubauprojekte in Essen-Bedingrade. Mit dem zum Jahresende 2025 gestarteten Umbau unserer bisherigen Geschäftsstelle zu Wohnungen in Essen-Altendorf, der Bauantragstellung für das Neubauvorhaben an der Frankenstraße und dem Ankauf einer weiteren Entwicklungsfläche – beide in Essen-Stadtwald – haben wir wichtige Zukunftsprojekte auf den Weg gebracht. Ebenso bedeutend sind die organisatorischen und personellen Weichenstellungen, der kontinuierliche Ausbau digitaler Werkzeuge und nicht zuletzt der im vergangenen Jahr erfolgreich fertiggestellte Neubau unserer Geschäftsstelle. Diese Maßnahmen verdeutlichen eindrucksvoll unseren Anspruch, Wandel aktiv zu gestalten und Innovation als Teil unserer Unternehmensentwicklung zu verstehen.

Wir wissen das hohe Engagement unseres gesamten Teams sehr zu schätzen und blicken daher mit Zuversicht und Vertrauen in die Zukunft. Als Vorstand möchten wir uns bei allen Mitarbeitenden herzlich für die herausragende Leistung und Zusammenarbeit im Jahr 2025 bedanken.

Zum Team Essen-Nord zählen neben unserem Aufsichtsrat und den von ihm gebildeten Fachausschüssen auch alle Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft. Wir danken unseren Aufsichtsratsmitgliedern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für ihre engagierte Unterstützung der strategischen Weiterentwicklung und Erneuerung unserer Wohnungsgenossenschaft. Ihr Beitrag stärkt uns darin, unseren eingeschlagenen Kurs konsequent fortzusetzen.

Ebenso gilt unser Dank den Mitgliedern der Vertreterversammlung. Durch ihre verantwortungsvolle Wahrnehmung der Gremienarbeit und das Vertrauen in unsere Arbeit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Zukunft unserer Genossenschaft. Gemeinsam gestalten wir die Weiterentwicklung von Essen-Nord – verlässlich, zukunftsorientiert und im Interesse unserer Mitglieder.

Wir wünschen Ihnen eine anregende und erkenntnisreiche Lektüre, die Ihnen nicht nur spannende Einblicke in unsere Arbeit, sondern auch ein Gefühl für das gemeinsame Engagement und die Werte unserer Wohnungsgenossenschaft vermittelt.

Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands

Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands

Juan-Carlos Pulido, Vorsitzender des Vorstands (l.),
und Andreas Dargegen, Mitglied des Vorstands



EIN NEUES KAPITEL BEGINNT: UMZUG UND VERÄNDERUNG

Ein Umzug ist mehr als der Wechsel von einem Ort zum anderen. Er bedeutet Aufbruch, Veränderung und die Chance, Gewohntes zu überdenken, Dinge zukünftig anders und vielleicht noch besser zu machen. Für unsere Wohnungsgenossenschaft war das Jahr 2025 in dieser Hinsicht ein wichtiger Meilenstein unserer Unternehmenshistorie: Mit dem Einzug in das neue Verwaltungsgebäude verfügen wir nun über ein hochmodernes, energetisch durchdachtes und nachhaltiges Arbeitsumfeld, das den Anforderungen eines zukunftsorientierten Unternehmens gerecht wird. Zugleich bietet das Gebäude Raum für vielfältige Begegnungen, regen Austausch und kontinuierliche Weiterentwicklung. Der neue Standort steht damit sinnbildlich für Bewegung, Fortschritt und Optimierung – Werte, die unsere tägliche Arbeit prägen und die Ausrichtung unserer Wohnungsgenossenschaft auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten bestimmen werden.

Bewegung und Veränderung spielen auch in den Geschichten der Menschen eine zentrale Rolle, die uns auf unserem Weg begleiten und die wir in diesem Geschäftsbericht porträtieren. Sie alle verbindet auf unterschiedliche Weise das Thema Umzug und die Erfahrung, dass ein Ortswechsel stets neue Perspektiven eröffnet. Unsere Mitarbeiterin Sina Kallenberg hat

den Wechsel in das neue Verwaltungsgebäude hautnah miterlebt und war aktiv am Umzug beteiligt. Unser Mieter und Mitglied der Vertreterversammlung Sebastian Lindemeier kennt die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens aus eigener Erfahrung und ist im Laufe seines Lebens bereits mehrfach innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen. Doris Eisenmenger, die mittlerweile ebenfalls Genossenschaftsvertreterin ist, blickt ihrem künftigen Umzug in eine unserer Wohnungen mit Freude und Zuversicht entgegen. Und unser Unternehmenspartner Masato Ito sorgt in Düsseldorf in unserem Auftrag dafür, dass der Wechsel nach Deutschland in eine Essen-Nord-Wohnung für japanische Fachkräfte möglichst reibungslos verläuft und sie hier eine neue berufliche und private Heimat aufbauen können.

So unterschiedlich die Geschichten und Wege auch sind, sie zeigen eines deutlich: Umzüge sind immer mit Vertrauen verbunden – Vertrauen in neue Räume, neue Nachbarschaften und neue Möglichkeiten. Genau dieses Vertrauen ist es, das unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter sowie unsere Wegbegleiterinnen und Wegbegleiter zu Recht in unsere Genossenschaft setzen. Ein Vertrauen, für das wir täglich unser Bestes geben und alles tun, um es nicht zu enttäuschen. Jetzt und in Zukunft. Unser Wort darauf!

VIER WEGBEGLEITER IM PORTRÄT



Doris Eisenmenger

**GENOSSENSCHAFTS-
MITGLIED AUS
ÜBERZEUGUNG**



Masato Ito

**ZU HAUSE IN
ZWEI WELTEN**



Sina Kallenberg

**WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
IM BLUT**



Sebastian Lindemeier

**SIEDLUNGSKIND
IN Vierter
GENERATION**



Doris Eisenmenger

Doris Eisenmenger

GENOSSENSCHAFTS-MITGLIED AUS ÜBERZEUGUNG

Seit Jahrzehnten engagiert sich Doris Eisenmenger für Menschen, für ihren Stadtteil und für das Gemeinwohl. Als langjährige Kommunalpolitikerin, ehemalige Bezirksbürgermeisterin und aktuelles Mitglied der Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord verbindet sie persönliche Erfahrung mit einem klaren Bekenntnis zur Gemeinschaft. Ihr Einsatz zeigt, wie gelebte Demokratie, soziale Hingabe und genossenschaftliches Denken ineinandergreifen – und warum Gemeinschaft für sie weit mehr ist als nur ein dahingesagtes Schlagwort.

Verwurzelt in Essen

1947 geboren und aufgewachsen in Essen, fühlt sich Doris Eisenmenger ihrer Heimatstadt eng verbunden. „Ich bin ein echtes Essener Kind“, sagt sie mit einem Lächeln. Hier ist sie zu Hause – davon über fünf Jahrzehnte gemeinsam mit ihrem Ehemann Herbert, mit dem sie 58 Jahre bis zu seinem Tod 2025 verheiratet war. Die Beziehung war von gegenseitigem Respekt und Offenheit geprägt – auch politisch. Denn während sie seit mehr als 30 Jahren der Partei Bündnis 90/Die Grünen angehört, war er über 40 Jahre lang Mitglied der CDU. „Das war interessant, das hat unsere Beziehung belebt“, erinnert sie sich.

Seit den 1970er-Jahren gehört ein Hund ganz selbstverständlich zu ihrem Leben, aktuell ist es Riesenschnauzer-Hündin Hertha. Gefragt nach ihren Hobbys, nennt sie – kaum verwunderlich – Politik und die Arbeit mit Menschen. Und auch ihre Leidenschaft für schnelle Motorräder gehört dazu: Mit 50 Jahren machte sie den Führerschein und schaffte sich eine eigene Maschine an. „Irgendwann war ich es leid, immer nur Sozia auf dem Motorrad meines Mannes zu sein“, erzählt sie schmunzelnd.

Prägende berufliche Erfahrungen

Nach ihrer Ausbildung zur Steuerfachgehilfin führte Doris Eisenmengers beruflicher Weg über verschiedene Stationen. Sie arbeitete in der Buchhaltung und später in der kaufmännischen Leitung eines Fabrikationsbetriebs, danach für einen Dienstleister im Gesundheitswesen, der 24 Krankenhäuser in Ostwestfalen betreute. Besonders prägend war ihre anschließende Tätigkeit als Leiterin der Wirtschaftsdienste für mehrere Krankenhäuser sowie Alten- und Kinderheime in Dortmund. Mehr als 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gehörten zu ihrem Verantwortungsbereich, der von der Organisation des Wäscheeinkaufs bis hin zu Vertragsverhandlungen mit Dienstleistern reichte.

„Das war eine Tätigkeit, die ich sehr geliebt habe“, sagt sie rückblickend. Verantwortungsvolles Management und der respektvolle Umgang mit Menschen gehörten zu den wertvollen Erfahrungen, die sie in dieser Zeit sammeln konnte und die ihr politisches und soziales Handeln bis heute bestimmen.

Bunte Vielfalt in Altendorf

Seit über 20 Jahren setzt sich Doris Eisenmenger aktiv in der Essener Kommunalpolitik für die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger ein – als Fraktionsvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen, Mitglied der Bezirksvertretung, später als stellvertretende Bezirksbürgermeisterin sowie fünf Jahre lang als Bezirksbürgermeisterin des größten Essener Bezirks mit den Stadtteilen Holsterhausen, Fulerum, Haarzopf, Margarethenhöhe, Frohnhausen und Altendorf. Der direkte Kontakt zu den Menschen war und ist ihr bei der politischen Arbeit immer besonders wichtig. Auch ihr persönlicher Antrieb ist bis heute unverändert: „Ich liebe Menschen und möchte etwas bewegen.“ Am Stadtteil Altendorf schätzt sie neben dem vielen Grün die verschiedenen Kulturen und das bunte Miteinander: „Altendorf lebt von der Vielfalt – wir wohnen hier gemeinsam und lernen voneinander.“

Langjährige Verbindung zu Essen-Nord

Die Verbindung zur Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord besteht schon lange: Als Vorsitzende des Altendorfer Bürgervereins initiierte Doris Eisenmenger den Arbeitskreis Gesamtschule Bockmühle und suchte gezielt den Austausch mit lokalen Partnern – darunter auch Essen-Nord. Daraus entwickelte sich eine vertrauensvolle Zusammenarbeit, die bis heute besteht. In ihrer Amtszeit als Bezirksbürgermeisterin war sie gern gesehener Gast bei Veranstaltungen der Genossenschaft, wie z. B. beim Richtfest und der offiziellen Einweihung des neuen Verwaltungsgebäudes, das sie sehr beeindruckt hat: „Ein bemerkenswerter Bau, ein imposanter Hingucker und ein Gewinn für den Stadtteil“, so ihre Beurteilung. Noch wichtiger ist für sie jedoch die Haltung des Unternehmens: „Die Mieterinnen und Mieter fühlen sich in den Genossenschaftswohnungen sehr wohl und schätzen die Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft der Essen-Nord-Belegschaft.“



„Das neue Essen-Nord-Verwaltungsgebäude ist ein Gewinn für den Stadtteil.“

Vertreterin und zukünftige Mieterin

Bereits seit rund 30 Jahren ist Doris Eisenmenger Mitglied bei Essen-Nord, ohne bislang Mieterin einer Genossenschaftswohnung gewesen zu sein. Seit 2025 ist die energiegeladene Essenerin nun auch Vertreterin der Wohnungsgenossenschaft im Wahlbezirk Essen-Mitte-/Süd inklusive Dortmund. Für sie ist dieses Engagement ein bewusstes Zeichen ihrer Wertschätzung. Zudem wird sich demnächst etwas Entscheidendes in ihrem Leben ändern: der Umzug von ihrem Eigenheim, in dem sie über 44 Jahre lang gewohnt hat, in eine der neuen Genossenschaftswohnungen am Hedwig-Dransfeld-Platz, wo bis zum letzten Jahr der Unternehmenssitz von Essen-Nord war. „Ein bessere Möglichkeit kann ich doch gar nicht haben, als eine Wohnung nur 500 Meter entfernt von meinem jetzigen Wohnort zu bekommen“, freut sie sich. Die vertraute Umgebung, die moderne Ausstattung und die Vorteile des genossenschaftlichen Prinzips geben ihr Sicherheit und Perspektive. Bezahlbare Mieten, Sicherheit vor Eigenbedarfskündigungen, schnelle Hilfe bei Reparaturen und das starke gesellschaftliche Engagement der Genossenschaft überzeugen sie besonders: „Essen-Nord wirtschaftet seit jeher solide und zukunftsorientiert und unterstützt auf vorbildliche Weise soziale Aktionen und Einrichtungen.“

Für Doris Eisenmenger ist genossenschaftliches Wohnen nicht nur ein wichtiger Bestandteil moderner Stadtentwicklung, es steht ebenso für gesellschaftlichen Zusammenhalt. Ihr anstehender Umzug und ihr Engagement als Vertreterin sind deshalb auch Ausdruck einer Haltung, die ihr gesamtes Leben geprägt hat: Verantwortung übernehmen und die Gemeinschaft stärken. Oder wie sie es selbst formuliert: „Es ist wert, dafür zu arbeiten, dass wir näher zusammenkommen.“





Masato Ito

Masato Ito

ZU HAUSE IN ZWEI WELTEN

Seit vielen Jahren vermittelt Masato Ito japanischen Unternehmen und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern passende Wohnungen in Düsseldorf und Umgebung – auch im Auftrag von Essen-Nord. Mit viel Erfahrung, interkulturellem Verständnis und einem verlässlichen Netzwerk sorgt er dafür, dass die Umzüge nach Düsseldorf reibungslos funktionieren und sich die japanischen Fachkräfte in der Stadt und Region schnell zurecht- und wohlfühlen.

Von Japan nach Deutschland

Geboren 1952 im japanischen Miyazaki, absolvierte Masato Ito in seinem Heimatland ein Studium der Rechtswissenschaften und verdiente anschließend zunächst in der Buchhaltung eines japanischen Unternehmens sein erstes Geld. Das wirtschaftliche Zusammenspiel zwischen Japan und Deutschland weckte früh sein Interesse an Europa. 1979 wagte er schließlich den Schritt nach Deutschland, studierte hier – wenn auch ohne Abschluss – Sozialwissenschaften und jobbte nebenbei auf der Kölner Messe. In den Folgejahren sammelte er erste berufliche Erfahrungen als Dolmetscher für ein japanisches Unternehmen. Ende der 1980er-Jahre ergab sich dann eine Begegnung, die seine weitere berufliche Karriere entscheidend prägen sollte: der Kontakt zu einem Verantwortlichen des japanischen Fertighausherstellers Sekisui House, dessen Stammsitz in Osa-

ka ist. „So bin ich 1988 in die Immobilienbranche gekommen – eher zufällig, aber es war genau der richtige Weg für mich“, erinnert er sich. Seitdem ist er in diesem Bereich tätig und vermittelt und betreut europaweit sowie in Japan Immobilien.

Düsseldorf als zweite Heimat

Heute wohnt Masato Ito, der nach eigenem Bekunden nie Heimweh nach Japan verspürt hat, in einem Eigenheim in Willich nahe Düsseldorf. Er schätzt vor allem die Offenheit und Internationalität der Region. „Düsseldorf ist eine sehr japanerfreundliche Stadt und bietet viele grüne Umgebungen. Das macht das Leben hier sehr angenehm“, so sein positives Urteil. Die Landeshauptstadt gilt als einer der wichtigsten Standorte der japanischen Community in Europa. Rund um die Immermannstraße hat sich mit „Little Tokyo“ ein lebendiges Viertel entwickelt, in dem japanische Kultur, Wirtschaft und Gastronomie eng miteinander verbunden sind. Zahlreiche kulturelle Einrichtungen, Unternehmen, Geschäfte und Restaurants prägen das Stadtteilbild und erleichtern japanischen Fachkräften den Start in Deutschland. Trotz ständig steigender Lebenshaltungskosten sieht Ito in Düsseldorf weiterhin einen attraktiven Standort: „Wohnen ist in den letzten Jahren deutlich teurer geworden, aber es gibt noch gute und bezahlbare Angebote – z. B. in den Immobilien von Essen-Nord.“

Spezialisierter Service

Nach dem Rückzug von Sekisui House aus Deutschland im Jahr 2006 machte sich Masa-to Ito selbstständig und gründete sein eigenes Unternehmen Ito Immobilien. Seitdem konzentriert er sich insbesondere auf die Betreuung japanischer Firmen und ihrer leitenden Ange-stellten in Immobilienfragen. Der Schwerpunkt liegt auf der Vermittlung möblierter Wohnun-gen und der umfassenden Begleitung wäh-rend des gesamten Mietprozesses – von der Besichtigung über Vertragsvorbereitungen bis hin zur Übergabe der Immobilie. „Viele japa-nische Fachkräfte bleiben nur drei bis fünf Jahre in Düsseldorf und werden dann wieder ver-setzt. Deshalb ist es wichtig, dass alles schnell, zuverlässig und möglichst unkompliziert funk-tioniert“, erklärt er. Auch nach Mietvertrags-abschluss bietet er Unterstützung bei allen organisatorischen Fragen, wie etwa bei Anmel-dungen, Versorgungsverträgen, Handwerker-kontakten oder der Einrichtung der Wohnung. So ist über die Jahre ein Rundum-Service ent-standen, der für japanische Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die nach Düsseldorf kom-men, einen großen Mehrwert bietet.

Verlässliche Zusammenarbeit

Der Kontakt zu Essen-Nord entstand über Im-mobilien an der Kyffhäuserstraße und Lewit-strasse, die ursprünglich von Sekisui House gebaut, an einen niederländischen Investor verkauft und später von der Essener Woh-nungsgenossenschaft übernommen wurden. Daraus entwickelte sich eine langjährige Zusammenarbeit, die bis heute besteht. Masato Ito vermittelt bei Bedarf die Düsseldor-fer Essen-Nord-Wohnungen an den genann-ten Straßen sowie der Jülicher Straße an ja-panische Unternehmen und deren Fachkräfte. Die Zusammenarbeit beschreibt er als rei-bungslos und vertrauensvoll: „Die Koopera-tion mit Essen-Nord ist sehr angenehm – nicht nur für mich, sondern auch für die Mieterin-nen und Mieter. Bei eventuell auftretenden Schäden oder Mängelmeldungen reagieren



„Die Kooperation mit Essen-Nord ist sehr angenehm.“

die verantwortlichen Techniker und Hausmeister von Essen-Nord immer sehr schnell und kümmern sich zuverlässig um alles.“ Besonders schätzt Ito die gute Erreichbarkeit und die klare Kommunika-tion. „Es ist immer ein Ansprechpartner da, die Immobilien sind gepflegt und in einem sehr guten Zustand. Das ist für meine Kunden ein wichtiger Punkt“, weiß der Wahl-Düsseldorfer. Bei Sprachproble-men übernimmt er häufig selbst die Ver-mittlung zwischen Mietern und Hausver-waltung und sorgt dafür, dass Anliegen schnell bearbeitet werden.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Für Masato Ito steht bei seiner Arbeit vor allem eines im Mittelpunkt: dass sich die Menschen in ihrem neuen Zuhause wohl-fühlen. Dabei ist es wichtig, kulturelle Unterschiede zu verstehen und in der Praxis zu berücksichtigen. Die Wohnun-gen von Essen-Nord erfüllen dabei viele Anforderungen internationaler Fachkräfte – von der Lage bis zur Ausstattung. Genau darin liegt die Stärke der Zusammen-arbeit: Sie verbindet unterschiedliche Be-dürfnisse und schafft Lösungen – zuver-lässig, partnerschaftlich und mit einem Gespür für die Menschen, die dahinter- stehen.

Einen kleinen Wunsch hat Masato Ito dennoch, den er mit einem Augenzwin- kern äußert: „Viele Japanerinnen und Ja-paner möchten gerne eine Badewanne haben – Duschen stehen nicht so hoch im Kurs. Mit Badewannen sind meine Lands-leute noch glücklicher in Düsseldorf.“





Sina Kallenberg

WOHNUNGS- GENOSSENSCHAFT IM BLUT

Sina Kallenberg gehört seit November 2024 zum Team von Essen-Nord. Dass sie bei der Wohnungsgenossenschaft arbeitet, ist kein Zufall: Ihre Eltern sind seit vielen Jahren im Essener Unternehmen tätig. Für die 23-Jährige ist der Einstieg dennoch vor allem eines – ein selbst gewählter Schritt in eine verantwortungsvolle berufliche Zukunft: „Ich freue mich darauf, mich weiterzuentwickeln und meinen eigenen Weg bei Essen-Nord zu gehen“, sagt sie dementsprechend selbstbewusst.

Der Weg in die Immobilienwirtschaft

Geboren und aufgewachsen in Essen, entschied sich Sina Kallenberg nach dem Abitur für eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Von 2021 bis 2024 lernte sie bei einer Mülheimer Wohnungsgenossenschaft die Grundlagen der Branche kennen und sammelte erste praktische Erfahrungen im Kundenservice. Schnell wurde ihr klar, dass ihr das alleine nicht ausreichte. „Ich wollte eine Tätigkeit ausüben, bei der ich das Erlernte aus der Ausbildung stärker anwenden kann und sowohl im Innen- als auch im Außendienst arbeite“, beschreibt sie ihre Motivation für den Arbeitgeberwechsel. Bei Essen-Nord arbeitet sie als Kundenbetreuerin – und absolviert zusätzlich das berufsbegleitende Bachelor-Studium „Real Estate Management“ an

der FOM Hochschule für Oekonomie & Management in Essen.

Starke Familienbände

Der Wechsel zu Essen-Nord war für Sina Kallenberg naheliegend – auch ihre Eltern arbeiten bereits seit mehreren Jahrzehnten bei der Wohnungsgenossenschaft: Mutter Daniela Kallenberg seit 39 Jahren und Vater Marcus Kallenberg seit 26 Jahren. Trotz dieser familiären Verbindung versteht sie ihren Wechsel zu Essen-Nord als bewusst gewählten eigenen Weg. „Auch wenn es bei Telefonaten und beim E-Mail-Kontakt mit Kundinnen und Kunden immer mal wieder zu Verwirrungen führt, genieße ich es sehr, mit meinen Eltern zusammen zu arbeiten. Vor allem am Anfang war es sehr hilfreich zu wissen, dass ich zwei Personen im Unternehmen habe, die ich mehr als gut kenne und bei Fragen jederzeit, auch außerhalb der Arbeitszeiten, ansprechen kann“, erzählt sie. Gleichzeitig sorgt die Arbeit in unterschiedlichen Bereichen – ihre Mutter ist im Bereich Heizkosten und ihr Vater im Bereich Betriebskosten tätig – dafür, dass sich Tochter und Eltern zumeist nur in der Pause oder beim zufälligen Vorbeigehen sehen. „Deshalb treffen wir uns auch außerhalb der Arbeit noch gerne“, verrät sie augenzwinkernd.

Kundenbetreuerin im Bezirk 1

Als Kundenbetreuerin ist Sina Kallenberg für den Wohnungsbestand der Genossenschaft im Bezirk 1 zuständig, zu dem die Stadtteile Bedingrade, Borbeck, Dellwig, Haarzopf, Heidhausen, Rellinghausen, Schönebeck und das Südostviertel gehören. Ihr Aufgabengebiet reicht von der Wohnungsvermittlung bis zur kaufmännischen Verwaltung der Mietverhältnisse. Dazu gehören das Inserieren von Wohnungen, Wohnungsbesichtigungen, Vertragsabschlüsse, Übergaben, Vor- und Endabnahmen ebenso wie die Organisation kleinerer Instandsetzungsmaßnahmen oder die Betreuung von Hausgemeinschaften. „Ich bin häufig die erste Ansprechpartnerin für die Mieterinnen und Mieter und kümmere mich um viele alltägliche Anliegen“, erklärt sie. Besonders wichtig ist ihr dabei der direkte Kontakt: „Es ist schön, Menschen bei so wichtigen Dingen wie der Suche nach dem passenden Zuhause und bei anfallenden Wohnungsangelegenheiten zu unterstützen.“

Identifikation mit Essen-Nord

Was Sina Kallenberg an ihrer Arbeit besonders schätzt, ist die Vielfalt der Aufgaben und das Miteinander im Team. Kein Tag gleicht dem anderen, immer wieder entstehen neue Situationen, die schnelle und praktische Lösungen erfordern. „Die Vielfältigkeit und die Nähe zu den Menschen machen den Beruf für mich so spannend“, sagt sie. Gleichzeitig hebt sie den starken Zusammenhalt innerhalb der Essen-Nord-Belegschaft hervor: „Wir unterstützen uns gegenseitig, helfen einander und sind füreinander da.“ Auch der genossenschaftliche Gedanke spielt für sie eine wichtige Rolle. „Die sozialen Prinzipien der Genossenschaft entsprechen voll und ganz meinen eigenen Grundsätzen. Deshalb fällt mir die Identifikation mit Essen-Nord sehr leicht.“



„Der genossenschaftliche Gedanke spielt für mich eine große Rolle.““

Teamgeist auch beim Umzug

Eine besondere Erfahrung war für Sina Kallenberg der Umzug des Unternehmens in das neue Verwaltungsgebäude am Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1 im September 2025. Obwohl der neue Standort nur wenige Meter von der alten Geschäftsstelle entfernt liegt, war der Wechsel eine große organisatorische Herausforderung. „Alles war sehr spannend und es hat mich beeindruckt zu sehen, wie viele Menschen an Planung und Umsetzung beteiligt waren“, erinnert sie sich. Durch frühzeitige Informationen und gute Vorbereitung sei der Umzug reibungslos verlaufen. „Die Kolleginnen und Kollegen haben große Initiative gezeigt, unzählige Kartons gepackt und beim Einräumen geholfen. Am Umzugstag selbst haben wir gemeinsam die Arbeitsplätze eingerichtet und die allgemeinen Bereiche organisiert – da hat sich der große Teamgeist von Essen-Nord gezeigt.“

Zukunftsorientiertes Verwaltungsgebäude

Die Mühen haben sich auf jeden Fall gelohnt: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Essen-Nord arbeiten nun in hellen, modern ausgestatteten Büros. Höhenverstellbare Schreibtische, großzügige Arbeitsflächen und offene Strukturen erleichtern den Arbeitsalltag und fördern den Austausch im Team. „Durch die Großraumbüros ist man näher an den Kolleginnen und Kollegen, was die Zusammenarbeit stärkt“, so das Fazit von Sina Kallenberg. Auch für die Genossenschaftsmitglieder sowie Mieterinnen und Mieter sieht sie klare Vorteile: „Das Gebäude bietet mehr Möglichkeiten für Gespräche und Begegnungen, es ist optimal erreichbar und zukunftsorientiert gestaltet.“



A portrait of Sebastian Lindemeier, a man with short brown hair and a beard, smiling at the camera. He is wearing a dark green jacket over a grey hoodie. He is leaning on a light-colored concrete wall. The background is a blurred outdoor setting with trees and buildings.

Sebastian Lindemeier

SIEDLUNGSKIND IN VIERTER GENERATION

Sebastian Lindemeier ist in der Hirtsiefer-Siedlung in Essen-Nord-Wohnungen aufgewachsen und ihr als Genossenschaftsmitglied und Mieter bis heute treu geblieben. Als Vertreter engagiert er sich mit Leidenschaft für seine Nachbarschaft und trägt seinen Teil dazu bei, dass genossenschaftliches Wohnen in Essen-Altendorf – nicht nur in seiner Familie – schon seit Generationen gelebt wird.

Zu Hause in der Hirtsiefer-Siedlung

Geboren 1985 stand seine Wiege zunächst in der elterlichen Wohnung im Bockmühlenweg. Später wuchs er dann in einer größeren Wohnung mit seinen Eltern und seinem jüngeren Bruder in der Hirtsieferstraße und danach in der Gaußstraße auf. Kurz gesagt: Sebastian Lindemeier kennt die Siedlung, in der schon seine Urgroßeltern lebten, von Geburt an und wie kaum ein anderer. „Die Hirtsiefer-Siedlung ist unsere Heimat seit vier Generationen – und auch die fünfte Generation wartet bereits auf eine passende Genossenschaftswohnung“, erzählt er schmunzelnd und meint damit den Sohn seines Bruders und seiner Schwägerin. 2011 zog Sebastian Lindemeier erstmals in eine eigene Wohnung in der Gaußstraße, nur wenige Häuser von seinen Eltern entfernt. Acht Jahre später folgte der nächste Schritt: der Einzug in den

Neubau an der Nöggerathstraße. „Die Wohnung ist komfortabler und moderner. Und das Schöne ist, dass ich weiterhin mitten in meiner vertrauten Umgebung lebe“, sagt der Erzieher, der in der Katholischen Kindertagesstätte und im Familienzentrum Christus König Essen arbeitet und sich als ausgebildeter Motopäde um die Verbesserung der motorischen Fähigkeiten der Kinder kümmert, um die physische, geistige und emotionale Entwicklung zu unterstützen.

Kleinod in Altendorf

Für Sebastian Lindemeier ist die Hirtsiefer-Siedlung weit mehr als nur ein Wohnort. Sie ist ein Stück Identität – und das ganze Gegenteil zu den negativen Schlagzeilen, die den Stadtteil Altendorf immer wieder begleiten. „Die Hirtsiefer-Siedlung ist ein echtes Kleinod, in dem die Menschen gerne wohnen. Der Zustand der Wohnungen, das Umfeld und vor allem die Nachbarschaftsbeziehungen habe ich immer als sehr positiv und wertvoll empfunden“, betont er. Besonders schätzt er die grüne Umgebung, die ein nicht zu übersehendes Charakteristikum der Siedlung ist: den Bockmühlenpark, Kleingärten, das Buchenwäldchen und die Fahrradtrasse. Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht den Standort attraktiv.

„Man lebt hier ruhig und im Grünen, ist aber gleichzeitig schnell in der Innenstadt oder in anderen Stadtteilen“, beschreibt Lindemeier die Vorzüge seines Wohnumfeldes.

Gelebte Gemeinschaft

Das genossenschaftliche Wohnen zeigt sich für ihn vor allem im Miteinander der Menschen. Ob Siedlungsfest im Bockmühlenpark, nachbarschaftliche Gartenfeste oder spontane gemeinsame Aktionen – die Gemeinschaft ist spürbar und aktiv. „Genossenschaftliches Wohnen zeigt sich in vielen Facetten, teils organisiert von Essen-Nord, teils durch Mieterinitiativen“, erklärt er. Ein Beispiel für Letzteres ist das Adventsgrillen, das er gemeinsam mit einer Nachbarin seit fünf Jahren organisiert. „So bringen wir die Hausgemeinschaften zusammen und schaffen Begegnungen, die im Alltag oft zu kurz kommen“, sagt Lindemeier. Für ihn ist genau das der Kern des genossenschaftlichen Gedankens: ein Wohnumfeld, in dem sich Menschen kennen, schätzen, unterstützen und füreinander da sind.

Engagement mit familiärer Tradition

Sein Engagement als Genossenschaftsvertreter im Wahlbezirk IV – Essen-West hat in seiner Familie Tradition. Sein Großvater Karl-Heinz Trienes gehört mit 92 Jahren zu den ältesten Vertretern der Genossenschaft, Vater Franz-Josef Lindemeier ist seit mehr als 40 Jahren in diesem Amt aktiv. Für Sebastian Lindemeier war es daher selbstverständlich, sich ebenfalls ehrenamtlich einzubringen. „Es ist mir eine Ehre, dieses Engagement weiterzuführen und die Interessen der Mitglieder zu vertreten“, sagt er. Seit rund 20 Jahren ist er nun selbst Vertreter und versteht sich als Bindeglied zwischen Mietern und Genossenschaftsverwaltung. Viele Anliegen lassen sich unkompliziert klären – von Reparaturwünschen über eventuelle Fragen zur Tiefgarage bis hin zu Themen wie Treppenhausreinigung oder Winterdienst, um nur einige Beispiele zu nennen. „Oft können Dinge auf dem ‚kleinen Dienstweg‘ und auf Augenhöhe gelöst werden. Das schafft Vertrauen und stärkt das Miteinander“, beschreibt Lindemeier seine Tätigkeit.



„Genossenschaftliches Wohnen zeigt sich auch im Miteinander der Menschen.“

Kurzer Weg zum neuen Verwaltungsgebäude

Nur rund 150 Meter von seiner Wohnung entfernt befindet sich das neue Verwaltungsgebäude von Essen-Nord am Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1. Für Sebastian Lindemeier ist der Neubau ein sichtbares Zeichen für die Weiterentwicklung der Genossenschaft. „Die neue Geschäftsstelle ist ein beeindruckendes Gebäude – optisch wie funktional. Die Verbindung von Historie, Gegenwart und Zukunft ist hier wirklich gelungen“, sagt er. Besonders die zentrale Lage im Herzen Altendorfs bewertet er positiv. „Für Mitglieder, Mieterinnen und Mieter sowie für Interessenten ist der Standort optimal. Essen-Nord ist damit noch präsenter im Stadtteil und näher an den Menschen“, so Lindemeier. Die abendliche Beleuchtung des markanten Gebäudes ist für ihn ein echter Hingucker: „Damit macht die Genossenschaft auf eine sehr positive Weise auf sich aufmerksam.“

Gefragt nach seinen Wohnplänen für die kommenden Lebensjahre, muss Sebastian Lindemeier nicht lange überlegen: „Hier kenne ich die Menschen, hier fühle ich mich zu Hause – und hier möchte ich auch in Zukunft leben“, sagt er. Für ihn steht fest: Die Hirtsiefer-Siedlung ist ein ganz besonderer Ort zum Wohnen, der die Menschen verbindet und auch kommenden Generationen ein lebens- und liebenswertes Zuhause geben wird.



BERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Ausgangsbedingungen

DIE LAGE IN DEUTSCHLAND

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Der Anstieg der Wirtschaftsleistung betrug sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter an, und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen

Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Weltmarkt heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

1 WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND



Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

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.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr.

Im Baugewerbe sank die Bruttowertschöpfung 2025 erneut um 3,6 %. Die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

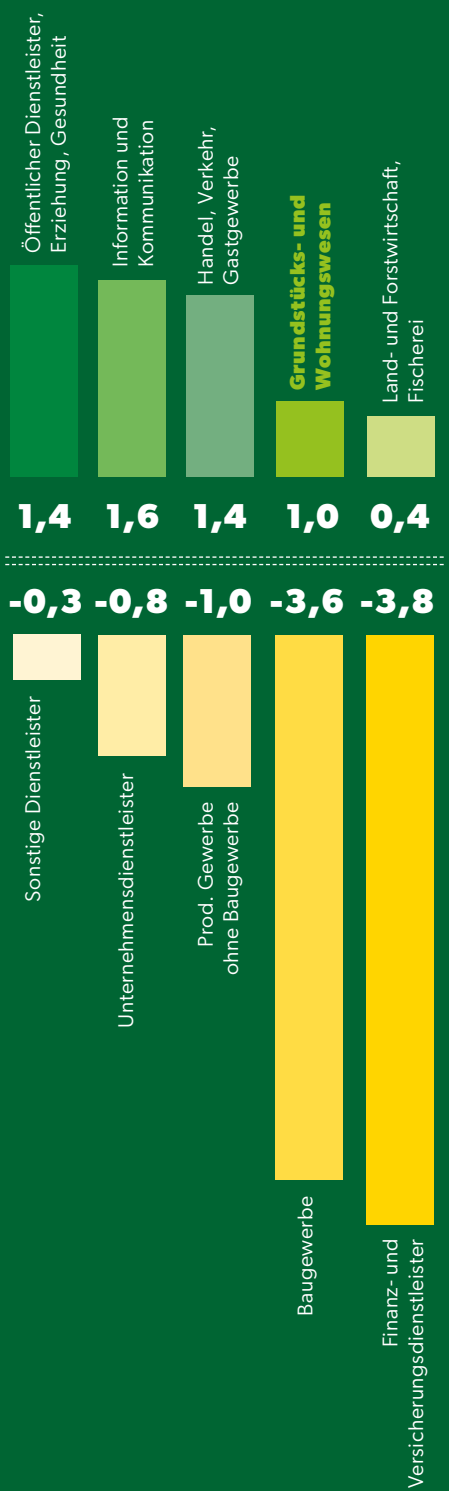
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2025 von durchschnittlich 46,0 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Wie bereits im Vorjahr trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 %) und Baden-Würt-

2 BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2025 NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN



temberg (+9 %), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 %) und Thüringen (+2 %).

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. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwartet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.

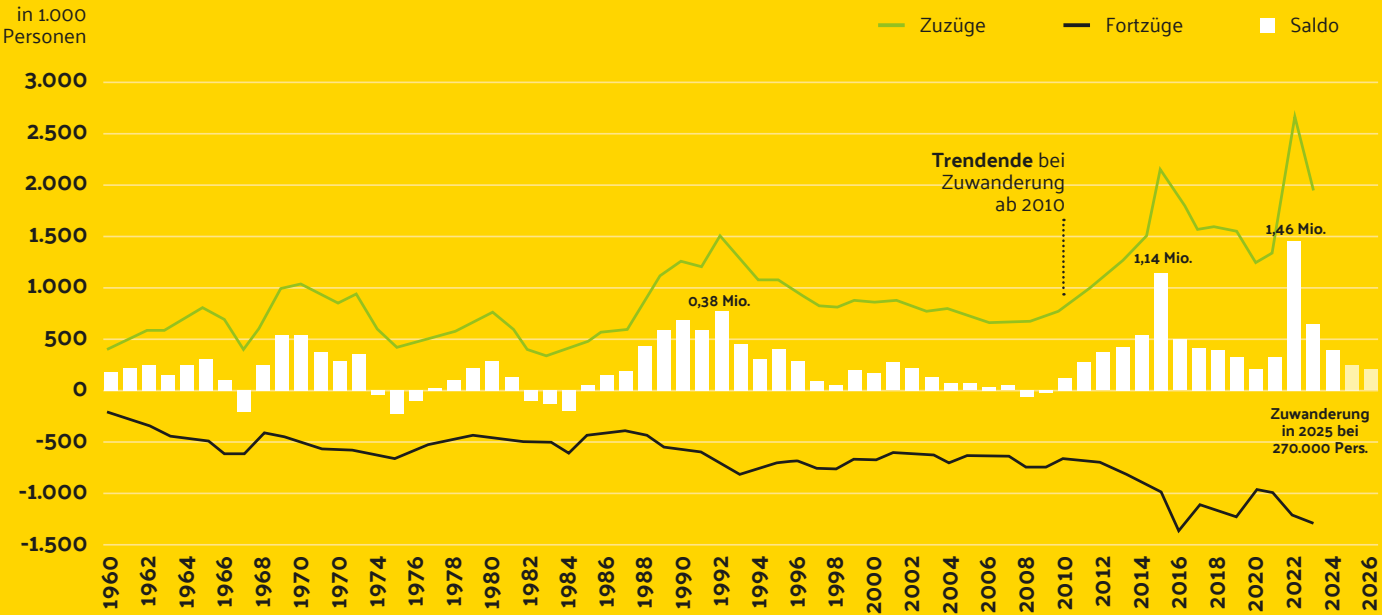
Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahrenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

3 WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND



DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR (siehe Abbildung 4).

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2025 preisbereinigt insgesamt um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 % (siehe Abbildung 5). Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

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 2025 um etwa 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

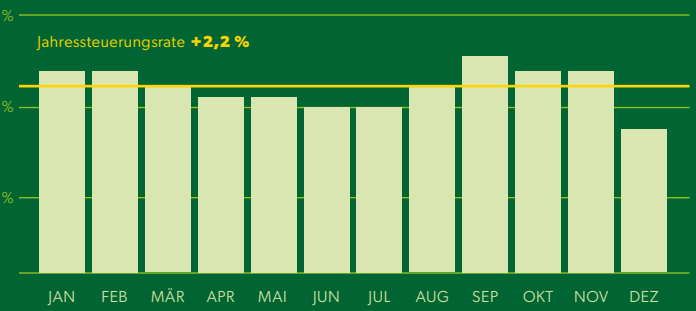
4 BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



5 VERBRAUCHERPREISINDEX INSGESAMT FÜR DEUTSCHLAND

Veränderung gegenüber Vorjahr in %



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 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 % (siehe Abbildung 6). Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug. Dabei zeichnen sich die jeweiligen Baugewerke in ihrer Preisentwicklung sehr unterschiedlich ab.

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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise

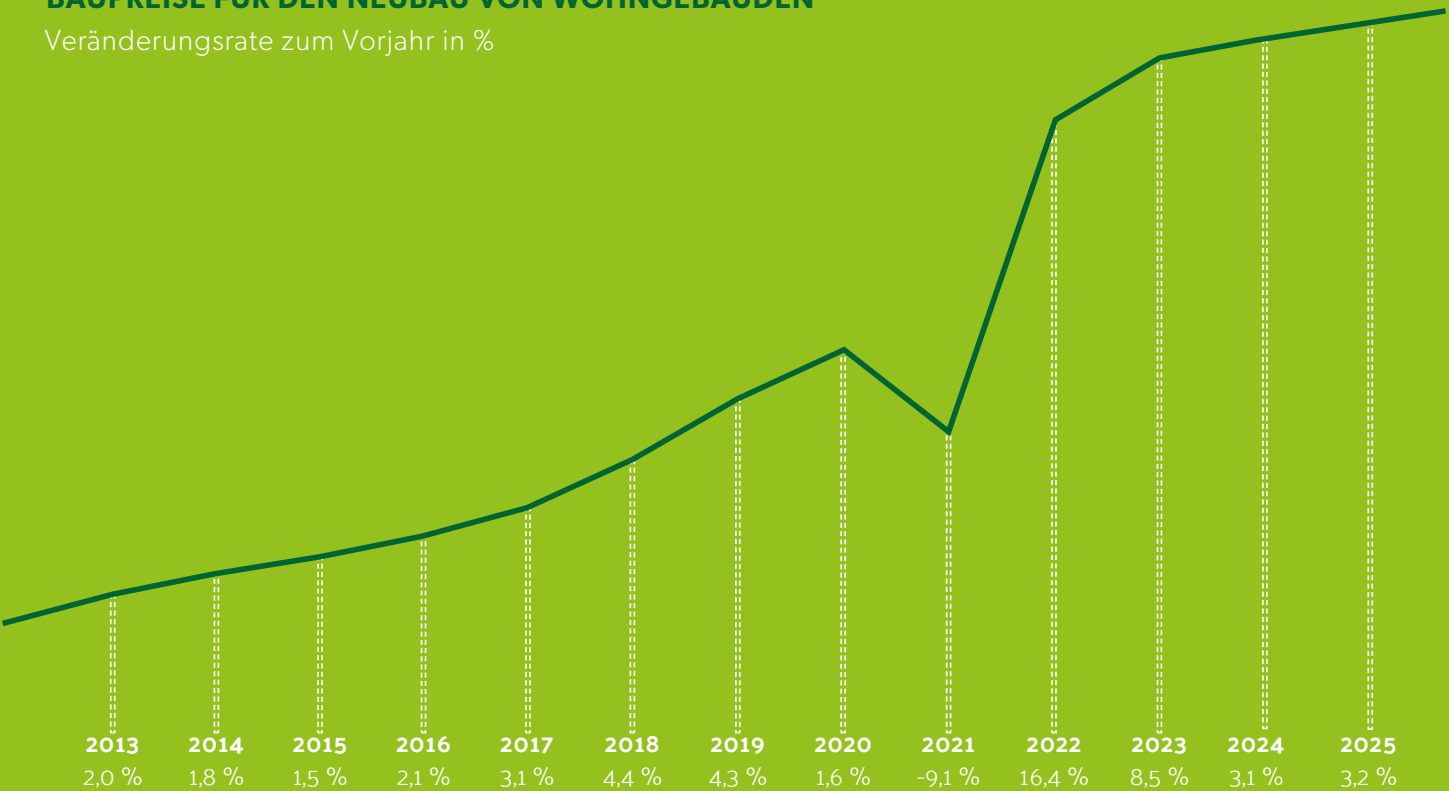
im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2025 mit -2,4 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). 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. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen.

6
BAUPREISE FÜR DEN NEUBAU VON WOHNGEBÄUDEN

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



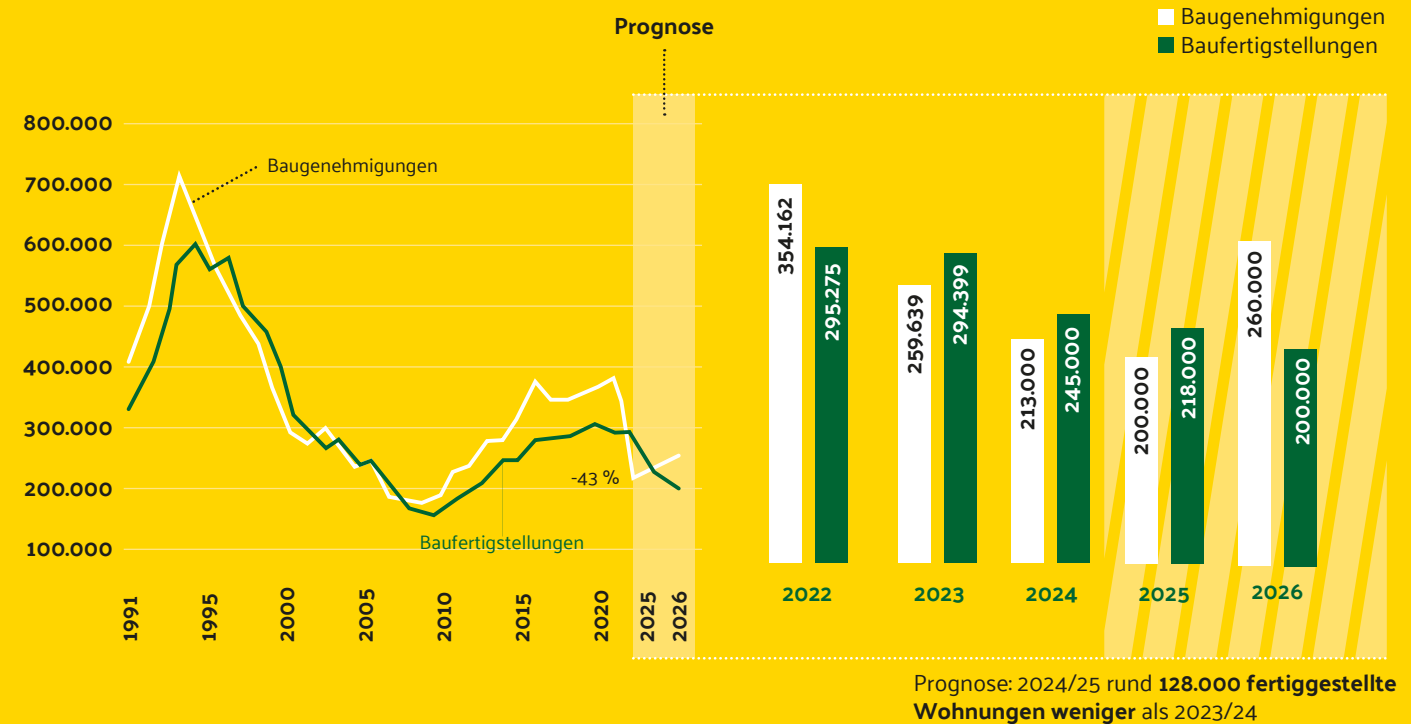
In 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

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

7
PROGNOSE ZUR BAUTÄTIGKEIT 2025/2026





davon **10**
(8)
Teilzeitkräfte



34
(33)
Mitarbeiter/-innen



davon **2**
(2)
Hauswarte



7.246.939
(7.405.330)
€ Geschäftsguthaben



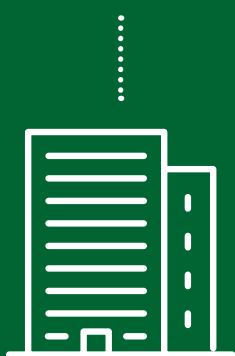
5.127
(5.117)
Mitglieder



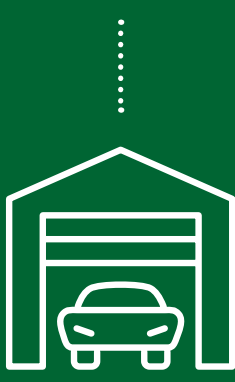
64
(64)
Vertreter/-innen



3.607
(3.746)
Wohneinheiten



18
(18)
Gewerbeeinheiten



1.377
(1.385)
Garagen und Tiefgaragenplätze

VERTRETERVERSAMMLUNG UND AUFSICHTSRAT

Am Dienstag, dem 27. Mai 2025, trat die Vertreterversammlung im Festsaal der Dampfbierbrauerei in Essen-Borbeck zusammen. Sie stimmte den Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand, der Bilanz zum 31. Dezember 2024 sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig zu.

Peter Maraun und Norbert Steinig wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

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

PERSONALIA

Der Personalbestand betrug zum 31.12.2025 insgesamt 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In dieser Zahl sind 10 Teilzeitkräfte und 2 Hauswarte (davon keiner in Teilzeit) enthalten.

Im Geschäftsjahr 2025 sind keine neuen Mitarbeitenden eingetreten. Unsere Wohnungsgenossenschaft verlassen hat Georg Heckmann.

MITGLIEDER- UND WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2025 traten der Wohnungsgenossenschaft 219 neue Mitglieder bei, und 209 Mitglieder schieden durch Kündigung, Tod, Übertragung ihrer Mitgliedschaft an andere Mitglieder oder durch Ausschluss aus. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Mitgliederbestand 5.127 (Vorjahr: 5.117). Das Geschäftsjahr 2025 verzeichnet somit eine positive Mitgliederentwicklung. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 7.246.939,12 Euro vermindert (Vorjahr: 7.405.330,40 Euro). Im Geschäftsjahr 2025 hat sich unser Wohnungsbestand um insgesamt 139 Wohneinheiten in 29 Mehrfamilienhäusern, 4 Garagen und 4 Stellplätzen verringert.

ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rund 461 T€ (im Vorjahr 429 T€) eingetreten. Diese resultieren u. a. aus kurzzeitigen Leerständen bei Neuvermietung, aus modernisierungs- und umbaubedingten Leerständen, schwerer Vermietbarkeit bis zu drei Monaten, Mietminderungen und auch aus notwendigen Räumungsverfahren.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2025 insgesamt 0,8 % und lag damit unter dem Vorjahresniveau (1,1 %). 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 Liquiditätslage ist gut. Allen fälligen Zahlungsverpflichtungen konnte unsere Genossenschaft jederzeit nachkommen. Die Finanzierung der von uns geplanten Baumaßnahmen ist ebenfalls gesichert. Beides gewährleistet uns den Ruf eines solventen Unternehmens, der uns insbesondere bei Verhandlungen mit Kreditgebern und Auftragnehmern eine starke Position verleiht.

Der Cashflow belief sich auf 17.008 T€ (Vorjahr: 7.574 T€) und der dynamische Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Cashflow) betrug 6,3 Jahre (Vorjahr: 14,9 Jahre). Der Cashflow ist der Überschuss der regelmäßigen betrieblichen Einnahmen über die laufenden betrieblichen Ausgaben. Er lässt erkennen, in welchem Maße Finanzmittel aus eigener Kraft erwirtschaftet wurden, und zeigt, wie gut sich das Unternehmen aus eigenen Mitteln finanzieren kann.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 112.881 T€ auf 107.616 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 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen mit 394 T€ Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (73 T€). Mit 3 T€ sind hierin ferner Zinsaufwendungen, die aus der Verzinsung von Steuernachforderungen entstanden sind, enthalten.



DIE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN DER UNTERNEHMENSLEISTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Entstehung			Verwendung		
	T€	%	%	T€	
Umsatzerlöse aus Sollmieten	22.253	56	11	4.222	Abschreibungen
			19	7.589	Instandhaltung
			5	1.834	Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	7.602	19	7	2.867	Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung
			3	1.143	Grundsteuer und sonstige Steuern
			4	1.781	übrige Aufwendungen
sonstige Erträge	9.805	25	19	7.477	Betriebskosten
			32	12.747	Jahresergebnis
100%			100%		
Entstehung gesamt	39.660	T€	39.660 T€ Verwendung gesamt		

Compliance-Bericht

VORKEHRUNGEN

Bei den Regelungen, deren Einhaltung durch Compliance-Maßnahmen sichergestellt werden sollen, handelt es sich um Gesetze sowie um unternehmensinterne Regelwerke, also vor allem die Satzung und Geschäftsordnungen.

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

In die Satzung und in die Geschäftsordnungen der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind Compliance-Regelungen aufgenommen worden, die den Vorstands- und Aufsichtsratsbereich gleichermaßen betreffen. Entsprechende Compliance-Regelungen finden sich in den §§ 20, 21, 24 und 29 a der Satzung unserer Genossenschaft.

Mit der am 24.01.2014 vom Betriebsrat und vom Vorstand abgeschlossenen Dienstanweisung „Compliance-Erklärung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG“ existiert zusätzlich im Unternehmen eine verbindliche Regelung, die das Compliance-gerechte Verhalten beschreibt und in Zweifelsfällen Hilfestellung bietet.

Unter Berücksichtigung der in der Satzung unserer Genossenschaft festgehaltenen Compliance-relevanten Regelungen ist nach entsprechender interner und externer Beratung durch Vorstand und Aufsichtsrat am 17.01.2024 unter TOP 9 die jederzeit widerrufliche Beauftragung juristischer Dienstleistungen durch die Kanzlei Holthoff-Pförtner Wassermann Rechtsanwaltsgesellschaft mbH aus Essen, in der der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Thomas Hermes geschäftsführender Gesellschafter ist, neu gefasst und beschlossen worden.

Herr Dr. Hermes hat zuletzt die Vertreterversammlung vom 23.05.2023 vor seiner Wiederwahl in den Aufsichtsrat über die jederzeit widerrufliche Beauftragung informiert.



COMPLIANCE-RELEVANTE VORGÄNGE 2025

1. Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich

Compliance-relevante Vorgänge im Mitarbeiterbereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2025 nicht festzustellen.

2. Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsereich

Compliance-relevante Vorgänge im Vorstandsereich der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG sind in 2025 nicht festzustellen.

3. Compliance-relevante Vorgänge im Aufsichtsratsbereich

Im Berichtszeitraum für das Jahr 2025 hat es für den Aufsichtsratsbereich einen Compliance-relevanten Vorgang gegeben. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 13.01.2026 (TOP 5) 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 2025 vor. Der Vorgang ist durch die aktuelle Beschlusslage (siehe Vorkehrungen) gedeckt und erfordert keine weiteren Maßnahmen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Jahre 2025 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 2024 und der Wirtschaftsplan 2025. 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.

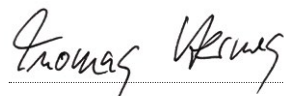
Am 14.04.2026 schloss der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf die jährlich stattfindende gesetzliche Prüfung unserer Genossenschaft einschließlich des Jahresabschlusses per 31.12.2025 ab. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen am 21.04.2026 (in Anwesenheit des Verbandsprüfers) und am 27.04.2026 mit dem vorläufigen Ergebnis der Prüfung befasst und schloss sich dem Prüfungsergebnis des Verbandes in seiner Sitzung vom 27.04.2026 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 2025 sind am 21.04.2026 Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung und Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat gewesen.

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

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

Essen, 27.04.2026



Dr. Thomas Hermes
Aufsichtsratsvorsitzender



Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord.
Nicht im Bild: Aufsichtsratsmitglied Christiane Schroten

LAGEBERICHT

Gegenstand des Unternehmens

Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Sie erwirbt, errichtet, bewirtschaftet und betreut Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie überlässt diese zu angemessenen Preisen. Der Wohnungsbestand befindet sich in den Städten Essen, Düsseldorf, Ratingen, Dortmund und Dülmen.

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

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

Geschäftsverlauf

RAHMENBEDINGUNGEN DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft hat im Geschäftsjahr 2025 nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht zugelegt, blieb aber insgesamt in einer Phase der Schwäche mit nur sehr geringem Wachstum und spürbaren Strukturproblemen.

Nach Daten des Statistischen Bundesamts ist das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 preisbereinigt um rund 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und hat damit die Rückgänge von 2023 und 2024 nur marginal korrigiert. Zuvor war die Wirtschaftsleistung 2023 um 0,9 % und 2024 um 0,5 % geschrumpft, sodass das Niveau der gesamtwirtschaftlichen Produktion selbst Ende 2025 nur wenig über dem schwachen Vorjahr lag. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung spricht vor diesem Hintergrund in seinem Jahresgutachten 2025/26 von faktischer Stagnation und betont, dass das Plus von 0,2 % vor

allem als zaghafter Ausstieg aus der Schwächephase zu interpretieren ist.

Im Jahresverlauf zeigte sich ein uneinheitliches Bild: Nach einer leichten Erholung zum Jahresbeginn wurde der Aufschwung im Sommerhalbjahr 2025 durch externe Belastungen, insbesondere handelspolitische Spannungen mit den USA, vorübergehend unterbrochen. Erst im vierten Quartal kam es laut Bundesbank wieder zu einem deutlicheren Anstieg der Wirtschaftsleistung; das reale BIP legte gegenüber dem Vorquartal kalender- und saisonbereinigt um 0,3 % zu. Getragen wurde diese Belebung vor allem von einer kräftigeren Expansion des privaten und staatlichen Konsums, während der Außenhandel angesichts der schwachen Weltkonjunktur und der Unsicherheit im Welthandel kaum Impulse liefern konnte.

Die Industrie konnte zum Jahresende ihre Produktion ausweiten, profitierte dabei unter anderem von einer allmählichen Normalisierung der Lieferketten und einer leichten Belebung der Auslandsnachfrage. Gleichzeitig blieb die Industrie über das Jahr hinweg durch hohe Energiepreise, strukturellen Anpassungsdruck in energieintensiven und automobilnahen Branchen sowie verhaltene Investitionen belastet. Im Baugewerbe ist zum Jahresende 2025 ebenfalls eine deutliche Belebung der Produktion zu beobachten, die im Zusammenhang mit verstärkten öffentlichen Infrastrukturvorhaben und einer leichten Entspannung bei Material- und Finanzierungskosten steht, auch wenn das Niveau der Bautätigkeit im Jahresdurchschnitt noch hinter früheren Boomjahren zurückbleibt.

Im Vergleich dazu verhielt sich der Dienstleistungssektor robuster und profitierte von der anhaltenden Erholung in kontaktintensiven Bereichen wie Tourismus, Gastronomie und sonstigen persönlichen Dienstleistungen, die bereits seit der Überwindung der Pandemieeinschränkungen ihren Aufholprozess fortsetzen. Die Konsumdynamik blieb jedoch insgesamt verhalten, da reale Einkommenszuwächse durch die hohe, wenngleich rückläufige Inflation begrenzt wurden und die Konsumentenstimmung angesichts geopolitischer Unsicherheiten sowie der Diskussion über Standortbedingungen in Deutschland gedämpft blieb.

Rückblickend markiert 2025 zwar den konjunkturellen Wendepunkt nach zwei Jahren Rezession, jedoch auf niedri-

gem Niveau. Der Sachverständigenrat hatte in seinem vorherigen Gutachten für 2024 noch einen Rückgang des BIP um 0,1 % prognostiziert; tatsächlich fiel die Schrumpfung mit rund 0,5 % deutlich stärker aus, was die Ausgangsbasis für 2025 zusätzlich belastete. Vor diesem Hintergrund ist die leichte BIP-Zunahme 2025 vor allem als Stabilisierung zu verstehen, nicht als kräftiger Aufschwung, zumal Produktionskapazitäten weiterhin unausgelastet blieben und die Investitionstätigkeit im internationalen Vergleich schwach war.

Während im Jahr 2024 vor allem die hohen Energiepreise, die Nachwirkungen der Zinswende und globale Unsicherheiten die Konjunktur belasteten, traten 2025 zunehmend strukturelle Standortfragen in den Vordergrund. Dazu zählen hohe Lohnstückkosten, ein im internationalen Vergleich hohes Regulierungsniveau, der beschleunigte Transformationsdruck im Zuge der Dekarbonisierung sowie Investitionszurückhaltung in Teilen der Industrie. Positiv hervorzuheben ist, dass die Fiskalpolitik mit geplanten Konjunktur- und Entlastungspaketen gegen Ende 2025 zusätzliche Impulse setzte, die nach Einschätzung von Forschungsinstituten vor allem 2026 wirksam werden dürften.

Trotz der schwachen Konjunktur blieb der Arbeitsmarkt im Jahr 2025 relativ widerstandsfähig, wies aber erste Risse auf. Nach der Frühjahrsprognose des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) stieg die Zahl der registrierten Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt auf etwa 2,92 Millionen Personen, ein Plus von rund 140.000 gegenüber 2024. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm im selben Zeitraum nur noch leicht um etwa 60.000 auf knapp 35 Millionen Personen zu, nachdem sie in den Jahren zuvor deutlich stärker gewachsen war.

Das IAB spricht in diesem Zusammenhang von einem „Zangengriff“ des deutschen Arbeitsmarkts: Einerseits belastet die wirtschaftliche Schwäche insbesondere die Industrie, Unternehmensdienstleistungen sowie Teile von Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wo spürbarer Stellenabbau erwartet bzw. bereits sichtbar wurde. Andererseits verschärft der demografische Wandel den Fachkräftemangel, sodass trotz steigender Arbeitslosenzahlen in vielen qualifizierten Tätigkeitsfeldern weiterhin Personal gesucht wird und offene Stellen nicht besetzt werden können. Netto-Zuwächse bei der Beschäftigung sind vor allem im öffentlichen Sektor zu erkennen, etwa in Verwaltung, Bildung und Gesundheit, während

kleine Betriebe in konjunktursensiblen Branchen besonders unter Druck geraten.

Die Diskrepanz zwischen steigender Arbeitslosigkeit und gleichzeitigem Fachkräftemangel spiegelt tiefgreifende Strukturveränderungen wider, etwa den Rückgang klassischer Produktionsberufe im Verarbeitenden Gewerbe bei gleichzeitiger Zunahme von Tätigkeiten mit höheren Qualifikationsanforderungen, etwa in IT, Technik, Gesundheits- und Sozialberufen. Dies erschwert die Vermittlung zwischen Arbeitslosen und offenen Stellen und erhöht die Notwendigkeit von Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen, um die Erwerbstätigen an die Anforderungen der Transformation, etwa Digitalisierung und Energiewende, heranzuführen.

Die Inflationsdynamik hat sich 2025 spürbar abgeschwächt, bleibt aber in wichtigen Kernbereichen erhöht. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht und bewegen sich damit wieder nahe dem von der Europäischen Zentralbank angestrebten Zielwert von 2 %. Im Dezember 2025 lag die Inflationsrate bei 1,8 %, was auf eine weitere Entspannung zum Jahresende hindeutet.

Die sogenannte Kerninflation – also die Teuerung ohne Energie und Nahrungsmittel – lag im Jahr 2025 mit 2,8 % allerdings weiterhin deutlich über der Gesamtinflation. Zwar ist dieser Wert gegenüber 3,0 % im Jahr 2024 und 5,1 % im Jahr 2023 merklich zurückgegangen, doch signalisiert er, dass die Preisdynamik in anderen Güter- und Dienstleistungsbereichen noch erhöht ist. Besonders ausgeprägt war die Preisentwicklung im Dienstleistungssektor, etwa bei Reisedienstleistungen, wo es zum Jahresende 2025 laut Bundesbank nochmals zu kräftigen Preisanhebungen kam.

Die rückläufige Gesamtinflation resultiert maßgeblich aus einer Normalisierung der Energiepreise gegenüber den extremen Ausschlägen der Vorjahre sowie aus den dämpfenden Effekten der restriktiveren Geldpolitik. Gleichzeitig trugen die kräftigen Lohnzuwächse im Zuge von Tarifabschlüssen zur Stützung der Realeinkommen bei, übten aber in arbeitsintensiven Dienstleistungsbereichen zusätzlichen Kostendruck aus. Insgesamt verbesserte sich damit die Kaufkraft der privaten Haushalte leicht, was zusammen mit der sinkenden Inflation gegen Jahresende 2025 zu einer spürbaren Belebung des privaten Konsums beitrug.

In der Zusammenschau zeigt das Geschäftsjahr 2025 eine deutsche Volkswirtschaft im Übergang von einer Rezessions- zu einer Stagnationsphase mit ersten Erholungszeichen. Das BIP-Wachstum von 0,2 %, die nur leicht steigende Beschäftigung und eine moderat, aber noch nicht vollständig normalisierte Inflation zeichnen das Bild einer Wirtschaft, die den tiefsten Krisenmodus hinter sich gelassen hat, sich aber weiterhin mit dämpfenden Rahmenbedingungen und strukturellen Herausforderungen konfrontiert sieht.

Die Gutachten renommierter Institute und des Sachverständigenrats betonen übereinstimmend, dass ohne zusätzliche strukturelle Reformen – etwa zur Stärkung von Investitionen, zur Verbesserung der Standortattraktivität, zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie zur gezielten Fachkräftesicherung – das Wachstumspotenzial Deutschlands begrenzt bleibt. Positiv wirken die deutliche Abschwächung der Inflation, die gegen Jahresende wieder anziehende Konjunktur sowie fiskalische Impulse, die nach Einschätzung vieler Prognosen in den Folgejahren zu etwas höheren Wachstumsraten führen könnten.

Rückblickend auf das Jahr 2025 lässt sich somit festhalten, dass die wirtschaftliche Lage Deutschlands zwar stabilisiert, aber noch nicht grundlegend verbessert ist. Die zentrale Herausforderung besteht darin, den Übergang von einer durch äußere Schocks und Energiepreissprünge geprägten Krisenphase hin zu einem nachhaltig höheren Wachstumspfad zu meistern, der auf Produktivitätsfortschritten, erfolgreicher Transformation von Industrie und Dienstleistungen sowie einem robusten, anpassungsfähigen Arbeitsmarkt basiert.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der Wohnungsmarkt in Deutschland war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer deutlichen strukturellen Anspannung geprägt. Eine hohe und anhaltende Nachfrage nach Wohnraum traf auf ein begrenztes Angebot, wodurch sich die Situation insbesondere in großen Städten und wirtschaftsstarken Ballungsräumen weiter verschärfte. In vielen Regionen sind die Leerstandsreserven weitgehend aufgebraucht, während gleichzeitig zu wenige neue Wohnungen entstehen. Dadurch bleibt Wohnraum knapp und teuer, und eine kurzfristige Entspannung des Marktes ist bislang nicht absehbar.

Die angespannte Situation steht im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Zwar wuchs die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nach zwei Rezessionsjahren

wieder leicht, jedoch fiel das Wachstum mit rund 0,2 % im internationalen Vergleich sehr gering aus. Gleichzeitig blieb die Investitionstätigkeit schwach, was sich besonders im Baugewerbe bemerkbar machte. Die wirtschaftliche Unsicherheit, gestiegene Finanzierungskosten sowie hohe Baupreise erschwerten die Umsetzung neuer Wohnungsbauprojekte erheblich.

Ein zentraler Grund für die anhaltende Angebotsknappheit ist der deutliche Rückgang der Bautätigkeit. Nach Modellrechnungen wurden im Jahr 2025 lediglich etwa 218.000 Wohnungen fertiggestellt. Damit lag die Zahl der Neubauten rund 14 % unter dem Niveau des Vorjahres. Projekte, die bereits zuvor begonnen worden waren, verhinderten zwar einen noch stärkeren Einbruch, dennoch bleibt der Neubau deutlich hinter dem tatsächlichen Wohnungsbedarf zurück. Auch für die folgenden Jahre wird zunächst ein weiterer Rückgang der Fertigstellungen erwartet, bevor frühestens ab 2027 eine Trendwende eintreten könnte. Besonders schwierig ist die Situation für sozial orientierte Wohnungsunternehmen. Aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sowie unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ging die Zahl der von ihnen errichteten Wohnungen deutlich zurück. Schätzungen zufolge könnte sie im Jahr 2025 von rund 29.000 auf nur noch etwa 18.000 Wohnungen gesunken sein, was einem Rückgang von rund 40 % entspricht. Auch Modernisierungsmaßnahmen wurden vielerorts verschoben oder nur in reduziertem Umfang umgesetzt.

Trotz der schwachen Bautätigkeit gibt es erste Anzeichen einer leichten Stabilisierung. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich im Jahr 2025 wieder etwas erholt und stieg insbesondere im Geschosswohnungsbau an. Vor allem neu genehmigte Mietwohnungen nahmen deutlich zu. Diese Entwicklung könnte darauf hindeuten, dass sich die Bauaktivität mittelfristig wieder belebt, auch wenn sich diese Entwicklung erst mit zeitlicher Verzögerung in den tatsächlichen Fertigstellungen niederschlagen wird. Parallel zur begrenzten Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Ein wichtiger struktureller Faktor ist dabei die Veränderung der Haushaltsstrukturen. Der Anteil von Singlehaushalten ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen und liegt inzwischen bei über der Hälfte aller Haushalte in den großen Städten. Dadurch erhöht sich der Bedarf an Wohnungen zusätzlich, da mehr Haushalte auf eine begrenzte Anzahl von Wohnungen treffen. Gleichzeitig steigt im Neubau der Anteil kleiner Wohnungen, da diese für viele Haushalte angesichts steigender Mietpreise noch am ehesten finanzierbar sind.

Die Angebotsknappheit wirkt sich direkt auf die Mietpreise aus. Besonders in den größten deutschen Städten haben sich die Mieten in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Erstbezugsmiete für Neubauwohnungen in den sieben größten Städten bei über 20 Euro pro Quadratmeter. Zwar hat sich die Dynamik der Mietsteigerungen zuletzt etwas verlangsamt, doch liegt dies weniger an einer Entspannung des Marktes als vielmehr am bereits sehr hohen Preisniveau, das für viele Haushalte kaum noch tragbar ist.

Zusätzlich beeinflussen regulatorische Rahmenbedingungen die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Unterschiedliche Mietniveaus zwischen bestehenden Mietverträgen und Neuvermietungen führen dazu, dass viele Haushalte seltener umziehen. Dadurch sinkt die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt, und verfügbare Wohnungen werden noch knapper. Gleichzeitig wächst der politische Druck, den Wohnungsmarkt stärker zu regulieren und Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums umzusetzen.

Insgesamt zeigt sich, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland im Jahr 2025 weiterhin vor großen Herausforderungen steht. Die Kombination aus hoher Nachfrage, rückläufiger Bautätigkeit und steigenden Baukosten führt dazu, dass Wohnraum in vielen Regionen knapp bleibt. Zwar deuten steigende Baugenehmigungen auf eine mögliche Stabilisierung hin, doch wird eine spürbare Entspannung des Wohnungsmarktes voraussichtlich erst mittelfristig eintreten können. Entscheidend dafür sind wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sowie gezielte Maßnahmen zur Förderung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum.

WOHNUNGSMARKT ESSEN

Am 31. Dezember 2025 sind 596.710 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Ende 2025 liegt die Bevölkerungszahl unter dem Stand von 2024. Insgesamt ist eine Abnahme von rund 360 Personen zu verzeichnen. Damit ist erstmals seit 2011 – mit Ausnahme des Corona-Jahres 2021 – ein Bevölkerungsrückgang festzustellen. Diese Entwicklung ist überwiegend auf einen rückläufigen Wanderungsgewinn zurückzuführen, zugleich deutet sich auch ein Rückgang der Geburtenzahlen an.

Essen gilt der EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH – zufolge mit insgesamt 350.000 Erwerbstätigen,

darunter 270.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten als größter Arbeitsplatzstandort im Ruhrgebiet. Essen ist die 10. größte Stadt 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 %.

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 4 % 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 2022–2024 in die höchste Klassifizierung für Wohnungsabgänge durch Abriss und Umnutzung ein. Gleichzeitig bleibt es auch für den langfristigen Betrachtungszeitraum bis 2040 bei einer anhaltend hohen Haushaltszahl. Die Entwicklung der Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum 2014–2024 entwickelt 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, Baualters-

klassen und Modernisierungsmaßnahmen hinweg in der Stadt Essen von 6,59 Euro auf 7,41 Euro erhöht. Das entspricht einer Steigerung von 12,4 % insgesamt beziehungsweise einem durchschnittlichen Zuwachs von ca. 3 % pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass der am 01.08.2026 fortgeführte Essener Mietspiegel einen erneuten Zuwachs in ähnlicher Größenordnung erfahren dürfte.

WOHNUNGSMARKT DÜSSELDORF

Die Bevölkerungszahl in Düsseldorf ist im Jahr 2025 erneut leicht gestiegen. Insgesamt lebten 659.312 Menschen zum 31. Dezember 2025 in der Landeshauptstadt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs von 1.067 Personen.

Die Bevölkerung in Düsseldorf wächst somit weiter. Bis 2040 gewinnt Düsseldorf mehr als 70.000 Einwohner dazu. Die Zahl der Privathaushalte als Wohnungsnachfrager steigt aufgrund einer Haushaltsgröße von rd. 1,8 Personen pro Haushalt tendenziell noch stärker als die der Bevölkerung.

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 3,2 % 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 trotz des höheren Sozialwohnungsanteils aufgrund deutlich verbesserter Förderkonditionen von 14,90 €/m² auf 15,58 €/m² gestiegen. Knappheitsbedingt ist für die nächsten Jahre aufgrund des großen Nachfrageüberhangs ein weiterhin steigendes Mietpreisniveau zu erwarten.

Der aktuelle Mietspiegel für Düsseldorf ist seit dem 1. April 2024 gültig und zeigt eine durchschnittliche Steigerung der Mietpreise um 6,1 % gegenüber dem bisherigen Stand auf. Es ist davon auszugehen, dass der am 01.04.2026 fortgeführte Düsseldorfer Mietspiegel einen erneuten Zuwachs in ähnlicher Größenordnung erfahren dürfte.

WOHNUNGSMARKT RATINGEN

Der Rater Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren bezogen auf Baulandpreise und Wiedervermietung sowie Neubaumieten eine Fortsetzung der dynamischen Entwicklung vollzogen. Der Grundstücksmarktbericht 2025 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 93.090 Einwohnern (Stand: 31.12.2025) die größte Stadt im Kreis Mettmann. Die Kaufkraft je Einwohner liegt bei bis zu 130 % im Vergleich zum deutschen Durchschnittswert. Bezogen auf die Einwohnergröße werden seit Jahren unterproportional wenige Mietwohnungen genehmigt und fertiggestellt (Baufertigstellung insgesamt in 2024: 14 Wohnungen nach 56 Wohnungen in 2023).

Die Mietpreisentwicklung zeigt in Ratingen eine ähnliche Dynamik auf wie in Düsseldorf. Die Mietrichtwerttabelle weist eine Steigerung von rd. 14 % gegenüber 2018 aus. Die dem Gutachterausschuss bekannten Mietpreisforderungen stiegen jedoch um rund 20 % im gleichen Zeitraum.

WOHNUNGSMARKT DORTMUND

Ende 2024 lebten 614.495 Menschen mit Hauptwohnsitz in Dortmund. Die Einwohnerzahl wuchs im Jahr 2024 um 2.430 Menschen (+0,4 %). In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung um 28.495 Menschen (+4,9 %) angewachsen.

Zum Stichtag 31.12.2024 lebten 322.253 Privathaushalte in Dortmund. Dies entspricht einer Zunahme um 1.668 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. 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 2025 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 4,4 % auf 8,97 €/m² netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubaugewohnungen lagen 2024 bei 13,29 €/m² und stiegen um 9,6 % stark an.

Nach dem Rückgang der Bautätigkeit im Jahr 2023 konnte sich sowohl die Zahl der genehmigten als auch die der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 etwas erholen. Die Baugenehmigungen stiegen um rd. 19 % (NRW: -7 %) auf 1.716, die Fertigstellungen um rd. 15 % (NRW: -15 %) auf 1.589. Das eher zurückhaltende Niveau der Baugenehmigungen in den letzten zwei Jahren deutet kurzfristig auf eine geringere Bautätigkeit hin, dessen Auswirkungen in 2025 und 2026 ablesbar sein werden.

WOHNUNGSMARKT DÜLMEN

Der Dülmener Wohnungsmarkt gehört nicht zuletzt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung zu den dynamischen Umlandgemeinden von Münster. Die durchschnittliche jährliche Bauintensität für den ermittelten Zeitraum 2022–2024 liegt in Dülmen (47.989 Einwohner, Stand 31.12.2024) im Verhältnis höher als in der fast doppelt so großen Stadt Ratingen.

Die durchschnittlichen Kaltmieten für die Wiedervermietung (mittlere Angebotsmieten: bis zu 8,50 €/m² Wohnfläche) von Bestandsobjekten liegen auf ähnlichem Niveau wie in Essen.

Die Entwicklung unseres Geschäfts

NEUBAUTEN UND BESTANDSANKÄUFE

Der Bestand an Wohnungen betrug zum Bilanzstichtag 3.610 Einheiten (Vorjahr: 3.746). Daneben besitzen wir 18 gewerbliche Einheiten und 1.388 Garagen und Stellplätze.

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 2025 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 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 auf dem Projektareal ca. 110 Wohneinheiten und eine 3-zügige KiTa realisiert werden.

Parallel zu den Umsetzungsarbeiten unserer neuen Geschäftsstelle am Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1 wurden die Planungen für den umfangreichen Umbau unserer alten Geschäftsstelle am Hedwig-Dransfeld-Platz 8 in Essen-Altendorf weiter vorangetrieben. Hier sind Ende 2025 die Arbeiten für die wohnbauliche Folgenutzung (9 Wohneinheiten) gestartet. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen ist für Anfang 2027 vorgesehen.

Ebenso wurden die planerischen Arbeiten am zwischenzeitlich leergezogenen Bestandsgebäude an der Frankenstraße 155 in Essen-Stadtwald vorangetrieben. Auf diesem Grundstück ist nach Abbruch der Bestandsgebäude der Neubau eines Wohngebäudes mit insgesamt 9 Wohneinheiten und Tiefgarage vorgesehen.

Auf einer Teilfläche der Stellplatzanlage unserer Liegenschaft Leimgardtsfeld in Essen-Borbeck haben wir aufgrund der regen Nachfrage nach Garagenstellplätzen im Berichtsjahr 9 Fertiggaragen nebst erforderlichen Außenanlagen realisiert.

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte der Ankauf einer mit Bestandsgebäuden versehenen Grundstücksfläche an der Geitlingstraße/Drosselstraße in Essen-Stadtwald. Das 2.236 m² große Grundstück soll nach Abbruch der weitestgehend leergezogenen Gebäude ebenfalls einer wohnbaulichen Folgenutzung zugeführt werden. Hier befinden wir uns noch in der Konzeptphase.

Schließlich haben wir im Jahr 2025 den Neubau unserer Geschäftsstelle am Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1 in Essen-Altendorf abschließen können. Der Umzug erfolgte im August 2025.

Zimmeranzahl	Anzahl der Wohnungen	in %
1	184	5,10
2	1634	45,26
3	1412	39,11
4	306	8,48
5	58	1,61
6	16	0,44
Gesamt	3610	100,00

Die Raumzahlen beinhalten lediglich die Wohn- und Schlafräume; die Küchen sind nicht mehr inkludiert (Ausnahme offene Wohnbereiche mit Küche)

Wohnfläche in m ²	Anzahl von Wohnungen	in %
20-30	36	1,00
30-40	102	2,83
40-50	355	9,83
50-60	934	25,87
60-70	783	21,69
70-80	570	15,79
80-90	446	12,35
90-100	182	5,04
100-110	109	3,02
110-120	40	1,11
120-130	11	0,30
130-140	23	0,64
140-150	16	0,44
150-160	3	0,08
Gesamt	3610	100

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnimmobilienbestandes ist eine wichtige und dauerhafte Aufgabenstellung unserer Wohnungsgenossenschaft. Sie verfolgt das Ziel, unsere Wohnungen in einem guten und zeitgemäß vermietbaren Zustand zu halten – die Grundlage für konstant niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten. Des Weiteren verfolgen wir 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 24,0 kg CO₂/m² Wohnfläche (2025) um mehr als ein Drittel 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 zur energetischen Sanierung unserer Häuser in Höhe von 526 T€ (Vorjahr: 1,3 Mio. €).

Weiterhin wurden 68 Wohnungseinzelmodernisierungen (Vorjahr: 60 Modernisierungen) durchgeführt. Diese waren insbesondere aufgrund der Übergabe sehr langjährig vermieteter Wohnungen notwendig. Darüber hinaus erfolgten 9 Großreparaturen und 8 wertverbessernde Maßnahmen in bewohnten Wohnungen. Treppenhaussanierungen (ausschließlich Komplettsanierungen) fanden in folgenden Objekten statt: Lochnerstraße 39, 41 und 43 in Ratingen sowie in der Giesebrechtstraße 20, 22, 24, 26 und 28 und im Dreesweg 16 in Essen. Insgesamt wurden hierfür 3,5 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) aufgewendet.

Für sonstige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an Häusern und Wohnungen sowie an Außenanlagen wurden insgesamt 3,0 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) aufgewendet.

In der Summe ergeben sich somit Ausgaben in Höhe von 7,0 Mio. € (Vorjahr: 7,3 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.

Ende 2024 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 fand am 01.05.2025 statt.

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 (siehe Neubauten und Bestandsankäufe) 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 BEHINDERTEN-GERECHTES WOHNEN, SOZIALE DIENSTE

Im Berichtsjahr wurden wiederum Wohnungen im Erdgeschoss so umgebaut, dass ältere oder gehandicapte 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. Außer dem 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, was zu einer Verbesserung der Gesamtqualität führt.

Bei der Einführung digitaler Systeme werden Abläufe standardisiert, was zu einer höheren Konsistenz und Anwenderfreundlichkeit führt. 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, was zu besseren Entscheidungsgrundlagen führt.

Weiterhin ermöglichen digitalisierte Prozesse eine schnellere und effizientere Reaktion auf Kundenanfra-

gen, was zu einer höheren Kundenzufriedenheit führt. 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 29 % (Stand: 31.12.2025) unserer Mitglieder aktiv genutzt wird. Im Jahr 2024 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. Der Vermietungsprozess wird zwischenzeitlich ausschließlich über dieses Vermietungsportal umgesetzt.

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

Für 2026 sind weitere Einführungen für digitale Lösungen im Bereich der Wohnungsabnahme und Bestandspflege vorgesehen sowie im Bereich der Digitalisierung und Archivierung der analogen Eingangspost.

Die Anbindung unserer neuen Geschäftsstelle mit zwei disjunkten und redundanten Glasfaserkabeln sichert uns zum einen eine sehr schnelle IT-Anbindung und erhöht unsere Anbindungssicherheit. In Vorbereitung auf unseren Umzug in die neue Geschäftsstelle ist es uns gelungen, eine Vielzahl an analogen Daten zu digitalisieren, entsprechend zu archivieren und auf diesem Wege digital verfügbar zu machen.

MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN

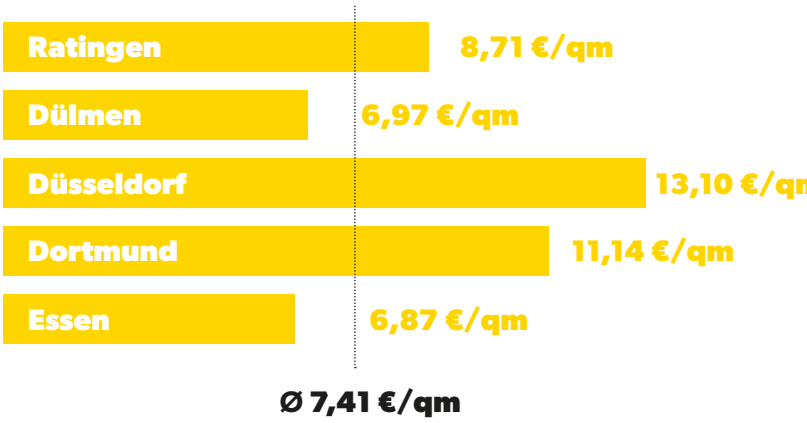
Die durchschnittliche Kaltmiete betrug über die gesamten Bestände im Berichtsjahr 7,41 €/m² Wohnfläche. In Ratingen betrug sie 8,71 €/m², in Dülmen 6,97 €/m², in Düsseldorf 13,10 €/m², in Dortmund 11,14 €/m² und am Standort Essen 6,87 €/m². Die jährlichen Sollmieten betrugen 22,59 Mio. € (Vorjahr: 22,27 Mio. €).

Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen gegenwärtig im Monatsdurchschnitt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche 1,92 € (Vorjahr: 1,90 €).

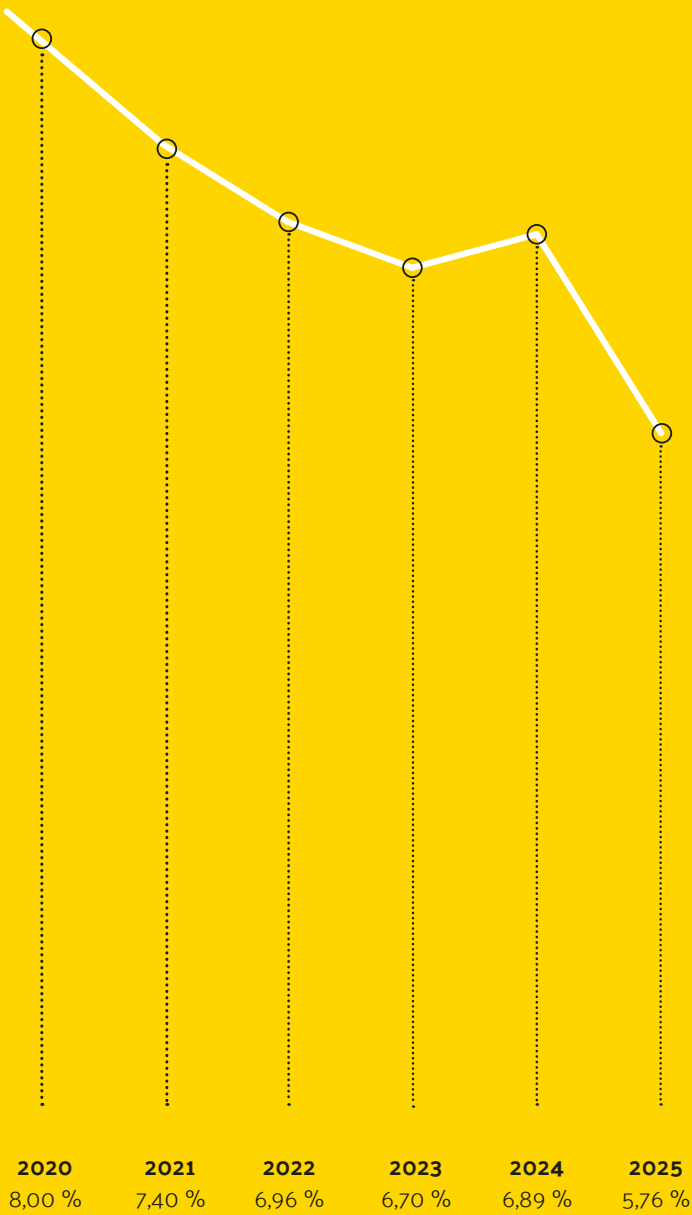
Es ist festzuhalten, dass insbesondere durch die stark angestiegenen Energiekosten und durch Gebühren-erhöhungen die Heiz- und Betriebskosten für Mieter und Vermieter stetig steigen werden. Durch geeignete Maßnahmen der energetischen Sanierung, durch günstigeren Energieeinkauf und Vereinbarung mehrjähriger 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 2020–2025



ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Im Berichtsjahr sind Erlösschmälerungen von rd. 461 T€ (im Vorjahr 429 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 2025 insgesamt 0,75 % und lag an dem Stichtag damit unter dem Vorjahresniveau (1,12 %). Im Jahresdurchschnitt lag die Leerstandsquote ebenfalls auf einem niedrigen Niveau von 1,11 %. Mit über 56 % 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 5,76 % (208 Kündigungen) und sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,13 % auf einen historischen Tiefstwert. Auch in der Zukunft ist eine Änderung dieser Entwicklung mittelfristig nicht zu erwarten, was einerseits ein Indikator für die langfristige Kundenbindung ist und andererseits den weiter oben beschriebenen sogenannten Lock-in-Effekt – ausgelöst durch die starke Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten – auch in unseren Wohnungsbeständen eindrücklich belegt.

Wesentliche Ursache für die Wohnungskündigungen war erneut, analog zu den vorherigen Jahren, zu rund 34 % 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 35 % der aus beruflichen oder persönlichen Gründen veranlasste Wechsel an einen anderen Ort und mit fast 6 % der anhaltend gestiegene Bedarf vieler Mieter nach mehr Wohnfläche.



DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UNSERER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 12.747 T€ realisiert. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
Bewirtschaftung	5.016 T€	4.085 T€
Betreuungstätigkeit	-38 T€	-19 T€
Geschäftsbesorgung	3 T€	-16 T€
Bautätigkeit Anlagevermögen	-1.169 T€	-459 T€
Sonstige betriebliche Tätigkeit	-13 T€	-89 T€
Betriebsergebnis	3.799 T€	3.502 T€
Beteiligungs- und Finanzergebnis	127 T€	151 T€
Neutrales Ergebnis	9.291 T€	792 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	13.217 T€	4.455 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-470 T€	-531 T€
Jahresüberschuss	12.747 T€	3.924 T€

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Jahresüberschuss	12.747 T€	3.924 T€	3.548 T€	3.540 T€	2.463 T€	2.538 T€
Bilanzgewinn	370 T€	378 T€	382 T€	393 T€	392 T€	398 T€

ERTRAGSLAGE

Das positive Ergebnis der Bewirtschaftung von T€ 5.016 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 931 erhöht. Ergebnissteigernd hat sich im Bereich der Erträge der Anstieg der Sollmieten um T€ 286 ausgewirkt, während sich im Bereich der Aufwendungen die Instandhaltungskosten um T€ 1.040 gegenüber dem Vorjahr reduziert haben. Ergebnisverschlechternd hat sich der Anstieg der Verwaltungskosten um T€ 577 ausgewirkt.

Die Verwaltungskosten betragen in 2025 je Bewirtschaftungseinheit rd. € 991 (Vorjahr: rd. € 813). 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 rd. € 31,31 (Vorjahr: rd. € 34,40) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag des Berichtsjahres betreffen im wesentlichen Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) in Höhe von T€ 394 sowie Gewerbesteuer des Berichtsjahres in Höhe von T€ 73.

Der ursprünglich im Wirtschaftsplan 2025 angenommene Jahresüberschuss in Höhe von ca. Mio. 12,6 € wurde um ca. T€ 100 übertroffen.

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

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	110 T€	0,1 %	159 T€	0,1 %	-49 T€
Sachanlagen	183.930 T€	92,0 %	175.082 T€	89,9 %	8.848 T€
Finanzanlagen	748 T€	0,3 %	1.998 T€	1,0 %	-1.250 T€
	184.788 T€	92,4 %	177.239 T€	91,0 %	7.549 T€
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Sonstige Vermögensgegenstände	169 T€	0,1 %	304 T€	0,2 %	-135 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	9 T€	0,0 %	31 T€	0,0 %	-22 T€
	178 T€	0,1 %	335 T€	0,2 %	-157 T€
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.175 T€	3,6 %	7.462 T€	3,7 %	-287 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.033 T€	0,5 %	548 T€	0,3 %	485 T€
Sonstige Wertpapiere	15 T€	0,0 %	17 T€	0,0 %	-2 T€
Flüssige Mittel	6.699 T€	3,4 %	9.167 T€	4,7 %	-2.468 T€
	14.922 T€	7,5 %	17.194 T€	8,8 %	-2.272 T€
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	199.888 T€	100,0 %	194.768 T€	100,0 %	5.120 T€



KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.247 T€	3,6 %	7.405 T€	3,8 %	-158 T€
Ergebnisrücklagen	71.892 T€	36,0 %	59.515 T€	30,6 %	12.377 T€
	79.139 T€	39,6 %	66.920 T€	34,4 %	12.219 T€
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	289 T€	0,1 %	311 T€	0,1 %	-22 T€
Bilanzgewinn (Dividende)	370 T€	0,2 %	378 T€	0,2 %	-8 T€
	659 T€	0,3 %	689 T€	0,3 %	-30 T€
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rückstellungen	2.168 T€	1,1 %	2.123 T€	1,1 %	45 T€
Darlehen	107.616 T€	53,8 %	112.881 T€	58,0 %	-5.265 T€
Übrige Verbindlichkeiten	19 T€	0,0 %	21 T€	0,0 %	-2 T€
	109.803 T€	54,9 %	115.025 T€	59,1 %	-5.222 T€
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	603 T€	0,3 %	1.252 T€	0,6 %	-649 T€
Nicht termingerecht abgebuchte Annuitäten	676 T€	0,3 %	638 T€	0,3 %	38 T€
Erhaltene Anzahlungen	7.642 T€	3,8 %	7.838 T€	4,0 %	-196 T€
Übrige Verbindlichkeiten	1.366 T€	0,8 %	2.406 T€	1,3 %	-1.040 T€
	10.287 T€	5,2 %	12.134 T€	6,2 %	-1.847 T€
Bilanzsumme	199.888 T€	100,0 %	194.768 T€	100,0 %	5.120 T€

KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5.120 (= 2,6 %) auf T€ 199.888 erhöht.

Die Sachanlagen (vorwiegend bebaute Grundstücke) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 8.848. Den Investitionen (vorwiegend Anlagen im Bau) von T€ 13.461 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 4.172 und Abgänge von T€ 3.313 gegenüber.

Die langfristigen sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus zu verrechnenden Tilgungszuschüssen der KfW in Höhe von T€ 85 sowie aus Forderungen aus der WEG Rücklage in Höhe von T€ 80.

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

vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses 2025 um T€ 12.219 auf T€ 79.139 erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 39,6 % (Vorjahr: 34,5 %).

Die langfristigen Rückstellungen entfallen mit T€ 2.102 (Vorjahr: T€ 2.073) auf Pensionsrückstellungen. Die kurzfristigen übrigen Rückstellungen enthalten insbesondere mit T€ 345 (Vorjahr: T€ 858) Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltungen.

Dem Zufluss durch Darlehensvalutierungen von T€ 2.934 stehen planmäßige Tilgungen von T€ 5.949 und Rückzahlungen von Darlehen von T€ 2.074 gegenüber.

Unter den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten werden insbesondere mit T€ 992 (Vorjahr: T€ 2.030) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Gesamtkapital/Bilanzsumme	199.888 T€	194.768 T€	188.283 T€	189.123 T€	181.072 T€	183.047 T€

FINANZLAGE

Am 31. Dezember 2025 waren die langfristigen Vermögenswerte in voller Höhe durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt.

Die aktuellen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 gegeben und ist auch für das Jahr 2026 auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung gesichert.

LANGFRISTIGER BEREICH 31.12.2025 (Vorjahreswerte 2024 in Klammern)	KURZFRISTIGER BEREICH 31.12.2025 (Vorjahreswerte 2024 in Klammern)
184.966 T€ VERMÖGENSWERTE (177.574)	6.699 T€ FINANZMITTELBESTAND (FLÜSSIGE MITTEL) (9.167)
188.942 T€ FINANZIERUNGSMITTEL (181.945)	8.223 T€ ÜBRIGE KURZFRISTIG REALISIERBARE VERMÖGENSWERTE (8.027)
3.976 T€ ÜBERDECKUNG (4.371)	10.946 T€ KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN (12.823)

STICHTAGSLIQUIDITÄT

3.976
T€ NETTO-GELDVERMÖGEN (4.371)

FINANZIELLE LEISTUNGS-
INDIKATOREN DER
GENOSSENSCHAFT

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

7,5 % (3,2 %) GESAMTKAPITALRENTABILITÄT	
39,9 % (34,7 %) BILANZIELLE EIGENKAPITALQUOTE	
0,8 % (1,2 %) LEERSTANDSQUOTE	7,41 (7,10) Euro qm/mtl. DURCHSCHNITTliche MIETE FÜR WOHNUNGEN
	16.636 (7.230) 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.

Berechnung der Eigenkapitalquote: Eigenkapital dividiert durch Bilanzsumme = 39,6 %
Berechnung der Bilanziellen Eigenkapitalquote: Eigenkapital minus ausgeschiedene Anteile und minus Dividende durch Bilanzsumme = 39,9 %

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 wurde 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 der 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 entwickeln 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 weiterhin aktuell und werden in einigen Bundesländern und im Bund kontrovers diskutiert. Diese Reformgedanken im Mietrecht können erhebliche Auswirkungen auf die gesamte Wohnungswirtschaft haben. Ausgelöst durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und der aufgrund von Baukosten- und Materialpreissteigerungen sowie der erhöhten Finanzierungskosten nicht annähernd in ausreichender Zahl erstellter Neubauvorhaben in 2023, 2024 und 2025 sowie in den Folgejahren wird sich der politische Druck nach weiteren mietpreissenkenden Regelungen im Wohnungsbestand noch weiter aufbauen.

Die in der Vergangenheit aufgrund gesetzlicher Änderungen erfolgte Reduzierung des umzulegenden Anteils von vorgenommenen Modernisierungen von ursprünglich 11 % auf 8 % und die damit einhergehenden ergänzenden Regelungen, die den Spielraum der maximal umlegbaren Modernisierungskosten auch 6 Jahre nach Abschluss der Modernisierung deutlich begrenzen, wirken sich im Zusammenspiel mit auf hohem Preisniveau verharrenden Preisen bei vielen Hoch- und Tiefbaugewerken negativ auf das Modernisierungsverhalten vieler Wohnungsgesellschaften aus. In der Folge führen sie zu einer erkennbaren Zurückhaltung und zeitlichen Streckung von dringend notwendigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Hinzu kommt, dass die bislang von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank) verlässliche öffentliche Förderung für energetische Sanierungsvorhaben und

für besonders energetisch anspruchsvolle Neubauvorhaben (Bundesförderung für effiziente Gebäude, BEG) im Januar 2022 zwischenzeitlich und ohne Ankündigung ersatzlos gestrichen und in der zeitlichen Folge gegenüber vorherigen Förderkonditionen erheblich verschlechtert bzw. verschärft wurde. Die damit einhergehenden Folgen für die politisch geforderten energetischen Modernisierungsanstrengungen und Neubauvorhaben führen für die Wohnungsunternehmen weiterhin zu einer deutlich schlechteren Ausgangslage und erklären die stark nachlassenden baulichen Neubauaktivitäten der gesamten Wohnungswirtschaft. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bundesregierung zu diesen Themen zukünftig 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 65,00 €/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 Zertifikatehandels deutlich stärker ausfallen wird als in den ersten Jahren.

In den nächsten Jahren wird die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes hin zu klimaneutralen Gebäuden viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft an die wirtschaftlichen Grenzen bringen. Durch den in 2022 von unserer 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 Jahren 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, 2023 und 2024 zu langfristigen Zinskonditionen, die innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes die Fremdkapitalkosten erheblich verteuert haben. Zu einer nennenswerten Entlastung der Finanzierungskosten haben die in 2024 und 2025 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 möglich zu optimieren.

Es bleibt abzuwarten, ob und in welchem Tempo die Zinskonditionen im Jahresverlauf 2026 wieder eine Aufwärtsbewegung nehmen. Entscheidend wird hierfür insbesondere die Entwicklung der Inflation sein.

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 2025 zu erhöhten Preisbelastungen.

RISIKEN AUFGRUND DES KRIEGES IN DER UKRAINE UND IM NAHEN OSTEN

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 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 und in 2025 hat dazu beigetragen, dass die Energiepreise auch zukünftig im erträglichen Maße gesichert werden konnten. Darüber hinaus haben wir unsere ohnehin regelmäßig gewarteten zentralen Heizungsanlagen weiter technisch optimiert und Einstellungsänderungen vorgenommen, die ohne nennenswerten Komfortverlust zu bereits feststellbaren Energieeinsparungen geführt haben und somit auch zukünftig die Energiekostenbelastung unserer Mieterinnen und Mieter im erträglichen Rahmen halten werden.

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

Seit dem 28.02.2026 findet überdies eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran andererseits statt. Von diesem Konflikt sind weitere arabische Anrainerstaaten betroffen. Diese zwischenzeitlich mehrere Wochen andauernde kriegerische Auseinandersetzung hat auch erhebliche Auswirkungen auf deutsche Unternehmen und ihre Beschäftigten. Inwieweit es durch den Krieg im Nahen Osten zu Beeinträchtigungen der Genossenschaft kommt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Entscheidend wird sein, wie lange und intensiv die kriegerischen Auseinandersetzungen andauern und geführt werden und wie schnell sich im weiteren Verlauf insbesondere der Weltmarktpreis für Öl und Gas entwickeln wird.

MARKTCHANCEN

Unsere Strategie, durch Aus-, Um- und Neubau barrierefreie Wohnungen zu schaffen, haben wir im Berichtsjahr fortgeführt. Als Maßnahme zur Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit betrachten wir auch die Modernisierungen, die wir in unseren attraktiven, erhaltungswürdigen Beständen konzentriert vornehmen. Dabei observieren wir den Markt permanent, um attraktive Immobilien zur Ergänzung unserer Bestände zu erwerben.

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

Durch die in unserer Tochtergesellschaft Essen-Nord Bau und Service GmbH seit Ende 2020 verortete Heizkostenselbstabrechnung und Funkrauchwarnmelder-Wartung unserer Wohnungsbestände eröffnen wir uns ein neues Geschäftsfeld im Kerntätig-

keitsbereich der Wohnungswirtschaft. Dies geschieht zum einen aus unternehmerischen Motiven und zum anderen, um die gestiegenen Serviceansprüche (Fernaulesbarkeit und -wartung) sowie eine Kostenstabilität aus Sicht unserer Mieter und Mitglieder sicherstellen zu können. Auch im Geschäftsjahr 2025 haben wir weitere Wohnungsbestände in die Heizkostenselbstabrechnung und in die Funkrauchwarnmelder-Wartung übernommen. Dabei handelt es sich u.a. um Bestände an der Fulerumer Straße, der Schönebecker Straße sowie der Schacht-Franz-Straße. Seit der Einführung der Selbstabrechnung in 2020 sind somit bislang insgesamt 1.411 Wohneinheiten (Stand: 31.12.2025) durch die Essen-Nord Bau und Service GmbH mit Messtechnik ausgestattet worden (Vorjahr: 1.101 Wohneinheiten). Überdies verfügen wir in unserer Tochtergesellschaft zwischenzeitlich über eigene fachliche Expertise bei der Wartung und Instandhaltung von zentralen Heizungsanlagen unserer Wohnungsgenossenschaft. Auch hierbei findet eine Wertschöpfung statt, die selbstverständlich auch unserer Wohnungsgenossenschaft zu-

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 2025 hiervon keine Auswirkungen auf unsere Geschäftsfelder feststellen. Verzögerungen resultieren überwiegend aus 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 im Berichtsjahr zu einem großen Teil dazu bei, dass die Baukosten weiterhin auf hohem Niveau verharren. Durch Planung und erhöhtem Wettbewerb versuchen wir, die Auswirkungen so gering wie möglich zu gestalten.

gutekommt. Unsere Tochtergesellschaft erwirtschaftet seit dem Jahr 2025 nach den umfangreichen Anfangsinvestitionen, der Zunahme der abzurechnenden Wohneinheiten und der Aufnahme weiterer Geschäftsfelder Jahresüberschüsse, 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 informieren über die Entwicklungen in unserer Genossenschaft. Im Jahresverlauf 2025 wurde auf dem sozialen Netzwerk LinkedIn ein Firmenauftritt unserer Wohnungsgenossenschaft eingerichtet, um die Pflege bestehender Geschäftskontakte und das Knüpfen von neuen geschäftlichen Verbindungen über diese Plattform zu fördern.

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 sowie der Konflikt im Nahen Osten zu keinen wesentlichen Abweichungen von der durch den Jahresabschluss vorgezeichneten Linie führen wird. Die Zukunftserwartungen unserer Wohnungsgenossenschaft werden durch die Situation in der Ukraine und im Nahen Osten 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 2026 einen Umsatz von rund 30,2 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss i. H. von ca. 3,5 Mio. €.

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

AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere Aktivitäten zur Erreichung des Klimaziels der Bundesrepublik Deutschland – der Klimaneutralität bis 2045 – konsequent fortgeführt. Dazu gehört, dass wir unser Immobilien-Portfolio mit über 3.700 Wohneinheiten alljährlich einer umfassenden Analyse unterziehen und unseren CO₂-Fußabdruck kritisch bewerten.

Auf Grundlage der Auswertung unserer Energieverbräuche entwickeln wir gezielte Maßnahmen zur aktiven Reduktion der CO₂-Emissionen. Da dieser Transformationsprozess langfristig angelegt ist, haben wir bereits vor mehreren Jahren damit begonnen, unseren Immobilienbestand schrittweise an die klimapolitischen Anforderungen anzupassen. Zu den bislang umgesetzten Maßnahmen zählen unter anderem der Austausch von Heizungsanlagen, die Digitalisierung von Heizungskellern, die Dämmung oberster und unterster Geschossdecken, die Planung von Photovoltaikanlagen sowie der Verkauf von ausgewählten Immobilien, bei denen Investitionen in energetischer Hinsicht nicht zielführend sind.

Unterstützt werden wir hierbei von verschiedenen Energieexpertinnen und -experten, die uns beratend zur Seite stehen und gemeinsam mit uns Lösungen entwickeln. In Zusammenarbeit mit Dr. Martin Handschuh von der Stuttgarter eco_nomy GmbH haben wir bereits frühzeitig eine sogenannte Klima-Roadmap zur energeti-

schen Modernisierung unseres Immobilienbestands erarbeitet. Diese berücksichtigt gleichermaßen wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte.

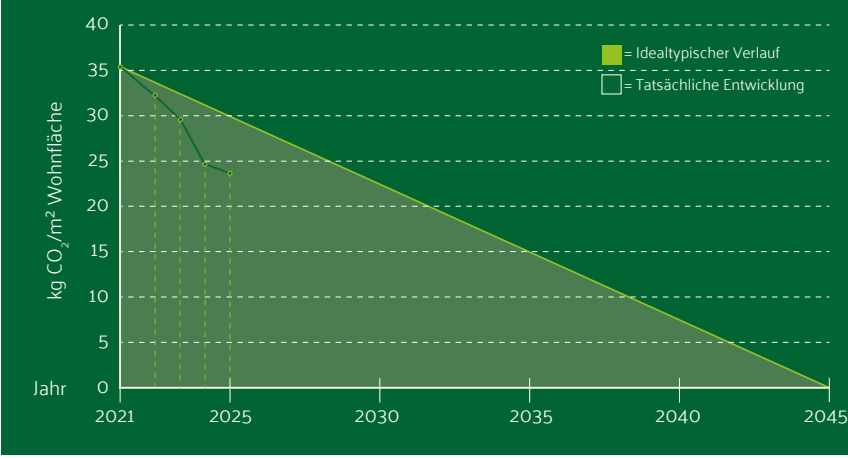
Die Klima-Roadmap dient uns als verbindliche Handlungsleitlinie. Sie definiert die Maßnahmen, die wir im Hinblick auf die ökologischen Anforderungen bereits umgesetzt haben, aktuell realisieren und künftig weiterverfolgen werden. Dabei legen wir großen Wert darauf, die Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich zu halten – sowohl in finanzieller Hinsicht als auch im Hinblick auf temporäre Beeinträchtigungen durch notwendige Baumaßnahmen.

Kennzahlenvergleich der Dekarbonisierungsmaßnahmen 2021–2025

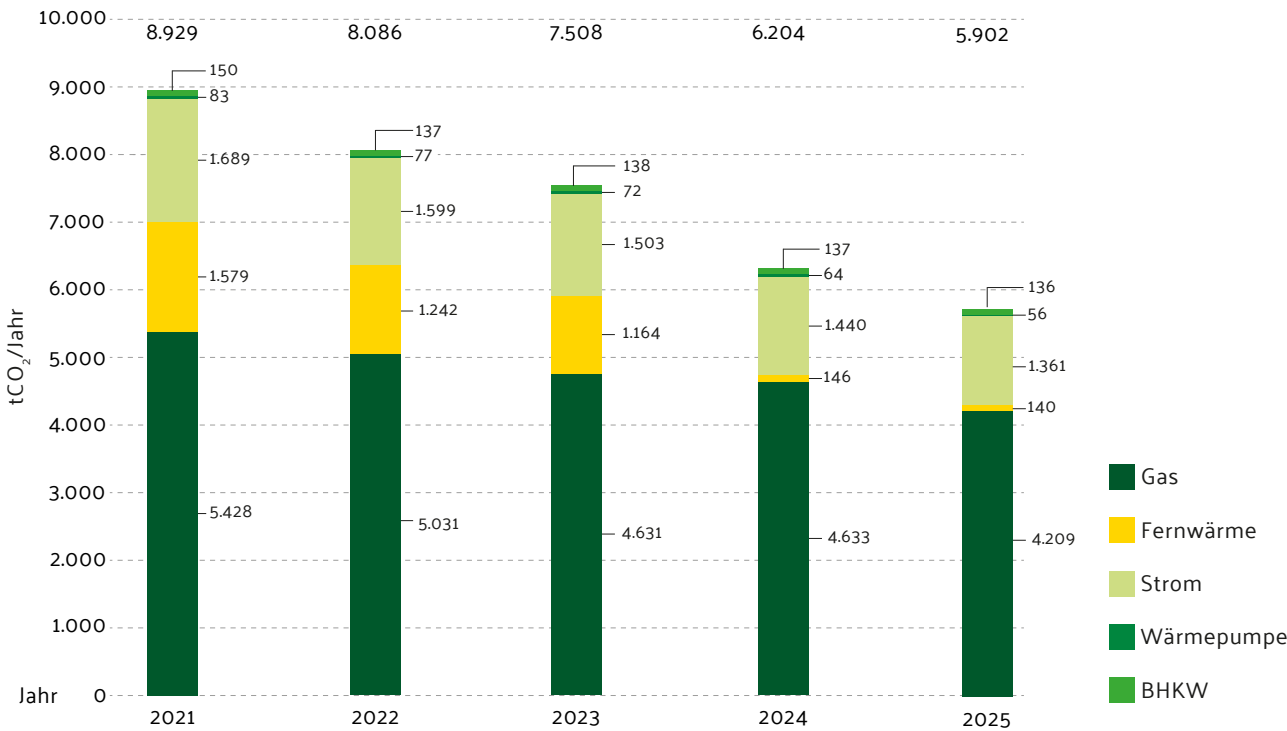
Zur Überprüfung der Effizienz unserer Sanierungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen haben wir die Kennzahlen unserer Dekarbonisierungsaktivitäten aus den Jahren 2021 bis 2025 analysiert und miteinander verglichen.

Bereits an dieser Stelle lässt sich festhalten: Die Maßnahmen sind durchweg erfolgreich. Die Auswertungen zeigen, dass wir nicht nur im Plan liegen, sondern mit der Entwicklung unserer absoluten CO₂-Emissionen – gemessen an einem idealtypischen Zielpfad bis 2045 – die aktuell erforderlichen Reduktionswerte ähnlich wie im letzten Jahr deutlich übertreffen.

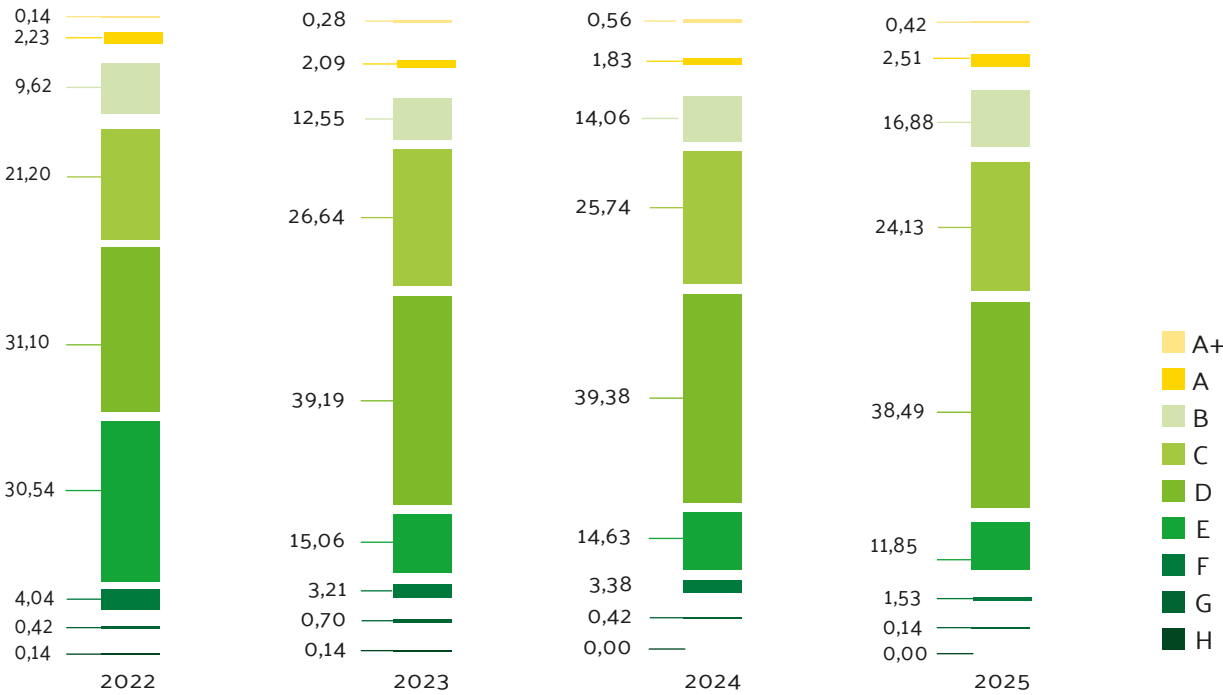
CO₂-EMISSIONEN 2021–2024
im Vergleich zum idealtypischen Verlauf bis 2045.



ENTWICKLUNG DER ABSOLUTEN CO₂-EMISSIONEN



ENTWICKLUNG DER GEBÄUDEANTEILE PRO ENERGIEEFFIZIENZKLASSE (EEK) IN %



Aufgrund von Rundungsdifferenzen werden rechnerisch nicht immer 100 Prozent erreicht. Da in 2025 für veräußerte Wohneinheiten keine Verbrauchs- bzw. CO₂-Emissionsdaten vorliegen, ergeben die Prozentzahlen für dieses Jahr in Summe keine 100 Prozent.

AUSZEICHNUNG FÜR NEUES VERWALTUNGS- GEBÄUDE

Mit unserem neuen Verwaltungsgebäude am Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1, das dem Energiehaus-Standard 40 EE entspricht, setzen wir auch mit unserem eigenen Unternehmenssitz vorbildliche Maßstäbe im Hinblick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Energieversorgung unseres neuen Verwaltungsgebäudes im April 2026 die Auszeichnung „Energieeffizientes Nichtwohngebäude“ erhalten.

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung erfolgreich getestet

Auf Grundlage des im Mai 2024 in Kraft getretenen Solarpakets und den darin festgelegten Bestimmungen für die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz hat Essen-Nord die Möglichkeit, mit Hilfe von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der genossenschaftseigenen Immobilien Strom zu produzieren und auf administrativ einfache Weise an die Mieterschaft weiterzugeben.

Der Vorteil für die Mieterinnen und Mieter: Sie haben weiterhin ganz normale Stromverträge, z.B. mit den Stadtwerken Essen, profitieren aber zusätzlich vom in der Regel deutlich günstigeren PV-Strom, da keine Netzentgelte und Konzessionsabgaben anfallen. Auch in ökologischer Hinsicht ist der Strom vom Dach eine saubere und nachhaltige Ergänzung bei der Stromversorgung. Ein entsprechendes Pilotprojekt mit 56 Wohneinheiten am Ahrendals Hang ist in Planung und wird voraussichtlich Anfang 2027 starten.

Von NRW.Energy4Climate, der Landesgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Energie und Klimaschutz, haben wir für die wirtschaftliche Realisierung der klimaneutralen

ENTWICKLUNG DES ABSOLUTEN ENERGIEVERBRAUCHS



JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025

BILANZ ZUM 31.12.2025

AKTIVA

	Geschäftsjahr 2025	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		109.872,58	158.986,11
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.417.041,54		157.141.573,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.351.578,88		6.565.084,05
Grundstücke ohne Bauten	5.603.727,04		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.451,56		327.451,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	940.910,16		46.526,45
Anlagen im Bau	570.376,30		10.302.370,44
Bauvorbereitungskosten	718.917,48		599.189,54
Geleistete Anzahlungen	0,00	183.930.002,96	99.485,19
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00		225.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	209.008,00		209.008,00
Sonstige Ausleihungen	0,00		1.250.000,00
Andere Finanzanlagen	314.300,00	748.308,00	314.300,00
Anlagevermögen insgesamt		184.788.183,54	177.238.974,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.169.265,25		7.411.917,95
Andere Vorräte	5.929,20	7.175.194,45	50.139,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	217.522,99		167.163,72
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	180.000,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		33,08
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35.834,99		23.817,36
Sonstige Vermögensgegenstände	767.859,21	1.201.217,19	661.106,73
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		15.370,21	16.979,50
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.699.026,82	9.166.867,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.358,19	31.082,12
Bilanzsumme		199.888.350,40	194.768.081,40
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		369.083,62	340.985,17

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2025	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	288.990,00		310.650,00
der verbleibenden Mitglieder	7.246.939,12	7.535.929,12	7.405.330,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1180,88 €			(1.249,60)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.081.000,00		7.806.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1275.000,00 €			(393.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.444.087,97		4.444.087,97
Andere Ergebnisrücklagen	58.366.698,68	71.891.786,65	47.264.624,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 11102.073,99 €			(3.153.348,67)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	12.746.913,01		3.924.188,56
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	12.377.073,99	369.839,02	3.546.348,67
Eigenkapital insgesamt		79.797.554,79	67.608.532,95
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.102.363,00		2.072.561,00
Steuerrückstellungen	20.417,00		82.708,00
Sonstige Rückstellungen	648.972,73	2.771.752,73	1.219.550,83
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.710.419,63		105.158.084,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.581.653,72		8.360.828,76
Erhaltene Anzahlungen	7.641.678,41		7.837.683,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– Verbindlichkeiten aus Vermietung	267.112,43		279.341,42
– Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	992.247,55		2.030.297,89
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.825,68		1.241,65
Sonstige Verbindlichkeiten	93.105,46	117.319.042,88	117.249,98
– davon aus Steuern: 21.194,64 €			(47.673,07)
Bilanzsumme		199.888.350,40	194.768.081,40
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten		369.083,62	340.985,17

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr 2025	Summe	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	29.906.014,15		29.087.045,67
b) aus Betreuungstätigkeit	19.702,10		18.558,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.000,00	29.955.716,25	20.000,00
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-242.652,70	547.249,66
Sonstige betriebliche Erträge		9.777.544,17	1.176.836,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		15.065.696,14	16.170.978,72
Rohergebnis		24.424.911,58	14.678.711,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.346.714,63		2.050.898,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	520.567,42	2.867.282,05	468.155,96
– davon für Altersversorgung: 55.385,98 €			(54.946,19)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.221.510,97	3.709.395,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.781.327,50	1.608.827,60
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18.232,83		42.215,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	151.753,26	169.986,09	146.011,57
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		1.609,29	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.834.094,02	1.835.096,12
– davon aus Aufzinsung: 38.765,00 €			(36.242,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		466.682,43	520.832,99
Ergebnis nach Steuern		13.422.391,41	4.673.732,57
Sonstige Steuern		675.478,40	749.544,01
Jahresüberschuss		12.746.913,01	3.924.188,56
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		12.377.073,99	3.546.348,67
Bilanzgewinn		369.839,02	377.839,89



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

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 2025 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 (JAbschlWUV), 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 VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE

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.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde erstmalig eine Photovoltaikanlage installiert und in Betrieb genommen. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Des Weiteren wurden Außenanlagen aktiviert und mit einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 15 Jahren aktiviert.

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

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer in 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten aktiviert.

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu den tatsächlich entstandenen Kosten bilanziert. Ausfällen für leerstehende Wohnungen sind durch einen Abschlag Rechnung getragen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

sind zum Nominalwert ausgewiesen; Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen oder direkte Abschreibungen Rechnung getragen.

WERTPAPIERE

sind nach dem Niederstwertprinzip bewertet; sie sind zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Kurswert angesetzt. Es wurden Abschreibungen in Höhe von Euro 1.609,29 vorgenommen.

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

FLÜSSIGE MITTEL

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

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN

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 2,05 % p.a. bei Berücksichtigung eines 10-Jahres Durchschnitts sowie 2,21 % 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 € 53.380 (Rückstellung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.102.363; Rückstellung unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes = € 2.048.983).

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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.25	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	31.12.25
des Geschäftsjahres						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	540.640,06	-	-68.078,54	-	-	472.561,52
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	246.686.203,24	23.540,00	-2.476.654,17	11.412,93	-	244.244.502,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.684.724,81	12.586,13	-	15.990.064,91	-	24.687.375,85
Grundstücke ohne Bauten	0,51	5.603.726,53	-	-	-	5.603.727,04
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	359.657,56	-	-	-	-	359.657,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	908.784,00	1.185.820,46	-587.492,38	97.105,19	-	1.604.217,27
Anlagen im Bau	10.302.370,44	5.941.374,79	-247.730,32	-15.425.638,61	-	570.376,30
Bauvorbereitungskosten	599.189,54	690.961,04	-856,80	-570.376,30	-	718.917,48
Geleistete Anzahlungen	99.485,19	3.082,93	-	-102.568,12	-	-
	267.640.415,29	13.461.091,88	-3.312.733,67	0,00	-	277.788.773,50
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	-	-	-	-	314.300,00
	1.998.308,00	-	-1.250.000,00	-	-	748.308,00
Anlagevermögen insgesamt	270.179.363,35	13.461.091,88	-4.630.812,21	0,00	-	279.009.643,02

kumulierte Abschreibung						31.12.25	Buchwert am 31.12.25	Buchwert am 31.12.24
01.01.25	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i.Zshg.m. Zugängen	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	Änderungen i.Zshg.m. Umbuchungen	Zuschrei- bungen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
381.653,95	49.104,53	-	68.069,54	-	-	362.688,94	109.872,58	158.986,11
89.544.630,16	3.568.297,60	-	2.285.467,30	-	-	90.827.460,46	153.417.041,54	157.141.573,08
2.119.640,76	216.156,21	-	-	-	-	2.335.796,97	22.351.578,88	6.565.084,05
-	-	-	-	-	-	-	5.603.727,04	0,51
32.206,00	-	-	-	-	-	32.206,00	327.451,56	327.451,56
862.257,55	387.952,63	-	586.903,07	-	-	663.307,11	940.910,16	46.526,45
-	-	-	-	-	-	-	570.376,30	10.302.370,44
-	-	-	-	-	-	-	718.917,48	599.189,54
-	-	-	-	-	-	-	-	99.485,19
92.558.734,47	4.172.406,44	-	2.872.370,37	-	-	93.858.770,54	183.930.002,96	175.081.680,82
-	-	-	-	-	-	-	225.000,00	225.000,00
-	-	-	-	-	-	-	209.008,00	209.008,00
-	-	-	-	-	-	-	-	1.250.000,00
-	-	-	-	-	-	-	314.300,00	314.300,00
-	-	-	-	-	-	-	748.308,00	1.998.308,00
92.940.388,42	4.221.510,97	-	2.940.439,91	-	-	94.221.459,48	184.788.183,54	177.238.974,93

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 7.169 T€ betrifft ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und übrige Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von T€ 164 (Vorjahr T€ 165).
4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum 31.12.2025 betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.
5. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:
 - Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (T€ 345), die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden,
 - Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 140).
7. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte zeigt die folgende Tabelle (Vorjahreszahlen in Klammern):

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

			Restlaufzeit > 1 Jahr		gesichert GPR*
Verbindlichkeiten	insgesamt	davon:	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
		unter 1 Jahr	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.710.419,63 (105.158.084,96)	5.874.967,82 (6.336.871,26)	20.539.082,16 (20.470.211,28)	73.296.369,65 (78.351.002,42)	99.710.419,63 (105.158.084,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.581.653,72 (8.360.828,76)	756.869,08 (699.463,36)	3.249.077,84 (2.999.509,51)	4.575.706,80 (4.661.855,89)	8.581.653,72 (8.360.828,76)
Erhaltene Anzahlungen	7.641.678,41 (7.837.683,96)	7.641.678,41 (7.837.683,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
– Verbindlichkeiten aus Vermietung	267.112,43 (279.341,42)	267.112,43 (279.341,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
– Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	992.247,55 (2.030.297,89)	992.247,55 (2.030.297,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.825,68 (1.241,65)	32.825,68 (1.241,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	93.105,46 (117.249,98)	73.675,59 (96.215,32)	19.429,87 (21.034,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	117.319.042,88 (123.784.728,62)	15.639.376,56 (17.281.114,86)	23.807.589,87	77.872.076,45	108.292.073,35
* = Grundpfandrechte					

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von € 9,2 Mio. enthalten. Weitere wesentliche periodenfremde und/oder außergewöhnliche Erträge / Aufwendungen sind nicht vorhanden.
2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

• Betriebs- und Heizkosten

7.260 T€

• Instandhaltungskosten

7.589 T€

• andere Aufwendungen für die Bewirtschaftung

216 T€

15.065 T€

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen resultieren aus Neubaumaßnahmen und Grundstücksankäufen i. H. v. T€ 1.078.
2. 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 31.12.2025 134.664,32 € (Vorjahr: 111.872,92 €) und der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 betrug 22.791,40 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 19.202,96 €).

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	17	3
Technische Mitarbeiter	13	7
Hauswarte	2	

Des Weiteren wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung:
- Anfangsbestand 01.01.2025

5.117

Zugang

219

Abgang

209

Endbestand 31.12.2025

5.127
- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 158.391,28 € 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 € 12.746.913,01 einen Betrag von 50 %, somit 6.373.456,50 € verbindlich in die Ergebnismrücklagen gem. § 40 Abs. 4 i. V. m. Abs. 3 der Satzung und § 20 Satz 2 GenG einzustellen. Vom verbleibenden hälftigen Jahresüberschuss in Höhe von 6.373.456,51 € wird ein Betrag in Höhe von 1.274.691,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt sowie ein Betrag in Höhe von 4.728.926,49 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 369.839,02 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01. Januar 2025.

Essen, 27. April 2026

Juan-Carlos Pulido
Vorsitzender des Vorstands

Andreas Dargegen
Mitglied des Vorstands

RECHTLICHE GRUND- LAGEN UND ORGANE

ÜBERSICHT ÜBER DIE RECHTLICHEN GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Firma	Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG
Sitz	Essen
Anschrift	Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1 45143 Essen
Telefon	(0201) 63 40 20
Telefax	(0201) 63 40 270
E-Mail	eno@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)	2028
Sabine Kuznik	(B)	2026
Norbert Steinig Schriftführer	(F)	2028
Ulrich Limpinsel	(F)	2027
Erwin Müller stellv. Schriftführer	(B)	2027
Stefan Peil Vorsitzender Bauausschuss	(B)	2026
Christiane Schroten	(B)	2027

(B) = Bauausschuss | (F) = Finanzausschuss

Vertreterversammlung	68 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
Holtkamp	Martina	Fünffußbank 1	45326	Essen
Jaritz	Detlev	Hauerstraße 20	45329	Essen
Kill	Ute	Feldmannhof 10	45329	Essen
Lau	Brigitte	Schonnefeldstraße 106	45326	Essen
Lungwitz	Manfred	Hauerstraße 18	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
Böntgen	Andrea	Bandstraße 112	45359	Essen
Böntgen	Andreas	Bandstraße 112	45359	Essen
Büngers	Nicole	Matthäuskirchstraße 23	45355	Essen
Dippel	Stephan	Matthäuskirchstraße 54	45355	Essen
Girschick-Kraus	Anke	Scheckenstraße 14	45359	Essen
Gonsior	Manuel	Matthäuskirchstraße 27	45355	Essen
Gring	Erich	Scheckenstraße 14	45359	Essen
Hermes	Michael	Heckelsberg 9	45359	Essen
Kemper	Norbert	Matthäuskirchstraße 26	45355	Essen
Lachner	Jens	Bocholder Straße 21	45355	Essen
Lätzel	Sigismund	Frintroper Straße 170	45359	Essen
Röser	Dorothea	Peter-Reise-Weg 8	45355	Essen
Röser	Hubert	Peter-Reise-Weg 8	45355	Essen
Schmidt	Daniel	Matthäuskirchstraße 16	45355	Essen
Slotke	Dietmar	Scheckenstraße 30	45359	Essen
Steinig	Dr. Patrick	Scheckenstraße 40	45359	Essen

VERTRETER IM WAHLBEZIRK III - ESSEN-STOPPENBERG/KATERNBERG

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Augustin	Michael	Köln-Mindener Straße 263	45327	Essen
Christhofen	Sabine	Im Westerbruch 16	45327	Essen
Lehmann	Wolfgang	Vinzenzstraße 23	45141	Essen
Moritz	Ulrich	Arendahls Hang 7	45141	Essen
Peter-Kecht	Jutta	Im Westerbruch 26	45327	Essen
Polixa	Sabrina	Im Westerbruch 22	45327	Essen
Staudinger	Helmut	Arendahls Hang 16	45141	Essen
Zimmermann	Kerstin	Im Westerbruch 14	45327	Essen

VERTRETER IM WAHLBEZIRK IV - ESSEN-WEST

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Breuer	Alfred	Lichterweg 1	45143	Essen
Gomulia	Monika	Gaußstraße 24	45143	Mülheim
Grewer	Klaus	Bockmühlenweg 38	45143	Essen
Heidgen	Paul	Gaußstraße 10	45143	Essen
Kaufels	Wolfgang	Hirtsieferstraße 43	45143	Essen
Klink	Birgit	Nöggerathstraße 77	45143	Essen
Krause	Silvia	Bockmühlenweg 2	45143	Essen
Leuverink	Verena	Hedwig-Dransfeld-Platz 10	45143	Essen
Lindemeier	Franz-Josef	Gaußstraße 24	45143	Essen
Lindemeier	Sebastian	Nöggerathstraße 79	45143	Essen
Luxen	Arnold	Bockmühlenweg 36	45143	Essen
Matten	Heidemarie	Grunertstraße 1a	45143	Essen
Matten	Reinhard	Grunertstraße 1a	45143	Essen
Mertineit	Margret	Bockmühlenweg 29	45143	Essen
Röser	Dr. Henning	Gaußstraße 17	45143	Essen
Röser	Richard	Gaußstraße 9	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
Dörner-Berude	Sabine	Fulerumer Straße 146	45149	Hattingen
Eisenmenger	Doris	Clausiusstraße 33a	45143	Essen
Gajewski	Heinz-Peter	Fulerumer Straße 144	45149	Essen
Gruber	Dieter	Scheidtstraße 84	45149	Essen
Hebeler	Irene	Ginsterweg 40	45149	Essen
Imberg	Michael	Rüttenscheider Platz 2	45130	Essen
Krause	André	Scheckenstraße 29	45359	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
Dadomo	Marco	Bechemer Straße 64	40878	Ratingen
Engels-Teriet	Dipl.-Ing. Dagmar	Elisabethstraße 4	40217	Düsseldorf
Kotterheidt-Aust	Roswitha	Lochnerstraße 35	40878	Ratingen
Theimer	Markus	Jülicher Straße 106	40477	Düsseldorf
Warzecha	Simone	Gleiwitzer Straße 7	40880	Ratingen
Weiland	Hartmut	Gleiwitzer Straße 7	40880	Ratingen

