

# Mieter denken...

Jahresbericht

20  
21



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im vorliegenden Jahresbericht auf eine geschlechterspezifische Schreibweise. Der im Text verwendete maskuline Begriff gilt grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

“ Im Jahr 2021 haben wir wieder darauf hingearbeitet, mit vielen Projekten die Gemeinschaft und ein gutes Miteinander zu fördern ... ”



gefragt,  
gesagt



# Inhaltsverzeichnis

## A

### EIN STARKER PARTNER FÜR ESSEN

1	Die GEWOBAU: Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt	8
2	Rahmenbedingungen	10
3	Geschäftsverlauf und -ergebnis	12
4	Instandhaltung, Modernisierung und Neubau	16
5	Das planen wir 2022	22
6	Faire Mieten	23
7	Mieter denken ...	24
8	Unsere Stiftung für die Menschen in Essen	36
9	Multimedia aus einer Hand	38
10	Gute Aussichten	39
11	Genossenschaft: Demokratie im Kleinen	40

## B

### LAGEBERICHT

1	Gegenstand des Unternehmens	44
2	Geschäftsverlauf	44
3	Darstellung der Lage	48
	3.1 Ertragslage	48
	3.2 Vermögenslage	50
	3.3 Finanzlage	52
	3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	53
4	Risiko- und Chancenbericht	54
	4.1 Risiken der künftigen Entwicklung	54
	4.2 Chancen der künftigen Entwicklung	57
5	Prognosebericht	58
6	Bericht des Aufsichtsrates	59



Jennifer Klosa  
28

Thomas Manderscheid  
34



# Mieter denken...

Familie  
Kapitza-Watter 30



Martin Galla  
32



Maurice Möller  
26

## C

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021**

62

## D

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

66

## E

**ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021**

1	Allgemeine Angaben	68
2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	68
3	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	70
	3.1 Bilanz	70
	3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	73
4	Sonstige Angaben	74



A. Ein starker  
Partner für  
Essen

1

# DIE GEWOBAU: BEI UNS STEHT DER MENSCH IM MITTELPUNKT

Die GEWOBAU ist mit rund 5.500 Wohnungen die größte Wohnungsgenossenschaft in Essen. Wir sind eine Genossenschaft mit Geschichte: Seit über 110 Jahren bieten wir den Menschen in Essen ein Zuhause zum Wohlfühlen und zu fairen Mieten. Doch das ist längst nicht alles:

## WIR ENGAGIEREN UNS FÜR DIE WOHN- UND LEBENSQUALITÄT IN ESSEN

Unsere soziale Verantwortung nehmen wir ernst und setzen uns mit viel Leidenschaft für die Wohn- und Lebensqualität in Essen ein. Wir kümmern uns mit einem umfassenden Service um unsere Mieter und Mitglieder, tragen zu einer sozialverträglichen Quartiersentwicklung bei, fördern das kulturelle Leben in der Stadt, setzen Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen, stärken die heimische Wirtschaft, schaffen Arbeitsplätze und setzen uns für die Prävention von Kriminalität ein.





## **WIR GESTALTEN DIE ZUKUNFT UNSERER STADT MIT**

In unserer Geschäftsstelle in der Essener Innenstadt arbeiten wir gemeinsam in einem engagierten Team von 54 Mitarbeitern für das Wohl unserer Mieter und Mitglieder. Mit unseren Neubaumaßnahmen schaffen wir nicht nur neuen Wohnraum in der Stadt, sondern beispielsweise auch dringend benötigte KiTa-Plätze für unsere kleinsten Bewohner.

**5.453**

Wohnungen

**54**

Mitarbeiter

## **WIR ERFÜLLEN MODERNE WOHNANSPRÜCHE**

Ob bei unseren Neubauprojekten, den Modernisierungen oder bei umweltschonenden Energie- und Mobilitätskonzepten – wir haben stets die unterschiedlichen Wohnansprüche der Menschen im Blick und schaffen Wohnungsangebote für individuelle Lebenssituationen.

Dies alles dient dem Ziel, unseren Mietern und Mitgliedern ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität zu bieten – denn bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt.



## RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2021 konnte die Weltwirtschaft nach dem ersten Pandemie-Jahr ein Plus von 5,5 % verzeichnen. Doch vor allem in den USA, China und der EU verlor die Wirtschaft Ende 2021 wieder an Fahrt. Die Weltkonjunktur wurde durch Lieferengpässe bei wichtigen Vorleistungsgütern und Rohstoffen sowie dem damit einhergehenden Preisdruck gedämpft. Weltweit verzeichneten Industrieländer die höchsten Inflationsraten seit mehreren Jahrzehnten.

Auch die wirtschaftliche Lage in Deutschland wurde im Jahr 2021 von Lieferengpässen, gestiegenen Preise bei Rohstoffen und Energie sowie durch die allgemein hohe Inflation belastet. Zwar erholte sich die deutsche Wirtschaft 2021 vom coronabedingten Einbruch des Vorjahres, allerdings weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Laut des Statistischen Bundesamts ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 um 2,8 % gewachsen, nachdem es im Jahr 2020 pandemiebedingt um 4,6 % zurückgegangen war.

Die Bauwirtschaft in Deutschland hat der Krise auch im zweiten Corona-Jahr getrotzt und konnte 2021 ihre reale Bauleistung ausweiten und um 1,2 % zulegen. Ende September 2021 lagen die Auftragsbestände im Wohnungsbau bei fast 13 Milliarden €, eine Steigerung zum Vorjahreswert um fast 20 %. Bis September wurden rund 282.000 Wohnungen genehmigt, ca. 5 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Dennoch haben Lieferengpässe, Materialmangel und die daraus resultierenden Preissteigerungen auch die Bauwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2021 beeinträchtigt.

So sorgte die Materialknappheit vor allem bei Holz und Stahl für Verzögerungen in der Produktion und die starken Preisanstiege – im Wohnungsbau im Jahresverlauf zeitweise im zweistelligen Prozentbereich – minderten die realen Umsätze.

Bedingt durch die Rücknahme der Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 sowie durch die hohe Nachfrage nach Baumaterialien und dem damit verbundenen sprunghaften Preisanstieg, stiegen die Baupreise 2021 im Jahresschnitt um 9,1 %. Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

Die Immobilienwirtschaft ist neben dem Baugewerbe und dem Bereich Information und Kommunikation einer der wenigen Wirtschaftszweige, die sich in der Pandemie bewiesen und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 sogar steigern konnten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie 2019. Dank dieser Beständigkeit konnten die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden €.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im Jahr 2021 hoch. Dank der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sind die Zinsen so niedrig wie fast noch nie.

Aus der starken Wohnraumnachfrage resultiert eine weiterhin steigende Neubautätigkeit. Denn auch wenn der Zuzug aufgrund der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 ausblieb, fehlt es in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten nach wie vor an Wohnraum.

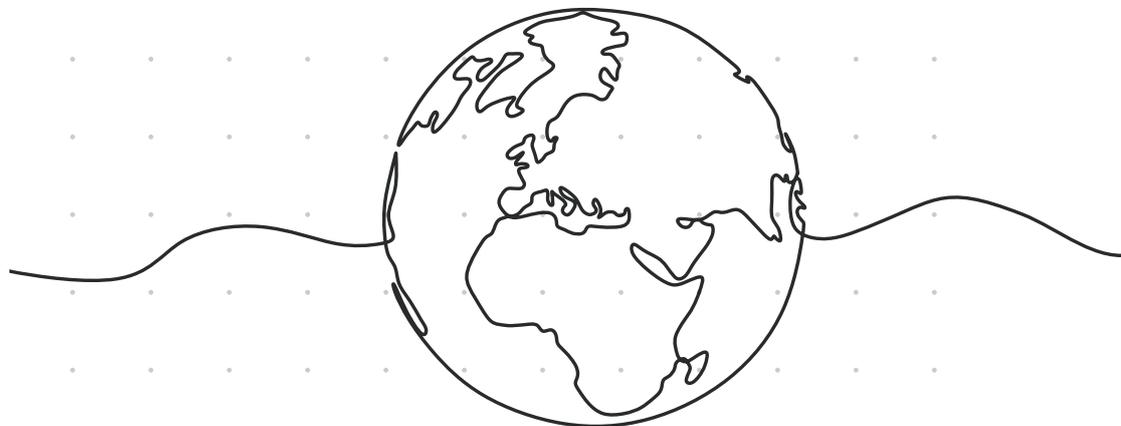
Insgesamt wurden 2021 rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht. Dabei verzeichnete die Zahl neuer Mietwohnungen ein deutliches Plus von 9,9 %.

Eine hohe Wohnraumnachfrage besteht auch weiterhin in Essen. Der zusätzliche Wohnungsbedarf wird durch die Stadt Essen bis 2030 mit ca. 16.500 zusätzlichen Wohnungen prognostiziert.

Dieser Herausforderung begegnet die Stadt mit dem „Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus“, das der Rat der Stadt Essen 2016 beschlossen hat. Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, um einer möglichen Wohnungsnot präventiv zu begegnen.

Auch die Projektgruppe „Perspektive Wohnen“ beschäftigt sich intensiv mit der Problematik und erarbeitet Lösungsansätze. Hier stehen die wohnungspolitischen Akteure in der Stadt Essen, darunter die GEWOBAU sowie die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen unter dem Vorsitz des Vorstandsvorsitzenden der GEWOBAU, Stephan Klotz, im Dialog mit der Stadt und dem Haus- und Grundeigentümerverein Essen.

Wesentliches Ziel für die nächsten Jahre ist und bleibt die Entwicklung einer abgestimmten Strategie zur nachfragegerechten Quartiersentwicklung mit bezahlbarem Wohnraum.



## GESCHÄFTSVERLAUF UND -ERGEBNIS



Um bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verfolgen wir eine duale Politik: auf der einen Seite steht dabei die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes und auf der anderen Seite der bedarfsgerechte Neubau. Mit unseren Baumaßnahmen schaffen wir gleichzeitig ein attraktives und lebenswertes Wohn- und Lebensumfeld.

Unsere erfolgreiche und vorausschauende Politik der vergangenen Jahre bewährt sich weiterhin. Auch im Jahr 2021 verzeichnete die GEWOBAU keine nennenswerten Vermietungsprobleme. Das resultiert unter anderem aus den vornehmlich attraktiven und nachgefragten Lagen vor allem im Süden und Südosten der Stadt Essen, in denen sich der deutlich überwiegende Teil unseres Bestandes befindet. Auch die größtenteils sehr gute bauliche Qualität unseres Bestandes, in die wir kontinuierlich investieren, trägt dazu bei.

1,5 %

Leerstandsquote

Neben der Instandhaltung der baulichen Substanz kümmern wir uns auch intensiv um den Erhalt der Zufriedenheit unserer Mieter. Dazu trägt insbesondere unser Hausmeisterdienst bei: Jeder unserer sechs Hausmeister ist für ein bestimmtes Wohngebiet zuständig. Mit eigenen GEWOBAU-Fahrzeugen und einem umweltfreundlichen Lastenrad sind sie mobil und immer schnell zur Stelle. Sie kümmern sich zuverlässig um kleinere Reparaturen und überprüfen die Sicherheit der Häuser und Außenanlagen. Außerdem haben unsere Hausmeister immer ein offenes Ohr für unsere Mieter. Dieser persönliche Kontakt wird seitens der Mieterschaft sehr geschätzt.

Darüber hinaus zählt seit 2020 ein GEWOBAU-Nachbarschaftscoach zu den besonderen Services der GEWOBAU für ihre Mieter und leistet wertvolle Arbeit für die Mieterzufriedenheit. Mit dem Einsatz des Nachbarschaftscoachs sollen soziale Werte wie Gemeinschaftssinn, Bereitschaft zu Fairness, Höflichkeit, Kompromissbereitschaft oder Toleranz im gesellschaftlichen Miteinander in den Hausgemeinschaften aktiver gestaltet werden.

Auch das Programm „SEBERA“ trägt zur weiteren Mieterzufriedenheit bei. Mit dieser Seniorenberatung bietet die GEWOBAU ihren betagten und oft gesundheitlich eingeschränkten Mietern umfassende Serviceleistungen, von individueller Beratung zur altersgerechten Alltagsorganisation bis hin zur Unterstützung bei Wohnungsumbauten.

Bei der Gestaltung bedarfsgerechter, zentraler und quartiersnaher Angebote kooperiert die GEWOBAU mit kompetenten Trägern aus sozialen und gesellschaftlichen Institutionen. Im Mietertreff „Schulzzwanzig – Ein Glücksfall für Jung und Alt“ in Huttrop ist dies das Jugendamt der Stadt Essen, im „LionTreff“ in Bergerhausen der Magnet Ruhrgebiet e. V. Beide Projekte werden seit vielen Jahren erfolgreich zum Wohle der Mieter und der Quartiere betrieben.

Der bereits über Jahrzehnte praktizierte ersetzende Neubau und die angemessenen Investitionen in den Bestand führten in Verbindung mit unserem angepassten Dienstleistungsangebot erneut zu sehr niedrigen eigen- und fremdinduzierten Leerstandsquoten.

Die in den zurückliegenden Jahren bereits vorgenommene umfangreiche Portfolioanalyse zur Konkretisierung und Verfeinerung der Investitionsplanung wurde auch 2021 fortgeführt. Dabei lag der Fokus vermehrt auf der energetischen Betrachtung unseres Wohnungsbestandes. Die Ergebnisse fließen unmittelbar in die jährlichen Modernisierungs- und Instandhaltungspläne ein.

Das Jahresergebnis (Jahresüberschuss) verminderte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug rund 3,3 Mio. €, der Bilanzgewinn verminderte sich auf rund 3,9 Mio. €.

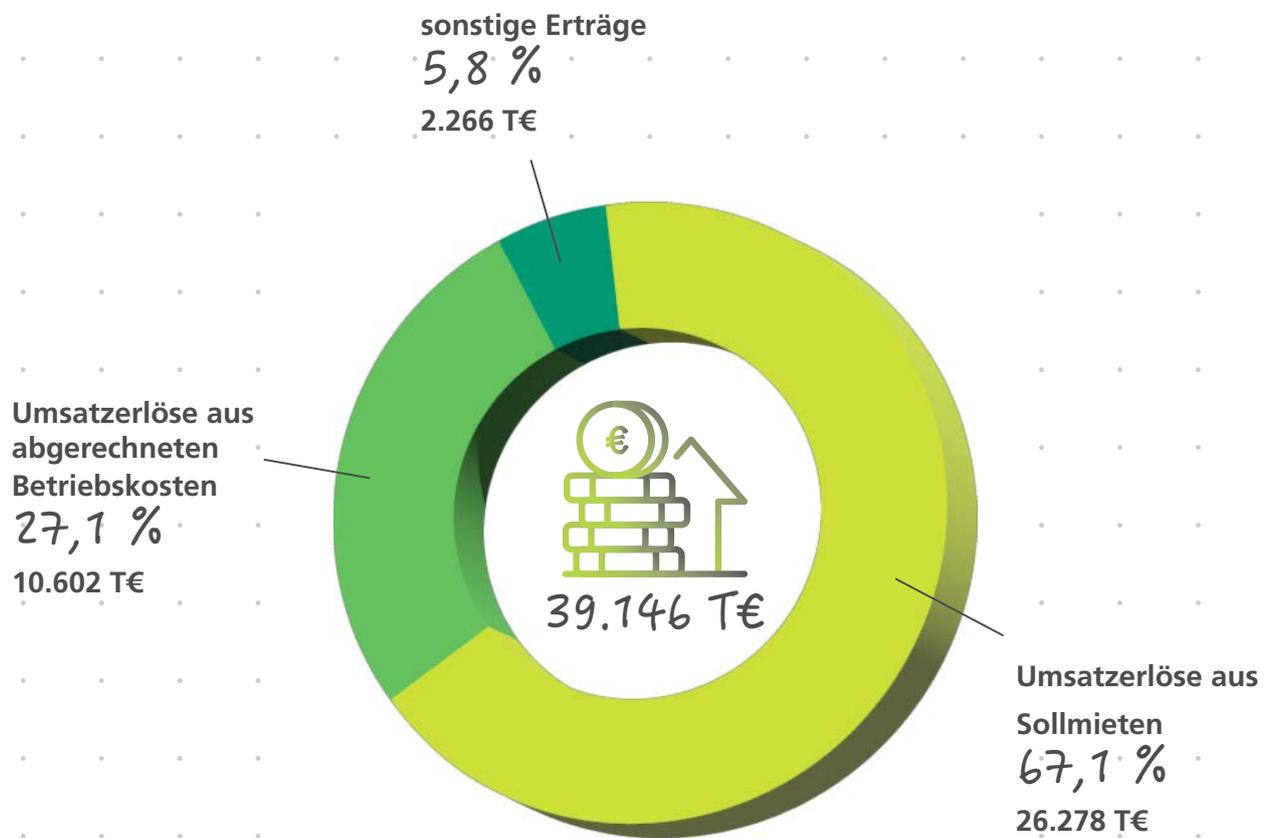
	2021	2020	2019	2018	2017
JAHRESÜBERSCHUSS	3.281	3.495	2.927	2.461	2.755
BILANZGEWINN	3.871	4.179	3.690	3.313	3.358

IN TEUR

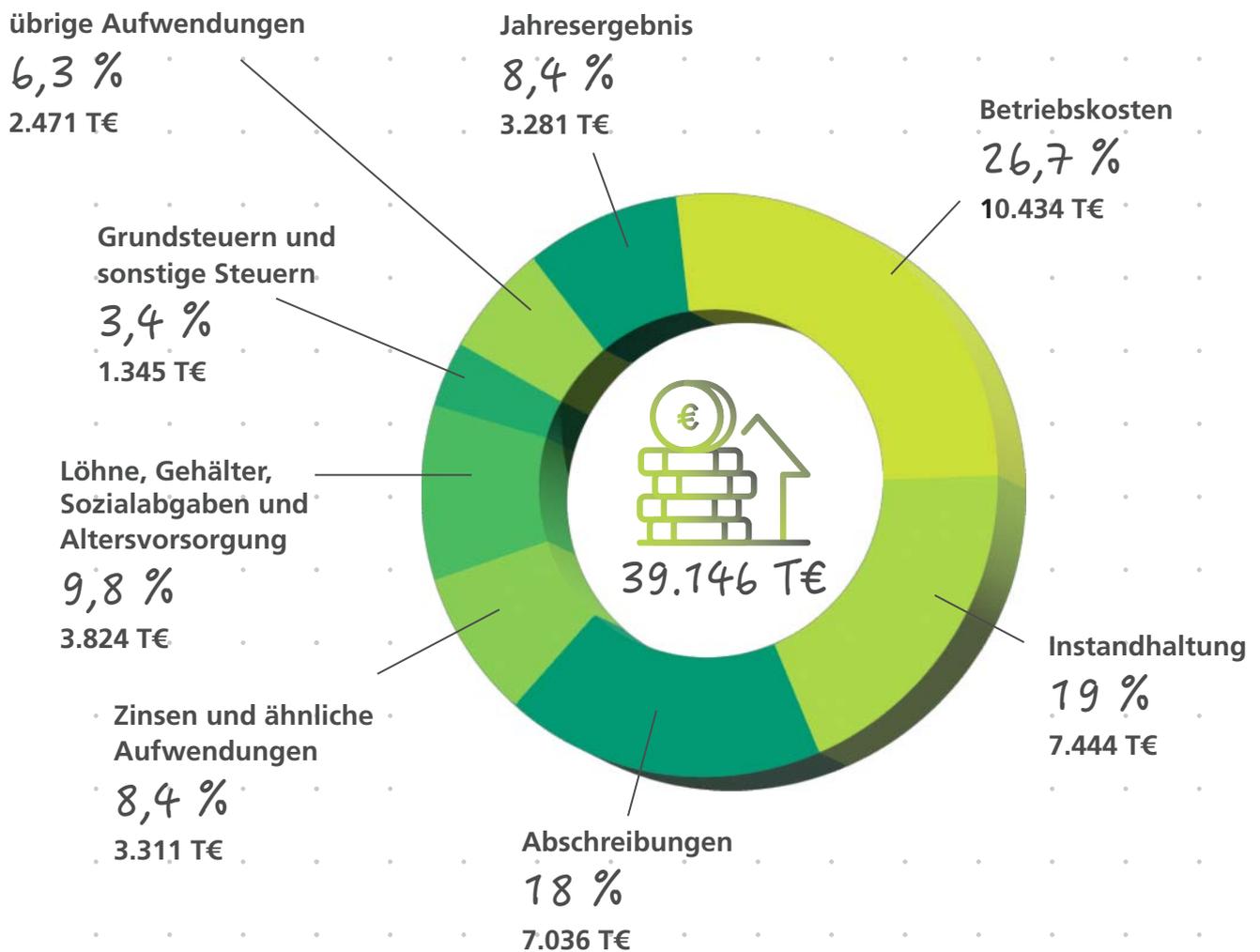
# ENTSTEHUNG

---

Die Erträge und Aufwendungen der Unternehmensleistung im Geschäftsjahr 2021 stellen sich wie folgt dar:



# VERWENDUNG





## INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG UND NEUBAU

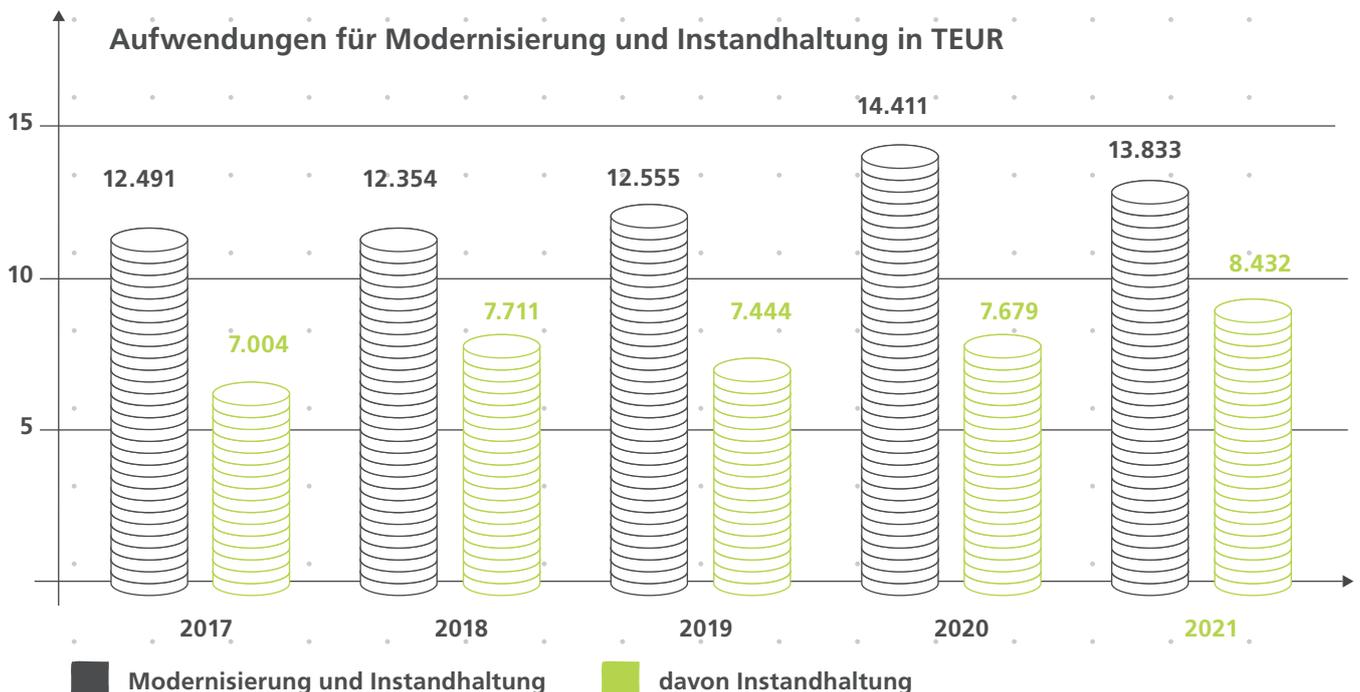
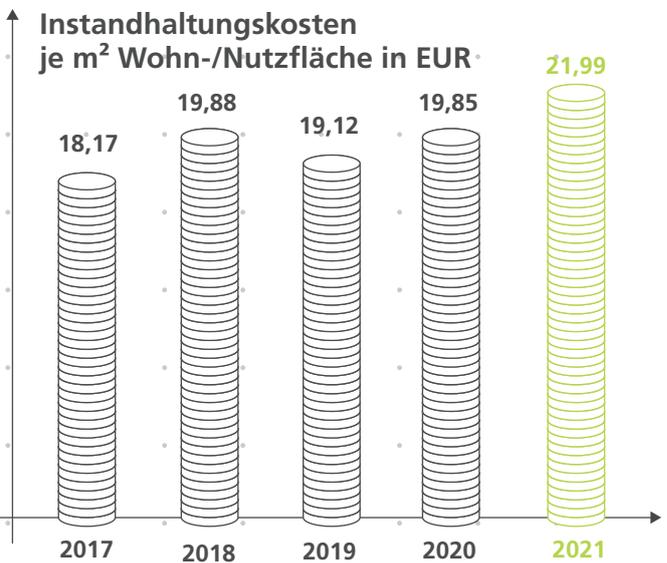
Unser vorrangiges Ziel als Genossenschaft ist es, unseren Mitgliedern ein hohes Maß an Wohn- und auch Lebensqualität zu bieten. Dazu gehören die kontinuierliche Pflege und Modernisierung des Bestandes, die attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes und der Neubau von zeitgemäßem Wohnraum.

Insgesamt investierte die GEWOBAU im Jahr 2021 rund 13,83 Millionen € einschließlich persönlicher und sächlicher Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes.

Die reinen Instandhaltungskosten betragen 2021 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 21,99 € gegenüber 19,85 € im Jahr 2020 und 19,12 € im Jahr 2019.

Die Corona-Pandemie, das steigende Infektionsgeschehen und die damit einhergehende Corona-Schutzverordnung prägten auch 2021 teilweise die Bereiche der Instandhaltung, Modernisierung und des Neubaus. Zum Schutz der Mitarbeiter, der beauftragten Dienstleistungsunternehmen sowie der

Mieter wurden daher einzelne geplante Arbeiten an und in unseren Objekten nicht oder nur eingeschränkt ausgeführt. Dazu gehörten besonders zu Anfang des Jahres vermeidbare Arbeiten im Bereich der Mieterwünsche, insbesondere Modernisierungen von Badezimmern. Auch auf Vorabnahmen bei Wohnungswechseln wurde aus Sicherheitsgründen verzichtet.



Unsere im Jahr 2021 umgesetzten Maßnahmen des Modernisierungs- und Instandhaltungsplans erstreckten sich räumlich über zahlreiche Stadtteile:

### **ALTENESSEN**

In der Siedlung Hölteberg wurden Einzelfenster erneuert sowie bereits wärme gedämmte und mit einer Gefälledämmung ausgestattete Flachdächer mit einer neuen Abdichtungsanlage versehen.

In der Hundebrinkstraße 43–47 führten wir die vor einigen Jahren begonnene Sanierung der Balkone in der Siedlung fort. Sie erhielten im Rahmen der Sanierung einen neuen Anstrich sowie eine Erneuerung der Balkonbeschichtung.



Headenkampstraße 42



Ruhrallee 350

### **ALTENDORF**

Hausfassaden sind das Gesicht eines Stadtteils. Freundliche und gepflegte Fassaden wirken sich nicht nur positiv auf das Wohnumfeld aus, sie verbessern auch deutlich die Vermietbarkeit. Die GEWOBAU nimmt daher regelmäßig am Hof- und Fassadenprogramm der Stadt Essen teil, so 2021 auch in Altendorf: In der Heinrich-Strunk-Straße 57 wurden die Fassaden der beiden Häuser gestrichen, ebenso die Fassaden der Häuser in der Körnerstraße 38 und 40. Hier sanierten wir zusätzlich die Balkone.

Auch in der Headenkampstraße 42 wurden im Rahmen des Programms die Fassade des Hauses gestrichen und die Balkone saniert.

### **BERGERHAUSEN**

Die Häuser in der Ruhrallee 350 und 352 erhielten einen neuen Fassadenanstrich und neue Fenster. Diese sind zur Straßenseite mit höherem Schallschutz ausgestattet. Zudem erneuerten wir die Dächer der beiden Häuser. In der Dinnendahlstraße 80–84 sanierten wir die rückseitige Fassade der Häuser.



Kinderspielplatz der Häuser im Korthover Weg 33–53

### BOCHOLD

Im Stadtteil Bochold erstrahlen die Häuserfassaden in der Hirsestraße 1–21 nach einer umfassenden Reinigung in neuem Glanz. Die Fassaden der beiden Häuser in der Mahlstraße 13 und 15 sowie in der Bottroper Straße 275 wurden gestrichen, die Balkone saniert und teilweise mit neuen Geländern ausgestattet. Die Arbeiten wurden durch das Hof- und Fassadenprogramm der Stadt Essen gefördert.



Mahlstraße 13 und 15

### HOLSTERHAUSEN

In der Niederdingstraße 27 lag der Fokus auf den Balkonen: die Balkonbrüstungen wurden zum Teil erhöht, ebenso wurden die Balkonaufbauten und Abdichtungen bzw. Bodenbeschichtungen erneuert.

### HUTTROP

Die Sicherheit der Mieter hat für die GEWOBAU oberste Priorität. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wurden daher die Geländer der Treppenhäuser in der Töpferstraße 23 und 25 sowie in der Elzstraße 1 erhöht.

In der Klingemannstraße 5 und 7 wurden gemäß dem Gebäudeenergiegesetz Teilbereiche der Flachdächer modernisiert. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 geplant.

### KRAY

Natürlich modernisieren wir auch für unsere kleinsten Bewohner: 2021 haben wir den Kinderspielplatz der Häuser im Korthover Weg 33–53 modernisiert und attraktiver gestaltet.

In der Eckenbergstraße 29–35 haben wir eine Stützmauer (Geländeabfangung) zu den Nachbargrundstücken erneuert. Die Arbeiten werden witterungs- und coronabedingt erst 2022 abgeschlossen sein.

### **SÜDOSTVIERTEL**

Im Südostviertel wurde die Häuserfassade in der Franziskaner Straße 56 und 58 A mit Unterstützung des Hof- und Fassadenprogramms der Stadt Essen gestrichen.

### **STEELE**

Das Haus in der Poschfuerhöhe 14 erhielt einen neuen Fassadenanstrich. Darüber hinaus erneuerten wir alle Fenster mit höherem Dämmwert. In der Steeler Straße 478 wurde das Treppenhaus neu gestrichen und die Elektroinstallation des Treppenhauses erneuert.

Das Haus im Langmannskamp 2 erhielt eine neue Haustür sowie eine neue Klingel- und Briefkastenanlage. Die Beauftragung zur Reinigung der rückseitigen Fassaden sowie der Balkone und Brüstungen der Häuser in der Bewerbungstraße 12, 14, 16, 18 und 20 wurde 2021 erteilt, aufgrund der Auftragslage und der coronabedingten Personalsituation konnten die Arbeiten allerdings erst im Februar 2022 ausgeführt werden.

### **ÜBERRUHR**

In unserer Wohnsiedlung in Überruhr setzten wir die auf mehrere Jahre angelegte Sanierung und Modernisierung von Balkonen, Fassaden, Treppenhäusern, Elektroinstallationen und Dächern fort. Unser Ziel ist es, eine zukunftssichere Ausstattung und attraktive Optik der Gebäude zu erschaffen. Im Jahr 2021 investierte die GEWOBAU in die Aufwertung der Siedlung rund 922.000 €.



Poschfuerhöhe 14

Im Bruktererhang 12 erneuerten wir das Flachdach und bauten eine Gefälledämmung ein. Zudem sanierten wir in der Siedlung bereits mit Gefälledämmung ausgestattete Dächer mit einer neuen Abdichtungslage und erneuerten Einzelfenster. Im Bruktererhang 15, 17, 19, 21 und 23 sanierten wir die Balkone, die einen neuen Anstrich und eine neue Bodenbeschichtung erhielten.

Umfassend saniert wurden die Häuser im Sonderfeld 2–12: die Balkone erhielten einen neuen Anstrich und eine neue Bodenbeschichtung, die Treppenhäuser wurden gestrichen und die Elektroinstallation im Treppenhaus erneuert. Darüber hinaus stellten wir die Versorgung der Mieterkeller mit Strom und Licht über den miereigenen Stromzähler her.

Im Sonderfeld 2 bauten wir ein ehemaliges Waschhaus in einen Fahrradraum mit Stellplätzen und Lademöglichkeit für E-Bikes und Lastenräder um. Nach der Überarbeitung der Wände mit einer Beflockung und dem Verlegen einer Elektroinstallation für Lademöglichkeiten ist ein heller, moderner Raum mit einer kleinen Reparaturstation entstanden, in dem



Bruktererhang 21 und 23



Fahrradraum im Sonderfeld 2

unsere Mieter ab sofort ihre E-Bikes sicher und bequem abstellen können. Ein optisches Highlight ist das Graffiti, das eine Szene aus der Siedlung darstellt.

In den Häusern im Nockwinkel 56 und 58 überarbeiteten wir die von der Essener Künstlerin Ursula Graeff-Hirsch gestalteten bleiverglasten Fenster. Sie wurden sorgsam in Scheiben und Rahmen eingebaut, die den aktuellen Anforderungen des Wärmeschutzes bei Fenstern entsprechen. Wir versuchen dies in der gesamten Siedlung umzusetzen und freuen uns sehr, dass wir auf diese Weise das Kunstwerk erhalten können.

#### **WERDEN**

Für die Häuser im Schützdellerweg 3 und 5 reichten wir 2021 einen Bauantrag zum Anbau von Balkonen für zwei Wohnungen ein. Der Anbau erfolgt voraussichtlich Anfang 2022.



Kirchhofsallee 46

In der Huffmannstraße 37 und 39 wurden die bereits in den Vorjahren begonnenen Arbeiten (Zentralheizung, Balkonanbau, Fassade) im Rahmen einer sogenannten „Modernisierung auf Raten“ an den beiden Häusern weitergeführt und die Treppenhäuser überarbeitet. In der Huffmannstraße 53 wurde 2021 das Treppenhaus gestrichen, nachdem in den Vorjahren Fassaden- und Dacharbeiten ausgeführt wurden.

Das Haus in der Kirchhofsallee 46 erhielt einen neuen Fassadenanstrich. Darüber hinaus wurde die Stahlkonstruktion der Balkone gestrichen.

Die Stützmauer der Häuser in der Albermannstraße 10 und 12 erhielt eine Betonsanierung und einen neuen Anstrich. Zudem wurden die Dach- und Balkonabdichtungen sowie die Dämmungen der Häuser teilweise überarbeitet.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen modernisierten wir diverse Aufzuganlagen im Bestand.

#### **CO<sub>2</sub>- Monitoring**

Im Berichtsjahr hat die GEWOBAU erstmals ein CO<sub>2</sub>-Monitoring für das Basisjahr 2020 durchgeführt. Die Häuser der GEWOBAU wurden im Hinblick auf den Energiebedarf zur Beheizung, der Warmwasserbereitung und dem Allgemeinstrombedarf betrachtet. Die Energieträger sowie die Verbräuche gingen in die Berechnung ein. Auf Basis dieser Zahlen wurde eine erste Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emission vorgenommen. Darauf aufbauend wird ein energetisches Konzept erarbeitet, mit dem wir die Vorgaben zur Klimaneutralität unserer Gebäude erreichen.

Im Bereich des Neubaus wurde 2021 im Maßmannweg in Bergerhausen der Abbruch des gesamten Baufeldes des ersten Bauabschnitts fertiggestellt. Der Bauantrag für die Kindertagesstätte wurde eingereicht und die Arbeiten an der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den ersten Bauabschnitt weitergeführt.



## DAS PLANEN WIR 2022

Auch im Jahr 2022 werden wir unseren Bestand zukunftsorientiert und nachhaltig entwickeln und bewirtschaften. Basierend auf dem CO<sub>2</sub>-Monitoring aus dem Jahr 2021 werden Maßnahmen und Fördermöglichkeiten für die Bestände der GEWOBAU erarbeitet. Gemäß der gesetzlichen Vorgabe muss eine Klimaneutralität der Gebäude bis 2045 erreicht sein.

Zudem werden alle Wohnungen, die aufgrund von Auszügen frei werden und zur Wiedervermietung anstehen, hinsichtlich erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen eingehend analysiert und nach dem festgestellten Bedarf modernisiert. Darüber hinaus werden einzelne Aufzuganlagen und Anlagenteile im Bestand erneuert.

In Altenessen werden die über mehrere Jahre geplanten Modernisierungsarbeiten in der Siedlung Hölteberg fortgesetzt. Dazu zählen Balkonanstriche, Balkonbodensanierungen, Änderungen der Eingangssituation an den fünf Punkthäusern sowie die Sanierung von Fassaden und Dächern.

In Bergerhausen werden in der Dinnendahlstraße 80, 82 und 86 die Dachterrassen und Teilflächen der Fassade saniert.

In Huttrop werden die Häuser in der Siedlung Schulzstraße, Klingemannstraße und Plantenbergstraße an das Fernwärmenetz angebunden. Zudem werden die Eingangssituationen geändert. In der Klingemannstraße 1 und 3 werden die Dachflächen mit Gefälledämmung nach Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes modernisiert.

In diversen Häusern im Bestand, unter anderem im Korthover Weg 47–51 im Stadtteil Kray, werden die Gaskessel erneuert. Im Blittersdorfweg ist die Erneuerung des Tiefgaragentors vorgesehen.

Im Südostviertel wird in der Franziskanerstraße 56 die Einrichtung für die Teilnahme am Dualen System (gelbe Tonne) vorgenommen und der Müllplatz modernisiert.

Die Planungen für 2022 sehen erneut eine Investition von rund 1.210.000 € für die Siedlung Sonderfeld in Übrerruhr vor. Darin enthalten sind die Sanierung der Balkone und Fassaden sowie die Modernisierung der Treppenhäuser, der Kellerelektrifizierung und der Flachdächer nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Darüber hinaus wird in der Siedlung eine Ruhewiese geschaffen, die der Erholung und Entspannung der Mieter dienen soll.

Im Stadtteil Werden ist in der Heckstraße, der Dückerstraße und der Dudenstraße für 2022 die Erneuerung der Blockheizkraftwerk-Anlage geplant.

Im Fokus des Neubaus wird das Neubauvorhaben im Maßmannweg/Guts-Muths-Weg stehen.





Der Eingang der Baugenehmigung für die Kindertagesstätte wird erwartet, nach deren Erhalt der Baubeginn der KiTa geplant werden kann. Ebenso werden die Bauanträge der Wohngebäude des ersten Bauabschnitts vorbereitet und es soll mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den zweiten und dritten Bauabschnitt begonnen werden.

Entstehen wird hier ein lebenswertes, naturnahes und modernes neues Wohnviertel, das verschiedene Wohnformen (Apartments, öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen und Einfamilienhäuser zur Miete) für alle Generationen und unterschiedliche Einkommensverhältnisse bietet.

Insgesamt ist der Bau von 116 Wohnungen, 11 Stadthäusern sowie einer Kindertagesstätte geplant.



durchschnittlich  
**5,83 Euro/m<sup>2</sup>**

Nettokaltmiete

## FAIRE MIETEN

Angemessene Mieten zeichnen die GEWOBAU als Genossenschaft aus. Die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,83 € (Vorjahr: 5,75 €), die Bruttokaltmiete bei 7,92 € je Quadratmeter (Vorjahr: 7,80 €). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf angepassten Wiedervermietungsmieten, häufig nach Modernisierungen.

Es wird auch weiterhin nicht unser Ziel sein, die Mieten zu maximieren. Mit ihren fairen Mieten trägt die GEWOBAU nach wie vor dazu bei, dass die Stadt Essen ihren Bürgern guten und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung stellen kann.

# Mieter denken ...

Nach-  
gefragt





## DAS HERZ UNSERER GENOSSENSCHAFT: UNSERE MIETERINNEN UND MIETER

Unsere Mitglieder sind das Herzstück der GEWOBAU – sie sind die GEWOBAU. Nicht nur formal, weil sie Anteile an unserer Genossenschaft zeichnen. Nein: Sie bilden eine Gemeinschaft, die durch Werte zusammengehalten und gestärkt wird: durch Solidarität, gegenseitige Rücksicht und Mitbestimmung. Deshalb haben wir die Ausgabe 2021 unseres Jahresberichts ihnen gewidmet: unseren Mieterinnen und Mietern.

Die vordringliche Aufgabe unserer Genossenschaft ist es, unseren Mitgliedern ein hohes Maß an Wohnqualität zu bieten. Das bedeutet, nachhaltigen, bedarfsgerechten und modernen Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung zu stellen. Damit sich unsere Mieter in ihrer Wohnung und in ihrem Viertel wohlfühlen, muss aber auch das Umfeld stimmen.

Mit zahlreichen Angeboten und Services sorgen wir deshalb gleichzeitig für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Im Jahr 2021 haben wir wieder darauf hingearbeitet, mit vielen Projekten die Gemeinschaft und ein gutes Miteinander zu fördern. Doch was sagen unsere Mieter dazu? Wie ist ihre Meinung zum Nachbarschaftscoach, zu Mieterfesten, Hofkonzerten und zu unserer Mieter-App? Finden sie, dass die GEWOBAU genug für den Umweltschutz tut? Und wie wohl fühlen sie sich bei unserer Genossenschaft? Wir haben uns bei unseren Mieterinnen und Mietern umgehört. Auf den folgenden Seiten lassen wir sie zu Wort kommen.

# Maurice Möller

Der 23-Jährige macht eine Ausbildung zum Physiotherapeuten und lebt seit 2019 als Single in Huttrop.



Am liebsten chillen ich im Wohnzimmer. Das quirlige Treiben auf der Straße gehört ja zum Leben in Essen und macht die Stadt aus.



Zwei Zimmer, Küche, Bad: Mit 52 Quadratmetern ist das Heim von Maurice Möller eher überschaubar. Aber es ist seine erste eigene Wohnung und der optimale Zuschnitt macht aus dem Platzangebot ein Zuhause, in dem er sich rundum wohlfühlt. Wohn- und Schlafzimmer sind gleich groß, das Bad ebenso („recht groß“) und die Küche passt auch („für einen

Single-Mann angemessen“). Wenn Maurice Möller nach der Schule nach Hause kommt, chillt er am liebsten für ein, zwei Stunden im Wohnzimmer – bevor er weiter zum Fußballtraining fährt. Im Wohnzimmer lernt er auch für seine Ausbildung. Wenn er nicht gerade dem Treiben auf der Straße zusieht.

## Nachgefragt

Das sagt Maurice Möller zum Thema E-Mobilität:

„Da wird sich sicher einiges ändern, gerade wenn sich Elektromobilität am Markt durchsetzt. Dann ist es wichtig, mit der Zeit zu gehen. Dann fände ich es gut,

wenn man von der GEWOBAU passende Angebote bekäme und dass man, soweit es möglich ist, das Wohnumfeld entsprechend anpasst.“

# PERSÖNLICHE ERFAHRUNG MIT DER GEWOBAU

## APP

Kleine oder auch größere Schäden halten sich nicht an Öffnungszeiten. Aber dafür gibt es ja die GEWOBAU-App. Mit ihrer Hilfe können Mieter und Mitglieder problemlos rund um die Uhr mit dem GEWOBAU-Team Kontakt aufnehmen. Sie hat auch Maurice Möller geholfen: „Ja, die App habe ich auch schon benutzt. Mir wurde auch sehr schnell geholfen, zum Beispiel als meine Sprechanlage mal nicht funktionierte. Das habe ich über die App gemeldet und innerhalb von ein, zwei Tagen hat auch schon eine Firma für einen Reparaturtermin bei mir angerufen. Mir wurde immer sehr schnell geholfen, wenn ich ein Anliegen hatte.“

## NACHBARSCHAFTSCOACH

Tanja Lampas, Nachbarschaftscoach der GEWOBAU, findet immer eine Lösung, wenn Nachbarn einmal unterschiedlicher Meinung sind. Als Maurice Möller sich während des Lockdowns in seiner Wohnung für seinen Fußballverein fitgehalten hat, war seine Nachbarin davon weniger begeistert. „Frau Lampas hat uns aber sehr gut helfen können. Sie hat mit uns beiden gesprochen, konnte beide Seiten verstehen und uns beiden eine Lösung an die Hand geben. Wenn Frau Lampas nicht dagewesen wäre, wären wir bis heute nicht auf einen Nenner gekommen. Aber so hat sie unseren Streit erfolgreich geschlichtet. Das ist ideal. So was kenne ich nicht so oft.“ Gerade für junge Leute, die zum ersten Mal eine eigene Wohnung beziehen und sich mit den Abläufen und Regeln innerhalb eines Mehrfamilienhauses noch nicht auskennen würden, so Maurice Möller, sei der Nachbarschaftscoach „schon eine Hilfe.“ Sein Fazit: „Den Service finde ich sehr gut.“

## „COOLES HOFKONZERT“

Coronazeit war Lockdownzeit. Um ihren Mieterinnen und Mietern eine Freude zu machen, hatte die GEWOBAU Musiker der Essener Philharmoniker für mehrere Hofkonzerte gewinnen können. Das Ensemble und unsere Genossenschaft verbindet eine langjährige Partnerschaft. Und so erklangen 2020 und 2021 klassische Klänge durch den GEWOBAU-Bestand, die Menschen lauschten auf den Balkonen, genossen die Musik und vergaßen das Virus für eine kleine Weile. „Ich fand es sehr schön, dass die GEWOBAU versucht hat, trotz allem etwas Besonderes anzubieten und ein Konzert im Innenhof veranstaltet hat. So hat man die Nachbarn trotz Lockdown auch mal gesehen. Als ich von der Arbeit kam, bin ich direkt hoch und habe das Konzert mitbekommen. Das war auf jeden Fall sehr cool!“



# Jennifer Klosa

Assistentin der Geschäftsführung bei einer Bank. Die 43 Jahre alte alleinerziehende Mutter lebt mit ihrer neunjährigen Tochter in Frillendorf.

## ES BEGANN IN DER KAFFEEKÜCHE

Jennifer Klosa wohnt bereits seit 2001 bei der GEWOBAU, zuerst in Huttrop. Wie ist sie damals auf die Wohnung aufmerksam geworden? „Über ein Gespräch in der Kaffeeküche! Meine damalige Firma hatte sich mit einem Dienstleisterunternehmen der GEWOBAU die Kaffeeküche geteilt. Damals wohnte ich mit zwei Personen auf 37 Quadratmetern. Und ein paar Tage später hatte ich schon einen Anruf der GEWOBAU bekommen und einen Termin mit einer Vermieterin zur Wohnungsbesichtigung erhalten. Als ich dann den Vater meiner Tochter kennengelernt habe, der schon zwei Söhne hatte, brauchten wir mehr Platz und daher bin ich innerhalb des GEWOBAU-Bestandes nochmal umgezogen, in meine jetzige Wohnung in Frillendorf.“

## MEHR NACHBARSCHAFT DANK WHATSAPP

„Das Verhältnis zu meinen Nachbarn ist sehr gut. Dass wir untereinander so richtig viel Kontakt haben, verdanken wir unserer Nachbarschafts-WhatsApp-Gruppe. Ich habe mich mit einer Nachbarin, die letztes Jahr hierhin gezogen ist und ein Kind im gleichen Alter wie meine Töchter hat, sofort gut verstanden. Für die Kinder wollten wir gerne ein St. Martinsfest hier im Hof organisieren, weil letztes Jahr aufgrund der Corona-Pandemie alles abgesagt worden ist. Ich habe dann einen Aushang gemacht, dass wir uns freuen würden, wenn sich ein paar Nachbarn daran beteiligen würden. Darauf gab es eine richtig gute Resonanz: Einer bot sich an, den Kindern etwas vorzulesen, der nächste brachte Kerzen mit. So hatten wir ein richtig schönes, kleines Fest. Es kamen danach so viele positive Rückmeldungen, dass wir so ein Fest wiederholen wollen.“

28

## LIEBLINGSPLATZ MIT HÄNGESESSEL

So ein Balkon ist eine feine Sache: Im Sommer ist er ein zusätzliches Zimmer, und man muss nicht weit laufen, um draußen im Grünen zu sein. So wie bei Jennifer Klosa. Wenn man vor ihrer Wohnung an der Hauptstraße steht, würde man nicht vermuten, dass sich im Hinterhof eine wunderbare grüne und ruhige Oase verbirgt. Jennifer Klosa weiß das zu schätzen: „Mein Balkon ist tatsächlich mein Lieblingsort. Man hat einen schönen Blick auf viel Grün, und ich habe hier die Kinder gut im Blick mit dem Kinderspielplatz im Hof. Ich fühle mich hier sehr wohl, es ist total schön.“ Abends genießt sie an ihrem Lieblingsplatz die Sonne in ihrem Hängesessel.

„Wenn Bekannte das erste Mal bei mir sind und wir auf dem Balkon sitzen, höre ich jedes Mal ein erstauntes: Also ich hätte nicht gedacht, dass es hier so ruhig ist.“





## HILFE FÜR GEFLÜCHTETE MENSCHEN AUS DER UKRAINE

Nicht nur wir als Unternehmen GEWOBAU helfen den Menschen, die ihre Heimat in der Ukraine aufgrund des Krieges verlassen mussten. So haben wir über unsere Stiftung WohnLeben die Spendenaktion „Ukraine-Hilfe in Essen“ ins Leben gerufen. Auch unsere Mieterinnen und Mieter haben ein großes Herz. „Die Tochter von Nachbarn, die über die Schule einen Ukraine-Spendenlauf gestartet hat, hatte davon in unserer Nachbarschafts-WhatsApp-Gruppe berichtet. Wir hatten auch schon eine Anfrage einer Mutter einer Mieterin wegen Möbeln, Hygieneartikeln und Kleidung, weil sie eine ukrainische Familie unterstützen. Sie waren ganz dankbar, dass sehr viele Spenden zusammengekommen sind. Gut, dass wir diese Gruppe ins Leben gerufen haben!“

## Nachgefragt

Das sagt Jennifer Klosa zu Spielmöglichkeiten:

„Speziell für diese Siedlung würde ich mir noch eine Spielmöglichkeit für ältere Kinder wünschen. Der schöne Kinderspielplatz hier ist toll für kleine Kinder, aber Zwölfjährige spielen vielleicht nicht mehr so gerne im Sand. Ein Schaukelgestell oder so etwas wäre schön, ist aber wohl wegen der darunterliegenden Tiefgarage nicht umsetzbar.“ Leider nicht. Aber dafür wird etwas anderes Tolles entstehen.

## ONLINE ALLES GEREGET. AUCH DIE BOULE-BAHN



Was lässt sich nicht alles über unser Serviceportal regeln: ein tropfender Wasserhahn hier, eine defekte Klingel dort. Aber nicht nur das: „Über das Serviceportal habe ich auch meinen Antrag für die Boule-Bahn gestellt, die jetzt im Hof für uns errichtet wird. Das hat nicht lange gedauert: Ende Februar habe ich den Antrag gestellt, im März gab es dann schon einen gemeinsamen Vor-Ort-Termin, bei dem die Realisierung geklärt wurde. Und jetzt freuen wir uns alle schon auf die erste Partie!“

Das ist ja das Schöne am Serviceportal, findet Jennifer Klosa: „Dieses Unkomplizierte, wenn irgendetwas kaputt ist. Dass man nicht wie anderswo wochenlang auf einen Rückruf warten muss, sondern dass es schnell geht. Das Melden von Anliegen über das Portal klappt richtig gut.“

# Familie Kapitza-Walter

Diana Kapitza (42), Gestalterin für visuelles Marketing  
Andreas Walter (49), Verwaltungsfachwirt  
Simon Kapitza (13), Schüler

Familie Kapitza-Walter lebt seit dem 01. Juni 2002 im Sonderfeld in Übrerruhr.

## Einmal GEWOBAU, immer GEWOBAU

Die Großeltern väterlicherseits, die Eltern und auch der Sohn: Vier Generationen der Familie Walter wohnten und wohnen bei der GEWOBAU. Andreas Walter wuchs in Übrerruhr am Lehmanns Brink auf und ist dem Stadtteil (bis auf eine Ausnahme von dreieinhalb Jahren) bis heute treu geblieben. Seit gut zwanzig Jahren lebt er jetzt schon mit seiner Lebensgefährtin Diana Kapitza und Sohn Simon im Sonderfeld. Die Familie liebt die Nähe zur Ruhr, schnell mit dem Fahrrad mal zum Fluss fahren zu können: „Wir fühlen uns hier sehr wohl.“



## Wohnung mit Aussicht

Das Beste an ihrem Zuhause? „Das ist der Zuschnitt der Wohnung, mit dem sind wir top zufrieden.“ Und die Aussicht natürlich! Diana Kapitza: „Wir haben vom Wohnzimmer aus einen ganz tollen Ausblick Richtung Schellenberger Wald. Über den Spielplatz unten am Sonderfeld ins Grüne. Das ist wirklich schon sehr, sehr schön, muss ich sagen.“

## Service inklusive

Wenn Not am Mann ist (oder an der Frau), dann sind sie da: unsere Hausmeister. Andreas Walter weiß diesen Service zu schätzen. „Dass wir einen Hausmeister in der Siedlung haben, den man jederzeit ansprechen kann, der sich ganz schnell kümmert, wenn irgendwelche Probleme entstehen.“ Da sein, sich kümmern, individuell und menschlich: Für Diana Kapitza sind die persönlichen Ansprechpartner ein großer Vorteil der GEWOBAU – und das Mitgliedermagazin: „Durch den ‚Einblick‘ erfahren wir, was noch alles außerhalb unseres Viertels passiert, das finden wir interessant. Da gibt uns das Magazin eine gute Übersicht.“



DER LIEBLINGSRAUM UNSERER WOHNUNG IST DAS WOHNZIMMER, AUFGRUND DES TOLLEN AUSBLICKS UND DES HOHEN LICHTEINFALLS.

- Diana Kapitza

DIE WOHNUNG IM SONDERFELD 4 HABEN WIR UNS ANGESCHAUT UND AUCH DIREKT GENOMMEN. VON HIER AUS KOMMT MAN GUT MIT DEM FAHRRAD AN DIE RUHR.

- Andreas Walter

DIE SPORTGERÄTE IM GRUGAPARK, DIE DIE GEWOBAU FINANZIERT HAT, SOLLTEN AUCH HIER AUF EINEM SPIELPLATZ STEHEN. DAS WÜRDEN UNS JUGENDLICHEN SEHR VIEL SPASS MACHEN, AN SOLCHEN GERÄTEN ZU TRAINIEREN.

- Simon Kapitza



# Nachgefragt

Das sagen die Kapitza-Walters:

## Zum Thema Mieterfest

Gerne auch im Sonderfeld: „Das wäre eine schöne Aktion. Die GEWOBAU bietet ja schon sehr viel in unserer Siedlung: die vielen Spielplätze, Hochbeete und eine Boule-Bahn. Diese Angebote noch mehr in den Fokus zu rücken, damit mehr Mieter sie nutzen – das fänden wir wünschenswert.“

## Zum Umweltschutz

Nicht nur Rasen: „Dass die Artenvielfalt durch insektenfreundliche Bepflanzung unterstützt wird, finden wir wichtig. Wir zum Beispiel säen in unseren Balkonkästen im Sommer auch immer bienenfreundliche Samenmischungen. Und Simon hatte auch schon ein eigenes Insektenhotel gebastelt. Das werden wir diesen Sommer aufstellen.“

## Zur E-Mobilität

Mehr Infrastruktur: „Wir haben es sehr befürwortet, dass die GEWOBAU in den Tiefgaragen die Möglichkeit für Ladestationen schafft. Aber wir denken, das ist noch zu wenig Infrastruktur, damit man sich für ein E-Auto entscheidet. Die Siedlung ist ja bereits energetisch sehr gut ausgestattet mit dem Blockheizkraftwerk.“

## Zum Thema Energie

Grüne Dächer: „Wie wäre es mit Sonnenkollektoren auf den Flachdächern? Oder begrünte Dächer mit bienenfreundlicher Bepflanzung (Simon). Die würden bei Hitze wie eine natürliche Klimaanlage wirken.“



## Nachbarschaftscoach? „Super Sache!“

Klar, eine gute Nachbarschaft, ein freundliches, respektvolles Miteinander sind nicht immer selbstverständlich. Aber man kann etwas dafür tun – jede und jeder Einzelne. Wertvolle Hilfestellung leistet außerdem Tanja Lampas als Nachbarschaftscoach der GEWOBAU. Diana Kapitza: „Eine Frau Lampas kann mal etwas schlichten oder mit den Mietern ins Gespräch kommen, wenn die Fronten verhärtet sind. Ich denke, dass das schon sehr positiv ist. Wichtig ist, dass man herausfindet, wo der Schuh eigentlich drückt, denn manchmal gibt es eine ganz andere Ursache.“

## Auf gute Nachbarschaft!

Bei Nachbarn ist es wie in der Familie: Mit den allermeisten ist man ein Herz und eine Seele. Bei den Kapitza-Walters im Achtfamilienhaus sieht das so aus: „Hier gibt es immer jemanden, mit dem man sich öfter unterhält und zu dem man eine Beziehung hat und andere, die man selten sieht und nur grüßt.“ Mit mindestens der Hälfte der Menschen im Haus pflegen sie einen engeren Kontakt. Und wenn es einem Nachbarn einmal nicht so gut gehen sollte, „dann freut es uns, wenn man helfen kann. Da sind wir schon im Gespräch“, sagt Diana Kapitza.

# Martin Galla

Geograph, 51 Jahre, verheiratet, vier Kinder. Er lebt seit 2007 bei der GEWOBAU, seit 2013 mit Familie und Hund in einer Doppelhaushälfte in Werden.

## Stück für Stück mehr GEWOBAU

Seine erste Bleibe bei der GEWOBAU ist ihm empfohlen worden. Und je größer die Familie wurde, desto größer wurden auch die Wohnungen. Bis zur Doppelhaushälfte: „Das war damals ein Riesenglück, dass die Haushälfte in Werden frei wurde. Mit dem Garten dabei ist das nach wie vor ein echtes Privileg.“

## Jedem sein eigenes Reich

Vier Kinder, ein Hund – da braucht man als Familie viel Platz. Kein Problem bei der GEWOBAU. „Als wir die Wohnung gesehen haben, dachten wir: klasse! Bad und Küche sind ein wenig klein – egal. Die großen Zimmer und der schöne große Garten waren ausschlaggebend für uns.“ Und noch etwas: „Die Miete. Denn gerade in Werden, im Essener Süden, ist das Wohnen teuer. Wenn man sich dort privat so umschaute, schluckt man schon. Die GEWOBAU hat da ein gutes, günstiges Angebot.“



## Gärtenglück, Glücksgarten

So ein Garten ist schon Gold wert – gerade auch in der Corona-Zeit. Das hat auch Familie Galla festgestellt: „Wir hatten immer die Möglichkeit, in den Garten zu gehen, er hat während Corona noch einmal eine andere Bedeutung bekommen. Auch im Frühling und Sommer: Man geht raus und grillt zusammen. Ganz spontan teilweise, das ist toll und macht total Spaß. Das ist echt Luxus, so einen Garten zu haben.“



## Wenn Nachbarn zu Freunden werden

Ob alt oder jung, ob mit oder ohne Familie: Eine gute Nachbarschaft ist ein Stück Wohn- und Lebensqualität. „Wir verstehen uns total gut. Mit den Nachbarn im Nebenhaus sitzen wir oft gemeinsam im Garten, die Nachbarn weiter oben in der Straße haben auch zwei Kids. Auch mit den anderen läuft es super – man kennt sich eben. Die älteren Mieter sind ebenfalls sehr nett: Weiter oben in der Straße wohnt eine betagte Mieterin, die 90 Jahre alt ist, die wohnt dort schon seit 70 Jahren, hat sie mir mal erzählt. Wahnsinn!“ Und dank einer guten Nachbarschaft haben er und seine Familie auch die Coronazeit gut überstanden.



*Wir fühlen uns hier total wohl. Die grüne Lage ist super, da muss man am Wochenende nicht gross weggehen, sondern kann hierbleiben. Und dann die tolle Nachbarschaft, das ist schon eine Menge wert.*



### Genossenschaft? Ja bitte!

„Ich finde das ganze Konzept der Genossenschaft gut. Dass man einen Anteil hat, dass man über die Vertreterversammlung ein Mitspracherecht hat. Und die Leistung: Wenn mal etwas zu reparieren ist, macht man einfach einen Termin mit einem Vertrags-handwerker der GEWOBAU aus. Das läuft problemlos – und ist ein Riesenvorteil. Und es ist eine nette Mietergemeinschaft. Ich denke, die GEWOBAU achtet darauf, dass die Mieterstrukturen zusammenpassen. Das finde ich sehr schön.“

### Kommunikation: optimal digital

Bei Anruf Termin: Die GEWOBAU ist für ihre Mieter und Mitglieder da. Und auch erreichbar. Das jedenfalls ist die Erfahrung von Martin Galla. Natürlich läuft die Kommunikation auch digital problemlos: „Über die Service-App geht das auch – unabhängig von der Uhrzeit, das finde ich einen schönen Service, gerade auch in der Corona-Pandemie. Da ist die App ein gutes Hilfsmittel.“ Und anscheinend auch gut gemacht: „Die App ist sehr intuitiv und strukturiert, das finde ich sehr gut: Man muss nicht suchen, um das zu finden, was man möchte.“

Nachgefragt



Das sagt Martin Galla:

### Zur insektenfreundlichen Bepflanzung

„Das finde ich absolut klasse und sehr, sehr wichtig. Wir schauen auch immer, dass wir in unserem Garten bienenfreundliche Wildblumen pflanzen, damit das ganze Jahr über ein Nahrungsangebot für Bienen, Insekten und Vögel vorhanden ist. Bei dem Projekt ‚Gießkannenheld:innen‘ haben wir auch mitgemacht. Seitdem steht am Regenrohr in unserem Vorgarten ein Tank, mit dessen Wasser wir die Straßenbäume gießen können. Und Bäume sind gut für die Fauna: Es gibt hier viele Eichhörnchen, die holen sich im Winter von uns die Nüsse vom Balkon.“

„Es heißt ja, dass in den Städten die Artenvielfalt zugenommen hat. Auf Äckern mit Monokulturen findet nicht mehr viel statt. Gärten sind prädestiniert, um solche Stadtoasen zu schaffen. Bienenhaltung in den Städten finde ich auch gut, wenn man genug Platz hat.“

### Zum Klimaschutz bei der GEWOBAU

„Ich hatte schon mal überlegt, eine Solarzelle im Garten auf einer Pergola zu montieren, denn die Gärten bekommen viel Sonne ab. Oder Regenwasser: Auf den Dächern sammelt sich so viel Wasser, nach einem Gewitterguss ist der Tausend-Liter-Tank voll. In diese Richtung zu denken, das fände ich gut von der GEWOBAU. Klar muss man auch die Kosten berücksichtigen. Aber ich denke, gerade diese Solargeschichte ist gar nicht so teuer. Ich wäre bereit, einen Eigenanteil zu leisten. Denn man kann ja als Vermieter nicht sagen: Ich installiere jetzt überall Solaranlagen, aber das kostet nichts. Die GEWOBAU muss ja auch wirtschaften. Es muss sich etwas ändern. Da muss jeder seinen Beitrag leisten: Vermieter und Mieter.“

Rentner, zuletzt tätig als Betreuer und Sozialarbeiter. Der 72-jährige ist verheiratet und lebt seit 2005 bei der GEWOBAU in Überraehr. Seit elf Jahren arbeitet er ehrenamtlich für die GEWOBAU im Nachbarschaftszentrum LionTreff in Bergerhausen.

# Thomas Manderscheid

## GEWOBAU LIEGT IN DER FAMILIE

Mütter, Bruder und Schwester wohnten bereits bei der GEWOBAU, als sie ihrem Sohn und Bruder empfahlen, doch ebenfalls Mitglied zu werden. Seit 17 Jahren gehört Thomas Manderscheid nun zur GEWOBAU-Gemeinschaft, wohnt hier in Überraehr „zentral und doch ruhig.“ Die Lage ist es auch, was ihm an seiner Wohnung am besten gefällt. „Und von der Größe, vom Schnitt her gefällt sie mir gut.“

## TOLLE HAUSGEMEINSCHAFTEN

So klingt echte Begeisterung: „Ich muss mal sagen: Ich habe so ein Glück gehabt! Ich habe so nette Nachbarn! Die über mir sind alle jünger als ich, da könnte ich der Vater sein. Es gibt keine Probleme hier im Haus: Wir kennen uns, wir reden über alles, wir haben gegenseitig Schlüssel ausgetauscht, das ist wunderbar.“ In benachbarten GEWOBAU-Häusern hat Thomas Manderscheid ähnliche Erfahrungen gemacht: „Ich habe ältere Herrschaften besucht, die neu eingezogen sind und habe auch bei den Älteren überall festgestellt: Es gibt dort ganz tolle Hausgemeinschaften.“

## „SCHALKE-ZIMMER“ INKLUSIVE

Würde man bei Thomas Manderscheid übernachten, wüsste man gleich, für wen er schwärmt: Als Fan der Königsblauen hat er sich ein „Schalke-Zimmer“ eingerichtet, in dem er sich auch am liebsten aufhält. „Ich benutze den Raum als Büro- und Gästezimmer. Dort bewahre ich ganz viele ‚Emotionalien‘ auf. Die Spiele schaue ich aber im Wohnzimmer mit einem richtig großen Fernseher, damit ich mittendrin statt nur dabei bin.“ Im Wohnzimmer geht er seiner zwei-

ten Leidenschaft nach: „Ich lese richtig viel. Am meisten interessiert mich im Moment das Buch ‚Die Olchis‘, das bei Kindern sehr beliebt ist. Sonst alles vom Roman über Sachbücher, es ist immer was zum Lesen da.“

## „NUR NETTE LEUTE“

Was er am meisten an der GEWOBAU schätzt? Da fällt Thomas Manderscheid spontan der Hausmeisterservice ein. Das ist aber noch nicht alles: „Die Freundlichkeit der Mitarbeiter und die Art der Kooperation: ob Sozialarbeiterin, Nachbarschaftscoach oder Hausmeister – ich kenne nur nette Leute bei der GEWOBAU. Diese zwischenmenschlichen Beziehungen schätze ich sehr.“

„Bei dem Wohnungsmangel den wir haben, ist es wichtig, dass die Menschen wissen, wie gut sie es bei uns in der Genossenschaft haben.“



## LIONTREFF

Die ehrenamtliche Arbeit im LionTreff war für den ehemaligen Betreuer und Sozialarbeiter ideal, um möglichst geschmeidig von der Arbeit zur Rente überzugehen. Eigentlich wollte er sich nur drei, vier Jahre dort engagieren. Aber: „Das funktioniert nicht. Mir sind die Menschen dort ans Herz gewachsen. Ich habe sie kommen und gehen sehen, manche sogar für immer, weil sie verstorben sind. Da ist man wirklich so richtig nah dran am Leben.“

Nach-  
gefragt

Das sagt Thomas Manderscheid zu Genossenschaften:

„Ich bin absoluter Verfechter des Genossenschaftsgedankens. Andere betreiben nur Gewinnmaximierung. Da landet man in einem großen Callcenter, meldet eine Reparatur und nach sechs Wochen ist immer noch nichts passiert. So nach dem Motto: ‚Das erledigt sich schon von allein.‘ Da muss eine Genossenschaft ganz anders drauf reagieren. Ich bin auch der Meinung, dass Genossenschaften durchaus dafür prädestiniert sind, sozialen Wohnungsbau zu betreiben, so wie sie es früher auch getan haben. Man muss ja nicht wer weiß wie luxuriöse Wohnungen bauen, sondern angemessene. Wie bei dem Neubauprojekt in Bergerhausen, das die GEWOBAU plant: Da werden frei finanzierte Wohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. Mir ist wichtig, dass die unterschiedlichen Mietergruppen gut gemischt werden und gut zusammenpassen.“

## FÜR DEN ZUSAMMENHALT: NACHBARSCHAFTSCOACH

Solidarität, Gemeinschaftssinn, Zusammenhalt – das macht eine Genossenschaft wie die GEWOBAU aus. „Und dazu gehört, sich nicht nur formal um die Menschen zu kümmern, sondern auch eine Anlaufstation zu bieten, um aufkommende Problemchen gleich im Keim zu ersticken.“ Deshalb ist für Thomas Manderscheid ein Nachbarschaftscoach nicht nur „notwendig“, sondern „natürlich toll!“



## HOFKONZERTE ALS „WERTSCHÄTZUNG“

Dass die Mieter bei der GEWOBAU nicht nur als Mieter gesehen werden, sondern als Teil einer großen Gemeinschaft – das habe man auch während der Lockdowns gesehen, als die GEWOBAU zum Hofkonzert einlud: „Ich finde das toll! Für mich ist das ein Zeichen der Wertschätzung für die Mieter. Dass sie in diesen dunklen Tagen auch mal aufgeteert wurden.“



## UNSERE STIFTUNG FÜR DIE MENSCHEN IN ESSEN

Zu ihrem 100-jährigen Bestehen gründete die GEWOBAU 2006 die selbstständige und gemeinnützige Stiftung WohnLeben und stattete sie mit einem Stiftungsvermögen von 250.000 € aus.

Seit 2006 engagiert sich die Stiftung WohnLeben für mehr Wohn- und Lebensqualität in Essen und fördert generationsübergreifende Kinder-, Jugend- und Nachbarschaftsprojekte sowie sozial Benachteiligte in unserer Stadt.

Für eine langfristige Sicherung und Erhaltung des Stiftungsvermögens und etwaiger Zustiftungen wurde dem Gründungstifter ein Darlehen in Höhe von 200.000 € zur Verfügung gestellt. Daraus resultierende jährliche Erträge sollen im Rahmen des steuerlich Zulässigen zur Substanzsicherung und -erhaltung einer freien oder zweckgebundenen Rücklage zugeführt werden.

Im Jahr 2021 erwirtschaftete die Stiftung WohnLeben 10.000 € Zinserträge. Darüber hinaus verzeichnete sie 5.590 € an Spendengeldern. Insgesamt konnten 15.600 € an verschiedene Projekte vergeben werden.



### **SCHULZZWANZIG**

Der Nachbarschaftstreff „Schulzzwanzig“ ist ein Projekt, das die Stiftung WohnLeben fortlaufend unterstützt, so auch 2021. Seit 2002 betreibt die GEWOBAU in Kooperation mit dem Jugendamt der Stadt Essen in der Schulzstraße 20 den Mütter-, Kinder- und Stadtteiltreff „Schulzzwanzig“. Die Kooperation hat maßgeblich zur ruhigen und angenehmen Wohnsituation in den von Menschen aus 22 Nationen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen bewohnten Häusern beigetragen. Geleitet von den Mitarbeitern des Jugendamtes der Stadt Essen, finden Anwohnerinnen und Anwohner dort ein abwechslungsreiches, bedarfsgerechtes Angebot. „Schulzzwanzig“ bietet beispielsweise eine Hausaufgabenhilfe, Kleinkinderbetreuung, einen Müttertreff sowie verschiedene jahreszeitliche Feste an.

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen beeinträchtigten das Angebot im Schulzzwanzig stark. Daher wurde für das Jahr 2021 eine Spendenauszahlung nach Bedarf beschlossen. Diese wurde in der 2. Jahreshälfte in Höhe von 8.000 € ausgezahlt.

### **BÜRGERTREFF RUHRHALBINSEL**

Der Verein BürgerTreff Ruhrhalbinsel in Überruhr fördert Senioren-, Kinder- und Jugendarbeit durch nicht kommerzielle, vielfältige, brauchtumsbezogene, künstlerische, interkulturelle und kulturhistorische Veranstaltungen und Angebote für die Allgemeinheit.

Er erhielt von der Stiftung WohnLeben einen Zuschuss von 2.000 € für die Förderung des „Sommerferienspaßes“ für Kinder. Ein umfangreiches Kinderferienprogramm, unter anderem mit Tanz- und Theater- sowie Kreativ-Workshops, sorgte für viele begeisterte kleine Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Den „Kinder-Weihnachtsspaß“ unterstützte die Stiftung WohnLeben mit 2.500 €. Aufgrund der Corona-Pandemie und dem sich zuspitzenden Infektionsgeschehen ab dem Herbst 2021 wurde der Kinder-Weihnachtsspaß jedoch abgesagt.

## **MAGNET RUHRGEBIET E. V.**

Der Verein Magnet Ruhrgebiet e. V. unterstützt Menschen mit einer psychischen Erkrankung dabei, ein eigenständiges Leben zu führen und ihren Alltag zu bewältigen. Das Projekt „Null Angst“ entstand angesichts gestiegener psychischer Probleme bei Kindern und Jugendlichen aufgrund der Corona-Pandemie. Es richtet sich an Jugendliche mit psychisch erkrankten Familienmitgliedern. Mithilfe eines Therapie-Pferdes sollen Ängste abgebaut und eine Vertrauensbasis geschaffen werden. Bei der Pferdepflege oder beim Reiten kann über Corona-bedingte Einschränkungen, Zukunftsängste oder Probleme mit psychisch erkrankten Familienmitgliedern gesprochen und über passgerechte Unterstützungsangebote nachgedacht werden. Außerdem werden notwendige Kontakte hergestellt. Die Stiftung WohnLeben unterstützte das Projekt mit der Übernahme einer Reitbeteiligung in Höhe von 2.400 € für ein ganzes Jahr.

## **RUHRTALENTE**

Die Westfälische Hochschule Gelsenkirchen, Bottrop, Recklinghausen hat gemeinsam mit dem Initiativkreis Ruhr und der RAG-Stiftung das Schülerstipendienprogramm „RuhrTalente“ entwickelt, das wissbegierige, schulisch und sozial engagierte Schüler aus weniger privilegierten Familien unterstützt und fördert. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten 2020 viele Programmpunkte nicht umgesetzt werden – darunter sämtliche Auslandsaktivitäten – sodass auch für das Jahr 2021 noch ausreichend Restmittel aus der Spende des Vorjahres zur Verfügung standen.

## **FREIE SCHULE ESSEN E. V.**

Die Freie Schule Essen e. V. ist eine gemeinnützige Kinder- und Jugendeinrichtung in Katernberg. Der Verein kümmert sich um Kinder und Jugendliche, die aus einkommensschwachen oder alleinerziehenden Haushalten kommen, und bietet ihnen verschiedene Angebote, Kurse, Betreuung und schulische Hilfe an. Die Stiftung WohnLeben unterstützt den Verein beim Projekt „Wir sagen Corona-Kilos den Kampf an!“, das zur gesunden Ernährung und Bewegung von Übergewichtigen Kindern beitragen soll. Das Projekt vermittelt den Kindern ein Gefühl für gesunde und ungesunde Ernährung. Auch die Wichtigkeit von Bewegung und Spaß am Spiel stehen im Fokus des Projektes. Im Jahr 2021 wurde das Projekt mit weiteren 700 €, dem zweiten Teil der gestaffelten Spende des Jahres 2020, unterstützt.

Das Geschäftsjahr 2021 der GEWOBAU Stiftung WohnLeben wurde mit Hilfe der eingegangenen Spenden mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die für das Jahr 2022 erwarteten Zinserträge sowie weitere Spenden sollen im Sinne der Stiftungssatzung für weitere Förderprojekte genutzt werden.





## MULTIMEDIA AUS EINER HAND

Die GEWOBAU multimedia GmbH wurde 1999 mit einem Stammkapital von 312.500 € gegründet. Die Beteiligung der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG beträgt 60 %.

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung der Wohnungsbestände der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG sowie von Fremdliegenschaften mit Rundfunksignalen mittels Breitbandkabelnetz- oder Satellitenempfangsanlagen sowie deren Wartung. Des Weiteren bietet die GEWOBAU multimedia GmbH die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen an. Seit dem 1. Januar 2001 ist die GEWOBAU multimedia GmbH alleinige Betreiberin der Satellitenempfangs- und Breitbandkabelnetzanlagen des gesamten Wohnungsbestandes der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG.

Im Jahr 2005 wurde seitens der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG ein Wohnungsbestand von 216 Anschlüssen durch Verkauf ausgegliedert, die GEWOBAU multimedia GmbH ist jedoch weiterhin bei 199 Anschlüssen Betreiberin der Satellitenempfangs- und Breitbandkabelnetzanlagen dieser jetzt fremdverwalteten Objekte geblieben.



Für den Umbau Niehusmännkamp/Hundebrinkstraße in Essen-Altenessen ist 2018 und 2019 eine Gewinnrücklage durchgeführt worden, um den hohen Investitionsbedarf decken zu können. Dort wurde der digitale Ausbau zur vollen Rückkanalfähigkeit und Nutzung für multimediale Mehrwertdienste ausgebaut und ist 2020 zum Abschluss gekommen. 2021 erfolgte die Inbetriebnahme der Anlage. Restliche Tiefbauarbeiten wurden im Jahr 2021 abgerechnet und aktiviert.

Durch die Verabschiedung der TK-Novelle entfällt die Umlagefähigkeit der Kosten für Fernsehkabel- und sonstige Breitbandanschlüsse zum 30.06.2024. Die Bundesregierung versucht durch die TK-Novelle den weiteren Ausbau der Glasfasernetze zu fokussieren.

## GUTE AUSSICHTEN

Die GEWOBAU ist ein starker Partner für Essen und für die Zukunft bestens aufgestellt – dies haben wir auch im Jahr 2021 bewiesen. Wir haben die Pandemie bislang hervorragend gemeistert, sind stabil und werden es auch weiterhin sein können. Auch unter schwierigen Bedingungen, die 2021 durch die anhaltende Corona-Pandemie noch an Intensität gewonnen haben, werden wir unsere Mieter und Mietinteressenten weiterhin mit gutem und zeitgemäßem Wohnraum versorgen, den wir zu fairen Mieten anbieten.

Unsere duale Wohnungspolitik der vergangenen Jahre hat sich bewährt. Mit unseren beständig hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung sowie mit unseren bedarfsgerechten Neubauprojekten sind wir auf dem richtigen Weg, um die aktuellen ebenso wie die künftigen demografischen Herausforderungen zu meistern. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Neubauprojekt in Bergerhausen. Hier soll ein lebenswertes, lebendiges und naturnahes neues Wohnviertel mit KiTa entstehen, in dem Paare, Familien und Singles jeglichen Alters ein neues Zuhause finden können.



Ein besonderes Merkmal von Genossenschaften ist, dass sie demokratisch organisiert sind. Jedes Mitglied ist – bei großen Genossenschaften wie der GEWOBAU mittelbar über die von ihnen gewählten Vertreter – stimmberechtigt und kann über grundlegende Angelegenheiten der Genossenschaft mitbestimmen. Dazu gehören die Satzung, Satzungsänderungen, Wahl der Aufsichtsratsmitglieder oder Feststellung und Verwendung des Jahresabschlusses. Außerdem kann jedes Mitglied über die Vertreterversammlung Anträge stellen.

## Aktuelle Vertreter

### WAHLBEZIRK 1

Mitglieder ohne  
Genossenschaftswohnung

Josef Achtermeier  
Kerstin Alt  
Rosemarie Buers  
Uwe Fabian  
Isabelle Geradts  
Tim Johannknecht  
Michael Joos  
Sandra Kesseboom  
Dipl.-Ing. Frank Klauwer  
Petra König  
Edgar Krüger  
Sarah Neumann  
Raimund Oschmann  
Dipl.-Ing. Hans-Dirk Pulfrich  
Günter Ramacher  
Dennis Scholz  
Jörg Schwartz  
Jessica Vogel  
Claudia Wichmann

Im Folgenden haben wir die aktuellen Vertreter entsprechend den Wahlbezirken der GEWOBAU aufgelistet: Liste der Mitglieder der Vertreterversammlung 22. September 2021 bis 2026.



#### **WAHLBEZIRK 2**

Freisenbruch, Steele,  
Steele-Horst

Thomas Albermann  
Anke Fries  
Hartmut Hochhaus  
Annika Judith  
Kerstin Kiwitt  
Marcus Meys  
Christiane Müller  
Thorsten Nebel  
Dieter Oswald  
Paul Tobys

#### **WAHLBEZIRK 3**

Altendorf, Altenessen,  
Bedingrade, Bergeborbeck,  
Bochold, Borbeck, Dellwig,  
Frintrop, Frohnhausen,  
Gerschede

Detlef Blase  
Uwe Hoffner  
Nadine Manny  
Ralf Meike  
Rolf Meister  
Dipl.-Des. Christof Mika  
Frank Oberländer  
Harald Osterhoff  
Alfred Schefzig

#### **WAHLBEZIRK 4**

Überruhr

Brigitte Armstrong  
Ingeborg Axt  
Alfred Baranowsky 09.12.2021 †  
Hans-Hermann Deppe  
Michael Engels  
Tim Janßen  
Heike Koch  
Thomas Manderscheid  
Katharina Nolte  
Klaus Spiegel  
Joachim Westerhoff

#### **WAHLBEZIRK 5**

Frillendorf, Kray, Schonnebeck,  
Stoppenberg

Dipl.-Wi.Jur. Michaela Bürvenich  
Kirsten Hofeditz  
Jennifer Klosa  
Manfred Rages  
Reinhard Reppmann  
Ruth Sommer  
Renaldo W. Sprenger  
Susanne Trauten

#### **WAHLBEZIRK 6**

Essen-Mitte, Essen-Südostviertel,  
Huttrop

Alfred Ferencz 09.12.2021 †  
Peter Friesewinkel  
Erika Grunewald  
Klaus-Dieter Hähnel  
Susanna Reichel  
Wilhelm Riback  
Carola Tollmann  
Reinald Will

#### **WAHLBEZIRK 7**

Bergerhausen, Essen-Süd,  
Holsterhausen, Rüttenscheid

Wolfgang Berude  
Dr.-Ing. Peter Bittkow  
Aljoscha Bode  
Marie Hottinger

#### **WAHLBEZIRK 8**

Heidhausen, Werden

Ulrich Bugs  
Birgit Buschmeier  
Dipl.-Geogr. Martin Galla  
Erich Reich  
Dipl.-Ing. Stefanie Wippich



B. Lagebericht



## GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand der GEWOBAU ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnun-

gen und Häusern. Entsprechend der jeweiligen Marktlage am ausschließlichen Standort Essen werden in geringem Maße auch Eigenheime und Eigentumswohnungen errichtet und verkauft.

## GESCHÄFTSVERLAUF

### Rahmenbedingungen

Erstmals seit 2011 verzeichnete die Stadt Essen einen Bevölkerungsrückgang: Am 31.12.2021 waren 588.375 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Damit liegt die Bevölkerungszahl unter dem Stand von 2020 (591.032), mit einem Rückgang von 2.657 Personen. Als Grund nennt die Stadt Essen unter anderem die Bereinigung des Melderegisters in Folge der Impfkampagne im ersten Quartal 2021. Aber auch die Corona-Pandemie beeinflusste das Wanderungsverhalten: Es fanden weniger Registrierungen in der Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge statt. Auch wirkten sich der Brexit und das Ausbleiben ausländischer Studierender auf die Bevölkerungszahl im Jahr 2021 aus.

Dennoch besteht in Essen nach wie vor eine hohe Wohnraumnachfrage. Laut der Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ müssen bei einer prognostizierten Bevölkerungszunahme auf 598.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 insgesamt 16.500 neue Wohnungen gebaut werden.



Zudem wird einer Analyse des Spitzenverbandes Zentraler Immobilien-Ausschuss (ZIA) zufolge die Wohnungsnachfrage in der Bundesrepublik aufgrund der Fluchtbewegungen aus der Ukraine deutlich steigen. Demnach rechnet die Immobilienwirtschaft mit bis zu 1,29 Millionen Flüchtenden und einem kurzfristigen Bedarf an 500.000 zusätzlichen Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund wird Essen auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Die Baukosten legten 2021 deutlich zu und kletterten dem statistischen Bundesamt zufolge auf den höchsten Wert seit über 50 Jahren. Daran hatte zum einen die Rücknahme der Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 ihren Anteil, zum anderen sorgten auch durch die Corona-Pandemie bedingte Lieferengpässe und Materialknappheit vor allem bei Holz und Stahl sowie die hohe Nachfrage nach Baumaterialien für den sprunghaften Preisanstieg.

## Bestandswirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle.

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2020	5.497	2.430	25
Zugang 2021	0	1	0
Abgang 2021	44	1	0
Bestand am 31.12.2021	5.453	2.430	25

Der Wohnungsbestand verringerte sich um 44 Wohnungen. Die Abgänge resultierten aus zwei Zusammenlegungen von Wohnungen im Pramenweg 25 und in der Dischstraße 30, dem Umbau einer Wohnung in der Bornstraße 2 zu Büroräumen für die GEWOBAU und dem Abriss der Objekte Maßmannweg 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 mit 41 Wohnungen für den geplanten Neubau in Bergerhausen.

Die Zu- und Abgänge von Garagen und Einstellplätzen begründen sich durch die Umschreibung einer Einstellbox zu einem Einstellplatz.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 7,3 % (Vorjahr: 8,0 %) des Wohnungsbestandes. Die fünf wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren insbesondere Gründe im privaten Umfeld, Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und zu kleine Wohnung.

2021 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt mehr als 50 % der Kündigungen. Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf fünf Räumungen und weist damit nach wie vor ein insgesamt niedriges Niveau auf, was nicht zuletzt auch dem guten Sozial- und Forderungsmanagement der GEWOBAU zuzurechnen ist.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 rund 1,5 % (Vorjahr: 1,4 %). Diese Quote ist bereinigt um Wohnungen im Quartier Maßmannweg/Guts-Muths-Weg, da diese nicht mehr zur Anmietung angeboten werden. Die darin enthaltene Quote fremdinduzierter Leerstände lag bei 0,9 % und damit unter dem Vorjahresniveau. Knapp ein Drittel der Leerstände beruht auf Modernisierungen und geplanten Zusammenlegungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GEWOBAU betrug zum 31. Dezember 2021 ca. 393 € (Vorjahr: 386 €); rechnet man die nicht bei der GEWOBAU verbleibenden Betriebskostenvorauszahlungen hinzu, so ergab sich eine durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete von 534 € (Vorjahr: 524 €).

Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,83 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,75 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 7,92 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,80 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungs- mieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen. Letztere wurden auch in bewohntem Zustand durchgeführt.



Angesichts des hohen Anteils an frei finanzierten Wohnungen (rund 96 %) und der hohen technischen Qualität – die durch die rege Neubautätigkeit in den letzten 20 Jahren sowie die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen stetig und nachhaltig verbessert wird – können die durchschnittlich von der GEWOBAU geforderten Mieten weiterhin als günstig angesehen werden.

Nicht zuletzt deshalb, aber auch wegen der guten Wohnlagen und der relativ hohen Aufwendungen für die Wohnumfeldgestaltung hatte die GEWOBAU auch 2021 keine nennenswerten Vermietungsprobleme.

### **Bautätigkeit**

Neben der Modernisierung und Instandhaltung von Einzelwohnungen bei Mieterwechseln und in bewohntem Zustand wurden im Geschäftsjahr 2021 folgende größere Projekte verwirklicht:

Umfassend modernisiert wurden die Häuser in der Ruhrallee 350 bis 352 in Bergerhausen: Neben der Erneuerung der Dacheindeckung erhielten die Häuser einen Fassadenanstrich sowie einen Treppenhausanstrich und neue Fenster, die zur Ruhrallee hin mit einer Schallschutzverglasung ausgestattet wurden. Darüber hinaus wurden die Außenanlagen überarbeitet.

In der Albermannstraße 10 bis 12 im Stadtteil Werden wurde die Beton-Stützwand zur Straßenseite saniert und erhielt einen neuen Anstrich. In der Dinnendahlstraße 80 bis 84 in Bergerhausen sanierten wir die rückwärtige Putzfassade, erneuerten die Terrassen im Erdgeschoss und überarbeiteten die Außenanlagen.

Im Rahmen des Neubauprojekts Maßmannweg/Guts-Muths-Weg wurde der Abbruch der Wohnhäuser des ersten Bauabschnitts im Maßmannweg 3-15 fertiggestellt. Im Zuge der mit den bisherigen Mietern abgestimmten, sozialverträglichen Umsetzungen haben zum Dezember 2020 alle Mieter des ersten Bauabschnitts sowie bereits ein Teil der Mieter im zweiten und dritten Bauabschnitt von den Angeboten Gebrauch gemacht. Ein Großteil von ihnen zog innerhalb der Genossenschaft um.

### **Ausblick 2022**

Neben den im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan vorgesehenen Maßnahmen wird 2022 der Schwerpunkt auf dem Neubauvorhaben Maßmannweg/Guts-Muths-Weg liegen. Die Planung erstreckt sich auf drei Bauabschnitte. Vorgesehen ist neben dem Bau einer Kindertagesstätte die Errichtung von insgesamt 116 Wohnungen sowie elf Einfamilienhäusern zur Miete.

Der Eingang der Baugenehmigung für die KiTa im ersten Bauabschnitt wird 2022 erwartet, nach deren Erhalt der Baubeginn der KiTa geplant werden kann. Ebenso werden die Bauanträge für die Wohngebäude des ersten Bauabschnitts vorbereitet, und es soll mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den zweiten und dritten Bauabschnitt begonnen werden.

Die Bauvorhaben der GEWOBAU werden branchenüblich finanziert.



## DARSTELLUNG DER LAGE

### 3.1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	37.978	36.988
Andere aktivierte Eigenleistungen	529	549
<b>Gesamtleistung</b>	<b>38.507</b>	<b>37.537</b>
Andere betriebliche Erträge	312	312
<b>Betriebsleistung</b>	<b>38.819</b>	<b>37.849</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.307	17.134
Personalaufwand	3.825	4.071
Abschreibungen (planmäßig)	7.036	6.846
Andere betriebliche Aufwendungen	1.646	1.490
Zinsaufwand	2.766	3.444
Gewinnunabhängige Steuern	1.311	1.305
Aufwendungen für die Betriebsleistung	34.891	34.290
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.928</b>	<b>3.559</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-313	-275
Neutrales Ergebnis	-334	211
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>3.281</b>	<b>3.495</b>

Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 3.281 T€ hat die Prognosen übertroffen. Ursachen dafür sind neben vorsichtigen Planansätzen im Wesentlichen höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, höhere Beteiligungserträge sowie geringere Personal- und Zinsaufwendungen.

Zu dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 3.928 T€ haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	3.994	3.663
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	-5	-27
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	-61	-77
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>3.928</b>	<b>3.559</b>

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses um 369 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung des Ergebnisses des Kerngeschäfts der Hausbewirtschaftung um 331 T€. Die Erträge aus Sollmieten stiegen um 323 T€, demgegenüber stehen gesunkene Zinsaufwendungen in Höhe von 678 T€ und gestiegene Instandhaltungsaufwendungen um 710 T€.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Erträge aus</b>		
Gewinnabführung	162	217
Finanzanlagen des Anlagevermögens	11	10
Bank- und Sparkassenzinsen	59	41
	<b>232</b>	<b>268</b>
<b>Aufwendungen für</b>		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	545	543
	<b>545</b>	<b>543</b>
<b>ERGEBNIS</b>	<b>-313</b>	<b>-275</b>

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Erträge aus</b>		
dem Gewinn von Anlageverkäufen	0	0
der Auflösung von Rückstellungen	46	214
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten früherer Jahren	26	9
	<b>96</b>	<b>296</b>
<b>Aufwendungen für</b>		
Abriss	388	54
Steueraufwendungen früherer Jahre	33	0
Spenden	3	7
frühere Jahre	6	21
Sonstiges	0	3
	<b>430</b>	<b>85</b>
<b>ERGEBNIS</b>	<b>-334</b>	<b>211</b>

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 1.993 T€ erwarten lässt.

### 3.2. Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

#### Vermögensstruktur

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	92	115
Sachanlagen	199.238	200.136
Finanzanlagen	488	500
	<b>199.818</b>	<b>200.751</b>
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Langfristig		
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	5	5
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.061	9.647
Flüssige Mittel	10.696	9.818
Übrige Aktiva	345	396
	<b>21.107</b>	<b>19.866</b>
<b>BILANZSUMME - GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>220.925</b>	<b>220.617</b>

## Kapitalstruktur

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Eigenkapital</b>		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.226	3.245
Rücklagen	71.102	67.774
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	3.611	3.918
	<b>77.939</b>	<b>74.937</b>
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	387	382
	<b>387</b>	<b>382</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	7.519	7.494
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	121.951	124.643
Sonstige Verbindlichkeiten	52	52
	<b>129.522</b>	<b>132.189</b>
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	545	472
Erhaltene Anzahlungen	10.614	10.381
Übrige Verbindlichkeiten	1.918	2.256
	<b>13.077</b>	<b>13.109</b>
<b>BILANZSUMME - GESAMTKAPITAL</b>	<b>220.925</b>	<b>220.617</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 308 T€ auf einen Wert von 220.925 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Gesamtinvestitionen in Höhe von 6.108 T€, davon 5.401 T€ für Modernisierungen, planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7.036 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 388 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 10.023 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Verminderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 3.007 T€ auf 78.327 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 35,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 34,0 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.692 T€. Der Rückgang resultiert aus einer Neuaufnahme von Darlehensmitteln in Höhe von 10.258 T€, dem planmäßige Tilgungen von 5.133 T€ und außerplanmäßige Tilgungen von 7.817 T€ gegenüberstehen.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 1.138 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

### 3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	199.823	200.756
Finanzierungsmittel	207.461	207.126
Überdeckung	<b>7.638</b>	<b>6.370</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	10.696	9.818
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	10.406	10.043
	<b>21.102</b>	<b>19.861</b>
Kurzfristige Verpflichtungen	13.464	13.491
<b>STICHTAGSLIQUIDITÄT</b>	<b>7.638</b>	<b>6.370</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben und ist auch im Jahr 2022 gesichert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die GEWOBAU bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	35,3	34,0	32,3
Jahresergebnis	T€	3.281	3.495	2.927
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	4,2	4,6	4,1
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,7	3,2	3,0
Cashflow	T€	10.342	10.152	9.706
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	5,83	5,75	5,64
Durchschnittliche Wohnungs-Betriebskosten (kalt, umlagefähig) am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	1,73	2,05	1,99
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m <sup>2</sup>	1,83	1,65	1,59
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./VE	418	414	372
Fluktuationsquote	%	7,3	8,0	8,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,5	1,4	1,3
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,9	1,0	0,8



## RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND COMPLIANCE

Das Risikomanagementsystem der GEWOBAU 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 könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der GEWOBAU gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst auch die Möglichkeit für Mieter, Mitglieder, Beschäftigte und Dritte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

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

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

#### RISIKOANALYSE

Seit Anfang des Jahres 2020 sind Gesellschaft, Politik und Wirtschaft mit der Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen konfrontiert. Die GEWOBAU konnte diesen Herausforderungen auch im Jahr 2021 ohne signifikante Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Unternehmensziele begegnen. Durch ein früh eingesetztes, effizient angepasstes Management konnten wir unseren Geschäftsbetrieb durchgehend sicherstellen. Eine interne Arbeitsgruppe beobachtet das Pandemiegeschehen seit Beginn und berät sich seitdem regelmäßig über das aktuelle Infektionsgeschehen und die damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen. Neben einem umfassenden Hygienekonzept, das stetig an die Entwicklung des Infektionsgeschehens angepasst wird, wurden Masken, Trennschutzwände und kostenlose Selbsttests bereitgestellt, mobiles Arbeiten ermöglicht und der Kundenverkehr im Verwaltungsgebäude nahezu eingestellt. Die Mitarbeiter werden nach wie vor in Form eines regelmäßigen, internen Newsletters der Unternehmenskommunikation über die getroffenen Maßnahmen informiert. Diese Schutz- und Kommunikationsmaßnahmen haben zusammen mit dem verantwortungsvollen Handeln unserer Mitarbeiter dazu geführt, dass es keine Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes gab.

Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie können sich nach wie vor aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen, ergeben. Darüber hinaus ist weiterhin ein Anstieg der Mietausfälle möglich, aber eher unwahrscheinlich.

Unabhängig von diesen pandemiebedingt anzunehmenden und zum Zeitpunkt der Berichterstellung schwer einzuschätzenden Risiken treffen die nachfolgenden Feststellungen zu:

Das im März 2022 von der Stadt Essen herausgegebene Wohnungsmarktbarometer liefert eine fundierte Einschätzung zur erwarteten Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Essen.

Die aktuelle Lage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt ist aus Sicht der Experten angespannt, für die nächsten zwei bis fünf Jahre wird kaum mit einer Entspannung gerechnet. Insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen wird die Situation als sehr schlecht oder schlecht bewertet.

Auch aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Essen und dem nach wie vor hohen Wohnraumbedarf ist davon auszugehen, dass Essen auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben wird und das Vermietungsrisiko diesbezüglich gering ist.

Wie schon in den vergangenen Jahren, wirken sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der GEWOBAU bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition der GEWOBAU und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus ist die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel der GEWOBAU. Dadurch können die Leerstandskosten reduziert und gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale realisiert werden.

Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die GEWOBAU langfristige Mietverhältnisse. Zudem gewährleistet das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist unter regulären Bedingungen nur in Einzelfällen vorhan-

den und in seiner Gesamtheit als gering zu erachten. Da die GEWOBAU aktuell auch keine Mietrückstände verzeichnet, die auf das Mietenmoratorium zurückgehen, ist von einem erhöhten Mietausfallrisiko aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht auszugehen. Weitere Vermietungsrisiken zeichnen sich derzeit nicht ab.

Weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds sind zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Dies spiegeln auch die seit Jahren stabile Fluktuationsquote sowie die Fluktuationsgründe, bei denen das Wohnumfeld so gut wie keine Rolle spielt, wider.

Die GEWOBAU ist in ihren Quartieren mit ihrem Hausmeisterservice, einer Sozialarbeiterin und einem eigenen Nachbarschaftscoach sehr präsent und in der Lage, auf etwaige negative Veränderungen frühzeitig und angemessen zu reagieren. Darüber hinaus stärken wir weiterhin mithilfe gezielter Fördermaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die GEWOBAU nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die GEWOBAU aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen grundsätzlich 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. Auch aus diesem Grund wird das aus der Covid-19-Pandemie resultierende Mietausfallrisiko in der Summe als gering eingeschätzt.

Angesichts des weiterhin bestehenden Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Essen und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf das Bauvorhaben im Stadtteil Bergerhausen wird auch das Risiko aus den freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen im Quartier Maßmannweg/Guts-Muths-Weg als gering bewertet.

Die sich verändernden Rahmenbedingungen der Umwelt- und Klimapolitik werden von der GEWOBAU fortlaufend betrachtet und in die Geschäftsentwicklung einbezogen. Modernisierungen werden stets auch unter Einbeziehung energetischer Aspekte geprüft und vorgenommen. Auf Basis des Jahres 2020 wurde eine erste Zusammenstellung der CO<sub>2</sub>-Emission aller Gebäude vorgenommen. Neben den Grundlagen zur Beheizung, den Energieträgern und den internen Energiegewinnen erfolgte die Erfassung der Verbräuche für Beheizung, Warmwasser und Allgemeinstrom. Anschließend dann die Feststellung/Erfassung der Emissionsfaktoren der Energieträger zur Berechnung der Emission.

In zukünftigen Jahren erfolgt neben der Fortschreibung die weitere Klärung von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten unter Einbezug von Fachberatern zwecks weiterer Ausarbeitung und Konkretisierung des Klimapfades. Daraus ableitend sollen die Ergebnisse in den zukünftigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplänen und damit in den Wirtschaftsplanungen Niederschlag finden.

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung 2021 die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 % gegenüber 1990 sinken.

Es werden sich dadurch Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der GEWOBAU und damit die Vermögens- Finanz und Ertragslage ergeben können. Der Einsatz regenerativer und klimaschonender Energiequellen (möglich beim Neubau am Maßmannweg/Guts-Muths-Weg) kann auch als positiver Beitrag der GEWOBAU für den Klimaschutz wahrgenommen werden.

Im Februar 2022 begann mit dem Einmarsch der russischen Armee die Ukraine-Krise, welche die Globalwirtschaft deutlich negativ beeinflussen kann. Im Wesentlichen zu nennen sind hierbei die dramatisch gestiegenen Energiekosten, bedrohte Lieferketten und dementsprechend auch Produktionsstätten, die wegen mangelnder Rohstoffe und Materialien eingeschränkt tätig sind.

Die Auswirkungen auf die Volkswirtschaft und damit verbunden auf die GEWOBAU können noch nicht genauer bemessen werden. Mögliche Folgen wären auch hier weitere Preisanstiege bei den Baukosten und Verzögerungen in der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

## 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und nachhaltig verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenge- rechten Wohnungen – mit und ohne Service- leistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berück- sichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstel- lung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, ande- rerseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Ebenfalls infolge der demografischen Ent- wicklung steigt der Bedarf an Wohnraum für kranke Menschen. In Kooperation mit dem FAK Freie Alten- und Krankenpflege e. V. hat die GEWOBAU passende Immobilien- angebote mit dem Schwerpunkt der Betreu- ung von Senioren und an Demenz erkrankten Menschen entwickelt.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfoliomanagements. Dazu gehören zunehmend auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nach- fragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubau- maßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte der GEWOBAU.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienst- leistungen, Beratungsangebote und Nachbar- schaftstreffs sowie der Einsatz einer Fachkraft als Nachbarschaftscoach werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und stabile Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die GEWOBAU verfolgt weiterhin eine bedarfs- gerechte Weiterentwicklung solcher Ange- bote. Dazu gehören neben der Förderung einzelner nachbarschaftlicher Projekte insbe- sondere das seit Anfang 2020 bereitgestellte digitale Kundenportal mit zugehöriger App, das kontinuierlich weiterentwickelt wird und das immer mehr Mieter in zunehmenden Maße nutzen.

Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin hohes Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen qualifizierten Miet- spiegel.



## PROGNOSEBERICHT

Die Stadt Essen bietet nach wie vor ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Im Ruhrgebiet ist Essen eine der wenigen Städte, in der auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Die GEWOBAU wird den Fokus weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes richten, insbesondere auf die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, und ihren Bestand in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen anpassen und verbessern. Als Basis dafür dienen die Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der GEWOBAU werden branchenüblich finanziert. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die GEWOBAU ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden in den vergangenen Jahren entwickelt und werden seit 2021 und in den folgenden Jahren geplant. So wird der ersetzende Neubau der Siedlung Maßmannweg/Guts-Muths-Weg in Bergerhausen voraussichtlich bis 2028 realisiert. Anstelle der bisherigen 116 zumeist kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden dort 116 moderne und bedarfsgerechte Wohnungen – z. T. auch öffentlich gefördert – sowie elf Stadthäuser und eine Kindertagesstätte entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch andersorts – wird ein besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant. Jedoch werden Möglichkeiten zur Optimierung des Portfolios fortlaufend überprüft.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Essen, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung steht einer weiteren positiven Entwicklung der GEWOBAU auch vor dem Hintergrund der potenziellen Risiken aus der herrschenden Covid-19-Pandemie nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher unter Verwendung vorsichtiger betriebswirtschaftlicher Ansätze erstellt wurde. Somit wurden vergleichbare Entwicklungen der Mieten und Erlösschmälerungen, eine teilweise Nichtumlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Preise und höhere Aufwendungen für die Instandhaltung berücksichtigt. Der Wirtschaftsplan lässt ein Ergebnis von 1.993.000 € erwarten, die Auswirkungen der Ukraine-Krise sind im prognostizierten Jahresergebnis für 2022 noch nicht berücksichtigt.

Essen, den 11. April 2022

STEPHAN KLOTZ  
Der Vorstand

ALFRED KRAUSENBAUM

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand laufend schriftlich und mündlich über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der GEWOBAU unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der GEWOBAU in drei internen sowie in vier Vollsitzungen und zwei Ausschusssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat mit dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sowie dem Wirtschafts- und Finanzplan für 2022 beschäftigt. Weiterhin war die Planung des Neubauvorhabens am Maßmannweg Gegenstand der Sitzungen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der GEWOBAU nach § 53 GenG, die die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse umfasst, ist von März bis Anfang April 2022 durch den „Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.“, Düsseldorf, durchgeführt worden. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse umfasst insbesondere die Ertragslage, die Vermögens- und Kapitalverhältnisse, das Rechnungswesen und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und den Lagebericht. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und dem Lagebericht 2021 beschäftigt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 6. Mai 2022 zusammen mit den Prüfern erörtert. Der Aufsichtsrat hat den uneingeschränkten Prüfungsvermerk zustimmend zur Kenntnis genommen und billigt nach eingehender Beratung den Jahresabschluss des Vorstandes zum 31. Dezember 2021.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2021 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBAU für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Essen, den 6. Mai 2022

JÜRGEN REMMEL  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



C. Bilanz

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA		2021 EUR	2020 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		91.517,00	114.999,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.908.238,43		189.019.674,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.298.083,15		9.528.202,15
Grundstücke ohne Bauten	65.415,49		65.415,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.343,66		82.343,66
Technische Anlagen und Maschinen	507.401,00		620.974,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.770,00		388.210,00
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	1.039.128,98	199.239.380,71	431.404,34
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00		187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77		200.675,77
Sonstige Ausleihungen	96.117,29		108.529,07
Andere Finanzanlagen	2.779,47	487.072,53	2.779,47
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>199.817.970,24</b>	<b>200.750.707,26</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	10.023.356,55		9.609.696,82
Andere Vorräte	37.972,90	10.061.329,45	37.221,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	72.386,27		82.315,29
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	327,46		327,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	221.672,87		278.715,17
Sonstige Vermögensgegenstände	50.092,03	344.478,63	34.999,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.696.319,77	9.817.980,16
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>21.102.127,85</b>	<b>19.861.256,57</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	4.772,00		4.989,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	<b>4.772,00</b>	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>220.924.870,09</b>	<b>220.616.952,83</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	127.200,00		121.572,14
der verbleibenden Mitglieder	3.226.185,16		3.245.498,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.353.385,16	39,87
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.814,84€ (Vorjahr: 8.001,77 €)			
Kapitalrücklage		13.767.059,32	13.767.059,32
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.784.754,59		8.456.684,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 328.070,47€ (Vorjahr: 349.531,23€)			
Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	47.550.000,00	57.334.754,59	44.550.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.000.000,00€ (Vorjahr: 2.400.000,00€)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	918.748,98		1.032.685,27
Jahresüberschuss	3.280.704,73		3.495.312,27
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	328.070,47	3.871.383,24	349.531,23
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>78.326.582,31</b>	<b>75.319.319,99</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	7.518.547,00		7.494.427,00
Sonstige Rückstellungen	544.631,00	<b>8.063.178,00</b>	471.199,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.431.175,16		91.689.797,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.623.741,24		33.051.672,45
Erhaltene Anzahlungen	10.614.198,95		10.380.754,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	563.017,36		634.476,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.189.924,43		1.459.389,14
Sonstige Verbindlichkeiten	113.052,64	<b>134.535.109,78</b>	115.916,52
davon aus Steuern: 89.952,60€ (Vorjahr: 78.174,56€)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00€ (Vorjahr: 186,12€)			
<b>BILANZSUMME</b>		<b>220.924.870,09</b>	<b>220.616.952,83</b>



D. Gewinn- und  
Verlustrechnung

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

		2021 EUR	2020 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.893.706,58		35.906.410,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	670.487,00	37.564.193,58	751.945,59
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		413.659,73	329.829,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		528.606,54	549.265,84
Sonstige betriebliche Erträge		407.638,55	607.516,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.902.393,24		16.589.438,67
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	404.724,47	18.307.117,71	545.081,67
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.606.980,69</b>	<b>21.010.447,43</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.310.544,70		3.438.496,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	513.630,73	3.824.175,43	633.160,56
davon für Altersversorgung: -114.018,49 € (Vorjahr: 8.568,15 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.036.171,35	6.845.817,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.042.608,67	1.574.110,08
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	162.348,49		217.265,55
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10.627,15		10.160,49
davon aus verbundenen Unternehmen: 6.745,00 € (Vorjahr: 6.745,00 €)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	59.155,38	232.131,02	40.767,98
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.310.892,59	3.986.943,80
davon aus Aufzinsung: 545.042,00 € (Vorjahr: 542.623,00 €)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,28	-17,73
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.625.263,95</b>	<b>4.800.130,38</b>
Sonstige Steuern		1.344.559,22	1.304.818,11
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.280.704,73</b>	<b>3.495.312,27</b>
Gewinnvortrag		918.748,98	1.032.685,27
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		328.070,47	349.531,23
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>3.871.383,24</b>	<b>4.178.466,31</b>

E. Anhang



## ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „GEWOBAU WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN EG“. Sie hat ihren Sitz in Essen und ist im Genossenschaftsregister 333 beim Amtsgericht Essen eingetragen.

Der Jahresabschluss 2021 wurde entsprechend den handels- und genossenschaftsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des

Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN



Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### ANLAGEVERMÖGEN

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen Rechte an EDV-Anwenderprogrammen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen ausgewiesen. Die Programme werden mit 25 % abgeschrieben.

#### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gegebenenfalls abzüglich planmäßiger bzw. außerplanmäßiger Abschreibungen, bewertet.

#### Zugänge

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2021 sind als Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne des § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert.

#### Planmäßige Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude und andere Bauten werden seit 1991 über einen Zeitraum von 40 bzw. 50 Jahren linear ermittelt. Dabei beziehen sich die Abschreibungssätze von 2,5 % bzw. 2 % für die am 31. Dezember 1990 bereits im Bestand befindlichen Gebäude auf die Buchwerte zum 1. Januar 1991 und für die ab 1991 bezugsfertig erstellten Bauten auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Bei einigen Gebäuden, bei denen sich der Werterhalt durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen deutlich verbessert hat, wurde die Restnutzungsdauer um 30 Jahre erhöht.

Die Häuser Maßmannweg 3 bis 17 sowie GutsMuths-Weg 35 bis 57 und 42 bis 52 werden wegen des geplanten Rückbaus ab 2020 mit einer verkürzten Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die aktivierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten für neu errichtete Außenanlagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Die technischen Anlagen und Maschinen werden linear mit 12,5 %, 16 % bzw. 20 % abgeschrieben. Die Abschreibungssätze für

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf zehn bis 25 % geringwertige Gegenstände werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

### Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an diese sowie Wertpapiere des Anlagevermögens und sonstige Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Andere Finanzanlagen sind zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

## UMLAUFVERMÖGEN

### Unfertige Leistungen

Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages wegen Leerstands.

### Andere Vorräte

Der Heizölbestand und die Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit Nominalwerten bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Darüber hinaus wurden bei den Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigungen gebildet, die aktivisch abgesetzt wurden.

### Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

## AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden planmäßig über die Dauer der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

### Latente Steuern

Bei folgenden Posten der Bilanz ergeben sich Unterschiede zwischen den handels- und den steuerrechtlichen Wertansätzen:

	aktive Latenz	passive Latenz
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Rückstellungen für Pensionen	X	

Aus den unterschiedlichen Wertansätzen resultieren aktive latente Steuern. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

## RÜCKSTELLUNGEN

### Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,75 % bzw. 1,5 % zugrunde gelegt.

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt der Unterschiedsbetrag der Pensionsrückstellungen, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Markzinssatzes auf Basis von sieben Jahren einerseits und von zehn Jahren andererseits ergibt, zum 31.12.2021 501.933 €.

### Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

## VERBINDLICHKEITEN

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.



# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 3.1. Bilanz

### a) Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)				
	AK/HK zum 01.01.2021  EUR	Zugänge des Geschäftsjahres  EUR	Abgänge des Geschäftsjahres  EUR	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres  EUR	AK/HK zum 31.12.2021  EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	<b>707.686,44</b>	<b>6.967,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>714.653,49</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	351.235.184,40	5.385.685,63	-608.053,48	0,00	356.012.816,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.128.230,04	54.899,24	0,00	0,00	15.183.129,28
Grundstücke ohne Bauten	88.671,53	0,00	0,00	0,00	88.671,53
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.343,66	0,00	0,00	0,00	82.343,66
Technische Anlagen und Maschinen	2.500.511,24	9.298,88	0,00	0,00	2.509.810,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.916.699,13	51.270,67	0,00	0,00	2.967.969,80
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	431.404,34	607.724,64	0,00	0,00	1.039.128,98
	<b>372.383.044,34</b>	<b>6.108.879,06</b>	<b>-608.053,48</b>	<b>0,00</b>	<b>377.883.869,92</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00	0,00	0,00	0,00	187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77	0,00	0,00	0,00	200.675,77
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	108.529,07	0,00	-12.411,78	0,00	96.117,29
Andere Finanzanlagen	3.890,00	0,00	0,00	0,00	3.890,00
	<b>500.594,84</b>	<b>0,00</b>	<b>-12.411,78</b>	<b>0,00</b>	<b>488.183,06</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>373.591.325,62</b>	<b>6.115.846,11</b>	<b>-620.465,26</b>	<b>0,00</b>	<b>379.086.706,47</b>

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>592.687,44</b>	<b>30.449,05</b>	<b>0,00</b>	<b>623.136,49</b>	<b>91.517,00</b>	<b>114.999,00</b>
162.215.510,09	6.497.121,51	-608.053,48	168.104.578,12	187.908.238,43	189.019.674,31
5.600.027,89	285.018,24	0,00	5.885.046,13	9.298.083,15	9.528.202,15
23.256,04	0,00	0,00	23.256,04	65.415,49	65.415,49
0,00	0,00	0,00	0,00	82.343,66	82.343,66
1.879.537,24	122.871,88	0,00	2.002.409,12	507.401,00	620.974,00
2.528.489,13	100.710,67	0,00	2.629.199,80	338.770,00	388.210,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.039.128,98	431.404,34
<b>172.246.820,39</b>	<b>7.005.722,30</b>	<b>-608.053,48</b>	<b>178.644.489,21</b>	<b>199.239.380,71</b>	<b>200.136.223,95</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	187.500,00	187.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	200.675,77	200.675,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	96.117,29	108.529,07
1.110,53	0,00	0,00	1.110,53	2.779,47	2.779,47
<b>1.110,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.110,53</b>	<b>487.072,53</b>	<b>499.484,31</b>
<b>172.840.618,36</b>	<b>7.036.171,35</b>	<b>-608.053,48</b>	<b>179.268.736,23</b>	<b>199.817.970,24</b>	<b>200.750.707,26</b>

b) Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten (8.577 T€) sowie mit Dritten und Mietern noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen (1.446 T€) enthalten. Demgegenüber werden die hierauf geleisteten Vorauszahlungen unter dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

c) Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

<b>FORDERUNGEN</b>	<b>Insgesamt EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
Forderungen aus Vermietung	72.386,27	82.315,29
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	327,46	327,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	221.672,87	278.715,17
Sonstige Vermögensgegenstände	50.092,03	34.999,97
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>344.478,63</b>	<b>396.357,89</b>

Weder im aktuellen Jahr noch im Vorjahr waren Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr vorhanden. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 54 T€ (Vorjahr: 52 T€) und sonstige Bereiche in Höhe von 168 T€ (Vorjahr: 227 T€).

d) Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

e) In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>EUR</b>
für unterlassene Instandhaltung	329.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	130.000,00
Rückständige Urlaubstage	52.281,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	31.000,00

<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>Insgesamt EUR</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.431.175,16 (91.689.797,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.623.741,24 (33.051.672,45)
Erhaltene Anzahlungen	10.614.198,95 (10.380.754,77)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	563.017,36 (634.476,65)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.189.924,43 (1.459.389,14)
Sonstige Verbindlichkeiten	113.052,64 (115.916,52)
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>134.535.109,78 (137.332.006,84)</b>

- f) In den Verbindlichkeiten sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.
- g) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

<b>&lt;= 1 Jahr</b>	<b>&gt; 1 Jahr</b>	<b>davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre</b>	<b>davon Restlaufzeit &gt; 5 Jahre</b>	<b>davon gesichert</b>	<b>Art der Sicherung</b>
<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	
3.742.397,69 (4.050.542,07)	84.688.777,47 (87.639.255,24)	15.497.617,49 (16.844.582,13)	69.191.159,98 (70.794.673,11)	88.431.175,16 (91.689.797,31)	GPR
1.508.331,68 (1.377.781,73)	32.115.409,56 (31.673.890,72)	6.544.118,70 (5.836.300,34)	25.571.290,86 (25.837.590,38)	33.623.741,24 (33.051.672,45)	GPR
10.614.198,95 (10.380.754,77)					
563.017,36 (634.476,65)					
1.137.801,08 (1.407.265,79)	52.123,35 (52.123,35)	52.123,35 (52.123,35)			
113.052,64 (115.916,52)					
<b>17.678.799,40 (17.966.737,53)</b>	<b>116.856.310,38 (119.365.269,31)</b>	<b>22.093.859,54 (22.733.005,82)</b>	<b>94.762.450,84 (96.632.263,49)</b>	<b>122.054.916,40 (124.741.469,76)</b>	

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten in Höhe von 388 T€ enthalten.

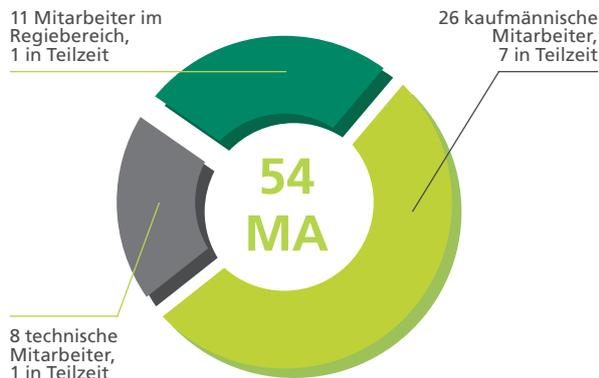


## SONSTIGE ANGABEN

a) Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Absatz 7 HGB.

### b) Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich 54 Mitarbeiter, davon neun Teilzeitkräfte und zwei Auszubildende, beschäftigt.



### c) Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 31.12. eines Geschäftsjahres haben sich im laufenden Geschäftsjahr um 13.725,08 € vermindert. Die Haftsummen verringerten sich im Geschäftsjahr um 21.300,00 €. Der Gesamtbetrag der Haftsummen zum Ende des Geschäftsjahres beläuft sich auf 3.361.200,00 €. Gemäß § 19 der Satzung hätten die Mitglieder im Falle einer Insolvenz Nachschüsse in Höhe der Haftsumme zu leisten.

Mitglieder	Anzahl
Anfang 2021	6.784
Zugang 2021	361
Abgang 2021	350
<b>Ende 2021</b>	<b>6.795</b>

### d) Bilanzgewinn 2021

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung aus dem Bilanzgewinn 2021 vor:

Bilanzgewinn 2021	3.871.383,24 €
Ausschüttung einer Dividende von 8 %	259.759,86 €
Zuführung zu Andere Ergebnisrücklagen	2.750.000,00 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	861.623,38 €

### e) Bestellobligo

Am Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen für Neubau in Höhe von 20 T€ und für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 298 T€.

f) Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

g) Vorgänge von wesentlicher Bedeutung mit gravierenden Risiken für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 nicht eingetreten.

h) Die GEWOBAU hält einen Anteil von 60 % = 187.500,00 € an der GEWOBAU multimedia GmbH, Essen. Gemäß des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages führt die GEWOBAU multimedia GmbH den Jahresüberschuss von 163.598,49 € an die GEWOBAU ab. Von den Erträgen aus der Gewinnabführung ist die Dividendengarantie für den Minderheitsgesellschafter in Höhe von 1.250,00 € abgesetzt.

Das Eigenkapital der GEWOBAU multimedia GmbH betrug am 31. Dezember 2021 552.500,00 €.

**i) Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
40211 Düsseldorf, Goltsteinstraße 29

**j) Mitglieder des Vorstandes:**

Stephan Klotz (Vorsitzender)  
Alfred Krausenbaum

**k) Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Jürgen Rimmel (Vorsitzender)  
Andreas Hendrix (stellv. Vorsitzender) – (bis 05.05.2021: Prof. Dr. Michael Worzalla)  
Wolf Ambauer  
Renate Glombitza  
Cornelia Lindemann  
Michael Schürmann  
Martin Starmans  
Dr. Johannes Wieseler  
Prof. Dr. Michael Worzalla

Essen, den 11. April 2022

STEPHAN KLOTZ      ALFRED KRAUSENBAUM  
Der Vorstand

## IMPRESSUM

GEWOBAU  
Wohnungsgenossenschaft Essen eG  
Ribbeckstraße 40, 45127 Essen  
Postfach 101343, 45013 Essen  
Telefon 0201 81065-0  
Telefax 0201 81065-65  
E-Mail: [gewobau@gewobau.de](mailto:gewobau@gewobau.de)  
[www.gewobau.de](http://www.gewobau.de)

Konzeption und Gestaltung:  
stolp+friends  
Marketinggesellschaft mbH  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)  
Text:  
Sandra Kesseboom

Fotos:  
Simon Bierwald/INDEED Photography  
Druck:  
NIESSEN GmbH  
Art Print Publishers

GEWOBAU®  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN EG

[D]EIN TEIL VON ESSEN