



# JAHRESBERICHT 2019

MITEINANDER  
GUT VERBUNDEN



Vom gläsernen Treppenhaus der GEWOBAU-Zentrale in der Ribbeckstraße kann man den Blick schweifen lassen auf die unmittelbare Umgebung und auch auf die Häuser dahinter. Der Blick von innen nach außen kann manchmal dabei helfen sich zu vergewissern, dass man nicht losgelöst von anderen sozusagen im luftleeren Raum agiert, sondern dass man mit vielen großen und kleinen Akteuren auf vielfältige Weise verbunden ist.



Auch unsere Genossenschaft, die GEWOBAU, ist verbunden und wird getragen durch ein bewährtes Netzwerk von externen Partnern. „Was einer nicht schafft, das schaffen viele“. So formulierte Friedrich Wilhelm Raiffeisen seinerzeit das Wesen von Genossenschaften. Dieser Gemeinschaftsgedanke – das konstruktive, gute und soziale Miteinander aller für das große Ganze – zeigt sich auch in der Zusammenarbeit mit Verbänden, Vereinen, Institutionen, mit der Stadt, mit Organisationen und Geschäftspartnern. Sie ist ein Gewinn für alle Beteiligten und letztendlich auch für die Mieter und Mitglieder der GEWOBAU sowie für die Menschen in der Stadt Essen. Im vorliegenden Jahresbericht möchten wir unsere Kooperationspartner zu Wort kommen lassen.

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

A	EIN STARKER PARTNER FÜR ESSEN	
	1. Die GEWOBAU: mehr als wohnen	6
	2. Rahmenbedingungen: Wohnraumnachfrage wächst weiterhin	6
	3. Geschäftsverlauf und -ergebnis: unsere duale Wohnungspolitik	10
	4. Instandhaltung, Modernisierung und Neubau	13
	5. Das planen wir in 2020	17
	6. Unsere Mieten sind und bleiben fair	18
	7. Ein Netzwerk guter Zusammenarbeit	21
	8. Unsere Stiftung für die Menschen in Essen	30
	9. Multimedia aus einer Hand	32
	10. Gute Aussichten	33
	11. Genossenschaft: Demokratie im Kleinen	34
B	LAGEBERICHT	
	1. Gegenstand des Unternehmens	36
	2. Geschäftsverlauf	36
	3. Darstellung der Lage	43
	3.1. Ertragslage	43
	3.2. Vermögenslage	46
	3.3. Finanzlage	49
	3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	50
	4. Risiko- und Chancenbericht	51
	4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	51
	4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	53
	5. Prognosebericht	54
	6. Bericht des Aufsichtsrates	56
C	BILANZ	
	zum 31. Dezember 2019	58
D	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	
	vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	60
E	ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019	
	1. Allgemeine Angaben	61
	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	61
	3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	64
	3.1. Bilanz	64
	3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	70
	4. Sonstige Angaben	70

# A | EIN STARKER PARTNER FÜR ESSEN

## 1. Die GEWOBAU: mehr als wohnen

Die GEWOBAU ist die größte Wohnungsgenossenschaft in Essen, wo sich auch der gesamte Hausbesitz befindet. Seit nunmehr 114 Jahren bietet sie den Menschen dieser Stadt guten, bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum, vorrangig zur Miete, aber auch als Eigentum.

Doch die GEWOBAU baut, vermietet und bewirtschaftet nicht nur: Sie kümmert sich mit einem umfassenden Service um ihre Mieter und Mitglieder, trägt zu einer sozialverträglichen Quartiersentwicklung bei, sie fördert das kulturelle Leben in der Stadt, setzt Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen, stärkt die heimische Wirtschaft, schafft Arbeitsplätze und setzt sich sogar für die Prävention von Kriminalität ein.

Dies alles dient dem Ziel, den Mietern und Mitgliedern ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität zu bieten – und damit letztendlich den Menschen in ganz Essen.

## 2. Rahmenbedingungen: Wohnraumnachfrage wächst weiterhin

Während sich in 2019 die Weltwirtschaft abgekühlt hat und der Warenhandel rückläufig war, ist die deutsche Wirtschaft im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat das Wachstum deutlich an Schwung verloren und in einigen Wirtschaftszweigen hat sich die Wirtschaftsleistung sogar verringert.

Die Bauwirtschaft hingegen befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert weiterhin. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat zu einem weiteren deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen zum Jahresende 2019 um 3,8 % über dem Vorjahresniveau. Da die Zinsen für Baudarlehen jedoch auf niedrigem Niveau blieben, wurden Investitionen in den Wohnungsbau dadurch weiterhin kaum beeinflusst.

Die GEWOBAU gehört zu den großen Wohnungsanbietern in unserer Stadt. Zugleich ist sie sich als Traditionsunternehmen der gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung bewusst. Ich möchte mich im Namen der Stadt Essen für das langjährige soziale Engagement der GEWOBAU sehr herzlich bedanken.



#### ZUM KOOPERATIONSPARTNER

##### **Stadt Essen**

Essen gehört mit 590.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten Deutschlands. Lange Zeit prägten Kohle, Eisen und Stahl das Gesicht der Stadt, die sich seit dem Rückgang der Schwerindustrie in den 1960er Jahren zu einer modernen Dienstleistungsmetropole entwickelt hat. Nach wie vor ist Essen ein bedeutender Industriestandort, seit 1972 Sitz einer Universität und durch seine angesehenen Kunsteinrichtungen, Theater und Museen auch von großer kultureller Bedeutung.

#### ZUR PERSON

**Thomas Kufen,**  
seit dem 21. Oktober 2015  
Oberbürgermeister der Stadt Essen



Genossenschaften wie die GEWOBAU sind seit jeher verlässliche und starke Partner, wenn es um bezahlbare Wohnungen geht. Sie übernehmen die Verantwortung für die Entstehung und den Erhalt dieser Wohnungen und für den Fortbestand und die Entwicklung ganzer Quartiere.

Klimaschutz, demografischer Wandel, Barrierefreiheit: Mit ihren Projekten und Prioritäten schaut die GEWOBAU schon heute mit klarem Blick auf all die wohnungswirtschaftlichen Themen, die uns als Branche künftig fordern werden und setzt sie mit wirtschaftlichem Sachverstand um.

#### ZUR PERSON

**Alexander Rychter**, Rechtsanwalt, Vorstand, seit 2010 Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

#### ZUR PERSON

**Dr. Daniel Ranker**, Wirtschaftsprüfer, Vorstand, seit 2014 Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

#### ZUR INSTITUTION

##### **Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen)**

Der VdW Rheinland Westfalen ist der Verband der kommunalen und öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen und privaten Wohnungswirtschaft. Rund 480 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen sowie dem nördlichen Rheinland-Pfalz zählen zu den Verbandsmitgliedern. Zu den Verbandsaufgaben gehören die politische Interessenvertretung und die wohnungswirtschaftliche Beratung der Verbandsmitglieder. Außerdem ist der VdW Rheinland Westfalen Prüfungsverband für Genossenschaften wie die GEWOBAU.



Die auch in 2019 hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Städten weiterhin. Jedoch fehlen Wohnungen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten – so auch in Essen. Viele der leerstehenden Wohnungen in der Stadt sind nicht zeitgemäß und in der Mehrzahl auch nicht wirtschaftlich modernisierbar. Der Wohnungsmarkt ist in allen Segmenten angespannt, Neubau daher zwingend erforderlich. Dabei ist Essen in besonderem Maße auf ersetzenden Neubau, Nachverdichtungen und Gebäudeaufstockungen angewiesen, denn es gibt einen deutlichen Mangel an verfügbarem Bauland.

In 2019 erhöhte sich die Zahl der Wohnungen in Essen um 1.049. Weiterhin wurden Baugenehmigungen für weitere 788 Wohnungen erteilt. Diese Zuwächse reichen jedoch nicht aus, um den Bedarf zu decken. Das seitens des Rates der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossene und seither fortgeschriebene „Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus“ soll helfen, dem Wohnungsmangel in Essen effektiv entgegenzuwirken. Dazu gehört auch eine aufwändige Untersuchung der innerörtlichen Baupotenziale und deren Entwicklung, an der auch 420 repräsentativ ausgewählte Essener Bürger im Rahmen eines Bürgerforums beteiligt wurden. Im Dezember 2019 hat der Rat der Stadt Essen als Ergebnis beschlossen, sieben Flächen der Priorität 1 und 2 in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung aufzunehmen. Die Verwaltung geht davon aus, dass dort 2.100 – 2.800 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Dies wird jedoch langfristig nicht ausreichen, denn verschiedene Studien prognostizieren für die Stadt Essen unisono einen Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs mit deutlich höherem Mehrbedarf an Wohnraum. Allein bis zum Jahr 2030 wird dieser mehr als 16.500 neue Wohnungen, davon rund 7.800 zur Miete, betragen.

Zur Lösung der Problematiken befinden sich die wohnungspolitischen Akteure in der Stadt Essen weiterhin unter anderem in der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“, in der die GEWOBAU ebenso wie in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen – unter dem Vorsitz des Vorstandsvorsitzenden der GEWOBAU, Stephan Klotz, – in der Stadt Essen vertreten ist, im funktionierenden Dialog. Wesentliches Ziel für die nächsten Jahre ist und bleibt die Entwicklung einer abgestimmten Strategie zur nachfragegerechten Quartiersentwicklung mit bezahlbarem Wohnraum.

### 3. Geschäftsverlauf und -ergebnis: unsere duale Wohnungspolitik

Um bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verfolgen wir eine duale Politik: auf der einen Seite die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung und auf der anderen Seite der bedarfsgerechte Neubau. Gleichzeitig entsprechen wir der Notwendigkeit, mit den Baumaßnahmen ein gesundes Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen.

Diese duale, vorausschauende Politik der vergangenen Jahre zahlt sich weiterhin aus. Auch im Jahr 2019 hatten wir keine nennenswerten Vermietungsprobleme. Das liegt unter anderem daran, dass sich unser Bestand deutlich überwiegend in attraktiven, nachgefragten Lagen befindet – vor allem im Süden und Südosten der Stadt Essen. Hinsichtlich der baulichen Qualität ist der ebenfalls deutlich überwiegende Teil des Bestandes der GEWOBAU in einem sehr guten Zustand. Es wird in geeigneter Weise instandgesetzt, modernisiert oder ersetzend neu gebaut. Gerade auch der über Jahrzehnte praktizierte ersetzende Neubau und die angemessenen Investitionen in den Bestand führten in Verbindung mit einem angepassten Dienstleistungsangebot erneut zu sehr niedrigen eigen- und fremdinduzierten Leerstandsquoten. Insbesondere die seit Januar 2015 ausgeweiteten Hausmeisterdienste haben zur weiteren Zufriedenheit der Mieterschaft beigetragen und werden rege in Anspruch genommen.

Die in 2015 durchgeführte umfängliche Portfolioanalyse zur Konkretisierung und Verfeinerung der Investitionsplanung wurde auch in 2019 fortgeschrieben und weiter verfeinert. Die Ergebnisse fließen unmittelbar in die kommenden jährlichen Modernisierungs- und Instandhaltungspläne ein.

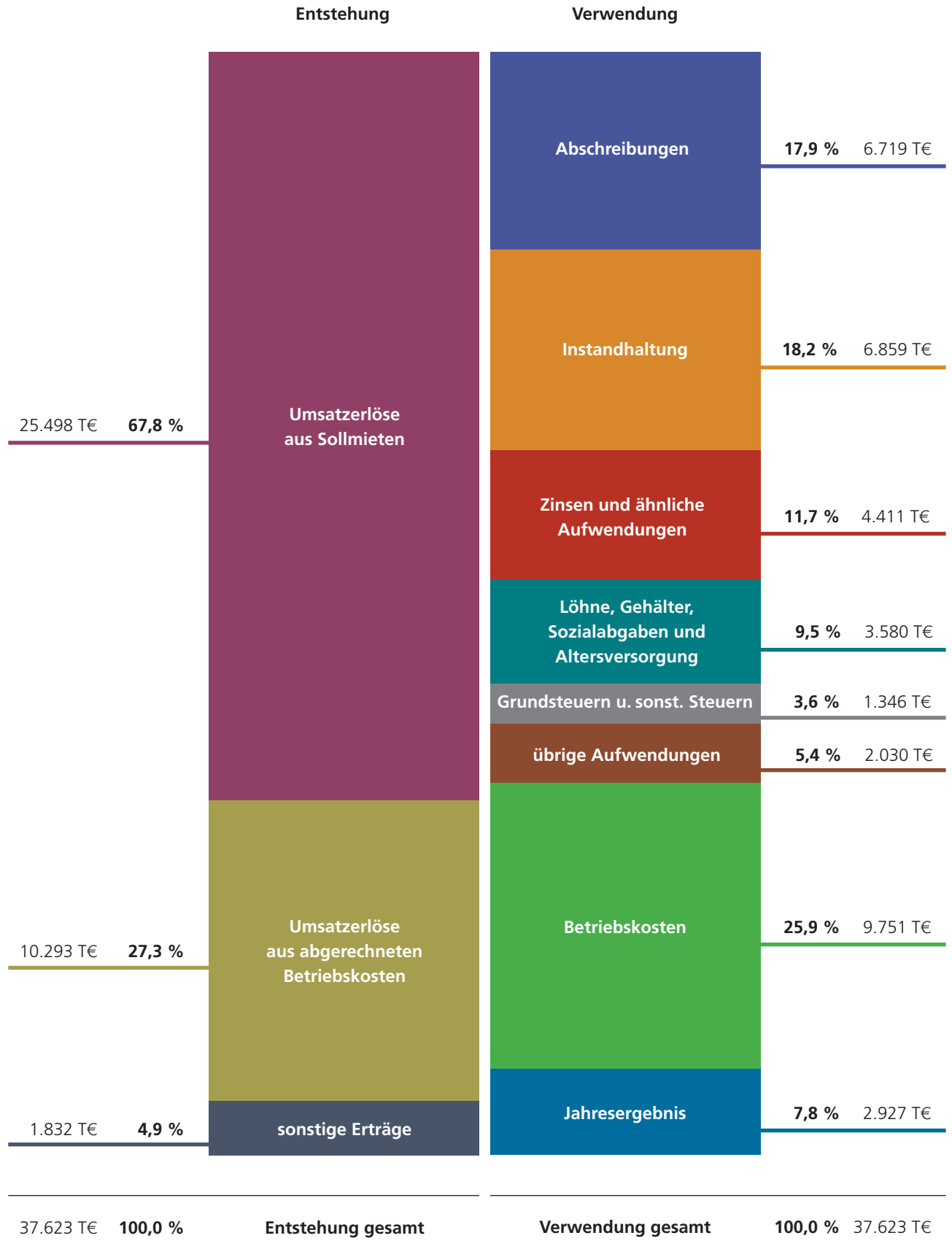
Bei der Gestaltung bedarfsgerechter, zentraler und quartiersnaher Angebote spielen die strategischen Partnerschaften der GEWOBAU mit kompetenten Trägern aus sozialen und gesellschaftlichen Institutionen eine wesentliche Rolle. Im Mietertreff „Schulzzwanzig – Ein Glücksfall für Jung und Alt“ in Hutrop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

Weiterhin sehr gut angenommen wurde und wird das im Jahr 2012 eingeführte Programm „SEBERA“. Die GEWOBAU bietet damit ihren betagten und häufig gesundheitlich eingeschränkten Mitgliedern umfassende Service-Leistungen, von individueller Beratung zur altersgerechten Alltagsorganisation bis hin zur Unterstützung bei Wohnungsumbauten.

Das Jahresergebnis (Jahresüberschuss) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug rund 2,9 Mio. €, der Bilanzgewinn erhöhte sich auf rund 3,7 Mio. €.

	2019	2018	2017	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	2.927	2.461	2.755	1.349	1.383
Bilanzgewinn	3.690	3.313	3.358	2.040	1.989

DIE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN DER UNTERNEHMENSLEISTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2019





Die vier Häuser Steeler Bergstraße 48–54 erhielten einen neuen Fassadenanstrich, die Wohnungen wurden modernisiert und die Dächer wärmegeklämt.

Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden im Berichtsjahr 12.554.455,96 € einschließlich persönlicher und sächlicher Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen aufgewendet.

#### 4. Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

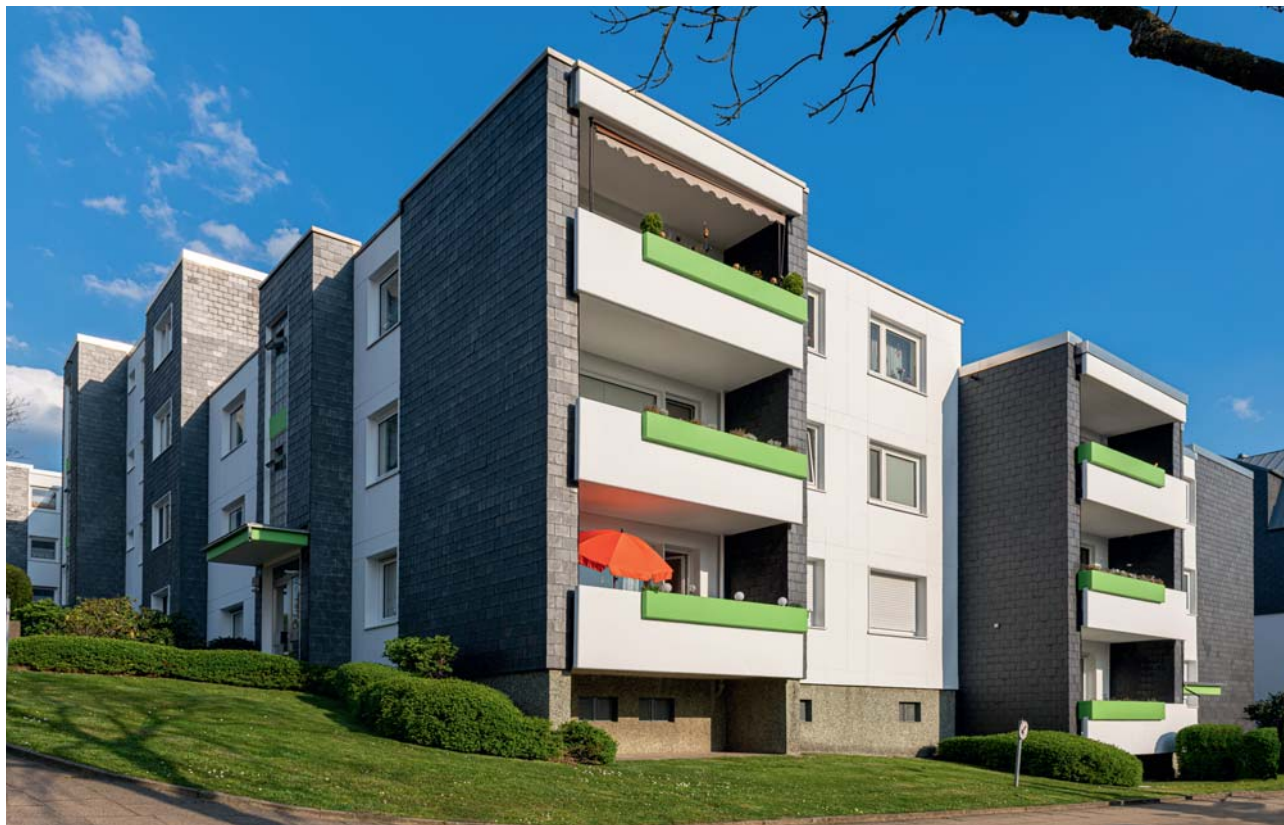
Die reinen Instandhaltungskosten betragen in 2019 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 19,12 € gegenüber 19,88 € in 2018 und 18,17 € in 2017.

In den letzten zehn Jahren wurden folgende Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung getätigt:

Jahr	Modernisierung und Instandhaltung		davon Instandhaltung	
	TEUR	TEUR	TEUR	EUR/m <sup>2</sup>
2010	8.235	5.641	14,58	
2011	8.852	5.904	15,30	
2012	9.583	5.647	14,45	
2013	8.622	5.361	13,83	
2014	9.606	7.290	17,77	
2015	9.173	6.464	16,81	
2016	10.668	7.054	18,12	
2017	12.491	7.004	18,17	
2018	12.354	7.711	19,88	
2019	12.555	7.444	19,12	
Summe/Durchschnitt	102.139	65.520	16,80	

Die GEWOBAU konnte im vergangenen Jahr 2019 nahezu alle geplanten Maßnahmen aus dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan umsetzen. Zusätzlich ergab sich aus der positiven Finanzlage die Möglichkeit, weitere Baumaßnahmen in und an den Gebäudebeständen umzusetzen. In Summe standen für die Instandhaltung und Modernisierung in 2019 rund 12,6 Mio. € zur Verfügung, die unmittelbar den Objekten zugutekamen.

Alle Wohnungen, die aufgrund von Auszügen der Mieter frei wurden und zur Wiedervermietung anstanden, wurden hinsichtlich erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen analysiert. In diesem Rahmen wurden in 2019 in ca. 90 Wohnungen umfängliche Modernisierungen durchgeführt. Die durchschnittliche Auftragssumme für diese Modernisierungen betrug rund 31.000 € je Wohnung. Ergänzend dazu wurden in weiteren Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt, z. T. auf Wunsch der Mieter und unter Beteiligung der Pflegekassen.



Die Fassaden der Häuser Viehauser Berg 80 – 84 sowie Hildegimstraße 4 und 20 in Werden wurden neu gestrichen ...

Natürlich war die GEWOBAU in 2019 auch in den Außenanlagen der Liegenschaften intensiv tätig, um die Außen- und Grünanlagen in gepflegtem und ansprechendem Zustand zu erhalten. Außer der bedarfsgerechten Verbesserung bzw. Erneuerung von Anpflanzungen wurden wiederum zahlreiche Wegflächen überarbeitet bzw. neu angelegt.

Neben den durchgeführten Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln wurden die vier Häuser Steeler Bergstraße 48–54 in Steele aufgewertet, um die nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen. Die Fassaden erhielten einen neuen Anstrich und die Dächer wurden gemäß der geltenden Energieeinsparverordnung mit einer Wärmedämmung versehen.

Auch die Fassaden der Häuser Rüttscheider Straße 269–273 sowie die angrenzenden Häuser Magdalenenstraße 1 und 3 in Rüttscheid erhielten einen zeitgemäßen Anstrich der Fassaden. Die Balkone wurden saniert und ebenfalls neu gestrichen.

Auch an weiteren Objekten wurden die Fassaden überarbeitet. So erhielten die Häuser Fürstinstraße 20 und Beyerungstraße 22 in Steele einen neuen Fassadenanstrich, ebenso die Häuser Viehauser Berg 80–84 und Hildegimstraße 4 und 20 in Werden. Bei lediglich verschmutzten Fassaden ohne Beschädigungen genügte Reinigungsmaßnahmen. So wurden die Fassaden der Häuser Viehauser Berg 70 und 72 sowie Hildegimstraße 101 straßenseitig gereinigt. Die große Siedlung an der Dammstraße in Freisenbruch erhielt eine vollständige Fassadenreinigung mit sehr gutem Erfolg.

In den Häusern Klingemannstraße 5 und 7 in Huttrop wurden die Treppenhäuser modernisiert. Mit dieser Maßnahme wurde das in mehrere Abschnitte aufgeteilte Projekt abgeschlossen.

Die in den vergangenen Jahren begonnenen Maßnahmen in der Siedlung Sonderfeld in Übrerruhr mit rund 800 Wohnungen wurden wie geplant fortgeführt. In die Erhaltung und die Verbesserung der Siedlung wurden in unterschiedlichen Bereichen in 2019 insgesamt rund 1,2 Mio. € investiert.



... ebenso wie die Fassaden der Häuser Fürstinstraße 20 und Bewerbungstraße 22 in Steele.

# Heinrich Böll

Architekt BDA DWB



Mit der GEWOBAU verbindet uns das gemeinsame Interesse an guter und nachhaltiger Architektur. Wir schätzen den stets offenen und konstruktiven Dialog. Als Highlight unserer Zusammenarbeit kann man sicherlich die „Besondere Anerkennung“ beim Deutschen Bauherrenpreis 2015 für das Hospiz in Werden bezeichnen.

## ZUM GESCHÄFTSPARTNER

### Architekturbüro Heinrich Böll

Das vielfach ausgezeichnete Essener Architekturbüro hat sich vor allem durch den Erhalt der Industriearchitektur im Ruhrgebiet einen Namen gemacht. Ziel sei es, so heißt es im Büroprofil, den „Orten und Gebäuden, die in der Bedeutungslosigkeit zu versinken drohen, wieder zu Ausdruck und Form zu verhelfen und ihnen eine zeitgemäße Qualität zu geben.“

Das bekannteste Projekt dürfte die Umnutzung der Zeche Zollverein sein, die 2001 zum Weltkulturerbe erklärt wurde. Das seit 1969 bestehende Architekturbüro befasst sich unter anderem auch mit der Sanierung und dem Umbau von Bestandsgebäuden, Veranstaltungsräumen und Museen, entwirft und realisiert Büro- und Wohnprojekte, städtebauliche Konzepte sowie Gebäude für den großflächigen Einzelhandel.

## ZUR PERSON

**Dipl.-Ing. Heinrich Böll,**  
Inhaber und Architekt BDA DWB  
(links im Bild mit Achim Pfeiffer,  
Wojciech Trompeta und Jolanta  
Trompeta)





Die Balkone wurden saniert und frisch gestrichen, auch die Fassaden wurden durch einen zeitgemäßen Anstrich aufgewertet: die Häuser Rüttenscheider Straße 269 – 273 sowie die angrenzenden Häuser Magdalenenstraße 1 und 3 in Rüttenscheid.

Auch in 2020 gilt es, den vorhandenen Wohnungs- und Objektbestand zukunftsorientiert und nachhaltig zu entwickeln und zu bewirtschaften. Die ständige Anpassung der Bestände an die sich ändernden Bedarfe der Mitglieder und Kunden steht dabei im Vordergrund. Daher werden wir die begonnenen Entwicklungsmaßnahmen fortführen und bewährte Verfahrensweisen im Umgang mit freierwerdenden Wohnungen nutzen.

## 5. Das planen wir in 2020

Die Planungen sehen für 2020 erneut eine Investition für die Siedlung Sonderfeld in Höhe von rund 1,2 Mio. € vor. Darin enthalten sind Modernisierungen von Dächern, Sanierungen von Balkonen, farbliche Umgestaltungen sowie Fassaden- und Treppenhausarbeiten.

Unsere Objekte Büsselstraße 4–10 sowie 14–22 in Steele stehen in 2020 ebenfalls im Fokus. Dort werden zum Teil Balkone angebaut sowie die Fassaden und einzelne Treppenhäuser neu angestrichen.

Die beiden Häuser Münchener Straße 154 und 156 in Frohnhausen werden ebenfalls umfangreich modernisiert. Hier erfolgt in Haus Nr. 154 ein Umbau mit unserem Partner FAK Freie Alten- und Krankenpflege e. V. für eine Wohngruppe mit Senioren und demenziell erkrankten Menschen. Das Nachbarhaus Nr. 156 erhält in diesem Zusammenhang eine Wärmedämmung, eine Modernisierung des Daches sowie die Neuinstallation und den Anstrich des Treppenhauses.

Die Fertigstellung des Neubaus Tuchmachersteig 1 in Werden wird in 2020 erfolgen.

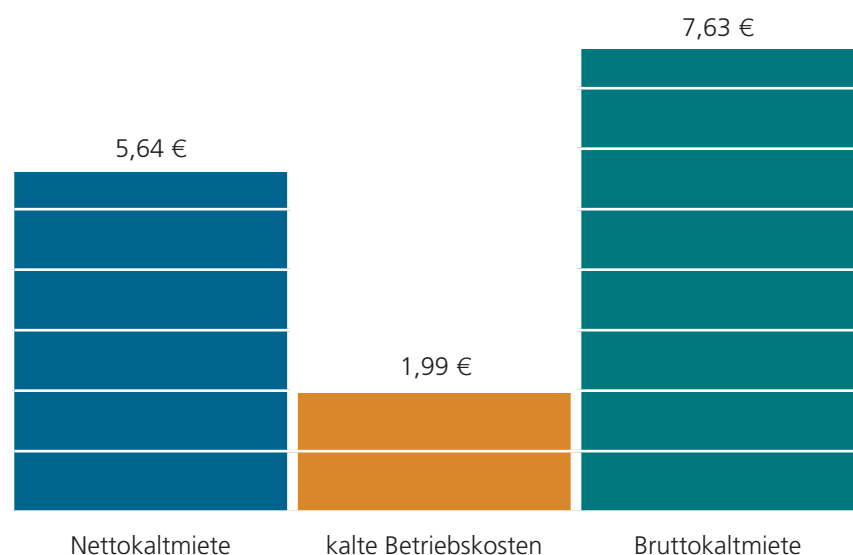
## 6. Unsere Mieten sind und bleiben fair

In unserem Bestand sind die Mieten nahezu konstant geblieben.

Die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,64 € (Vorjahr: 5,58 €), die Bruttokaltmiete bei 7,63 € je Quadratmeter (Vorjahr: 7,54 €). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf angepassten Wiedervermietungsmiten, häufig nach Modernisierungen.

Letztlich trägt die GEWOBAU weiterhin mit ihren fairen Mieten dazu bei, dass die Stadt Essen ihren Bürgern guten und sicheren Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Mietenmaximierung war, ist und wird kein Ziel für uns.

### DURCHSCHNITTSMIETE JE QUADRATMETER WOHNFLÄCHE UND MONAT





**Stiftung St. Ludgeri**  
ESSEN-WERDEN

Wir erleben unsere Ansprechpartner bei der GEWOBAU als sehr kooperativ, mit einem offenen Ohr für Verbesserungsvorschläge für Haus und Hof sowie mit einem großen Interesse an einem konstruktiven Austausch. So wurde auf Anregung der Senioren hin zum Beispiel der Innenhof der Wohnanlage an der Duden-, Heck- und Dückerstraße zusätzlich mit Pavillon, Hochbeet und Rundbank einladend gestaltet.



#### ZUM KOOPERATIONSPARTNER

##### **Stiftung St. Ludgeri**

Die Stiftung St. Ludgeri steht unter der Bischöflichen Stiftungsaufsicht des Bistums Essen und hat ihren Sitz im Stadtteil Werden. Sie betreibt unter anderem das Lebeheim St. Ludgeri, eine Pflegeeinrichtung für Senioren. Mit verschiedenen Veranstaltungen, die dort regelmäßig stattfinden, bringt die Stiftung Bewohner und Nachbarn zusammen und leistet so lebendige Quartiersarbeit. Außerdem ist die Stiftung in den Seniorenwohnanlagen der GEWOBAU „Wohnen mit Service“ tätig, bietet Tagespflege und mobile Hilfen für Alltag und Haushalt an.

#### ZUR PERSON

##### **Andreas Bik,**

geschäftsführender Vorstand, seit 1991 bei der Stiftung St. Ludgeri, zunächst als Verwaltungsleiter



Die GEWOBAU ist einer der vorbildlicheren Auftraggeber. Vor allem schätzen wir die gute Kommunikation mit der Verwaltung. Wer wie die GEWOBAU die Arbeit seiner Auftragnehmer wertschätzt, Tarifierhöhungen berücksichtigt und Treue zeigt, bekommt ganz einfach bessere Qualität, einen reibungsloseren Ablauf, zwangsläufig weniger Reklamationen und wiederum viel zufriedenerer Mieter.

#### ZUM GESCHÄFTSPARTNER

##### **Tischlerei Erich Weidemann**

Der alteingesessene Meisterbetrieb aus Essen besteht seit mehr als hundert Jahren. Von Generation zu Generation gibt er sein Wissen der Holzverarbeitung weiter. Für das Familien- und Traditionsunternehmen, das bereits in der vierten Generation ausgebildet, stehen Zuverlässigkeit und Qualität an oberster Stelle. Neben seiner langjährigen Erfahrung und der Ausbildungskompetenz setzt der Betrieb auch stark auf Kreativität und Nachhaltigkeit bei Produkten und Prozessen.

#### ZUR PERSON

**Björn Weidemann,**  
Inhaber und Tischlermeister

Ein Unternehmen wie die GEWOBAU Essen ist nicht einfach nur Vermieterin. Sie besitzt darüber hinaus eine Reihe von anderen wichtigen Aufgaben: als verantwortungsvolle und umweltbewusste Bauherrin, als Stadtbildgestalterin sowie als sozialgesellschaftliche und kulturelle Förderin.

## **7. Ein Netzwerk guter Zusammenarbeit**

Diese verschiedenen Aufgaben zur Gestaltung von Wohn- und Lebensraum kann die GEWOBAU dank einer Reihe von lokalen und regionalen Partnern erfüllen, die der Wohnungsgenossenschaft mit ihrer Expertise zur Seite stehen. Verbände, Vereine, Stiftungen, Geschäftspartner und auch die Stadt Essen bilden das tragfähige, bewährte Netzwerk der GEWOBAU.

Die zum Teil langjährigen Kooperationen beruhen auf gegenseitigem Vertrauen, Respekt und hoher Verlässlichkeit – nur so kann eine partnerschaftliche Zusammenarbeit auf Dauer funktionieren. Sie ist gleichzeitig Ausdruck unserer Verbundenheit mit und unserer Verantwortung für Essen. Deshalb profitieren von unserem Netzwerk aus lokalen und regionalen Partnern nicht nur unsere Mitglieder und Mieter, sondern alle Menschen in unserer Stadt.

### **VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E. V. (VDW RHEINLAND WESTFALEN)**

22 regionale Arbeitsgemeinschaften bilden das Bindeglied zwischen dem Verband und lokalen Wohnungsunternehmen, Politik und Verwaltung vor Ort. Sie leisten Überzeugungsarbeit für die Positionen der Wohnungswirtschaft.

Zu der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen der Stadt Essen zählen 16 wohnungswirtschaftlich orientierte Unternehmen. Vorsitzender ist der Vorstandsvorsitzende der GEWOBAU, Stephan Klotz.

### **STADT ESSEN**

Seit 2016 existiert das „Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus“. Es beschreibt Lösungsansätze, wie unter anderem der wachsende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Wohnungen gedeckt werden kann. Die Stadt setzt dabei auf starke Partner wie zum Beispiel auf die Ideen und die Expertise der Wohnungswirtschaft. Dass Handlungsbedarf besteht, zeigt ein Blick in die Statistik: Bis Ende 2030 werden voraussichtlich zusätzlich rund 7.800 neue Mietwohnungen benötigt.

Um diese Herausforderung zu bewältigen, haben sich die wohnungspolitischen Akteure, darunter auch die GEWOBAU, in der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“ zusammengeschlossen.

### FAK FREIE ALTEN- UND KRANKENPFLEGE E. V. ESSEN

Den FAK Freie Alten- und Krankenpflege e.V. und die GEWOBAU vereint ein gemeinsames Leitbild: Für beide steht der Mensch im Mittelpunkt. Und auch der Verein möchte den Menschen ein Zuhause bieten, in dem sie sich wohlfühlen. Da war es nur eine Frage der Zeit, bis der Verein und die Genossenschaft zusammenfanden. Das erste gemeinsame Projekt sind die integrativen Wohngemeinschaften „Im Neuland“ in Schönebeck. In dem neu erstellten Gebäude können unter anderem an Demenz erkrankte Menschen dank der Arbeit des FAK seit Anfang 2018 weitgehend selbstbestimmt leben.

Die GEWOBAU hatte dem Verein die Zusammenarbeit angeboten, der auf der Suche nach einem Partner war, welcher ihm die Möglichkeit bot, kleine, individuelle sowie hochwertige Wohn- und Pflegeeinrichtungen zu realisieren. „Wir wurden zu einem Gespräch eingeladen und mit einer ersten Planung für ein neues Gebäude überrascht. Da war die Freude groß! Unser kleiner Verein wird von der ‚großen GEWOBAU‘ ernst genommen und als Partner ausgewählt. Wir konnten es kaum glauben!“, erinnert sich Michael Jakubiak, Geschäftsführer des FAK, später.

Das nächste gemeinsame Projekt in Frohnhausen befindet sich in der Realisierung. In dem Wohnhaus Münchener Straße 154 entstehen nach dem Umbau zehn Apartments unter anderem für Demenzkranke, die künftig vom FAK betreut werden.

### STIFTUNG ST. LUDGERI

Die ersten Kontakte zwischen der bischöflichen Stiftung und der GEWOBAU reichen in das Jahr 1998 zurück. Heute existieren in Werden mehrere Kooperationen im Bereich „Wohnen mit Service“.

130 moderne, barrierefreie Wohnungen mit 24-Stunden-Notrufservice, Hausmeister und Sozialberatung bietet die GEWOBAU in ihren Anlagen in der Kirchhofsallee 46/Huffmannstraße 53, Dudenstraße 21, Heckstraße 68 und

Gerne erinnere ich mich an die Gespräche mit der GEWOBAU, die in einem vertrauensvollen, ja freundschaftlichen Klima auf Augenhöhe stattfanden. Dafür bin ich heute noch dankbar.



#### ZUM KOOPERATIONSPARTNER

##### **FAK Freie Alten- und Krankenpflege e. V. Essen**

Leitbild des Vereins ist die ganzheitliche Pflege und Betreuung, die den Menschen mit seinen individuellen Bedürfnissen, seiner Persönlichkeit und seiner Biografie in den Mittelpunkt stellt. Ziel ist es, alten und kranken Menschen zu ermöglichen, in einer häuslichen Atmosphäre selbstbestimmt und in Würde zu leben. Die FAK hat von der GEWOBAU 2018 den Neubau Altendorfer Straße 589a in Schönebeck übernommen, um dort demenzkranke Menschen zu betreuen. Ein weiteres gemeinsames Projekt entsteht aktuell in Frohnhausen in der Münchener Straße 154.

#### ZUR PERSON

##### **Michael Jakubiak,**

seit 1988 Geschäftsführer. Michael Jakubiak arbeitete lange Jahre als Altenpfleger und Führungskraft in Altenheimen. Aufgrund seiner Erfahrungen und seines Anspruchs an optimale Pflege gründete er gemeinsam mit Gleichgesinnten 1988 die FAK Freie Alten- und Krankenpflege. Zusammen mit seinem Team verwirklicht er seitdem seine Ideen zur Verbesserung der Pflege.



Gerade von älteren Mitmenschen höre ich oft Klagen über andere Vermieter, sei es wegen der Miethöhe, der Abrechnungen oder der schleppenden Reparaturaufträge, sodass ich aus meiner Sicht mit Fug und Recht sagen kann: Bei der GEWOBAU ist man gut aufgehoben. Glück für die Mieter, gut für Essen!

#### ZUM KOOPERATIONSPARTNER

##### **Magnet Ruhrgebiet e. V.**

Soziales, bürgerschaftliches Engagement zu fördern ist ein Tätigkeitsschwerpunkt des 2007 gegründeten Vereins. Magnet Ruhrgebiet unterstützt Menschen dabei, ihre Ideen für eine starke und lebendige Gemeinschaft im Quartier Wirklichkeit werden zu lassen. Zusätzlich hilft der Verein psychisch kranken Menschen mit seinem Angebot des ambulant betreuten Wohnens dabei, ein eigenständiges Leben zu führen und ihren Alltag leichter zu bewältigen.

#### ZUR PERSON

##### **Thomas Manderscheid,**

seit 2007 Koordinator Ehrenamt beim Verein, danach Mitarbeiter beim ambulant betreuten Wohnen. Daneben koordiniert und organisiert er seit 2011 und auch jetzt im Ruhestand zusammen mit der GEWOBAU-Sozialarbeiterin Stefanie Baehr das offene Nachbarschaftszentrum LionTreff, ein Gemeinschaftsprojekt mit der GEWOBAU. Thomas Manderscheid ist selbst Mieter und Mitglied der GEWOBAU.



in der Dückerstraße 2 bis 6. Die Sozialarbeiterinnen der Stiftung St. Ludgeri organisieren das gemeinschaftliche Leben in Form von Kursen, Ausflügen und Festen – für eine lebendige und starke Nachbarschaft. Dank der Kooperation können die Mieterinnen und Mieter die Infrastruktur der Stiftung St. Ludgeri nutzen wie mobile Hilfen, die Lieferung des Essens, das gemeinsame Mittagessen und nachmittägliche Kaffeerunden im Lebeheim. Außerdem vermittelt die Stiftung Leistungen aus dem Stadtteil wie beispielsweise ambulante Pflege, Fußpflege und Haushaltshilfen. Und für gemeinsame Feiern bietet sich der große Hof der Wohnanlage in der Dückerstraße an: Dort treffen sich Bewohner des Lebeheims, ihre Angehörigen, Gäste aus der Tagespflege und die Mieter zum Beispiel zum jährlichen Sommerfest.

#### MAGNET RUHRGEBIET E. V.

Als die GEWOBAU einen Träger für den im Juni 2011 eröffneten Nachbarschaftstreff in Bergerhausen suchte, meldete sich der Verein Magnet Ruhrgebiet mit einem überzeugenden Konzept. Seitdem gibt es für die Besucher im „LionTreff“ ein breites Angebot an Information, Service und Beratung. Wichtig in diesem Zusammenhang ist die direkte Einbindung der Anwohner, um das Angebot bedarfsgerecht zu gestalten und gleichzeitig die nachbarschaftliche Hilfe zur Selbsthilfe zu fördern. Denn für das Engagement interessierter Mitbürger sowie für neue Ideen stehen die Türen des „LionTreff“ grundsätzlich offen.

„Neben gemeinsamem Frühstück und Kaffeetrinken mit den Anwohnern gab es immer ein offenes Ohr für die tagtäglichen Probleme mit Ämtern, Energieversorgern und den Nachbarn. Gemeinsam mit der Sozialarbeiterin der GEWOBAU, Stefanie Baehr, wurden Sorgen und Nöte gemildert, aber auch Grillfeste und Geburtstage mit der Nachbarschaft gefeiert“, so beschreibt der ehemalige Koordinator des „LionTreff“, Thomas Manderscheid, die konkrete Arbeit vor Ort. Auch als Rentner besucht er mindestens zwei Mal in der Woche den offenen Nachbarschaftstreff am Lionweg.

Mit dem Verein Magnet Ruhrgebiet hat die GEWOBAU einen vielseitigen und fachkundigen Partner, der sich sowohl für soziale Projekte engagiert als auch einen umfangreichen Erfahrungsschatz im Bereich alltäglicher Lebenshilfen besitzt. Oder einfach ausgedrückt: Bei Magnet Ruhrgebiet arbeiten Menschen mit großem Herz und ebenso großer Kompetenz.



An der Zusammenarbeit gefällt mir besonders, dass die GEWOBAU jederzeit hinter einem steht und die Arbeit an dem Projekt auch zu schätzen weiß. Dabei geht es nicht nur um die finanzielle Unterstützung der Stiftung WohnLeben. Die GEWOBAU sorgt regelmäßig für Verschönerungsarbeiten, die das Schulzzwanzig noch gemütlicher und einladender machen. Das ist eine große Hilfe.

#### ZUM KOOPERATIONSPARTNER

##### **Schulzzwanzig**

Der Treffpunkt Schulzzwanzig in Huttrop wurde 2002 gemeinsam vom Jugendamt der Stadt Essen und der GEWOBAU ins Leben gerufen. In der Wohnanlage rund um die Schulstraße 20 leben Menschen aus vielen Nationen und Kulturen miteinander. Schulzzwanzig bietet beispielsweise eine Hausaufgabenhilfe, Computerkurse, Kleinkinderbetreuung, verschiedene Sprachkurse, einen Müttertreff sowie verschiedene jahreszeitliche Feste.

#### ZUR PERSON

**Halima Zahaf,**  
Leiterin des Mütter-Cafés

## „SCHULZZWANZIG“

Da die GEWOBAU Vermieterin der Hochhäuser an der Schulstraße in Huttrop ist, lag es nahe, dem Jugendamt der Stadt Essen Räume für die Stadtteilarbeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Damit wertschätzt und unterstützt die Genossenschaft die Arbeit der äußerst engagierten und erfolgreichen Mitarbeiter des Jugendamtes.

Inzwischen hat sich das Schulzzwanzig zu einem unentbehrlichen Stadtteiltreffpunkt für Jung und Alt entwickelt, beliebt vor allem bei den Kindern. Erfreulich ist, dass viele Anwohner sich mittlerweile mit viel Herzblut engagieren und einen Großteil der Honorarkräfte stellen. Sie genießen bei dem zu unterstützenden Personenkreis eine besonders hohe Akzeptanz. Zur zentralen Ansprechpartnerin vor Ort ist Halima Zahaf geworden, die in der Schulstraße ihr Zuhause hat.

Die GEWOBAU Stiftung WohnLeben kommt außerdem regelmäßig für einen Großteil der Kosten für verschiedene Angebote auf. Das Schulzzwanzig hat maßgeblich zur Integration der Menschen aus mehr als 20 Nationen beigetragen, das Miteinander im Viertel gestärkt und somit zu einem angenehmeren Wohnumfeld beigetragen.

## ARCHITEKTURBÜRO HEINRICH BÖLL

Mit dem Erwerb von Grundstücken gehen manchmal Gebäude in den Besitz der GEWOBAU über, die für eine besondere Nutzung gedacht waren. So verhielt es sich auch mit dem Gebäude Dudenstraße 14 in Werden, einem ehemaligen und teilweise denkmalgeschützten Kloster. Um das Gebäude im Geiste des Ordens sinnvoll zu revitalisieren, ließ die GEWOBAU es von dem renommierten Architekturbüro Heinrich Böll aus Essen zu einem Hospiz umbauen und restaurieren – in enger Absprache mit der Denkmalschutzbehörde und unter Berücksichtigung geschichtlicher Aspekte.

Die GEWOBAU Stiftung WohnLeben stellte 2008 darüber hinaus eine Anschubspende in Höhe von 25.000 Euro für die Ausstattung und Einrichtung des Hospizes bereit.

Im Mai 2011 öffnete in dem ehemaligen Kloster das „Christliche Hospiz Essen-Werden“ seine Pforten, das als gemeinnützige Gesellschaft firmiert. Das stationäre Hospiz ermöglicht jeweils sieben Menschen ein begleitetes und würdevolles Sterben.

## TISCHLEREI ERICH WEIDEMANN

Sowohl die Tischlerei Erich Weidemann als auch die GEWOBAU sind seit mehr als hundert Jahren in Essen heimisch – und so lange besteht auch tatsächlich die Zusammenarbeit. Gemeinsam machte man sich nach dem Zweiten Weltkrieg an den Wiederaufbau der Stadt.

Das Traditionsunternehmen übernimmt für die Genossenschaft bereits seit langem die klassischen Tischlerarbeiten im Bereich Bau, Umbau und Sanierung. Gerade beim altersgerechten, barrierearmen Ausbau von Wohnungen setzt die GEWOBAU auf die Kompetenz der Tischlerei Erich Weidemann.

Wenn man so lange zusammenarbeitet, nimmt man auch manchmal an privaten Ereignissen Anteil. So wie bei Björn Weidemann: „Dank der GEWOBAU durfte ich viele angenehme Menschen kennenlernen, was im Berufsleben leider nicht selbstverständlich ist.“

## BODENLEGER KLAUS SCHMITTMANN

Im Jahr 2017 feierte die GEWOBAU ihr 111-jähriges Bestehen. Und fast die Hälfte davon, nämlich rund 50 Jahre, sind Klaus Schmittmann und die GEWOBAU beruflich miteinander gut verbunden. Schon das 100. Jubiläum war ein besonderes Ereignis für den erfahrenen Bodenleger, dessen Arbeit dazu beiträgt, dass sich unsere Mitglieder und Mieter in ihren Wohnungen wohlfühlen. Ohne zuverlässige und professionelle Handwerker wie Klaus Schmittmann könnte die GEWOBAU ihren Mitgliedern und Mietern nicht die gewohnt hohe Wohnqualität bieten.

## Klaus Schmittmann Bodenleger

Die GEWOBAU ist uns ans Herz gewachsen. Besonders schätze ich die langjährige, zuverlässige Zusammenarbeit. Würde ich nicht schon woanders leben, könnte ich mir sofort vorstellen, bei der GEWOBAU zu wohnen.



### ZUM GESCHÄFTSPARTNER

#### **Bodenleger Klaus Schmittmann**

Im Jahr 2021 feiert das Unternehmen sein 50-jähriges Bestehen. Inhaber Klaus Schmittmann, der den Betrieb in erster Generation leitet, bietet professionelle Leistungen rund um den Fußboden – ob PVC, Spanplatte oder Teppich. Früher erhielt der Betrieb auch viele Aufträge vom Klinikum. Diese Arbeiten waren für den Bodenleger und sein Team aufgrund der speziellen Ausstattung der OP-Räume immer eine neue Herausforderung und mussten nach Fertigstellung vom TÜV abgenommen werden.

Lange Zeit beschäftigte Klaus Schmittmann acht Angestellte. Mit 65 Jahren beschloss er, etwas kürzer zu treten. Aktuell zählt das Unternehmen zwei Mitarbeiter. Wenn Klaus Schmittmann in Rente geht, wird ein Angestellter den Betrieb übernehmen.

### ZUR PERSON

**Klaus Schmittmann,**  
Unternehmer



## 8. Unsere Stiftung für die Menschen in Essen

Mit dem Stiftungsgeschäft vom 2. Februar 2006 wurde durch die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG unter Bezugnahme auf das Stiftungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen die selbstständige und gemeinnützige Stiftung GEWOBAU Stiftung WohnLeben errichtet. Die Anerkennung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, als zuständige Stiftungsaufsicht, erfolgte mit Datum vom 13. Februar 2006.

Die Stiftung wurde durch die GEWOBAU mit einem Anfangsvermögen von 250.000,00 € als Grundstockvermögen ausgestattet. Zum Zwecke einer langfristigen Sicherung und Erhaltung des Stiftungsvermögens und etwaiger Zustiftungen wurde dem Gründungstifter ein Darlehen in Höhe von 200.000,00 € zur Verfügung gestellt. Daraus resultierende jährliche Erträge sollen im Rahmen des steuerlich Zulässigen zur Substanzsicherung und -erhaltung einer freien oder zweckgebundenen Rücklage zugeführt werden.

Für das Jahr 2019 konnte die Stiftung 10.000,00 € Zinserträge erwirtschaften. Darüber hinaus gingen 8.194,18 € an Spendengeldern ein. Insgesamt konnten 25.300,00 € an verschiedene Projekte vergeben werden.

Seit dem Jahr 2002 kooperiert die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG mit dem Jugendamt der Stadt Essen und betreibt in Huttrop in der Schulzstraße 20 den Mütter-, Kinder- und Stadtteiltreff „Schulzzwanzig“. Die Kooperation mit dem Jugendamt Essen besteht also seit nunmehr 17 Jahren und hat ganz maßgeblich zur ruhigen und angenehmen Wohnsituation in den von Menschen aus mehr als 20 Nationen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen bewohnten Häusern beigetragen. In 2019 wurden seitens der GEWOBAU Stiftung WohnLeben 12.000,00 € zur Fortführung des Programms und für die Entwicklung neuer Angebote bereitgestellt.

Die Westfälische Hochschule Gelsenkirchen Bottrop Recklinghausen hat gemeinsam mit dem Initiativkreis Ruhr und der RAG-Stiftung das Schülerstipendienprogramm „RuhrTalente“ entwickelt, das bildungsbereite, schulisch und sozial engagierte Schüler aus weniger privilegierten Familien unterstützt und fördert. Die GEWOBAU Stiftung WohnLeben übernahm für 2019 zwei Stipendien à 1.500,00 €. Die Unterstützung wird während der Restschulzeit der beiden Schüler fortgesetzt.

Das Katernberger Spielhaus der Freien Schule Essen e.V. erhielt 1.100,00 € für die Beschaffung von Eintrittskarten sowie Hilfsmitteln für Schwimmunterricht im Rahmen des Kinderprojekts „In Bewegung“. Seit 2009 hat die



GEWOBAU Stiftung WohnLeben die Arbeit des Spielhauses im benachteiligten Essener Stadtteil Katernberg mit 27.400,00 € gefördert. Diese Förderung kam vor allem Kindern aus Familien in sozial benachteiligten und problematischen Lebenslagen zugute.

Sodann erhielt der Naturschutzverein Volksgarten e.V. Essen-Kray einen Zuschuss in Höhe von 500,00 € für die Ausrichtung des Parkfestes im Juli 2019. Der Verein bemüht sich auf vielfältige Weise durch bürgerschaftliches Engagement erfolgreich um den Erhalt und die nachhaltige Verbesserung der Parkanlagen.

Der Verein „BürgerTreff Ruhrhalbinsel e.V.“ in Überruhr fördert Senioren-, Kinder- und Jugendarbeit durch nicht kommerzielle, vielfältige brauchtumsbezogene, künstlerische, interkulturelle und kulturhistorische Veranstaltungen und Angebote für die Allgemeinheit. Er erhielt einen Zuschuss von 2.000,00 € für die Einrichtung des offenen Nachbarschaftstreffs „Seniorenclub Ruhrhalbinsel“, der als Motor für ein selbstorganisiertes Begegnungs- und Beratungszentrum fungieren soll. Angesprochen sind Senioren über 60 Jahre, denen ein regelmäßiger Treffpunkt zur Schaffung eines quasi nachbarschaftlichen Netzwerks geboten werden soll. Der Zuschuss wurde für die Anschaffung von Ausrüstungsgegenständen für Veranstaltungen und Vorträge verwendet.

Weiterhin erhielt der Verein 1.800,00 € für die Ausrichtung eines Indoor Kinder-Weihnachtsmarktes vom 5.–7. Dezember 2019 im BürgerTreff. Damit konnten die Kinder u.a. kostenfrei auf einem Bahnkarussell fahren und an einer von einer Schauspielerin geleiteten Weihnachtsgeschichte zum Mitmachen teilnehmen.

Der DJK Franz Sales Haus e.V. veranstaltete im Juni 2019 das 14. Integrative Drachenbootrennen im Rahmen des Essener Drachenbootfestivals auf dem Baldeneysee. Mehrere hundert Menschen mit und ohne Behinderung sind gemeinsam in einer Vielzahl gemischter Mannschaften im Wettbewerb angetreten. Die GEWOBAU Stiftung WohnLeben hat diese beispielhafte Veranstaltung mit 2.400,00 € gefördert. Für das 15. Integrative Drachenbootrennen im Juni 2020 wurden vorab bereits 2.500,00 Euro bereitgestellt.

Das Geschäftsjahr 2019 der GEWOBAU Stiftung WohnLeben wurde mit Hilfe der eingegangenen Spenden mit einem ausgeglichenen Ergebnis abgeschlossen. Die für das Jahr 2020 erwarteten Zinserträge sowie weitere Spenden sollen im Sinne der Stiftungssatzung für weitere Förderprojekte genutzt werden.

GEWOBAU Stiftung  
**wohnLEBEN**  
 Gemeinnützige Stiftung

## 9. Multimedia aus einer Hand

Die GEWOBAU multimedia GmbH wurde 1999 mit einem Stammkapital von 312.500,00 € 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. Seit dem 1. Januar 2001 ist die GEWOBAU multimedia GmbH diesbezüglich alleinige Betreiberin für den gesamten Wohnungsbestand 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.

Die SAT-Anlage Hufeisen (Einfamilienhäuser) in Frillendorf wurde in 2019 komplett neu mit Glasfaser für den digitalen Fernsehempfang versehen.

Der Umbau der Objekte Haardtstraße und Matthäuskirchstraße in Borbeck sowie Schonnefeldstraße in Altenessen wurde ebenfalls in 2019 abgeschlossen.

Für den Umbau Niehusmannskamp/Hundebrinkstraße in Altenessen ist in 2018 und 2019 eine Gewinnrücklage durchgeführt worden, um den hohen Investitionsbedarf decken zu können. Dort wird der digitale Ausbau hin zur vollen Rückkanalfähigkeit und Nutzung für multimediale Mehrwertdienste weiter ausgebaut und voraussichtlich in 2020 zum Abschluss kommen.

In den folgenden Jahren ist geplant, in den Objekten Viehauser Berg/Hildegrimstraße in Werden und Schulzstraße in Huttrop die vorhandene Netzstruktur auf den aktuellen technischen Stand umzurüsten. Weiterhin bleibt die Fortführung der Umrüstung der Breitbandkabelstruktur der bisher noch nicht digitalisierten Objekte auf die benötigte Sternstruktur im Planungsfokus.



Die GEWOBAU ist ein bedeutender Akteur auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Essen und für die Zukunft gut vorbereitet. Angesichts der stetig wachsenden Bevölkerung werden wir auch unter schwierigen Bedingungen, die durch die seit Anfang 2020 durch den Coronavirus ausgelöste Covid-19-Pandemie noch an Intensität gewonnen haben, unsere Mieter und künftige Mietinteressenten mit gutem und zeitgemäßem Wohnraum zu fairen Mieten versorgen.

## 10. Gute Aussichten

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 Umbauvorhaben an der Münchener Straße. Eine Wohngruppe mit Senioren und demenziell erkrankten Menschen wird hier ihr neues Zuhause finden und entsprechend professionell betreut werden.



## 11. Genossenschaft: Demokratie im Kleinen

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 Angelegenheiten der Genossenschaft mitbestimmen. Im Folgenden haben wir die aktuellen Vertreter entsprechend den Wahlbezirken der GEWOBAU aufgelistet:



## LISTE DER MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG 11. MAI 2016 BIS 2021

Die gewählten Ersatzvertreter sind nicht aufgeführt, da sie erst nach Ausscheiden gewählter Vertreter Mitglied der Vertreterversammlung werden.

WAHLBEZIRK 1	WAHLBEZIRK 2	WAHLBEZIRK 3	WAHLBEZIRK 4
Mitglieder ohne Genossenschafts- wohnung	Freisenbruch, Steele, Steele-Horst	Altendorf, Altenessen, Bedingrade, Bergeborbeck, Bochold, Borbeck, Dellwig, Frintrop, Frohnhausen, Gerschede	Überruhr
Josef Achtermeier Karin Ader Rosemarie Buers Uwe Fabian Werner Franke Michael Joos Kerstin Kiwitt Petra König Edgar Krüger Raimund Oschmann Hans-Dirk Pulfrich Günter Ramacher Sven Rieger Martina Scherkamp Jörg Schwartz	Thomas Albermann Gabriele Bogut Dunja Briese Anke Fries Hartmut Hochhaus Tim Johannknecht Dirk Kuga Thorsten Nebel Gisela Niemiets Dieter Oswald Paul Tobys	Detlef Blase Tim Borka Werner Hartmann Ralf Meike Rolf Meister Frank Oberländer Harald Osterhoff Alfred Schefzig Sonja Tospann	Ingeborg Axt Alfred Baranowsky Christian Difort Klaus Hiesner Hans-Walter Homeyer Heike Koch Katharina Matzmor Tim Menne Dennis Scholz Klaus Spiegel Joachim Westerhoff
WAHLBEZIRK 5	WAHLBEZIRK 6	WAHLBEZIRK 7	WAHLBEZIRK 8
Frillendorf, Kray, Schonnebeck, Stoppenberg	Huttrop, Stadtmitte, Südostviertel	Bergerhausen, Frohnhausen, Holsterhausen, Rüttenscheid, Südviertel	Heidhausen, Werden
Gabriele Altenidiker Michaela Bürvenich Isabelle Geradts Kirsten Hofeditz Alexandra Kauermann Jennifer Klosa Ruth Sommer Renaldo Sprenger	Thomas Aderhold Alfred Ferencz Peter Friesewinkel Erika Grunewald Helga Lange Susanna Reichel Anja Webelsiep Reinald Will	Frank Barnekoth Wolfgang Berude Margret Bienhaus Detlef Feige (t) Dirk Matla-Claus Claudia Wichmann	Ulrich Bugs Helen Bürger Birgit Buschmeier Martin Galla Gereon Panknin

# B | LAGEBERICHT

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

## 2. Geschäftsverlauf

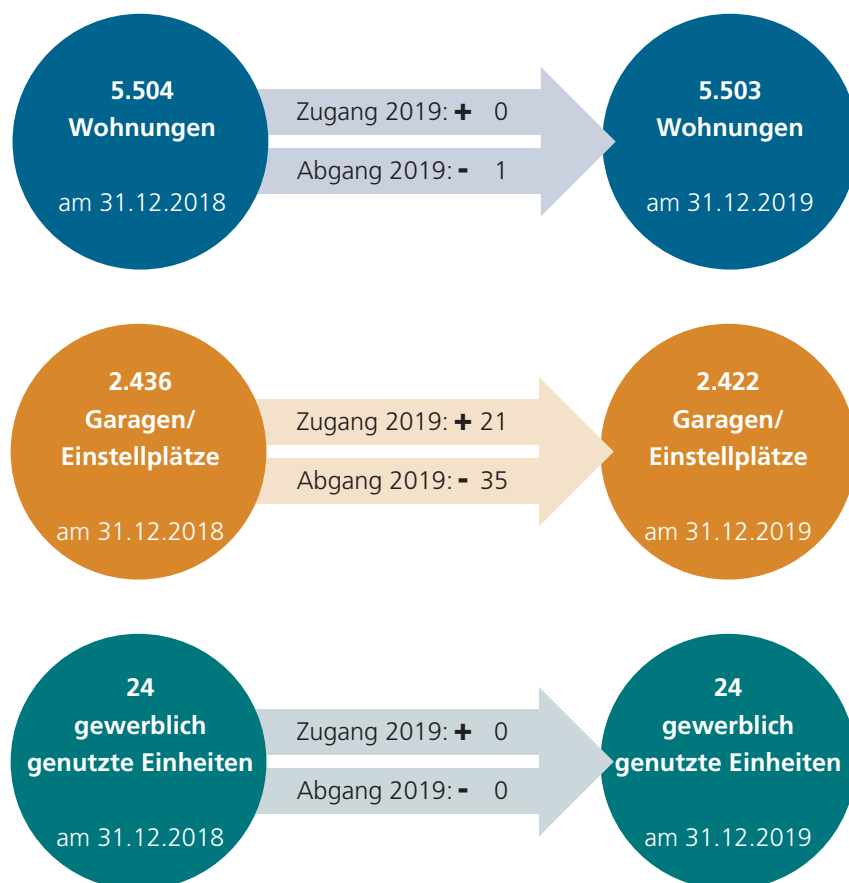
### RAHMENBEDINGUNGEN

Die Einwohnerzahl der Stadt Essen steigt seit 2012 an. In 2019 wuchs sie um 407 auf 591.018 Personen mit dem Hauptwohnsitz in Essen an, davon sind 27 % Nichtdeutsche und sog. Doppelstaatler. Die vorgenannte Einwohnerzahl entspricht dem prognostizierten Wert der Bevölkerungszahl von 591.000 aufgrund der im Juli 2019 erfolgten Vorausberechnung der Bevölkerung der Stadt Essen durch das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen.

Diese Vorausberechnung geht davon aus, dass die Stadt Essen bis 2030 kontinuierlich auf 592.000 Einwohner wachsen wird. Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2018 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Essen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 5,1 % auf 613.000 Personen anwachsen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen. Während das Ruhrgebiet laut den Berechnungen insgesamt ca. 2,2 % Einwohner und viele Haushalte verlieren wird, wird Essen auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

## BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Grafik:



Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Essen.

Der Wohnungsbestand verringerte sich um eine Wohnung aufgrund der Zusammenlegung zweier Wohnungen in der Dischstraße 30.

Die Veränderung des Bestandes an Garagen und Einstellplätzen beruht im Wesentlichen auf der Entfernung der Gitterboxen von 21 Einstellboxen in der Tiefgarage Dudenstraße/Dückerstraße aufgrund des Ergebnisses einer Brandschau. Aus diesen Einstellboxen wurden dadurch offene Einstellplätze.

Zudem wurden 13 Außenstellplätze, die der Sabinastraße 8a zugeordnet waren, aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse aus der Vermietung genommen. Ein weiterer Außenstellplatz in Auf dem Holleter 36 war doppelt im ERP-System vorhanden, der Fehler wurde korrigiert.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,0 % (Vorjahr: 7,6 %) des Wohnungsbestandes. Diese Quote ist bereinigt um Kündigungen in Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Maßmannweg/Guts-Muths-Weg und dem in 2019 begonnenen Umbau eines Acht-Familienhauses in der Münchener Straße 154 für den FAK Freie Alten- und Krankenpflege e.V.

Die fünf wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, private Gründe, zu kleine Wohnung, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und Eigentumbildung bzw. -nutzung.

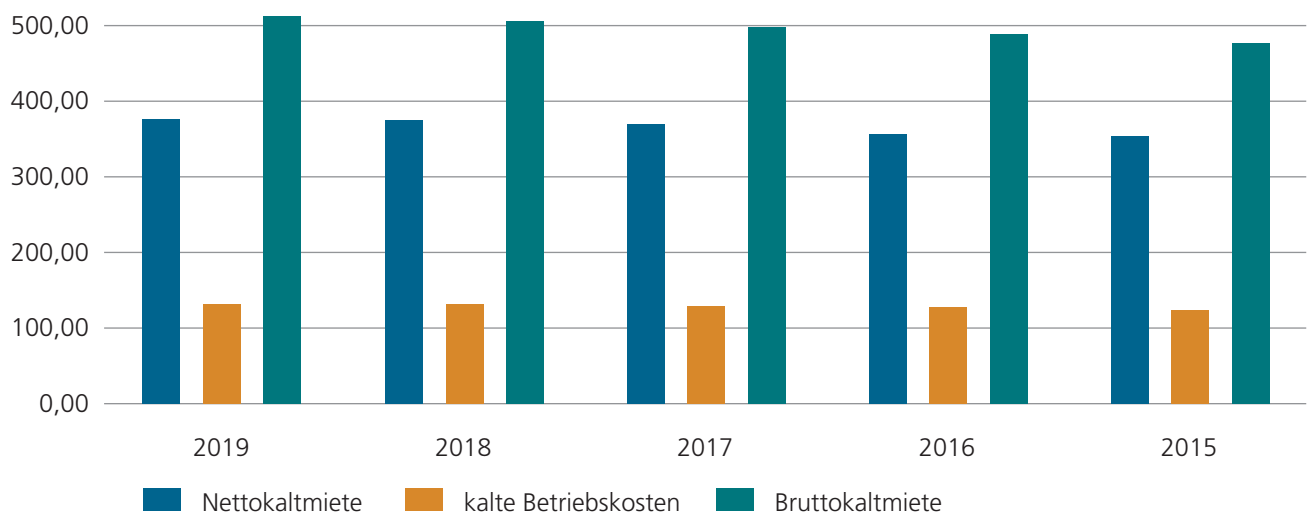
Auch in 2019 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt mehr als 60 % der Kündigungen. Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 11, weist damit aber weiterhin ein insgesamt niedriges Niveau auf, was nicht zuletzt auch dem guten Sozial- und Forderungsmanagement der GEWOBAU zuzurechnen ist.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2019 insgesamt lediglich rund 1,3 % (Vorjahr: 1,2 %). Auch diese Quote ist bereinigt um Leerstände im Quartier Maßmannweg/Guts-Muths-Weg, in der Münchener Straße 154 sowie in der Gustav-Hicking-Straße 22/24, da diese Wohnungen nicht mehr zur Anmietung angeboten werden. Die darin enthaltene Quote fremdinduzierter Leerstände lag bei 0,8 % und damit leicht über dem Vorjahresniveau. Rund 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 2019 ca. 379 € (Vorjahr: 374 €); rechnet man die nicht bei der GEWOBAU verbleibenden Betriebskostenvorauszahlungen hinzu, so ergab sich eine durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete von 512,38 € (Vorjahr: 506,26 €).

	2019 EUR p.m.	2018 EUR p.m.	2017 EUR p.m.	2016 EUR p.m.	2015 EUR p.m.
Nettokaltmiete	378,68	374,49	369,03	356,81	353,28
kalte Betriebskosten	133,70	131,77	129,41	127,31	123,23
Bruttokaltmiete	512,38	506,26	498,44	484,12	476,51

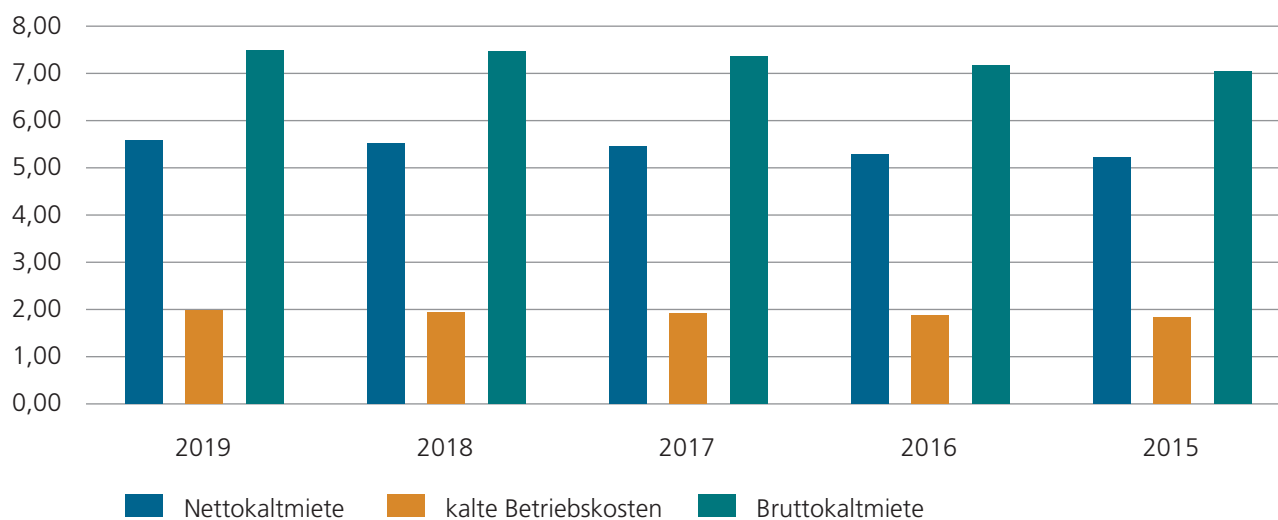
DURCHSCHNITTSMIETEN JE WOHNUNG UND MONAT (EUR)



Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,64 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,58 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 7,63 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,55 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen. Letztere wurden auch in bewohntem Zustand durchgeführt.

	2019	2018	2017	2016	2015
	EUR/m <sup>2</sup> p.m.	EUR/m <sup>2</sup> p.m.	EUR/m <sup>2</sup> p.m.	EUR/m <sup>2</sup> p.m.	EUR/m <sup>2</sup> p.m.
Nettokaltmiete	5,64	5,58	5,51	5,33	5,28
kalte Betriebskosten	1,99	1,96	1,93	1,90	1,84
Bruttokaltmiete	7,63	7,54	7,44	7,23	7,12

#### DURCHSCHNITTSMIETEN JE QUADRATMETER WOHNFLÄCHE UND MONAT (EUR/m<sup>2</sup>)



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 in 2019 keine nennenswerten Vermietungsprobleme.



## BAUTÄTIGKEIT

Neben der Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln und in bewohntem Zustand wurden folgende größere Projekte im Geschäftsjahr 2019 verwirklicht:

Zur Aufwertung des Quartiers an der Rüttenscheider Straße 269–273/Magdalenenstraße 1 und 3 in Rüttenscheid wurden u. a. die Fenster erneuert, die Fassaden neu angestrichen und die Balkone saniert. Die nachträglichen Herstellungskosten betragen 513 T€.

Die vier Häuser der Steeler Bergstraße 48–54 in Steele wurden durch den Anstrich der Fassaden sowie den Austausch der Wärmedämmung der Dächer gemäß der geltenden Energieeinsparverordnung modernisiert. Die nachträglichen Herstellungskosten betragen 208 T€.

In Werden wurde der Neubau eines Wohnhauses am Tuchmachersteig 1 (vormals Umstraße 4) fortgesetzt. Hier entstehen sieben hochwertige Wohnungen mit Aufzug und einer Tiefgarage in bevorzugter Wohnlage. Die Wohnungsgrößen reichen von 112 bis 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für das Bauvorhaben Maßmannweg/Guts-Muths-Weg in Bergerhausen wurde zunächst eine Mehrfachbeauftragung an fünf Architekturbüros erteilt. In enger Absprache mit den Ämtern der Stadt Essen soll so eine genehmigungsfähige sowie städtebaulich ansprechende und zukunftsweisende Bebauungslösung für das zur Verfügung stehende Grundstück gefunden werden. Im Zuge der mit den bisherigen Mietern abgestimmten, sozialverträglichen Umsetzungen haben zum 31. Dezember 2019 bereits 59 Mieter von den Angeboten Gebrauch gemacht, die Mehrheit von ihnen zog innerhalb der Genossenschaft um.

Neben den im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind in 2020 und Folgejahren folgende Großprojekte geplant:

Der Neubau des Wohnhauses am Tuchmachersteig 1 in Werden wird voraussichtlich Anfang 2020 fertiggestellt und bezogen sein. Die kalkulierte Investitionssumme (ohne Grundstückskosten) beträgt voraussichtlich rund 4,5 Mio. €.

Das Wohnhaus Münchener Straße 154 in Frohnhausen wird für den FAK Freie Alten- und Krankenpflege e.V. dergestalt umgebaut, dass zehn Apartments mit Wohnflächen von ca. 22 m<sup>2</sup> für Senioren und Demenzkranke entstehen. In diesem Zusammenhang wird zudem das Nachbarhaus Nr. 156, das für die normale Wohnraumvermietung erhalten bleibt, modernisiert. Dieses Haus erhält in diesem Zusammenhang eine Wärmedämmung, eine Modernisierung des Daches sowie die Neuinstallation und den Anstrich des Treppenhauses. Angesichts der damit einhergehenden Anpassung an die bereits modernisierte Bebauung der Mitbewerber im Quartier ist von guter Vermietbarkeit auszugehen. Die Baugenehmigung wurde Ende 2019 erteilt; im März 2020 wurde mit dem Umbau begonnen, der bis Ende des Jahres abgeschlossen sein soll. Die Investitionssumme beträgt rund 1,4 Mio. €.

Die aufgrund der seitens des Bauordnungsamtes der Stadt Essen genehmigten städtebaulichen Bauvoranfrage begonnene Vorplanung für den ersetzenden Neubau im Maßmannweg/Guts-Muths-Weg in Bergerhausen wird fortgesetzt. Ziel ist die wirtschaftlich sinnvolle und nachhaltige Verbesserung der Flächennutzung mit neuer Bausubstanz, zeitgemäßen Grundrissen und mehr Wohnungen auf gleicher Fläche zur Ergänzung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Essen. Im ersten der vorgesehenen drei Bauabschnitte soll in 2020 der Abbruch der Häuser Maßmannweg 1–17 erfolgen. Daran anschließend soll nach Vorlage der Baugenehmigung mit der Wohnbebauung zur Ruhrallee hin begonnen werden.

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

### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1. Ertragslage

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	36.447	36.454
Andere aktivierte Eigenleistungen	565	636
<b>Gesamtleistung</b>	<b>37.012</b>	<b>37.090</b>
Andere betriebliche Erträge	319	314
<b>Betriebsleistung</b>	<b>37.331</b>	<b>37.404</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.162	17.397
Personalaufwand	3.580	3.534
Abschreibungen (planmäßig)	6.719	6.653
Andere betriebliche Aufwendungen	1.469	1.450
Zinsaufwand	3.778	4.279
Gewinnunabhängige Steuern	1.295	1.293
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>34.003</b>	<b>34.606</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.328</b>	<b>2.798</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-417	-542
Neutrales Ergebnis	16	205
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.927</b>	<b>2.461</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 3.328 T€ haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	3.326	2.889
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	-49	-89
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	51	-2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.328</b>	<b>2.798</b>

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung um 530 T€ resultiert im Wesentlichen aus um 319 T€ gestiegenen Sollmieten und um 501 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen sowie um 291 T€ verringerten Instandhaltungsaufwendungen, denen ein Anstieg der Verwaltungskosten um 153 T€ sowie der Erlösschmälerungen (Sollmieten) um 112 T€ und eine Verringerung des Umlagenergebnisses um 398 T€ gegenüberstehen.

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

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Erträge aus</b>		
Gewinnabführung	171	43
Finanzanlagen des Anlagevermögens	11	11
Bank- und Sparkassenzinsen	34	19
	216	73
<b>Aufwendungen für</b>		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	633	615
	633	615
<b>ERGEBNIS</b>	<b>-417</b>	<b>-542</b>

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

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Erträge aus</b>		
dem Gewinn von Anlageverkäufen	0	84
der Auflösung von Rückstellungen	61	88
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten früheren Jahren	13	13
	3	27
	77	212
<b>Aufwendungen für</b>		
Steueraufwendungen früherer Jahre	51	0
Spenden	7	7
frühere Jahre	3	0
	61	7
<b>ERGEBNIS</b>	<b>16</b>	<b>205</b>

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 1.224 T€ erwarten lässt.

### 3.2. Vermögenslage

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

#### VERMÖGENSSTRUKTUR

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	80	19
Sachanlagen	198.902	198.247
Finanzanlagen	493	505
	199.475	198.771
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Langfristig		
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	5	5
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	9.315	9.570
Flüssige Mittel	12.859	15.982
Übrige Aktiva	395	232
	22.574	25.789
<b>BILANZSUMME - GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>222.049</b>	<b>224.560</b>

## KAPITALSTRUKTUR

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Eigenkapital</b>		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.251	3.213
Rücklagen	65.024	62.731
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	3.433	3.056
	71.708	69.000
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	372	373
<b>Fremdkapital</b>		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	7.386	7.343
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	129.483	134.237
Sonstige Verbindlichkeiten	42	49
	136.911	141.629
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	769	752
Erhaltene Anzahlungen	10.116	10.220
Übrige Verbindlichkeiten	2.173	2.586
	13.058	13.558
<b>BILANZSUMME - GESAMTKAPITAL</b>	<b>222.049</b>	<b>224.560</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.511 T€ auf einen Wert von 222.049 T€ vermindert. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Höhe von 5.217 T€ für Modernisierungen und 2.218 T€ für Neubau planmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.719 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 9.280 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 gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 2.707 T€ auf 72.080 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 32,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 30,7 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.946 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit den planmäßigen Tilgungen von 4.736 T€ sowie vorzeitigen Rückzahlungen von 210 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 1.457 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.



Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach **3.3. Finanzlage** Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	199.480	198.776
Finanzierungsmittel	208.619	210.629
Überdeckung	9.139	11.853
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	12.859	15.982
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	9.710	9.802
	22.569	25.784
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	13.430	13.931
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>9.139</b>	<b>11.853</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 gegeben und ist auch im Jahr 2020 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	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	32,3	30,7	30,5
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	4,1	3,6	4,1
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	3,0	3,0	3,5
Cashflow	T€	9.706	9.599	9.519
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	5,64	5,58	5,51
Durchschnittliche Wohnungs-Betriebskosten (kalt, umlagefähig) am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	1,99	1,96	1,93
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m <sup>2</sup>	1,59	1,66	1,51
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./VE	372	347	334
Fluktuationsquote	%	8,0	7,6	8,1
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,3	1,2	1,5
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,8	0,7	0,5

## RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND COMPLIANCE

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

## RISIKOANALYSE

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der GEWOBAU zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Essen ist davon auszugehen, dass Essen auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben wird und das Vermietungsrisiko diesbezüglich gering ist.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten 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 Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel der GEWOBAU dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die GEWOBAU langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist unter regulären Bedingungen nur in Einzelfällen vorhanden und in seiner Gesamtheit als gering zu erachten. Aufgrund der aktuell herrschenden Covid-19-Pandemie ist jedoch von einem erhöhten Mietausfallrisiko auszugehen. Weitere Vermietungsrisiken zeichnen sich derzeit nicht ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds 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. Die GEWOBAU wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.

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 Mieteinzahlungen 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 aktuell herrschenden Covid-19-Pandemie resultierende Mietausfallrisiko in der Summe als gering eingeschätzt, allerdings ist von zeitlichen Verschiebungen eines Teils der Mietzahlungseingänge auszugehen.

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

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 seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

#### **4.2. Chancen der künftigen Entwicklung**

Ebenfalls infolge der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Wohnraum für kranke Menschen. In Kooperation mit dem FAK Freie Alten- und Krankenpflege e. V. entwickelt die GEWOBAU passende Immobilienangebote mit dem Schwerpunkt der Betreuung von Senioren und Demenzkranken.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte der GEWOBAU.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die GEWOBAU plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Dazu gehören neben der Förderung einzelner nachbarschaftlicher Projekte insbesondere die in 2020 begonnene Bereitstellung eines digitalen Kundenportals mit zugehöriger App und die Einstellung einer Fachkraft als Nachbarschaftscoach.

Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin hohes Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen qualifizierten Mietspiegel.

## 5. Prognosebericht

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

Die GEWOBAU wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Als Basis dafür dienen die in 2015 durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. 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 entwickelt und werden in 2020 und späteren Jahren umgesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2020 bis 2026 der ersetzende Neubau der Siedlung Maßmannweg/Guts-Muths-Weg in Bergerhausen realisiert. Anstelle der bisherigen 116 zumeist kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden dort mehr und größere Wohnungen, z. T. auch öffentlich gefördert, entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch andersorts – wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Weiterhin ist die Schaffung von Mehrwert über die reine Vermietung hinaus durch Digitalisierung im Blickpunkt der GEWOBAU. So sollen der Kundenservice weiter verbessert sowie Arbeits- und Wertschöpfungsprozesse effizienter gestaltet werden. In 2019 wurden daher die Website neu erstellt und ein revisionsicheres Archiv- bzw. Dokumentenmanagementsystem sowie ein Auftrags- und Rechnungsportal für die Kommunikation mit Handwerkern installiert. In 2020 wurden zum Zeitpunkt der Berichterstellung bereits eine neue Vermietungssoftware und ein digitales Kundenportal mit zugehöriger App eingeführt, um die Interaktionsmöglichkeiten mit den Kunden zu ergänzen und die Kommunikation weiter zu verbessern. In den nächsten Jahren sollen die in diesem Zusammenhang bereitgestellten Funktionen noch deutlich erweitert werden.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Essen, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung der GEWOBAU auch angesichts der potentiellen Risiken aus der herrschenden Covid-19-Pandemie nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 1.224 T€ erwarten lässt.

Essen, den 6. April 2020

STEPHAN KLOTZ  
Der Vorstand

ALFRED KRAUSENBAUM

## 6. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 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 zwei internen sowie in drei Vollsitzungen und drei Ausschusssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Insbesondere haben sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse mit dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sowie dem Wirtschafts- und Finanzplan für 2020 beschäftigt. Weiterhin waren die Neubauplanung für die nächsten Jahre und eine erforderlich gewordene Änderung der Satzung und der Wahlordnung Gegenstand der Sitzungen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung nach § 53 GenG der GEWOBAU, die die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse umfasst, ist im März und April 2020 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 2019 und den Lagebericht. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.



Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 und dem Lagebericht 2019 beschäftigt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 19. Juni 2020 zusammen mit den Prüfern erörtert. Der Aufsichtsrat hat den uneingeschränkten Prüfungsvermerk zustimmend zur Kenntnis genommen. Er nahm nach eingehender Beratung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 an. Zudem stellte der Aufsichtsrat abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG den Jahresabschluss 2019 gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 fest und nahm den Geschäftsbericht des Vorstandes an.

Der Aufsichtsrat wird der Vertreterversammlung Kenntnis über die Feststellung des Jahresabschlusses in der Sitzung vom 19. Juni 2020 und die Annahme des Geschäftsberichts des Vorstandes geben. Er empfiehlt, den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBAU für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Essen, den 19. Juni 2020

JÜRGEN REMMEL  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# C | BILANZ

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	EUR	2019 EUR	2018 EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		80.343,00	18.854,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.432.060,11		184.694.877,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.419.113,15		9.546.624,15
Grundstücke ohne Bauten	65.415,49		65.415,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.343,66		82.343,66
Technische Anlagen und Maschinen	742.723,00		866.480,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.820,00		397.620,00
Anlagen im Bau	4.333.015,85		2.445.251,24
Bauvorbereitungskosten	478.265,68	198.901.756,94	148.245,19
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00		187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77		200.675,77
Sonstige Ausleihungen	101.702,58		113.831,19
Andere Finanzanlagen	2.779,47	492.657,82	2.779,47
Anlagevermögen insgesamt		199.474.757,76	198.770.497,88
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	9.279.867,33		9.534.229,35
Andere Vorräte	35.497,82	9.315.365,15	35.752,22
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	97.651,55		75.260,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.726,90		39.156,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	268.154,02		100.830,15
Sonstige Vermögensgegenstände	24.316,80	394.849,27	16.657,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.858.797,84	15.982.446,67
Umlaufvermögen insgesamt		22.569.012,26	25.784.332,47
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	5.206,00		5.423,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	5.206,00	46,65
<b>BILANZSUMME</b>		<b>222.048.976,02</b>	<b>224.560.300,00</b>

PASSIVA	EUR	2019 EUR	2018 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.200,00		114.600,00
der verbleibenden Mitglieder	3.250.366,65		3.212.838,58
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.365.566,65	1.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.233,35 € (Vorjahr: 67.061,42 €)			
Kapitalrücklage		13.767.059,32	13.767.059,32
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.107.152,89		7.814.488,16
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 292.664,73 € (Vorjahr: 246.077,63 €)			
Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	42.150.000,00	51.257.152,89	40.150.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.000.000,00 € (Vorjahr: 2.000.000,00 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.055.993,84		1.098.533,45
Jahresüberschuss	2.926.647,25		2.460.776,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	292.664,73	3.689.976,36	246.077,63
Eigenkapital insgesamt		72.079.755,22	69.373.418,16
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	7.385.676,00		7.343.094,00
Sonstige Rückstellungen	769.420,00	8.155.096,00	751.809,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.161.140,35		99.854.353,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.386.652,88		34.638.972,39
Erhaltene Anzahlungen	10.116.339,55		10.219.904,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	517.960,96		511.454,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.498.823,91		1.757.005,44
Sonstige Verbindlichkeiten	133.207,15	141.814.124,80	110.288,30
davon aus Steuern 100.941,37 € (Vorjahr: 80.069,19 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr: 1.038,05 €)			
<b>BILANZSUMME</b>		222.048.976,02	224.560.300,00

# D | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	EUR	2019 EUR	2018 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.810.358,13		35.490.951,35
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	890.770,67	36.701.128,80	876.719,08
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-254.362,02	85.530,85
Andere aktivierte Eigenleistungen		565.218,54	636.068,54
Sonstige betriebliche Erträge		394.798,95	526.237,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.652.778,72		16.846.549,72
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	508.938,01	17.161.716,73	550.729,97
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.245.067,54</b>	<b>20.218.227,61</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.121.086,39		2.910.837,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: -108.217,97 € (Vorjahr: 101.882,26 €)	459.032,97	3.580.119,36	622.894,11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.718.676,46	6.652.755,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.478.778,04	1.457.192,34
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	171.091,76		42.401,73
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 6.745,00 € (Vorjahr: 6.745,00 €)	11.105,74		10.879,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.172,66	216.370,16	19.199,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 632.888,00 € (Vorjahr: 614.517,00 €)		4.411.109,65	4.893.778,49
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-23,71	-0,84
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.272.777,90</b>	<b>3.753.252,15</b>
Sonstige Steuern		1.346.130,65	1.292.475,87
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.926.647,25</b>	<b>2.460.776,28</b>
Gewinnvortrag		1.055.993,84	1.098.533,45
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		292.664,73	246.077,63
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>3.689.976,36</b>	<b>3.313.232,10</b>

# E | ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

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

Der Jahresabschluss 2019 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.

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 in 2019 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.

## 1. Allgemeine Angaben

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die aktivierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten für neu errichtete Außenanlagen werden mit 10 % 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 10–25 %, 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 Bewertungsabchlages 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:

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 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %) 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 Marktzinssatzes auf Basis von sieben Jahren einerseits und von zehn Jahren andererseits ergibt, zum 31.12.2019 674.465,00 €.

### 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.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1. Bilanz

##### a) Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)				
	AK/HK zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	582.594,30	70.738,42	0,00	0,00	653.332,72
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	334.464.095,81	4.953.807,71	0,00	0,00	339.417.903,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.576.666,55	157.152,51	0,00	0,00	14.733.819,06
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	0,00	0,00	0,00	2.500.511,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.749.769,44	35.581,21	0,00	0,00	2.785.350,65
Anlagen im Bau	2.445.251,24	1.887.764,61	0,00	0,00	4.333.015,85
Bauvorbereitungskosten	148.245,19	330.020,49	0,00	0,00	478.265,68
	<u>357.055.554,66</u>	<u>7.364.326,53</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>364.419.881,19</u>
<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	113.831,19	0,00	-12.128,61	0,00	101.702,58
Andere Finanzanlagen	3.890,00	0,00	0,00	0,00	3.890,00
	<u>505.896,96</u>	<u>0,00</u>	<u>-12.128,61</u>	<u>0,00</u>	<u>493.768,35</u>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>358.144.045,92</b>	<b>7.435.064,95</b>	<b>-12.128,61</b>	<b>0,00</b>	<b>365.566.982,26</b>



Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
563.740,30	9.249,42	0,00	572.989,72	80.343,00	18.854,00
149.769.218,09	6.216.625,32	0,00	155.985.843,41	183.432.060,11	184.694.877,72
5.030.042,40	284.663,51	0,00	5.314.705,91	9.419.113,15	9.546.624,15
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
1.634.031,24	123.757,00	0,00	1.757.788,24	742.723,00	866.480,00
2.352.149,44	84.381,21	0,00	2.436.530,65	348.820,00	397.620,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.333.015,85	2.445.251,24
0,00	0,00	0,00	0,00	478.265,68	148.245,19
158.808.697,21	6.709.427,04	0,00	165.518.124,25	198.901.756,94	198.246.857,45
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	101.702,58	113.831,19
1.110,53	0,00	0,00	1.110,53	2.779,47	2.779,47
1.110,53	0,00	0,00	1.110,53	492.657,82	504.786,43
159.373.548,04	6.718.676,46	0,00	166.092.224,50	199.474.757,76	198.770.497,88

- b) Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen 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:

FORDERUNGEN	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	97.651,55	–	–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.726,90	–	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	268.154,02	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	24.316,80	–	–
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>394.849,27</b>	–	–

- 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:

RÜCKSTELLUNGEN	EUR
für unterlassene Instandhaltung, nachholbar innerhalb der ersten drei Kalendermonate des neuen Geschäftsjahres	600.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	96.000,00
Rückständige Urlaubstage	45.170,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	26.000,00

- 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):

VERBINDLICHKEITEN	Insgesamt
	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.161.140,35 (99.854.353,61)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.386.652,88 (34.638.972,39)
Erhaltene Anzahlungen	10.116.339,55 (10.219.904,12)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	517.960,96 (511.454,98)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.498.823,91 (1.757.005,44)
Sonstige Verbindlichkeiten	133.207,15 (110.288,30)
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>141.814.124,80</b> <b>(147.091.978,84)</b>

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit > 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
4.570.102,60	91.591.037,75	16.422.625,45	75.168.412,30	96.161.140,35	GPR
(7.116.288,92)	(92.738.064,69)	(15.154.466,97)	(77.583.597,72)	(99.854.353,61)	GPR
10.264.046,69	23.122.606,19	4.670.582,31	18.452.023,88	33.386.652,88	GPR
(1.252.319,51)	(33.386.652,88)	(5.269.531,97)	(28.117.120,91)	(34.638.972,39)	GPR
10.116.339,55					
(10.219.904,12)					
517.960,96					
(511.454,98)					
1.456.650,56	42.173,35	42.173,35			
(1.708.050,75)	(48.954,69)	(48.954,69)			
133.207,15					
(110.288,30)					
27.058.307,51	114.755.817,29	21.135.381,11	93.620.436,18	129.547.793,23	
(20.918.306,58)	(126.173.672,26)	(20.472.953,63)	(105.700.718,63)	(134.493.326,00)	

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. Gemäß § 285 Nr. 31 HGB lagen keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung vor.

### 4. Sonstige Angaben

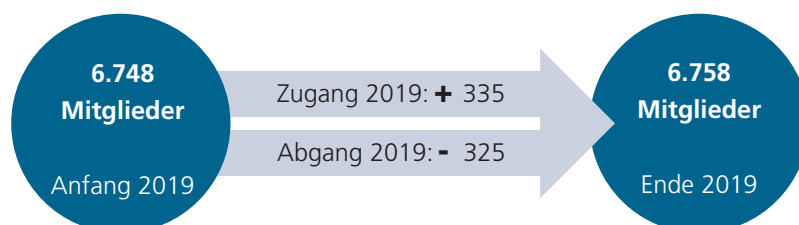
a) Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Absatz 7 HGB.

#### b) Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich 48 Mitarbeiter, davon 5 Teilzeitkräfte, und 2 Auszubildende, beschäftigt.

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	4
Technische Mitarbeiter	7	-
Mitarbeiter im Regiebereich, Hauswarte etc.	10	1
	43	5

#### c) Mitgliederbewegung



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 37.528,07 € erhöht. Die Haftsummen verringerten sich im Geschäftsjahr um 15.300,00 €. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 3.264.600,00 €. Gemäß § 19 der Satzung hätten die Mitglieder im Falle einer Insolvenz Nachschüsse in Höhe der Haftsumme zu leisten.

#### d) Bilanzgewinn 2019

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung aus dem Bilanzgewinn 2019 vor:

Bilanzgewinn 2019	3.689.976,36 €
Ausschüttung einer Dividende von 8 %	257.291,09 €
Zuführung zu Andere Ergebnisrücklagen	2.400.000,00 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1.032.685,27 €



## 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  
Holger Schindler

Fotos:  
Simon Bierwald/INDEED Photography

**GEWOBAU**<sup>®</sup>  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN eG

[D] EIN TEIL VON ESSEN







**GEWOBA**  **U**<sup>®</sup>  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN EG  
[D]EIN TEIL VON ESSEN