

JAHRESBERICHT 2018



GEMEINSAM
FÜR
GUTES WOHNEN



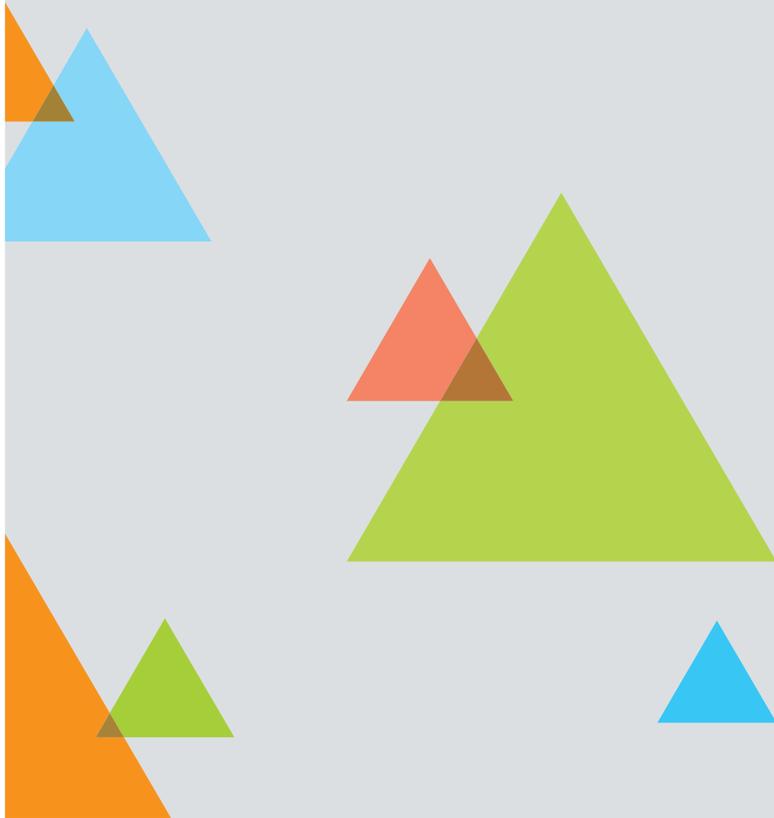
GEMEINSAM FÜR GUTES WOHNEN



DÜRFEN WIR VORSTELLEN: DAS GEWOBAU-TEAM

Es sind Menschen mit ganz unterschiedlichen Erfahrungen, Interessen, Wünschen und Biografien. Aber eines haben alle unsere Mitarbeiter gemeinsam: Sie engagieren sich gerne für unsere Mitglieder und Mieter, geben ihnen Hilfestellung, sind kompetent und handeln verantwortungsbewusst, vertrauensvoll und freundlich.

Damit lebt unser Team jeden Tag aufs Neue die Werte, die uns als GEWOBAU ausmachen: Wir wollen den Menschen in Essen ein schönes Zuhause mit hoher Wohn- und Lebensqualität bieten, in dem sie sich rundum wohlfühlen – und dies zu bezahlbaren Preisen.



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	7
	2. Rahmenbedingungen: Wohnraumnachfrage wächst	7
	3. Geschäftsverlauf und -ergebnis: unsere duale Wohnungspolitik	10
	4. Instandhaltung, Modernisierung und Neubau	13
	5. Das planen wir in 2019	19
	6. Unsere Mieten sind und bleiben fair	20
	7. Auf unsere Mitarbeiter können wir bauen	23
	8. Engagement wird bei uns groß geschrieben	31
	9. Unsere Stiftung für die Menschen in Essen	32
	10. Multimedia aus einer Hand	34
	11. Gute Aussichten	37
	12. Genossenschaft: Demokratie im Kleinen	38
B	LAGEBERICHT	
	1. Gegenstand des Unternehmens	40
	2. Geschäftsverlauf	40
	3. Darstellung der Lage	46
	3.1. Ertragslage	46
	3.2. Vermögenslage	48
	3.3. Finanzlage	51
	3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	51
	4. Risiko- und Chancenbericht	52
	4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	52
	4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	54
	5. Prognosebericht	55
	6. Bericht des Aufsichtsrates	57
C	BILANZ	
	zum 31. Dezember 2018	58
D	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	
	vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	60
E	ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018	
	1. Allgemeine Angaben	61
	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	61
	3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	65
	3.1. Bilanz	65
	3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	70
	4. Sonstige Angaben	70

A portrait of Joachim Lissowski, a middle-aged man with grey hair and a mustache, smiling. He is wearing a dark grey suit jacket over a light blue button-down shirt. He is standing in front of a background with large, stylized letters 'W', 'O', 'B' and 'SGE' and 'FT ESSEN'.

„Mir macht es Spaß,
mit so vielen unterschiedlichen
Menschen Kontakt zu haben
und ihnen weiterhelfen zu können.
Daraus hat sich schon manches
interessante Gespräch entwickelt.“

Joachim Lissowski
Empfang/Telefonzentrale
seit 2001 bei der GEWOBAU

DER ERSTE EINDRUCK

„Was kann ich für Sie tun?“ Wenn Besucher oder Kunden die Zentrale der GEWOBAU betreten oder dort anrufen, gewinnen sie gleich den richtigen Eindruck von unserer Genossenschaft: kompetent, professionell, freundlich und hilfsbereit. Die Mitarbeiter am Empfang sind Dreh- und Angelpunkt für die Annahme und Vermittlung von Informationen, den Erstkontakt und ein wichtiges Aushängeschild der GEWOBAU.

A | EIN STARKER PARTNER FÜR ESSEN

Die GEWOBAU ist die größte Wohnungsgenossenschaft in Essen. Seit mehr als hundert Jahren bietet sie den Menschen dieser Stadt guten, bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum. Das können Wohnungen und ganze Häuser zur Anmietung sein, aber auch Eigenheime und Eigentumswohnungen, die sie errichtet und bewirtschaftet bzw. verkauft.

Doch die GEWOBAU ist sehr viel mehr. Sie 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 allein dem Ziel, den Mietern und Mitgliedern ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität zu bieten – und damit letztendlich den Menschen in ganz Essen.

1. Die GEWOBAU: mehr als wohnen

Sowohl die Weltwirtschaft als auch die Konjunktur im Euroraum haben sich in 2018 deutlich positiv entwickelt. Dies trifft auch auf Deutschland zu: Die konjunkturelle Lage war gekennzeichnet durch weiteres Wirtschaftswachstum.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren. Da die Zinsen für Baudarlehen jedoch auf niedrigem Niveau blieben, wurden Investitionen in den Wohnungsbau dadurch kaum beeinflusst.

2. Rahmenbedingungen: Wohnraumnachfrage wächst



Die auch in 2018 hohe Nettozuwanderung steigerte die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Jedoch fehlen Wohnungen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten – so auch in Essen. Zahlreiche leerstehende Wohnungen sind nicht zeitgemäß und in der Mehrzahl auch nicht wirtschaftlich modernisierbar. Dennoch wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im ersten Halbjahr 2018 wesentlich weniger Baugenehmigungen erteilt (-35,7 %). Der Hauptgrund für die zu geringe Bautätigkeit ist der deutliche Mangel an verfügbarem Bauland. Das seitens des Rates der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossene „Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus“ soll helfen, dem Wohnungsmangel in Essen effektiv entgegen zu wirken. Dazu gehört auch eine Untersuchung der innerörtlichen Baupotenziale und deren Entwicklung. Hier stehen neben größeren Flächen auch Nachverdichtungsmöglichkeiten und Baulücken im Fokus der Analysen.

Dies ist auch erforderlich, denn der Wohnungsmarkt ist in allen Segmenten angespannt. Neben besonders günstigen Wohnungen, insbesondere auch für Bezieher von Transfereinkommen, sind ebenso hochpreisige, gut ausgestattete Wohnungen stark nachgefragt. Der demografischen Entwicklung Rechnung tragend gilt dies auch für altengerechte, barrierearme oder -freie Wohnungen. Aufgrund des bereits erwähnten Mangels an freiem Wohnbauland ist Essen in besonderem Maße auf ersetzenden Neubau, Nachverdichtungen und Gebäudeaufstockungen angewiesen. Verschiedene Studien prognostizieren für die Stadt Essen unisono einen Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs mit hohem 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.



„Meine Kollegen und ich
erfüllen die unterschiedlichsten
Wohnwünsche.
Das macht meine Arbeit jeden Tag
aufs Neue besonders.“

Denise Knaup
Vermietung
seit 2008 bei der GEWOBAU

UNSERE ANSPRECHPARTNER

Sie sind die Anlaufstelle für Menschen, die sich für eine Wohnung der GEWOBAU interessieren oder die innerhalb des GEWOBAU-Bestandes umziehen möchten: die Mitarbeiter der Vermietungsabteilung. Sie organisieren Wohnungsbesichtigungen und schließen Mietverträge ab. Außerdem kümmern sie sich um eine ordnungsgemäße Wohnungsübergabe an die neuen Bewohner. Kurz: Die Mitarbeiter der Vermietungsabteilung sind vom ersten Kontakt bis zum Einzug für Interessenten und Mieter da und betreuen sie rundum.

3. Geschäftsverlauf und -ergebnis: unsere duale Wohnungspolitik

Um bedarfsgerechten und 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 besteht die Notwendigkeit, mit den Baumaßnahmen ein gesundes Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen.

Diese duale, vorausschauende Politik der vergangenen Jahre zahlt sich aus. Auch im Jahr 2018 hatten wir keine nennenswerten Vermietungsprobleme. Das liegt unter anderem daran, dass sich unser Bestand in attraktiven, nachgefragten Lagen befindet – vor allem im Süden und Südosten der Stadt Essen. Hinsichtlich der baulichen Qualität ist der Bestand der GEWOBAU in einem sehr guten Zustand. Die über Jahrzehnte praktizierte vorausschauende Politik des ersetzenden Neubaus 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 umfangreiche Portfolioanalyse zur Konkretisierung und Verfeinerung der Investitionsplanung wurde auch in 2018 fortgeschrieben. Die Ergebnisse fließen unmittelbar in die jährlichen Modernisierungs- und Instandhaltungspläne ein.

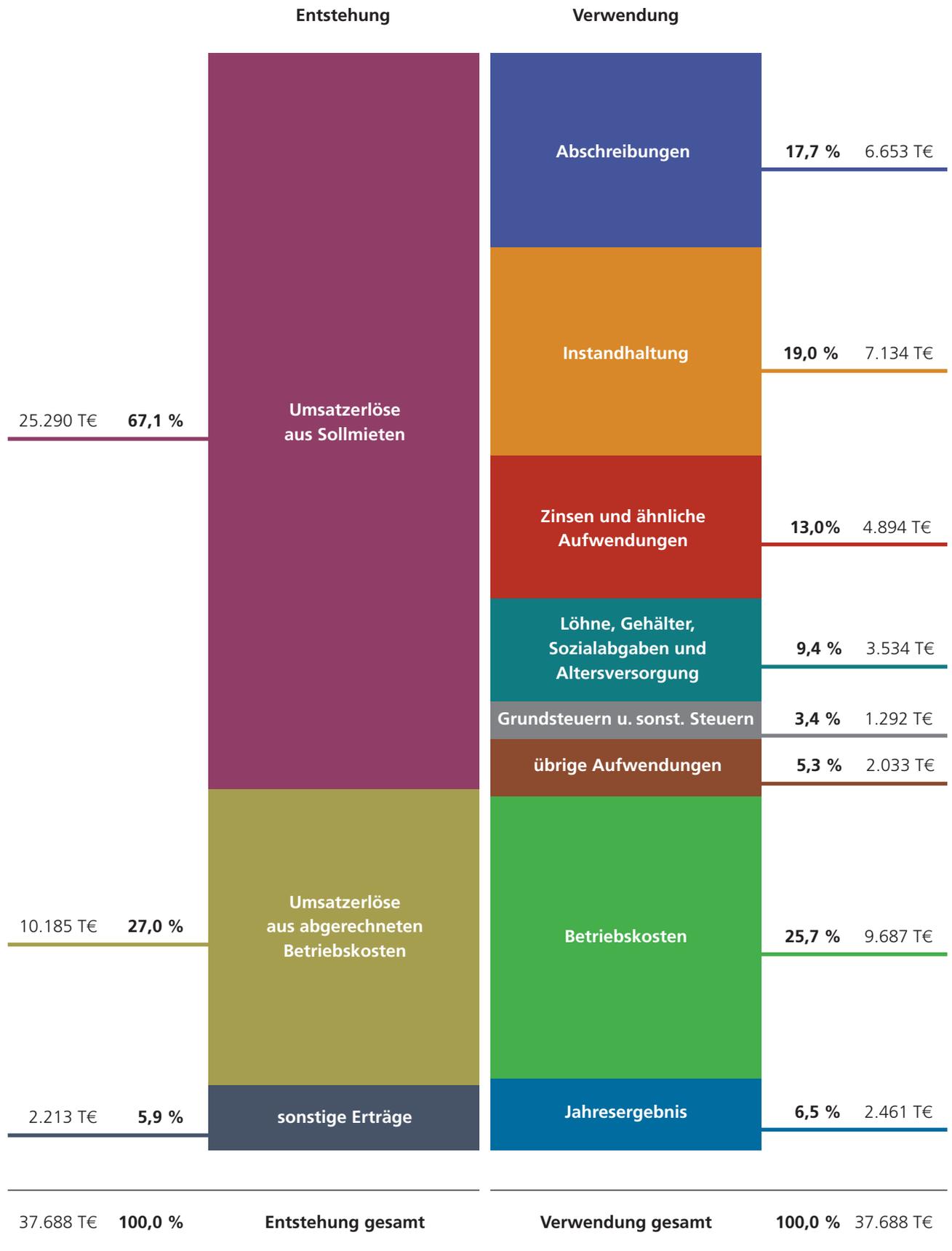
Bei der Gestaltung bedarfsgerechter zentraler und quartiersnaher Angebote spielen die strategischen Partnerschaften der GEWOBAU mit kompetenten Trägern aus sozialen und gesellschaftlichen Institutionen eine wesentliche Rolle. Im Mietertreff „Schulzwanzig – Ein Glücksfall für Jung und Alt“ in Hutrop ist dies das Jugendamt der Stadt Essen, im „LionTreff“ in Bergerhausen 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 Mitgliedern umfassende Service-Leistungen, von individueller Beratung zur altersgerechten Alltagsorganisation bis hin zur Unterstützung bei Wohnungsumbauten.

Aufgrund der hohen Investitionen in den Bestand verringerte sich das Jahresergebnis (Jahresüberschuss) gegenüber dem Vorjahr und betrug rund 2,5 Mio. €, der Bilanzgewinn verringerte sich nur geringfügig auf rund 3,3 Mio. €.

	2018	2017	2016	2015	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	2.461	2.755	1.349	1.383	1.766
Bilanzgewinn	3.313	3.358	2.040	1.989	1.708

DIE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN DER UNTERNEHMENSLEISTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2018





„Es macht mich froh zu sehen,
wie unser Team den
GEWOBAU-Bestand nach innen
und außen optimiert, den Werterhalt
sichert und die Wohnsituation
der Mieter dadurch noch angenehmer
macht.“

Thomas Dildrop
Modernisierung/Instandhaltung
seit 2019 bei der GEWOBAU

EXPERTEN FÜR DEN WOHNUNGSBESTAND

Neue Balkone, barrierefreie Bäder oder eine wärmeisolierende Dämmung: Unsere Kollegen von der Abteilung Modernisierung/Instandhaltung kümmern sich um die Weiterentwicklung unserer Gebäude und Wohnungen. Ziel ist es, den Wert des Bestandes sinnvoll und nachhaltig zu erhalten und zu steigern.

Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden im Berichtsjahr 12.353.977,93 € einschließlich persönlicher und sächlicher Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen aufgewendet.

4. Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

Die reinen Instandhaltungskosten betrugen in 2018 je m² Wohn-/Nutzfläche 19,88 € gegenüber 18,17 € in 2017 und 18,12 € in 2016.

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

Jahr	Modernisierung und Instandhaltung TEUR	davon Instandhaltung TEUR	EUR/m ²
2009	10.023	5.579	14,35
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
Summe/Durchschnitt	99.607	63.655	16,33

Die GEWOBAU konnte im vergangenen Jahr 2018, abgesehen von einer einzelnen, seitens der davon berührten Mieter nicht gewünschten, sämtliche geplanten Maßnahmen aus dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan umsetzen. Zusätzlich ergab sich aus den guten Geschäftszahlen die Möglichkeit, weitere Baumaßnahmen in und an den Gebäudebeständen umzusetzen. In Summe standen für die Instandhaltung und Modernisierung in 2018 rund 12,4 Millionen Euro zur Verfügung, die unmittelbar den Objekten zugutekamen.

Wohnungen, die aufgrund von Auszügen der Mieter frei wurden, sind in vielen Fällen umfangreich modernisiert worden. In 2018 wurden in diesem Rahmen in ca. 100 Wohnungen große Modernisierungen durchgeführt. Maßnahmen dieser Art beinhalten zumeist die Modernisierung des Badezimmers – häufig und gerade in Erdgeschossen mit zum Teil bodengleichen Duschen – sowie die Erneuerung der Böden, der Elektroinstallation und der Türen.



„Wo immer wir auftauchen, freuen sich unsere Mieter. Oft halten wir mit dem einen oder anderen einen kleinen Plausch oder bekommen einen Kaffee angeboten. Man kennt sich inzwischen. Für mich gibt es keinen schöneren Beruf.“

Gerd Bergmann

Hausmeister
seit 2010 bei der GEWOBAU

MIT HERZ UND HAND

Ohne sie wäre das Team nicht vollständig: unsere sechs Hausmeister. Sie kümmern sich zuverlässig um kleinere Reparaturen, beauftragen Fachunternehmen für größere Arbeiten und überprüfen die Sicherheit der Häuser und Außenanlagen. Jeder von ihnen ist für sein eigenes Wohngebiet zuständig. Oft kann der Schaden gleich vor Ort behoben werden, denn unsere Hausmeister haben in ihren Fahrzeugen das Werkzeug gleich zur Hand.

Ergänzend dazu wurden vielfach die Fliesenspiegel der Küchen erneuert und Wohnungseingangstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz eingebaut. Die Arbeiten wurden teilweise unter Beteiligung der zukünftigen Mieter geplant.

In den Außenanlagen unserer Objekte war die GEWOBAU in 2018 ebenfalls intensiv tätig, u. a. mit den fünf Mitarbeitern des Regiebetriebes. Auch ihnen ist zu verdanken, dass sich die Außen- und Grünanlagen der GEWOBAU-Liegenschaften in sehr gepflegtem und ansprechendem Zustand befinden. Neben der Verbesserung bzw. Erneuerung der Anpflanzungen wurden in 2018 wiederum zahlreiche Wegeflächen und Treppenanlagen – letzteres schwerpunktmäßig in der Siedlung Sonderfeld in Überrauch – überarbeitet bzw. neu angelegt.



Wir werten unsere Häuser und Wohnungen regelmäßig auf – so wie hier in der Schwanenbuschstraße 148–152 und in der Luegstraße 2 in Huttrop.



Die beiden Wohngruppen des Freie Alten- und Krankenpflege e.V. bezogen Anfang 2018 unseren barrierefreien Neubau mit Sinnesgarten in der Altendorfer Straße 589a.

Neben den durchgeführten Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln wurden die vier Häuser Schwanenbuschstraße 148 – 152 und Luegstraße 2 in Huttrop aufgewertet, um die nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Auch in verschiedenen anderen Objekten wurden Fassaden und Treppenhäuser überarbeitet sowie Balkone saniert und Gegensprechanlagen installiert. In den Hochhäusern Schulstraße 18 – 28 in Huttrop wurde die Erneuerung der Aufzugsanlagen fortgesetzt.

Das Neubauvorhaben an der Altendorfer Straße 589a in Schönebeck wurde zum Jahreswechsel 2017/2018 fertiggestellt. Der FAK – Freie Alten- und Krankenpflege e. V. – hat das Haus zu Beginn 2018 bezogen. Hier wohnen nun insgesamt 24 Personen, die z. T. demenziell erkrankt sind, in zwei Wohngruppen zusammen. Jeder Bewohner hat neben den großen Allgemeinflächen mit Aufenthalts- und Küchenbereich je ein Einzelapartment von etwa 23 m² Wohnfläche mit eigenem Duschbad zur Verfügung. Die Gartenanlage wurde ganz für die Bedürfnisse demenzkranker Menschen gestaltet: Auf 800 m² entstand ein schwellenloser, barrierefrei nutz- und erfahrbarer Sinnesgarten, der den Bewohnern dank optimaler Größe und bewusst einfacher Wegführung sowohl Orientierung und Sicherheit als auch Freiheit bietet. Verschiedene Sinnes-Stationen wie ein Quellstein, eine Steintafel, Stelen und ein Kräutergarten regen die visuellen, haptischen, akustischen und olfaktorischen Sinne der Bewohner an und steigern ihre kognitiven Fähigkeiten. Ein großer Terrassenbereich und ein Platz mit Bänken bieten einen Überblick über die Gartenanlage und laden zum Verweilen, Unterhalten und gemeinsamen Beobachten des Gartens ein. Für das Pflegepersonal ist jeder Punkt der Gartenanlage vom Haus aus gut einsehbar, so dass die Sicherheit der Bewohner stets gewährleistet ist.

Neben reinen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten im Hausbestand sowie Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln wurden insbesondere die vor einigen Jahren begonnenen Arbeiten zur Quartiersentwicklung in den Siedlungen Sonderfeld in Überrauch und Spillheide/Kotthaushang/Bellenbergsteig in Heidhausen fortgeführt.

Die Siedlung Spillheide/Kotthaushang/Bellenbergsteig liegt im bevorzugten Stadtteil Heidhausen und bietet ein hohes Potenzial. Die Häuser Spillheide 33 und 35, Kotthaushang 1, 12 und 14 sowie Bellenbergsteig 66 wurden umfassend energetisch modernisiert und mit größeren Balkonen ausgestattet. Die Fassaden wurden mit einer Wärmedämmung versehen, die Dächer, Fenster, Haustüren und Vordächer erneuert sowie die Hausflure neugestaltet. In den Häusern Spillheide 33 und 35 sowie Kotthaushang 1 wurden zudem komplett neue Eingangssituationen geschaffen. Auch die Außenanlagen wurden erneuert und harmonisch an das neue Erscheinungsbild angepasst.



Nach der energetischen Modernisierung strahlen die Häuser in der Spillheide wieder. Die Fassade erhielt eine Wärmedämmung, Dächer und Fenster wurden erneuert und die Balkone erweitert.



„Schön und gut zu wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis des Menschen. Unsere Tätigkeit bei der GEWOBAU trägt dazu bei, dass die Menschen es sich auch leisten können, gut zu wohnen. Und vielseitig ist unsere Arbeit auch noch.“

Stephan Hüsken
Neubau
seit 1992 bei der GEWOBAU

NEUES SCHAFFEN

Sie denken in großen Maßstäben: Die Mitarbeiter der Abteilung für Neubau- und Großvorhaben. Sie sind zuständig für die Planung und korrekte Ausführung, aber auch für die Hürden im Hintergrund. Am Ende des aufwendigen Prozesses entsteht zusätzlicher, wertvoller Wohnraum, der sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer orientiert.



So soll unser Neubau Tuchmachersteig 1 in Werden aussehen: Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.

Die gesellschaftlichen Strukturen und der Wohnungsmarkt verändern sich stetig. Die GEWOBAU begegnet den daraus entstehenden Herausforderungen durch eine nachhaltige Entwicklung des Bestands, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

5. Das planen wir in 2019

Auch in 2019 wird die GEWOBAU eine große Zahl unterschiedlicher Maßnahmen in ihrem Bestand durchführen. Die Planungen umfassen einen Betrag von mehr als 10 Millionen Euro für den Gebäudebestand.

Für die Siedlung Sonderfeld in Überehr sind über den Zeitraum bis zunächst 2025 jährliche hohe Investitionen in die Gebäudehüllen, -ausstattungen und -optik vorgesehen. Auch das Umfeld mit seinen Grünanlagen und Wegenetzen wird weiterhin überarbeitet. Die gesamten Arbeiten werden zur langfristigen Unterstützung der Vermietbarkeit als erforderlich erachtet. Mit ihren rund 800 Wohnungen umfasst die Siedlung rund 15 % des Gesamtwohnungsbestandes der GEWOBAU und nimmt damit eine besonders wichtige Rolle im Portfolio ein. Im Zuge der weiteren Umsetzung der langfristigen Planung ist für 2019 die Bearbeitung von fünf Häusern im Nockwinkel und im Brukererhang vorgesehen.

Ebenfalls fünf Häuser im bevorzugten Wohngebiet Rüttscheid werden für verschiedene Zielgruppen deutlich aufgewertet. Die Häuser Rüttscheider Straße 269 – 273 sowie Magdalenenstraße 1 – 3 werden neue Fenster erhalten, die Fassaden neugestaltet und die Vordächer erneuert.

Zudem ist die Fertigstellung des Neubaus am Tuchmachersteig 1 in Werden geplant.

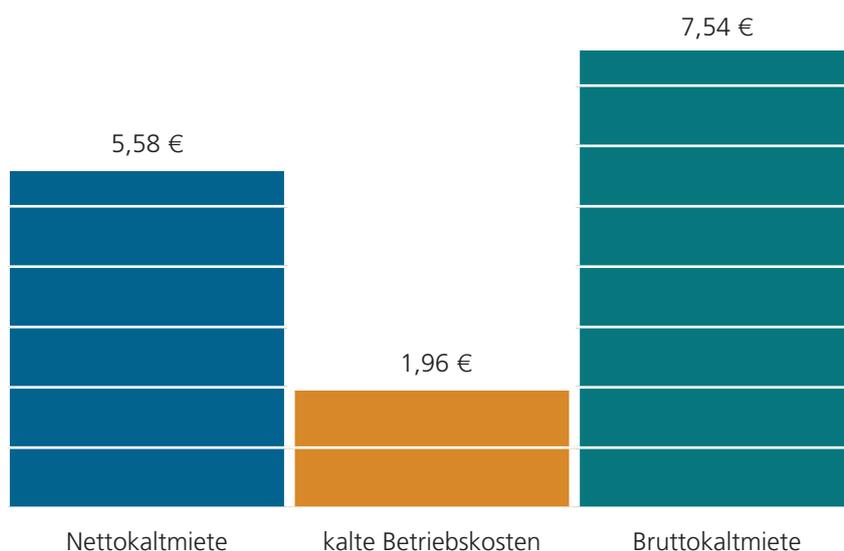
6. Unsere Mieten sind und bleiben fair

Trotz der gezielten Investitionen in unseren Bestand und in unsere Neubau-
maßnahmen konnten wir die Mieten relativ konstant halten.

Die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche lag durchschnittlich bei
5,58 € (Vorjahr: 5,51 €), die Bruttokaltmiete bei 7,54 € je Quadratmeter
(Vorjahr: 7,44 €). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf angepassten
Wiedervermietungsmieten, häufig nach Modernisierungen.

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

DURCHSCHNITTSMIETE JE QUADRATMETER WOHNFLÄCHE UND MONAT





„Das Schönste an meiner Arbeit sind die erleichterten Gesichter, wenn die Regulierung der Schadensfälle vorgenommen wurde.“

Marc Westerhoff
Versicherungsfälle
seit 2014 bei der GEWOBAU

AUF NUMMER SICHER

Wasserschaden, Einbruch, Schlüsselverlust – bei solchen oder ähnlichen Versicherungsfragen lässt die GEWOBAU ihre Mitglieder nicht allein. In einer ohnehin schwierigen Situation helfen unsere Mitarbeiter wie Marc Westerhoff unkompliziert, freundlich und kompetent.



„Durch meine Tätigkeit
in der Kundenbetreuung bin ich
immer nah an den Mietern.
Wir kümmern uns um viele ihrer
Belange. Selbst wenn Probleme
auftreten, finden wir eine Lösung.“

Maximilian Mokoß
Kundenbetreuung
seit 2013 bei der GEWOBAU

AM PULS DES GESCHEHENS

Unsere Kundenbetreuer sind in unseren dreiköpfigen Service-Teams, neben Vermieter und Bauleiter, zentraler Ansprechpartner für die Mieter ihres jeweiligen Vermietungsbezirks. Für Fragen zum laufenden Mietverhältnis sind unsere Kundenbetreuer dauerhaft erreichbar, um schnell und umfassend auf die Anliegen unserer Mieter reagieren zu können.

Die Bewältigung der Herausforderungen, mit denen sich die GEWOBAU aktuell und zukünftig konfrontiert sieht, ist nicht möglich ohne ein eingespieltes, fachkundiges und zuverlässiges Team.

Im Jahr 2018 beschäftigten wir neben dem zweiköpfigen Vorstand durchschnittlich 48 Mitarbeiter, davon sechs Teilzeitkräfte, und einen Auszubildenden. Damit hat sich die Zahl der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr um eine Person erhöht. In den verschiedenen Fachabteilungen kümmern sie sich engagiert um alle Angelegenheiten rund um das Thema „Wohnen“.

Viele unserer Beschäftigten sind bereits seit zehn, zwanzig Jahren oder noch länger bei uns tätig – für uns ein Beweis dafür, dass sich auch unsere Mitarbeiter bei uns wohl- und wertgeschätzt fühlen. Die GEWOBAU: ein attraktiver Arbeitgeber in Essen.

VERMIETUNG

Hier schlägt das Herz der Genossenschaft. Alles, was mit der Vermietung und Verwaltung unserer Wohnungen, Garagen und Gewerbeeinheiten zu tun hat, wird hier bearbeitet. Dabei sind die Mitarbeiter der Vermietung im ständigen Austausch mit ihren Teamkollegen aus der Kundenbetreuung und der Bauleitung des jeweiligen Vermietungsbezirks.

KUNDENBETREUUNG

Unsere Kundenbetreuer haben für die großen und kleinen Anliegen unserer Mieter immer ein offenes Ohr – ob es sich allgemein um die Hausordnung oder die Rechte und Pflichten der Bewohner handelt oder um spezielle Fragen zum Mietverhältnis. Nicht immer geht es im Zusammenleben von Menschen harmonisch zu. Aber am Ende finden unsere Kundenbetreuer gemeinsam mit allen Beteiligten eine Lösung.

7. Auf unsere Mitarbeiter können wir bauen

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG

Ein Großteil unserer Investitionen fließt in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Schließlich sollen unsere Gebäude die modernen energetischen und bedarfsgerechten Anforderungen erfüllen: Der Bau von Balkonen, Aufzügen und barrierefreien Bädern, aber auch die Wärmedämmung und der Neuanstrich von Fassaden fallen in den Aufgabenbereich der Abteilung. Jeder unserer Wohnbezirke ist bei der GEWOBAU in festen Händen von einem von drei Bauleitern.

NEUBAU

Die Planung und Realisierung von Neubauten ist ein wichtiger Bestandteil unserer Geschäftsaktivitäten. So schaffen wir zusätzlichen wertvollen und bedarfsgerechten Wohnraum. Neue Häuser zu errichten bedeutet aber auch einen hohen Planungs- und Verwaltungsaufwand: Bevor so ein Neubau steht, müssen unsere Mitarbeiter ausschreiben, vergeben, koordinieren, betreuen und abnehmen. Wenn das Projekt fertig ist, kommt der schönste Teil: die Übergabe an die Mieter.

HAUSMEISTER

Was wäre die GEWOBAU ohne ihre Hausmeister! Sie kümmern sich um größere und kleinere Reparaturen in den Wohnungen und Gebäuden und haben ein Auge auf die Sicherheit und Sauberkeit der Häuser sowie der Außenanlagen. Jeder unserer sechs Hausmeister ist für ein bestimmtes Wohngebiet zuständig. Außerdem sind unsere Hausmeister durch eigene GEWOBAU-Fahrzeuge mobil und immer schnell und zuverlässig zur Stelle.

REGIEBETRIEB AUSSENANLAGEN

Eine gepflegte Außenanlage ist das optische I-Tüpfelchen unseres Bestandes. Bunte Blumen, schöne Gehölze und Rasenflächen werten die Wohnanlagen auf und bieten unseren Mietern eine höhere Wohn- und Lebensqualität. Denn jeder genießt gerne den Blick ins (gepflegte) Grüne. Positiver Nebeneffekt: Die Außenanlagen und Kleingärten tragen als grüne Oasen in der Stadt zum lokalen Klimaschutz bei.

A man with short grey hair and blue eyes, wearing a green and black hoodie with the 'GEWOBAU' logo, is smiling while using an orange and black hedge trimmer on a green bush. The background shows a building with windows.

„Es macht Spaß, so viel an der frischen Luft zu arbeiten und dazu beizutragen, dass alles schön und grün ist. Besonders freuen wir uns, wenn sich die Mieter dadurch in ihrer Wohnumgebung noch wohler fühlen.“

Marcus Meys

Regiebetrieb Außenanlagen
seit 2017 bei der GEWOBAU

UNSERE LEBENSRAUMGESTALTER

Unsere Gärtner halten sich oft im Garten oder auf dem Spielplatz auf – was sich so leicht anhört, ist in vielen Fällen mit harter Arbeit verbunden. Sie pflegen die Außenanlagen, halten die Spielplätze und Wege instand – und das bei jedem Wetter. Eine wichtige Aufgabe, für die wir uns einen eigenen Regiebetrieb leisten: ein besonderer Service der GEWOBAU.

„Ein tropfender Wasserhahn oder eine defekte Heizung – bei Schäden an oder in der Wohnung bin ich für unsere Mieter da. Die Meldungen landen alle bei mir, bevor ich sie an den zuständigen Hausmeister oder an eine Fachfirma weiterleite.“

Frank Gomoll
Reparaturen
seit 2002 bei der GEWOBAU

DER MANN IM HINTERGRUND

Bei ihm laufen alle Fäden zusammen: Er nimmt Reparaturmeldungen entgegen, dokumentiert sie und koordiniert die Abwicklung. Bei sechs mobilen Hausmeistern und zahlreichen Wohnungen muss schließlich einer den Überblick über die Reparaturen behalten – und nicht nur koordinieren, sondern auch gut organisieren und telefonieren können.

REPARATUREN

Wenn unsere sechs Hausmeister unterwegs sind, zieht ein Mann im Hintergrund die Fäden. Er ist für die Aufgabenverteilung an die mobilen Hausmeister zuständig. Dazu nimmt er die Reparaturmeldungen entgegen, erfasst sie zentral und schickt die Hausmeister dorthin, wo sie gebraucht werden. Außerdem spricht er die Maßnahmen mit der zuständigen Bauleitung ab und vergibt Aufträge auch extern.

SOZIALARBEIT

Als verantwortungsvolles Unternehmen mit sozialem Auftrag besitzt für die GEWOBAU das Wohl ihrer Mieter und Mitglieder sowie das soziale Miteinander einen hohen Stellenwert. Manche geraten in finanzielle Not, verschulden sich oder benötigen durch Alter oder Krankheit spezielle Unterstützung. Unsere Sozialarbeiterin unterstützt die Mieter in (familiären) Konfliktsituationen und bei finanziellen Krisen. Sie berät und betreut alte, kranke und behinderte Menschen, hilft ihnen im Umgang mit Behörden und arbeitet mit anderen Beratungsstellen sowie sozialen Trägern im Quartier zusammen.

VERSICHERUNGSFÄLLE

Unser Versicherungsexperte beschäftigt sich mit eher unangenehmen Fällen: Wasserschaden, Einbruch, Sachbeschädigung innerhalb oder außerhalb der Wohnung – in solchen Fällen ist es gut, jemanden an seiner Seite zu wissen, der den Schaden gewissenhaft regelt. Unser Fachmann kennt sich in Versicherungsangelegenheiten bestens aus und berät in allen Fragen der Haftpflicht- und Hausratversicherung.

EMPFANG

Hier in der Telefon- und Logistikzentrale laufen alle Informationen zusammen. Den Mitarbeitern am Empfang kommt eine besondere Bedeutung zu, denn sie sind in der Regel die erste Person, auf die ein Besucher der GEWOBAU trifft. Unsere Mitarbeiter nehmen persönlich oder telefonisch die Anliegen der Besucher und Kunden entgegen, geben Auskünfte, leiten Informationen weiter oder nehmen Lieferungen in Empfang.

RECHNUNGSWESEN

Mit fast 50 Mitarbeitern und 5.500 Wohnungen verfügt die Genossenschaft über Vermögen, verzeichnet Einnahmen und Ausgaben. Damit alles seine Richtigkeit hat, müssen Finanzen geplant, dokumentiert, Bilanzen erstellt und Steuern erklärt werden – eine Aufgabe mit hoher Verantwortung. Auch die Jahresabschlüsse der GEWOBAU multimedia GmbH und der GEWOBAU Stiftung WohnLeben fallen in den Aufgabenbereich der Abteilung Rechnungswesen.

AUSBILDUNG

Jeder startet einmal in sein Berufsleben – auch bei der GEWOBAU. Unsere Auszubildenden durchlaufen sämtliche Abteilungen, damit sie alles „von der Pike auf“ erlernen. Außerdem lernen sie auf diese Weise auch ihre Kollegen kennen. Wir bilden einen großen Teil unseres Teams selber aus – so schaffen wir genau die Qualifikationsprofile, die wir für unsere Genossenschaft benötigen.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat ist neben der Vertreterversammlung und dem Vorstand eines der drei konstituierenden Elemente einer Genossenschaft. Seine Aufgaben umfassen die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstands in seiner Geschäftsführung. Im besten Fall ist der Aufsichtsrat wie ein Partner, der dem Vorstand kritisch, aber auch beratend zur Seite steht. Diese Partner arbeiten zum Wohle der Genossenschaft eng zusammen.



„Ich freue mich,
bei der GEWOBAU alle Facetten
des abwechslungsreichen Berufs
der Immobilienkauffrau
kennenzulernen – vom Empfang
über die Vermietung
und das Rechnungswesen bis hin
zur technischen Verwaltung.“

Anna Tegelkamp
Auszubildende
seit 2018 bei der GEWOBAU

ALLER ANFANG IST NICHT IMMER SCHWER

Unsere Auszubildenden lassen wir nicht allein. Von Anfang an sind sie in das Team integriert. Wir nehmen uns Zeit für ihre Ausbildung, damit sie später ihren Teil dazu beitragen, unsere Genossenschaft mit ihrem fundierten Wissen weiter wachsen zu lassen. Deshalb übertragen wir unseren jungen Kollegen auch schon früh Verantwortung.

A portrait of Stefanie Baehr, a woman with long blonde hair and glasses, wearing a white button-down shirt and a grey blazer. She is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred office setting with horizontal light fixtures.

„Meine Arbeit ist manchmal eine echte Herausforderung. Ich lerne hier viel über die Menschen, das echte Leben. Und wenn ich helfen kann, erfüllt mich das mit großer Zufriedenheit.“

Stefanie Baehr
Sozialarbeit
seit 1999 bei der GEWOBAU

HILFE IN (FAST) ALLEN SOZIALEN NOTFÄLLEN

Die GEWOBAU-Gemeinschaft ist wie ein Abbild unserer Gesellschaft. Wie gut, wenn man in kritischen Situationen jemanden an seiner Seite weiß, der zuverlässig, vertrauensvoll und diskret berät und unterstützt – wie unsere Sozialarbeiterin.

Es sind nicht nur die Zahlen, die für die Stärke der GEWOBAU sprechen. Die Menschen wollen und sollen sich in ihren Wohnungen und in ihrem Quartier wohlfühlen. Für die attraktive Gestaltung des Wohn- und Lebensumfeldes haben wir in 2018 ebenfalls einiges getan.

Dazu gehören Projekte wie der Mietertreff „Schulzzwanzig – Ein Glücksfall für Jung und Alt“ in Huttrop, den wir zusammen mit dem Jugendamt der Stadt Essen unterstützen und der „LionTreff“ in Bergerhausen, den wir gemeinsam mit dem Verein Magnet Ruhrgebiet betreiben. Beide Projekte unterstützen wir seit mehreren Jahren erfolgreich zum Wohle der Mieter und der Quartiere.

Projekte wie diese tragen dazu bei, die sozialen Entwicklungen im Quartier weiter zu stärken.

Mit unserem Engagement setzen wir uns auch in Zukunft für ein verträgliches Miteinander ein.

Im kulturellen Bereich haben wir 2018 unser Engagement weiter verstärkt: Unter dem Motto „Gemeinsam stark für eine lebenswerte Stadt“ haben wir zusammen mit der Theater und Philharmonie Essen (TUP) eine Partnerschaft geschlossen. Unser Engagement fokussieren wir dabei auf das Orchester der Stadt, die Essener Philharmoniker. Mit der Kooperation möchten wir unseren Mitgliedern einen attraktiven Zugang zu kulturellen Angeboten ermöglichen und veranstalten im Zuge der Partnerschaft speziell für sie exklusive Kammerkonzerte. Mit unserer Kooperation möchten wir uns für die Förderung von Kultur in Essen stark machen und einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in dieser Stadt leisten.

8. Engagement wird bei uns groß geschrieben

9. 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 GEWOBAU Stiftung WohnLeben wurde durch die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG 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 2018 konnte die Stiftung 10.000,00 € Zinserträge erwirtschaften. Darüber hinaus gingen 4.785,00 € an Spendengeldern ein. Insgesamt konnten 15.500,00 € 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 16 Jahren und hat ganz maßgeblich zur ruhigen und angenehmen Wohnsituation in den von Menschen aus 22 Nationen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen bewohnten Wohnhäusern beigetragen. In 2018 wurden seitens der GEWOBAU Stiftung WohnLeben 8.000,00 € zur Fortführung des Programms und für die Entwicklung neuer Angebote – insbesondere auch zur verbesserten Integration von Flüchtlingsfamilien – bereitgestellt.

Das Katernberger Spielhaus der Freien Schule Essen e. V. erhielt 1.500,00 € für die Beschaffung von Spiel- und Sportgeräten, Dusch-Utensilien, Handtüchern und Fotos im Rahmen des Projekts „Auf den Spaß kommt es an – Los, bewegt euch!“. Seit 2009 hat die GEWOBAU Stiftung WohnLeben die Arbeit des Spielhauses im benachteiligten Essener Stadtteil Katernberg mit 26.300,00 € gefördert. Diese Förderung kam vor allem Kindern aus Familien in sozial benachteiligten und problematischen Lebenslagen zugute.





Grugapark
Essen



Katholische
Kindertagesstätte
Heilige
Dreifaltigkeit



Schulzzwanzig



Katernberger
Spielhaus

GEWOBAU Stiftung
wohnLEBEN
Gemeinnützige Stiftung

Magnet
Ruhrgebiet e. V.

Sodann erhielt die katholische Kindertageseinrichtung Hl. Dreifaltigkeit in Freisenbruch einen Zuschuss von 1.000,00 € für die Anschaffung eines für Kinder eingerichteten Bauwagens als Spiel- und Rückzugsort im Kita-Außenbereich.

Der Verein „BürgerTreff Ruhrhalbinsel e. V.“ in Essen-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 Euro für den Ausbau des Kinderprogramms in der kommenden Spielzeit.

BürgerTreff
Ruhrhalbinsel
e. V.

Ruhrtalente

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 Euro. Die Fortsetzung der Unterstützung während der Restschulzeit der beiden Schüler ist vorgesehen.

Das Geschäftsjahr 2018 der GEWOBAU Stiftung WohnLeben wurde mit Hilfe der eingegangenen Spenden mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die nicht verbrauchten Mittel wurden auf das Geschäftsjahr 2019 vorgetragen. Dieser Mittelvortrag und die für das Jahr 2019 erwarteten Zinserträge sowie weitere Spenden sollen im Sinne der Stiftungssatzung für weitere Förderprojekte genutzt werden.

10. 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. Des Weiteren bietet die GEWOBAU multimedia GmbH die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen an.

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 213 Anschlüssen Betreiberin der Satellitenempfangs- und Breitbandkabelnetzanlagen dieser jetzt fremdverwalteten Objekte geblieben.

In der Verwaltung der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG wurde der Umbau eines Besprechungsraums in 2018 wie geplant durchgeführt.

In den durch die Tele Columbus AG versorgten Liegenschaften wurde der digitale Ausbau hin zur vollen Rückkanalfähigkeit und Nutzung für multimediale Mehrwertdienste zum großen Teil durchgeführt und wird in 2019 zum Abschluss kommen.

Für den Jahresverlauf 2019 ist geplant, in einem weiteren Ausbauschnitt die Netzebene 4 der Objekte Viehauser Berg/Hildegrimstraße in Essen-Werden und Schulzstraße in Essen-Huttrop volldigital auszubauen. Weiterhin bleibt die Fortführung der Umrüstung der Breitbandkabelstruktur der bisher noch nicht digitalisierten Objekte auf die benötigte Sternstruktur im Planungsfokus.



„Bei einer Genossenschaft
wie der GEWOBAU
macht die Planung der Finanzen
richtig Spaß.“

Torsten Hybel
Rechnungswesen
seit 2004 bei der GEWOBAU

HIER WIRD GENAU NACHGERECHNET

Wer mit Zahlen und Fakten gerne umgeht, ist hier richtig: Buchhaltung, Finanzplanung, Bilanzierung und Steuerangelegenheiten gehören zu den alltäglichen Themen der Abteilung Rechnungswesen.

A portrait of Jürgen Remmel, a middle-aged man with short grey hair and glasses, wearing a dark suit jacket over a light blue button-down shirt. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a blurred office interior with large windows.

Im Aufsichtsrat der
GEWOBAU beraten wir
den Vorstand im Interesse
der Genossenschaft und tragen so
dazu bei, dass sich die Menschen
bei uns wohlfühlen.

Jürgen Remmel

Aufsichtsrat

seit 2009 im Aufsichtsrat der GEWOBAU,
seit 2014 Aufsichtsratsvorsitzender

GUTER EINFLUSS

Kritisch und gründlich – dies sind schon mal gute Voraussetzungen, um die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitgliedes wahrzunehmen. Dabei geht es um konstruktive Kooperation mit dem Vorstand, denn das Wohl der GEWOBAU und ihrer Mitglieder und Mitarbeiter steht immer an erster Stelle.

Die Fakten zeigen: Die GEWOBAU ist für die Zukunft gut vorbereitet. Sie beweisen, dass wir auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Essen nach wie vor ein bedeutender Akteur sind, der dazu beiträgt, die wachsende Bevölkerung der Stadt auch unter schwierigen Bedingungen mit gutem und sicherem Wohnraum zu fairen Mieten zu versorgen.

Unsere duale Wohnungspolitik der vergangenen Jahre hat sich bewährt. Mit unseren wachsenden Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung sowie mit unseren bedarfsgerechten Neubauprojekten sind wir auf dem richtigen Weg, um die aktuellen und zukünftigen demografischen Herausforderungen zu meistern. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Neubauvorhaben an der Altendorfer Straße. 24 Menschen, von denen einige demenziell erkrankt sind, haben hier ihr neues Zuhause gefunden und werden entsprechend professionell betreut.

11. Gute Aussichten

12. 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 Mitglieder ohne Genossenschafts- wohnung	WAHLBEZIRK 2 Freisenbruch, Steele, Steele-Horst	WAHLBEZIRK 3 Altendorf, Altenessen, Bedingrade, Bergeborbeck, Bochold, Borbeck, Dellwig, Frintrop, Frohnhausen, Gerschede	WAHLBEZIRK 4 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 Niemitz 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 Frillendorf, Kray, Schonnebeck, Stoppenberg	WAHLBEZIRK 6 Hutrop, Stadtmitte, Südostviertel	WAHLBEZIRK 7 Bergerhausen, Frohnhausen, Holsterhausen, Rüttenscheid, Südviertel	WAHLBEZIRK 8 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 Webelsiepe Reinald Will	Frank Barnekoth Margret Bienhaus Detlef Feige Dirk Matla-Claus Claudia Wichmann	Ulrich Bugs Helen Bürger Birgit Buschmeier Martin Galla Gereon Panknin

B | LAGEBERICHT

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der GEWOBAU sind 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

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2018 zeigt die nachfolgende Grafik:



Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Essen.

Der Wohnungsbestand verringerte sich in der Summe um sechs Wohnungen. Dem Zugang von fünf angekauften Wohnungen in der Nieberdingstraße 27 und der Trennung einer großen Wohnung in zwei kleinere in der Töpferstraße 25 stehen der Verkauf von elf Wohnungen im Hugenkamp 77 und eine Zusammenlegung in Am Deimelsberg 3 gegenüber.

Die Veränderung des Bestandes an Garagen und Einstellplätzen beruht im Wesentlichen auf dem Rückbau von 25 Außenstellplätzen am Bruktererhang und einem Am Rundblick 1–7. An gleicher Stelle wurden 23 Garagen und fünf Außenstellplätze errichtet. Zudem wurde ein Außenstellplatz am Erntedankweg 1 neu eingerichtet. Der Ankauf des Hauses Nieberdingstraße 27 umfasste auch eine Garage, der Verkauf des Grundstücks Hugenkamp 77 beinhaltete neben dem Mehrfamilienhaus auch neun Garagen.

Der Zugang von einer Gewerbeeinheit betrifft den Neubau eines Hauses für zwei Demenzwohngruppen an der Altendorfer Straße 589a, das von dem FAK Freie Alten- und Krankenpflege e. V. langfristig angemietet wurde.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 7,6 % (Vorjahr: 8,1 %) des Wohnungsbestandes. Diese Quote ist bereinigt um Kündigungen in Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Maßmannweg/Guts-Muths-Weg und dem ebenfalls geplanten 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, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, zu kleine Wohnung, Zusammenzug mit Partner/in und zu große Wohnung. Die Eigentumsbildung spielte diesmal nur eine kleinere Rolle. Weiterhin ist festzustellen, dass ältere Menschen häufig den Wunsch haben, in eine kleinere und damit leichter zu pflegende Wohnung zu wechseln, während sich viele jüngere Mieter – nahezu unabhängig von den Einkommensverhältnissen – eine größere Wohnung oder mehr Wohnräume wünschen.

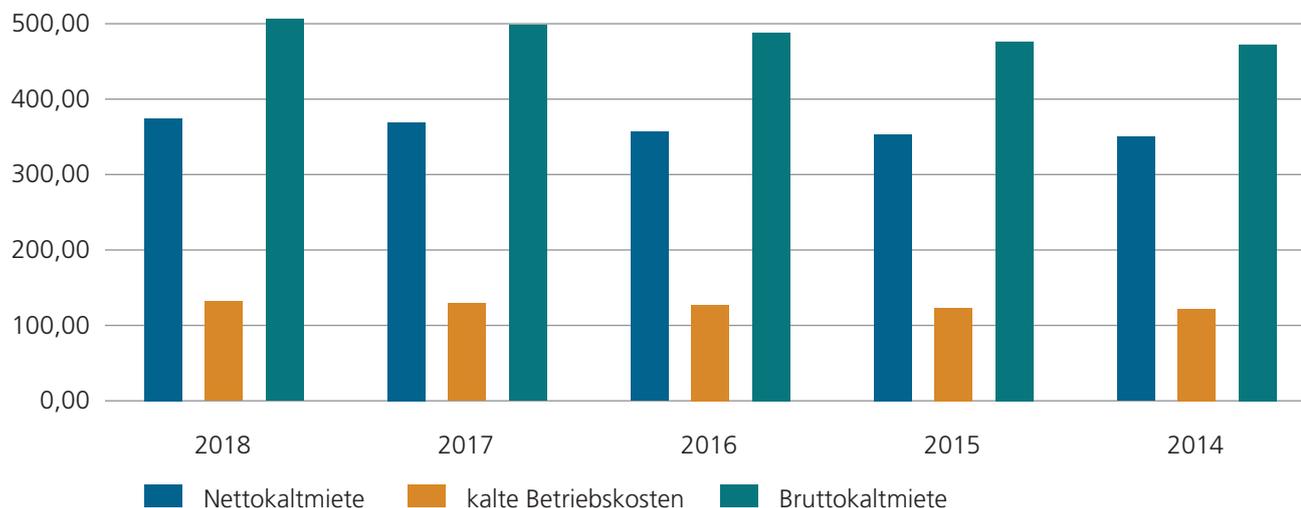
Auch in 2018 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt rund 64 % der Kündigungen. Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen blieb mit vier auf erfreulich niedrigem Niveau, was nicht zuletzt auch dem guten Sozial- und Forderungsmanagement der GEWOBAU zuzurechnen ist.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2018 insgesamt lediglich rund 1,2 % (Vorjahr: 1,5 %). Die darin enthaltene Quote fremdinduzierter Leerstände lag bei 0,7 % und damit leicht über dem Vorjahresniveau. Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und geplanten Zusammenlegungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen. Auch diese Quote ist bereinigt um Leerstände im Quartier Maßmannweg/Guts-Muths-Weg und Münchener Straße, da diese Wohnungen nicht mehr zur Anmietung angeboten werden.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GEWOBAU betrug zum 31. Dezember 2018 ca. 374 € (Vorjahr: 369 €); rechnet man die nicht bei der GEWOBAU verbleibenden Betriebskostenvorauszahlungen hinzu, so ergab sich eine durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete von 506,26 € (Vorjahr: 498,44 €).

	2018 EUR p.m.	2017 EUR p.m.	2016 EUR p.m.	2015 EUR p.m.	2014 EUR p.m.
Nettokaltmiete	374,49	369,03	356,81	353,28	350,21
kalte Betriebskosten	131,77	129,41	127,31	123,23	121,98
Bruttokaltmiete	506,26	498,44	484,12	476,51	472,19

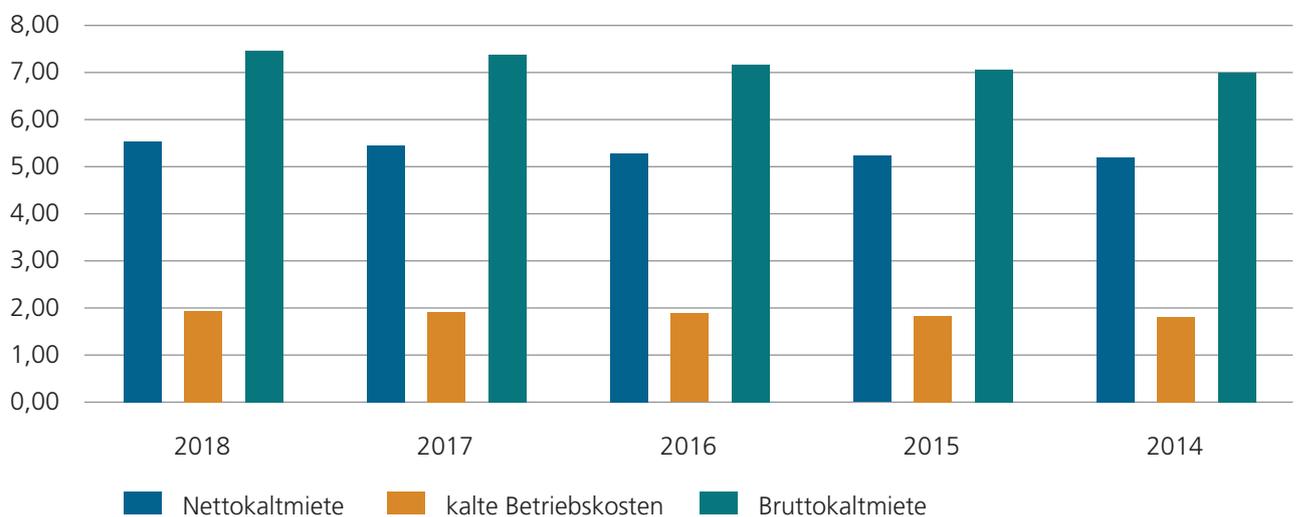
DURCHSCHNITTSMIETEN JE WOHNUNG UND MONAT (EUR)



Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,58 €/m² (Vorjahr: 5,51 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 7,54 €/m² (Vorjahr: 7,44 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

	2018	2017	2016	2015	2014
	EUR/m ² p.m.				
Nettokaltmiete	5,58	5,51	5,33	5,28	5,24
kalte Betriebskosten	1,96	1,93	1,90	1,84	1,83
Bruttokaltmiete	7,54	7,44	7,23	7,12	7,07

DURCHSCHNITTSMIETEN JE QUADRATMETER WOHNFLÄCHE UND MONAT (EUR/m²)



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 gesteigert wird – können die 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 2018 keine nennenswerten Vermietungsprobleme.

BAUTÄTIGKEIT

Neben den unter A 4. aufgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die nachfolgenden Großprojekte begonnen oder befinden sich in der Planungsphase:

In Werden wurde mit dem Neubau eines Wohnhauses am Tuchmachersteig 1 (vormals Umstraße 4) begonnen. Hier entstehen sieben hochwertige Wohnungen mit Aufzug und einer Tiefgarage in bevorzugter Wohnlage. Die Wohnungsgrößen reichen von 88 bis 156 m².

Zum Ende des Jahres 2017 wurden die Mieter der Siedlung Maßmannweg/Guts-Muths-Weg in Bergerhausen im Rahmen einer Versammlung in der Verwaltung der GEWOBAU über die mittelfristigen Planungen bezüglich der Siedlung informiert. Die Häuser aus den 1950er Jahren wurden intensiv analysiert und verschiedene Szenarien zum Umgang mit den Häusern entwickelt. Es galt zu ermitteln, ob eine umfangreiche Modernisierung oder aber der ersetzende Neubau der Häuser die richtige Entscheidung für die Objekte ist. Nach einer Vielzahl von Abwägungen und Berechnungen stand der Entschluss fest, an Stelle der vorhandenen Bebauung eine neue und zeitgemäße Siedlung zu errichten. Das Bauvorhaben und die Entscheidungsgrundlagen wurden den Mietern in der Versammlung erläutert. Die aktuelle Planung sieht drei Bauabschnitte vor; mit dem ersten soll voraussichtlich 2020 begonnen werden. Dies gibt der GEWOBAU und den Mietern die Gelegenheit, gemeinsam die erforderlichen Vorbereitungen zu treffen und die Umsetzungen sozialverträglich zu gestalten. Zum 31. Dezember 2018 hatten bereits 38 Mieter von den Angeboten Gebrauch gemacht, die große Mehrheit von ihnen zog innerhalb der Genossenschaft um. Die städtebauliche Bauvoranfrage zu diesem Vorhaben wurde vom Bauordnungsamt der Stadt Essen bereits positiv beschieden.

AUSBLICK

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

Der Neubau des Wohnhauses am Tuchmachersteig 1 in Werden wird fortgesetzt. Die kalkulierte Investitionssumme (ohne Grundstückskosten) beträgt rund 3,7 Mio. €. Fertigstellung und Bezug sind geplant für Herbst 2019.

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 22 m² für Senioren und Demenzkranke entstehen. In diesem Zusammenhang wird zudem das Nachbarhaus Nr. 156, das für die normale Wohnraumvermietung erhalten bleibt, modernisiert. Angesichts der damit einhergehenden Anpassung an die bereits modernisierte Bebauung der Mitbewerber im Quartier ist von guter Vermietbarkeit auszugehen. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2019 erteilt, anschließend soll unmittelbar der Umbau beginnen und bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Die Investitionssumme beträgt rund 1,3 Mio. €.

Die aufgrund der seitens des Bauordnungsamtes der Stadt Essen genehmigten städtebaulichen Bauvoranfrage begonnene Detailplanung für den ersetzenden Neubau im Maßmannweg/Guts-Muths-Weg in Bergerhausen wird fortgesetzt. Noch vor Abriss der Altbebauung soll eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben und durchgeführt werden. 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.

3. Darstellung der Lage

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

3.1. Ertragslage

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	36.454	35.855
Andere aktivierte Eigenleistungen	636	539
Gesamtleistung	37.090	36.394
Andere betriebliche Erträge	314	263
Betriebsleistung	37.404	36.657
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.397	16.368
Personalaufwand	3.534	3.514
Abschreibungen (planmäßig)	6.653	6.622
Andere betriebliche Aufwendungen	1.450	1.191
Zinsaufwand	4.279	4.836
Gewinnunabhängige Steuern	1.293	1.294
Aufwendungen für die Betriebsleistung	34.606	33.825
Betriebsergebnis	2.798	2.832
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-542	-373
Neutrales Ergebnis	205	296
JAHRESÜBERSCHUSS	2.461	2.755

Zu dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 2.798 T€ haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	2.889	2.839
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	-89	-11
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	-2	4
Betriebsergebnis	2.798	2.832

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung um 50 T€ resultiert im Wesentlichen aus um 844 T€ gestiegenen Sollmieten und um 557 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen sowie um 906 T€ gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

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

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus		
Gewinnabführung	43	64
Finanzanlagen des Anlagevermögens	11	11
Bank- und Sparkassenzinsen	19	65
	73	140
Aufwendungen für		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	615	513
Bankzinsen	0	0
	615	513
ERGEBNIS	-542	-373

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

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus		
dem Gewinn von Anlageverkäufen	84	246
der Auflösung von Rückstellungen	88	7
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten früheren Jahren	13	21
	27	25
	212	299
Aufwendungen für		
Spenden	7	2
frühere Jahre	0	1
	7	3
ERGEBNIS	205	296

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2019 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 1.400 T€ erwarten lässt.

3.2. Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	19	22
Sachanlagen	198.247	197.145
Finanzanlagen	505	523
	198.771	197.690
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	5	6
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	9.570	9.483
Flüssige Mittel	15.982	11.260
Übrige Aktiva	232	362
	25.789	21.111
BILANZSUMME - GESAMTVERMÖGEN	224.560	218.801

KAPITALSTRUKTUR

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.213	3.212
Rücklagen	62.731	60.485
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	3.056	3.098
	69.000	66.795
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	373	408
Fremdkapital		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	7.343	7.102
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	134.237	131.219
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	49	26
	141.629	138.347
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	752	508
Erhaltene Anzahlungen	10.220	10.054
Übrige Verbindlichkeiten	2.586	2.689
	13.558	13.251
BILANZSUMME - GESAMTKAPITAL	224.560	218.801

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.759 T€ auf einen Wert von 224.560 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 8.194 T€ Abgänge von 443 T€ sowie planmäßige Abschreibung von 6.650 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 9.534 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 2.205 T€ auf 69.000 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 30,7 % im Vergleich zum Vorjahr mit 30,5 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.018 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 7.000 T€ im Rahmen von Unternehmensfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von 3.953 T€ sowie vorzeitigen Rückzahlungen von 29 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 1.708 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2018 gegeben und ist auch im Jahr 2019 gesichert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet.

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2018 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

3.3. Finanzlage

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	198.776	197.696
Finanzierungsmittel	210.629	205.142
Überdeckung	11.853	7.446
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	15.982	11.260
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	9.802	9.845
	25.784	21.105
Kurzfristige Verpflichtungen	13.931	13.659
Stichtagsliquidität	11.853	7.446

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

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	30,7	30,5	29,4
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,6	4,1	2,1
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	3,0	3,5	3,1
Cashflow	T€	9.599	9.519	8.768
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	5,58	5,51	5,33
Durchschnittliche Wohnungs-Betriebskosten (kalt, umlagefähig) am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	1,96	1,93	1,90
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m ²	1,66	1,51	1,51
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./VE	347	334	336
Fluktuationsquote	%	7,6	8,1	8,5
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,2	1,5	1,4
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,7	0,5	0,6

4. Risiko- und Chancenbericht

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND COMPLIANCE

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Die Essener Einwohnerzahl steigt seit 2012 an. In 2018 wuchs sie um 417 auf 590.611 Personen mit dem Hauptwohnsitz in Essen an, davon sind 25,9 % Nichtdeutsche und sog. Doppelstaatler. Die Erhöhung der Einwohnerzahl durch anerkannte Asylbewerber und ihre nachziehenden Familien hat sich zwar gegenüber den Vorjahren verringert, dennoch wird der Sterbeüberschuss mit hoher Wahrscheinlichkeit auch aus diesem Grunde auf kurze und mittlere Sicht überkompensiert werden.

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2015 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Essen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 1,3 % wachsen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen: Prognostiziert ist eine Wachstumsrate von ca. 4,5 %. Während das Ruhrgebiet laut den Berechnungen insgesamt Einwohner und Haushalte verlieren wird, wird Essen neben Dortmund und dem Gebiet um Hamminkeln auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

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 in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken 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 Festzinsatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem

Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die GEWOBAU aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des 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.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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 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. Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten beiden Jahren etabliert werden sollen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

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

Die Stadt Essen bietet ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Im Ruhrgebiet, das auch als „Metropole Ruhr“ bezeichnet wird, 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.

5. Prognosebericht

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 2019 und späteren Jahren umgesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2020 bis 2025 der ersetzende Neubau der Siedlung Maßmannweg/Guts-Muths-Weg in Bergerhausen realisiert. Anstelle der bisherigen 116 stark überwiegend 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. Die GEWOBAU wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

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

In 2018 wurde die IT-Infrastruktur der GEWOBAU – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – vollständig erneuert. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. In 2018 wurden zunächst die mobile Wohnungsabnahme und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht mittels Tablets und einer entsprechenden App eingeführt. In 2019 wurden zum Zeitpunkt der Berichterstellung bereits ein reversionssicheres Archiv- bzw. Dokumentenmanagementsystem und ein Auftrags- und Rechnungsportal für die Kommunikation mit Handwerkern installiert. In der zweiten Jahreshälfte sollen eine neue Vermietungssoftware und das Aareon CRM-Portal eingeführt werden, um die Interaktionsmöglichkeiten mit den Kunden zu ergänzen und die Kommunikation weiter zu verbessern.

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 nichts im Wege.

Essen, den 3. April 2019

STEPHAN KLOTZ
Der Vorstand

ALFRED KRAUSENBAUM

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 vom Vorstand laufend schriftlich und mündlich über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der GEWOBAU unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der GEWOBAU in drei internen sowie in drei Vollsitzungen und zwei 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 2019 beschäftigt. Weiterhin war die Neubauplanung für die nächsten Jahre Gegenstand der Sitzungen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Geschäfte der GEWOBAU, der Ertragslage, der Vermögens- und Kapitalverhältnisse, des Rechnungswesens und des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 einschließlich Anhang und Lagebericht ist im März und April 2019 durch den „Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.“, Düsseldorf, durchgeführt worden.

Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 11. April 2019 zusammen mit den Prüfern erörtert. Der Aufsichtsrat hat den uneingeschränkten Prüfungsvermerk zustimmend zur Kenntnis genommen und billigt nach eingehender Beratung den Jahresabschluss des Vorstandes zum 31. Dezember 2018.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2018 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der GEWOBAU für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Essen, den 11. April 2019

JÜRGEN REMMEL
Vorsitzender des Aufsichtsrates

6. Bericht des Aufsichtsrates

C | BILANZ

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA		2018	2017
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		18.854,00	21.708,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.694.877,72		182.694.579,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.546.624,15		9.810.297,15
Grundstücke ohne Bauten	65.415,49		65.415,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.343,66		82.343,66
Technische Anlagen und Maschinen	866.480,00		973.767,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.620,00		115.428,00
Anlagen im Bau	2.445.251,24		3.043.583,46
Bauvorbereitungskosten	148.245,19	198.246.857,45	359.530,48
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00		187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77		200.675,77
Sonstige Ausleihungen	113.831,19		131.788,77
Andere Finanzanlagen	2.779,47	504.786,43	2.779,47
Anlagevermögen insgesamt		198.770.497,88	197.689.397,23
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	9.534.229,35		9.448.698,50
Andere Vorräte	35.752,22	9.569.981,57	34.216,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	75.260,99		89.934,18
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.156,00		1.749,53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	100.830,15		188.015,93
Sonstige Vermögensgegenstände	16.657,09	231.904,23	82.326,29
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.982.446,67	11.260.394,31
Umlaufvermögen insgesamt		25.784.332,47	21.105.334,83
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	5.423,00		5.640,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	46,65	5.469,65	804,59
BILANZSUMME		224.560.300,00	218.801.176,65

PASSIVA		2018	2017
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.600,00		143.400,00
der verbleibenden Mitglieder	3.212.838,58		3.211.878,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.200,00	3.328.638,58	4.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 67.061,42 € (Vorjahr: 70.721,80 €)			
Kapitalrücklage		13.767.059,32	13.767.059,32
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.814.488,16		7.568.410,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 246.077,63 € (Vorjahr: 275.479,51 €)			
Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	40.150.000,00	48.964.488,16	38.150.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.000.000,00 € (Vorjahr: 900.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.098.533,45		878.911,41
Jahresüberschuss	2.460.776,28		2.754.795,11
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	246.077,63	3.313.232,10	275.479,51
Eigenkapital insgesamt		69.373.418,16	67.203.175,06
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	7.343.094,00		7.101.650,00
Sonstige Rückstellungen	751.809,00	8.094.903,00	508.290,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.854.353,61		95.559.062,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.638.972,39		35.901.860,85
Erhaltene Anzahlungen	10.219.904,12		10.053.960,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	511.454,98		435.006,17
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		4.922,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.757.005,44		1.930.516,50
Sonstige Verbindlichkeiten	110.288,30	147.091.978,84	102.732,63
davon aus Steuern: 80.069,19 € (Vorjahr: 70.475,59 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.038,05 € (Vorjahr: 163,05 €)			
BILANZSUMME		224.560.300,00	218.801.176,65

D | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	EUR	2018 EUR	2017 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.490.951,35		34.657.949,85
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	876.719,08	36.367.670,43	861.912,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		85.530,85	334.868,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		636.068,54	538.781,75
Sonstige betriebliche Erträge		526.237,48	561.858,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.846.549,72		15.822.947,93
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	550.729,97	17.397.279,69	544.781,88
Rohergebnis		20.218.227,61	20.587.640,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.910.837,22		2.852.397,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 101.882,26 € (Vorjahr: 147.062,16 €)	622.894,11	3.533.731,33	661.393,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.652.755,73	6.622.279,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.457.192,34	1.193.745,34
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	42.401,73		64.314,43
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 6.745,00 € (Vorjahr: 6.745,00 €)	10.879,91		10.981,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.199,95	72.481,59	64.518,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 614.517,00 € (Vorjahr: 512.667,00 €)		4.893.778,49	5.348.741,49
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,84	0,00
Ergebnis nach Steuern		3.753.252,15	4.048.897,38
Sonstige Steuern		1.292.475,87	1.294.102,27
Jahresüberschuss		2.460.776,28	2.754.795,11
Gewinnvortrag		1.098.533,45	878.911,41
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		246.077,63	275.479,51
BILANZGEWINN		3.313.232,10	3.358.227,01

E | ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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 2018 wurde entsprechend den handelsrechtlichen 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 2018 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.

1. Allgemeine Angaben

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Planmäßige Abschreibungen

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

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

Die Häuser Maßmannweg 3 – 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 Bewertungsab-schlages 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 überwiegend 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 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,75 % bzw. 1,5 % zugrunde gelegt.

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt der Unterschiedsbetrag der Pensionsrückstellungen, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Markzinssatzes auf Basis von sieben Jahren einerseits und von zehn Jahren andererseits ergibt, zum 31.12.2018 778.347,00 €.

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.

- a) 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.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

- b) 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	75.260,99	–	–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.156,00	–	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	100.830,15	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	16.657,09	–	–
GESAMTBETRAG	231.904,23	–	–

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

- d) 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	93.900,00
Rückständige Urlaubstage	30.549,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	25.000,00

- e) In den Verbindlichkeiten sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

- f) 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	99.854.353,61 (95.559.062,51)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.638.972,39 (35.901.860,85)
Erhaltene Anzahlungen	10.219.904,12 (10.053.960,82)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	511.454,98 (435.006,17)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (4.922,11)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.757.005,44 (1.930.516,50)
Sonstige Verbindlichkeiten	110.288,30 (102.732,63)
GESAMTBETRAG	147.091.978,84 (143.988.061,59)

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	
7.116.288,92	92.738.064,69	15.154.466,97	77.583.597,72	99.854.353,61	GPR
(12.681.232,65)	(82.877.829,86)	(15.223.215,30)	(67.654.614,56)	(95.559.062,51)	GPR
1.252.319,51	33.386.652,88	5.269.531,97	28.117.120,91	34.638.972,39	GPR
(1.262.888,48)	(34.638.972,37)	(5.137.205,75)	(29.501.766,62)	(35.901.860,85)	GPR
10.219.904,12					
(10.053.960,82)					
511.454,98					
(435.006,17)					
0,00					
(4.922,11)					
1.708.050,75	48.954,69	48.954,69			
(1.904.337,54)	(26.178,96)	(26.178,96)			
110.288,30					
(102.732,63)					
20.918.306,58	126.173.672,26	20.472.953,63	105.700.718,63	134.493.326,00	
(26.445.080,40)	(117.542.981,19)	(20.386.600,01)	(97.156.381,18)	(131.460.923,36)	

g) Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)				
	AK/HK zum 01.01.2018 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres EUR	AK/HK zum 31.12.2018 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	582.594,30	0,00	0,00	0,00	582.594,30
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	326.420.080,36 *1	5.241.378,99	-592.354,68	3.394.991,14	334.464.095,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.559.137,62	17.528,93	0,00	0,00	14.576.666,55
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	2.483.919,14 *2	16.592,10	0,00	0,00	2.500.511,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.416.873,00 *3	332.896,44	0,00	0,00	2.749.769,44
Anlagen im Bau	3.043.583,46	2.531.491,85	0,00	-3.129.824,07	2.445.251,24
Bauvorbereitungskosten	359.530,48	53.881,78	0,00	-265.167,07	148.245,19
	349.454.139,25	8.193.770,09	-592.354,68	0,00	357.055.554,66
Finanzanlagen					
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	131.788,77	0,00	-17.957,58	0,00	113.831,19
Andere Finanzanlagen	3.890,00	0,00	0,00	0,00	3.890,00
	523.854,54	0,00	-17.957,58	0,00	505.896,96
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	350.560.588,09	8.193.770,09	-610.312,26	0,00	358.144.045,92
Korrekturen	43.319,27 *1				
Korrekturen	-23.085,36 *2				
Korrekturen	7.327,82 *3				

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
560.886,30	2.854,00	0,00	563.740,30	18.854,00	21.708,00
143.725.500,38 *1	6.194.116,26	-150.398,55	149.769.218,09	184.694.877,72	182.694.579,98
4.748.840,47	281.201,93	0,00	5.030.042,40	9.546.624,15	9.810.297,15
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
1.510.152,14 *2	123.879,10	0,00	1.634.031,24	866.480,00	973.767,00
2.301.445,00 *3	50.704,44	0,00	2.352.149,44	397.620,00	115.428,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.445.251,24	3.043.583,46
0,00	0,00	0,00	0,00	148.245,19	359.530,48
152.309.194,03	6.649.901,73	-150.398,55	158.808.697,21	198.246.857,45	197.144.945,22
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	113.831,19	131.788,77
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	504.786,43	522.744,01
152.871.190,86	6.652.755,73	-150.398,55	159.373.548,04	198.770.497,88	197.689.397,23

43.319,27 *1
 -23.085,36 *2
 7.327,82 *3

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.

4. Sonstige Angaben

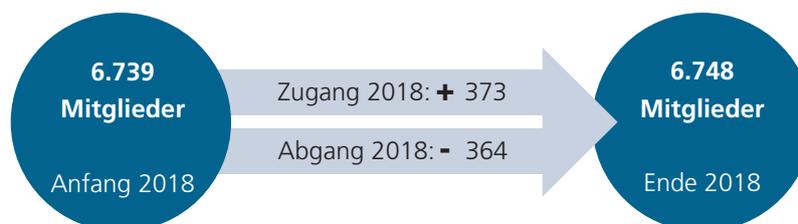
a) Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Absatz 7 HGB.

b) Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich 48 Mitarbeiter, davon 6 Teilzeitkräfte, und 1 Auszubildende beschäftigt.

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	5
Technische Mitarbeiter	7	-
Mitarbeiter im Regiebereich, Hauswarte etc.	10	1
	42	6

c) Mitgliederbewegung



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 960,38 € erhöht. Die Haftsummen verringerten sich im Geschäftsjahr um 2.700,00 €. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 3.279.900,00 €. Gemäß § 19 der Satzung hätten die Mitglieder im Falle einer Insolvenz Nachschüsse in Höhe der Haftsumme zu leisten.

d) Bilanzgewinn 2018

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung aus dem Bilanzgewinn 2018 vor:

Bilanzgewinn 2018	3.313.232,10 €
Ausschüttung einer Dividende von 8 %	257.238,26 €
Zuführung zu Andere Ergebnismrücklagen	2.000.000,00 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1.055.993,84 €

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
www.gewobau.de

Konzeption und Gestaltung
stolp+friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Text
Holger Schindler

Fotos:
Simon Bierwald/ INDEED Photography

GEWOBAU[®]
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN eG

[D] EIN TEIL VON ESSEN

