







VER

BUN

**(D)EIN TEIL VON ESSEN**

DEN



# 5.452

Wohnungen

# 54

Mitarbeiter

# 1906

Gegründet



**GEWOBAU**

51.459300, 7.015760





## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

2022 war ein gutes Jahr für die GEWOBAU – allen Krisen zum Trotz. Unsere genossenschaftliche Organisation mit ihren Werten der Gemeinschaft, der Partnerschaft und der Solidarität hat sich erneut als Garant für Erfolg auch in sehr schwierigen Zeiten erwiesen.

Die GEWOBAU ist verbunden mit starken Partnern und einem starken Team. Mit engagierten Menschen, die uns durch das Geschäftsjahr begleitet und maßgeblich zu unserem Erfolg beigetragen haben. Mein herzlicher Dank gilt deshalb unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie alle haben einmal mehr mit großem Engagement und sehr viel Herzblut für unsere Mitglieder gearbeitet und damit unseren wirtschaftlichen Erfolg gesichert.

Wie stark eine Gemeinschaft sein kann, hat 2022 vor allem unsere Hilfe für ukrainische Geflüchtete gezeigt. Gemeinsam haben wir unsere Kräfte gebündelt und mit unseren Mitarbeitenden, unseren Dienstleistern, unseren Mitgliedern und unserer Stiftung WohnLeben 33 Familien geholfen, ein neues Zuhause bei uns zu finden und Teil unserer Genossenschaft zu werden.

Mit unseren Mitgliedern sind wir auf besondere Weise verbunden: Sie sind das Herz unserer Genossenschaft. Unser Anspruch ist es, unseren Mieterinnen und Mietern ein Zuhause zum Wohlfühlen zu bieten. Das erreichen wir zum einen durch unsere sozialen Projekte, mit denen wir ein gutes Miteinander fördern, zum anderen durch die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen und Häuser.

Die Vorarbeiten zur Erreichung der Klimaneutralität haben wir im Berichtsjahr entscheidend vorangetrieben. Mit der Begutachtung und der Analyse unseres gesamten Wohnungsbestandes legten wir die Grundlage für unsere strategischen Überlegungen und setzten einen ersten großen Schritt in Richtung dieses vordringlichen Ziels. Hierzu war auch die Unterstützung unserer Mieterinnen und Mieter bei Wohnungsbegehungen erforderlich. Über ihr engagiertes Mitwirken und die sehr gute Resonanz freuen wir uns sehr und wir sind stolz auf unsere starke GEWOBAU-Gemeinschaft.

Denn eines steht fest: Die Zielsetzung eines klimaneutralen Gebäudebestandes ist die große Herausforderung der kommenden Jahre. Eine Herausforderung, der wir nur gemeinsam begegnen können: Vermieter, Mieter und Politik. Wenn wir weiterhin an unseren Stärken und Werten festhalten und gleichzeitig zukunftsorientiert nach vorne blicken und handeln, werden wir diese Aufgabe gut meistern, davon bin ich überzeugt.

Ich wünsche Ihnen einen informativen Jahresbericht.

**Ihr Stephan Klotz**

Vorstandsvorsitzender der GEWOBAU

51.46610, 6.97528

51.459300, 7.015760

51.42725, 7.07371

51.393762, 7.0062062

● Bestandsübersicht

▼ GEWOBAU Verwaltung

■ Bezirk 1

■ Bezirk 2

■ Bezirk 3

# Geschäftsverlauf und -ergebnis

**Unsere erfolgreiche und vorausschauende Politik der vergangenen Jahre bewährt sich weiterhin: Auch im Jahr 2022 verzeichnete die GEWOBAU keine nennenswerten Vermietungsprobleme.**

Um bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, setzen wir zum einen den Fokus weiterhin auf die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes und entwickeln unsere Gebäude ganzheitlich weiter. Zum anderen liegt unser Augenmerk auf dem bedarfsgerechten Neubau. Mit unseren Baumaßnahmen schaffen wir ein attraktives und lebenswertes Wohn- und Lebensumfeld für unsere Mieter.

Neben der Instandhaltung der baulichen Substanz sorgen wir auch intensiv für den Erhalt der Zufriedenheit unserer Mieter. Insbesondere der persönliche Kontakt zu unseren Mietern auf verschiedenen Ebenen trägt hierzu bei.

Von unserer Mieterschaft sehr geschätzt wird unser Hausmeisterdienst. Jeder unserer sechs Hausmeister ist für ein bestimmtes Wohngebiet zuständig und persönlicher Ansprechpartner für unsere Mieter vor Ort. Mit eigenen GEWOBAU-Fahrzeugen und einem umweltfreundlichen Lastenrad sind unsere Hausmeister mobil und schnell zur Stelle. Sie kümmern sich zuverlässig um kleinere Reparaturen und überprüfen die Sicherheit der Häuser und Außenanlagen.

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

Das Seniorenberatungsprogramm „SEBERA“ trägt ebenfalls zur Mieterzufriedenheit bei. Mit diesem persönlichen Beratungsservice bietet die GEWOBAU ihren betagten und oft gesundheitlich eingeschränkten Mietern umfassende Service-Leistungen, von individueller Beratung zur altersgerechten Alltagsorganisation bis hin zur Unterstützung bei Wohnungsumbauten.

Zudem bieten wir unseren Mietern bedarfsgerechte, zentrale und quartiersnahe Angebote. Dazu kooperiert die GEWOBAU mit kompetenten Trägern aus sozialen und gesellschaftlichen Institutionen. Im Mietertreff „Schulzzwanzig – Ein Glücksfall für Jung und Alt“ im Stadtteil Huttrop ist dies das Jugendamt der Stadt Essen, im „LionTreff“ in Bergerhausen der Magnet Ruhrgebiet e.V. Beide Projekte werden seit vielen Jahren erfolgreich zum Wohle der Mieter und der Quartiere betrieben.



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

Die umfängliche Portfolioanalyse – ergänzt um die 2022 begonnene Begehung des Bestandes zur Erfassung und Überprüfung von technischen Daten – zur Konkretisierung und Verfeinerung der Investitionsplanung wurde 2022 fortgeführt. Dabei lag der Fokus auf der energetischen Betrachtung unseres Wohnungsbestandes. Die Ergebnisse fließen unmittelbar in die jährlichen Modernisierungs- und Instandhaltungspläne ein.

Das Jahresergebnis (Jahresüberschuss) verminderte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug rund 2,5 Mio. €, der Bilanzgewinn verminderte sich auf rund 3,1 Mio. €.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Jahresüberschuss	2.516	3.281	3.495	2.927	2.461
Bilanzgewinn	3.126	3.871	4.179	3.690	3.313

51.446857, 7.012665  
Harmonie für Essen

# Soziales Engagement

51.425708, 7.072985  
Herzrasen auf der  
Heimaterde

51.427040, 7.072920  
Aufräumen  
mit Spaßfaktor

- 10** Neujahrskammerkonzert
- 12** Unser Dorf in Überehr
- 14** Herzrasen auf der Heimaterde
- 16** Verbindlich im Austausch
- 20** Alte Schätze, neu entdeckt.
- 22** Aufräumen mit Spaßfaktor
- 24** Treffen uns „Bei Jessi“
- 26** Ukraine-Hilfe
- 28** Stiftung Wohnleben

## **Gemeinsam mehr erreichen!**

Wir sehen uns nicht nur als einen Teil der Gesellschaft, sondern wollen sie auch aktiv mitgestalten. Uns liegt es am Herzen, soziale Verantwortung zu übernehmen und das Miteinander in einer modernen Gesellschaft zu fördern. Dazu gehört für uns die Unterstützung von Gruppen, Vereinen und Institutionen, die unsere Werte teilen. Denn wir sind fest davon überzeugt, dass Wohnen mehr bedeutet, als nur ein Dach über dem Kopf zu haben! Wohnen heißt ankommen, wohlfühlen und bleiben wollen. Für einander da zu sein und sein Lebensumfeld lebens- und liebenswert zu gestalten, das ist unsere Herzensaufgabe, der wir uns bei der GEWOBAU gemeinsam mit unseren Partnern und Mietern im täglichen Fühlen, Denken und Handeln widmen wollen.



# 6 Musiker

aus 6 verschiedenen Nationen

51.446857, 7.012665

# Harmonie für Essen

Die Verbindung der GEWOBAU zur Philharmonie Essen besteht bereits seit dem Jahr 2018. Ziel dieser Kooperation unter dem Motto „Gemeinsam stark für eine lebenswerte Stadt“ ist es, Kultur für alle zugänglich zu machen. Die GEWOBAU leistet mit der Förderung der Kultur einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in Essen. So profitieren unsere Mitglieder von ermäßigten oder kostenlosen Karten und exklusiven Kammerkonzerten, die ihnen besondere kulturelle Erlebnisse ermöglichen.

Das beeindruckende Foyer des Aalto Theaters sorgte am kalten und regnerischen 10. Januar für strahlende Gesichter bei unseren 98 anwesenden Mitgliedern. Das jährliche GEWOBAU-Neujahrskammerkonzert der Essener Philharmoniker verzauberte mit einer Zusammenstellung aus Walzer- und Operettenmelodien der Frühklassik bis zur

Moderne das Publikum. Der Sänger begeisterte nicht nur durch seine Stimmgewalt, sondern führte auch auf unterhaltsame Art und Weise durch den Abend.

Für unsere Mieter war das Konzert nicht nur ein musikalisches Highlight, sondern auch eine willkommene Abwechslung zur leider immer noch anhaltenden Coronapandemie – geradezu „Balsam für die Seele“, wie eine Mieterin diesen Lichtblick während der dunklen Jahreszeit nannte.



# 196

Ohren

200 Jahre  
Musikgeschichte in

# 60 Min.

# Unser Dorf in Überruhr

**Nicht nur die im englischen Stil gestalteten parkähnlichen Grünflächen zeichnen unser Dorf in Überruhr aus, sondern auch die vielen kleinen und großen Spielplätze für Kinder. Die Anfang der 70er Jahre entstandene Siedlung ist ideal für Familien.**

Der Zusammenhalt innerhalb der Hausgemeinschaften war prägend und gemeinsame Feste waren an der Tagesordnung. Doch nach einigen Jahren nahm der Trend des anonymen Wohnens auch hier zu. Die Kinder, die damals um die Häuser zogen, sind mittlerweile erwachsen geworden und haben zum Teil eigene Kinder bekommen. Einige der inzwischen Erwachsenen sind durch ihr Studium, ihre Ausbildung oder ihre Arbeitsstelle aus Überruhr weggezogen.

Aktuell verzeichnet die GEWOBAU einen Gegentrend. Einige der damaligen Kinder kehren nach Überruhr zurück, um ihren eigenen Kindern das Gefühl von Verbundenheit und Heimat zu geben, wie sie es aus ihrer eigenen Kindheit kannten. „Das hier ist wie ein Dorf“, brachte es ein junger Mieter auf den Punkt, der in Überruhr aufgewachsen ist und nun dort selbst seine erste eigene Wohnung bezogen hat. Auch unser langjähriger Mieter Andreas Wehlitz fühlt sich mit Überruhr-Hinsel verbunden: „Eine schöne Kindheit und Jugendzeit verbindet mich mit Überruhr-Hinsel. Und nur nach einer ‚kurzen‘ Abwesenheit von zehn Jahren bin ich im Jahr 2000 mit meiner damaligen Freundin, heute meine Ehefrau, nach Hinsel zurückgekehrt. Inzwischen sind schon wieder über 21 Jahre vergangen. Die Menschen schlagen hier Wurzeln.“ Im EINBLICK, dem Magazin für unsere Mitglieder und Mieter, haben wir vor Kurzem ein Foto aus den Entstehungsjahren der Siedlung veröffentlicht. Herr Wehlitz hat sich als kleinen vierjährigen Jungen darauf wiedererkannt. Seine Wurzeln sind tief verankert in unserem Dorf in Überruhr.

Vor diesem Hintergrund haben wir ein Konzept entwickelt, um Gemeinschaft und Zusammengehörigkeitsgefühl zu fördern. Wir wollen wieder mehr Mieternähe aufbauen und eine Identifikation mit der Siedlung ermöglichen, indem wir „Heimaträume“ schaffen. Denn eine Wohnung soll zu einem Zuhause werden, die Mieter sollen sich miteinander verbunden fühlen und ihre Wurzeln in Überruhr schlagen können.

## **Deine Heimaterde**

Vor dem Sonderfeld 1 entstanden im Jahr 2021 drei Hochbeete. In dem ehemals dunklen Vorgarten des Hauses schlagen jetzt ein kleiner Kirschbaum und verschiedenste Kräuter ihre Wurzeln. Neben Petersilie, Dill und Schnittlauch dürfen hier marokkanische Minze, Thai-Basilikum, mediterraner Rosmarin und afrikanisches Zitronenkraut wachsen und gedeihen. Eine Sitzbank lädt zum Verweilen und Plauschen ein. Die Pflege des gemeinsamen Gartens übernehmen unsere Mieter des Hauses sowie die engagierte Nachbarschaft. Auch unsere Gärtner schauen regelmäßig vorbei.

# Heim



Das neu eröffnete Mieterbüro im Lehmanns Brink 6 steht der gesamten Mieterschaft aus Überrauch und Umgebung zur Seite. Seien es Fragen zur Vermietung, Vertragsangelegenheiten, Modernisierungen oder Nachbarschaftsthemen, unsere Mitarbeiter haben stets ein offenes Ohr für sie.

# atträume

# Herzrasen auf der Heimerde

Hinter den Häusern am Bruktererhang ist eine Heimatwiese mit drei Liegeflächen als Erholungs- und Ruheinsel entstanden. Drei herzförmig angelegte Beete umgeben sie. Die bunte Blumenpracht lädt zum Verweilen ein, ob mit einem guten Buch oder einfach nur zum Tagträumen.







51.425708, 7.072985

# Verbindlich im Austausch

Der GEWOBAU ist es ein Anliegen, das Miteinander unserer Mieter zu fördern. Doch wo viele Menschen zusammenleben, kommt es auch hin und wieder zu Konflikten untereinander.

Tanja Lampas – diesen Namen haben Sie bestimmt schon oft gehört. Aber was genau macht sie im Berufsalltag und wie kann sie in Konfliktfällen unterstützen? Im Folgenden möchten wir Ihnen den Aufgabenbereich von Frau Lampas näher erläutern.

## **Worin sehen Sie Ihre Hauptaufgabe als Nachbarschaftscoach?**

Aktuell entscheiden sich immer weniger Menschen dazu, ein Ehrenamt zu übernehmen, um kulturelle und soziale Angebote für ihre Mitmenschen zu schaffen. Daher ist meine Position als Nachbarschaftscoach wichtig, um zu vernetzen und zu verbinden.

Ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld ist die Kontaktaufnahme zu den Mietern und aufkommende Konflikte untereinander zu schlichten. Dabei arbeite ich nicht rein mediatorisch, sondern verstehe meine Rolle als Nachbarschaftscoach ganzheitlich und begleitend.

## **Wie reagieren die Mieter auf das Angebot des Nachbarschaftscoaches?**


Das schwankt zwischen großer Dankbarkeit, aber auch dem Ruf nach einer harten Hand und Autorität, die ich oft nicht biete. Allgemein sind die Menschen froh, dass es jemanden gibt, der sich kümmert und von außen einen Blick auf die Situation wirft. Besonders bei psychisch erkrankten Menschen ist es oft hilfreich, zwischen den Leuten zu vermitteln.

## **Wie sieht ein typischer Arbeitstag bei Ihnen aus und gibt es diesen überhaupt?**

Zum Glück nicht. Ich bin eine sehr spontane und kreative Persönlichkeit. Natürlich gibt es feste Abläufe, aber allgemein liebe ich diesen Job besonders wegen seiner Vielfaltigkeit. Mal besuche ich eine alte Dame, die seit 60 Jahren bei der GEWOBAU wohnt, mal treffe ich mich mit einer 94-Jährigen, die aus ihrem Leben erzählt. Aktuell sind meine Kollegen und ich mit der allgemein geltenden Hausordnung beschäftigt. Dabei stellen wir uns die Frage, ob diese einheitliche Hausordnung nach 25 Jahren noch zu unserer Welt und der Gesellschaft passt und verändern sie dementsprechend.

## **Wie läuft ein Erstkontakt ab und wie schaffen Sie zu den unterschiedlichen Mietern eine Verbindung?**

Die GEWOBAU hat für ihre verschiedenen Standorte drei zentrale Teams, bestehend aus Bauleitern, Kundenbetreuern und Vermietern. Diese Ansprechpartner ziehen mich bei verstrickteren Fällen zu Rate, auch da, wo der Eindruck entsteht, es sei sinnvoll, die Mieter an einen Tisch zu bringen. Die Mieter rufen mich vereinzelt auch direkt an, nachdem sie im EINBLICK, unserem Magazin für unsere Mitglieder und Mieter, von mir gelesen haben.



„Die Stadt Essen nimmt einen ein, wie ein Besuch bei der Tante zu Hause, wo man gemeinsam am Tisch sitzt und Streuselkuchen isst. Einfach, aber gleichzeitig überaus herzlich.“

### **Was sind typische Konfliktthemen, auf die Sie in Ihrem Arbeitsalltag stoßen?**

Aktuellen Analysen zufolge macht Lärm inzwischen 74 % aller gemeldeten Konflikte aus. Darunter fallen beispielsweise bellende Hunde, rennende Kinder, Trampeln in der Wohnung oder auch das Verschieben von Möbeln.

Wir leben in einer Gesellschaft, die zunehmend reizüberflutet geworden ist. Daher ist es verständlich, dass viele Mieter empfindsam auf Lärm reagieren.

### **Welche Begegnungen sind Ihnen besonders in Erinnerung geblieben und warum?**

Zu Beginn meiner Arbeit bei der GEWOBAU hat ein Mieter mal zu mir gesagt: „Was mache ich, wenn ich mich verletze oder einen Herzinfarkt habe? Es sind meine Nachbarn, die da sind, die mein Leben retten können. Nicht meine Familie im Irak.“ Das fand ich sehr rührend, denn Nachbarn können im Ernstfall wirklich Leben retten.

Sehr bewegend war auch eine andere Situation, in welcher mir von viel Streit und Lärm in einer Wohngemeinschaft berichtet wurde. Es folgten viele Gespräche mit den Mietern, die schließlich wieder zu einer friedlichen Atmosphäre geführt haben. Später wurde so eine ältere Dame zur Leih-Oma einer ganzen Familie.

### **Was verbindet Ihrer Meinung nach alle Mieter der GEWOBAU?**

Das Leben selbst, wie eine Mieterin so schön zu mir sagte. Wir alle haben Eltern und Großeltern, viele auch eigene Kinder. Wir müssen unser alltägliches Leben meistern, mit Beruf und Familienarbeit. Egal, woher ich komme, ich bin hier – das verbindet uns wirklich alle.

### **Sie haben bereits kurz angesprochen, dass wir mit der Corona-Pandemie, dem Krieg in der Ukraine, der Inflation und den damit einhergehenden steigenden Kosten in einer herausfordernden Zeit leben. Merken Sie in diesem Zuge eine Zunahme oder Veränderung der Konflikte?**

Gerade in dieser Zeit, wo sich jeder den aktuellen Herausforderungen stellt und unter Druck steht, ist es wichtig, nicht immer dasselbe Narrativ zu erzählen. Viel eher sollten wir uns fragen, was wir tun können, um einander zu unterstützen.

Die Unterstützung der geflüchteten Menschen aus der Ukraine durch das GEWOBAU-Netzwerk und auch die Idee der Hofkonzerte zeigen, dass durch Zusammenhalt viel Positives entstehen kann. Wie wir durch die Corona-Pandemie gelernt haben, können wir durch Kreativität und ein gutes Miteinander für jede Herausforderung eine passende Lösung finden und aus jeder Krise etwas Gutes ziehen.

Mir imponiert sehr zu sehen, dass viele Mieter der GEWOBAU ihre Zeit investieren, um sich neben dem Beruf sozial zu engagieren, während ich diese Organisation beruflich mache.

Ein Mieter sagte zu mir:  
„Was mache ich, wenn ich mich verletze oder einen Herzinfarkt habe? Es sind meine Nachbarn, die da sind, die mein Leben retten können.“

Bei  
**74 %**  
der gemeldeten  
Konflikte handelt es  
sich um Beschwerden  
wegen zu viel Lärm.



**„Das Leben selbst, wie eine Mieterin so schön zu mir sagte. Wir alle haben Eltern und Großeltern, viele auch eigene Kinder. Wir müssen unser alltägliches Leben meistern, mit Beruf und Familienarbeit. Egal, woher ich komme, ich bin hier – das verbindet uns wirklich alle.“**

**Welche Projekte planen oder wünschen Sie sich denn für die nächste Zeit?**

Die GEWOBAU hat im letzten Jahr ein Lastenfahrrad gekauft, welches als „Café und Treffpunkt“ genutzt wird. Wir statten es mit Kaffee und Tee aus und fahren die Siedlungen nacheinander an. Unser Ziel ist es, mit den Mietern vor Ort ins Gespräch zu kommen, sich persönlich auszutauschen oder auch zu erfahren, was für schöne Neuigkeiten, Konflikte oder anderweitige Probleme es gibt.

Außerdem habe ich Ehrenamtler und Engagierte zu einem runden Tisch eingeladen und die GEWOBAU-Gemeinschaft organisiert jedes Jahr ehrenamtlich Mieterfeste oder Flohmärkte. Bei all dem Einsatz verliert man schnell den Überblick, welche Aktionen in den Siedlungen wann durchgeführt werden, daher ist mein Ziel primär der Austausch, um Angebote zu bündeln oder neue Aktionen ins Leben zu rufen.

**Welche Verbindungen bauen Mieter zu ihrer Wohnung und ihrem Wohnort Essen auf?**

Das lässt sich nicht verallgemeinern. Zum einen gibt es Mieter, deren Familien teilweise seit Jahrzehnten in

derselben Wohnung leben und aufgewachsen sind. Da sieht man eine sehr starke Verbindung zur Siedlung, ihrer Wohnung und zur GEWOBAU. Es gibt jedoch auch Mieter, deren Kinder zwecks Ausbildung oder Studium wegziehen und später wieder in den gleichen Bezirk ziehen, allein, weil es von großer Bedeutung war, in dieser Siedlung aufzuwachsen.

Ich möchte die Frage aber nicht nur auf die Mieter beziehen, sondern auch auf unsere Dienstleister, wie Schlossbauer und Schreiner, mit deren Unternehmen wir teils seit Generationen sehr vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Ich selbst komme gebürtig nicht aus Essen und als ich hierher zog, plante ich spätestens nach drei Jahren einen Stadtwechsel. Mittlerweile sind 25 Jahre vergangen... Die Stadt Essen nimmt einen ein, wie ein Besuch bei der Tante zu Hause, wo man gemeinsam am Tisch sitzt und Streuselkuchen isst. Einfach, aber gleichzeitig überaus herzlich.



Am 18. Juni verzauberte zwischen Schnäppchen und Unterhaltungsprogramm ein Luftballon-Künstler auf dem GEWOBAU-Mieter-Flohmarkt in Übrerruhr mit einem Mitmach-Zirkus die Kinder vor Ort.

*Pensionierte  
Lichterkette sorgt für  
neue Stimmung*

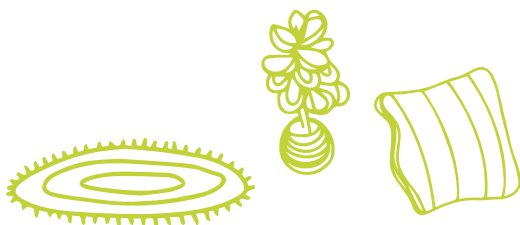
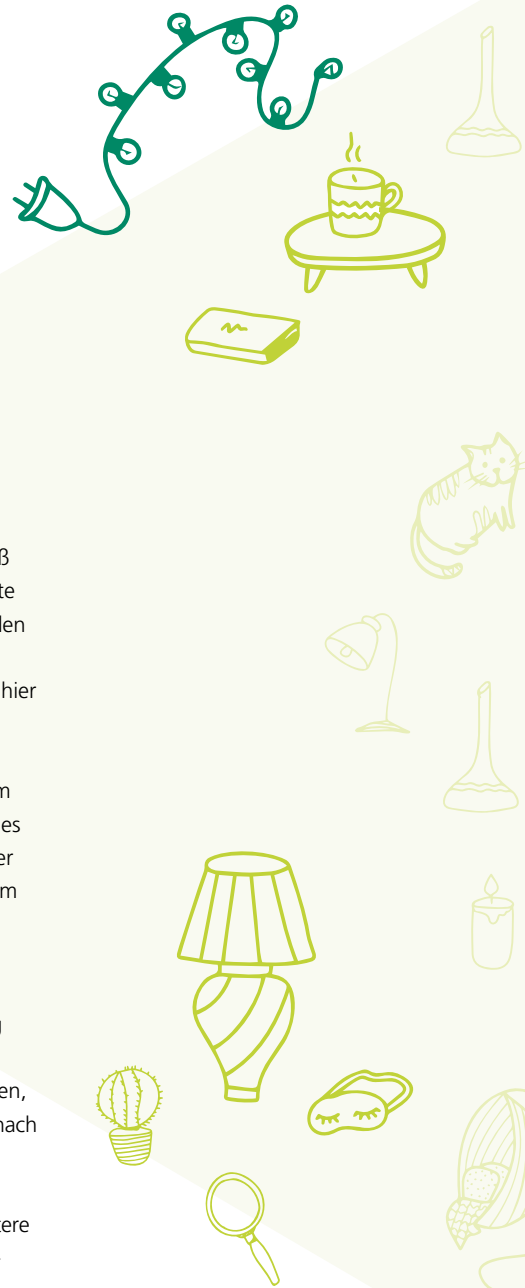
# Alte Schätze, neu entdeckt.

Trödel hat Tradition. Ein Flohmarkt hat etwas Magisches für Groß und Klein. Können Sie sich noch daran erinnern, wie Sie das erste Mal staunend an den langen Tischreihen entlangschlenderten, den Blick nicht von der Auslage nehmend, um auch wirklich jedes kleinste Detail genauestens unter die Lupe zu nehmen? Ob sich hier nicht irgendwo IHR persönlicher Schatz verbirgt?



Für den einen ist es eine Kommode, die nach Upcycling zu einem neuen Lieblingsstück in der Wohnung wird. Für den anderen ist es eine Vase, nach der man schon so lange gesucht hat. Und wieder andere sind auf der Suche nach kleinen Schnäppchen mit großem emotionalem Wert, einem Liebhaberstück, das uns an früher erinnert und das Herz erwärmt.

Die GEWOBAU freut sich immer über Anfragen zur Veranstaltung eines Mieter-Flohmarktes oder eines GEWOBAU-Mieter-Festes. Denn hier kommen Menschen zusammen, um sich auszutauschen, zu stöbern und zu feilschen und den einen oder anderen Schatz nach Hause zu tragen. Wir hoffen, dass wir gemeinsam mit diesem Herzensprojekt ein paar Glücksmomente an die Menschen und unsere Mieter herantragen konnten und freuen uns auf viele weitere Vorschläge und Anträge für die Veranstaltung von GEWOBAU-Mieter-Flohmärkten in der Zukunft!



*Freundlicher  
Sessel sucht neuen  
Sitznachbarn*



*Eifrige Gießkanne  
sucht frühlingfertige  
Balkonkästen*



Die GEWOBAU sagt Danke an alle kreativen Köpfe, Helfer und Organisatoren, die diese Events im Jahr 2022 erst mit uns ermöglicht haben.





# 51.44822


# 7.04886

**Frau Lampas hat die Hände voll – im übertragenen und tatsächlichen Sinne. Denn Engagement heißt ANPACKEN! Und das macht sie regelmäßig mit Hilfe der jungen Freiwilligen im Schulzzwanzig und in Überrauch. Ausgestattet mit Warnwesten, Zangen und Müllbeuteln werden alle Kinder zusammengetrommelt, denn heute heißt es wieder: GEWOBAU-Aufräumaktion! Und das macht gemeinsam überraschend viel Spaß!**

Unsere regelmäßigen Aktionen an beiden Standorten sind sehr beliebt. Die Kinder erfreuen sich an der sauberen Siedlung und lernen ganz nebenbei, wie Müll richtig getrennt wird. So bauen sie schon früh eine Verbindung zu ihrer Umwelt und eine Wertschätzung der Natur auf. Bei allen Beteiligten herrscht große Begeisterung, wenn mal wieder ein besonderes Fundstück entdeckt wird.

So wurde ein fahrtaugliches Fahrrad gefunden, ein Weihnachtsbaum hatte sich mitten in den Juni verirrt und eine seit langem vermisste Lieblingsjacke konnte ihrem glücklichen Besitzer zurückgegeben werden. Denn letztlich geht es nicht nur darum, seine Nachbarschaft und Siedlung sauber zu halten. Es geht um Erfahrungen und Werte, die wir miteinander erleben und bewahren.



An aerial photograph showing several people participating in a cleanup activity on a grassy field. The participants are wearing light green and white shirts. They are kneeling or sitting on the grass, collecting trash into clear plastic bags. Scattered around them are various pieces of litter, including plastic bottles, white paper cups, and small pieces of trash. A dashed yellow line in the upper left corner indicates a specific area of interest.

In Überehrhru findet die Aufräumaktion jeden ersten Dienstag im Monat statt, Treffpunkt ist der Spielplatz „Sieben“. Alle Kinder bekommen Zangen, Tüten und Westen.

## Aufräumen mit Spaßfaktor

# Treffen uns

# „Bei

Bolz

51.42616, 7.07204



Übrigens gibt es in Überrauch nicht nur Plätze für Kinder, auch Erwachsene sind herzlich zum Spielen eingeladen. Direkt neben dem „Bolz“ haben wir 2022 eine Boule-Bahn fertiggestellt.

Tatütata

„

Si

Sieben



### Wie können wir die Beschilderung von Spielflächen ansprechender und liebevoller gestalten, auch wenn sie eigentlich sachliche Informationen oder Verbote kommunizieren?

Bei einem Rundgang durch Überrauch haben wir uns von der Strenge der vielen Verbotsschilder inspirieren lassen. Wir wollten die Atmosphäre verbessern, indem wir die Schilder einladender gestalten. Bei der Umsetzung war der GEWOBAU wichtig, dass wir einen bewussten Ruhrpotthumor aufgreifen, um den Bezug zur Region zu stärken. Als erster Punkt auf der Tagesordnung: Die Namensgebung der Spielplätze. Nach kreativer Runde standen Vorschläge wie Flitzzeippen, Trallafitti, Firlefanzi, Pimpernelle, Kokolores und Killefit zur Auswahl.

Doch bei der ersten Begehung vor Ort wurde uns klar, dass die Lösung oft wesentlich einfacher ist, wenn man die Richtigen fragt. So wurde unser Namensvorschlag „Firlefanzi“ von den Kindern der Siedlung irritiert abgelehnt: „Der Spielplatz heißt doch schon BEI JESSI!“. Die Namensgebung hatten die Kinder längst für uns erledigt.

Also beschlossen wir, diese Namen offiziell zu machen. Die Spielplätze heißen nun also „Der Bolz“, wo die Kinder Fußball spielen, und „Bei Jessi“, benannt nach einer Mutter, die dort wohnt. „Tatütata“ ist nach der Hauptattraktion – einem Feuerwehrauto – benannt und „Der Sieben“ liegt einfach hinter der Hausnummer 7.

# Ukraine-Hilfe

Der Krieg in der Ukraine hat uns alle tief erschüttert. Viele Menschen mussten ihre Heimat und ihr sicheres Zuhause verlassen, um Schutz zu suchen. Der GEWOBAU ist es ein großes Anliegen, hier zu unterstützen.

Im Jahr 2022 konnten wir insgesamt 33 Wohnungen an geflüchtete Ukrainer vermitteln und ihnen ein neues Zuhause geben. Durch das große Engagement und die Unterstützung vieler hilfsbereiter Mieter und Mitarbeiter wurden die Wohnungen durch Spenden und tatkräftige Hilfe mit Möbeln und notwendigen Materialien ausgestattet.

Zu diesem Zweck hat die Stiftung WohnLeben das Spendenkonto „Ukraine-Hilfe in Essen“ eingerichtet. Ziel des Spendenkontos ist es, die Geflüchteten mit materiell Notwendigem auszustatten. Nach unserem Spendenaufruf an das gesamte GEWOBAU-Netzwerk, bestehend aus Mitarbeitern, Mitgliedern und Dienstleistern, konnten in kurzer Zeit 9.350 € gesammelt werden. Der gesamte Betrag wird den geflüchteten Menschen zugutekommen.

Wie unser GEWOBAU-Netzwerk aus Mitgliedern, Mitarbeitern und Dienstleistern funktioniert, möchten wir Ihnen anhand der folgenden Geschichten näherbringen:

# 9.350 €

Spenden

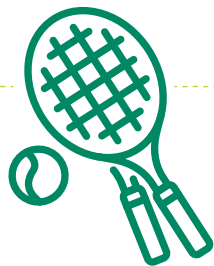


## Vom Schulfreund zum Umzugshelfer

**Überruhr** | Durch einen glücklichen Zufall konnte eine Mutter mit ihren zwei Kindern bei der GEWOBAU ein neues Zuhause in Überruhr finden, nachdem sie zunächst in der Flüchtlingsunterkunft im ehemaligen Marienhospital lebten. Bereits nach kurzer Zeit besuchten beide Kinder die Waldorfschule in Essen und lernten dort die Kinder unserer Sozialarbeiterin Stefanie Baehr kennen. Mit der Freundschaft der Kinder entstand der Wunsch, dieser Familie zu helfen. Frau Baehrs Sohn unterstützte bei Besichtigungsterminen mit Übersetzung. Nachdem eine Wohnung in Überruhr gefunden wurde, kam weitere Hilfe von unserem Hausmeister Hagen Turkat, der eine gut erhaltene Küche aus einer Leerwohnung organisierte. Die komplette Schlafzimmereinrichtung wurde von einem Genossenschaftsmitglied aus Freisenbruch gespendet. Den Auf- und Abbau der Möbel übernahmen wiederum unsere Gärtner und ein Schreiner der befreundeten Firma Weidemann, die seit vielen Jahren für uns arbeitet. Weitere Hilfe erhielt die Familie von unserem Mieter Thomas Manderscheid. Zusammen mit dem Bürgertreff in Überruhr sammelte er Spenden, mit denen eine neuwertige Waschmaschine und Schreibtische für die Kinder angeschafft wurden. Für die große Unterstützung ist die Familie sehr dankbar. „Die Wohnung ist das Beste, was uns in den letzten Jahren passiert ist“, erzählte der ukrainische Sohn bei einem Treffen mit Frau Baehr.

## Vom Sportsfreund zum Nachbarn

**Steele** | In Steele fand ein ukrainisches Ehepaar bei uns ein neues Zuhause. Nach der Flucht nahm eine Familie aus der Tennisabteilung des Polizeisportvereines PSV sie in ihrem Haus auf. Durch den engen Kontakt zwischen dem PSV und der GEWOBAU konnte das Ehepaar Mitte Oktober 2022 eine GEWOBAU-Wohnung in Steele beziehen. Auch hier konnte unser Netzwerk tatkräftig unterstützen. Die Herren-Ü-40-Mannschaft der Tennisabteilung des PSV meisterte mit unseren Gärtnern zusammen den Umzug. Mit Spenden aus der Mannschaft und der Stiftung WohnLeben konnten sie eine Küche, Möbel, eine Waschmaschine, Gardinen, Vorhänge, ein Schuhregal und Lampen kaufen. „Unsere neuen Mieter sind sehr zufrieden, glücklich und unendlich dankbar. Auch die Familie aus dem Tennisverein hat sich für unser unkompliziertes Engagement sehr herzlich bedankt“, berichtete uns Frau Baehr.



## Von der Helferin zur Freundin

**Werden** | Unsere engagierte Mieterin Frau Tappe äußerte gegenüber ihrer ukrainischstämmigen Podologin den Wunsch, eine geflüchtete Mutter mit Kind bei sich aufzunehmen. Bereits einen Tag später stand eine Mutter mit ihrer Tochter vor ihrer Tür. Dank einer Übersetzungs-App konnten sich die drei miteinander austauschen. Insgesamt sieben Wochen wohnten die beiden bei Frau Tappe. Aus Unwissenheit unterschrieb die ukrainische Mutter einen Mietvertrag bei einem anderen Vermieter für eine winzige, äußerst ungepflegte 20-Quadratmeter-Wohnung zu einem übersteuerten Preis in Altenessen. Frau Tappe zog daraufhin ihren Anwalt zurate und wandte sich nach der Kündigung der Wohnung an die GEWOBAU. Für den bevorstehenden Umzug in eine schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon bei der GEWOBAU organisierte Frau Tappe alles Nötige. Sie trommelte weitere helfende Hände zusammen, die Kleidung und Möbel spendeten. Als Dankeschön kochte die ukrainische Mutter für die 20 engagierten Helfer Borschtsch, das ukrainische Nationalgericht. Kurz vor dem geplanten Umzug schlug jedoch das Heimweh zu. Die Sehnsucht nach der vertrauten Heimat und der ukrainischen Verwandtschaft war so übermächtig, dass Mutter und Tochter nach Kiew zurückkehrten. „Noch geht es den beiden gut“, berichtete Frau Tappe Ende des Jahres, die den Kontakt hält, soweit dies möglich ist.



## Stiftung WohnLeben

### Unsere Stiftung für die Menschen in Essen

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

Für eine langfristige Sicherung und Erhaltung des Stiftungsvermögens und etwaiger Zustiftungen wurde dem Gründungstifter ein Darlehen in Höhe von 200.000 € zur Verfügung gestellt. Daraus resultierende jährliche Erträge sollen im Rahmen des steuerlich Zulässigen zur Substanzsicherung und -erhaltung einer freien oder zweckgebundenen Rücklage zugeführt werden. Im Jahr 2022 erwirtschaftete die Stiftung WohnLeben 10.000 € Zinserträge. Darüber hinaus verzeichnete sie 14.150 € an Spendengeldern. Insgesamt konnten 20.655 € an verschiedene Projekte vergeben werden.

#### **Schulzzwanzig**

Der Nachbarschaftstreff „Schulzzwanzig“ ist ein Projekt, das die Stiftung WohnLeben fortlaufend unterstützt. Seit 2002 betreibt die GEWOBAU in Kooperation mit dem Jugendamt der Stadt Essen in der Schulzstraße 20 den Mütter-, Kinder- und Stadtteiltreff „Schulzzwanzig“. Die Kooperation hat maßgeblich zur ruhigen und angenehmen Wohnsituation in den von Menschen aus 22 Nationen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen bewohnten Häusern beigetragen. Geleitet von den Mitarbeitern des Jugendamtes der Stadt Essen, finden Anwohnerinnen und Anwohner dort ein abwechslungsreiches, bedarfsgerechtes Angebot. „Schulzzwanzig“ bietet beispielsweise eine Hausaufgabenhilfe, Kleinkinderbetreuung, einen Müttertreff sowie verschiedene jahreszeitliche Feste an. Im Jahr 2022 unterstützte die Stiftung WohnLeben das Schulzzwanzig mit einer Spende von 8.000 €.

Damit konnte unter anderem ein neues Beratungsangebot für Mütter mit Kleinstkindern umgesetzt werden. Zudem lässt eine neue Honorarkraft das Angebot der Spieltonne wieder aufleben. Am 28. März 2022 fand am Schulzzwanzig ein großes und gut besuchtes Frühlingfest mit Kinderschminken, Hüpfburg und weiteren Highlights statt. Auch das Herbstfest am 10. Oktober 2022 mit vielen Spiel- und Kreativangeboten für Kinder, Kaffee, Kuchen und Musik war ein voller Erfolg.

#### **BürgerTreff Ruhrhalbinsel e. V.**

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

Mit einer Spende von 4.000 € förderte die Stiftung WohnLeben das Projekt „Bewegungsbaustellen“: Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche, die sowohl innen als auch außen durchgeführt werden können. Bänke, Matten und Bälle werden dazu als „Bewegungsbaustellen“ zu einem Parcours aufgebaut, den die Kinder spielerisch absolvieren. Das Kursangebot wird sehr gut angenommen und sorgt bei den Kindern für große Freude und Begeisterung.

Den „Kinder-Weihnachtsspaß“ unterstützte die Stiftung WohnLeben mit 2.500 €. Mit der Spende konnte das Highlight der Veranstaltung, eine Indoor-Bimmelbahn, finanziert werden, die für großen Spaß und leuchtende Kinderaugen sorgte.

### **Ruhrtalente**

Die Westfälische Hochschule Gelsenkirchen, Bottrop, Recklinghausen entwickelte gemeinsam mit dem Initiativkreis Ruhr und der RAG-Stiftung das Schülerstipendienprogramm „RuhrTalente“, das wissbegierige, schulisch und sozial engagierte Schüler aus weniger privilegierten Familien unterstützt und fördert.

Die beiden seit 2019 von unserer Stiftung geförderten Ruhrtalente befinden sich auf gutem Wege: Die Schülerin absolvierte bereits ihr Abitur und möchte im Anschluss Psychologie oder im pädagogischen Bereich studieren. Der Schüler hat seine Fachoberschulreife mit der Note 1,3 erreicht und erhält eine Spende von 1.000 € für das Abschlussjahr 2023/2024. Mit einer Spende von 1.500 € unterstützte die Stiftung zudem eine neue Schülerin, die seit dem 1. August 2022 am Programm teilnimmt.

### **Vollspann-Projekt**

1.500 € erhielt der Förderverein der Gesamtschule Nord e. V. im Rahmen des „Vollspann-Projekts“, das die Talentförderung verfolgt. Mit der Unterstützung des Fördervereines hat die Stiftung WohnLeben einen wichtigen Beitrag für mehr Bildungs- und Chancengerechtigkeit für Schülerinnen und Schüler an der Gesamtschule Essen Nord geleistet. Mit der Spende wurde zum einen ein Schulplaner mitfinanziert, den alle Schüler der Sekundarstufe 1 am ersten Schultag erhalten, zum anderen Lesekisten für die Oberstufe angeschafft, die im Rahmen der Sprachbildungsarbeit den Schülern Bücher zu verschiedenen Themengebieten zur Verfügung stellen.

### **Unsere Ukraine-Hilfe in Essen**

Nach Beginn des Krieges in der Ukraine richtete die Stiftung WohnLeben eigens das Spendenkonto „Ukraine-Hilfe in Essen“ für die geflüchteten Menschen aus der Ukraine ein, die bei der GEWOBAU ein neues Zuhause

gefunden haben. Sie startete einen großen Spendenaufruf, der sich an das gesamte GEWOBAU-Netzwerk richtete. Ziel war es, die Kräfte zu bündeln und gemeinsam mit den Mitarbeitenden, Dienstleistern, Mitgliedern und der Stiftung WohnLeben die Menschen aus der Ukraine bestmöglich zu unterstützen. Die Spenden werden gezielt nach dem Bedarf der Familien eingesetzt: Ob für Kleidung, Spielzeug, Möbel oder Hausrat.

Im Jahr 2022 vermietete die GEWOBAU 33 Wohnungen an 78 geflüchtete Menschen, die von der Stiftung WohnLeben mit insgesamt 2.155 € unterstützt wurden.

Die GEWOBAU und die GEWOBAU-Stiftung WohnLeben bedanken sich von ganzem Herzen bei allen Helferinnen und Helfern sowie Spenderinnen und Spendern! Durch ihre wertvolle Unterstützung können die Menschen, die alles verloren haben, bei uns einen Neuanfang beginnen.

Das Geschäftsjahr 2022 der GEWOBAU Stiftung WohnLeben wurde mit Hilfe der eingegangenen Spenden mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die für das Jahr 2023 erwarteten Zinserträge sowie weitere Spenden sollen im Sinne der Stiftungssatzung für weitere Förderprojekte genutzt werden.

Insgesamt  
**20.655€**

konnten 2022 an  
verschiedene Projekte  
vergeben werden.

# Modernisierung

**96**

modernisierte Wohnungen  
im Jahr 2022

**6.389 m<sup>2</sup>**

modernisierte  
Wohnfläche

**5.391.000 €**

Investition in  
Modernisierung

**3,5 km**

Holzfußleisten

**2.800**

Steckdosen

**500 m<sup>2</sup>**

Gipskartonplatten

**28,8 km**

Kabelstrecke

**1.050**

Sicherungsautomaten

**53.000 kg**

Mörtel

- 32 Modernisierung im Einklang mit Mietern und Umwelt
- 38 Blick hinter die Fassade
- 40 Bautätigkeit im Jahr 2022
- 47 GEWOBAU multimedia GmbH
- 48 Aktuelle Vertreter



# ng

## Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Als Genossenschaft ist es unser Selbstverständnis und primäre Intention, unseren Mitgliedern ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität zur Verfügung zu stellen. Daher gehören die beständige Pflege und Modernisierung unserer Objekte zu unseren wichtigsten Aufgaben. Dazu zählt auch die attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes sowie der Neubau von modernem und lebenswertem Wohnraum. Wohnen mit Wohlfühlfaktor und das unter nachhaltigen und ökologisch vertretbaren Prinzipien; das ist im Hinblick auf die Modernisierungsmaßnahmen unser vorrangiges Ziel.

# Modernisierung im Einklang mit Mieter\*innen und Umwelt

Die GEWOBAU hat im vergangenen Jahr 14.783.000 € in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes investiert. Im Interview geben die Verantwortlichen der Bereiche Neubau/Großmodernisierung, Instandhaltung/Modernisierung und Unternehmenssteuerung einen Einblick in ihre vielfältigen Tätigkeiten.



**Stephan Hüsken**  
Abteilungsleiter Neubau/  
Großmodernisierungen  
51.44998, 7.07478  
*Steele*



**Jessica Vogel**  
Abteilungsleiterin  
Unternehmenssteuerung  
51.41993, 6.95940  
*Haarzopf*



**Jörg Altenbeck**  
Abteilungsleiter Instandhaltung/  
Modernisierung  
51.47279, 6.94957  
*Borbeck*



**Was ist die Hauptaufgabe in Ihren Abteilungen und was ist das Besondere an Ihren Aufgabenbereichen?**

**Jörg Altenbeck** Ich bin in unserem Unternehmen verantwortlich für die Abteilung Instandhaltung und Modernisierung. Zu den wichtigsten Aufgaben meiner Abteilung zählt die Modernisierung unseres Gebäudebestandes, um weiterhin markt- und zukunftsfähig zu sein. Eine weitere Aufgabe ist die Anpassung des Bestandes an die Bedürfnisse unserer Kunden.

**Stephan Hüsken** In meiner Abteilung wird der Bereich Neubau/Großmodernisierung grundsätzlich überlegt, geplant und ausgeführt – immer in Zusammenarbeit mit den weiteren Abteilungen. Es gibt leider keine unermessliche Anzahl an Grundstücken zur Errichtung von Neubauten, sodass, neben dem Neubau, eine weitere wichtige Aufgabe, die regelmäßige Untersuchung des kompletten Gebäudebestandes ist. In der Vergangenheit waren in unserem Portfolio noch Grundstücke, auf denen kleinere Gebäude errichtet werden konnten. Die Planung einer Neubebauung geschieht immer unter Zuhilfenahme von externen Partnern, die einen Teil der Architekturleistungsphasen übernehmen. Die Ausschreibung und die Bauleitung fallen wieder in unseren Aufgabenbereich.

**Jessica Vogel** Im Bereich Investitionscontrolling werden dann die technischen und die kaufmännischen Komponenten zusammengeführt. Wir überprüfen, ob die Ausgaben zu den Einnahmen passen. Hierzu zählen auch Finanzierungsmöglichkeiten. Alle Komponenten fließen in die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit ein.

**„Zu den wichtigsten Aufgaben meiner Abteilung zählt die Modernisierung unseres Gebäudebestandes, um weiterhin markt- und zukunftsfähig zu sein. Eine weitere Aufgabe ist die Anpassung des Bestandes an die Bedürfnisse unserer Kunden.“**

Jörg Altenbeck

**Teilweise klingen die Aufgabenfelder sehr verschieden, gerade beim Controlling. Was verbindet Sie dennoch beruflich miteinander?**

**Jörg Altenbeck** Eine Genossenschaft lebt vom Miteinander. Dies spiegelt sich auch in unseren Abteilungen wider: Wir können nicht ohne einander. Wir sind ein Stück weit Dienstleister für unsere Nachbarabteilungen. Wäre dieser Dienstleistungsgedanke nicht gegeben, würde das gesamte Unternehmen nicht funktionieren.

**Stephan Hüsken** Im Bereich der geplanten Neubauten bestehen verschiedene Abhängigkeiten: Wir prüfen, welche Wohnungsgrößen errichtet werden und zu welchen Mieten diese angeboten werden können. Die Festlegung der Mieten steht wiederum in direkter Abhängigkeit zum Investitionsbedarf. Die Festlegungen des Investitionsvolumens und der Mieten geschehen in enger Zusammenarbeit mit Frau Vogel und dem Bereich Wohnungsbewirtschaftung.

**Jessica Vogel** Das Portfoliomanagement zählt ebenfalls zu meinem Bereich. Hier liegt hinter jedem unserer Gebäude/Häuser eine Portfoliostrategie, die neben den kaufmännischen und technischen Aspekten auch die Lage und das Umfeld berücksichtigt und in der vorgenannte Felder zusammengeführt werden, sodass eine ganzheitliche Betrachtung gewährleistet ist. Unser Ziel ist natürlich auch immer, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

## Bezahlbarer Wohnraum ist ein gutes

**Stichwort: Welche Probleme und Herausforderungen sehen Sie dabei aktuell und wie begegnen Sie diesen?**

**Stephan Hüsken** Aktuell sind es im Bereich Neubau vor allem Probleme, die im letzten Jahr aufgetreten sind. Zum einen sind es die sprunghaft angestiegenen Materialpreise und letzten Endes auch die kurzfristige Materialverfügbarkeit. Bei den benötigten Materialien müssen wir derzeit mit deutlich längeren Lieferzeiten rechnen. Zum anderen ist der Fachkräftemangel eine weitere Herausforderung, sowohl bei der GEWOBAU als auch bei den beauftragten Handwerksunternehmen. Bei einigen Bauvorhaben ist es fraglich, ob die Kapazitäten diese zulassen. Die unklare Förderlandschaft, mit der wir uns intensiv beschäftigen, sowie die aktuelle Zinsentwicklung erschweren uns derzeit zusätzlich die Planung der Bauvorhaben.

**Jörg Altenbeck** Für unseren aktuellen Gebäudebestand ist es eine Herausforderung, die energetische Qualität der Objekte für die Zukunft zu gewährleisten. Der Immobiliensektor muss bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein. Dies führt dazu, dass wir unsere Bestandsobjekte einzeln sichten und für jedes Objekt einen Modernisierungsplan erarbeiten. Die Planungsgrundlage ist das derzeit durchgeführte CO<sub>2</sub>-Monitoring. Bei den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen spielt die Finanzierung eine wichtige Rolle. Das ist eine finanzielle Herausforderung für die Immobilienunternehmen und letztlich auch für die Mieter.

**Sie haben schon ein paar langfristige Ziele angesprochen, was die energetische Sanierung angeht. Gibt es darüber hinaus weitere Ziele und welche Unterstützung wünschen Sie sich von der Politik dabei?**

**Jörg Altenbeck** Eine hilfreiche Unterstützung wäre eine sichere und tragfähige Förderprogrammpolitik. In den letzten Monaten wurden einige Förderprogramme zum Teil von heute auf morgen gestrichen. Für eine tragfähige Planung benötigen wir aber eine Sicherheit von mehreren Monaten, im Idealfall auch von Jahren. Bei einer



**„Wir müssen trotz der vielen unterschiedlichen Interessen weiterhin in der Position bleiben, bezahlbaren Wohnraum für alle Mitglieder anzubieten.“** *Jessica Vogel*

kurzfristigen Streichung der Förderung sind unsere Finanzierungsplanungen im Grunde hinfällig. Wir brauchen daher zwingend mehr Verlässlichkeit seitens der Politik.

**Jessica Vogel** Außerdem benötigen wir realistische Umsetzungs- und Zeithorizonte. Denn selbst bei einer vorliegenden Förderzusage, ist es teilweise schwierig, die Maßnahme in dem eng gesetzten Zeitraum umzusetzen und die Fördersummen zu erhalten.

**Was sind denn typische Maßnahmen einer Modernisierung oder auch bei der Instandhaltung?**

**Jörg Altenbeck** Zum einen sprechen wir über energetische Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden, wie die Dämmung der Gebäudehülle oder die Anlagentechnik in Form von Heizungsanlagen. Ein weiteres großes Aufgabengebiet sind



die elektrischen Installationen im Treppenhaus. Wir erfüllen verschiedenste Forderungen der einzelnen Netzbetreiber. Dies inkludiert die Zählerzentralisierung und Smart Metering, was den Mietern zukünftig ermöglicht, ihren aktuellen Stromverbrauch zu jedem Zeitpunkt abzulesen. Ein weiterer Punkt ist die Modernisierung einzelner Wohnungen. In einigen Fällen modernisieren wir Wohnungen altengerecht, was z. B. Umbauten von Wannenbädern zu bodengleichen Duschbädern beinhaltet. Bei älteren Bestandsgebäuden werden die Wohnungen bei einem Mieterwechsel in der Regel vollständig modernisiert.

**Haben Sie bestimmte Grundprinzipien bei der Planung oder Bewertung von Modernisierungsmaßnahmen?**

**Jörg Altenbeck** Ein Prinzip ist das Angebot von zeitgemäßem Wohnraum, nicht aber die Durchführung von sogenannten Luxusmodernisierungen. Unsere Wohnungen sollen für alle Einkommensklassen finanzierbar sein.

**Welche Vorteile entstehen für die Mieter durch die Modernisierungsmaßnahmen?**

**Jörg Altenbeck** Mehr Wohnkomfort und ein größerer Wohlfühlfaktor. Und wir bieten, davon bin ich überzeugt, einen fairen Preis.

**Stephan Hüsken** Bei energetischen Sanierungen, also kompletten Wärmedämmungen der Gebäude, profitieren unsere Mieter durch einen entsprechend geringeren Energieverbrauch.

**Können Sie beispielhaft die verschiedenen Prozessschritte einer Modernisierung skizzieren, von der Planung bis zur Umsetzung?**

**Jörg Altenbeck** Im Bereich der Wohnungsmodernisierung steht zu Beginn die Sichtung und Dokumentation des Zustandes der Wohnung. Mit dem Vermietungsteam wird abgestimmt, welche Ausstattung wir anbieten wollen und wie umfangreich die Modernisierungsmaßnahmen sein



51.390890, 7.003510

**Hospiz** – Der Umbau des Hospiz wurde 2011 fertiggestellt und stellt seitdem für sieben Patienten seine besonderen Leistungen zur Verfügung.



müssen. Anschließend werden ein Kostenplan erstellt und Vergleichsangebote eingeholt. Das Investitionscontrolling prüft die Rentabilität der Maßnahmen und kalkuliert die Mieten. Schlussendlich legen wir die Reihenfolge der Maßnahmen fest und beauftragen die Baufirmen. Der letzte Schritt vor der Vermietung ist die Abnahme und Überprüfung aller Maßnahmen.

### **Gibt es bestimmte Projekte, die Ihnen besonders am Herzen liegen?**

**Stephan Hüsken** Zwei Projekte lagen mir besonders am Herzen. Zum einen das Projekt „Wohnen in Gemeinschaft“: Für die freie Alten- und Krankenpflege in Essen haben wir ein Wohngebäude für demenziell erkrankte Menschen errichtet. Das zweite Projekt war der Umbau eines Bestandsgebäudes für die Hospizgruppe Essen Werden. Unser Bestand beinhaltet zusätzlich einige Gebäude für das sogenannte „Wohnen mit Service“. Hierfür erstellen wir barrierefreie Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen, die beim täglichen Leben Unterstützung benötigen. Wir kooperieren in diesen Wohnanlagen mit karitativen Partnern wie z. B. der St. Ludgeri-Stiftung. Diese Projekte sind aus sozialer Perspektive interessant und sind uns allen sehr wichtig. Generell freue ich mich über jede Modernisierung, die ein gutes Ergebnis zu einer vertretbaren Miete erzielt.

### **Gibt es auch Projekte, die Ihnen aus architektonischer Perspektive am Herzen liegen? Wo Sie am Ende vor dem Gebäude stehen und denken „Wow, das ist wirklich toll geworden.“**

**Stephan Hüsken** Architektonisch gesehen lag mir der Neubau am Tuchmachersteig in Werden sehr am Herzen. In diesem Fall konnten wir eine Natursteinmauer erhalten, indem wir sie abgetragen und nach der Errichtung des Neubaus wieder aufgebaut haben. Der Kontrast der alten Mauer zu dem Neubau hat mir besonders gut gefallen. Das bereits angesprochene Hospiz gefällt mir architektonisch auch sehr. Das Bestandsgebäude ist ein Fachwerkbau. Die Fassade haben wir nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vollständig saniert. An der Hausvorderseite befindet sich eine Schieferfassade mit entsprechenden Holzfenstern und im hinteren Bereich eine Kapelle aus den





▼  
**51.393762, 7.0062062**  
**Tuchmachersteig** – Das Gebäude überzeugt durch das Zusammenspiel der erhaltenen Natursteinmauer mit dem modernen Neubau.

50er Jahren. Die beiden Gebäudeteile konnten wir mit einem verglasten Treppenhaus- und Aufzugsbereich verbinden. Diese Gebäudearchitektur, die das Alte mit dem Neuen sowie die beiden unterschiedlich alten Bauteile miteinander vereint, ist architektonisch sehr gut gelungen.

**Noch als abschließende Frage: Wie lassen sich aus Ihrer Sicht die unterschiedlichen Interessen der Vermieter, der Politik und der Mieter miteinander verbinden und in Einklang bringen, sodass jeder einen Vorteil daraus ziehen kann?**

**Stephan Hüsken** Das ist eine schwierige Frage. Die gesetzlichen Anforderungen erfüllen wir durch die Anpassung der Anlagentechnik und die einhergehende Gebäudedämmung. Dies bedeutet zudem für unsere Mieter eine Senkung der Energiekosten. Unser eigenes Interesse ist eine Mieterschaft, die zufrieden ist und gerne – je länger

desto besser – in unseren Wohnungen zu Hause ist. Zudem gehört das Engagement für Klima- und Umweltschutz zu unserem Selbstverständnis als GEWOBAU. Dabei gilt es für uns als Genossenschaft, verschiedene Komponenten miteinander in Einklang zu bringen, um das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen.

**Jörg Altenbeck** Das schätze ich auch so ein. Letztlich müssen die Maßnahmen, die wir durchführen sowie die Gesetze und Förderungen, die von der politischen Seite erlassen werden, richtig, maßvoll und praxisgerecht sein.

**Jessica Vogel** Wir müssen trotz der vielen unterschiedlichen Interessen weiterhin in der Position bleiben, bezahlbaren Wohnraum für alle Mitglieder anzubieten. Wir dürfen nicht gezwungen sein, Mieten aufzurufen, die wir als Genossenschaft mit dem genossenschaftlichen Gedanken nicht vertreten können und wollen. Das muss vermieden werden.

# Blick hinter die Fassade

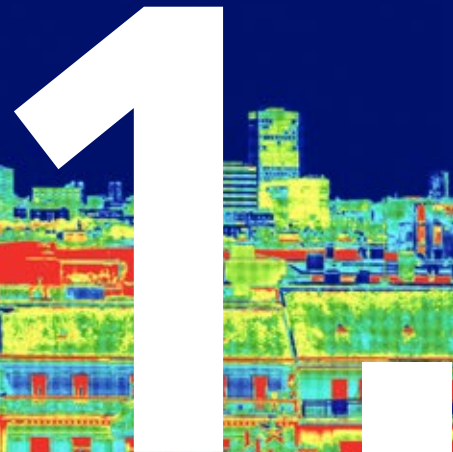
Der Klimaschutz ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit, die es gemeinsam zu bewältigen gilt. Für eine klimagerechte und lebenswerte Umwelt fordert das Klimaschutzgesetz die Immobilienwirtschaft in Deutschland dazu auf, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein.

Bereits im Jahr 2021 haben wir als GEWOBAU eine erste Hochrechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgenommen, die sowohl den Verbrauch als auch die eingesetzten Energieträger berücksichtigt. Um das Ziel der Klimaneutralität konkret anzustreben, ist für jedes Wohnungsunternehmen eine verlässliche Datenbasis erforderlich. Seit September 2022 erfassen wir daher mit der Unterstützung einer externen Firma und unserer Mieter den gesamten Immobilienbestand, um die vorhandenen Daten abzugleichen.

Wir führen seit vielen Jahren ein Verzeichnis, in dem die Grunddaten, verschiedene Ausstattungen und technische Details zu Wohnungen und Häusern enthalten sind. Diese Grunddaten werden überprüft und abgeglichen. In

diesem Zusammenhang werden auch digitale Grundrisse der Wohnungen erstellt. Bei der Erstellung der Grundrisse kommt ein Laserscan (mobile Laserdatenerfassung) zum Einsatz. Darauf aufbauend werden wir ein energetisches Konzept erarbeiten, mit dem wir die Vorgaben zur Klimaneutralität unserer Gebäude erreichen. Wir beabsichtigen, den vorhandenen Gebäudebestand energetisch zu sanieren und somit zukunftsfähig zu machen. Die Optimierung erfolgt insbesondere im Hinblick auf die ausgestoßenen CO<sub>2</sub>-Emissionen und weitere Treibhausgase. Mögliche Maßnahmen um den Energiebedarf zu senken, sind zum Beispiel der Austausch der Heizungen gegen regenerative Beheizungsanlagen, die Installation von Solaranlagen oder die Dämmung der Gebäudehüllen.

**3 Monate**  
**10 Erfasser**





„Ich finde gut, dass  
die GEWOBAU diese  
Begehungen durchführt  
und sich ums Klima  
kümmert.“


Feedback eines Mieters

Dementsprechend wird bis zum Jahr 2045 jedes unserer Gebäude auf Basis der jetzt erfassten Daten betrachtet und je nach Bedarf für das übergeordnete Ziel der Klimaneutralität modernisiert. Bei allen Maßnahmen werden wir das Ziel, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht außer Acht lassen. Unter Zuhilfenahme von staatlichen Förderungen zur Finanzierung der notwendigen Modernisierungen sorgen wir auch in Zukunft für faire Mieten für alle Mitglieder. Denn eines steht für uns fest: Wohnen darf nicht zum Luxus werden. Ebenso legen wir bei allen Modernisierungen Wert darauf, auch zukünftig zeitgemäßen Wohnraum anzubieten.

Wir bedanken uns bei unseren Mietern für ihre Unterstützung und ihren wichtigen Beitrag auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele bis 2045.

fast **100%**  
positives  
Feedback

Erfasste Wohnungen  
bis 31.12.2022



# 2027

# Bautätigkeit im Jahr 2022

## Ein Rundgang durch unsere Modernisierungsobjekte

Im Geschäftsjahr 2022 wurde wieder fleißig gebaut!  
Die Mieterwechsel boten eine gute Gelegenheit, kleine und größere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in Wohnungen und an Häusern zugunsten der Mieter und der Umwelt durchzuführen.

## Modernisierung


### Für ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität

Nach einer umfassenden Bestandsanalyse wurden entsprechende Maßnahmen auf dem Weg zur Klimaneutralität angestoßen.



Wärmepumpe an der Waterfohrstraße





Die **Häuser Schützdeller Weg 3 und 5** erhielten für die Wohnungen im 1. Obergeschoss Balkone.



Für einen bequemen, barrierefreien Weg in die Wohnung wurde das Haus **Steeler Straße 522** mit einem neuen Aufzug ausgestattet.



Dieses Jahr wurde unsere **Siedlung „Hölteberg“** umfassend saniert und modernisiert. In den Straßen Hundebrinkstraße und Niehusmannskamp wurden die bestehenden Balkone instand gesetzt. Außerdem wurden die Briefkästen der Häuser Niehusmannskamp 9, 11, 30 und 32 sowie Hundebrinkstraße 51 nach außen verlegt. In dem Zuge wurden die Eingangsbereiche gleich mit einem frischen Anstrich versehen.









Als Teil der mehrjährigen Planung für die **Siedlung „Sonderfeld“** wurden an den Häusern Sonderfeld 14–18, Bruktererhang 25–31 und Nockwinkel 44 Sanierungsarbeiten der Treppenhäuser, Keller und Balkone durchgeführt.

Die Dächer in der Klingemannstr. 5 und 7 wurden gemäß Gebäude-Energie-Gesetz zur Freude der Mieter gedämmt und modernisiert.

## Neubau

### Lebenswerten Wohnraum schaffen

Im Jahr 2022 wurde ein wichtiger Grundstein zum Neubau-Projekt im Bereich des Guts-Muths-Weg und Massmannweg gelegt.

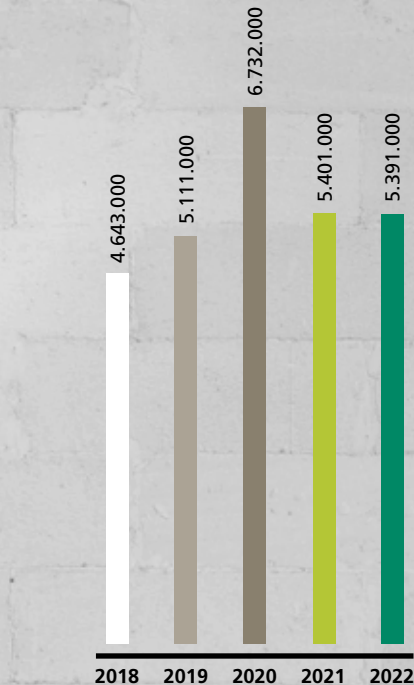
Während wir für weitere Bebauung des ersten Bauabschnittes noch auf eine Bestätigung der Stadt warten, wurde der eingereichte Bauantrag für die Kindertagesstätte im Bereich Massmannweg von der Stadt Essen genehmigt.

## Ausblick 2023

### Ein Blick in die Zukunft

Im Geschäftsjahr 2023 wird die Genehmigungsplanung für den zweiten und dritten Bauabschnitt fortgesetzt. Die durch die Corona-Pandemie ohnehin erschwerten wirtschaftlichen Bedingungen, die sich durch den Ukraine-Krieg weiter verschärft haben und sich massiv auf den bezahlbaren Wohnungsbau auswirken, prüfen und bewerten wir kontinuierlich. Neben Lieferengpässen bei Rohstoffen und Materialien durch abgeschnittene Lieferketten, der gestiegenen Inflation und der weiter steigenden Zinsentwicklung sind es vor allem die enormen Kostensteigerungen bei Baustoffen und Energieversorgung, die zu weiteren Preissteigerungen im Bausektor beitragen und die Planungen für den Baubeginn maßgeblich beeinflussen.

Im Sinne der Klimastrategie werden Modernisierungsarbeiten detailliert geplant und begonnen. Dazu zählen voraussichtlich die Häuser in der Franziskanerstraße, dem Laurentiusweg, der Gustav-Hicking-Straße und der Schnütgenstraße – im Fokus der geplanten Maßnahmen stehen die Gebäudehüllen sowie die Anlagentechnik, also die Warmwasserbereitung und Beheizung.



Entwicklung der  
Modernisierungskosten  
in Euro

In der Siedlung „Sonderfeld“ soll im kommenden Geschäftsjahr die mehrjährige Planung weitergeführt werden. Dazu zählen Balkonanstriche, Balkonboden-sanierungen, Änderungen der Eingangssituation sowie die Sanierung von Fassaden und Dächern.

Mit Zuversicht blicken wir auf das kommende Jahr und freuen uns darauf, den Wohnraum in Essen für unsere Mieter noch moderner, energieeffizienter und damit nachhaltiger gestalten zu können.





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

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

Die GEWOBAU multimedia GmbH ist bei insgesamt 204 Anschlüssen weiterhin Betreiberin der Satellitenempfangs- und Breitbandkabelnetzanlagen von fremdverwalteten Objekten.

Durch die Verabschiedung der Novelle des Telekommunikationsgesetzes entfällt die Umlagefähigkeit der Kosten für Fernsehkabel- und sonstige Breitbandanschlüsse zum 30. Juni 2024. Die Bundesregierung versucht durch die TK-Novelle den weiteren Ausbau der Glasfasernetze zu fokussieren. Die GEWOBAU multimedia GmbH befindet sich derzeit in Gesprächen mit mehreren Anbietern, um den Glasfaserausbau in ihrem Bestand zu planen.

# Aktuelle Vertreter

## Liste der Mitglieder der Vertreterversammlung 22. September 2021 bis 2026



### Wahlbezirk 1

Mitglieder ohne  
Genossenschaftswohnung

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

### Wahlbezirk 2

Freisenbruch, Steele,  
Steele-Horst

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

### Wahlbezirk 3

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

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

### Wahlbezirk 4

Überruhr

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

### Wahlbezirk 5

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

### Wahlbezirk 6

Essen-Mitte,  
Essen-Südostviertel, Huttrop

Thomas Aderhold  
Peter Friesewinkel  
Erika Grunewald  
Klaus-Dieter Hähnel  
Susanna Reichel  
Wilhelm Riback  
Carola Tollmann  
Reinald Will

### Wahlbezirk 7

Bergerhausen, Essen-Süd,  
Holsterhausen, Rüttenscheid

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

### Wahlbezirk 8

Heidhausen, Werden

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

# LAGE

# BER

# ICHT

50	<b>1 Gegenstand des Unternehmens</b>
	<b>2 Geschäftsverlauf</b>
54	<b>3 Darstellung der Lage</b>
54	Ertragslage
56	Vermögenslage
58	Finanzlage
59	Leistungsindikatoren
60	<b>4 Risiko- und Chancenbericht</b>
60	Risiken der künftigen Entwicklung
62	Chancen der künftigen Entwicklung
64	<b>5 Prognosebericht</b>
65	<b>6 Bericht des Aufsichtsrates</b>
66	<b>Bilanz zum 31. Dezember 2022</b>
68	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

# 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.

Dem Essener Wohnungsmarktbarometer zufolge wird die Lage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt überwiegend angespannt bleiben. Nach mehrheitlicher Auffassung der Experten stagniert der aktuelle Wohnungsleerstand in Essen oder nimmt noch weiter ab. Die Befragten rechnen für die kommenden zwei bis fünf Jahre kaum mit einer Entspannung.

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

## 2 Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

Klimawandel, Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg: Diese Themen beeinflussten im Jahr 2022 in teilweise hohem Tempo und Ausmaß die Immobilienwirtschaft.

Die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg wie Fachkräftemangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und gestiegene Energiepreise haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Preistreibend wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus.

Die Bevölkerungsanzahl hat im Berichtsjahr stark zugenommen: Am 31. Dezember 2022 waren 593.489 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet, ein Anstieg in Höhe von rund 5.100 Personen. Ende 2022 lag die Bevölkerungszahl damit weit über dem Stand von 2021 mit 588.375 Personen. Damit ist die Bevölkerungszahl so hoch, wie zuletzt vor über 20 Jahren. Diese Entwicklung ist maßgeblich getrieben durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine in Folge des Krieges.



**593.489**  
Personen mit  
Hauptwohnsitz in  
Essen gemeldet



Bevölkerungszuwachs  
von rund  
**5.100**  
Personen

## Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2022 zeigt die nachfolgende Grafik:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2021	5.453	2.430	25
Zugang 2022	0	0	0
Abgang 2022	1	2	0
<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>5.452</b>	<b>2.428</b>	<b>25</b>

Der Wohnungsbestand verringerte sich um eine Wohnung. Der Abgang resultiert aus einer Zusammenlegung von zwei Wohnungen in der Vietingstraße 1, im 1.OG.

Die Abgänge von zwei Einstellplätzen im Außenbereich begründen sich durch die dauerhafte nicht Nutzbarkeit der Einstellplätze.

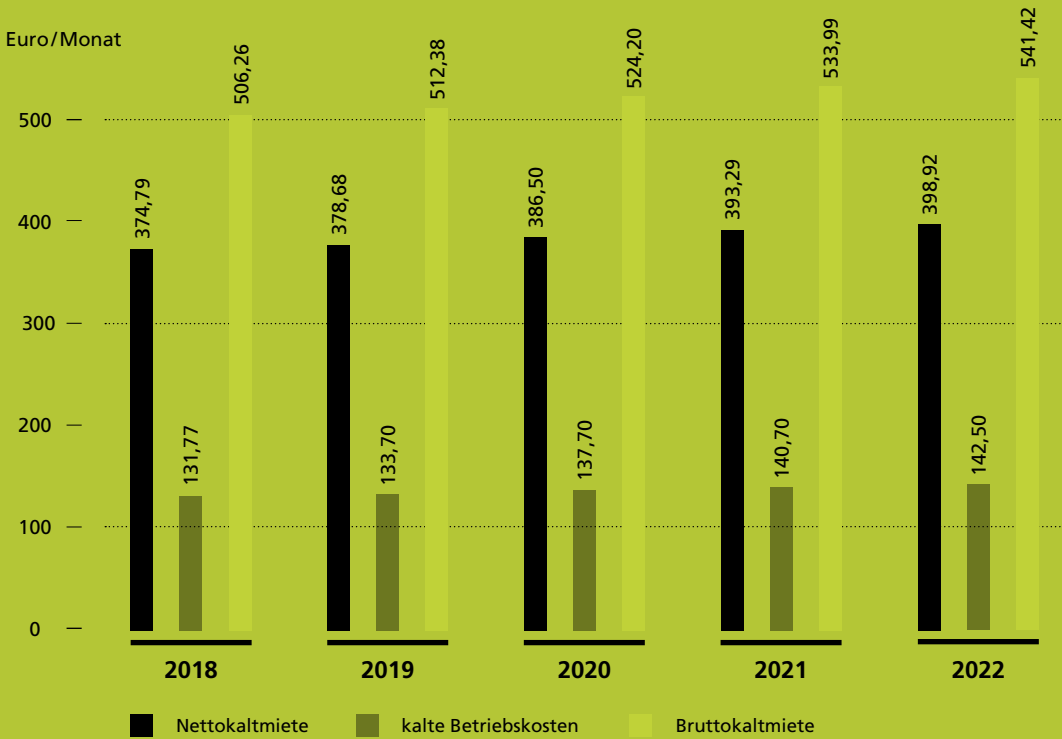
Die Fluktuationsquote lag bei rund 7,19 % (Vorjahr: 7,30 %) des Wohnungsbestandes. Die fünf wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren insbesondere Gründe im privaten Umfeld, Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und zu kleine Wohnung.

Auch 2022 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt mehr als 50 % der Kündigungen. Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 4 Räumungen und weist damit nach wie vor ein insgesamt niedriges Niveau auf, was nicht zuletzt auch dem guten Sozial- und Forderungsmanagement der GEWOBAU zuzurechnen ist.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2022 rund 1,4 % (Vorjahr: 1,5 %). Diese Quote ist bereinigt um Wohnungen im Quartier Guts-Muths-Weg, da diese nicht mehr aktiv zur Anmietung angeboten werden. Die darin enthaltene Quote fremdinduzierter Leerstände lag bei 40 % und damit unter dem Vorjahresniveau. Rund 60 % der Leerstände beruhen auf Modernisierungen und geplanten Zusammenlegungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

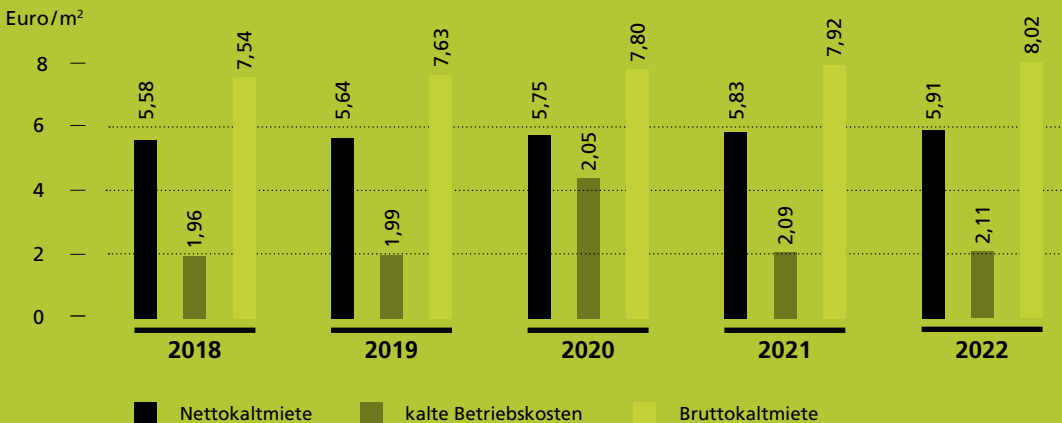
Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GEWOBAU betrug zum 31. Dezember 2022 ca. 399 € (Vorjahr: 393 €); rechnet man die nicht bei der

GEWOBAU verbleibenden Betriebskostenvorauszahlungen hinzu, so ergab sich eine durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete von 541 € (Vorjahr: 534 €).



Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,91 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,83 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 8,02 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,92 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungs-

mieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen. Letztere wurden auch in bewohntem Zustand durchgeführt.



Angesichts des hohen Anteils an frei finanzierten Wohnungen (rund 97 %) und der hohen technischen Qualität, die durch 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 einem Augenmerk auf die Wohnumfeldgestaltung hatte die GEWOBAU auch 2022 keine Vermietungsprobleme.

## Bautätigkeit 2022

Neben der Modernisierung und Instandhaltung von Einzelwohnungen bei Mieterwechseln und in bewohntem Zustand wurden im Geschäftsjahr 2022 folgende größere Projekte verwirklicht:

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss der Häuser im Schützdeller Weg 3 und 5 in Werden erhielten Balkone.

In der Klingemannstr. 5 und 7 in Huttrop wurden Teilbereiche der Dächer modernisiert und mit einer Dämmung gemäß dem Gebäude-Energie-Gesetz ausgestattet.

Die Planungen zum Neubauprojekt Maßmannweg/ Guts-Muths-Weg wurden weitergeführt. Aufgrund der sich durch den Ukraine Krieg weiter dramatisch veränderten gesamtwirtschaftlichen Ausgangslage mit Lieferengpässen bei Rohstoffen und Materialien, der rasant steigenden Inflation, der weiter steigenden Zinsentwicklung sowie den enormen Kostensteigerungen bei Baustoffen und Energieversorgung, wurde beschlossen, die Umsetzung des Bauvorhabens zeitlich zu verschieben.

Die Bauanträge für die weitere Bebauung des ersten Bauabschnitts wurden 2022 eingereicht.

## Ausblick 2023

Neben den im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan vorgesehenen Maßnahmen wird 2023 der Schwerpunkt auf den Planungen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 liegen. Dazu werden die detaillierten Planungen für die Häuser in der Franziskanerstraße, dem Laurentiusweg, der Gustav-Hickingstraße und der Schütgenstraße fortgesetzt.

Die Genehmigungsplanung für den zweiten und dritten Bauabschnitt im Guts-Muths-Weg wird fortgeführt. Über einen Baubeginn der KiTa im ersten Bauabschnitt wird nach dauerhafter Beurteilung der Rahmenbedingungen entschieden.

Die Bauvorhaben der GEWOBAU werden branchenüblich finanziert.

## 3 Darstellung der Lage

### Ertragslage

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	38.157	37.978
Andere aktivierte Eigenleistungen	893	529
<b>Gesamtleistung</b>	<b>39.050</b>	<b>38.507</b>
Andere betriebliche Erträge	358	312
<b>Betriebsleistung</b>	<b>39.408</b>	<b>38.819</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19.095	18.307
Personalaufwand	4.717	3.825
Abschreibungen (planmäßig)	7.063	7.036
Andere betriebliche Aufwendungen	2.028	1.646
Zinsaufwand	2.391	2.766
Gewinnunabhängige Steuern	1.304	1.311
Aufwendungen für die Betriebsleistung	36.598	34.891
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.810</b>	<b>3.928</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-41	-313
Neutrales Ergebnis	-211	-334
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>2.558</b>	<b>3.281</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-42	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.516</b>	<b>3.281</b>

Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 2.516 T€ hat die Prognosen übertroffen. Ursachen dafür sind neben vorsichtigen Planansätzen im Wesentlichen höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, höhere Beteiligungserträge sowie geringere Zinsaufwendungen.



Zu dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 2.810 T€ haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Hausbewirtschaftung	3.063	3.994
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	-24	-5
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	-229	-61
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.810</b>	<b>3.928</b>

Die Verringerung des Betriebsergebnisses um 1.118 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Senkung des Ergebnisses des Kerngeschäfts der Hausbewirtschaftung um 931 T€. Den gestiegenen Erträgen aus Sollmieten um 349 T€ und gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von 375 T€, standen gestiegene Instandhaltungs- und

Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1.445 T€ gegenüber.

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Erträge aus</b>		
Gewinnabführung	122	162
Finanzanlagen des Anlagevermögens	10	11
Bank- und Sparkassenzinsen	52	59
<b>Erträge insgesamt</b>	<b>184</b>	<b>232</b>
<b>Aufwendungen für</b>		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	225	545
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>225</b>	<b>545</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>-41</b>	<b>-313</b>

Das neutrale Ergebnis in Höhe von -T€ 211 (Vorjahr: -T€ 334) setzt sich im Wesentlichen wie im Vorjahr aus den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 56) und den Aufwendungen für die Abrisskosten im Mannweg/Guts-Muths-Weg (T€ 147) zusammen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 1.930 T€ erwarten lässt.

## Vermögenslage

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

<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>	<b>2022 TEUR</b>	<b>2021 TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	108	92
Sachanlagen	198.262	199.238
Finanzanlagen	467	488
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>198.837</b>	<b>199.818</b>
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>Langfristig</b>		
Forderungen & Rechnungsabgrenzungsposten	5	5
<b>Kurzfristig</b>		
Unfertige Leistungen & andere Vorräte	10.119	10.061
Flüssige Mittel	14.453	10.696
Übrige Aktiva	332	345
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>	<b>24.909</b>	<b>21.107</b>
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>223.746</b>	<b>220.925</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.821 T€ auf einen Wert von 223.746 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Gesamtinvestitionen in Höhe von 6.049 T€, davon 5.391 T€ für Modernisierungen, planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7.027 T€ gegenüber.

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

Unter den unfertigen Leistungen mit 10.080 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

KAPITALSTRUKTUR	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Langfristig</b>		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.199	3.226
Rücklagen	74.103	71.102
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	2.869	3.611
<b>Insgesamt</b>	<b>80.171</b>	<b>77.939</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	381	387
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Langfristig</b>		
Pensionsrückstellungen	7.891	7.519
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	121.004	121.951
Sonstige Verbindlichkeiten	16	52
<b>Insgesamt</b>	<b>128.911</b>	<b>129.522</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Übrige Rückstellungen	735	545
Erhaltene Anzahlungen	11.173	10.614
Übrige Verbindlichkeiten	2.375	1.918
<b>Insgesamt</b>	<b>14.283</b>	<b>13.077</b>
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>223.746</b>	<b>220.925</b>

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 2.225 T€ auf 80.552 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 35,8 % im Vergleich zum Vorjahr mit 35,3 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 961 T€. Der Rückgang resultiert aus einer Neuaufnahme von Darlehensmitteln in Höhe von 12.648 T€, den planmäßigen Tilgungen von 5.089 T€ und außerplanmäßige Tilgungen von 8.506 T€ gegenüberstehen.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 1.391 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	198.842	199.823
Finanzierungsmittel	209.082	207.461
<b>Überdeckung</b>	<b>10.240</b>	<b>7.638</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	14.453	10.696
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	10.451	10.406
<b>Insgesamt</b>	<b>24.904</b>	<b>21.102</b>
Kurzfristige Verpflichtungen	14.664	13.464
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>10.240</b>	<b>7.638</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben und ist auch im Jahr 2023 gesichert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet.

## Leistungsindikatoren

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

	Einheit	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	35,8	35,3	34,0
Jahresergebnis	T€	2.516	3.281	3.495
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,2	4,2	4,6
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,1	2,7	3,2
Cashflow	T€	9.951	10.342	10.152
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m. / m <sup>2</sup>	5,91	5,83	5,75
Durchschnittliche Wohnungs-Betriebskosten (kalt, umlagefähig) am Bilanzstichtag	€ p.m. / m <sup>2</sup>	1,75	1,73	2,05
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m. / m <sup>2</sup>	2,03	1,83	1,65
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a. / VE	471	418	414
Fluktuationsquote	%	7,2	7,3	8,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,4	1,5	1,4
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,6	0,9	1,0

## 4 Risiko- und Chancenbericht

### Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikoanalyse

Die durch die Corona-Pandemie ohnehin erschwerten wirtschaftlichen Bedingungen haben sich durch den Ukraine-Krieg weiter verschärft und wirken sich massiv auf den bezahlbaren Wohnungsbau aus.

Neben Lieferengpässen bei Rohstoffen und Materialien durch abgeschnittene Lieferketten, der rasant steigenden Inflation und der weiter steigenden Zinsentwicklung sind vor allem die enormen Kostensteigerungen bei Baustoffen und Energieversorgung, die zu weiteren Preissteigerungen im Bausektor beitragen. Diese stellen Hemmnisse für die erforderliche Bautätigkeit sowohl im Neubau als auch bei Maßnahmen im Bestand dar. Eine Verteuerung der Wohnkosten wird voraussichtlich die Folge sein.

Risiken, die sich hieraus ergeben, sind Verzögerungen in der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Das im Januar 2023 von der Stadt Essen herausgegebene Wohnungsmarktbarometer liefert eine fundierte Einschätzung zur erwarteten Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Essen. Die aktuelle Lage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt ist aus Sicht der Experten sehr angespannt. Vergleicht man die Einschätzung der aktuellen Marktlage mit der Einschätzung der Marktlage für die nächsten zwei bis fünf Jahre aus dem Wohnungsmarktbarometer 2021, so ist festzustellen, dass die erwarteten weiteren Anspannungen in den Segmenten der preisgebundenen kleinen und großen Mietwohnungen bereits nach einem Jahr nahezu eingetreten sind. Für die kommenden zwei bis fünf Jahre wird auch auf dem Essener Eigentumsmarkt kaum von einer Entspannung ausgegangen.

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

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

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus ist die Leerstandsreduktion durch aktives Objekt- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel der GEWOBAU. Dadurch können die Leerstandskosten reduziert und gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale realisiert werden. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die GEWOBAU langfristige Mietverhältnisse. Zudem gewährleistet das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist unter regulären Bedingungen nur in Einzelfällen vorhanden und in seiner Gesamtheit als gering zu erachten. Weitere Vermietungsrisiken zeichnen sich derzeit nicht ab.

Weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds sind zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu

erwarten. Dies spiegeln auch die seit Jahren stabile Fluktuationsquote sowie die Fluktuationsgründe, bei denen das Wohnumfeld so gut wie keine Rolle spielt, wider.

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich besichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite.

Die GEWOBAU hat sich in der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre durch langfristige Sollzinsbindungen und Volltilgerstrukturen das günstige Zinsniveau zunutze gemacht, um das Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiko perspektivisch zu minimieren. Der Kapitalbedarf bevorstehender energetischer Modernisierungsmaßnahmen wird primär über zinsvergünstigte Förderkredite gedeckt werden. Daher hält sich das Zinsänderungsrisiko insgesamt in einem beschränkten Rahmen.

Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

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

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

Die sich verändernden Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen der Umwelt- und Klimapolitik werden von der GEWOBAU fortlaufend betrachtet und in die Geschäftsentwicklung einbezogen. Modernisierungen werden stets auch unter Einbeziehung energetischer Aspekte geprüft und vorgenommen. Die Vorarbeiten zur Erreichung der Klimaneutralität haben wir im Berichtsjahr entscheidend vorangetrieben. Mit der Begutachtung und der Analyse unseres gesamten Wohnungsbestandes ergänzen wir die Grundlage für unsere strategischen Überlegungen.

In zukünftigen Jahren erfolgt neben der Fortschreibung die weitere Klärung von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten unter Einbezug von Fachberatern zwecks weiterer Ausarbeitung und Konkretisierung des Klimapfades. Daraus ableitend sollen die Ergebnisse in der zukünftigen Unternehmensplanung, den zukünftigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplänen und damit in den Wirtschaftsplanungen Niederschlag finden. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung 2021 die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

Es werden sich dadurch Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der GEWOBAU und damit die Vermögens-, Finanz und Ertragslage ergeben. Der Einsatz regenerativer und klimaschonender Energiequellen kann auch als positiver Beitrag der GEWOBAU für den Klimaschutz wahrgenommen werden.

## Risikomanagementsystem und Compliance

Das Risikomanagementsystem der GEWOBAU ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren 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.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der GEWOBAU 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.

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

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören zunehmend 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 sowie der Einsatz einer Fachkraft als Nachbarschaftscoach werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und stabile Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die GEWOBAU verfolgt weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Dazu gehören neben der Förderung einzelner nachbarschaftlicher Projekte insbesondere das seit Anfang 2020 bereit gestellte digitale Kundenportal mit zugehöriger App, das kontinuierlich weiterentwickelt wird und von immer mehr Mietern und in zunehmenden Maße genutzt wird.

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



**„Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs sowie der Einsatz einer Fachkraft als Nachbarschaftscoach werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und stabile Nachbarschaftsstrukturen unterstützen.“**

## 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 langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie die energetischen Modernisierungen im Hinblick auf die Erreichung des klimaneutralen Gebäudebestandes bilden weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten der GEWOBAU. Der Fokus liegt hierbei insbesondere auf der baulichen Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie auf der umfassenden Entwicklung und Anpassung des Bestandes an die sich ändernden Marktgegebenheiten. Als Basis dafür dienen die Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der GEWOBAU werden branchenüblich finanziert. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die GEWOBAU ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch bestandsersetzende Neubaumaßnahmen durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden in den vergangenen Jahren entwickelt und werden in den folgenden Jahren geplant. So wird in der Siedlung Maßmannweg/Guts-Muths-Weg in Bergerhausen ein ersetzender Neubau realisiert werden: Anstelle der bisherigen 116 zumeist kleinen und auch unter energetischen Aspekten nicht zeitgemäßen Wohnungen werden dort 116 moderne und bedarfsgerechte Wohnungen – z.T. auch öffentlich gefördert – sowie 11 Stadthäuser und eine Kindertagesstätte entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch andersorts – wird ein besonderes Augenmerk auf den ganzheitlichen sozialen und ökologischen Quartiersgedanken gelegt.

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

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Essen, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung steht einer weiteren positiven Entwicklung der GEWOBAU im Jahr 2023 nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher unter Verwendung vorsichtiger betriebswirtschaftlicher Ansätze erstellt wurde. Somit wurden vergleichbare Entwicklungen der Mieten und Erlösschmälerungen, eine teilweise Nichtumlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Preise und höhere Aufwendungen für die Instandhaltung berücksichtigt. Der Wirtschaftsplan lässt ein Ergebnis von 1.929.749,- € erwarten, besondere eventuelle Auswirkungen der Ukraine Krise kann das prognostizierte Jahresergebnis für 2023 noch nicht berücksichtigen.

Essen, den 6. April 2023

**Stephan Klotz**      **Alfred Krausenbaum**  
Der Vorstand

## 6 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 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 vier Vollsitzungen und zwei Ausschusssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat mit dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sowie dem Wirtschafts- und Finanzplan für 2023 beschäftigt. Weiterhin war die Planung, aber auch die Unterbrechung, des Neubauvorhabens am Maßmannweg Gegenstand der Sitzungen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der GEWOBAU nach § 53 GenG, die die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse umfasst, ist von März bis Anfang April 2023 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 2022 und den Lagebericht. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 und dem Lagebericht 2022 beschäftigt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 12. Mai 2023 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 2022.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2022 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBAU für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Essen, den 12. Mai 2023

**Jürgen Rimmel**

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA		2022 EUR	2021 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		107.953,00	91.517,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	186.698.231,43		187.908.238,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.042.618,15		9.298.083,15
Grundstücke ohne Bauten	65.415,49		65.415,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.343,66		82.343,66
Technische Anlagen und Maschinen	463.811,00		507.401,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.893,00		338.770,00
Bauvorbereitungskosten	1.612.394,32	198.261.707,05	1.039.128,98
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00		187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77		200.675,77
Sonstige Ausleihungen	76.360,60		96.117,29
Andere Finanzanlagen	2.779,47	467.315,84	2.779,47
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>198.836.975,89</b>	<b>199.817.970,24</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	10.079.805,74		10.023.356,55
Andere Vorräte	39.682,22	10.119.487,96	37.972,90
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	85.525,00		72.386,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	327,46		327,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	184.274,42		221.672,87
Sonstige Vermögensgegenstände	61.935,40	332.062,28	50.092,03
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.452.672,50	10.696.319,77
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>24.904.222,74</b>	<b>21.102.127,85</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	4.555,00	<b>4.555,00</b>	4.772,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>223.745.753,63</b>	<b>220.924.870,09</b>

<b>PASSIVA</b>			<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			120.300,00	127.200,00
der verbleibenden Mitglieder			3.198.900,00	3.226.185,16
aus gekündigten Geschäftsanteilen			3.300,00	3.322.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	9.000,00 (Vorjahr 7.814,84)			0,00
<b>Kapitalrücklage</b>			<b>13.767.059,32</b>	<b>13.767.059,32</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage			9.036.375,57	8.784.754,59
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	251.620,98 (Vorjahr 328.070,47)			
Bauerneuerungsrücklage			1.000.000,00	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			50.300.000,00	60.336.375,57
davon aus Bilanzgewinn:	2.750.000,00 (Vorjahr 3.000.000,00)			47.550.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag			861.623,38	918.748,98
Jahresüberschuss			2.516.209,81	3.280.704,73
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			251.620,98	3.126.212,21
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<b>80.552.147,10</b>	<b>78.326.582,31</b>
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen			7.891.093,00	7.518.547,00
Sonstige Rückstellungen			734.568,00	8.625.661,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			86.715.017,91	88.431.175,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			34.379.271,18	33.623.741,24
Erhaltene Anzahlungen			11.173.179,41	10.614.198,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung			622.273,25	563.017,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			1.406.396,59	1.189.924,43
Sonstige Verbindlichkeiten			271.807,19	134.567.945,53
davon aus Steuern:	98.533,96 (Vorjahr 89.952,60)			113.052,64
<b>Bilanzsumme</b>			<b>223.745.753,63</b>	<b>220.924.870,09</b>

# Gewinn- & Verlustrechnung

vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR		2021 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.354.793,02		36.893.706,58
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	745.705,28	38.100.498,30	670.487,00
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		56.449,19	413.659,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		892.508,10	528.606,54
Sonstige betriebliche Erträge		483.250,16	407.638,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.422.483,30		17.902.393,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	672.376,04	19.094.859,34	404.724,47
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.437.846,41</b>	<b>20.606.980,69</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.622.750,98		3.310.544,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.239.161,18	4.861.912,16	513.630,73
davon für Altersversorgung:	563.781,74		
	(Vorjahr -114.018,49)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.062.759,43	7.036.171,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.219.364,65	2.042.608,67
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	122.256,32		162.348,49
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.885,61		10.627,15
davon aus verbundenen Unternehmen:	6.745,00		
	(Vorjahr 6.745,00)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52.126,15	184.268,08	59.155,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.616.335,57	3.310.892,59
davon aus Aufzinsung:	225.068,00		
	(Vorjahr 545.042,00)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		41.620,21	-0,28
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.820.122,47</b>	<b>4.625.263,95</b>
Sonstige Steuern		1.303.912,66	1.344.559,22
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.516.209,81</b>	<b>3.280.704,73</b>
Gewinnvortrag		861.623,38	918.748,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		251.620,98	328.070,47
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.126.212,21</b>	<b>3.871.383,24</b>







# AN

# HA

# NG

- 72 **1 Allgemeine Angaben**
- 72 **2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**
- 74 **3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**  
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung
- 78 **4 Sonstige Angaben**

# 1 Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss 2022 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.

## 2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

#### Sachanlagevermögen

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

#### Zugänge

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2022 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 werden als Bemessungsgrundlage für die am 31. Dezember 1990 bereits im Bestand befindlichen Gebäude die Buchwerte zum 1. Januar 1991 und für die ab 1991 bezugsfertig erstellten Bauten die Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

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 seit 2020 mit einer verkürzten Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

Die Technischen Anlagen und Maschinen werden linear mit 12,5 %, 16 % bzw. 20 % abgeschrieben. Die Abschreibungssätze für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 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 Bewertungsabschlages wegen Leerstands.

### Andere Vorräte

Der Heizölbestand und die Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Latente Steuern

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

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

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

## Rückstellungen

### Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %) sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,75 % bzw. 2,0 % (Vorjahr: 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 31.12.2022 348.756 €.

### 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

#### Bilanz

a) Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)				
	AK/HK zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2022
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	714.653,49	52.813,39	0,00	0,00	767.466,88
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	356.012.816,55	5.306.133,36	0,00	0,00	361.318.949,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.183.129,28	28.803,19	0,00	0,00	15.211.932,47
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	2.509.810,12	78.758,44	0,00	0,00	2.588.568,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.967.969,80	61.748,05	0,00	0,00	3.029.717,85
Bauvorbereitungskosten	1.039.128,98	573.265,34	0,00	0,00	1.612.394,32
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>377.883.869,92</b>	<b>6.048.708,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>383.932.578,30</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00	0,00	0,00	0,00	187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77	0,00	0,00	0,00	200.675,77
Sonstige Ausleihungen	96.117,29	0,00	-19.756,69		76.360,60
Andere Finanzanlagen	3.890,00	0,00	0,00	0,00	3.890,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>488.183,06</b>	<b>0,00</b>	<b>-19.756,69</b>	<b>0,00</b>	<b>468.426,37</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>379.086.706,47</b>	<b>6.101.521,77</b>	<b>-19.756,69</b>	<b>0,00</b>	<b>385.168.471,55</b>

kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen			Buchwerte	
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschrei- bungen in Zusammen- hang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
€	€	€	€	€	€
<b>623.136,49</b>	<b>36.377,39</b>	<b>0,00</b>	<b>659.513,88</b>	<b>107.953,00</b>	<b>91.517,00</b>
168.104.578,12	6.516.140,36	0,00	174.620.718,48	186.698.231,43	187.908.238,43
5.885.046,13	284.268,19	0,00	6.169.314,32	9.042.618,15	9.298.083,15
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
2.002.409,12	122.348,44	0,00	2.124.757,56	463.811,00	507.401,00
2.629.199,80	103.625,05	0,00	2.732.824,85	296.893,00	338.770,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.394,32	1.039.128,98
<b>178.644.489,21</b>	<b>7.026.382,04</b>	<b>0,00</b>	<b>185.670.871,25</b>	<b>198.261.707,05</b>	<b>199.239.380,71</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	187.500,00	187.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	200.675,77	200.675,77
0,00	0,00	0,00	0,00	76.360,60	96.117,29
1.110,53	0,00	0,00	1.110,53	2.779,47	2.779,47
<b>1.110,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.110,53</b>	<b>467.315,84</b>	<b>487.072,53</b>
<b>179.268.736,23</b>	<b>7.062.759,43</b>	<b>0,00</b>	<b>186.331.495,66</b>	<b>198.836.975,89</b>	<b>199.817.970,24</b>

b) Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten (8.695 T€) sowie mit Dritten und Mietern noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen (1.385 T€) enthalten. Demgegenüber werden die hierauf geleisteten Vorauszahlungen unter dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

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

Weder im aktuellen Jahr noch im Vorjahr waren Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr vorhanden. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 57 T€ (54 T€) und sonstige Bereiche in Höhe von 127 T€ (168 T€).

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

<b>FORDERUNGEN</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Forderungen aus Vermietung	85.525,00	72.386,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	327,46	327,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	184.274,42	221.672,87
Sonstige Vermögensgegenstände	61.935,40	50.092,03
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>332.062,28</b>	<b>344.478,63</b>

<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>&lt;= 1 Jahr</b>	<b>&gt; 1 Jahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.715.017,91 (88.431.175,16)	3.767.015,84 (3.742.397,69)	82.948.002,07 (84.688.777,47)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.379.271,18 (33.623.741,24)	1.536.713,70 (1.508.331,68)	32.842.557,48 (32.115.409,56)
Erhaltene Anzahlungen	11.173.179,41 (10.614.198,95)	11.173.179,41 (10.614.198,95)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	622.273,25 (563.017,36)	622.273,25 (563.017,36)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.406.396,59 (1.189.924,43)	1.390.354,71 (1.137.801,08)	16.041,88 (52.123,35)
Sonstige Verbindlichkeiten	271.807,19 (113.052,64)	271.807,19 (113.052,64)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>134.567.945,53</b> (134.535.109,78)	<b>18.761.344,10</b> (17.678.799,40)	<b>115.806.601,43</b> (116.856.310,38)

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

<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>EUR</b>
für unterlassene Instandhaltung	546.500,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	120.000,00
Rückständige Urlaubstage	66.183,00

- 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):

	davon Restlaufzeit		davon gesichert	Art der Sicherung
	> 1 bis 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	EUR	EUR
	15.605.945,80	67.342.056,27	86.715.017,91	GPR
	(15.497.617,49)	(69.191.159,98)	(88.431.175,16)	GPR
	6.329.161,66	26.513.395,82	34.379.271,18	GPR
	(6.544.118,70)	(25.571.290,86)	(33.623.741,24)	GPR
	16.041,88			
	(52.123,35)			
	<b>21.951.149,34</b>	<b>93.855.452,09</b>	<b>121.094.289,09</b>	
	(22.093.859,54)	(94.762.450,84)	(122.054.916,40)	

## Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten in Höhe von 147 T€ enthalten.

Der Anstieg der Altersversorgungsaufwendungen steht in Zusammenhang mit der Veränderung der Bewertungsparameter des Rententrends von 1,5 % auf 2,0 %.

## 4 Sonstige Angaben

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

b) Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich 61 Mitarbeiter, davon 9 Teilzeitkräfte, und 1 Auszubildende, beschäftigt.

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	30	7
Technische Mitarbeiter	8	1
Mitarbeiter im Regiebereich, Hauswarte etc.	14	1
<b>Gesamt</b>	<b>52</b>	<b>9</b>

c) Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 31.12. eines Geschäftsjahres haben sich im laufenden Geschäftsjahr um 30.885,16 € vermindert. Die Haftsummen verringerten sich im Geschäftsjahr um 29.700,00 €. Der Gesamtbetrag der Haftsummen zum Ende des Geschäftsjahres beläuft sich auf 3.331.500,00 €. Gemäß § 19 der Satzung hätten die Mitglieder im Falle einer Insolvenz Nachschüsse in Höhe der Haftsumme zu leisten.

<b>MITGLIEDER</b>	<b>Anzahl</b>
Anfang 2022	6.795
Zugang 2022	319
Abgang 2022	354
<b>Ende 2022</b>	<b>6.760</b>

d) Bilanzgewinn 2022

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung aus dem Bilanzgewinn 2022 vor:

<b>BILANZGEWINN 2022</b>	<b>3.126.212,21 €</b>
Ausschüttung einer Dividende von 8 %	258.334,81 €
Zuführung zu Andere Ergebnisrücklagen	2.000.000,00 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	867.877,40 €

e) Bestellobligo

Am Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen für Neubau in Höhe von 50 T€ und für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 273 T€.

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

g) Vorgänge von wesentlicher Bedeutung mit gravierenden Risiken für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten.

h) Die GEWOBAU hält einen Anteil von 60 % = 187.500,00 € an der GEWOBAU multimedia GmbH, Essen. Gemäß des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages führt die GEWOBAU multimedia GmbH den Jahresüberschuss von 123.506,32 € an die GEWOBAU ab. Von den Erträgen aus der Gewinnabführung ist die Dividendengarantie für den Minderheitsgesellschafter in Höhe von 1.250,00 € abgesetzt.

Das Eigenkapital der GEWOBAU multimedia GmbH betrug am 31. Dezember 2022 552.500,00 €.



i) Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

j) Mitglieder des Vorstandes:

Stephan Klotz (Vorsitzender)  
Alfred Krausenbaum

k) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Vorsitzender:  
Jürgen Rimmel  
Stellv. Vorsitzender:  
Andreas Hendrix

Wolf Ambauer (bis 31.05.2022)  
Renate Glombitza  
Cornelia Lindemann  
Michael Schürmann  
Martin Starmans  
Dr. Johannes Wieseler  
Prof. Dr. Michael Wozalla (bis 31.05.2022)

Essen, den 6. April 2023

**Stephan Klotz**      **Alfred Krausenbaum**

Der Vorstand

# Impressum

## **GEWOBAU**

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

## **Konzeption und Gestaltung**

heureka GmbH Essen

## **Text**

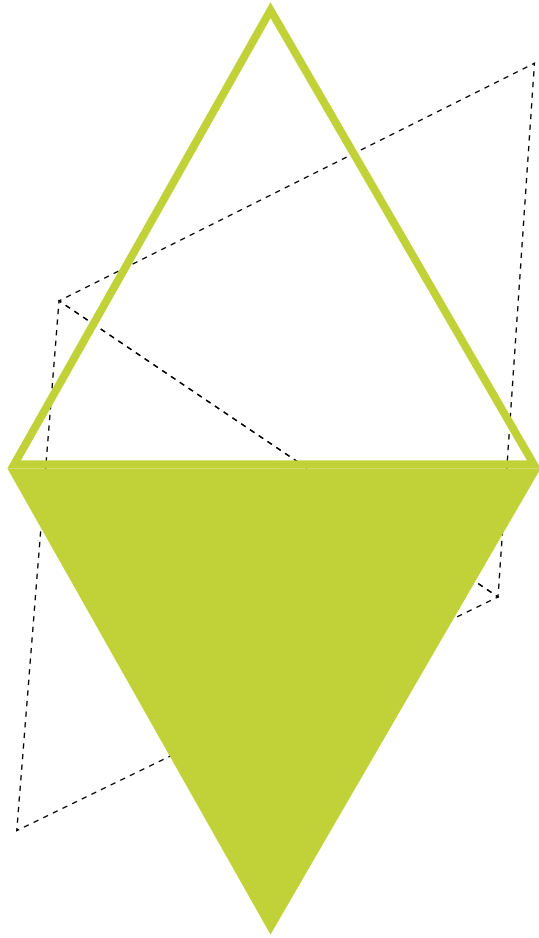
Sandra Kesseboom

## **Fotos**

Simon Bierwald/INDEED Photography  
S. 12 Stocker, Adobe Stock  
S. 23 Photo\_Concepts, gettyimages  
S. 38 smuki, Adobe Stock  
S. 46 Brands&People, unsplash

## **Druck**

NIESEN GmbH  
Art Print Publishers



[www.gewobau.de/jahresbericht](http://www.gewobau.de/jahresbericht)

