

n a h



**persönlich.
gemeinsam.
lokal.**

(D)EIN HERZ FÜR ESSEN.

12

Ausbildungsstationen

6.760

Genossenschaftsmitglieder

11

Mieterevents 2023

nah

am Menschen,
der Gesellschaft,
der Region.

Wir gestalten bezahlbaren Wohnraum, der nicht nur ein Dach über dem Kopf bietet, sondern ein warmes, einladendes Zuhause. Dafür sind wir nah an den Menschen, deren Lebensräume wir gestalten. Im Herzen unseres Handelns steht das zwischenmenschliche Miteinander und der Austausch mit Mietern, Partnern und Kollegen. Wir sind stolz auf unser Engagement in der Region Essen. Unser gemeinsames Ziel ist es, eine Atmosphäre in der Nachbarschaft und am Arbeitsplatz zu schaffen, in der Zusammenarbeit großgeschrieben wird, individuelle Wünsche Beachtung finden und Unterstützung und Empathie ein gesellschaftliches Selbstverständnis sind. Lassen Sie uns auf das Jahr 2023 zurückblicken – und auf die Themen und Menschen, die uns am Herzen liegen.

Gemeinsam fit für die Zukunft

Zwischenmenschlichkeit können und wollen wir uns leisten

Vorwort



Stephan Klotz
Vorstandsvorsitzender

Dr. Eike Klingsch
Technischer Vorstand

Liebe Leserinnen und Leser,

wir blicken auf ein erfolgreiches 2023 zurück. Ein Jahr, das geprägt war von Einsatz, Innovation und dem fortwährenden Streben nach sozialer Verantwortung. Unsere Genossenschaft hat in dieser herausfordernden Zeit viele ihrer Aufgaben tatkräftig angepackt und ihre Chancen genutzt.

Ein besonderer Meilenstein war die Neuaufstellung unseres Vorstands mit Dr. Eike Klingsch am 1. August 2023. Mit seiner Erfahrung und Expertise im Bereich der Dekarbonisierung und Entwicklung energetischer Konzepte verantwortet er den technischen Bereich unserer Genossenschaft. Gemeinsam werden wir die drängenden Themen unserer Zeit, wie die Klimaneutralität unseres Bestandes, weiter angehen und dabei stets das Wohl und die Interessen unserer Mitglieder im Blick behalten.

Unser Engagement für unsere Mieterinnen und Mieter stand auch 2023 im Mittelpunkt unseres Handelns. Mit dem neuen Mieterbüro in Überruhr und einem vielseitigen Serviceangebot, sei es digital oder persönlich vor Ort, setzen wir auf Nähe und Erreichbarkeit. Mein herzlicher Dank gilt dabei unserem engagierten Team, das täglich mit viel Herzblut am Erfolg unserer Genossenschaft arbeitet.

Wir haben im Jahr 2023 erstmals einen Auszubildenden-Workshop für junge Talente veranstaltet, um diese für die GEWOBAU zu gewinnen. Dabei hatten beide Seiten die Möglichkeit, sich persönlich kennenzulernen. Die äußerst positive Resonanz bestärkt uns in unserem empathischen Handeln und zeigt, dass wir den richtigen Weg wählen und ein attraktiver Arbeitgeber sind.

Empathie war auch das Stichwort im Kulturbereich – denn Kultur ist für uns mehr als nur ein Zusatzangebot: Sie trägt stark zum gesellschaftlichen Miteinander bei und ist daher integraler Bestandteil unserer Philosophie. Die exklusive Konzertreihe „GEWOBAU nach Noten“ war ein voller Erfolg und bot nicht nur musikalische Höhepunkte, sondern auch die Möglichkeit der Begegnung und des Austauschs der Mitglieder untereinander.

Unser langfristiges soziales Engagement zeigt sich auch in der kontinuierlichen Weiterentwicklung des etablierten Erfolgskonzepts des Nachbarschaftstreffs Schulzzwanzig. Dank einer neuen Mitarbeiterin konnte diese Weiterentwicklung qualitativ umgesetzt werden.

Unsere Vision einer lebendigen, innovativen und sozial engagierten Wohnungsgenossenschaft bildet die Grundlage unseres Handelns. Gemeinsam werden wir auch in Zukunft konstruktiv und intensiv daran arbeiten, diese Vision zu verwirklichen.

Ich wünsche Ihnen einen anregenden, informativen Jahresbericht.

Ihr Stephan Klotz

Vorstandsvorsitzender der GEWOBAU

Geschäftsverlauf und -ergebnis

Die GEWOBAU setzte auch im Jahr 2023 ihre erfolgreiche und vorausschauende Politik fort. Auch 2023 verzeichneten wir eine sich stabilisierende Vermietung, was auf die Kontinuität unserer Geschäftspolitik hinweist.

Um der wachsenden Nachfrage nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum zu entsprechen, legen wir weiterhin einen starken Fokus auf die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes. Gleichzeitig entwickeln wir unsere Gebäude ganzheitlich weiter, um zeitgemäße Wohn- und Lebensräume zu schaffen. Darüber hinaus planen wir bedarfsgerechten Neubau, um ein attraktives und lebenswertes Umfeld für unsere Mieter zu schaffen.

Die Zufriedenheit unserer Mieter bleibt ein zentrales Ziel unserer Arbeit. Neben der Instandhaltung der baulichen Substanz pflegen wir intensiven persönlichen Kontakt zu unseren Mietern auf verschiedenen Ebenen. Besonders hervorzuheben ist dabei unser Hausmeisterdienst, der von unseren Mietern sehr geschätzt wird. Mit sechs Hausmeistern, die jeweils für ein definiertes Wohngebiet zuständig sind, bieten wir unseren Mietern einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort. Unsere Hausmeister sind mobil und schnell zur Stelle, kümmern sich zuverlässig um Reparaturen und überprüfen die Sicherheit der Gebäude und Außenanlagen.

Seit 2020 bereichert auch unser GEWOBAU-Nachbarschaftscoach das Serviceangebot für unsere Mieter und trägt maßgeblich dazu bei, soziale Werte wie Gemeinschaftssinn, Fairness, Höflichkeit, Kompromissbereitschaft und Toleranz in den Hausgemeinschaften zu fördern und das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken.

Das Seniorenberatungsprogramm „SEBERA“ ist ein weiterer Eckpfeiler unserer Bemühungen um die Mieterzufriedenheit. Dieser persönliche Beratungsservice bietet von der individuellen Beratung zur altersgerechten Alltagsorganisation bis hin zur Unterstützung bei Wohnungsumbauten umfassende Hilfeleistungen für unsere betagten und gesundheitlich eingeschränkten Mieter, mit dem Ziel, ihnen einen längeren Verbleib in unseren Wohnungen zu ermöglichen.

Des Weiteren machen wir bedarfsgerechte, zentrale und quartiersnahe Angebote in Kooperation mit kompetenten Trägern sozialer und gesellschaftlicher Institutionen. Der Mietertreff „Schulzzwanzig – Ein Glücksfall für Jung und Alt“ im Stadtteil Huttrop arbeitet beispielsweise erfolgreich mit dem Jugendamt der Stadt Essen zusammen, während im „LionTreff“ in Bergerhausen der Magnet Ruhrgebiet e. V. einen wichtigen Beitrag zum Wohl der Mieter und des Quartiers leistet.

Im Jahr 2023 setzten wir unsere umfassende Portfolioanalyse fort, die durch die bereits 2022 begonnene Begehung unseres Bestandes zur Erfassung und Überprüfung von technischen Daten ergänzt wurde. Diese Maßnahme diente der Konkretisierung und Verfeinerung unserer Investitionsplanung. Besonderes Augenmerk legten wir dabei auf die energetische Betrachtung unseres Wohnungsbestandes. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen unmittelbar in die jährlichen Modernisierungs- und Instandhaltungspläne ein.

Die GEWOBAU blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2023 zurück und freut sich auf die Fortsetzung ihrer engagierten Arbeit im kommenden Jahr. Unsere Strategien bewähren sich weiterhin, die abermals niedrige Leerstandsquote ist

ein Indikator für die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen und bestätigt die Bedeutung unserer Investitionen in die Qualität und Nachhaltigkeit unseres Immobilienportfolios.

Das Jahresergebnis (Jahresüberschuss) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug 3,9 Mio. €, der Bilanzgewinn erhöhte sich auf rund 4,4 Mio. €.

	2023	2022	2021	2020	2019
Jahresüberschuss	3.937	2.516	3.281	3.495	2.927
Bilanzgewinn	4.411	3.126	3.871	4.179	3.690

A black and white photograph of a person performing a handstand in a bright, modern yoga studio. The person is centered in the frame, balancing on a mat on a light-colored wooden floor. They are wearing a light-colored long-sleeved shirt and dark leggings. The studio has large windows in the background, offering a view of a city with a prominent spire. The ceiling features a skylight with a grid of beams. The overall atmosphere is calm and focused.

ausgeglichen

Ein stressfreier Start in die Woche mit Yoga hält Geist und Körper fit. Jeden Montag lädt die GEWOBAU alle Mitarbeiter zu einem professionell geführten Yoga-Kurs ein. Die gemeinsame Bewegung und die erlernten Techniken sorgen für einen persönlichen Ausgleich zur Arbeit und unterstützen zeitgleich den Stressabbau.

In einem Umfeld, in dem die Arbeit von Sorgfalt und Unterstützung geprägt ist, können sich unsere Mitarbeiter voll und ganz auf das Wesentliche fokussieren: das Wohlergehen unserer Mieter. Die GEWOBAU weiß, dass eine Wohnung ein höchstpersönlicher Lebensraum ist – sie ist ein Zuhause.



fokussiert

Die GEWOBAU bietet innovative Wohnkonzepte, die so vielfältig sind wie das Leben selbst – zum Beispiel das charmante „Wohnen mit Service“. In Zukunft sollen weitere generationsübergreifende Projekte realisiert werden. Dabei wird ein Fokus auf „small but smart“ liegen, also kleinen, aber sehr gut ausgestatteten und funktionalen Wohnungen.



innovativ




engagiert

Wir setzen uns auf vielfältige Art und Weise für mehr Wohn- und Lebensqualität in Essen ein. Zum einen ermöglichen wir unseren Mitgliedern einen attraktiven Zugang zu kulturellen Angeboten. Zum anderen engagiert sich unsere Stiftung WohnLeben in der Förderung von generationsübergreifenden Kinder-, Jugend- und Nachbarschaftsprojekten.

Mit neuer Kraft voraus

Bereits seit 2001 gibt es in Essen Huttrop das Projekt „Schulzzwanzig“ – mit dem Ziel, die ansässigen Kinder und Eltern zu unterstützen. Felicitas Dudda, eine der beiden Gründerinnen, hat ihrem Herzensprojekt nie ganz den Rücken kehren können. Zu Hause die Rente zu genießen, kommt für sie nicht in Frage, denn als Sozialarbeiterin mit Leib und Seele gibt es für sie im Schulzzwanzig noch einiges zu tun!

A photograph of Felicitas Dudda, a woman with blonde hair, smiling and sitting at a wooden table. She is wearing a black cardigan over a red turtleneck and a necklace with a green pendant. On the table in front of her are several books and colorful educational materials. In the background, there is a wooden bookshelf filled with books and a window on the left.

Felicitas Dudda

Sozialarbeiterin,
Schulzzwanzig

„Es war mir ein Anliegen, unsere Angebote zu verfeinern und sie noch besser auf die Bedürfnisse der Bewohner auszurichten.“



Als Mitbegründerin sind Sie seit Ende des letzten Jahres wieder im Schulzzwanzig tätig. Was hat sich Ihrer Meinung nach verändert?

Seit das Schulzzwanzig im Jahr 2001 dank der Unterstützung der GEWOBAU und des Jugendamts der Stadt Essen gegründet wurde, konnten wir den Kindern und Eltern regelmäßig stattfindende Angebote und Kurse bieten. Während der Coronapandemie mussten die Angebote und Kooperationen leider ruhen. Es hat sich einiges gewandelt – die Pandemie hat ihre Spuren hinterlassen, und wir hatten einige Veränderungen im Team. Aber das Herz des Projekts, seine Seele, ist bis heute unverändert geblieben. Es war und ist ein Ort der Gemeinschaft und des Zusammenhalts, und es ist wunderbar, wieder ein Teil davon zu sein.

Gab es Familien, die Sie wiedererkannt haben?

Ja, es gab einige herzliche Wiedersehen. Ein schönes Beispiel ist eine Mutter, die an der monatlichen Müttergruppe teilnimmt und früher bereits als Kind bei uns gespielt hat. Mich spricht immer wieder jemand an und sagt: „Frau Dudda, erinnern Sie sich noch an mich?“ Das ist das größte Kompliment für mich und meine Arbeit.

Welche Veränderungen konnten Sie bereits umsetzen?

Es war mir ein Anliegen, unsere Angebote zu verfeinern und sie noch besser auf die Bedürfnisse der Bewohner auszurichten. Die Mütter-Montagsgruppe wird zum Beispiel regelmäßig wieder vom Babybesuchsdienst des Jugendamts Essen begleitet. In Kooperation mit dem Caritasverband konnten wir zudem eine monatliche Erziehungsberatung installieren, über die Eltern eine gezielte Einzelberatung wahrnehmen können. Für die Kinder bieten wir mittwochnachmittags die Gruppe Bücherwurmkids an. Aktuell lesen wir gemeinsam das Buch Pumuckl. Durch feste Rituale und den spielerischen Umgang mit Buchstaben, Silben und Wörtern nehmen die Kinder das Angebot mit Begeisterung an. Jedes neue Angebot, das wir schaffen, ist ein weiterer Schritt in die richtige Richtung.



Schulz 20

Was ist das Besondere am Schulzzwanzig?

Das Besondere sind die vielfältigen Menschen und ihre individuellen Potenziale. Jeder bringt etwas Einzigartiges ein, und wir bemühen uns, jedem zu helfen, sein Potenzial voll auszuschöpfen. Die Arbeit ist nie statisch: Die Bewohner verändern sich, die Altersgruppen verändern sich. Wir schauen daher genau auf die Bedürfnisse.

Welche Pläne haben Sie für die Entwicklung der zukünftigen Angebote im Schulzzwanzig?

Die Bedürfnisse der Bewohner stehen bei unseren Planungen immer im Vordergrund. Wir wollen Angebote schaffen, die sowohl unterstützend als auch bereichernd sind. Ich arbeite daran, neue Gruppen und Aktivitäten zu entwickeln, wie eine Hausaufgabenbetreuung sowie Sport- und Seniorenangebote.

Welche Unterstützung erhalten Sie bei Ihrer Arbeit durch die GEWOBAU?

Ich bin sehr dankbar, denn ich bekomme viel Unterstützung auf ganz unterschiedlichen Ebenen. Die GEWOBAU hat mir großes Vertrauen geschenkt, sodass ich sehr selbstständig arbeiten kann. Mit Frau Baeher, der Sozialarbeiterin der GEWOBAU, stehe ich in engem Kontakt. Wir tauschen uns aus und beraten uns gegenseitig. Das ist eine wichtige Hilfestellung für mich. Jeder meiner Kollegen hat ein offenes Ohr und versucht, das Schulzzwanzig auf vielseitige Weise zu unterstützen.



„Jeder bringt etwas Einzigartiges ein, und wir bemühen uns, jedem zu helfen, sein Potenzial voll auszuschöpfen.“

Gibt es bestimmte Aspekte oder Projekte in Ihrer Tätigkeit, die Ihnen besonders viel Freude bereiten?

Ich bin mit Leib und Seele Sozialarbeiterin. Für mich ist es bedeutsam, wenn ich nach Gesprächen die Rückmeldung bekomme: Es hat sich was bewegt, im positiven Sinne. Die Fortschritte der Kinder zu beobachten und das direkte Feedback der Bewohner zu erhalten, gibt mir und dem Team viel zurück. Es sind die kleinen Momente, in denen man sieht, wie die Arbeit Früchte trägt. Es gibt immer wieder Momente, in denen ich sicher bin, meine Arbeit lohnt sich.

Wie sieht ein Arbeitstag im Schulzwanzig aus? Wie sehen Sie Ihre Zukunft in dem Projekt?

Ich versuche möglichst an allen Angeboten teilzunehmen, um mir einen Überblick zu verschaffen, und habe einige Änderungen vorangetrieben. Dazu gibt es natürlich Fragen oder auch Kritik seitens der Bewohner. Ich stehe hier immer zur Verfügung, um meine Änderungen zu erklären.

Bei den Bücherwurmkids bin ich dabei, um noch mehr Struktur zu etablieren. Durch meine Arbeit als Erzieherin kann ich auf einen großen Erfahrungsschatz zurückgreifen und so noch mehr pädagogische Ansätze einbringen und Anreize schaffen.

Ich bin daneben aber auch für die Koordination mit unseren Kooperationspartnern zuständig und viel am Schreibtisch. Meine Zukunft hier ist zwar zeitlich begrenzt, aber ich bin bestrebt, nachhaltige Strukturen zu schaffen, die auch nach meinem Ausscheiden Bestand haben werden.



Statten Sie dem Schulzwanzig doch mal einen Besuch ab:
Schulzstraße 20
45138 Essen-Huttrop

musikalisch

2023



Kammerkonzert
Wohnen mit Service



**„Insgesamt ein perfekt gelungener
und unvergesslicher Nachmittag!
Wir sagen Danke für dieses
– nicht selbstverständliche –
soziale Engagement!“**



Weihnachtskonzert bei
der GEWOBAU

Auch 2023 hat die GEWOBAU wieder für zahlreiche musikalische Highlights gesorgt. Unter dem Motto „GEWOBAU nach Noten“ verzauberten die Essener Philharmoniker und das Essener Musiker-Duo Benny & Joyce unsere Mitglieder bei verschiedenen Veranstaltungen. Denn wo Musik begeistert, bringt sie auch die Menschen einander näher. Deshalb liegt uns dieses kulturelle Engagement so am Herzen, und wir freuen uns, dass wir unseren Mietern wieder besondere Momente des Glücks beschern konnten.





Stiftung WohnLeben

Unsere Stiftung für die Menschen in Essen

Seit ihrer Gründung im Jahr 2006 setzt sich die Stiftung WohnLeben für eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in Essen ein. Ihr Fokus liegt dabei auf der Förderung von generationsübergreifenden Kinder-, Jugend- und Nachbarschaftsprojekten sowie auf der Unterstützung sozial benachteiligter Menschen in unserer Stadt.

Um die langfristige Sicherung und Erhaltung des Stiftungsvermögens zu gewährleisten, wurde dem Gründungstifter ein Darlehen in Höhe von 200.000 € zur Verfügung gestellt. Die daraus resultierenden jährlichen Erträge sollen im Rahmen des steuerlich Zulässigen zur Substanzsicherung und -erhaltung einer freien oder zweckgebundenen Rücklage zugeführt werden. Dieser kluge Ansatz ermöglicht es der Stiftung, ihre finanzielle Basis zu stärken und somit ihre Förderprojekte nachhaltig zu gestalten.

Im Jahr 2023 konnte die Stiftung WohnLeben neben erwirtschafteten Zinserträgen in Höhe von 10.127,89 € Spendengelder in Höhe von 3.728,15 € verzeichnen. Insgesamt konnten somit 24.541,74 € an verschiedene Projekte vergeben werden.

Die Vielfalt der geförderten Projekte spiegelt sich in den Spendenprojekten der Stiftung im Jahr 2023 wider:



Schulzzwanzig: Ein Leuchtturmprojekt für Gemeinschaft und Vielfalt

In der Schulzstraße 20 in Essen-Huttrop ist das Projekt „Schulzzwanzig“ bereits seit 2002 ein herausragendes Beispiel für das soziale Engagement der GEWOBAU in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt der Stadt Essen. Der Nachbarschaftstreff trägt entscheidend dazu bei, die Wohnsituation in den Häusern der Siedlung, in denen Menschen aus 22 Nationen mit vielfältigen kulturellen Hintergründen wohnen, zu bereichern und zu verbessern.

Das „Schulzzwanzig“ schlägt eine Brücke zwischen verschiedenen Kulturen und schafft eine harmonische Gemeinschaft. Unter der Leitung der engagierten Mitarbeiter des Jugendamtes der Stadt Essen bietet der Treffpunkt den Bewohnerinnen und Bewohnern ein vielseitiges, bedarfsgerechtes Angebot. Damit ist das „Schulzzwanzig“ mehr als nur ein Treffpunkt – es ist ein Ort der Begegnung und des Austauschs. Die Angebote reichen von Hausaufgabenhilfe über Kleinkinderbetreuung bis hin zu einem Müttertreff. Die Organisation verschiedener jahreszeitlicher Feste stärkt den Gemeinschaftssinn und fördert das Verständnis zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen. Darüber hinaus stellte die GEWOBAU im Berichtsjahr eine Mitarbeiterin für das Schulzzwanzig ein, die die Kursangebote im Schulzzwanzig neu strukturieren und ausweiten soll. Auch die besonders aktive und engagierte Arbeit des dort verantwortlichen Hausmeisters trägt maßgeblich zum Erfolg des Schulzzwanzig bei.

Im Jahr 2023 unterstützte die Stiftung WohnLeben das „Schulzzwanzig“ mit einer Spende in Höhe von 9.000 €. Die Stiftung WohnLeben trägt somit maßgeblich dazu bei, dass das „Schulzzwanzig“ als sozialer Leuchtturm weiterhin einen positiven Einfluss auf das Zusammenleben in der Schulzstraße und der Nachbarschaft ausübt.



Integratives Drachenbootrennen auf dem Baldeneysee: gemeinsam für Inklusion und Teamwork

Am 11. August 2023 fand auf dem Baldeneysee in Essen das integrative Drachenbootrennen statt, das von der Stiftung WohnLeben mit einer Spende von 2.500 € unterstützt wurde. Bei diesem besonderen Event paddelten Aktive mit und ohne Einschränkung gemeinsam in einem Boot, um auf der Essener Regattastrecke nicht nur sportliche Leistungen zu erzielen, sondern auch eindrucksvoll zu demonstrieren, wie gut Inklusion und Teamwork in der Praxis funktionieren können. Das Rahmenprogramm an Land trug zusätzlich zu einer lebendigen Atmosphäre bei: Die Schulband des Franz Sales Hauses sorgte für gute Unterhaltung und schuf eine positive Stimmung. Ergänzend dazu gab es ein Gesundheitsangebot zum Thema Ernährung, das die Teilnehmer und Zuschauer gleichermaßen ansprach. Das integrative Drachenbootrennen auf dem Baldeneysee verdeutlichte einmal mehr, dass gemeinsames Engagement nicht nur Spaß macht, sondern auch dazu beiträgt, die Gesellschaft stetig inklusiver zu gestalten.



Sommerferienspaß im Bürgertreff Überrauch: **kreative Freizeitgestaltung in Gemeinschaft**

Für das Ferienprogramm „Sommerferienspaß“ stellte die Stiftung WohnLeben dem Bürgertreff Überrauch eine Spende in Höhe von 2.000 € zur Verfügung. Ein besonderes Highlight des Sommerferienspaßes war der Tanz-Workshop, der durch die finanzielle Unterstützung der Stiftung WohnLeben ermöglicht wurde. Hier hatten Kinder und Jugendliche die Gelegenheit, eine eigene Tanzchoreografie zu erlernen, die sie schließlich mit Stolz beim Abschluss am 2. Juli 2023 und beim Herbstfest „Überraucher September“ am 2. September 2023 präsentierten. Der Tanz-Workshop förderte nicht nur die kreative Entfaltung und die Bewegung der jungen Teilnehmer, sondern stärkte auch das Gemeinschaftsgefühl und die Freude am künstlerischen Ausdruck. Der Sommerferienspaß im Bürgertreff Überrauch ist nicht nur eine willkommene Abwechslung für die Kinder und Jugendlichen in Überrauch, sondern auch eine Möglichkeit, die Gemeinschaft im Stadtteil zu stärken.

Fanta-Party im Bürgertreff Überrauch: **Plattform für neue Freundschaften**

Im August und Oktober 2023 fanden im Bürgertreff Überrauch zwei „Fanta-Partys“ für Kinder statt, die durch eine Spende der Stiftung WohnLeben in Höhe von 500 € unterstützt wurden. Insgesamt 155 Kinder aus der Nachbarschaft nahmen an den fröhlichen Veranstaltungen teil, die für leuchtende Kinderaugen sorgten. Es wurde ausgelassen getanzt und Spiele sowie kleine Gewinne bereiteten den Kindern zusätzliche Freude.

Die Fanta-Partys waren nicht nur eine Gelegenheit für die Kinder, sich zu amüsieren, sondern boten ihnen auch eine Plattform, um die Kinder der Nachbarschaft

besser kennenzulernen und neue Freundschaften zu schließen. Spiele, Lachen und gemeinsame Aktivitäten förderten das Gemeinschaftsgefühl und schufen positive Erinnerungen für die Kinder.



RuhrTalente: **Förderung junger Talente im Ruhrgebiet**

Das Stipendienprogramm „RuhrTalente“ wurde von der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen, Bocholt, Recklinghausen in Zusammenarbeit mit dem Initiativkreis Ruhr und der RAG-Stiftung ins Leben gerufen, um leistungsstarke Schüler aller Schulformen ab der achten Klasse auf ihrem Weg zu fördern.

Die GEWOBAU Stiftung WohnLeben unterstützt das RuhrTalente-Programm bereits seit fünf Jahren kontinuierlich. Durch die Förderung ermöglicht die Stiftung eine umfassende Begleitung der talentierten Jugendlichen auf ihrem Bildungsweg. Dabei werden nicht nur finanzielle Barrieren überwunden, sondern auch gezielte Maßnahmen ergriffen, um das volle Potenzial der Schüler zu entfalten. Die regelmäßige Beratung und die individuelle Talentförderung sorgen dafür, dass die Teilnehmer nicht nur ihre schulischen Ziele erreichen, sondern auch ihre persönlichen Leidenschaften und Interessen entdecken und entfalten können. Das Programm schafft zudem eine Gemeinschaft von Gleichgesinnten, in der sich die Schüler gegenseitig inspirieren und motivieren können. In diesem Jahr erhielt eine engagierte Schülerin eine Unterstützung in Höhe von 2.000 €.



Kinder-Weihnachtsspaß: strahlende Kinderaugen und Hüpfburg-Freude

Im Jahr 2023 wurde der „Kinder-Weihnachtsspaß“ im BürgerTreff in Überehr durch eine Spende von 2.500 € unterstützt. Diese finanzielle Unterstützung ermöglichte es, das Herzstück der Veranstaltung zu realisieren: eine riesige Kraken-Hüpfburg, die nicht nur für jede Menge Spaß, sondern auch für strahlende Kinderaugen sorgte. Darüber hinaus konnten dank der Spende auch Büchergutscheine für Kindertagesstätten finanziert werden, um den kleinen Teilnehmern die Freude am Lesen näherzubringen.

Gemeinsame Ukraine-Hilfe in Essen: ein Neuanfang durch Solidarität

Die Stiftung WohnLeben hat angesichts des Krieges in der Ukraine ein wichtiges Zeichen der Solidarität gesetzt und im Jahr 2022 eigens das Spendenkonto „Ukraine-Hilfe in Essen“ ins Leben gerufen. Dieses spezielle Konto wurde eingerichtet, um geflüchteten Menschen aus der Ukraine, die in Wohnungen der GEWOBAU ein neues Zuhause gefunden haben, umfassende Unterstützung zu bieten. Die Stiftung startete einen großen Spendenaufruf, der sich an das gesamte GEWOBAU-Netzwerk richtete. Das Ziel war es, die Kräfte zu bündeln und gemeinsam mit Mitarbeitenden, Dienstleistern, Mitgliedern und der Stiftung WohnLeben die Menschen aus der Ukraine bestmöglich zu unterstützen. Die Spenden werden gezielt nach den Bedürfnissen der Familien eingesetzt, sei es für Kleidung, Spielzeug, Möbel oder Haushaltsgegenstände. Die Stiftung WohnLeben leistete hierbei eine unterstützende Finanzierung von insgesamt 6.041,74 €. Die GEWOBAU und die GEWOBAU Stiftung WohnLeben möchten sich von ganzem Herzen bei allen Helfern und Spendern bedanken. Durch ihre wertvolle Unterstützung wird den

Menschen, die durch den Krieg alles verloren haben, in Essen ein Neuanfang ermöglicht. Diese gemeinsame Solidarität trägt dazu bei, dass sie wieder Hoffnung schöpfen können und sich in ihrer neuen Heimat willkommen fühlen.

Kammerkonzerte für einen guten Zweck: gemeinschaftliche Spendenaktion für die Stiftung WohnLeben

Im Rahmen der Konzertreihe „GEWOBAU nach Noten“, die die GEWOBAU im Jahr 2023 für ihre Mitglieder veranstaltete, boten vier besondere Kammerkonzerte nicht nur kulturelle Höhepunkte für unsere Mieter, sondern auch eine Gelegenheit für soziales Engagement. Bei den Konzerten wurde jeweils ein Spendenglas für die GEWOBAU Stiftung WohnLeben aufgestellt und so insgesamt ein Betrag von 1.028,15 € gesammelt, der der Stiftung zugutekommt.

Das Geschäftsjahr 2023 der GEWOBAU Stiftung WohnLeben wurde mithilfe der eingegangenen Spenden mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die GEWOBAU Stiftung WohnLeben möchte sich herzlich bei allen bedanken, die unsere Stiftung im Jahr 2023 unterstützt und durch ihre großzügigen Spenden ein Zeichen für Solidarität und Mitmenschlichkeit gesetzt haben.

Die für das Jahr 2024 erwarteten Zinserträge sowie weitere Spenden sollen im Sinne der Stiftungssatzung für weitere Förderprojekte genutzt werden.

Insgesamt

24.541,74€

konnten 2023 an verschiedene Projekte vergeben werden.

Unsere Mitarbeiter sind das Fundament des Unternehmens. Jedes Mitglied unseres Teams verkörpert unsere Unternehmenswerte: Verbindlichkeit, Kundennähe und verantwortungsvolles Handeln. Damit trägt jeder Einzelne durch sein Engagement zur Verwirklichung unserer gemeinsamen Vision bei.

Moderne Arbeitsumgebung und gesundheitsfördernde Maßnahmen

Wir schätzen die Balance zwischen Beruf und Privatleben. Unsere flexiblen Arbeitszeiten und ein modern gestalteter Arbeitsplatz sind nur ein Teil unseres Engagements für die physische und mentale Gesundheit unserer Mitarbeiter.

Mitarbeit

Der Schlüssel zum Erfolg liegt in unserer Hand

Der GEWOBAU ist eine positive und unterstützende Arbeitsatmosphäre wichtig. Wir fördern unsere Mitarbeiter bei ihrer Arbeit daher so gut wie möglich und bieten regelmäßige Fort- und Weiterbildungen an, um ihre Fähigkeiten und Kenntnisse weiter zu verbessern. Wir unterstützen unsere Mitarbeiter individuell und nach persönlichem Bedarf. Das Spektrum reicht von technischen Fortbildungen bis hin zum Personal Coaching, mit dem wir die Entwicklung persönlicher Fähigkeiten fördern möchten. Darüber hinaus bieten wir zur persönlichen Absicherung jedes Mitarbeiters ein umfangreiches Paket an Sozialleistungen an – das reicht von einem Zuschuss zur Miete über vermögenswirksame Leistungen und den Beitritt zur Unfallversicherung bis hin zur betrieblichen Altersvorsorge.

Kreativität und Mitgestaltung

Die besten Ideen entstehen aus der kreativen Zusammenarbeit. Deshalb ist bei uns jeder dazu eingeladen, eigene Ideen in Projektgruppen einzubringen und so sein Arbeitsumfeld aktiv mitzugestalten.

Eine Kultur des Miteinanders

Bei der GEWOBAU herrscht eine Atmosphäre der Offenheit, der Toleranz und des Zusammenhalts. In unserem Team wird jeder Einzelne gleichermaßen unterstützt. Wir verstehen uns nicht nur als Unternehmen, sondern auch als eine Gemeinschaft von Menschen, die mit Engagement und Motivation vertrauenswürdige Arbeit leisten. Durch Achtsamkeit und ein offenes Ohr für jeden fördern wir eine Atmosphäre, in der sich alle zugehörig fühlen.

ter

Gemeinschaft erleben

Unsere regelmäßig stattfindenden Mitarbeiterevents sind Ausdruck der interaktiven Unternehmenskultur. Sie fördern das Verständnis füreinander und sind gleichzeitig eine Gelegenheit, gemeinsam Erfolge zu feiern.



Innovation durch Ausbildung

Digitalisierung und Automatisierung erleichtern unseren Arbeitsalltag. Sie machen nicht nur vieles schneller und effizienter. Für unsere Mitarbeiter sind sie zudem ein essenzieller Schritt, um durch schlankere Prozesse mehr Zeit zu gewinnen und sich so zum Beispiel schneller um Anfragen und Themen unserer Mieter kümmern zu können.

Damit wir zukünftig noch mehr Zeit für die persönliche Betreuung gewinnen, hat sich die GEWOBAU dazu entschlossen, den Bereich Digitalisierung auszubauen und aus den eigenen Reihen fachlich und personell zu verstärken.

Im Zuge dieser strategischen Entwicklungsinitiativen haben wir erstmalig jungen Menschen Plätze für die Ausbildung zum Kaufmann für Digitalisierungsmanagement angeboten, um den Anforderungen der digitalen Transformation langfristig gerecht zu werden.

Im Interview erzählt unser erster Auszubildender aus diesem Bereich, **Dan Nguyen**, wie seine Leidenschaft für Computertechnik ihn zur Ausbildung bei der GEWOBAU geführt hat.

Wieso haben Sie sich für den Ausbildungsberuf Kaufmann für Digitalisierungsmanagement entschieden? Was ist das Besondere für Sie?

Mein Interesse für die IT begann bereits in meiner Kindheit. Angefangen hat es mit meiner ersten Konsole und den ersten Computerspielen. In der zweiten Klasse hat mein Vater mir eine PlayStation 2 gekauft. Das war mein erster Kontakt zu einer Spielekonsole. Neben den Spielen habe ich mich schnell für die Technik und die einzelnen Komponenten dahinter interessiert. Im Laufe der Zeit habe ich dann begonnen, Konsolen und PCs zu erweitern, zu reparieren oder umzubauen. Dementsprechend war es naheliegend, einen Ausbildungsberuf zu ergreifen, der IT mit Projektplanung vereint und meine Interessen widerspiegelt.

Wie sind Sie auf die GEWOBAU und die freie Ausbildungsstelle aufmerksam geworden?

Meine Eltern sind aus beruflichen Gründen von Halle an der Saale nach Essen gezogen. Mich hat ein Umzug persönlich auch gereizt, sodass ich entschieden habe, mitzugehen. Vor dem geplanten Umzug habe ich nach passenden Stellenanzeigen gesucht und bin auf einer Azubi-Website auf die Anzeige der GEWOBAU gestoßen. Als ich mich über das Unternehmen informiert habe, war ich sofort begeistert. Da ich noch in Halle an der Saale wohnte, fand das erste Vorstellungsgespräch digital statt. Dabei hat sich für mich schnell bestätigt, dass ich meine Ausbildung gerne bei der GEWOBAU absolvieren möchte.



Sie sind für die Ausbildung von Halle an der Saale nach Essen gezogen. Was mögen Sie besonders an Ihrer neuen Heimat?

Ich wohne seit ein paar Monaten in Essen und freue mich, neue Orte und Plätze zu erkunden. Aktuell gefällt mir der Stadtteil Rüttenscheid sehr. Hier gibt es einen guten Mix aus ruhigeren Wohlfühlorten, Bars und Restaurants, aber auch individuellen Geschäften. In den nächsten Monaten möchte ich noch viele weitere Orte in Essen und Umgebung erkunden.

Was gefällt Ihnen denn besonders gut an der GEWOBAU als Arbeitgeber?

Ich wurde von allen Mitarbeitern sehr herzlich empfangen. Die Kollegen sind sehr hilfsbereit und stehen mir bei aufkommenden Fragen zur Seite. Die Ausbildung bei der GEWOBAU macht mir großen Spaß.

Sie sind der erste Auszubildende zum Kaufmann für Digitalisierungsmanagement bei der GEWOBAU.

Wie kann diese Funktion in Zukunft unterstützen?

In meiner Funktion kann ich die Digitalisierung von Prozessen bei der GEWOBAU voranbringen und diese somit für die Mitarbeiter vereinfachen. Daten, die zum Teil noch auf Papier vorhanden sind, wie zum Beispiel Ein- und Ausgangsrechnungen, könnten viel schneller und effizienter digital verschickt und verwaltet werden. Dies führt nicht nur zu einer Zeitersparnis für die Mitarbeiter, sondern ist zudem viel nachhaltiger, da weniger Papier gebraucht wird. Ein weiteres Aufgabengebiet ist die Betreuung der aktuellen Hard- und Software. Hier helfe ich den Kollegen aus den verschiedenen Abteilungen gerne, wenn sie Fragen haben oder etwas mal nicht funktioniert. Ich kümmere mich dann darum, die aufgetretenen Probleme zu beheben.

Sie sind seit Kurzem selbst Mieter der GEWOBAU.

Was hat Ihnen zu Beginn geholfen, sich in Ihrer ersten eigenen Wohnung einzuleben?

Ich habe in den ersten Wochen in einer vollausgestatteten Gästewohnung der GEWOBAU gewohnt, bis ich meine erste eigene Wohnung bezogen habe. Die Gästewohnung wurde kurz danach umgebaut, und ich durfte einiges aus der Wohnung mitnehmen. So musste ich mir z. B. keine Küchenutensilien mehr kaufen. Da ich kein Auto besitze, hat mir zum Glück ein sehr hilfsbereiter Kollege geholfen,

„Ohne Digitalisierung wird es in Zukunft nicht möglich sein, ein Unternehmen effizient zu führen.“



und somit war die Wohnung schnell eingerichtet. Ich fühle mich sehr wohl in meiner neuen Wohnung und brauche nur ein paar Minuten zu Fuß zur GEWOBAU.

Wo sehen Sie Chancen der Digitalisierung für die Unternehmen von morgen?

Es werden immer neue digitale Trends und Techniken aufkommen, daher gibt es immer wieder neue spannende Dinge zu lernen. Viele Prozesse wären erheblich langsamer und komplizierter. Ohne Digitalisierung wird es in Zukunft nicht möglich sein, ein Unternehmen effizient zu führen.

Neben der neu etablierten Ausbildung in der Digitalisierung ist uns auch die Ausbildung von Immobilienkaufleuten seit vielen Jahren ein wichtiges Anliegen. Im letzten Geschäftsjahr haben wir erstmals einen Azubi-Workshop mit mehreren Bewerbern veranstaltet. Das Ziel war es, sich außerhalb eines Bewerbungsgesprächs persönlich kennenzulernen und erste Einblicke in das Berufsfeld und die Werte der GEWOBAU zu ermöglichen. Erfreulicherweise konnten wir durch den Workshop auch für 2024 zwei neue Auszubildende zur Immobilienkauffrau gewinnen. Die Themenschwerpunkte liegen vor allem in der Vermietung von Immobilien, der Projektbetreuung und kaufmännischen Tätigkeiten.

Bereits seit August 2023 ist **Anouk Teesink** als Auszubildende bei der GEWOBAU. Wir freuen uns, sie im Interview vorzustellen.



Sie sind seit August 2023 Auszubildende zur Immobilienkauffrau. Wieso haben Sie sich für diesen Ausbildungsberuf entschieden und was ist das Besondere für Sie?

Die Immobilienbranche ist sehr vielseitig. Nach bestandener Ausbildung gibt es zahlreiche Bereiche, in denen man tätig werden kann. Ein weiterer wichtiger Punkt für mich waren die vielfältigen Weiterbildungsmöglichkeiten. Zudem bin ich bereits in meiner Kindheit mit dem Bereich in Kontakt gekommen, da meine Eltern selbst Immobilieneigentümer sind. Dadurch habe ich früh gemerkt, dass ich auf jeden Fall Immobilienkauffrau werden möchte.

Wie sind Sie auf die freie Ausbildungsstelle bei der GEWOBAU aufmerksam geworden?

Ich habe mich über die unterschiedlichen Immobilienunternehmen im Ruhrgebiet informiert und habe von mehreren Bekannten sehr viel Positives über die GEWOBAU gehört. Daraufhin habe ich eine Initiativbewerbung geschrieben und bin zum Vorstellungsgespräch eingeladen worden. Ich habe mich direkt wohlfühlt und mich sehr gefreut, als die Zusage seitens der GEWOBAU kam.

Was gefällt Ihnen bisher am besten?

Während meiner Ausbildung bei der GEWOBAU werde ich alle Abteilungen im Unternehmen kennenlernen und darf dort mitarbeiten. Da ich erst seit einem guten halben Jahr hier tätig bin, war ich bisher in der Personalabteilung und der Vermietung eingesetzt. Aktuell arbeite ich in der Buchhaltung mit. Ich finde es sehr schwer, eine Antwort auf die Frage zu finden. Jede Abteilung hat mir bisher sehr gut gefallen und in jedem Bereich gibt es interessante Aufgaben. Besonders spannend war für mich jedoch die Mitarbeit im Bereich Vermietung. In dieser Zeit konnte ich einige Bestände der GEWOBAU kennenlernen und durfte an Wohnungsbesichtigungen sowie an Wohnungsübergaben und -abnahmen mit den Mietern teilnehmen. Hier hat mir vor allem der enge Kontakt zu den Mietern und Interessenten Spaß gemacht.

Wie erleben Sie die Atmosphäre mit Ihren Kollegen und was darf im Arbeitsalltag nicht fehlen?

Ich bin dankbar, dass mich alle Kollegen gut aufgenommen haben und sehr hilfsbereit sind. Das hat mir den Ausbildungsstart erleichtert und ich konnte mich direkt wohlfühlen.

Mir ist der enge Kontakt zu den Kollegen wichtig, sei es bei der gemeinsamen Arbeit oder in der Mittagspause. Schön finde ich auch, dass der GEWOBAU gemeinsame Aktivitäten wichtig sind. Es gibt jedes Jahr einen Betriebsausflug und eine Weihnachtsfeier. Hier kann man seine Kollegen in einer anderen Umgebung kennenlernen und wächst als Team enger zusammen. Im Sommer trifft man sich auch gerne auf ein kaltes Getränk nach Feierabend.

Welches Objekt aus dem GEWOBAU-Bestand finden Sie besonders interessant und warum?

Die Atmosphäre im Tuchmachersteig 1 in Essen-Werden finde ich besonders interessant. Die Lage des Hauses und die Kombination aus moderner Architektur und der erhaltenen Natursteinmauer sind wirklich außergewöhnlich.

Die Nähe zu den Mietern ist der GEWOBAU ein wichtiges Anliegen. Wie können Sie als zukünftige Immobilienkauffrau dazu beitragen und wie bringen Sie die Mieter einander näher?

Die GEWOBAU ist bereits stark sozial engagiert und ermöglicht viele Events. Aus meiner Sicht sollten die Mieterfeste und die Konzertreihen auf jeden Fall fortgeführt werden. Hier ergeben sich gute Möglichkeiten für einen Austausch, sowohl zwischen den Mietern als auch mit der GEWOBAU.

Wo sehen Sie sich in der Zukunft?

Mein erstes Ziel ist eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Nach jetzigem Stand kann ich mir anschließend ein Studium der Immobilienwirtschaft vorstellen. Ich bin sehr ehrgeizig und übernehme gerne Verantwortung, daher sehe ich mich langfristig in einer Führungsposition.

Aus welchen Gründen haben Sie sich für die GEWOBAU als Ausbildungsbetrieb entschieden?

Ich wurde zu mehreren Vorstellungsgesprächen in unterschiedlichen Unternehmen eingeladen. Die GEWOBAU hat mich von Anfang an überzeugt. Der Empfang war herzlich und die Atmosphäre war zugewandt, professionell und überzeugend. Ich habe mich direkt im Unternehmen wohlfühlt.

„Die GEWOBAU hat mich von Anfang an überzeugt. Der Empfang war herzlich und die Atmosphäre war zugewandt, professionell und überzeugend. Ich habe mich direkt im Unternehmen wohlfühlt.“



Für das Ziel einer klimagerechten und lebenswerten Umwelt verlangt das Klimaschutzgesetz von der Immobilienwirtschaft in Deutschland, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein. Die GEWOBAU hat in den letzten Jahren bereits einige Projekte zur Reduktion der CO₂-Emissionen abschließen können.

2010

Inbetriebnahme einer Luftwärmepumpenanlage in Freisenbruch (Dammstraße 6–36)

Gehört mit 280 kW zu den größten ihrer Art in Europa und wurde nach dem Bedarf der GEWOBAU gebaut. Ausgezeichnet mit dem RWE-Innovationspreis und einem Anerkennungspreis des Essener Umweltpreises 2010.

Klimapfad

2011

Renaturierung der Emscher

Gemeinsames Projekt mit der Emscher Genossenschaft als Beitrag zur Renaturierung der Emscher: Von den Dachflächen der Häuser im „Niehusmannskamp“ werden jährlich rund 580 m³ sauberes Regenwasser statt in die Kanalisation in die Berne geleitet.

2013

Inbetriebnahme Blockheizkraftwerk

mit Biogas in Überraehr. Das Projekt wurde mit dem Sonderpreis des Umweltpreises der Stadt Essen ausgezeichnet.

„Die Klimaneutralität ist eine Aufgabe, die wir nur gemeinsam bewältigen können.“

2016

Umfangreiche energetische Arbeiten im Bestand

z. B. Spillheide in Heidhausen, Überrauch und Werden.

2017

Modernisierung der Heizungsanlage im Bestand in Huttrop

Die vorhandenen, nicht regelbaren Fußbodenheizungen wurden mit Einzelraumregelungen für den Funkbetrieb umgerüstet. In diesem Zusammenhang wurde die gesamte Heizungsanlage hydraulisch abgeglichen. So wird eine gleichmäßige Wärmeverteilung erreicht und nur die Menge Energie in das System eingespeist, die erforderlich ist.

2018

Fledermausfreundliches Haus

Im Mai 2018 zeichnete der NABU gleich zwei Gebäude der GEWOBAU als „fledermausfreundliches Haus“ aus. Jeweils drei Fledermauskästen waren bei der Renovierung dieser Häuser in den Dachrand eingebaut worden.

Modernisierung von Gebäuden

Für die Siedlung Sonderfeld in Überrauch sind hohe Investitionen in die Dächer und Fenster gemäß dem GEG bis über das Jahr 2025 hinaus geplant.

2021**CO₂-Monitoring**

Erstmalige Durchführung eines CO₂-Monitorings für das Jahr 2020. Die Häuser der GEWOBAU wurden im Hinblick auf den Energiebedarf zur Beheizung und zur Warmwasserbereitung sowie den Allgmeinstrombedarf betrachtet.

2022–2023**Begehung des Bestandes**

und Erfassung der technischen Gebäudekennndaten zur strategischen Weiterentwicklung des Bestandes.

2024**GEWOBAU ECOPOWER**

In Kooperation mit den Stadtwerken Essen wird der Tarif GEWOBAU ECOPOWER mit 100 % Ökostrom exklusiv für GEWOBAU-Mieter angeboten.

2025 ff.**Energetische Sanierungen**

Modernisierungsarbeiten im Sinne der Klimastrategie: Im Fokus stehen dabei die Gebäudehüllen sowie die Anlagentechnik, also Warmwasseraufbereitung und Beheizung.

2045

Wo stehen wir?

Das EU-Parlament hat den geplanten Sanierungsvorgaben der Europäischen Gebäuderichtlinie zugestimmt. Diese sehen vor, dass der Energieverbrauch von Wohngebäuden durch die neuen Vorgaben bis zum Jahr 2030 im Schnitt um 16 % und bis zum Jahr 2035 um 20 bis 22 % sinken muss. Wie die EU-Richtlinie in Deutschland von der Politik umgesetzt wird, ist aktuell noch unklar. Durch die politische Situation der letzten Jahre ist eine enorme Dynamik im Bereich der Förderungen entstanden, die oftmals spontane Reaktionen und Flexibilität erfordert. Daher arbeitet die GEWOBAU für ein unterstützendes Fördermanagement eng mit Energieberatern zusammen.

Wie erreichen wir unser Ziel?

Um das übergeordnete Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, fährt die GEWOBAU eine zweigleisige Strategie. Zum einen erarbeitet die GEWOBAU für den Gesamtbestand strategische Ziele, beginnend mit den sogenannten „Worst Performing Buildings“ und deren energetischer Sanierung. Zum anderen werden die aktuellen technischen Gegebenheiten, wie z. B. die Zentralisierung der Heizsysteme, geprüft.

Was sind die nächsten Schritte?

Im Jahr 2023 hat die GEWOBAU durch einen externen Dienstleister Wohnungsbegehungen in ihren Beständen durchgeführt, um die wesentlichen technischen Gebäudedaten zu erfassen. Diese bilden die notwendigen Grundlagen sowohl zur weiteren Fortführung des Klimapfads als auch für die jeweiligen Modernisierungen und Instandhaltungen.

So werden momentan technische Tools aufgebaut, mit denen die GEWOBAU individuelle und konkrete Objektstrategien abbilden kann. Zusätzlich kommt ein Tool des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für die branchenübliche Berechnung der CO₂-Emissionen zum Einsatz.

Eine klimaneutrale Bewirtschaftung unserer Liegenschaften bis 2045 stellt uns vor Herausforderungen und bedarf einer Klimastrategie mit messbaren Zielen. Diese Strategie umfasst flexible Maßnahmen, die sowohl auf unvorhergesehene Ereignisse reagieren als auch energetische Modernisierungen ermöglichen. Wir nutzen Förderprogramme um sicherzustellen, dass die energetischen Einsparungen zu spürbar niedrigeren Heizkosten führen. Dieser Prozess trägt wesentlich zu unserem Ziel bei, nachhaltig und ressourcenschonend zu wirtschaften.

Konkret beginnt im Jahr 2024 die energetische Sanierung an fünf Häusern, wobei die Planung für eine energetische Modernisierung an weiteren sieben Häusern vorangebracht wird. Begonnen wird an Gebäuden mit den kritischsten Effizienzklassen, kontinuierlich wird fortlaufend der weitere Bestand saniert. Die Sanierungen umfassen dabei unter anderem die Gebäudehülle, die Dämmung der Dächer oder die Erneuerung der Heizungsanlage.

Mit Unterstützung von Projektpartnern werden quartiersübergreifende Strategien für die energetischen Erfordernisse der Großsiedlungen in Altenessen und Übberruhr entwickelt, die insbesondere auf eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung zielen. Gemeinsam mit den Stadtwerken Essen werden Kooperationen geprüft, um eine CO₂-neutrale Quartiersversorgung aufzubauen. Durch die kommunale Partnerschaft erhofft sich die GEWOBAU dauerhafte, wirtschaftliche und verlässliche Lösungen für die Mieter.

Gemeinsam mit den Mietern werden wir als GEWOBAU die gesetzten Ziele in den nächsten Jahren konsequent vorantreiben und erreichen.

Neubau

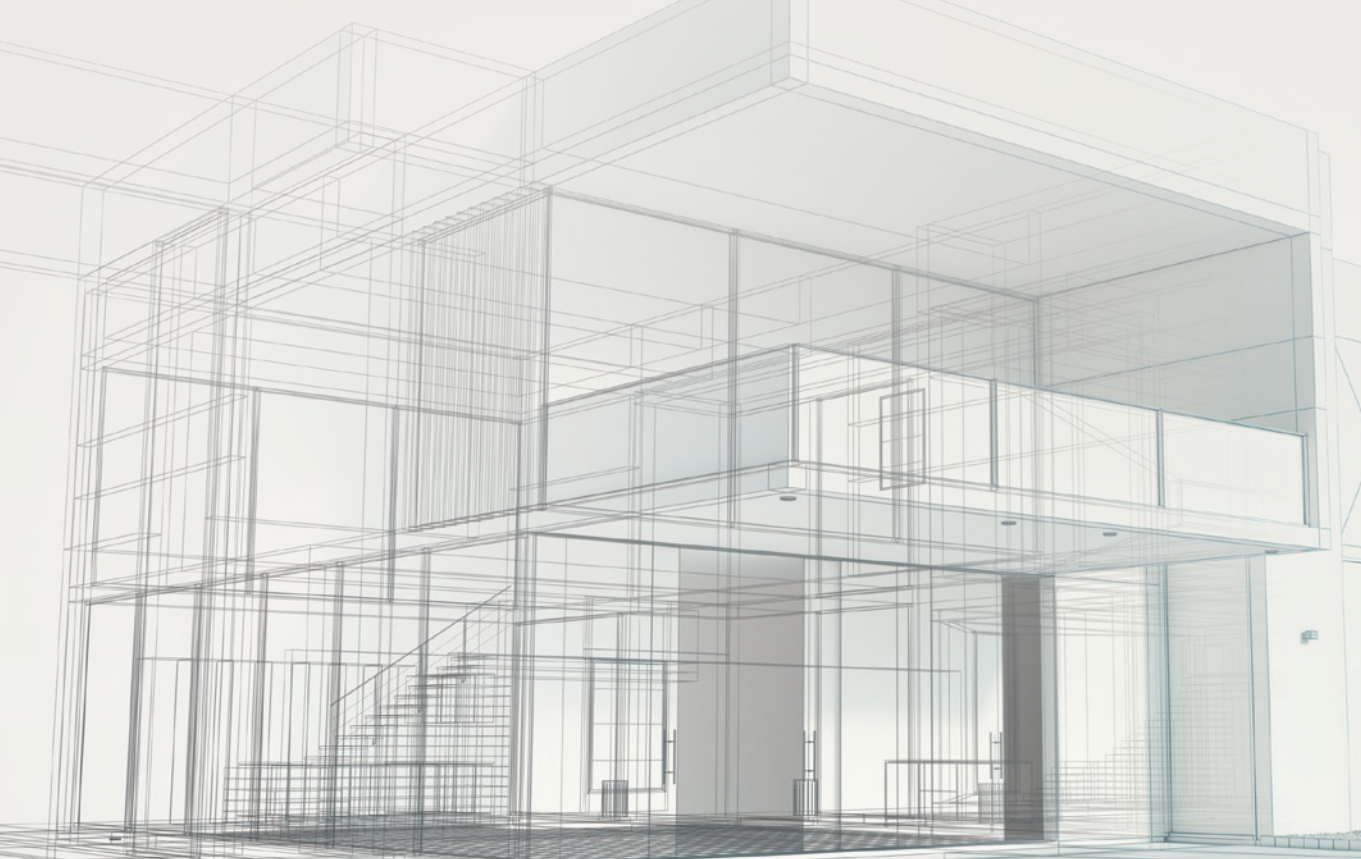
Bereits im Jahr 2022 wurde mit dem Einreichen des Bauantrages für die Kindertagesstätte der erste Grundstein zum Neubau-Projekt im Bereich des Guts-Muths-Weg und des Maßmannwegs gelegt. Auf Grund der seitdem veränderten Randbedingungen, wie höhere Baupreise, Materialknappheit und weiterhin erhöhte Zinsen, wurden technische und wirtschaftliche Optimierungen durchgeführt. Dies beinhaltet mehrere kleinere, aber dennoch genehmigungspflichtige Optimierungen an der Fassade und in der Innenausstattung. Basierend auf diesen Anpassungen hat die Stadt Essen uns Anfang des Jahres eine zweite Baugenehmigung (Nachtragsbaugenehmigung) zum Bau der Kindertagesstätte erteilt. Die konventionelle Massivbauweise ist weiterhin das wirtschaftlichste Bauverfahren für die KITA. Auch mit diesen Optimierungen und Anpassungen wird der geplante städtebauliche und architektonische Charakter des zukünftigen Quartiers erhalten bleiben.

Für die weiter zu planenden Wohngebäude in diesem Quartier werden Baukonstruktionen aus Holz geprüft. Die Gebäude C1 bis C3 stehen im Fokus. Das übergeordnete

Ziel ist, durch die verwendeten Materialien und den Energiestandard KfW 40 ein über den vollständigen Lebenszyklus hinweg nachhaltiges Gebäude zu errichten. Der gleiche Energiestandard, aber auch die Wärmeverteilung durch den Einbau von Fußbodenheizungen, soll in allen neu errichteten Gebäuden dieses Quartiers Standard werden.

Diese Überlegungen sind mit den veränderten Rahmenbedingungen sowie den technischen Herausforderungen im Quartier in Einklang zu bringen. Ziel dieser Überlegungen ist es, ein behagliches, nachhaltiges und generationenübergreifendes Quartier zu entwickeln. Dies bedarf detailliert geplanter, individueller, aber dennoch wirtschaftlicher Lösungen. Standardisierte Konzepte können insofern nur bedingt Anwendung finden.

Wir sind der Überzeugung, dass wir durch diese Überlegungen als Genossenschaft unserer Verantwortung für eine Quartiersgestaltung gerecht werden und gleichzeitig unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können.



Ein Zuhause für neue Mieter

Viele Mieter haben seit Jahren ihr Zuhause bei der GEWOBAU gefunden. Doch gehören Um- und Auszüge gehören immer zum Arbeitsalltag. Ist eine Wohnung frei geworden, soll diese für neue Mieter schnell zu einer neuen Heimat werden. Dazu wird nach einem Auszug die Wohnung von unseren Mitarbeitern geprüft und Modernisierungsarbeiten in Auftrag gegeben.

Diese fallen je nach Aufwand in zwei unterschiedliche Kategorien:

1. Instandhaltung

Die Wohnung ist in einem guten Zustand und es müssen nur Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Dazu gehören gehört zum Beispiel das Lackieren von Heizungen und Türen.

2. Modernisierung

„Kleine“ Modernisierung

In diesem Fall wird die gesamte Elektrik erneuert, die Küche modernisiert, die Türen und die Wohnungseingangstür sowie die Heizkörper werden überarbeitet, der Boden gespachtelt, die Wände in Makulatur tapezierfertig hergestellt. Das Badezimmer wird belassen, da es entweder auf Mieterwunsch bereits modernisiert wurde oder es noch in einem guten Zustand ist. Aus der Mode gekommene, aber dennoch erhaltenswerte Fliesen können teilweise mit einer Fliesenbeflockung einen neuen, zeitgemäßen Look bekommen. Zudem können die neuen Mieter als Modul eine Wohnungseingangstür der Widerstandsklasse RC2 sowie Vinylboden auswählen.

„Komplette“ Modernisierung

Die Wohnung wird komplett entkernt und neu aufgebaut. Zusätzlich zu den Maßnahmen der „kleinen“ Modernisierung erfolgt hier auch eine Badmodernisierung einschließlich der Leitungsführung und aller Sanitärgegenstände nach GEWOBAU-Standard und oftmals ein vollständiger Austausch der Türen und Heizkörper. Teilweise werden auch die Fenster in dieser Wohnung ausgetauscht und die Wohnung an eine ggf. bestehende Zentralheizung angeschlossen.

Nicht jede Wohnung kann zu hundert Prozent einer dieser Kategorien zugeordnet werden. Je nach Zustand werden alle Arbeiten zwischen Instandhaltung und Komplettsanierung kombiniert.



Besser isoliert durch neue Kunststoff-Fenster, die leicht gang- und schließbar sind

Austausch der Heizkörper
und Verlegung der
Therme in den Spitzboden

Modern

Modernisierung

Rundum hell und frisch
Entfernen der Tapete, Verputzen,
Makulatur-Anstrich in Weiß und
anschließende Überarbeitung
von Wänden und Decken

Gemütliche Raumentrenner
Abschleifen und Aufberei-
ten der Holzbalken für ein
offenes Raumkonzept



Erneuerung der Elektroinstallation
Allgemeiner Check und Anbringen
neuer Schaltersteckdosen

**Moderne Fliesen
und Sanitärinstallation**
in Küche und Bad



Aus 2 mach 1!

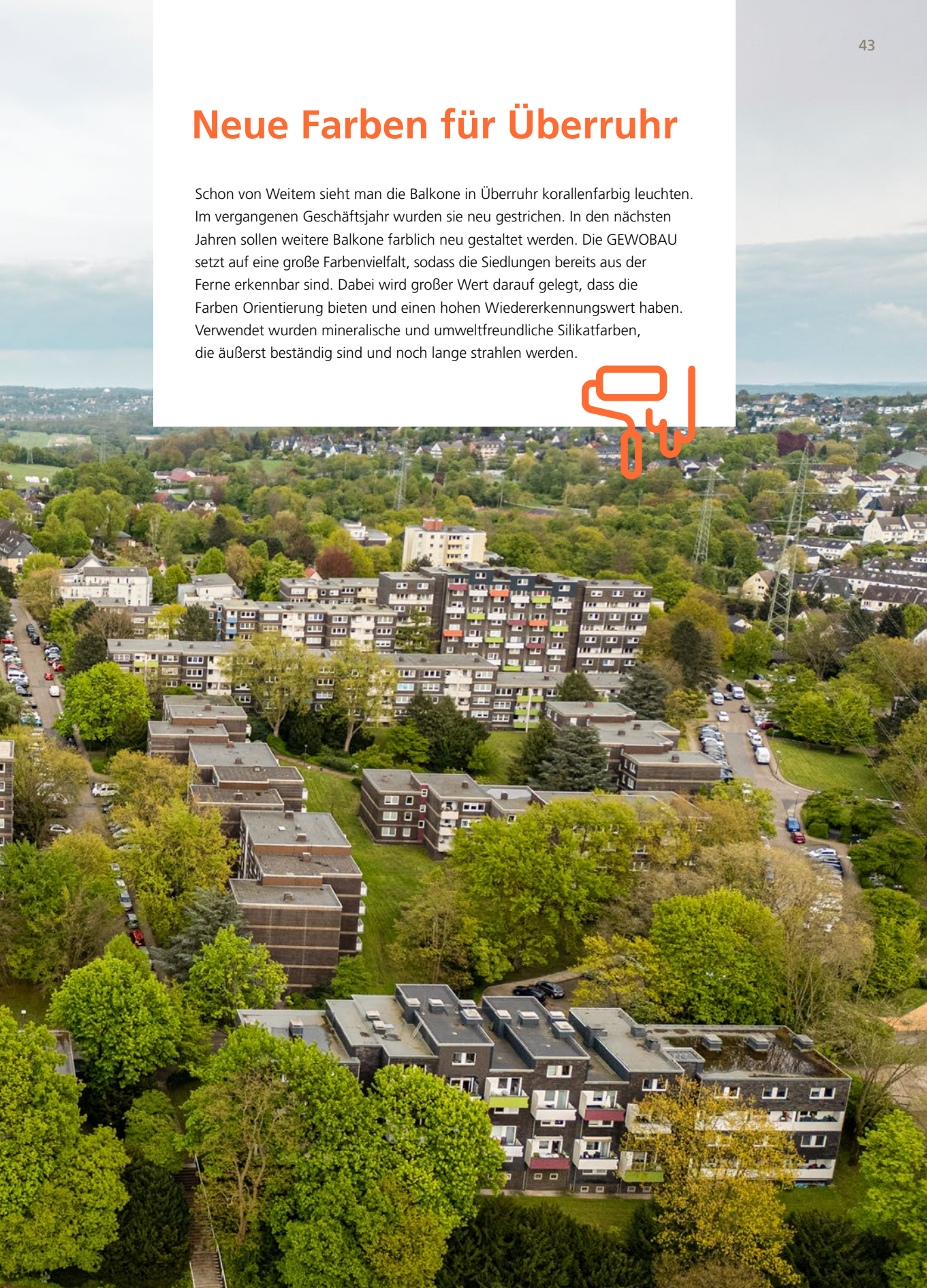
Durch das Zusammenlegen
zweier Bäder entsteht ein
großes Tageslichtbad!
Zusätzlich ist genug Raum
für ein neues Gäste-WC.

**Spanplatten und
PVC-/Dekorboden**
Schnell verlegt, strapazierfähig
und pflegeleicht



Neue Farben für Überraschung

Schon von Weitem sieht man die Balkone in Überraschung korallenfarbig leuchten. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden sie neu gestrichen. In den nächsten Jahren sollen weitere Balkone farblich neu gestaltet werden. Die GEWOBAU setzt auf eine große Farbvielfalt, sodass die Siedlungen bereits aus der Ferne erkennbar sind. Dabei wird großer Wert darauf gelegt, dass die Farben Orientierung bieten und einen hohen Wiedererkennungswert haben. Verwendet wurden mineralische und umweltfreundliche Silikatfarben, die äußerst beständig sind und noch lange strahlen werden.





Bestandspflege für die Nachbarschaft

Nicht nur die eigene Wohnung gehört zum Zuhause. Auch die Außenanlagen unserer Quartiere sollen zum Verweilen, Spielen und Entspannen einladen. Mit sehr viel Engagement und Herzblut modernisieren die Gärtner und Hausmeister der GEWOBAU in ihren Bereichen täglich die Bestände.



Sperrmüll,

wie Reifen oder ausranierte Möbel, wurden im letzten Jahr aus unseren Wohnanlagen fachgerecht entsorgt.

Diese Müllmenge hat ein Volumen von ungefähr drei Gartenpavillons. Wir halten den Platz lieber für das nächste Nachbarschaftsfest frei!



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 TKG 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.

Durch einen Gesellschafterbeschluss wurde 2023 entschieden, externe Berater hinzuziehen, um eine geeignete Unternehmensstrategie für die Zukunft zu entwickeln.

Ausblick 2024

Herausforderungen und Lösungen für geplante Bautätigkeit und Modernisierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2024 werden die Überlegungen zum Bau der Kindertagesstätte im ersten Bauabschnitt weiter fortgeführt.

Unsere Klimastrategie spielt eine zentrale Rolle bei den geplanten Modernisierungsarbeiten, die im kommenden Jahr in der Franziskanerstraße, der Von Schirp Str. sowie der Gustav-Hicking-Straße anstehen. Weiter wird die Planung für die Häuser in der Schnütgenstr. und im Laurentiusweg weiter vorangebracht. Diese Maßnahmen konzentrieren sich vornehmlich auf die Effizienzsteigerung der Gebäudehüllen sowie auf die Modernisierung der Anlagentechnik, insbesondere der Systeme zur Warmwasserbereitung und Beheizung. Hierbei sind die Vorgaben des Energieberaters wegweisend, der für jedes Gebäude ein individuelles Konzept üblicherweise nach den Effizienzstandards KfW 85 oder 70 erarbeitet.

Im Zuge dieser Erneuerungen werden wir teilweise Balkone nachrüsten oder erweitern, um die Wohnqualität zu steigern und den Komfort für unsere Mieter zu verbessern. Wir sind uns der besonderen Verantwortung bewusst, die damit einhergeht, dass wir diese Modernisierungen in bewohnten Beständen durchführen. Deshalb ist es unser Anliegen, sowohl die Dauer der Baumaßnahmen als auch die Beeinträchtigungen für die Bewohner so gering wie möglich zu halten.

Des Weiteren ist geplant, für weitere Gebäude individuelle Sanierungsfahrpläne zu erstellen. Die GEWOBAU hat hiermit eine fundierte Entscheidungsgrundlage mit verschiedenen Szenarien, wie eine perspektivisch klimaneutrale Bewirtschaftung schrittweise zu erreichen ist.

Eine besondere Herausforderung stellt das neue Gebäudeenergiegesetz dar. Beim Austausch konventioneller Gaszentralheizungen sind regenerative Komponenten immer mitzubedenken. Infolgedessen prüfen wir den Einsatz von hybriden Heizsystemen, was umfangreiche Heizlastberechnungen im Vorfeld erfordert, um eine optimale und ökonomische Dimensionierung der Heizanlagen sicherzustellen.

Außerdem liegen erste Erkenntnisse aus dem Betrieb von Wärmepumpen in Altbauten vor. Diese zeigen, dass die Geräte das ganze Jahr über effizient und verlässlich arbeiten und im Durchschnitt mehr als das Dreifache an Umweltwärme pro verbrauchter kWh Strom erzeugen können – ein vielversprechender Schritt in Richtung unserer Ziele für eine nachhaltige Zukunft.

**Entwicklung der
Modernisierungskosten**
in Euro



Aktuelle Vertreter

Liste der Mitglieder der Vertreterversammlung 22. September 2021 bis 2026



Wahlbezirk 1

Mitglieder ohne
Genossenschaftswohnung

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

Wahlbezirk 2

Freisenbruch, Steele,
Steele-Horst

Thomas Albermann
Anke Fries
Hartmut Hochhaus
Annika Judith
Kerstin Kiwitt
Theodor Lohmann
Marcus Meys
Christiane Müller
Thorsten Nebel
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
Marion Greiwe
Kirsten Hofeditz
Jennifer Klosa
Manfred Rages
Reinhard Reppmann
Ruth Sommer
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	1 Gegenstand des Unternehmens
	2 Geschäftsverlauf
54	3 Darstellung der Lage
54	Ertragslage
56	Vermögenslage
58	Finanzlage
59	Leistungsindikatoren
60	4 Risiko- und Chancenbericht
60	Risiken der künftigen Entwicklung
62	Risikomanagementsystem und Compliance
62	Chancen der künftigen Entwicklung
64	5 Prognosebericht
65	6 Bericht des Aufsichtsrates
66	Bilanz zum 31. Dezember 2023
68	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

Lagebericht

1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der GEWOBAU ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern. Entsprechend der jeweiligen Marktlage am ausschließlichen Standort Essen werden in geringem Maße auch Eigenheime und Eigentumswohnungen errichtet und verkauft.

2 Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Kriege in Israel, Gaza und der Ukraine, Energiekrise und Klimawandel – das Jahr 2023 war geprägt von sich überlagernden Krisen. Die daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen brachten die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ins Stocken.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Insbesondere die Investitionen in Wohnbauten gingen deshalb stark zurück und sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %.

Der Preisdruck bei Baumaterialien nahm 2023 weiter zu: Durch den Krieg in der Ukraine kamen weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Ein derartiger Preisschock wurde seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr verzeichnet.

Neben den Herausforderungen durch die Preisentwicklung bei Baumaterialien und den gestiegenen Zinsen sah sich die Immobilienbranche mit einer unklaren Förderlandschaft und einer Verschärfung der gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude konfrontiert.

Die Unsicherheit bezüglich staatlicher Unterstützungsmaßnahmen sowie die Notwendigkeit, sich den steigenden Energieeffizienzstandards anzupassen, erhöhten die Komplexität und die Kosten von Immobilienprojekten zusätzlich.

Die Bevölkerungszahl in Essen hat weiter zugenommen. Ende 2023 lebten 595.908 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Essen, ein Zuwachs von + 2.419. Diese Entwicklung ist weiterhin maßgeblich getrieben durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine infolge des Krieges.

Das Essener Wohnungsmarktbarometer prognostiziert eine anhaltend angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Gemäß der Mehrheit der Expertenmeinungen wird erwartet, dass der aktuelle Wohnungsleerstand in Essen entweder stagniert oder weiter abnimmt. Die Prognosen für die nächsten Jahre deuten auf eine geringe Aussicht auf Entspannung hin. Essen wird vor diesem Hintergrund ein attraktiver und stark nachgefragter Wohnstandort bleiben.



595.908
Personen mit
Hauptwohnsitz in
Essen gemeldet



Bevölkerungszuwachs
von rund
2.419
Personen

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2022	5.452	2.428	25
Zugang 2023	0	0	0
Abgang 2023	3	0	0
Bestand am 31.12.2023	5.449	2.428	25

Der Wohnungsbestand verringerte sich um drei Wohnungen. Der Abgang resultiert aus der Zusammenlegung von drei Wohnungen in der Dammannstr. 68. Hier wurden im 1.OG, 2.OG, und 3. OG jeweils eine Wohnung mit der Nachbarwohnung zusammengelegt.

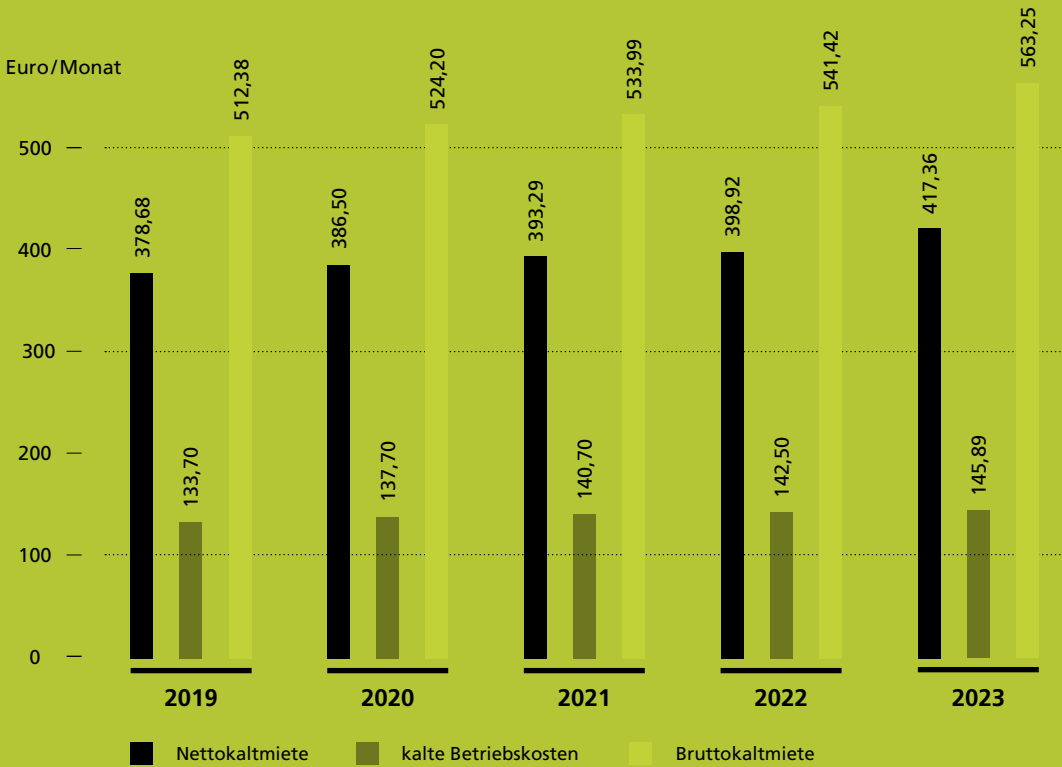
Die Fluktuationsquote lag bei rund 6,96 % (Vorjahr: 7,19 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen benannten Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren insbesondere Gründe im persönlichen Umfeld, Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und Umzüge im Wohnungsbestand der GEWOBAU.

Auch 2023 lag der Hauptgrund für die Kündigungen im „persönlichen“ und „privaten“ Bereich. Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen stieg gegenüber dem Vorjahr auf 7 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 2023 rund 1,3 % (Vorjahr: 1,4 %). Diese Quote ist bereinigt um Wohnungen im Quartier Guts-Muths-Weg, da diese nicht mehr zur langfristigen Anmietung angeboten werden. Die Verteilung von selbst- und fremdinduzierten Leerständen lag bei jeweils rund 50 %. Die Hälfte der Leerstände beruht somit 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 2023 ca. 417 € (Vorjahr: 399 €); rechnet man die nicht bei der

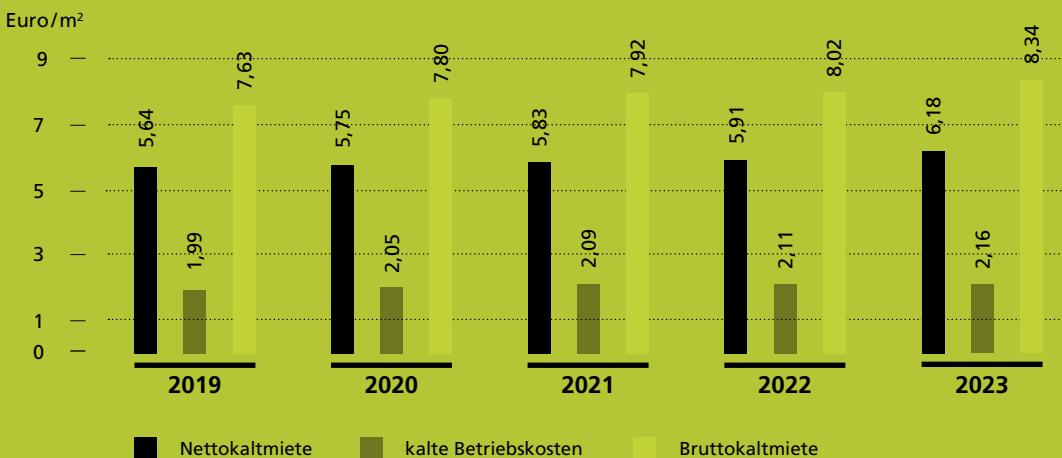
GEWOBAU verbleibenden Betriebskostenvorauszahlungen hinzu, so ergab sich eine durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete von 563 € (Vorjahr: 541 €).



Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,18 €/m² (Vorjahr: 5,91 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 8,34 €/m² (Vorjahr: 8,02 €/m²).

Die Erhöhung beruht auf planmäßigen Mieterhöhungen

gemäß § 558 BGB und angepassten Wiedervermietungs- mieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.



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 2023 keine Vermietungsprobleme.

Bautätigkeit 2023

Neben der Modernisierung und Instandhaltung von rund 100 Einzelwohnungen bei Mieterwechseln und in bewohntem Zustand wurden im Geschäftsjahr 2023 folgende größere Projekte verwirklicht:

- In den Grünanlagen in der Töpferstr. 19–25 wurde auf einer Fläche von ca. 500 m² eine Wildblumenwiese angelegt.
- Im Nockwinkel 30 und im Lehmanns Brink 49 wurden die Dächer gemäß dem Gebäude-Energie-Gesetz modernisiert.
- Bei den Objekten im Sonderfeld 1 sowie 30–38 erfolgte die Sanierung der Balkone, die Stromzählerzentralisierung im Keller, Vorbereitungen für Glasfaserleitungen sowie jeweils ein Treppenhausanstrich.
- Die Planungen zum Neubauprojekt Maßmannweg/Guths-Muths-Weg wurden weitergeführt. Nachdem im Jahr 2022 die zeitliche Verschiebung der Umsetzung des Bauvorhabens aufgrund der sich durch den Ukraine Krieg weiter dramatisch veränderten gesamtwirtschaftlichen Ausgangslage beschlossen wurde, wurden im Berichtsjahr Möglichkeiten zu Kosteneinsparungen sowie kosten- und zeitsparende Alternativen zur geplanten Massivbauweise geprüft.

Ausblick 2024

Neben den im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan vorgesehenen Maßnahmen wird 2024 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-Hicking-Straße und der Schnütgenstraße sowie Von-Schirp-Straße fortgesetzt.

Beim Neubauprojekt am Maßmannweg/Guths-Muths-Weg liegt der Fokus der derzeitigen Tätigkeit auf der Weiterentwicklung des ersten Gebäudeabschnittes in vollständiger Holzbauweise. Die Erkenntnisse aus dieser Projektphase sollen zukünftig auf den zweiten und dritten Bauabschnitt analog angewendet werden.

Über einen möglichen Baubeginn der KiTa im ersten Bauabschnitt kann in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen im Jahr 2024 entschieden werden.

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:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderung)	39.513	38.157
Andere aktivierte Eigenleistungen	940	893
Gesamtleistung	40.453	39.050
Andere betriebliche Erträge	237	358
Betriebsleistung	40.690	39.408
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19.875	19.095
Personalaufwand	4.315	4.717
Abschreibungen (planmäßig)	7.206	7.063
Andere betriebliche Aufwendungen	2.264	2.028
Zinsaufwand	2.230	2.391
Gewinnunabhängige Steuern	1.307	1.304
Aufwendungen für die Betriebsleistung	37.197	36.598
Betriebsergebnis	3.493	2.810
Beteiligungs- und Finanzergebnis	394	-41
Neutrales Ergebnis	54	-211
Ergebnis vor Ertragssteuern	3.941	2.558
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4	-42
Jahresüberschuss	3.937	2.516

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 3.937 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 3.493 T€ haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Hausbewirtschaftung	3.750	3.063
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	-12	-24
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	-245	-229
Betriebsergebnis	3.493	2.810

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses um 683 T€ resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Erträgen aus Sollmieten um 1.205 T€ und gesunkenen Zinsaufwendungen um 161 T€, wohingegen um 693 T€ gestiegene Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen gegenüberstanden.

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erträge aus		
Gewinnabführung	153	122
Finanzanlagen des Anlagevermögens	10	10
Bank- und Sparkassenzinsen	330	52
Erträge insgesamt	493	184
Aufwendungen für		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	99	225
Aufwendungen insgesamt	99	225
Ergebnis	394	-41

Das neutrale Ergebnis in Höhe von T€ 54 (Vorjahr: -T€ 211) setzt sich im Wesentlichen aus den Erträgen früherer Jahre (T€ 65) und den Aufwendungen für die Abrisskosten im Maßmannweg/Guts-Muths-Weg (T€ 18) zusammen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 2.378 T€ erwarten lässt.

Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	2023 TEUR	2022 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	81	108
Sachanlagen	197.394	198.262
Finanzanlagen	457	467
Anlagevermögen insgesamt	197.932	198.837
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Forderungen & Rechnungsabgrenzungsposten	4	5
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen & andere Vorräte	11.085	10.119
Flüssige Mittel	14.036	14.453
Übrige Aktiva	724	332
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	25.849	24.909
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	223.781	223.746

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 35 T€ auf einen Wert von 223.781 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Gesamtinvestitionen in Höhe von 6.291 T€, davon 5.850 T€ für Modernisierungen, planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7.159 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 11.047 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

KAPITALSTRUKTUR	2023 TEUR	2022 TEUR
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.167	3.199
Rücklagen	76.497	74.103
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	4.155	2.869
Insgesamt	83.819	80.171
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	368	381
Fremdkapital		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	7.574	7.891
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	114.922	121.004
Sonstige Verbindlichkeiten	21	16
Insgesamt	122.517	128.911
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	1.308	735
Erhaltene Anzahlungen	12.958	11.173
Übrige Verbindlichkeiten	2.811	2.375
Insgesamt	17.077	14.283
Bilanzsumme – Gesamtkapital	223.781	223.746

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Verminderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 3.648 T€ auf 83.819 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 37,5 % im Vergleich zum Vorjahr mit 35,8 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.082 T€. Der Rückgang resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von 5.209 T€ und außerplanmäßige Tilgungen von 873 T€.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 1.360 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung 1.183 T€.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	197.936	198.842
Finanzierungsmittel	206.336	209.082
Überdeckung	8.400	10.240
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	14.036	14.453
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	11.809	10.451
Insgesamt	25.845	24.904
Kurzfristige Verpflichtungen	17.445	14.664
Stichtagsliquidität	8.400	10.240

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 gegeben und ist auch im Jahr 2024 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	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	37,5	35,8	35,3
Jahresergebnis	T€	3.937	2.516	3.281
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	4,7	3,2	4,2
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,8	2,1	2,7
Cashflow	T€	10.825	9.951	10.342
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m. / m ²	6,18	5,91	5,83
Durchschnittliche Wohnungs-Betriebskosten (kalt, umlagefähig) am Bilanzstichtag	€ p.m. / m ²	2,16	2,11	2,09
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m. / m ²	2,07	2,03	1,83
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a. / VE	448	471	418
Fluktuationsquote	%	7,0	7,2	7,3
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,3	1,4	1,5
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,7	0,6	0,9

4 Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikoanalyse

Die durch den Ukraine-Krieg und die vielfältigen Krisen geprägten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen die Immobilienwirtschaft vor eine enorme Herausforderung.

Der Wohnungsbau befindet sich weiterhin im Krisenmodus. Ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine sind die Energiekosten explodiert, gleichzeitig kam es zu Engpässen bei Baumaterialien. In Verbindung mit einer hohen allgemeinen Inflation führte dies zu einem erheblichen Anstieg der Baukosten. Darüber hinaus gilt nach zehn Zinserhöhungen in Folge seit dem 20. September 2023 der durch die EZB für den Euroraum festgelegte Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 4,5 %. Der Leitzins liegt derzeit so hoch wie zuletzt zu Beginn der 2000er Jahre. Dies 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.

Erhebliche Herausforderungen ergeben sich zudem aus dem 2023 beschlossenen Gebäudeenergiegesetz. Der Umstieg von fossil betriebenen Heizungsanlagen auf neue, klimafreundliche Systeme ist mit hohen Investitionskosten verbunden. Die derzeitigen Förderbedingungen sind unzureichend, um angesichts der bereits bestehenden wirtschaftlichen Herausforderungen die vorgeschriebenen Maßnahmen umsetzen zu können, ohne dass es zu einer Verteuerung der Wohnkosten kommt.

Die zukünftige Entwicklung der GEWOBAU wird auch von der erwarteten Entwicklung des Wohnungsmarkts in der Stadt beeinflusst. Das im Januar 2023 von der Stadt Essen veröffentlichte Wohnungsmarktbarometer bietet eine fundierte Einschätzung der aktuellen Marktsituation. Experten sehen die Lage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt als sehr angespannt an. Vergleicht man die Einschätzung der aktuellen Marktlage mit der Prognose des Wohnungsmarktbarometers von 2021, so wird deutlich, dass die erwarteten Anspannungen in den preisgebundenen Segmenten der kleinen und großen Mietwohnungen bereits innerhalb eines Jahres eingetreten sind. Für die kommenden zwei bis fünf Jahre wird auch auf dem Essener Eigentumsmarkt keine signifikante Entspannung erwartet.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der nachhaltige Wohnraumbedarf deuten darauf hin, dass Essen auch langfristig ein attraktiver Wohnstandort bleibt. Dies minimiert das Vermietungsrisiko für die GEWOBAU.

Die Fluktuation und Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur haben bisher keinen spürbaren Einfluss auf die von der GEWOBAU bewirtschafteten Quartiere gehabt. Stabile städtebauliche und soziale Entwicklungen, eine sichere Wettbewerbsposition und faire Mietpreise tragen dazu bei, dass in den nächsten Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationsraten mit entsprechenden Mietausfällen zu erwarten sind.

Die GEWOBAU setzt bei Neuvermietungen auf standardisierte Bonitätsprüfungen potenzieller Mieter. Aktives Objekt- und Portfolio-Management sind strategische Maßnahmen zur Leerstandsreduktion und Realisierung von Mietpotenzialen. Die aktive Betreuung des Portfolios und ein nachhaltiges Bestandsmietermanagement sichern langfristige Mietverhältnisse. Das effektive Forderungsmanagement der GEWOBAU gewährleistet kontinuierliche

Zahlungseingänge und wirkt möglichen Versäumnissen entgegen. Das Risiko von Mietausfällen unter regulären Bedingungen wird als gering eingeschätzt, und es sind derzeit keine weiteren Vermietungsrisiken erkennbar.

Soziale Brennpunkte oder negative Veränderungen im Wohnumfeld sind nicht zu beobachten, und die stabile Fluktuationsquote sowie die Gründe für Fluktuation, bei denen das Wohnumfeld so gut wie keine Rolle spielt, unterstreichen die gefestigte Struktur der Quartiere. Durch präsente Services in ihren Quartieren wie den Hausmeister-Service, eine Sozialarbeiterin und einen eigenen Nachbarschaftscoach kann die GEWOBAU frühzeitig und angemessen auf mögliche negative Veränderungen reagieren. Gezielte Förderungsmaßnahmen werden weiterhin eingesetzt, um die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand zu stärken.

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 Mieteinzahlungen grundsätzlich nicht ausgesetzt: Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum

ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten, die auch genutzt werden.

Angesichts des anhaltenden Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Essen wird nach Realisierung des Bauvorhabens im Stadtteil Bergerhausen 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 fortlaufend betrachtet und in die Geschäftsentwicklung einbezogen. Modernisierungen werden stets unter Einbeziehung energetischer Aspekte geprüft und vorgenommen. Die GEWOBAU hat die Vorarbeiten zur Erreichung der Klimaneutralität im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Mit der Begutachtung und der Analyse unseres gesamten Wohnungsbestandes ergänzen wir die Grundlage für unsere strategischen Überlegungen. In den zukünftigen Jahren werden weitere Klärungen von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten unter Einbezug von Fachberatern erfolgen, um den Klimapfad weiter zu konkretisieren. 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 das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Dies wird sich auf die Geschäftsentwicklung der GEWOBAU und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Der Einsatz regenerativer und klimaschonender Energiequellen kann dabei als positiver Beitrag zum 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 steigende Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit langem in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Die GEWOBAU ergreift entsprechende Maßnahmen, um barrierearme und -freie Wohnungen bereitzustellen sowie Bestandswohnungen altersgerecht umzubauen. Dies reduziert die altersbedingte Fluktuation und bedient gleichzeitig die steigende Nachfrage.

Durch die demografische Entwicklung wächst auch der Bedarf an Wohnraum für kranke Menschen. In Zusammenarbeit mit dem FAK Freie Alten- und Krankenpflege e. V. hat die GEWOBAU passende Wohnungsangebote entwickelt, die sich auf die Betreuung von Senioren und Menschen mit Demenz konzentrieren.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des PortfolioManagements ebenso wie die energetischen Modernisierungen, die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand sowie die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen. Die GEWOBAU sichert damit die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte und trägt zur Verbesserung des Wohnraums bei.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs sowie der Einsatz einer Fachkraft als Nachbarschaftscoach erhöhen die Lebensqualität in den Quartieren und unterstützen stabile Nachbarschaftsstrukturen. Die GEWOBAU strebt eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote an.

Das seit Anfang 2020 bereitgestellte digitale Kundenportal mit zugehöriger App wird kontinuierlich weiterentwickelt und von immer mehr Mietern genutzt. Dies bietet die Möglichkeit, die Kommunikation und Interaktion mit den Mietern zu verbessern und ihre Bedürfnisse effektiver zu erfüllen.

Der Wohnungsbestand der GEWOBAU bietet weiterhin hohes Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen qualifizierten Mietspiegel.



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

5 Prognosebericht

Die Stadt Essen bietet weiterhin ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau, und Essen bleibt eine der wenigen Städte im Ruhrgebiet mit einem langfristig hohen Bedarf an Mietwohnungen. Daher wird das Leerstandsrisiko voraussichtlich dauerhaft gering bleiben.

Die GEWOBAU setzt auch weiterhin ihren Fokus auf die langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung ihres Wohnungsbestandes sowie auf energetische Modernisierungen, um den Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu ebnen. Dies spiegelt sich in umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wider, die darauf abzielen, die Objekte an sich ändernde Marktgegebenheiten anzupassen. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der GEWOBAU werden branchenüblich finanziert. Mit diesen zielgerichteten Investitionen schafft die Wohnungsgenossenschaft bedarfsgerechten Wohnraum für zukünftige Nachfragegruppen, wobei auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird. Damit baut die GEWOBAU ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus.

Parallel zur Entwicklung bestehender Objekte werden auch bestandersetzende Neubaumaßnahmen durchgeführt, die den aktuellen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage gerecht werden. Ein Beispiel hierfür ist der ersetzende Neubau in der Siedlung Maßmannweg/ Guts-Muths-Weg in Bergerhausen, wo anstelle der bisherigen 116 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen moderne und bedarfsgerechte Wohnungen sowie Stadthäuser und eine Kindertagesstätte entstehen werden, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Ein Teil der Wohnungen wird öffentlich gefördert werden. Auch in dieser Siedlung legt die GEWOBAU ein besonderes Augenmerk auf den ganzheitlichen sozialen und ökologischen Quartiersgedanken.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind 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 sowie den geplanten Bautätigkeiten und Modernisierungen steht einer weiteren positiven Entwicklung der GEWOBAU im Jahr 2024 nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher unter Verwendung vorsichtiger betriebswirtschaftlicher Ansätze erstellt wurde. Somit wurden eine etwas geringere Entwicklung der Mieten und Erlösschmälerungen, eine teilweise Nichtumlagefähigkeit der CO₂-Preise und höhere Aufwendungen für die Instandhaltung berücksichtigt. Der Wirtschaftsplan lässt ein Ergebnis von 2.380.000 € erwarten, besondere eventuelle Auswirkungen der Ukraine Krise kann das prognostizierte Jahresergebnis für 2024 noch nicht berücksichtigen.

Essen, den 24. April 2024

Stephan Klotz **Dr. Eike Klingsch**
Der Vorstand

6 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 vom Vorstand fortlaufend 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 acht internen sowie vier Vollsitzungen und zwei Ausschusssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Insbesondere die Besetzungen des Vorstandes waren Gegenstand von zusätzlichen internen Sitzungen des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sowie dem Wirtschafts- und Finanzplan für 2024 beschäftigt. Dabei bildeten die Überlegungen für die energetischen Modernisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Klimapfad einen Schwerpunkt. Weiterhin waren die Fortführung der Planung nach der Unterbrechung des Neubauvorhabens am Maßmannweg, aber auch die technisch notwendige Ertüchtigung eines Teils des Verwaltungsgebäudes Gegenstand der Sitzungen.

In Vorbereitung der außerordentlichen Vertreterversammlung zur Änderung von Satzung und Wahlordnung fanden Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand mit den aus der Vertreterversammlung gewählten Vertretern statt.

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 Mitte April 2024 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 sowie den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und den Lagebericht. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 und dem Lagebericht 2023 beschäftigt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 15. Mai 2024 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 2023.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2023 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBAU für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Essen, den 15. Mai 2024

Jürgen Rimmel

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA		2023 EUR	2022 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		80.599,00	107.953,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.914.204,43		186.698.231,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.777.168,15		9.042.618,15
Grundstücke ohne Bauten	65.415,49		65.415,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.343,66		82.343,66
Technische Anlagen und Maschinen	358.944,00		463.811,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	318.016,00		296.893,00
Bauvorbereitungskosten	1.878.511,71	197.394.603,44	1.612.394,32
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00		187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77		200.675,77
Sonstige Ausleihungen	65.626,55		76.360,60
Andere Finanzanlagen	2.779,47	456.581,79	2.779,47
Anlagevermögen insgesamt		197.931.784,23	198.836.975,89
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.047.482,97		10.079.805,74
Andere Vorräte	37.826,94	11.085.309,91	39.682,22
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	84.885,74		85.525,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.715,36		327,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	219.524,16		184.274,42
Sonstige Vermögensgegenstände	417.169,32	723.294,58	61.935,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.036.232,19	14.452.672,50
Umlaufvermögen insgesamt		25.844.836,68	24.904.222,74
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	4.338,00	4.338,00	4.555,00
Bilanzsumme		223.780.958,91	223.745.753,63

PASSIVA			2023 EUR	2022 EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			112.200,00	120.300,00
der verbleibenden Mitglieder			3.166.500,00	3.198.900,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen			0,00	3.278.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	12.300,00 (Vorjahr 9.000,00)			
Kapitalrücklage			13.767.059,32	13.767.059,32
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage			9.430.071,03	9.036.375,57
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	393.695,46 (Vorjahr 251.620,98)			
Bauerneuerungsrücklage			1.000.000,00	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			52.300.000,00	62.730.071,03
davon aus Bilanzgewinn:	2.000.000,00 (Vorjahr 2.750.000,00)			
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag			867.877,40	861.623,38
Jahresüberschuss			3.936.954,60	2.516.209,81
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			393.695,46	4.411.136,54
Eigenkapital insgesamt			84.186.966,89	80.552.147,10
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen			7.573.655,00	7.891.093,00
Sonstige Rückstellungen			1.308.807,00	8.882.462,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			83.004.281,64	86.715.017,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			32.010.226,62	34.379.271,18
Erhaltene Anzahlungen			12.957.614,31	11.173.179,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung			1.182.873,02	622.273,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			1.381.310,45	1.406.396,59
Sonstige Verbindlichkeiten			175.223,98	130.711.530,02
davon aus Steuern:	125.311,15 (Vorjahr 98.533,96)			
Bilanzsumme			223.780.958,91	223.745.753,63

Gewinn- & Verlustrechnung

vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	2023 EUR		2022 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.855.770,77		37.354.793,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	688.968,26	38.544.739,03	745.705,28
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		967.677,23	56.449,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		940.496,23	892.508,10
Sonstige betriebliche Erträge		313.728,89	483.250,16
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.218.652,08		18.422.483,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	656.816,84	19.875.468,92	672.376,04
Rohergebnis		20.891.172,46	20.437.846,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.612.849,07		3.622.750,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	701.704,37	4.314.553,44	1.239.161,18
davon für Altersversorgung:	6.862,90		
(Vorjahr 563.781,74)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.205.674,72	7.062.759,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.286.781,15	2.219.364,65
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	153.020,34		122.256,32
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.519,30		9.885,61
davon aus verbundenen Unternehmen:	6.745,00		
(Vorjahr 6.745,00)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	330.076,62	492.616,26	52.126,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.328.957,22	2.616.335,57
davon aus Aufzinsung:	98.973,00		
(Vorjahr 225.068,00)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.130,92	41.620,21
Ergebnis nach Steuern		5.243.691,27	3.820.122,47
Sonstige Steuern		1.306.736,67	1.303.912,66
Jahresüberschuss		3.936.954,60	2.516.209,81
Gewinnvortrag		867.877,40	861.623,38
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		393.695,46	251.620,98
Bilanzgewinn		4.411.136,54	3.126.212,21

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 2023 wurde entsprechend den handels- und genossenschaftsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Verordnung über 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 2023 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 wurden 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 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) sowie im Vorjahresvergleich unverändert ein Gehalts- und Rententrend von 1,75 % bzw. 2,0 % 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 31.12.2023 75.923 € (Vorjahr: 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 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2023
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	767.466,88	19.727,23	0,00	0,00	787.194,11
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	361.318.949,91	5.830.899,23	0,00	0,00	367.149.849,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.211.932,47	19.378,57	0,00	0,00	15.231.311,04
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	2.588.568,56	11.716,27	0,00	0,00	2.600.284,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.029.717,85	163.378,42	0,00	0,00	3.193.096,27
Bauvorbereitungskosten	1.612.394,32	266.117,39	0,00	0,00	1.878.511,71
Sachanlagen insgesamt	383.932.578,30	6.291.489,88	0,00	0,00	390.224.068,18
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00	0,00	0,00	0,00	187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77	0,00	0,00	0,00	200.675,77
Sonstige Ausleihungen	76.360,60	0,00	-10.734,05		65.626,55
Andere Finanzanlagen	3.890,00	0,00	0,00	0,00	3.890,00
Finanzanlagen insgesamt	468.426,37	0,00	-10.734,05	0,00	457.692,32
Anlagevermögen insgesamt	385.168.471,55	6.311.217,11	-10.734,05	0,00	391.468.954,61

	Abschreibungen			Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschrei- bungen in Zusammen- hang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
	659.513,88	47.081,23	0,00	706.595,11	80.599,00	107.953,00
	174.620.718,48	6.614.926,23	0,00	181.235.644,71	185.914.204,43	186.698.231,43
	6.169.314,32	284.828,57	0,00	6.454.142,89	8.777.168,15	9.042.618,15
	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
	2.124.757,56	116.583,27	0,00	2.241.340,83	358.944,00	463.811,00
	2.732.824,85	142.255,42	0,00	2.875.080,27	318.016,00	296.893,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.878.511,71	1.612.394,32
	185.670.871,25	7.158.593,49	0,00	192.829.464,74	197.394.603,44	198.261.707,05
	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	65.626,55	76.360,60
	1.110,53	0,00	0,00	1.110,53	2.779,47	2.779,47
	1.110,53	0,00	0,00	1.110,53	456.581,79	467.315,84
	186.331.495,66	7.205.674,72	0,00	193.537.170,38	197.931.784,23	198.836.975,89

b) Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten (9.179 T€; Vorjahr 8.695 T€) sowie mit Dritten und Mietern noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärme-lieferungen (1.868 T€; Vorjahr 1.382 T€) enthalten. Demgegenüber werden die hierauf geleisteten Vorauszahlungen unter dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

c) Die Forderungen 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 60 T€ (57 T€) und sonstige Bereiche in Höhe von 159 T€ (127 T€).

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

FORDERUNGEN	2023 EUR	2022 EUR
Forderungen aus Vermietung	84.885,74	85.525,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.715,36	327,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	219.524,16	184.274,42
Sonstige Vermögensgegenstände	417.169,32	61.935,40
Gesamtbetrag	723.294,58	332.062,28

VERBINDLICHKEITEN	Insgesamt	<= 1 Jahr	> 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.004.281,64 (86.715.017,91)	3.842.914,26 (3.767.015,84)	79.161.367,38 (82.948.002,07)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.010.226,62 (34.379.271,18)	1.539.204,57 (1.536.713,70)	30.471.022,05 (32.842.557,48)
Erhaltene Anzahlungen	12.957.614,31 (11.173.179,41)	12.957.614,31 (11.173.179,41)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.182.873,02 (622.273,25)	1.182.873,02 (622.273,25)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.381.310,45 (1.406.396,59)	1.360.071,33 (1.390.354,71)	21.239,12 (16.041,88)
Sonstige Verbindlichkeiten	175.223,98 (271.807,19)	175.223,98 (271.807,19)	
Gesamtbetrag	130.711.530,02 (134.567.945,53)	21.057.901,47 (18.761.344,10)	109.653.628,55 (115.806.601,43)

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

RÜCKSTELLUNGEN	EUR
für unterlassene Instandhaltung	1.079.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	140.000,00
Rückständige Urlaubstage	87.727,00

Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten in Höhe von 17 T€ enthalten.

- 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	> 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR
	15.918.094,47	63.243.272,91	83.004.281,64
	(15.605.945,80)	(67.342.056,27)	(86.715.017,91)
	6.338.525,79	24.132.496,26	32.010.226,62
	(6.329.161,66)	(26.513.395,82)	(34.379.271,18)
	21.239,12		
	(16.041,88)		
	22.277.859,38	87.375.769,17	115.014.508,26
	(21.951.149,34)	(93.855.452,09)	(121.094.289,09)

4 Sonstige Angaben

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

b) Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich 59 Mitarbeiter, davon 10 Teilzeitkräfte und 1 Auszubildender, beschäftigt.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	27	8
Technische Mitarbeiter	9	1
Mitarbeiter im Regiebereich, Hauswarte etc.	12	1
Auszubildende	1	
Gesamt	49	10

c) Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 31.12. eines Geschäftsjahres haben sich im laufenden Geschäftsjahr 43.800,00 € vermindert. Die Haftsummen verringerten sich im Geschäftsjahr um 40.500,00 €. Der Gesamtbetrag der Haftsummen zum Ende des Geschäftsjahres beläuft sich auf 3.291.000,00 €. Gemäß § 19 der Satzung hätten die Mitglieder im Falle einer Insolvenz Nachschüsse in Höhe der Haftsumme zu leisten.

MITGLIEDER	Anzahl
Anfang 2023	6.760
Zugang 2023	318
Abgang 2023	318
Ende 2023	6.760

d) Bilanzgewinn 2023

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung aus dem Bilanzgewinn 2023 vor:

BILANZGEWINN 2023	4.411.136,54 €
Ausschüttung einer Dividende von 8 %	255.264,00 €
Zuführung zu Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1.155.872,54 €

e) Bestellobligo

Am Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 292 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 2023 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 154.270,34 € 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 2023 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 bis 30.04.2023
(verhindert ab dem 21.04.2023)
Renate Glombitza (21.04. bis 31.07.2023)
Dr. Eike Klingsch (ab 01.08.2023)

k) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Vorsitzender:
Jürgen Rimmel
Stellv. Vorsitzender:
Andreas Hendrix

Renate Glombitza (übt Tätigkeit gem. § 24 (6) der
Satzung ab dem 21.04.2023 nicht aus)
Cornelia Lindemann
Michael Schürmann
Martin Starmans
Dr. Johannes Wieseler (bis 20.06.2023)

Essen, den 24. April 2024

Stephan Klotz **Dr. Eike Klingsch**
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
www.gewobau.de

Konzeption und Gestaltung

heureka GmbH Essen

Text

Sandra Kesseboom

Fotos

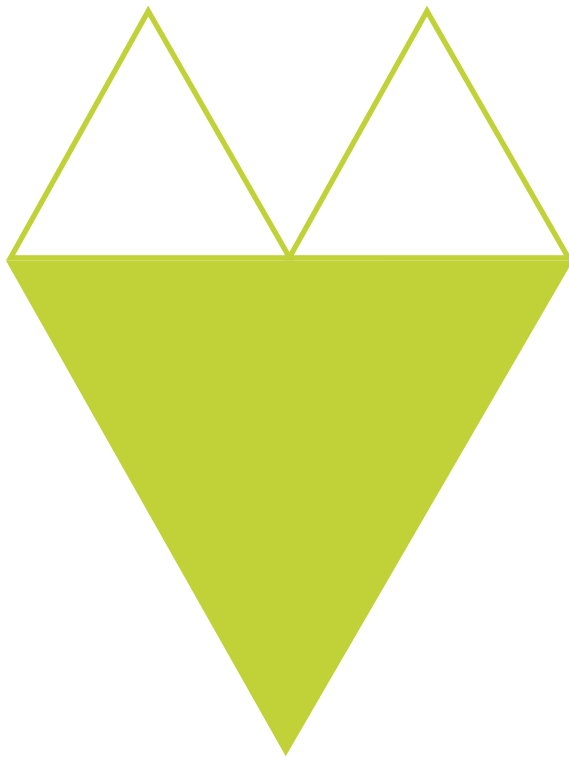
Simon Bierwald/INDEED Photography
S. 8 Jorinde Messlinger, Yoga Arts
S. 22 Bürgertreff Ruhrhalbinsel e. V.

Adobe Stock:

S. 9 Halfpoint
S. 10 ArchiVIZ
S. 11 Rawpixel
S. 24–29 Manoj
S. 36 FrankBoston

Druck

NIESSEN GmbH
Art Print Publishers



www.gewobau.de/jahresbericht

