

2023

GESCHÄFTSBERICHT 2023

WOHNEN NEU ERLEBEN



gewobau
Rüsselsheim

2023

GESCHÄFTSBERICHT

IMPRESSUM

Herausgeber

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

Verantwortlich

Torsten Regenstein

Koordination

Petra Löhr

Redaktion

Torsten Regenstein, Meike Fürmann, Petra Löhr, Anke Luciano,
Simon Hofmann, Lian Moiba, Thomas Steininger

Fotografie und Illustration

Agentur Vollformat Volker Dziemballa,
Beate Feindel, Petra Löhr,
Frank Möllenberg Fotografie,
Dr. Susanne Rapp

Visualisierungen mit freundlicher Genehmigung von
Büro für Architektur und Farbe, Wiesbaden (Seite 11)
Architekturbüro Bitsch & Bienstein, Wiesbaden (Seite 11)
raumZ Architekten, Frankfurt am Main (Seite 11)

Visuelles Konzept und Realisation

PI. Design Kiedrich

Inhalt

BERICHT ÜBER DAS 69. GESCHÄFTSJAHR 2023

- 05 Rechtsgrundlagen
- 06 Auf einen Blick
- 10 Geschäftsbericht
- 28 Lagebericht
- 30 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
- 44 Bilanz
- 46 Gewinn- und Verlustrechnung
- 47 Anhang zum Jahresabschluss
- 64 Bestätigungsvermerk
- 68 Bericht des Aufsichtsrates

Rechtsgrundlagen

GESELLSCHAFT

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbh
Eingetragen: Amtsgericht Darmstadt unter HRB 82007
Gründung: 15.11.1954

Die Gesellschaft hat sich eine Satzung gegeben, die auch nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes weiterhin den gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen im Wohnungswesen Rechnung trägt.

GESELLSCHAFTER

Stadt Rüsselsheim am Main, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbh, Frankfurt am Main, Bauverein AG, Darmstadt, Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender:

Udo Bausch, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim (bis 31.12.2023)
Patrick Burghardt, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main (seit 01.01.2024)

Stellv. Vorsitzender

Dipl.-Soziologe Reinhart C. Bartholomäi, FRICS, Staatssekretär a. D. (bis 31.03.2023)
Dipl.-Ing. Nils Kraft, Stadtrat der Stadt Rüsselsheim (seit 01.04.2023)

Mitglieder

Dipl.-Geogr. Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbh (seit 01.04.2023)
Sybille Wegerich, kaufmännische Vorständin der bauverein AG, Darmstadt (seit 01.07.2023)
Dipl.-Ing. (TU) Adelgard Weyell, Architektin und Städtebauarchitektin (bis 31.12.2023)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Wolfgang Freimuth, Unternehmensberater (bis 31.12.2023)
Dennis Grieser, Bürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main
Professor Dr. Thomas Heimer, Hochschule Rhein-Main (seit 01.01.2024)
Dipl.-Kfm. Rainer Jost, Steuerberater (bis 30.06.2023)
Uwe Menges, Vorstand der Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim
Professor Dipl.-Ing. Michael Spies (seit 01.01.2024)

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Vorsitzender

Udo Bausch (Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim (bis 31.12.2023)
Patrick Burghardt, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main (seit 01.01.2024)

Mitglieder

Dipl.-Soziologe Reinhart C. Bartholomäi, FRICS, Staatssekretär a. D. (bis 31.03.2023)
Uwe Menges, Vorstand der GemBaugenossenschaft eG, Rüsselsheim (ab 01.04.2023)
Dipl.-Kfm. Rainer Jost, Steuerberater Geschäftsführung (bis 30.06.2023)
Sybille Wegerich, kaufmännische Vorständin der bauverein AG, Darmstadt (seit 01.07.2023)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsführer

Torsten Regenstein

Prokuristen

Anke Luciano
Dipl.-Betriebswirt Simon Hofmann
Dipl.-Ing. (TU) Thomas Steininger, Architekt

MITGLIEDSCHAFTEN

VdW südwest – Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., vhw – Bundesverband für Wohnen u. Stadtentwicklung e. V., KAV kommunaler Arbeitgeberverband Hessen, SfA Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V., IHK Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Gewerbeverein Rüsselsheim, DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Verein Wohnen & Leben e. V. Frankfurt, Freundeskreis der Bürgerstiftung Festung Rüsselsheim, Freundeskreis Stiftung Opelvillen Rüsselsheim, Bürgerenergie Untermain eG, Förderverein der GPR Seniorenresidenz „Haus am Ostpark“ Rüsselsheim e. V., Arbeitgeberverband Deutsche Immobilienwirtschaft e. V., Charta der Vielfalt e. V., Initiative Wohnen 2050, „DigiWoh“ Kompetenzzentrum Digitalisierung, Haus & Grund

Auf einen Blick

DIE WICHTIGSTEN DATEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023



FINANZEN	2023	2022
Bilanzsumme	431.108.661,00 EUR	410.306.668,43 EUR
Anlagevermögen	395.290.112,52 EUR	367.585.876,13 EUR
Stammkapital	16.418.200,00 EUR	16.418.200,00 EUR
Eigenkapital	122.465.109,04 EUR	114.728.809,09 EUR
Eigenkapitalquote	28,40 %	27,96 %
Umsatzerlöse	58.671.134,36 EUR	56.949.576,97 EUR
Jahresüberschuss	7.386.299,95 EUR	6.975.271,74 EUR
Investitionen in Neubau und Modernisierung	38.782.377,00 EUR	26.279.492,70 EUR
Instandhaltungsaufwand im Bestand	10.979.559,65 EUR	9.744.150,39 EUR



BESTÄNDE

2023

2022

Mietwohnungen	6.527	6.521
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung SAS	14	14
gewerbliche Einheiten	31	31
Garagen/Stellplätze	1.684	1.723
sonstige Einheiten	91	93



PERSONAL

2023

2022

Beschäftigte gesamt	112	108
davon in Teilzeit	33	33
davon in Elternzeit	6	6
ruhende Verhältnisse	1	1
Auszubildende	3	3

Sehr geehrte Geschäftsfreund*innen und Partner*innen der gewobau Rüsselsheim,

das Geschäftsjahr 2023 verzeichnete weiterhin schwierige bis fast unmöglich gewordene Bedingungen um Wohnungen und vor allem bezahlbare Wohnungen zu bauen und zu modernisieren. Wir hatten in der Wohnungswirtschaft in den letzten zwei Jahren einen Anstieg der Baukosten von rund 34 % zu verkraften. Dazu kam eine Vervierfachung des Zinsniveaus plus ein deutliches Abschmelzen der Förderkonditionen. Das zusammengenommen bringt auch uns auf Dauer in eine schwierige Lage. Denn um mit diesem Baukostenanstieg auf etwa 4500 bis 5500 Euro pro qm Wohnfläche überhaupt einigermaßen kostendeckend agieren zu können, müssten eigentlich deutlich höhere Mieten aufgerufen werden. Das ist mit unserer Überzeugung einer sozial orientierten Wohnungswirtschaft nicht vereinbar.

Entsprechend bleiben die Bauanträge und Baugenehmigungen gerade auch für den Wohnungsbau weiter deutlich hinter den Erwartungen und Notwendigkeiten zurück und auch das Erreichen der Klimaziele für das klimaneutrale Bauen bis 2045 scheint immer mehr in weite Ferne zu rücken.

Wir als kommunales Wohnungsunternehmen werden trotz der schwierigen Rahmenbedingungen alle derzeit begonnenen und für die nächsten zwei bis drei Jahre geplanten Projekte wie vorgesehen umsetzen. Dazu gehören unsere aktuellen Neubauten Taunusstr. 7 und Moritz-von-Schwind-Str. 27 wie auch das für das nächste Jahr geplante Nachbarschaftszentrum Königstädten und die künftigen Bauvorhaben im Neubaugebiet Quartier am Ostpark und Eselswiese. Bei der derzeitigen Situation ist der Neubau allerdings schon jetzt nicht mehr wirtschaftlich.

Auch eine ganze Reihe umfangreicherer energetischer Maßnahmen haben wir begonnen und bereits mit der energetischen Sanierung im Hasengrund 70 und 72, Höngenstr. 1-5 und Am Borngraben 40 erfolgreich umgesetzt. Wenn wir bis 2045 klimaneutral sein wollen, haben wir keine Zeit abzuwarten. Um das Ziel erreichen zu können, werden wir unsere Sanierungsquote sogar deutlich erhöhen müssen. Wir befinden uns mit einem Investitionsvolumen von 36 bis 48 Mio Euro im Jahr in einer Hochinvestitionsphase, und das wird in den nächsten Jahren auch so bleiben. Wir werden den Neubau aber in den nächsten zehn Jahren zugunsten der energetischen Sanierung etwas reduzieren.



Neue und modernisierte Wohnungen werden in Rüsselsheim am Main dringend gebraucht. Die Zahl unserer Mietinteressenten ist stark gestiegen, zeitweise bis zu 2700, momentan sind es 1.635. Wir können etwa 400 Wohnungen pro Jahr neu vermieten, das entspricht rein rechnerisch einer Wartezeit von etwa viereinhalb Jahren. Etwa 37 % der Mietinteressenten haben einen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung. Wir bauen deshalb im Moment bei unseren Projekten durchschnittlich mit einem Förderanteil von 35-40 %. Geförderter Wohnungsbau ist derzeit wirtschaftlich gerade noch möglich.

Aber wir wollen auch nicht an der Qualität sparen. Dafür prüfen wir gemeinsam mit den Planer*innen und allen Beteiligten, wo wir die Planung vereinfachen und Kosten reduzieren können. Und wir führen auch Digitalisierungs- und Organisationsprojekte wie zum Beispiel das digitale Rechnungseingangsbuch ein, um innerbetrieblichen Aufwand zu verringern. Nach heutigem Stand können wir unsere Anstrengungen auch noch weiterführen, denn wir alle wollen einen nachhaltigen Beitrag zum Wohnen der Zukunft, zum lokalen Klimaschutz und zur anstehenden Klimaneutralität leisten.

Dem widmen wir uns mit großem Einsatz unserer Mitarbeiter*innen in allen Unternehmensbereichen. Dafür brauchen wir verlässliche und verständnisvolle Partner*innen vor allem im Bau- und Finanzsektor. Ich danke in diesem Sinne allen Kooperationspartner*innen und Geschäftsfreund*innen für die gute Zusammenarbeit.

Mein herzlicher Dank gilt insbesondere den Mitarbeiter*innen für ihren sehr engagierten und erfolgreichen Einsatz.

Torsten Regensten

Torsten Regensten,
Geschäftsführer



von oben:
 Wohnen am Friedensplatz, Dachgarten
 Pflanzaktion Seniorenwohnanlage Faulbruchstraße
 TECHEM Spendenaktion an gemeinnützige Vereine
 Mehr-Generationen-Wohnen Bonhoeffergemeinde, Richtfest
 Baustellenbesichtigung Masurenweg 9

Geschäftsbericht 2023

ZIELE DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM 2023

Im Geschäftsjahr 2023 sind die Bedingungen, um bezahlbare Wohnungen zu bauen und zu modernisieren, schwieriger bis fast unmöglich geworden. Entsprechend bleiben die Bauanträge und Baugenehmigungen gerade auch für den Wohnungsbau weiter hinter den Erwartungen und Notwendigkeiten zurück und auch das Erreichen der Klimaziele für das klimaneutrale Bauen bis 2045 scheint immer mehr in die Ferne zu rücken. Demgegenüber haben wir als kommunales Wohnungsunternehmen an unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten festgehalten. Alle geplanten und bereits im Bau befindlichen Projekte, das sind 228 Neubauwohnungen sowie Modernisierungen und energetische Sanierungen für 301 Wohnungen, konnten bis heute weitergeführt bzw. begonnen und weiter geplant werden.

Dazu widmet sich das Unternehmen verstärkt auch dem nachhaltigen Wohnen und der Wohnumgebung. Unsere Energiesparmaßnahmen haben wir noch verstärkt und nehmen dabei konsequent und mit den verschiedensten Maßnahmen und Aktionen das Nutzerverhalten unserer Mieterinnen in den Fokus. Die Einsparbemühungen zeigen erste Erfolge. Dank der milden Witterung des Winters 2023, aber auch mit dem vermehrten Umdenken ist ein energiesparendes Handeln in weiten Teilen der Mieterschaft spürbar. Mit diesem Geschäftsbericht 2023 informieren wir Sie über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung werden im Folgenden nur weibliche Bezeichnungen verwendet. Sie schließen aber immer Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen ein.

BAUEN/PLANEN

NEUBAUTEN UND GROSSMODERNISIERUNGEN – PROJEKTE IN DER PLANUNGSPHASE / IN DER BAUAUSFÜHRUNG:

Taunusstraße 7

Das Grundstück Taunusstr. 7 wurde der gewobau von der Stadt Rüsselsheim im März 2022 im Rahmen einer Kapitaleinlage zur Bebauung übertragen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 9 zum Teil rollstuhlgerechten Apartments mit

1,5 Zimmern. Alle Wohnungen werden öffentlich gefördert erstellt, im Erdgeschoss ist die Nutzung mit Wohngruppen der Werkstätten für Behinderte vorgesehen. Der Bauantrag konnte im März 2023 bei der Bauaufsicht eingereicht werden. Die Baugenehmigung lag zum 15.07.2023 vor, im Oktober konnte mit der Bauerstellung begonnen werden. Die Baufertigstellung ist für Dezember 2024 vorgesehen, sodass die Wohnungen voraussichtlich ab Januar 2025 den Mietern übergeben werden können.

Nachbarschafts- und Familienzentrum Königstädten

Nach dem Vorbild des Nachbarschafts- und Familienzentrums am Böllenseeplatz plant die gewobau auf Wunsch der Stadt Rüsselsheim auf nicht genutzten Friedhofsflächen im Stadtteil Königstädten ein weiteres Nachbarschafts- und Familienzentrum mit angegliederten Wohnungen. Dazu wurde im Dezember 2023 ein Letter of Intent durch die Stadt Rüsselsheim unterzeichnet. Vorausgegangen war eine Machbarkeitsstudie zur Bebauung des Grundstücks, die von der Technischen Abteilung Bau der gewobau angefertigt wurde. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde das B-Plan-Änderungsverfahren mit der Stadtplanung initiiert und auch das Vergabeverfahren zur Beauftragung der Architektenleistungen durchgeführt. Die Beauftragung ist für den Januar mit dem Planungsbeginn Februar 2024 vorgesehen. Der Bauantrag soll Ende des Jahres 2024 eingereicht werden. Die Fertigstellung des Zentrums einschließlich der angegliederten Wohnnutzungen ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Neubau Wohngebäude für Senioren Moritz-von-Schwind-Str. 27

Die stark in die Jahre gekommene zweigeschossige Wohnanlage mit 15 Wohnungen aus dem Jahr 1962 in der Moritz-von-Schwind-Str. 27 soll im April 2024 abgebrochen werden. Geplant ist, den abgängigen Altbau durch einen Ersatzneubau mit 23 neuen Wohnungen zu ersetzen. Davon werden 14 Wohnungen senioren- und rollstuhlgerecht ausgestattet.

Der Entwurf sieht hierzu einen energetischen Gebäudestandard in Anlehnung an den EH40-Standard mit dem Einsatz einer Wärmepumpe und einem Gas-Spitzenlastkessel vor. Der Vorentwurf auf Basis des Neubaus Hessenring 43 konnte zwischenzeitlich so optimiert werden, dass dieser um ein Vollgeschoss von 4 auf 5 Geschosse erhöht werden konnte. Der Bauantrag wurde Ende Mai 2023 bei der Bauaufsicht eingereicht. Mit der Baugenehmigung wird zu Jahresbeginn 2024 zu rechnen sein, sodass direkt im Anschluss nach dem Abbruch der Altbebauung ab Mai 2024 mit den Bauarbeiten an dem Neubau begonnen werden kann. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Herbst 2025 geplant.

Parkdeck P6, Robert-Bunsen-Str. 51-57

Das Parkdeck 6 aus den frühen 1970er-Jahren wurde im Zuge von wiederkehrenden Prüfungen begangen und für stark baufällig befunden. Ein Ersatzneubau musste geplant und genehmigt werden. Im Zuge der Ausschreibung wurde festgestellt, dass der auf

Basis des Parkdecks 5 in Stahlbauweise geplante Ersatzneubau als unwirtschaftlich eingestuft werden musste und zunächst nicht realisiert werden kann. In Abstimmung mit allen Akteuren legte die gewobau der Bauaufsicht ein alternatives Stellplatzkonzept vor. Dieses sieht eine Kompensation der entfallenen Stellplätze durch Einrichten eines dynamischen Parkleitsystems an den bestehenden Parkdecks P1-P5 sowie eine Ausweisung von Stellplätzen im Außenbereich, insbesondere auf dem Grundstück des bisherigen Parkdecks, vor. Darüber hinaus werden über 200 überdachte Fahrradstellplätze in den Bestandsgebäuden ausgewiesen und entsprechend ertüchtigt. Aufgrund der Baufälligkeit wurde der Bestandsbau sodann Anfang 2023 abgebrochen. Die Außenanlagen im Bereich des alten Parkdecks werden auf Grundlage des abgestimmten neuen Konzepts neu geplant. Der Bauantrag für die Kompensation und die Neugestaltung der Außenanlagen soll im Sommer 2024 eingereicht werden. Mit dem Beginn der Bauarbeiten wird im Oktober 2024 zu rechnen sein.

oben: Planzeichnung Wohngebäude Taunusstraße 7

unten links: Illustration Wohngebäude für Senioren Moritz-von-Schwind-Str. 27

unten rechts: Arbeitsmodell Nachbarschafts- und Familienzentrum Königstädten



NEUBAUTEN UND
GROSSMODERNISIERUNGEN –
ABGESCHLOSSENE BAUMASSNAHMEN:

**Wohnen am Friedensplatz
Frankfurter Straße 9-13, Friedensplatz 1-3,
Löwenstraße 2-4**

Auf dem Gelände des ehemaligen Karstadt-Kaufhauses entstand seit dem Geschäftsjahr 2021 der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 78 Mietwohnungen in den Obergeschossen sowie mit Büro- und Verwaltungsflächen im Erdgeschoss als Blockrandbebauung. Die ersten Häuser 2-4 (Haus-
eingänge Frankfurter Str. 9-13 und Löwenstraße 2) konnten nach Kündigung der externen Bauleitung und Übernahme der Bauleitung durch die gewobau bereits 2022 übergeben und bezogen werden. Das Haus 1 (Friedensplatz 1-3) mit 22 Wohnungen und dem städtischen Jugendtreff wurde als zweiter Bauabschnitt im Mai und Juni 2023 fertiggestellt und von den Mieterinnen und Nutzerinnen bezogen. Das in Holzbauweise geplante Hofhaus (Haus 5, Löwenstraße 4) wurde ebenfalls im Berichtsjahr erstellt, konnte jedoch aufgrund von Feuchteschäden nicht wie geplant im Dezember 2023 übergeben werden. Die abschließende Fertigstellung des Innenausbaus der verbliebenen 12 Wohnungen ist für März 2024 geplant. Die Tiefgarage der Gesamtwohnanlage und die Stellplätze werden bereits seit dem Frühjahr 2023 vollständig vermietet.

links: Wohnen am Friedensplatz, Innenhof mit Hofhaus
rechts: Mehr-Generationen-Wohnhaus, Moritz-von-Schwind-Str. 11



**Neubau für Familien und
Kinderkrippe im Masurenweg 9**

Im Masurenweg baut die gewobau im Zuge einer Nachverdichtung den Ersatzneubau einer 3-zügigen Kinderkrippe im EG mit 18 geförderten Familienwohnungen in den drei Obergeschossen. Die gewobau setzt bei dem Neubau den KfW-Effizienzhausstandard 55 um. Über die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW wurden Fördermittel für den Effizienzhausstandard KfW55 und das EE-Paket für die Wohnungen genehmigt. Die Wohnungen wurden bis Mitte Dezember 2023 fertiggestellt und werden im Januar 2024 bezogen. Die Fertigstellung des Kindergartens ist für den Februar 2024 vorgesehen, sodass dieser ab März 2024 vermietet werden kann.

**Mehr-Generationen-Wohnen an der
Bonhoeffergemeinde, Moritz-von-
Schwind-Str. 11 (Hans-Thoma-Str. 22)**

Auf zwei ehemaligen Grundstücken der evangelischen Bonhoeffergemeinde und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Versöhnungskirche in Haßloch-Nord ist eine Wohnanlage mit Tiefgarage entstanden. Acht der 24 Wohnungen wurden öffentlich gefördert. Der Neubau wurde im KfW55-Effizienzhaus-Standard umgesetzt. Die Anlage beherbergt eine Mischung von senioren- und familiengerechten Wohnungen und bildet zusammen mit dem Kirchengebäude und dem bestehenden Kirchturm ein Ensemble. Die Übergabe der Wohnungen des ersten Hauses, Moritz-von-Schwind-Straße 11, wird ab Mitte Januar, die des zweiten Hauses, Hans-Thoma-Str. 22, ab Mitte März 2024 erfolgen.



links: Wärmepumpe auf dem Wohngebäude Masurenweg 9
rechts: Hessenring 43, seniorengerechtes Wohnen, erster Bauabschnitt



Seniorengerechtes Wohnen Hessenring 43

Die gewobau Rüsselsheim plant im Zuge einer Nachverdichtung durch Ersatzneubauten zwei Wohngebäude mit Wohnungen für Senioren in einem zeitlich zusammenhängenden Planungs- und Bauprozess in zwei verschiedenen Stadtquartieren. Als erster Bauabschnitt wird im Quartier Dicker Busch I entlang des Hessenrings der Neubau Hessenring 43 errichtet. Als zweiter Bauabschnitt folgt in Haßloch-Nord im Jahr 2024 der Neubau der Moritz-von-Schwind-Str. 27. Im Hessenring 43 wurde dazu im Geschäftsjahr 2023 mit dem Neubau eines Wohnhauses mit 22 seniorengerechten Mietwohnungen begonnen. Alle Wohnungen sind barrierefrei, 14 rollstuhlgerichtet geplant. Die Rohbauarbeiten begannen im Mai 2023 und die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten wurden ab Oktober ausgeführt. Die Fertigstellung und Übergabe der Mietwohnungen ist für November 2024 vorgesehen.

MODERNISIEREN

Großmodernisierung, Dachaufstockung und Anbau von Satelliten Hessenring 16-38 / 1. Bauabschnitt

Die Gesamtbaumaßnahme auf dem Areal Hessenring 16-38 wird seit dem Jahr 2021/22 in drei Bauabschnitten ausgeführt. Dabei werden die Bestandshäuser Hessenring 28-38 und 16-26 leergezogen und im unbewohnten Zustand umfassend moderni-

siert und energetisch ertüchtigt. Hierbei werden jeweils die Gebäudeaußenhülle, die Kellerdecke und das Dachgeschoss gedämmt sowie die Heizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Fußbodenheizung ergänzt. Der energetische Standard im Bestand erhöht sich auf KfW 85, die als Neubauten konzipierten Neubauten werden gemäß dem Standard KfW 55 erstellt. Mit diesen Maßnahmen werden, bezogen auf den Zeitpunkt vor der Modernisierung, ca. 28 kg/m² CO₂ im Jahr pro m² Wohnfläche bzw. ca. 35 Tonnen CO₂ pro Bauteil im Jahr eingespart.

Darüber hinaus werden die Bestandsgebäude um jeweils eine Etage aufgestockt und der großzügig bemessene Gebäudezwischenraum wird mit jeweils einem dreigeschossigen Satelliten als Anbau erweitert. Zusätzlich wird die Maßnahme mit einem freistehenden Neubau, basierend auf dem Modul der vier Satelliten, ergänzt. Die Satelliten werden mit einem Aufzug ausgestattet und jeweils an einem der drei Hauseingänge der Bestandshäuser angedockt. Dadurch wird nicht nur der Neubau (Satellit), sondern auch ein Teil der Bestandswohnungen und die komplette Dachaufstockung mit dem Aufzug barrierefrei erschlossen. Da die Dachaufstockung mit der Erschließung der Satelliten zusammenhängt, werden die Wohnungen der Aufstockung des ersten Bauabschnittes zum September 2024 mit dem zweiten Bauabschnitt übergeben. Die ersten Wohnungen der Bestandshäuser konnten bereits im August 2023 an die Mieter übergeben und bezogen werden.

Hessenring 16-26 / 2. Bauabschnitt

Nach Fertigstellung der Wohnungen des 1. Bauabschnitts, Hessenring 28-38 wurden die Bestandshäuser Hessenring 16-26 zur Vorbereitung der Arbeiten des 2. Bauabschnitts leergezogen. Im unbewohnten Zustand werden sie nun aufgestockt, umfangreich modernisiert und energetisch ertüchtigt. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten die Abbruchmaßnahmen und der Innenausbau in den Bestandswohnungen am ersten Gebäude der Maßnahme. Die Arbeiten werden für das zweite im Folgejahr 2024 fortgesetzt. Im Zuge der Entkernung der Bestandswohnungen wurden umfangreiche Schadstoffe vorgefunden, die im 1. Bauabschnitt nicht vorhanden waren. Die hieraus resultierenden Terminverzögerungen und Mehrkosten wurden im Projektablauf fortgeschrieben, sodass die Schadstoffsanierungen in den Bestandswohnungen erfolgreich abgeschlossen wurden. Die Fertigstellung und Übergabe der ersten Wohnungen der Bestandshäuser an die Mieterinnen wird ab August des nächsten Jahres 2024 erfolgen. Die Übergabe der Wohnungen in den aufgestockten Vollgeschossen erfolgt etappenweise mit der Inbetriebnahme der Anbauten ab Oktober 2024.

Außengelände Hessenring 38 / Am Borngraben 40 / 3. Bauabschnitt

Im Zuge der Modernisierungen am Borngraben 40 und der Großmodernisierung und Nachverdichtung am Hessenring 16-38 werden ab dem Jahr 2024 bis Ende Mai 2025 die kompletten Außenanlagen des ca. 10.000 m² großen Areals grundlegend überarbeitet und neugestaltet. Hierbei werden neue Wegeverbindungen mit sich anreihenden Spielzonen gestaffelt entstehen, vom Kleinkinderspielhaus bis zum Fitnessbereich für Jugendliche und Erwachsene.



Balkonansicht Hessenring 28-38

Außerdem werden dann die Parkplätze Hessenring 16-38 / Am Borngraben 40 neu geplant und gestaltet. Zum Zeitpunkt der Submission der Bauleistungen wurde die gewobau darüber informiert, dass die in Aussicht gestellten Fördermittel nicht zur Verfügung gestellt werden können, da diese eingestellt wurden. Daraufhin musste die Planung kurzfristig angepasst und optimiert und die Vergabe der Bauleistungen hinausgezögert werden. Der Baubeginn ist für Mai 2024 im Zuge der Erstellung der Anbauten vorgesehen.

Großmodernisierung Käthe-Kollwitz-Str. 16-20, Haßloch-Nord

Die Käthe-Kollwitz-Straße 16-20 ist im Stadtteil Haßloch-Nord eines der letzten Gebäude der gewobau, das noch nicht modernisiert oder teilmodernisiert wurde. Das Gebäude mit 24 Wohneinheiten war für eine Großmodernisierung im bewohnten Bestand vorgesehen. Die Planung wurde hausintern umgesetzt. Im Zuge der Freigabe des Sanierungskonzepts musste aufgrund des großen Umfangs der Maßnahmen und zur Erzielung einer besseren Wirtschaftlichkeit entschieden werden, die Baumaßnahmen nicht im bewohnten Bestand durchzuführen. Um den erforderlich gewordenen Leerzug vorzubereiten und durchführen zu können, wurde der Baubeginn um 18 Monate verschoben. Die Planung wird so koordiniert, dass die Bauleistungen bis Ende 2024 vergeben werden können. Der Baubeginn ist für März 2025 vorgesehen.

Energetische Modernisierung Wohnhochhaus Am Borngraben 40

An dem 13-geschossigen Wohnhochhaus wurde eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle nach Standard KfW 100 durchgeführt. Neben den energetischen Maßnahmen an der Fassade wurden die vorhandenen Balkone saniert und mit dem Betoninstandsetzungsverfahren in die thermische Hülle integriert. Außerdem wurden ein Fensteraustausch und eine Kellerdeckendämmung durchgeführt, der Brandschutz ertüchtigt und die Hauseingangssituation barrierefrei umgestaltet. Nach erfolgreicher Fertigstellung ist eine Energieeinsparung von 45 % auf 86 Kilowattstunden kWh pro qm und Jahr (zuvor 158 kWh/qm/a) und eine Reduzierung des CO₂ Ausstosses um 68 % auf dann nur noch 92 Tonnen pro Jahr (zuvor 135 t/a) möglich.



Energetische Modernisierung Wohnhochhaus Am Borngraben 40

Strang- und Badmodernisierung inkl. Gefahrstoffsanierung und Heizkörpertausch Robert-Bunsen-Str. 49

Das Haus wurde aufgrund des altersbedingten Zustandes der sanitärtechnischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen komplett im Strang erneuert, zudem wurden gleichzeitig alle Bäder modernisiert. Die schadstoffhaltigen Lüftungskanäle sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen wurden im Rahmen einer Gefahrstoffsanierung demontiert und fachgerecht entsorgt. Ebenso wurde die Hydraulik der Heizungsversorgung überarbeitet. Außerdem wurden die Elektrounterverteilungen in den Wohnungen erneuert und alle Geschossdecken im Bereich der Versorgungsschächte brandschutztechnisch verschlossen. Alle Bäder erhielten eine neue mechanische und druckgeregelt Zentralabluftanlage mit je einem eigenen Abluftelement, das selbstständig regelt und die feuchte und verbrauchte Luft abtransportiert. Über Außenluft-Nachströmelemente in den Außenfenstern kann dann frische Luft wieder nachströmen und der Feuchteschutz nach GEG ist erfüllt.

Energetische Modernisierung mit Heizkesseltausch Im Hasengrund 70-72

Für die beiden baugleichen Wohnhochhäuser Im Hasengrund 70-72 wurde im Geschäftsjahr 2023 die energetische Modernisierung der Gebäudehülle samt Austausch der Heizungsanlage mit anschließendem hydraulischem Abgleich im Objekt Nr. 72 begonnen. Dazu wurden jeweils zwei Wärmepumpen pro Gebäude im Außengelände zwischen den

Gebäuden installiert und jeweils eine Photovoltaikanlage wurde auf den Flachdächern zur Unterstützung montiert. Ziel dieser Maßnahme war es, einen angestrebten KfW-Effizienzhaus-Standard von mindestens 85 zu erreichen, um den jährlichen Primärenergiebedarf und die Transmissionswärmeverluste der Objekte zu minimieren. Aufgrund einer wärmebrückenoptimierten Gebäudehülle und der regenerativen Heizungstechnik konnte in Zusammenarbeit mit den Fachplaner-Teams ein KfW-70-EE-Standard im Bestand erreicht werden. Nach erfolgreicher Fertigstellung ist eine Energieeinsparung von 73 % auf 34,5 Kilowattstunden pro qm und Jahr (zuvor 152,40 kWh/qm/a) und eine Reduzierung des CO₂ Ausstosses um 66 % auf dann nur noch 71 Tonnen pro Jahr (zuvor 212 t/a) möglich. Die Maßnahme schließt zudem eine Neugestaltung der Hauseingangsbereiche sowie Teilbereiche der Freiflächen mit ein und ist als Pilotprojekt vorgesehen, um ein Smart-Home-System in den Wohnungen eines der beiden Objekte zu installieren. Damit kann künftig über automatisch gesteuerte Heizthermostatköpfe der optimale Energieeinsatz ermittelt werden.

Modernisierung der Bäder Georg-Treber-Str. 62-64

Im Wohngebäude wurde eine Strang- und Badezimmermodernisierung durchgeführt, alle Heizkörper wurden erneuert und ein hydraulischer Abgleich wurde ausgeführt. In den Wohnungen und im Keller wurden die Elektrounterverteilungen bzw. die Hauptverteilung erneuert und die Geschossdecken im Bereich der Versorgungsschächte brandschutztechnisch ertüchtigt.



Im Hasengrund 70-72, Wärmepumpe im Außengelände



Georg-Treber-Str. 62-64, Badmodernisierung



Energetische Quartiersentwicklung in der Georg-Treber-Str. 69-71

Die Abluftanlage wurde mit motorgestützter Ablufteinrichtungen modernisiert sowie mit Abluftelementen in den innen liegenden Bädern und Nachströmelementen in den Fenstern versehen. Ebenso wurde das Gebäude mittels Übergabestation an das Nahwärmenetz in diesem Quartier angeschlossen. Hier wurde bereits 2021 begonnen, vier Gebäudezeilen mittels lokalem Nahwärme-Netz miteinander zu verbinden und für die Zukunft fit zu machen.

Energetische Quartiersentwicklung Georg-Treber-Str. 69-71

Im Rahmen eines Programms „Balkonerneuerung“ wurden in den Jahren 2006-2008 einige Liegenschaften im Bestand mit neuen Vorstellbalkonen ausgestattet. Vorgreifend auf spätere Dämmmaßnahmen wurde nur die „Balkonseite“ gedämmt. Im Zuge der energetischen Quartiersentwicklung Berliner Viertel werden die weiteren drei frei gebliebenen Fassadenseiten ertüchtigt und energetisch mit Aufbringung eines WDVS-Systems saniert. Das Wohngebäude Georg-Treber Straße 69-71 ist die erste Maßnahme. Die Fenster in den Wohnungen wurden in den letzten Jahren bereits erneuert, die Treppenhausfenster wurden nun ausgetauscht. Mit dem Projekt wird eine Energieeinsparung von min. 30 % möglich. Insgesamt wurden im Bestand rund 30 Gebäudezeilen identifiziert. Sie werden in den nächsten Jahren sukzessive energetisch ertüchtigt.

Energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Heizkesseltausch Königstädten, Höngestraße 1-5

Seit Juni 2023 wird die gesamte Gebäudehülle der Wohnanlage mit insgesamt fünf Hauseingängen energetisch ertüchtigt. Folgende Arbeiten werden vorgenommen: Dämmung der Dachfläche, Fassade und Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Balkonelemente, Rückbau vorhandener Balkone und Anbau größerer Vorstellbalkone sowie die Sanierung der kleinen Loggien zum Innenhof und der Kellerabgänge. Im Rahmen der Modernisierung wird auch die bisherige zentrale Gasheizungsanlage gegen Luft-Wasser-Wärmepumpen-Anlagen, welche nicht mehr zentral, sondern pro Hauseingang aufgestellt werden, getauscht. In diesem Zuge werden die Heizkörper erneuert, ein hydraulischer Abgleich wird erstellt, die Anpassung der Grundleitungen vorgenommen und der Brandschutz ertüchtigt. Ziel ist die Erreichung des Mindesteffizienzstandards KfW 85 für Bestandsgebäude.

Mit der Ausführung der Maßnahme, die im bewohnten Zustand und in zwei Bauabschnitten erfolgt, wird eine Energieeinsparung von 73 % und eine CO₂-Reduzierung von 159 Tonnen pro Jahr, was 68 % entspricht, möglich. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für November 2024 geplant.

AUSSENANLAGEN

Lenbachstraße 71-75

In der Lenbachstraße 71-75 wurde die komplette Außenanlage überarbeitet: Es wurden Flächen gerodet, alte Wäscheplätze mit Wäschestangen ausgebaut und ehemalige Umrandungen von Flächen abgerissen. Anschließend wurde das Gelände neu modelliert, sodass eine parkähnliche Anlage mit neuen Pflanzflächen und verschiedenen Sitzmöglichkeiten entstand. Der bereits vorhandene Spielplatz wurde überarbeitet und mit neuem Spielgerät aufgewertet.

Spielplätze Igelweg 33

Der Spielplatz wird mit neuen Spielgeräten, Schaukel und Kleinkinderspieltisch im Sandkasten ausgestattet.

Begleitende Personen und Anwohnerinnen finden neue Aufenthaltsmöglichkeiten an Bänken und Sitzsteinen. Die angrenzende Grünanlage erhält eine neue Anpflanzung mit Sträuchern und Stauden sowie eine neue Rasenfläche.

Ernst-Barlach-Straße 2-12

In der Ernst-Barlach-Str. 2-12 soll ein neuer Spielplatz entstehen, die Anlage wird teilweise biodivers und naturnah umgestaltet und Fassadenflächen der umliegenden Gebäude begrünt.

Rembrandtstraße 1-5

Der Hauseingangsbereich wurde durch ein neues Pflaster aufgewertet. Es entstanden neue Sitzmöglichkeiten, die Pflanzung wurde teilweise biodivers und naturnah gestaltet.

oben links: Bienenzuhause Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllenseeplatz
oben rechts: Zwiebelretter
unten: Pflanzung des ersten Tiny Forest in Rüsselsheim



Bienenzuhause

Ganz im Sinne der Nachhaltigkeit und Unterstützung der Biodiversität wurden auf dem begrünten Dach des Nachbarschafts- und Familienzentrums am Böllenseeplatz zwei Bienenvölker aufgestellt. 10 Kilo gewobau-Honig vom Böllenseeplatz erhielt die gewobau am Ende des Sommers.

Tiny Forest

Mit tatkräftiger Unterstützung der 23 Kinder, Eltern und Erzieherinnen der Kindertagesstätte Paul-Ehrlich-Straße pflanzte die gewobau die Bäume für den ersten Tiny Forest der gewobau in Rüsselsheim. Auf der bisherigen Wiese mit Einzelbäumen wurden nun auf 280 qm Fläche 760 Bäume und Sträucher in einer gemeinsamen Aktion im Rahmen des Konzeptes „Biodiversität findet Stadt“ gepflanzt, die dem Ökosystem als Kohlenstoff- und Regenwasserspeicher in hoher Artenvielfalt dienen. Er bietet Nahrung für Insekten und Schmetterlinge und wirkt positiv auf das Mikroklima.

Zwiebelretter

In einer gemeinsamen Aktion haben die Mitarbeiterinnen der Technischen Abteilung Service der gewobau mehrere Hundert gerettete Zwiebeln und Pflanzen von Frühjahrsblumen in den Außenanlagen in der Georg-Treber-Straße 62-64 eingepflanzt. Dort werden im nächsten Frühjahr Blumen in allen Farben die Mieterschaft sowie Besucherinnen und Gäste erfreuen.

Hauseingang Böcklinstr. 1

Nach erfolgter Modernisierung des Aufzugs wurde der Hauseingangsbereich barrierefrei gestaltet: Der alte Plattenbelag wurde durch ein neues Pflaster ersetzt, damit die vorhandenen Stufen entfallen, und ein Beet mit Sitzmöglichkeit wurde gestaltet. Des Weiteren wurden die Fahrradständer erneuert.

Fenstertausch-Programm

Wie in den Jahren zuvor haben wir in diesem Jahr vorrangig in der Paul-Hessemer-Straße 50 bis 60 mit insgesamt 11 Hauseingängen alte Holzfenster gegen neue dreifach verglaste Kunststofffenster getauscht und über 800.000 Euro in zukunftsfähige Gebäude investiert.

BERATUNG UND UMSETZUNG VON WOHNRAUMANPASSUNGS- MASSNAHMEN (WAP) IM BAD

Das Soziale Management nahm im Jahr 2023 insgesamt 44 Anträge entgegen, davon sind 25 laufende WAP-Anträge. 17 Bäder sind im Jahr 2023 fertiggestellt worden. Von den Pflegekassen wurden im Jahr 2023 17 Zuschüsse von jeweils 4.000 Euro, also 68.000 Euro, überwiesen.

19 weiteren Mietenden konnte durch die schriftliche Genehmigung, Vermittlung und Installation von Hilfsmitteln oder kleineren Umbauten geholfen werden. Dabei handelte es sich um den Einbau von 14 Haltegriffen im Bad, 2 Übergangsrampen vom Wohnzimmer zum Balkon und 3 Handläufe (2 am Hauseingang und 1 im Treppenhaus).

Einzelfallhilfen

Das Soziale Management hat im Jahr 2023 gemeinsam mit der Neue Wohnraumhilfe GmbH insgesamt 47 Fälle betreut, davon sind 3 laufende und 32 abgeschlossene Fälle. Die Höhe der Fallzahlen war zunächst steigend, blieb dann aber zum Ende des Jahres stabil.

Hauptthema der Fälle waren 31 Einzelfallhilfen, u.a. Messie-Syndrom und Störungen der Hausgemeinschaft von psychisch kranken Mietern. Hier arbeitete die gewobau mit der NWH intensiv zusammen, zudem mit den gesetzlichen Betreuern, dem sozialen Dienst, aber auch der Behörde Grob-Gerau. In 14 Fällen ging es um anhaltende Lärmproblematiken innerhalb der Hausgemeinschaft, in denen - wie in den 12 Fällen von Mieterstreitigkeiten - gemeinsame Gespräche und/oder Mediationen mit den Parteien geführt wurden. Es konnte festgestellt werden, dass subjektiv höhere Sicherheits- und Stabilitätsbedürfnisse auf das Wohnumfeld übertragen werden. Die Kommunikation innerhalb der Hausgemeinschaft lässt in vielen Fällen immens nach, wodurch es vermehrt zu direkten Beschwerden kommt. In sieben Fällen wurde eine Vermittlung von Hilfsangeboten wie betreutes Wohnen oder der Kontakt zu einem Pflegedienst und allgemeine Sozial- und Lebensberatung in Fragen der psychosozialen Gesundheit oder in Hilfestellungen zur Alltagsbewältigung vorgenommen.

DIENSTLEISTUNGEN WOHNEN / SOZIALES ENGAGEMENT

Kundenzufriedenheit und gute Nachbarschaft gehören zu den wesentlichen Unternehmenszielen der gewobau Rüsselsheim. Wir bieten als kommunaler Wohndienstleister unseren Mieterinnen deshalb einen vielfältigen Strauß an Dienstleistungen und Services rund ums Wohnen. Anregungen aus der Mieterschaft, die wir dazu aus den regelmäßigen Mieterbefragungen bekommen, nehmen wir immer gerne auf.

PROJEKTE FÜR UND MIT MIETERINNEN

Mietergartenprämierung 2023

Zum 15. Mal in Folge zeichnete die gewobau die ersten drei Platzierten für ihre Pflege und Gestaltung ihrer Mietergärten bzw. Vorgärten aus. An der Bewerbung nahmen 219 Gärtnerinnen der insgesamt 726 gewobau-Mietergärten teil. Nach einer Vorauswahl durch eine Jury waren noch 18 Mietergärten und 6 Vorgärten in der Endauswahl.

Feier zu Ehren langjähriger Mieterinnen

Nach drei Jahren Pause aufgrund der Corona-Pandemie konnte die gewobau wieder langjährige Mieterinnen und Mieter im Rahmen einer Feier ehren. Mit dieser Veranstaltung bedankt sich die gewobau seit 29 Jahren bei den langjährigen Mietparteien, die seit mindestens 40 Jahren ununterbrochen bei der gewobau wohnen. 133 Mietparteien wurden im Jahr 2023 eingeladen, darunter auch besondere Gäste, Mieterinnen und Mieter, die schon 60 und 65 Jahre bei der gewobau wohnen.

Garagenwandprojekt in der Hans-Sachs-Straße

Wo bereits im letzten Jahr mit der farbenfrohen Gestaltung des langen gewobau-Garagenhofs in der Hans-Sachs-Straße begonnen wurde, bemalten Kinder der Goetheschule Rüsselsheim im Jahr 2023 gemeinsam mit der Künstlerin Heidi Werkmann die letzten 50 Meter freie Flächen. Jetzt zieren auf insgesamt 80 Metern zahlreiche bunte Motive die vormals tristen Wände der Garagenwandzeile, passend auch zum nahegelegenen Schwimmbad der Stadt Rüsselsheim, u. a. mit SpongeBobs, Fischen und Meerjungfrauen.

Bastelwerkstatt für Kinder

Seit nun bereits 20 Jahren gibt es die Werk- und Bastelgruppe der gewobau, zu der sich die Mieterinnen-Kinder regelmäßig einmal im Aufenthaltsraum der Seniorenwohnanlage in der Gutenbergstraße wöchentlich treffen, um gemeinsam auf vielfältige Weise und mit gelungenen Projekten kreativ zu werden, seit vielen Jahren unter der ehrenamtlichen Leitung der Mieterin Dagmar Prozeller. Dieses Jubiläum wurde mit den Kindern der Gruppe und Seniorinnen der Seniorenwohnanlage begangen, die Leiterin wurde zudem von der Stadt Rüsselsheim am Main mit der Verleihung des Integrationspreises 2023 für dieses Engagement geehrt.

Nachbarschaftsfeste

„Gemeinsam im Quartier“

In den Quartieren Böllensee-Siedlung und Berliner Viertel finden im Sommer jährliche Nachbarschaftsfeste mit Unterstützung der gewobau statt. Der Verein Auszeit e. V. organisierte das beliebte Nachbarschaftsfest auf dem Böllenseeplatz, das Quartiersmanagement Berliner Viertel Q19 das Fest auf dem Berliner Platz mit den jeweiligen Vereinen, Schulgemeinden und Initiativen im Quartier. Unter dem Motto „Gemeinsam geht's besser“ feierten beispielsweise das Nachbarschafts- und Familienzentrum, die Martinsgemeinde, die Schillerschule mit Flötengruppen der 3. Klassen, der Ausländerbeirat mit seiner Grillstation, Carré Mobility, der Kinderschutzbund und der VfR Rüsselsheim, die gewobau Rüsselsheim, die Nassauische Heimstätte und der Bauverein Darmstadt, die sich neben einem eigenen Stand auch finanziell an der Durchführung des Festes beteiligten, auf dem Böllenseeplatz. Das Fest fand im Rahmen der Interkulturellen Woche statt. Zu dem Nachbarschaftsfest waren rund 250 Besucher gekommen, um miteinander zu feiern und die Nachbarschaft mit den verschiedenen Kulturen zu pflegen.

Rechte Seite von oben:
Mietergartenprämierung 2023
Treuefeier zu Ehren langjähriger Mieter*innen
Garagenwandprojekt in der Hans-Sachs-Straße
20 Jahre gewobau-Bastelwerkstatt
Nachbarschaftsfest „Gemeinsam im Quartier“



MARKETING/KUNDENGEWINNUNG/ DIGITALISIERUNG

Relaunch der Internetseite

Mit der neu gestalteten Internetseite www.gewobau-online.de richtet sich das Unternehmen an die veränderten Lesegewohnheiten der Nutzerinnen. Die Seite ist neu strukturiert *Für Mietinteressenten* und *Für Mieter* und nun auch für mobile Endgeräte besser nutzbar. Die Neueinteilung wurde im Vorgriff auf die künftige Mieter-App vorgenommen. Die Geschäftsberichte und Nachhaltigkeitsberichte stehen seit 2022 erstmals auch in einer Online-Version zur Verfügung.

Kunstwerk „Der Brief“ - offizielle Übergabe an die Öffentlichkeit

Mit dem neuen Kunstwerk „Der Brief“ an der Ostfassade der gewobau-Wohnanlage Adolf-von-Menzel-Str. 6-10 setzt die gewobau ihr Kunstprojekt „Malerviertel Haßloch-Nord“ fort. Die nun fünfte Arbeit wurde im Rahmen einer Einweihungsfeier im Beisein der Künstler von „stoebo“ Cisca Bogman und Oliver Störmer aus Berlin sowie von Mieterinnen und Mietern offiziell an die Öffentlichkeit übergeben.

Nachhaltigkeitsbericht und Klimabilanz

Seit dem Jahr 2022 veröffentlicht die gewobau ihren Nachhaltigkeitsbericht. Der Bericht für das Jahr 2022 wurde im Herbst 2023 veröffentlicht und gibt einen umfassenden Einblick in die Bemühungen des Unternehmens zur Einsparung von Energie im Wohnungsbau und in den lokalen Klimaschutz. In diesem Zusammenhang wurde auch die CO₂-Bilanz der gewobau veröffentlicht. Die tatsächlichen CO₂-Emissionen konnten im Jahr 2022 um über 8 % gesenkt werden. Durch den im Jahr 2022 hoch angesetzten Bereinigungsfaktor erhöhten sich die klimabereinigten Emissionen jedoch fast auf einen Stand wie im Jahr 2020.

Nachhaltigkeitstag des Städtesservice Raunheim Rüsselsheim

Auch beim zweiten Nachhaltigkeitstag des Städtesservice Raunheim Rüsselsheim war die gewobau dabei und informierte am gemeinsamen Stand der kommunalen Dienstleister „Stark für Rüsselsheim“ zum nachhaltigen Wohnen. Als Themenschwerpunkte gab es Mitmach-Aktionen zum Energiesparen, zur Biodiversität in den gewobau-Außenanlagen und zum korrekten Mülltrennen.

Gemeinsamer Hüttenstand beim Weihnachtsmarkt Rüsselsheim

Vom 08. bis 10.12.2023 präsentierten die gewobau Rüsselsheim und die Werkstätten für Behinderte Rhein-Main e. V. an einem gemeinsamen Stand auf dem Marktplatz eine große Palette an Kunsthandwerk. Die Produkte entstanden in den Tagesförderstätten, den Werkstätten und in der Tochterfirma Solvere gGmbH des Sozialunternehmens. Der Erlös kommt direkt den Menschen mit Behinderung zugute. Die gewobau übernahm die Bereitstellungskosten für den Stand und unterstützte mit ehrenamtlichem Standdienst durch die Führungskräfte.

Digitalisierungsstrategie

Für die Bearbeitung wurde eine Dienstversammlung zur Information aller Mitarbeiterinnen durchgeführt. Zusätzlich sollen Schulungen für die Führungskräfte und die Mitarbeitenden im Prozessmanagement vorbereitet werden.

Digitaler Rechnungseingang

Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Projekt „Digitales Rechnungseingangsbuch“ REB durch die Abteilung Betriebswirtschaft gemeinsam mit der Stabsstelle IT und dem Softwareanbieter Immo-Office initiiert und umgesetzt. Die ersten Stabsstellen setzten das REB bereits zum Jahresende erfolgreich ein.

Vertragsmanagement

Das Modul Vertragsmanagement wurde nach einer Revisionsuntersuchung optimiert, um eine effiziente und zentrale Verwaltung von Vertragsdokumenten und -informationen zu gewährleisten.

Zukunftswerkstatt

Seit 2019 sind viele Mitarbeiter in der Zukunftswerkstatt aktiv und dadurch konnten verschiedene Projekte rund ums Wohnen erfolgreich umgesetzt werden. Die Leitung der Zukunftswerkstatt obliegt der Abteilungsleitung Wohnungswirtschaft. Im Geschäftsjahr wurden die Projektgruppen der Zukunftswerkstatt mit neuen Themenstellungen neu strukturiert. Folgende Themen wurden im Geschäftsjahr bearbeitet: „Mobilitätskonzepte“, „Quartiersentwicklung“, „Garagenhäuser“ und „neue Arbeitswelt(en)“.

Die ersten Arbeitsergebnisse werden im kommenden Jahr 2024 vorgestellt.



oben: Präsentation des Fassadenkunstwerks „Der Brief“ in der Adolf-von-Menzel-Straße 6-10
 unten links: gewobau-Stand am Nachhaltigkeitstag des Städtesservice Raunheim Rüsselsheim
 unten rechts: Gemeinsamer Hüttenstand beim Weihnachtsmarkt Rüsselsheim

Digitalisierungsschwerpunkt 2023

DIGITALES RECHNUNGSEINGANGSBUCH

Im Jahr 2023 lag der Fokus der Unternehmensdigitalisierung auf der Erfassung und Bearbeitung von Eingangrechnungen.

Die Realisierung des Projekts startete Mitte 2023 mit unserem Geschäftspartner, der Immo-Portal-Service GmbH aus Hamburg. Die Anwendungsmöglichkeiten von Immo-Office sind der gewobau bereits durch die Nutzung anderer Lösungen bekannt wie u. a. das Handwerkerportal.

Wurden im Jahr 2022 noch 15.000 Papierrechnungen erfasst, konnte diese Anzahl im Jahr 2023 bereits um mehr als zehn Prozent auf knapp 13.000 reduziert werden. Zum 01. Oktober 2023 wurden die Abteilungen und Stabsstellenbereiche der Verwaltung an den neuen Rechnungsworkflow für die digitale Rechnungsbearbeitung angeschlossen, um die neuen Prozesse auf Belastbarkeit und Praxis-tauglichkeit zu überprüfen und anzupassen. Hierzu zählen die Abteilungen und Stabsstellen Personalwesen, die Unternehmenskommunikation, der IT-

Bereich, der Bereich Dienstleistungen, die zentralen Dienste, unsere Geschäftsführung sowie die Abteilung Betriebswirtschaft. Im Jahr 2024 sodann werden auch die großen Bereiche der Technik und Wohnungswirtschaft eingebunden. Die Anzahl der Papierrechnungen wird sich im Anschluss nochmals deutlich reduzieren.

Um das Ziel der papierlosen Rechnungsbearbeitung zu erreichen, ist die gewobau auf das Mitwirken der Dienstleister und Handwerksunternehmen angewiesen. Diese müssen als Start des Prozesses die Rechnung fortan digital einreichen, was auch bei diesen Firmen teilweise zu Umstellungen führt.

Die gewobau wirbt diesbezüglich bei allen beauftragten Unternehmen zur Teilnahme am Digitalen Handwerkerportal mit anschließender papierloser Rechnungsstellung. Der Zuspruch der Firmen ist groß, denn das digitale Zusammenspiel spart letztlich beiden Seiten Zeit, bares Geld und trägt zum Umweltschutz bei.

Anwendungsbeispiel Erfassungsmaske

The image shows a digital invoice entry mask on the left and a scanned invoice on the right.

Rechnungsdaten (Entry Mask):

- Rechnungsdatum: 16.10.2023
- Wertstellungsdatum: 18.10.2023
- Rechnungsnummer: 40522909
- Kreditor: 442020.1003625 - Deutsche Post InHaus Services GmbH
- IBAN: DE47370100500519326506
- Rechnung Brutto: 3.394,01
- Rechnungskorrektur: (empty)
- Korrekturbemerkung: (empty)
- Rechnungsbetrag: 3.394,01
- enthaltene USt: 19,00 %
- Skonto: 0,00 %
- Lastschrift: (empty)
- Gutschrift: (nicht definiert)
- Beko-umlagefähig: (empty)
- Rechnung/Auftrag: (empty)
- Abschlagsrechnung: Nein
- Auftragsnummer: (empty)

Scanned Invoice (Deutsche Post InHaus Services GmbH):

gewobau Rüsselsheim
1. Okt. 2023

Deutsche Post InHaus Services GmbH - Vorgabest. 49.3312 Rom

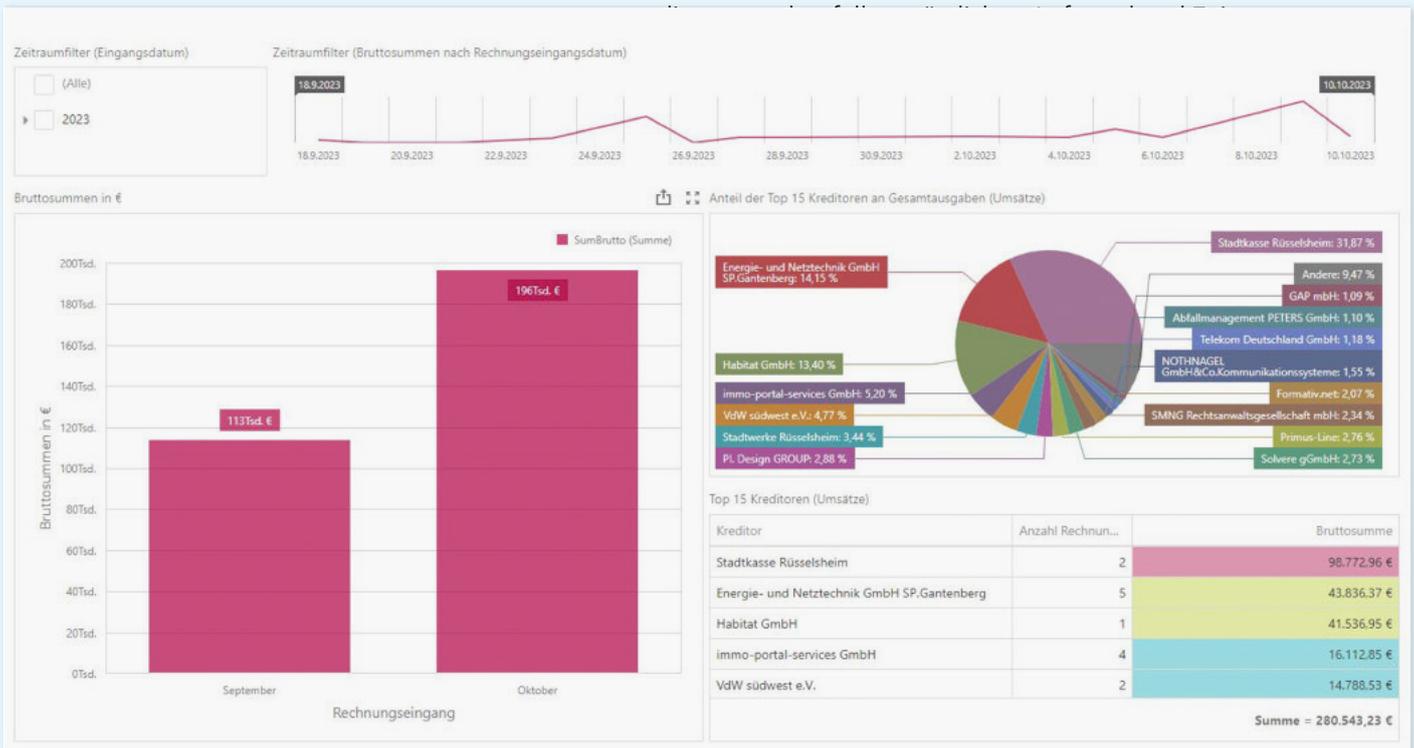
29 4204 180A 88 3001 3502
DV 10 23 1.00 Deutsche Post

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH
Marktstr. 40
65428 Rüsselsheim

Wir berechnen Ihnen für den Monat September 2023:

Leistungsort: DLZ Frankfurt, Gulleutstr. 340-344, 60327 Frankfurt

Pos	Bezeichnung	Anzahl	Nettopreis	USt. %
001	Briefporto steuerfrei	1	3.916,85 €	0,0
002	Freistempelrabatte steuerfrei	1	-39,17 €	0,0
003	Teilleistungsrabatte BZA steuerpflichtig	1	-1.390,22 €	19,0
004	Teilleistungsrabatte BZE steuerpflichtig	1	-55,82 €	19,0
005	IHS Center Leistungen steuerpflichtig	1	198,45 €	19,0
006	Transportkosten steuerpflichtig	1	364,62 €	19,0
007	Frankier-ID-Rabatt steuerpflichtig	1	-106,75 €	19,0
008	Briefporto Korrektur TL-Sendungen steuerfrei	1	-3.688,80 €	0,0
009	Briefporto Korrektur TL-Sendungen steuerpflichtig	1	3.688,80 €	19,0
010	Freistempelrabatte Korrektur TL-Sendungen steuerfrei	1	36,89 €	0,0
011	Freistempelrabatte Korrektur TL-Sendungen steuerpflichtig	1	-36,89 €	19,0
Netto-Gesamtbetrag (0% USt.)			225,77 €	
Netto-Gesamtbetrag (19% USt.)			2.662,39 €	
Umsatzsteuer			505,85 €	
Rechnungsbetrag			3.394,01 €	



Dashboard Rechnungsworkflow

„In Zeiten des mobilen Arbeitens kann durch die Digitalisierung des Rechnungsprozesses auch eine sachlich-inhaltliche Prüfung und Abzeichnung von zu Hause aus und somit ein schneller, effizienter Bearbeitungsprozess sichergestellt werden“

Simon Hofmann

Kaufmännischer Prokurist

Abteilungsleiter der Betriebswirtschaft

Zusätzlich wird durch die digitale Bearbeitung der Eingangsrechnungen über neue Freigabeprozesse, die Möglichkeit zum Anhängen von Notizen, Schriftverkehr, Bildern und weiteren Unterlagen ein transparenter, für Controlling geeigneter Prozess etabliert, der auch im Nachgang einen schnellen digitalen Zugriff auf alle buchungsrelevanten Daten für zum Beispiel die Wirtschaftsprüfung bietet.

Neben dem Standardprozess besteht zudem die Möglichkeit, begründete Rechnungsberichtigungen direkt im laufenden Bearbeitungsprozess vorzunehmen,

Der gesamte Rechnungsprozess wird bis zur Kontierung der Belege buchungsfertig in unser ERP-System per automatisierter Schnittstelle transportiert. Hier findet dann die finale Bearbeitung statt, indem die Verbuchung der Geschäftsvorfälle und die Auszahlung erfolgen. Der gesamte Prozess wird in Form von PDF-Dateien archiviert. Die Archivierung beinhaltet neben dem eigentlichen Beleg Bemerkungen, Berichtigungen, Kontierungen sowie den gesamten Bearbeitungs- und Freigabeprozess.

Nach Beendigung des Gesamtprozesses im ERP-System findet zudem eine entsprechende Rückkopplung nach Immo-Office statt, sodass in beiden Systemen jederzeit ersichtlich ist, ob und wann eine Rechnung gebucht, bezahlt und archiviert wurde und von welchen Mitarbeitern die Rechnungen bearbeitet und freigegeben wurden.

Das integrierte Dashboard, welches während und am Ende des Rechnungsbearbeitungsprozesses jederzeit zusätzliche Informationen bietet, trägt zu einer dauerhaften Transparenz des Rechnungsstandes bei und dient zusätzlich als kurzfristige Liquiditätsübersicht.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität

ENERGETISCHE SANIERUNGEN DER GEWOBAU

Im Sinne der von der Bundesregierung angestrebten Klimaneutralität spielen Wohngebäude eine besondere Rolle. Besonders im Fokus sind Bestandsgebäude mit Baujahr vor 1977, welche keiner Wärmeverordnung unterlagen. Entsprechend ist die gewobau bereits seit Jahren in diesem Themenfeld engagiert und modernisiert Wohnungen und Wohngebäude im eigenen Bestand. Aktuell sind mehr als 61 Prozent des Bestandes im Rahmen von Großmodernisierungen und energetischen Modernisierungen bereits mit Fassadendämmung ertüchtigt worden. Es wurden darüber hinaus weitere energetische Maßnahmen im Bestand ausgeführt, z. B. wurden Dächer, Dachböden und Kellerdecken gedämmt, neue dreifachverglaste Fenster eingebaut, Vorstellbalkone und moderne Heizsysteme installiert.

Alleine im Jahr 2023 und im folgenden Geschäftsjahr 2024 werden weitere 550 Wohnungen modernisiert und saniert. Durchschnittlich 67,3 Prozent CO₂-Einsparungen erreicht die gewobau durch ihre energetischen Modernisierungsprojekte. Je nach Bestandsgebäude bieten die Sanierungsmaßnahmen auch deutlich höhere Energieeinsparpotenziale mit bis zu 83 Prozent Energieeinsparung.

Energetische Sanierungen sparen dauerhaft Energie und CO₂ ein

Möglich machen dies vor allem auch die neue Dämmung der Gebäudehülle und neue und effizientere Heiztechnik. Bei den energetischen Sanierungen wie im Hasengrund 70-72 für 60 Wohnungen und Höngestraße 1-5 im Stadtteil Königstädten für 67 Wohnungen setzt die gewobau auf Luft-Wärmepumpen mit Strom als neues Heizmedium. Für die Wohnanlage Hasengrund 70-72 ersetzen vier monovalente Luft-Wärmepumpen die vorherigen beiden Gaskessel. Das neue Heizkonzept sieht vor, dass je zwei Luft-Wärmepumpen ein Haus mit Heizwärme versorgen. Die Versorgung mit Heizwärme erfolgt aufgrund der gedämmten Gebäudehülle nur noch elektrisch mittels der Luft-Wärmepumpen und der ehemalige Gasanschluss wurde stillgelegt. Diese Geräte

haben jeweils 47 Kilowatt Leistung, sodass pro Haus 94 KW Heizleistung zur Verfügung stehen. Auf den beiden sanierten Flachdächern wurden zusätzlich Photovoltaikanlagen installiert, die ihren regenerativen Strom in den jeweiligen Allgemeinstromzähler der Hauseingänge einspeisen und neben den Aufzugsanlagen, der Treppenhausbeleuchtung auch die Luft-Wärmepumpen mitversorgen und somit helfen, den Stromverbrauch zu senken. Alle Heizkörper in allen Wohnungen wurden ausgetauscht und anschließend erfolgte der hydraulische Abgleich für das gesamte neue Heizsystem. Im Falle der Liegenschaft Im Hasengrund 70-72 wurde mittels aller aufgezählter Maßnahmen ein KfW-70-EE-Standard im Bestand erreicht und der Endenergiebedarf auf 25,3 kWh/m² gesenkt, was der Effizienzklasse A+ entspricht.

Alle angesprochenen Maßnahmen zur Energieeinsparung werden nur dann im vollen Umfang greifen, wenn die Mieterinnen und Mieter ihr Heiz- und Lüftungsverhalten an die neue Gebäudehülle anpassen.

Um die richtige Heiznutzung zu prüfen, hat die gewobau im Projekt im Hasengrund 70-72 erstmals eine technische Vergleichsmöglichkeit eingerichtet. Eines der beiden baugleichen Gebäude erhält nämlich ein so genanntes Smart-Home-System mit automatisch regelnden Thermostatköpfen an den Heizkörpern und Raummodule in jedem Zimmer. Somit können die Temperaturen nutzerabhängig geregelt werden. Zudem zeigt das System zu hohe Luftfeuchtigkeit an, damit gelüftet werden und kein Schimmel entstehen kann. Beide Häuser sollen mit einem Heizungs-Monitoring überwacht werden. Somit kann ein Unterschied zwischen der konventionellen und der smarten Heizkörperregelung überprüft und angezeigt werden, was bei diesem Projekt sehr interessant sein wird. Zudem wurde die freie Abluftanlage um eine Hybrid-Abluftanlage erweitert und verbessert, um den Luftwechsel nach der energetischen Sanierung zu gewährleisten.



links: Im Hasengrund 70-72, Photovoltaikanlage auf dem Flachdach
rechts: Hessenring 16-38, Großmodernisierung, Dachaufstockung und Anbau von Satelliten

Ein anderes Beispiel stellt die energetische Sanierung der Wohnanlage Höngenstr. 1-5 im Stadtteil Königstädten dar. Seit dem Sommer 2023 werden hier Dachflächen, Fassaden (Wärmedämmverbundsystem) und Kellerdecke gedämmt, die Fenster und Balkenelemente erneuert, die vorhandenen Stahlbeton-Balkone zurückgebaut und größere und entkoppelte Vorstellbalkone installiert. Die kleinen Loggien zum Innenhof und die Kellerabgänge werden zudem saniert. Luft-Wärmepumpen übernehmen zukünftig die Grundversorgung der Heizenergie und werden durch neue effizientere und kleinere Gasbrennwertanlagen ergänzt, welche lediglich die Spitzlasten an besonders kalten Wintertagen übernehmen und die Luft-Wärmepumpen unterstützen sollen. In diesem Zuge wird auch der hydraulische Abgleich für die dann neue hybride Heizungsanlage erstellt. Die Sanierungsmaßnahme wird angelehnt an den Effizienzstandard KfW 70 ausgeführt. Insgesamt wird der energetische Umbau eine Energieeinsparung von 71 Prozent erbringen und 159 Tonnen CO₂, das sind 68 Prozent weniger, pro Jahr einsparen. Die Heizenergie wird spürbar reduziert und die Effizienz im Rahmen der Energieeffizienzklasse von F auf A gesteigert.

Auch im Berliner Viertel wird energetisch saniert. Im Geschäftsjahr 2023 wurde das zuvor teilgedämmte Wohngebäude Georg-Treber-Straße 69-71 vollständig gedämmt. Hier wird es in den nächsten Jahren mit weiteren Dämmmaßnahmen an den nächsten Bestandsgebäuden im Quartier weitergehen.

Nachverdichtung und energetische Modernisierung

Ein besonderes Sanierungsprojekt stellt die Baumaßnahme der Bestandswohngebäude im Hessenring 16-38 dar. Hier ist zudem eine umfangreiche Nachverdichtungsmaßnahme geplant. Die Bestandsgebäude wurden dafür nach und nach entmietet und umfangreich modernisiert und energetisch ertüchtigt. Die Heizung wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ergänzt. Mit diesen Maßnahmen gelingt der Energieeffizienzhaus-Standard KfW 85 und eine CO₂-Einsparung von 69 Prozent.

Entscheidungen für die Zukunft

Der Aufsichtsrat der gewobau und die Geschäftsführung haben für die künftigen Investitionen beschlossen, dass die energetischen Modernisierungen und Sanierungen des un- sowie teilgedämmten Bestandes und des Bestandes mit den höchsten Energieverbrauchsdaten nach Energieausweis intensiviert werden. Es wurde festgesetzt, dass die Sanierungsquote bzw. Großmodernisierungen auf mindestens 2,5 % bzw. rd. 150-180 Wohnungen pro Jahr (Gebäudehülle und Heizungstechnik) erhöht werden. Das jährliche Investitionsvolumen (soweit finanziell und personell darstellbar) wird künftig zirka 35-40 Mio. Euro umfassen; davon sollen mindestens 60 % in Modernisierung / energetische Sanierungsmaßnahmen fließen. In diesem Zusammenhang kann die gewobau bereits jetzt schon auf eine jährliche Einsparung von 60-70 % CO₂ je durchgeführter Maßnahme verweisen.

Lagebericht

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Rüsselsheim am Main. Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet und verwaltet zum 31.12.2023 insgesamt 6.527 eigene Wohnungen in Rüsselsheim am Main sowie 1.806 gewerbliche und sonstige Einheiten wie Garagen, Pkw-Stellplätze und Gemeinschaftsunterkünfte für geflüchtete Menschen. Daneben betreibt sie alle sonstigen Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen. Insbesondere übernimmt sie Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Städtebaus, erwirbt und veräußert Grundstücke. Darüber hinaus stellt die gewobau Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes zur Verfügung.

Weiterhin ist die gewobau im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages für die Verwaltung und Bewirtschaftung von 14 Wohnungen der Stiftung Alte Synagoge (SAS) tätig.

Als kommunales Unternehmen (bei 99,94 % Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main zum 31.12.2023) unterliegt die Gesellschaft bei Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze politischem Einfluss durch Magistrat und Stadtverordnetenversammlung. Der politische Raum bekennt sich einheitlich und parteiübergreifend unverändert deutlich zu seinem kommunalen Wohnungsunternehmen.

Die gewobau hat sich in Erfüllung ihres Gesellschafterauftrages weiter profiliert und sich sowohl als Wohndienstleisterin für alle Schichten der Bevölkerung als auch als führendes Immobilienunternehmen in der Stadt Rüsselsheim am Main etabliert.

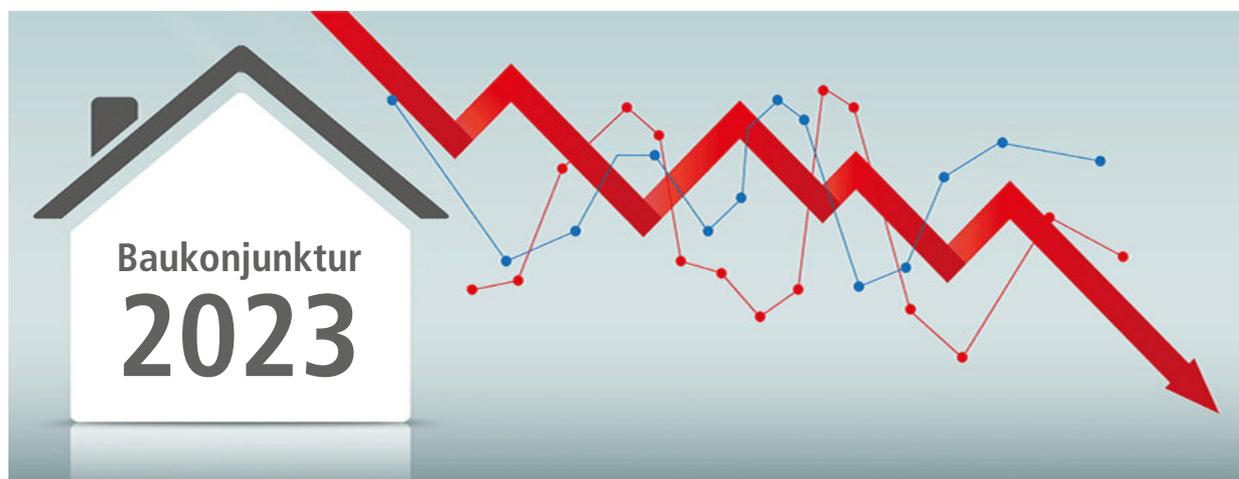
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Geschäftsjahr wurde auch im Jahr 2023 geprägt durch die anhaltenden globalen Krisen. So belastete vor allem die ungewöhnlich hohe Inflation die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Die globale Teuerungswelle ebte zwar im Jahresverlauf ab, dennoch waren vielerorts Preisanstiege zu verzeichnen wie seit Jahrzehnten nicht mehr. In den Industrienationen betrug die Verbraucherinflation im Jahresdurchschnitt 4,9 %. Durch die hohe Inflation wurden die privaten Konsumausgaben deutlich gedämpft, auch weil in realer Rechnung die Einkommen in Deutschland schon über längere Zeit zurückgehen. Dennoch blieb eine Rezession aus. Ein Grund hierfür waren nicht zuletzt die weiter robusten Arbeitsmärkte.

Das preisbedingte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % zurückgegangen. Nach dem Corona-Jahr 2020 setzte sich somit die Erholung der deutschen Wirtschaft nicht weiter fort. Die Investitionen in den Wohnungsbau gingen auch im letzten Jahr weiter stark zurück. Ein Grund dafür waren u. a. die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank, die einen weiteren Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt einleiteten.

Die Wirtschaft wird sich auch in 2024 auf weitere Belastungen einstellen müssen. Mit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 bleibt es dem Bund in Zukunft verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben u. a. dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds zuzurechnen. Somit muss die im Bundeshaushalt verankerte Schuldenbremse auch in den kommenden Jahren eingehalten werden. Mit Kürzungen öffentlicher Subventionen ist zu rechnen, was wiederum die privaten Investitionen unmittelbar schmälern dürfte.

Der Trend in der Baukonjunktur ist weiter abwärtsgerichtet. Hierzu führen die anhaltenden Preissteigerungen bei Baumaterialien sowie die gestiegenen Zinsen und verschlechterten Finanzierungsbedingungen. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 um 2,1 %. Durch mehrere abrupte Förderstopps und anschließende Verschärfungen der Förderbedingungen wurde das Vertrauen in eine verlässliche Wohnungsbauförderung untergraben. Dies zeigt auch eine deutlich stärkere Abnahme von 2,8 % an Wohnungsbauinvestitionen im Vergleich zu den Bauinvestitionen insgesamt.



Im Jahr 2023 flossen dennoch rund 300 Mrd. EUR in Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände, das sind anteilig 61 % der gesamten Bauinvestitionen. Es ist davon auszugehen, dass die Investitionen in den Wohnungsneubau weiter einbrechen und sich zu Gunsten der Modernisierung von Wohngebäuden entwickeln. Prognosen mehrerer Institute schätzen den Rückgang auf bis zu 4,2 %. Dies ist u. a. auf den geänderten Fokus der Förderlandschaft zurückzuführen. Die Bundesregierung setzt in ihren Programmen darauf, die Sanierung bestehender Wohngebäude zu fördern, um die Ziele des Klimaschutzes zu erreichen.

Der Einbruch von Wohnungsbaugenehmigungen setzt sich auch im Jahr 2023 weiter fort. Mit geschätzten 260.000 neuen Wohnungen nimmt der negative Trend im Vergleich zu 2022 mit 27 % weniger bewilligten Wohnungen als im Vorjahr nochmal deutlich zu. Der Abwärtstrend hat sich somit nochmals verschärft (2022: -7 %). Die Baufertigstellungen im Jahr 2023 liegen nach ersten Zahlen bei rund 255.000 Wohneinheiten. Auch diese Zahl bedeutet einen deutlichen Rückgang von 14 %. Für die kommenden beiden Jahre ist eine Trendwende nicht zu erwarten. So liegen die Prognosen für das Jahr 2024 bei rund 208.000 neu errichteten Wohnungen und für das Jahr 2025 werden Fertigstellungen von unterhalb der 200.000-Marke erwartet.

Nach einer durchgeführten Umfrage Ende des Jahres 2023 unter Mitgliedsunternehmen des GdW spitzt sich die Lage weiter zu. So rechnen die Unternehmen vor, dass rund 22 % der geplanten neuen Wohnungen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Im Jahr 2025 sollen es sogar 38 % weniger Neubauten sein. Somit entfernt sich die Branche immer deutlicher von den Zielen der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Nichtsdestotrotz muss der weiterhin anhaltenden Wohnungsknappheit allen voran im Rhein-Main-Gebiet die Rechnung getragen werden. Die Zahl der Mietinteressentinnen bleibt weiterhin hoch. Zum Ende des Jahres 2023 waren rund 1.400 Mietinteressentinnen bei der gewobau gelistet. Der Druck auf dem regionalen Wohnungsmarkt ist weiter hoch, sodass trotz der anhaltenden Rahmenbedingungen für die gewobau die Notwendigkeit besteht, weitere Neubauten zu erstellen und parallel auch die Bestandssanierungen voranzutreiben. Der immer schwieriger werdende Spagat zwischen wirtschaftlich vernünftigem Handeln auf der einen Seite und Verringerung der Wohnungsknappheit auf der anderen Seite bedeutet für die gewobau auch in den kommenden Jahren eine immense Kraftanstrengung.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

Immobilienbestand

Der von der gewobau bewirtschaftete Immobilienbestand gliederte sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt auf:



	2023	2022
Mietwohnungen	6.527	6.521
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung SAS	14	14
gewerbliche Einheiten	31	31
Garagen/Stellplätze	1.684	1.723
sonstige Einheiten	91	93

Von den 6.527 Mietwohnungen sind 2.017 öffentlich gefördert, das entspricht weiterhin einem prozentualen Anteil von 31 %, also rund einem Drittel des Bestandes. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich in den nächsten Jahren jedoch reduzieren, da viele bestehende Belegungs- und Mietpreisbindungen sukzessive auslaufen. Eine Möglichkeit, diesen Trend zu stoppen, ist, die vorhandenen Belegungsbindungen zu verlängern oder weiterhin in großem Umfang öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. In Anbetracht der nochmals deutlich gestiegenen Baupreise bleiben Neubaumaßnahmen als Einzelfallentscheidungen zu prüfen. Sie sind abzuwägen unter Berücksichtigung der Finanzierungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Im Jahr 2023 wurde der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Am Friedensplatz zu großen Teilen fertiggestellt, es kamen 22 Neuwohnungen dazu. Lediglich das Hofhaus mit weiteren 12 Wohnungen wird aufgrund von Bauverzögerungen in 2024 bezugsfertig. Mit dem Abriss des Masurenweges 5-7 gingen 16 Wohneinheiten ab. Auf dem Grundstück entsteht aktuell ein Neubau mit 22 seniorenrechten Wohneinheiten.

Insgesamt möchte die gewobau mittelfristig in den kommenden fünf Geschäftsjahren weitere 220 Mio. Euro für den Neubau, Nachverdichtung und die Sanierung des Bestandes investieren. Hierbei werden voraussichtlich rund 329 zusätzliche Wohnungen entstehen.



Wohnen am Friedensplatz: Das Hofhaus ist Mitte 2024 bezugsfertig.

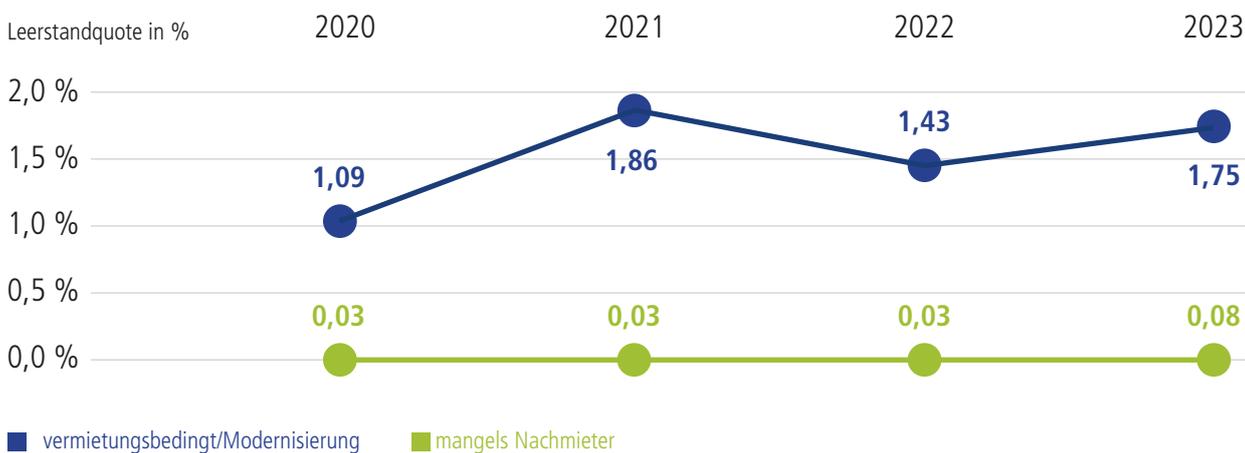


22 seniorenrechte Wohneinheiten entstehen im Masurenweg 9

Geschäftsentwicklung Vermietung

Leerstand

Am 31.12.2023 standen insgesamt 119 Wohnungen leer (i. Vj. 93). Der Leerstand mangels Nachmieterinnen betraf lediglich 5 Wohnungen. 69 Wohnungen konnten wegen Durchführung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die Vermietung gegeben werden. Weitere 10 Wohnungen standen aufgrund geplanter Modernisierungen leer. Zusätzlich standen 25 Wohnungen wegen Mietvertragsvorbereitungen leer und 10 Wohnungen wegen Abriss. Die gesamte Leerstandsquote bei Wohnungen betrug zum 31.12.2023 1,82 %.



Die Fluktuation und das Neuvermietungsgeschäft stellt sich wie folgt dar:

2023 erhöhte sich die Zahl der Auszüge leicht gegenüber den Kündigungen des Vorjahres. Waren es im Vorjahr 404 Mietparteien, so wurden bis zum 31.12.2022 406 Auszüge verzeichnet. 22,17 % der bearbeiteten Kündigungen sind auf einen Umzug innerhalb der gewobau zurückzuführen. 1.399 Mietinteressentinnen waren zum Jahresende 2023 bei der gewobau registriert, im Vorjahr waren es 1.836. Insgesamt haben 386 Haushalte bei der gewobau im Geschäftsjahr 2022 eine Wohnung neu angemietet (Vj. 387).

Mietenentwicklung

Die durchgeführten Mieterhöhungen der gewobau führten bis zum 31.12.2023 zu einer Einnahmensteigerung in Höhe von 2,49 %. Das entspricht rund 1.034 Tausend Euro. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr weiter angestiegen, von 7,07 Euro auf 7,41 Euro/qm/Monat. Im freifinanzierten Wohnungsbestand beträgt die durchschnittliche Grundmiete 8,05 Euro/qm (Vorjahr: 7,75 Euro/qm), im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt diese bei 6,08 Euro/qm (Vorjahr: 5,67 Euro/qm).

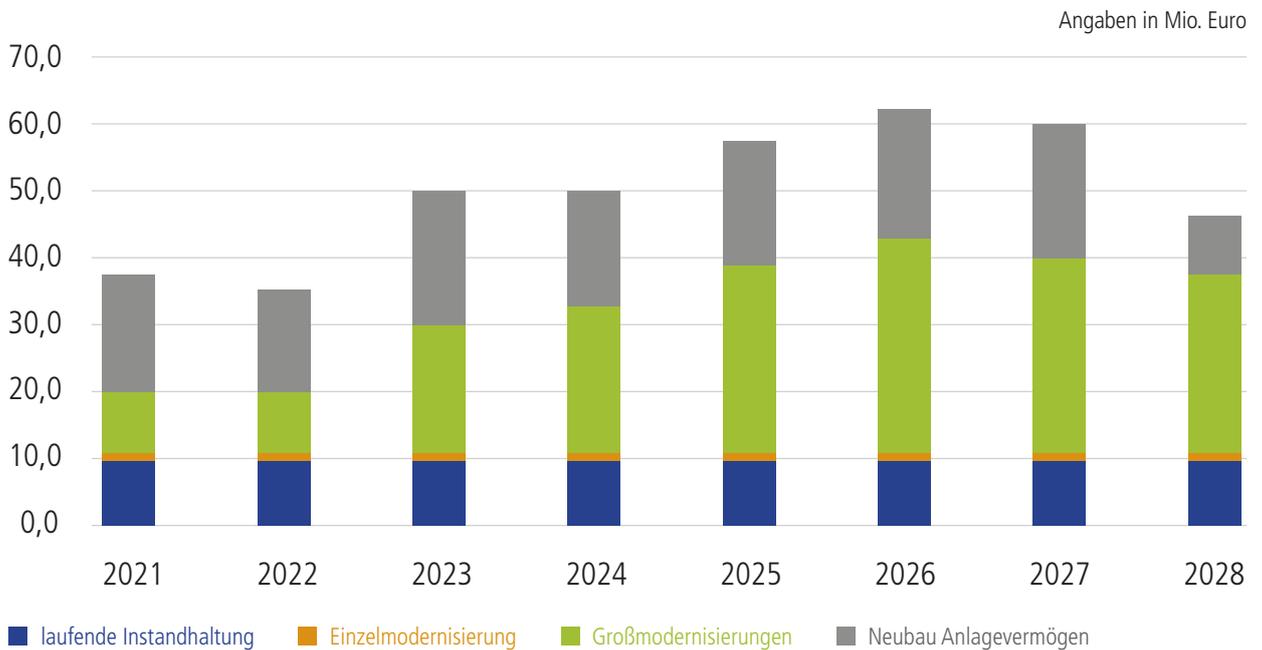


Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

- ▶ Neubau Wohnen am Friedensplatz (Ausnahme Hofhaus)
- ▶ Modernisierung Georg-Treber-Straße 62-64
- ▶ Modernisierung Robert-Bunsen-Straße 49

Zum Bilanzstichtag im Bau befanden sich die Neubaumaßnahmen der Masurenweg 9, hier entstehen 18 geförderte Familienwohnungen inkl. einer Kinderkrippe im EG, der Neubau in der Moritz-von-Schwind-Str. 11 mit insgesamt 24 Wohnungen sowie der Hessenring 43 mit weiteren 22 seniorenrechtlichen Mietwohnungen. Des Weiteren befindet sich das Appartementhaus in der Taunustr. 7 im Bau. Hier entstehen 9 geförderte 1,5-Zimmer-Wohnungen.



Masurenweg 9: Hier entstehen 18 geförderte Familienwohnungen inkl. einer Kinderkrippe im EG

Mittel- und langfristige Wirtschaftsplanung

Die gewobau hat im Dezember 2023 einen langfristigen Wirtschaftsplan bis 2033 aufgestellt und diesen im Mai 2024 bis zum Jahr 2028 aktualisiert. In diesem Zeitraum zwischen 2024 und 2028 werden voraussichtlich rund 220 Mio. Euro investiert. Davon fallen rund 82 Mio. Euro für Neubauten und die damit verbundene Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an. Für energetische Großmodernisierungen im Bestand sind ca. 138 Mio. Euro in der Planung veranschlagt. Zudem kommen rund 55,7 Mio. Euro für die Instandhaltung des Immobilienbestandes hinzu.

Aufgrund der deutlich veränderten Rahmenbedingungen wie des starken Baukosten- und Zinsanstiegs, der Verfügbarkeit von Handwerkern und Planungsbüros, anhaltender Lieferschwierigkeiten bei Bauprodukten sowie des Wegfalls von Fördermitteln in Verbindung mit den deutlich gestiegenen Energiepreisen beschäftigt sich die gewobau seit Mitte 2022 damit, die künftigen Investitionen stärker am energetischen Bereich auszurichten. In der Vergangenheit flossen 2/3, also ein Großteil der Investitionen, in den Neubau und rund 1/3 in die Sanierung des Bestandes. Das langfristige Ziel wird es allerdings sein, das aktuelle Verhältnis umzukehren, denn nur durch diese Erhöhung der Sanierungsquote von aktuell 1 % auf dann 2,5 % wird es möglich sein, die Klimaneutralität des Wohnungsbestandes bis 2045 zu erreichen. Die aktualisierte Wirtschaftsplanung zum Mai 2024 zeigt diese Umkehr bereits hinsichtlich der Kostenverteilung der anvisierten 220 Mio. Euro Investitionen.

PERSONAL/AUSBILDUNG/ORGANISATION

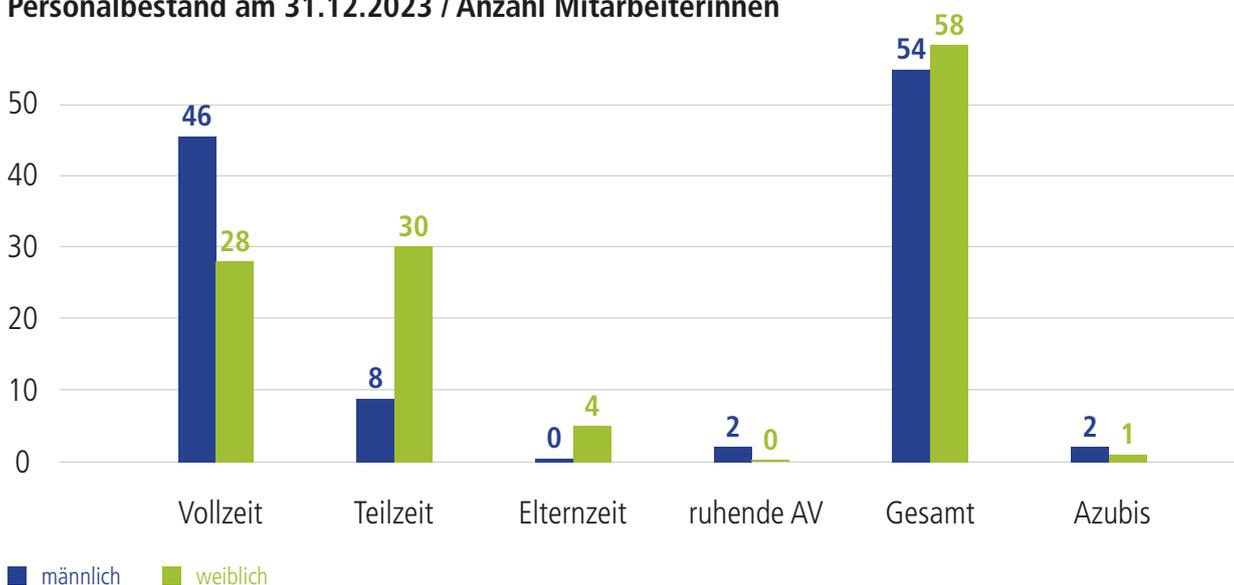
Personal

Zum 31.12.2023 waren bei der gewobau 112 Mitarbeiterinnen beschäftigt. Davon waren 106 Personen aktiv in der gewobau tätig (inklusive der drei Auszubildenden). Von den aktiv Beschäftigten arbeiteten 74 Beschäftigte in Vollzeit und 38 Beschäftigte in Teilzeit.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Mitarbeiterzahl um 4 Personen an, die Zahl der Mütter in Mutterschutz und Elternzeit verringerte sich erneut. Dafür bestehen nun zwei seit mehreren Jahren krankheitsbedingt ruhende Arbeitsverhältnisse.

Dem Regiebetrieb waren zum Stichtag unverändert 10 Mitarbeiterinnen zugeordnet. 3 junge Menschen werden zudem bei der gewobau zur/zum Immobilienkauffrau/-mann ausgebildet.

Personalbestand am 31.12.2023 / Anzahl Mitarbeiterinnen



Nachhaltigkeitsbericht 2022

Mit Hilfe der Werkzeuge der Initiative Wohnen.2050 konnte zum vierten Mal in Folge eine umfassende CO₂-Bilanz für die Jahre 2019, 2020, 2021 und nun auch 2022 erstellt werden. Diese Bilanz berücksichtigt sowohl den Energieverbrauch aller bestehenden Gebäude als auch des Verwaltungsgebäudes und des Fuhrparks. Die Emissionen der Bestandsgebäude und des Verwaltungsgebäudes entstehen ausschließlich durch den Heizenergieverbrauch, da die gewobau ausschließlich Ökostrom nutzt, der in der Bilanz als klimaneutral betrachtet wird.



CO₂-Gesamtemissionen (Bestand + Verwaltungsgebäude + Fuhrpark) klimabereinigt

(in Tonnen)

Die Steigerung der CO₂-Emissionen lässt sich durch den deutlich angewachsenen Klimabereinigungsfaktor erklären, welcher vom Deutschen Wetterdienst festgelegt wird und je nach Standort in Deutschland variiert. Dieser Faktor berücksichtigt die lokalen Wetterbedingungen im jeweiligen Jahr. Für das Jahr 2022 fiel die Anpassung durch die Klimabereinigung vergleichsweise hoch aus. Betrachtet man die reinen nicht klimabereinigten CO₂-Emissionen, so konnte im Vergleich zum Vorjahr eine Senkung um 8,06 % (von 10.178 auf 9.358 Tonnen) erreicht werden.

Um die CO₂-Emissionen weiter zu reduzieren, ist eine energetische Sanierung des Bestands mit hoher Priorität erforderlich. Die Geschäftsführung hat sich mit den entsprechenden Führungskräften darauf verständigt, bei Neubauten und Modernisierungen hohe Energieeffizienzstandards anzustreben. Zudem soll bei jeder Maßnahme geprüft werden, ob die Heizungsanlage vollständig oder teilweise durch erneuerbare Energiequellen betrieben und das Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden kann.

Die CO₂-Bilanz für das Jahr 2023 wird erst erstellt werden können, wenn alle Betriebskostenabrechnungen mit den entsprechenden Verbrauchsdaten vorliegen. Dies wird voraussichtlich im 3. Quartal 2023 möglich sein und im Geschäftsbericht des folgenden Jahres veröffentlicht werden.

Digitalisierungsvorhaben

Die größten laufenden Digitalisierungsprojekte sind aktuell die Einführung einer Mieter-App und der digitale Rechnungseingang. Das seit einigen Jahren bestehende sog. Handwerkerportal bleibt dabei weitestgehend unberührt. Hier werden bereits digitale Aufträge vergeben und Rechnungen abgewickelt. Im Oktober 2023 wurde für einzelne Fachbereiche wie u. a. das Personalwesen und die IT bereits der neue digitale Rechnungsworkflow implementiert, sodass nun rund 15 % aller eingehenden Rechnungen über das Eingangsmodul von Immo-Office abgewickelt werden. Die Geschäftsvorfälle, die über das neue System bearbeitet werden, betreffen den sonstigen Verwaltungsaufwand. Im Laufe des Jahres 2024 sollen auch alle anderen Fachbereich wie u. a. die technischen Abteilungen an das bestehende Modul angebunden werden.

Digitale Neuerungen

Mit einer selbstaufgelegten Digitalisierungsstrategie möchte die gewobau in den kommenden Jahren weitere Digitalisierungsthemen umsetzen. Hierzu erfolgte eine ausführliche Lagebeurteilung im Unternehmen sowie die Gründung einer Projektgruppe, die die Digitalisierungs- und Optimierungspotenziale in den nächsten Jahren entsprechend aufgreifen und steuern wird.

BETEILIGUNGEN

TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH

Das Tätigkeitsfeld der TDG als 100%ige Tochter der gewobau erstreckt sich auf die Erbringung von Dienstleistungen für die gewobau. Die Tätigkeiten werden überwiegend im Bereich der Hausmeistertätigkeiten wie u. a. Reinigungen erbracht. Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Personalbestand der TDG auf 16 hauptamtliche und 24 nebenamtlich Beschäftigte verändert. Zudem besteht eine Kooperation mit Solvere gGmbH (Werkstatt für Behinderte), die ebenfalls 7 Saubermacher stellt. Die Gesellschaft führt seit 2013 auch die Geschäftsbesorgung für die Hans Reichardt-Stiftung sowie für die Regionalpark Rhein-Main Süd-West GmbH durch.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TDG beeinflussen könnten, sind in absehbarer Zukunft nicht erkennbar. Die Finanzlage des Unternehmens ist solide. Die TDG war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zwischen der TDG und der Muttergesellschaft gewobau besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Eine Gewinnabführung wird für das Geschäftsjahr 2023 nicht erfolgen. Es wird nach § 2 Absatz 2 des Gewinnabführungsvertrages agiert, sodass das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2023 nicht konsolidiert wird.

Übernahme der Firma Stippler

Die Tochtergesellschaft TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH übernahm zum 01.01.2023 das Rüsselsheimer Malerunternehmen Georg Stippler GmbH zu 100 %. Laut Gesellschafterbeschluss wurde die Stippler GmbH im März 2024 in die TDG Bauleistungen GmbH umbenannt und wird seit 15.04.2024 auch so im Handelsregister geführt. Derzeit beschäftigt das Malerunternehmen 15 Mitarbeitende. Das Ziel der Übernahme ist es, in den kommenden Jahren vordringlich Gebäudedämmungen im eigenen Bestand auszuführen. Zudem können u. a. in Treppenhäusern und Tiefgaragen zusätzliche Malerarbeiten ausgeführt werden. Darüber hinaus kann die Stippler GmbH u. a. auch bei der Beseitigung von Schimmelschäden und Versicherungsschäden (Bautrocknung) eingesetzt werden. Durch diese Kooperation und die daraus resultierende bessere Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen soll die energetische Sanierung der Wohnungsbestände vorangetrieben werden.



Aus dem Malerfachbetrieb Georg Stippler GmbH wurde die TDG Bauleistungen GmbH

Minderbeteiligung – EAD

Zudem ist eine Übernahme von 26 % der Anteile an der Fa. EAD Main-Kinzig erfolgt. Die EAD ist in den Geschäftsbereichen Erbringung von Energieabrechnungsdienstleistungen, Rauchwarnmelderservice sowie Zählerservice tätig.

ERTRAGSLAGE

Ertragslage geordnet

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 7.386.299,95 Euro (Vorjahr 6.975.271,74 Euro) erzielt. Der nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht gewählte ursprüngliche Planansatz aus 2023 in Höhe von 5.902.000,00 Euro wurde im Geschäftsjahr 2023 zunächst auf 6.236.100,00 Euro und dann nochmals auf 6.670.700,00 Euro aktualisiert. Somit liegt das Ergebnis um 715,6 TEUR über dem angepassten Planansatz. Die wesentlichsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, wurden in folgender Tabelle zusammengefasst:

In TEUR	Ist 2022	Plan 2023	Ist 2023	Plan 2024
Umsatzerlöse gesamt	56.950	57.495	58.671	59.455
Umsatzerlöse aus Mieten	41.214	42.412	43.311	43.491
Instandhaltungsaufwendungen	9.744	11.912	10.980	13.156
Personalaufwand	7.252	8.150	7.900	8.327
Abschreibungen auf Sachanlagen	11.510	11.579	11.327	11.895
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.755	4.209	3.637	3.457
Jahresüberschuss	6.975	6.415	7.386	5.488

Die Umsatzerlöse wurden in diesem Jahr um 1.176 TEUR überschritten. Dies lag hauptsächlich an einer deutlicheren Bestandserhöhung als geplant. Die positive Mietenentwicklung im Jahr 2023 ist bei den Umsatzerlösen aus Mieten zu erkennen. Die gewobau hat im Jahr 2023 einen deutlichen Zugang bei den Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung zu verzeichnen. Dies lag an größeren Instandhaltungsmaßnahmen, die 2023 abgerechnet wurden, u. a. das Holzfensterprogramm. Die Abschreibungen wurden unterschritten. Zum einen wurden Neubewertungen bei einigen Liegenschaften vorgenommen, die noch mit einem 2 %-Abschreibungssatz abgeschrieben wurden bis 2022, und zum anderen wurden erstmals bei fertiggestellten Modernisierungen zum Bilanzstichtag die Restnutzungsdauern verlängert. Der Personalaufwand liegt leicht unter Plan. Gründe waren u. a. Langzeiterkrankte im Unternehmen sowie Nichtbesetzungen von Planstellen. Die Zinsaufwendungen sind ebenfalls leicht unter Plan. Das Spartenergebnis für die Geschäftsbesorgung der Stiftung Alte Synagoge, ausgewiesen als Ergebnis aus verwaltungsmäßiger Betreuung, ist weiterhin defizitär und weist einen Verlust von 45,1 TEUR aus.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Technik und Dienstleistungs-GmbH (TDG) erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 163.178,76 Euro. Auch in diesem Jahr wird aus wirtschaftlichen Gründen, u. a. wegen Beteiligungen, das Ergebnis nicht an die gewobau abgeführt. Zusammen mit den verrechneten anteiligen Verwaltungsaufwendungen weist das Spartenergebnis für die Tochtergesellschaft TDG in diesem Jahr deshalb erneut ein negatives Ergebnis von -104.211,86 Euro aus.

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

	2020	2021	2022	2023
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,24	5,55	6,08	6,03
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,44	2,42	2,62	2,56

Ergebnis deutlich positiv

Die gewobau hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 7.386.299,95 Euro erzielt. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, 7.500.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 196.909,04 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Ergebnisverwendung des Jahresüberschusses zeigt folgende Tabelle:

Ergebnisverwendung (in Euro)	2023	2022
Jahresüberschuss	7.386.299,95	6.975.271,74
Gewinnvortrag	310.609,09	335.337,35
Einstellung in Gewinnrücklage	0,00	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	7.500.000,00	7.000.000,00
Bilanzgewinn	196.909,04	310.609,09

VERMÖGENSLAGE

Vermögenslage solide und geordnet

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023 (EUR)		31.12.2022 (EUR)	
Anlagevermögen	395.290.112,52	91,69 %	367.585.876,13	89,59 %
Umlaufvermögen/RAP	35.818.548,48	8,31 %	42.720.792,30	10,41 %
Gesamtvermögen	431.108.661,00	100,00 %	410.306.668,43	100,00 %
Fremdmittel und Rückstellungen	304.140.288,56		290.296.353,25	
Abgrenzungsposten	4.503.263,40		5.281.506,09	
Reinvermögen am Jahresende	122.465.109,04		114.728.809,09	
Reinvermögen am Jahresanfang	114.728.809,09		107.753.537,35	
Erhöhung Reinvermögen	7.386.299,95	6,44 %	6.975.271,74	6,47 %

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 20.802 erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen abzüglich der angefallenen Abschreibungen und Grundstücksabgänge im Saldo um TEUR 27.704,2. Das Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten verringerte sich hingegen um insgesamt TEUR 6.902,2. Dies ist hauptsächlich auf die flüssigen Mittel zurückzuführen, die sich um TEUR 8.368,1 reduzierten. Wohingegen die Vorräte (durch die Bestandserhöhung) sich um TEUR 1.293,9 erhöht haben.

Die Erhöhung der Fremdmittel, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 13.065,7 resultiert im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich aus den erhöhten Verbindlichkeiten insgesamt. So sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 9.435,7 gestiegen und die Verbindlichkeiten aus Vermietung um TEUR 620,8.

Ebenfalls deutlich angestiegen sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 2.449,0. Einen leichten Rückgang hingegen verzeichnen die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 118,0. Die sonstigen Rückstellungen sanken hingegen leicht um TEUR 13,3. Dies lag hauptsächlich an der deutlich niedrigeren unterlassenen Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt und abgerechnet wird. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich hingegen im Vergleich zum Vorjahr nochmals reduziert, und zwar um TEUR 685,5.

FINANZLAGE

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2023 war auch unverändert sehr gut. Die finanziellen Verpflichtungen konnte das Unternehmen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von 17,1 Mio. Euro waren zum Bilanzstichtag bereits Darlehensverträge in Höhe von rund 16,9 Mio. Euro geschlossen, aber noch nicht in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um Landesbaudarlehen von der WIBank und geschlossene Verträge u. a. mit der Volksbank Darmstadt Südhessen im Zusammenhang mit aktuell laufenden Bauvorhaben, darunter befinden sich u. a. der Neubau Bonhoeffer-Gemeinde und Masurenweg 9 sowie die Großmodernisierung mit Aufstockung und Nachverdichtung im Hessenring 16-38. Mit Datum vom 12. Oktober 2023 wurde der gewobau von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit erneut bestätigt. Zur Beurteilung der Finanzlage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

	2020	2021	2022	2023
Jahrescashflow in TEUR Jahresergebnis + Abschreibungen / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	16.148,3	17.005,4	18.485,3	18.713,6
Eigenkapitalquote (%)	27,11	27,42	27,96	28,41
dynamischer Verschuldungsgrad	15,05	14,95	14,18	14,47

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Erläuterungen der zur Steuerung der Gesellschaft verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren sind in der Berichterstattung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten. Zur Steuerung werden insbesondere folgende finanzielle Leistungsindikatoren verwendet:

Ertragslage: Eigenkapitalrentabilität und Jahresergebnis

Vermögenslage: Anteil des Anlagevermögens

Finanzlage: Jahrescashflow, Eigenkapitalquote und dynamischer Verschuldungsgrad

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Fluktuation und Leerstand

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, die für die Steuerung des Unternehmens relevant sind werden die Fluktuation und die Leerstandsquote verwendet. Deren Entwicklung ist in den Ausführungen zum Geschäftsverlauf dargestellt.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

Positive Geschäftsprognose

Für das Geschäftsjahr 2024 wird nach der im Herbst 2023 aufgestellten und im Mai 2024 aktualisierten mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 5,3 Mio. Euro gerechnet. Die gemäß Prognose erwartete Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren stellt sich folgendermaßen dar:

- ▶ Die Eigenkapitalrentabilität wird sich ungefähr auf Vorjahresniveau bewegen.
- ▶ Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme wird sich ebenfalls ungefähr auf Vorjahresniveau bewegen.
- ▶ Der Jahrescashflow wird sich verringern. Die Eigenkapitalquote und der dynamische Verschuldungsgrad werden ebenfalls leicht sinken.
- ▶ Die gewobau Rüsselsheim wird in den kommenden Jahren aufgrund der Einführung der CO₂-Steuer und der damit gesetzlich vorgeschriebenen Klimaneutralität die Bemühungen zur energetischen Sanierung im Bestand weiterhin hochhalten.
- ▶ So werden im kommenden Geschäftsjahr insgesamt an fünf unterschiedlichen Standorten - bei rund 250 Wohnungen - weitreichende energetische Sanierungen vorgenommen, weitere Sanierungen sind in diesem Zeitraum bereits in der Vorplanung. Neben weiteren Sanierungen von Heizungsanlagen sowie dem stetigen Austausch alter Fenster führt dies zu deutlichen CO₂-Einsparungen.
- ▶ Durch die weiterhin hohe Nachfrage an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet werden die hohen Investitionen auch im Jahr 2024 fortgesetzt. Aktuell befinden sich noch zwei Vorhaben in der Bauphase, die noch im 1. Halbjahr 2024 voraussichtlich fertiggestellt werden. Hier entstehen zusätzlich 31 Wohnungen. Zwei weitere Bauprojekte mit dem Mausurenweg 9 und der Moritz-von-Schwind-Str. 11 wurden Anfang des Jahres 2024 bereits fertiggestellt. Hier entstanden 18 förderfähige Familienwohnungen und eine Kita sowie weitere 24 Wohnungen.
- ▶ Aktuell schreitet auch die Großmodernisierung Hessenring 16-38 weiter voran, neben der Modernisierung der Bestandsgebäude entsteht durch Aufstockungen und Nachverdichtungen in dem Areal zusätzlicher Wohnraum. Die gewobau wird im nächsten Jahr somit rund 38,9 Mio. Euro in den Neubau und die Modernisierung des Bestandes investieren.

RISIKOBERICHT

Mögliche Risiken für den zukünftigen Geschäftslauf liegen unter Gesichtspunkten der aktuellen anhaltenden globalen Krisen bei der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie bei möglichen Kostensteigerungen und den damit verbundenen Verzögerungen geplanter Einnahmen. Durch die weiterhin anfallenden Kostensteigerungen in nahezu allen Sektoren ist festzustellen, dass auch im Baugewerbe die Baustoffpreise weiter steigen. Trotz der Kostendynamik stellte die gewobau Rüsselsheim allerdings im vergangenen Geschäftsjahr eine leichte Entspannung bei einigen Ausschreibungsergebnissen fest. Die Bauabteilung arbeitet stetig daran, diesen Entwicklungen, u. a. durch Planungsoptimierungen oder Baustoffwechsel, entgegenzuwirken. Am Finanzmarkt hat sich hingegen das Zinsniveau stabilisiert, sodass die Gesellschaft kurzfristig mit keinen negativen Auswirkungen auf die Ertragskraft der Gesellschaft rechnet.

Die steigenden Energiekosten und damit steigende umlagefähige Betriebskosten führen trotz geplanter Entlastungen durch die Bundesregierung zu höheren Belastungen der Mieterinnen und könnten zu vermehrten Ausfällen von Mietforderungen führen. Hinzu kommen vermehrt gesetzliche Auflagen wie u. a. das beschlossene Wachstumschancengesetz oder die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung, die die Anforderungen und Vorgaben weiter steigen lassen und die Gesellschaft vor große Herausforderungen stellen. Zudem besteht aufgrund des Mangels an Fachkräften auch bei der gewobau Rüsselsheim ein spürbarer Druck bei der Besetzung offener Stellen. Das Unternehmen wirkt dieser Entwicklung gezielt u. a. mit der internen Personalentwicklungsstrategie sowie dem aktiven Personalmarketing zum Ausbau der Arbeitgebermarke entgegen.

Baukosten/baurechtliche Anforderungen

Die Gesellschaft versucht, insbesondere durch zeitliche Streckung bzw. zielgerichtet platzierte Ausschreibungen, das Risiko von ungeplanten Kostensteigerungen zu minimieren. Die Kosten aller laufenden Projekte werden regelmäßig anhand eines dafür eingerichteten Kostencontrollings überwacht. Informationen über den aktuellen Stand der Maßnahmen werden periodisch an den Aufsichtsrat weitergegeben. Daneben wird die Gesellschaft bei bereits in Planung befindlichen Projekten nach Fertigstellung der Leistungsphase 4 (Entwurfsplanung) eine erneute wirtschaftliche Betrachtung vornehmen und je nach Ergebnis darüber entscheiden, ob das betreffende Projekt zeitlich nach hinten verschoben oder im schlimmsten Fall nicht weiterverfolgt wird. Ein weiteres unter Umständen erhebliches Risiko einer Kostensteigerung im Baubereich stellen die nach wie vor hohen Anforderungen durch die in den letzten Jahren deutlich verschärften Regelungen u. a. des Gebäudeenergiegesetzes und des Baurechts dar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Anforderungen auch in Zukunft weiter steigen werden, da der Gesetzgeber versucht, die Energiewende unter anderem über den Bausektor abzubilden.

Finanzierung

Im Berichtsjahr sind die Zinsen für Fremdkapital erstmals wieder gefallen und stagnieren aktuell. Eine weitere Bewegung nach oben zeichnet sich eher nicht ab. Das Risiko stark steigender Zinsen ist somit zurückgegangen, könnte sich aber je nach Entwicklung mittel- bis langfristig wieder zu einem höheren Risiko darstellen. Hierbei spielt in der Regel auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eine nicht unerhebliche Rolle. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen von im Allgemeinen 10 bis 30 Jahren abzusichern.

Leerstand

Ein zusätzliches branchenbedingtes Risiko stellen ungewollt langfristig leerstehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten dar. Dadurch könnte sich die erwartete Leerstandsquote, wahrscheinlich eher geringfügig, noch erhöhen. Als Instrument dagegen wird der Leerstand im Wesentlichen durch zeitnahe Weitervermietung insbesondere von frei gewordenem Wohnraum aus beendeten Mietverhältnissen, auch im Hinblick auf notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, optimiert. Eine Überprüfung der leerstehenden Einheiten findet regelmäßig statt.

Mietausfälle

Um das Mietausfallrisiko so gering wie möglich zu halten, wird bei der Auswahl der Mieterinnen eine Abfrage über die Auskunfteien Schufa bzw. Creditreform vorgenommen. Weiter verfolgt die gewobau zeitnah offene Posten säumiger Mietzahler und überprüft den kompletten Forderungsbestand in periodischen Abständen auf mögliche beizutreibende Beträge. Zahlungs- und Räumungsklagen werden zudem weitgehend in Eigenregie durchgeführt, um Rechtsberatungskosten einzusparen. Ebenso werden Forderungen aus laufenden Mietverhältnissen, bei denen der Erfolg der Beitreibung durch die Gesellschaft ausbleibt, an ein externes Anwaltsbüro abgegeben. Die Forderungen werden, soweit sie berechtigt sind, im Insolvenzverfahren angemeldet. Die Wahrscheinlichkeit von Zahlungen während der Wohlverhaltensperiode bis zur Restschuldbefreiung ist in der Regel aber eher gering. Dies wird sich künftig aller Wahrscheinlichkeit, falls überhaupt, nur geringfügig verbessern.

Auswirkungen auf die Prognose

Die vorstehend geschilderten Risiken könnten sich insgesamt eher mittel- bis langfristig auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Daher erwarten wir aufgrund der geschilderten Risiken, sofern diese im Prognosezeitraum wirksam werden, nur moderate Verschlechterungen des prognostizierten Ergebnisses.

Bestandsgefährdende Risiken

Entwicklungs- oder bestandsgefährdende Risiken bestehen aus Sicht der Gesellschaft Stand heute nicht.

CHANCENBERICHT

Vermietung

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgünstigen Segment, ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt im Stadtgebiet Rüsselsheim nach wie vor groß. Bisher können vermietbare Wohnungen bei Mieterwechseln nachfragebedingt in der Regel ohne nennenswerte Leerstandszeiten neu belegt werden. Längere Zeit leerstehende Wohnungen sind in der Regel durch notwendige, teils umfangreiche Sanierungsmaßnahmen begründet. Dadurch erwartet man mittelfristig einen Rückgang der Leerstandsquote.

Die Gesellschaft versucht, durch regelmäßige Mieterhöhungsrunden im gesetzlichen Rahmen sowie bei Neuvermietungen die Mieten an das ortsübliche Niveau anzupassen. Dabei wird jedoch stets der soziale Auftrag im Auge behalten. Bei Neubauten wird der Mietzins sowohl unter Abwägung sozialer als auch wirtschaftlicher Interessen festgelegt. Hierdurch kann die Gesellschaft die Ertragslage unter Umständen deutlich verbessern.

Energetische Modernisierung/Aufstockung

Durch kontinuierlich durchgeführte energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie Nachverdichtung durch Aufstockungen - wo möglich und sinnvoll - kann die Gesellschaft auf die deutlich wachsende Nachfrage nach modernen Wohnungen reagieren.

Mögliche Auswirkungen auf die Prognose

Die vorstehend geschilderten Chancen könnten sich insgesamt eher mittel- bis langfristig auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Daher erwarten wir aufgrund der geschilderten Chancen, sofern diese im Prognosezeitraum wirksam werden, nur geringe Verbesserungen des prognostizierten Ergebnisses.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein erheblich steigendes Risiko aus deutlich steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung inklusive des Risikos einer weiteren Steigerung der Zinsen für Fremdkapital und den nicht in gleichem Maße steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt aus Chancen und Risiken sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Aktive Finanzinstrumente

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Passive Finanzinstrumente

Auf der Passivseite sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten maßgeblich. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt zwischen fünf und dreißig Jahren. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung aus. Die Sicherstellung erfolgt durch Grundschuldeinträge.

Rüsselsheim am Main, 15. Mai 2024



Die Geschäftsführung
Torsten Regensten



Bilanz

zum 31. Dezember 2023

ANLAGEVERMÖGEN	Aktiva EUR	EUR	Vorjahr EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		229.992,00	331.717,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	304.169.937,98		294.357.419,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.707.342,47		35.144.267,50
Grundstücke ohne Bauten	5.296.509,87		5.296.509,87
Grundstücke mit Bauten Dritter	2.518,11		2.518,11
Bauten auf fremden Grundstücken	20.349,00		22.482,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.328,00		158.742,00
Anlagen im Bau	19.354.127,50		30.259.833,93
Bauvorbereitungskosten	1.183.018,92		760.939,32
Geleistete Anzahlungen	303,67	393.852.435,52	43.762,30
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.203.000,00		1.203.000,00
Andere Finanzanlagen	4.685,00	1.207.685,00	4.685,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT:		395.290.112,52	367.585.876,13
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	16.301.063,41		14.997.224,03
Andere Vorräte	6.516,25	16.307.579,66	16.444,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.479.191,35		977.760,03
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.735,09		19.976,46
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	25.125,19		37.532,43
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.470,79		136.718,11
Sonstige Vermögensgegenstände	778.278,34	2.375.800,76	1.031.912,06
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		17.131.486,97	25.499.562,66
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:		35.814.867,39	42.717.130,11
Rechnungsabgrenzungsposten		3.681,09	3.662,19
BILANZSUMME		431.108.661,00	410.306.668,43

EIGENKAPITAL	Passiva EUR	EUR	Vorjahr EUR
Gezeichnetes Kapital		16.418.200,00	16.418.200,00
Kapitalrücklagen		350.000,00	0,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	82.500.000,00		75.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	105.500.000,00	23.000.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	310.609,09		335.337,35
Jahresüberschuss	7.386.299,95		6.975.271,74
Einstellungen in Rücklagen	7.500.000,00	196.909,04	7.000.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		122.465.109,04	114.728.809,09
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	459.212,00		467.235,00
Steuerrückstellungen	727.987,88		531.775,16
Sonstige Rückstellungen	2.391.037,06	3.578.236,94	2.404.328,22
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	245.757.925,70		236.323.651,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.083.772,09		25.769.285,74
Erhaltene Anzahlungen	19.764.238,05		17.795.753,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.881.157,16		1.260.367,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.613.091,28		5.164.089,62
Sonstige Verbindlichkeiten	461.867,34	300.562.051,62	579.866,40
davon aus Steuern: 122.685,82 Euro (im Vorjahr: 111.244,35 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.675,82 € (im Vorjahr: 15.178,20 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.503.263,40	5.281.506,09
BILANZSUMME		431.108.661,00	410.306.668,43

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

UMSATZERLÖSE	2023 EUR	EUR	Vorjahr EUR
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.470.779,29		56.745.304,58
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
b) aus Betreuungstätigkeit	200.355,07	58.671.134,36	204.272,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Gesamt		58.671.134,36	56.949.576,97
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)		1.303.839,38	-348.507,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.601.604,11	1.389.404,39
Sonstige betriebliche Erträge		1.148.027,23	1.248.373,47
		62.724.605,08	59.238.847,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen und Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		27.055.614,20	24.117.734,35
Rohergebnis		35.668.990,88	35.121.113,04
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	6.229.840,76		5.687.366,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 543.927,27 €) (im Vorjahr 485.687,19 €)	1.669.898,73	7.899.739,49	1.564.421,11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.327.334,69	11.509.985,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.143.608,25	3.237.741,92
Erträge (+)/Aufwendungen (-) aus Gewinnabführungsverträgen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		260,65	225,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		156.127,45	6.419,97
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 6.137,00 €) (im Vorjahr 11.508,00 €)		3.636.944,77	3.755.384,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		377.108,86	375.424,99
Ergebnis nach Steuern		9.440.642,92	8.997.434,32
Sonstige Steuern		2.054.342,99	2.022.162,58
JAHRESÜBERSCHUSS		7.386.299,95	6.975.271,74
Gewinnvortrag		310.609,09	335.337,35
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		7.500.000,00	7.000.000,00
BILANZGEWINN		196.909,04	310.609,09

Anhang zum Jahresabschluss

per 31.12.2023

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH mit Sitz in 65428 Rüsselsheim am Main, Marktstr. 40, ist eingetragen beim Amtsgericht Darmstadt unter der Nummer HRB 82007.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Abweichend vom Formblatt wurde auf der Passivseite zusätzlich der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung eingefügt.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Da alle ggf. einzubeziehenden Tochterunternehmen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung (§ 296 Abs. 2 HGB) sind, wird auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses verzichtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 5,00 % bis 33,33 %.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten bestehen aus Fremdkosten und Eigenleistungen. Grundsteuern und Bauzeitinsen wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie Bauten auf fremden Grundstücken nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung folgender Gesamtnutzungszeiten bzw. Abschreibungssätze:

	errichtet oder erworben: bis 31.12.1990	ab 01.01.1991
a) erworbene Altbauten	50 Jahre	50 Jahre
b) Wohnbauten	80 Jahre	2 % linear
4 Wohngebäude		1,25 % degressiv
36 Wohngebäude		1,25 % linear
1 Heizhaus		1,25 % linear
c) gewerblich genutzte Bauten	50 Jahre	2 % linear
d) Garagen	33 Jahre	2 % linear
e) Garagen auf ehemals fremden Grundstücken (das Grundstück wurde 2000 erworben)	-	4 % linear
f) Bauten auf fremden Grundstücken	-	5 % linear
g) Fotovoltaikanlagen	-	5 % linear
h) Parkdecks	50 Jahre	2 % linear
i) Gemeinschaftsunterkünfte	-	33 Jahre
j) Kita	-	3 % linear

- ▶ Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 4,17 % bis 33,33 % abgeschrieben.
- ▶ Angeschaffte Wirtschaftsgüter bis 800 € werden als GWG zu 100 % abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Die unfertigen Leistungen wurden in Höhe der entstandenen Kosten bewertet.
Die Anschaffungs-/Herstellungskosten umfassen Fremdkosten und eigene Leistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt.
Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem HGB-modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,5%igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,82 % (Stichtag Dezember 2022 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr: 1,78 %).

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiterinnen bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Darmstadt (ZVK) nach den Regeln der Zusatzverordnung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,2 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,7 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,5 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 2,3 % erhoben. Die zusatzversorgungspflichtigen Entgelte des Jahres 2023 betragen 5.723.259,97 €. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber ihren Mitarbeiterinnen; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Gesellschaft bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben worden sind, einschließlich zu erwartender Kostensteigerungen (gemäß § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB). Sie werden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die sonstigen Rückstellungen gem. § 249 Abs. 2 HGB a. F. wurden gemäß Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Die passivierten Einnahmen der von der WIBank erworbenen Belegrechte werden auf die Laufzeit jährlich ertragswirksam aufgelöst.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei den Posten im Sachanlagevermögen, resultieren aktive latente Steuern.

Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von rund 30 % zugrunde zu legen.

C. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen EDV-Anwendungsprogramme. Darüber hinaus hat die gewobau mit der tg-Kita-GmbH einen Kooperationsvertrag mit einer Finanzierungsbeteiligung von 50.000 € für die Finanzierung einer Einrichtung zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren abgeschlossen. Hierfür erhält die gewobau vier Betreuungsplätze für ihre Mitarbeiterinnen.

Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel (Seite 4) dargestellt.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen (unverändert)	1.203.000,00 €
--	-----------------------

Die am 02.11.2000 gegründete TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH hat zum Gegenstand, diverse Dienstleistungen für Eigentümerinnen, Vermieterinnen und Mieterinnen von Wohnungen und Gebäuden, die mit der Nutzung von Wohnungen und Gebäuden im Zusammenhang stehen, zu erbringen. Darüber hinaus wurde mit einem Versicherungsmakler ein Vertrag über die Vermittlung von Versicherungsdienstleistungen abgeschlossen. Zum 01.01.2014 übernahm die TDG die Geschäftsbesorgung für die Hans Reichardt-Stiftung sowie die Regionalpark Rhein-Main Süd-West GmbH.

Zum 01.01.2016 hat die TDG das Glasfasernetz der Muttergesellschaft im Wege der Einbringung in die Kapitalrücklage in Höhe von 1.003.000,00 € erhalten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Gewinn von 163.178,76 € (i. Vj. 193.646,58 €) erwirtschaftet.

Gewinn der TDG 2023	163.178,76 €
---------------------	---------------------

Das Ergebnis in Höhe von 163.178,76 € wird nicht an die gewobau abgeführt.

Andere Finanzanlagen

Der Posten Andere Finanzanlagen betrifft Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Genossenschaften.

Entwicklung des Anlagevermögens

zum Jahresabschluss per 31.12.2023

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand am 01.01. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Buchungen EUR	Stand am 31.12. EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.708.473,76	21.807,27	0,00	0,00	1.730.281,03
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	512.896.196,34	20.358.712,86	264.000,00	-407.048,06	532.583.861,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.761.069,57	5.776.570,62	0,00	23.986.361,58	72.524.001,77
Grundstücke ohne Bauten	5.296.509,87	0,00	0,00	0,00	5.296.509,87
Grundstücke mit Bauten Dritter	2.518,11	0,00	0,00	0,00	2.518,11
Bauten auf fremden Grundstücken	42.651,38	0,00	0,00	0,00	42.651,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.794.626,77	89.905,57	5.178,18	0,00	1.879.354,16
Anlagen im Bau	30.259.833,93	12.364.349,68	58.905,00	-23.211.151,11	19.354.127,50
Bauvorbereitungskosten	760.939,32	804.246,50	14.004,49	-368.162,41	1.183.018,92
Geleistete Anzahlungen	43.762,30	6.142,67	49.601,30	0,00	303,67
	593.858.107,59	39.399.927,90	391.688,97	0,00	632.866.346,52
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.203.000,00	0,00	0,00	0,00	1.203.000,00
Andere Finanzanlagen	4.685,00	0,00	0,00	0,00	4.685,00
	1.207.685,00	0,00	0,00	0,00	1.207.685,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	596.774.266,35	39.421.735,17	391.688,97	0,00	635.804.312,55

ABSCHREIBUNGEN

Stand am 01.01. EUR	Veränderungen i. Z. m. Abgängen EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres / EUR	Stand am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12.23 EUR	Buchwert am 31.12.22 EUR
1.401.006,76	0,00	121.032,27	1.522.039,03	208.242,00	331.717,00
218.538.777,24		9.875.145,92	228.413.923,16	304.169.937,98	294.357.419,10
7.616.802,07	0,00	1.199.857,23	8.816.659,30	63.707.342,47	35.144.267,50
0,00	0,00	0,00	0,00	5.296.509,87	5.296.509,87
0,00	0,00	0,00	0,00	2.518,11	2.518,11
20.169,38	0,00	2.133,00	22.302,38	20.349,00	22.482,00
1.635.884,77	1.524,88	126.666,27	1.761.026,16	118.328,00	158.742,00
0,00	0,00	0,00	0,00	19.354.127,50	30.259.833,93
0,00	0,00	0,00	0,00	1.183.018,92	760.939,32
0,00	0,00	0,00	0,00	303,67	43.762,30
227.811.633,46	1.524,88	11.203.802,42	239.013.911,00	393.852.435,52	366.046.474,13
0,00	0,00	0,00	0,00	1.203.000,00	1.203.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.685,00	4.685,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.207.685,00	1.207.685,00
229.212.640,22	1.524,88	11.324.834,69	240.535.950,03	395.268.362,52	367.585.876,13

UMLAUFVERMÖGEN

VORRÄTE

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 16.301,1 (Vorjahr T€ 14.997,2) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. In den ausgewiesenen Beträgen sind eigene Leistungen von Regiearbeitern und Hauswarten von 395.388,81 € enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	1.479.191,35 € (977.760,03 €)	18.737,04 € (33.105,62 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.735,09 € (19.976,46 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.125,19 € (37.532,43 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.470,09 € (136.718,11 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderung gegen Gesellschafter	- € (0,00 €)	
Sonstige Vermögensgegenstände	778.278,34 € (1.031.912,06 €)	0,00 € (0,00 €)
	2.375.800,76 € (2.203.899,09 €)	18.737,04 € (33.105,62 €)

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Geschäftsjahr aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen allgemeiner Art	692.081,70 €
Forderungen gegen Versicherungen	46.109,43 €
Vorlagen und Überzahlungen	34.613,15 €
Forderungen aus Steuern	5.474,06 €
	778.278,34 €

2. PASSIVA

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Ausweis zum 31.12.2023:	16.418.200,00 €
-------------------------	------------------------

Gewinnrücklagen

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.22	Einstellung in Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.23
Bauerneuerungs- rücklage	75.000.000,00 €	7.500.000,00 €	82.500.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00 €	0,00 €	23.000.000,00 €
	98.000.000,00 €	7.500.000,00 €	105.500.000,00 €

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag	310.609,09 €
Jahresüberschuss 2023	7.386.299,95 €
Einstellung in Gewinnrücklagen - Bauerneuerungsrücklage	7.500.000,00 €
Bilanzgewinn	196.909,04 €

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen	459.212,00 €
------------------------------	---------------------

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag von 6.721,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Steuerrückstellungen	727.987,88 €
----------------------	---------------------

Die Steuerrückstellung betrifft Grundsteuer von 47.760,38 €, Gewerbesteuer für die Jahre 2022 und 2023 in Höhe von 354.207,20 € sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2022 und 2023 von 326.020,30 €.

Sonstige Rückstellungen

Diese Rückstellungen wurden gebildet für:	2023	2022
unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.	1.010.744,85 €	1.137.724,85 €
sonstige Rückstellungen (u. a. für Schadenersatzansprüche)	120.000,00 €	120.000,00 €
unterlassene Instandhaltung 1. bis 3. Monat	498.491,32 €	463.853,91 €
Urlaubsansprüche und Gleitzeit	179.551,62 €	176.803,72 €
Ablese- und Abrechnungskosten Techem	158.000,00 €	158.000,00 €
Jubiläumsrückstellung	120.251,78 €	120.739,35 €
interne Jahresabschlusskosten	67.548,98 €	67.074,91 €
Alterteilzeit	130.677,00 €	54.779,00 €
Archivierungskosten	30.771,51 €	30.352,48 €
Prüfungskosten	45.000,00 €	45.000,00 €
Steuerberatungskosten	30.000,00 €	30.000,00 €
	2.391.037,06 €	2.404.328,22 €

VERBINDLICHKEITEN

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 57). In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Erhaltene Anzahlungen

In den Sollmieten enthaltene Vorauszahlungen der Mieter auf die noch abzurechnenden Betriebskostenumlagen des Jahres 2023:

19.764.238,05 €

Verbindlichkeiten aus Vermietung

1.881.157,16 €

Diese ergeben sich aus überzahlten Mieten, Gebühren und Umlagen sowie sonstigen Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Rechnungsabgrenzungsposten

Mittel aus Fehlbelegungsabgabe für Ankauf von Belegungsrechten

4.503.263,40 €

Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2023

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar: (in Klammern Vorjahreszahlen)

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	245.757.925,70 (236.323.651,35)	10.852.511,19 (14.371.716,14)	43.398.962,53 (47.009.023,94)	191.506.451,98 (174.942.911,27)	234.672.625,74 10.895.643,73	GPR Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.083.772,09 ¹⁾ (25.769.285,74) ¹⁾	542.421,39 (1.653.246,51)	2.140.950,30 (2.555.355,40)	22.400.400,40 (21.560.683,83)	1.627.005,19	GPR
Erhaltene Anzahlungen	19.764.238,05 (17.795.753,86)	19.764.238,05 (17.795.753,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.881.157,16 ²⁾ (1.260.367,90) ²⁾	1.881.157,16 (1.260.367,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.613.091,28 ³⁾ (5.164.089,62) ³⁾	6.390.354,07 (4.337.076,95)	1.222.737,21 (827.012,67)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	461.867,34 (579.866,40)	461.867,34 (579.866,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	300.562.051,62 (286.893.014,87)	39.892.549,20 (39.998.027,76)	46.762.650,04 (50.391.392,01)	213.906.852,38 (196.503.595,10)	236.299.630,93 10.895.643,73	GPR Bürgschaft
¹⁾ davon gegenüber Gesellschaftern	18.162.300,05 (18.568.884,24)					
²⁾ davon gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)					
³⁾ davon gegenüber Gesellschaftern	181.875,40 (224.667,26)					

GPR: Grundpfandrecht

3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANLAGEVERMÖGEN

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden im Wesentlichen in Rüsselsheim erzielt und enthalten überwiegend Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von:

58.470.779,29 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei der Errichtung von Wohnbauten sowie bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen wurden folgende eigene Leistungen aktiviert:

eigene technische Leistungen und Verwaltungsleistungen

1.601.604,11 €

Außergewöhnliche und/oder periodenfremde Erträge

Folgende Sachverhalte sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

Posten der GuV	Sachverhalt	Außergewöhnlich	Periodenfremd	Betrag
Sonstige Erträge	Auflösung von Rückstellungen		Ja	36.385,46 €
Sonstige Erträge	Aufwandsberichtigung früherer Jahre		Ja	34.520,71 €
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag				0,00 €
<p>Zwischen der TDG und der gewobau besteht ein Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresüberschuss wird im Geschäftsjahr 2023 nicht an die Muttergesellschaft abgeführt und verbleibt aus wirtschaftlichen Gründen bei der TDG.</p>				
Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag				0,00 €

D. SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Bürgerenergie Untermain eG	2.500,00 €
Rüsselsheimer Volksbank eG	1.600,00 €
Münchener Hypothekenbank eG	255,65 €
Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim	103,00 €
	4.458,65 €

Die Einschätzung des Risikos einer Inanspruchnahme, unter Berücksichtigung der betragsmäßigen Höhe der Haftsummen, wird als gering angesehen.

Es bestehen folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH Sitz der Gesellschaft: Rüsselsheim am Main Anteil am Stammkapital: 100% Stammkapital der Gesellschaft	50.000,00 €
Kapitalrücklage	1.153.000,00 €
	1.203.000,00 €

Das Eigenkapital der TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH beträgt 1.203.000,00 €.

Das Jahresergebnis der TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH weist einen Gewinn von 163.178,76 € aus.

Als Sicherheiten sind Mietkautions-Sparkonten mit Pfandrechteinräumung zum 31.12.2023 in Höhe von 4.995.642,27 € bei der Kreissparkasse Groß-Gerau und 1.198.063,39 € bei der Aareal Bank sowie 748.252,46 € bei der Volksbank Rüsselsheim hinterlegt.

Angaben über die durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Verwaltung	65 (Vj. 62)	35 (Vj. 35)
Technische Hauswarte und nebenamtliche Hauswarte	8 (Vj. 8)	2 (Vj. 2)
	73 (Vj. 70)	37 (Vj. 37)

Außerdem wurden durchschnittlich 3 (i.Vj. 3) Auszubildende beschäftigt.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
EDV-Verträge	96.605,88 €	129.589,68 €	jährl. 9.781,80 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.171,60 €	5.827,84 €	jährl. 0,00 €
Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge	19.740,11 €	30.266,59 €	jährl. 0,00 €
Mietverträge für angemietete Räume	762.659,88 €	3.050.639,52 €	jährl. 762.659,88 €

Das Bestellobligo für Verpflichtungen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit betrug zum Bilanzstichtag 44,3 Mio. €.

Organe der Gesellschaft

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Torsten Regenstein alleinvertretungsberechtigt

Auf die Gehaltsangabe wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Pensionsrückstellung für einen ehemaligen Geschäftsführer beträgt 459.212,00 € (i. Vj. 467.235,00 €).
Im Geschäftsjahr 2023 wurden an den Berechtigten Zahlungen in Höhe von 49.600,00 € geleistet.

AUFSICHTSRAT:

Patrick Burghardt	Oberbürgermeister, Eintritt zum 01.01.2024, Vorsitzender
Udo Bausch	Oberbürgermeister, Austritt zum 31.12.2023
Nils Kraft	hauptamtlicher Stadtrat, stellvertretender Vorsitzender
Reinhart Bartholomäi	Staatssekretär a. D., Austritt zum 31.03.2023

Adelgard Weyell	Architektin, Austritt zum 31.12.2023
Wolfgang Freimuth	Unternehmensberater, Austritt zum 31.12.2023
Prof. Dr. Thomas Heimer	Professor, Eintritt zum 01.01.2024
Prof. Dipl.-Ing. Michael Spies	Professor, Eintritt zum 01.01.2024
Dennis Grieser	Bürgermeister
Rainer Jost	Steuerberater, Austritt zum 30.06.2023
Uwe Menges	Rechtsanwalt
Monika Fontaine-Kretschmer	Geschäftsführerin, Eintritt zum 01.04.2023
Sybille Wegerich	Vorständin Bauverein, Eintritt zum 01.07.2023

Die im Geschäftsjahr gezahlten Aufsichtsratsvergütungen belaufen sich auf 37.410,00 €.
Vorschüsse und Kredite an die Organe Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden nicht gewährt.

Das für den Abschlussprüfer Habitat im Geschäftsjahr 2023 als Aufwand erfasste Honorar beträgt 45.000,00 € und entfällt vollständig auf die Abschlussprüfung.

Nachtragsbericht

Aktuell sind in nahezu allen Bau- und Instandhaltungsprojekten enorme Kostensteigerungen zu verzeichnen. Zudem kann es bei diversen Projekten zu Verschiebungen kommen, da Lieferengpässe von Materialien u. a. bei Holz und Stahl festzustellen sind, die durch die anhaltende Ukraine-Krise nochmal verschärft wurden.

Die geplanten Investitionen müssen aktuell auf den Prüfstand gestellt werden, dies liegt auch an der Einstellung der KfW-Förderung für KfW-40- und KfW-55-Neubauten sowie den steigenden Bauzinsen seit Beginn des Jahres 2022.

DAS GESCHÄFTSJAHR 2023 SCHLIESST WIE FOLGT AB:

Bilanzsumme	431.108.661,00 €
Jahresüberschuss	7.386.299,95 €
Gewinnvortrag	310.609,09 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	7.500.000,00 €
Bilanzgewinn	196.909,04 €

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor,
den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Rüsselsheim am Main, 21. Juni 2024

Geschäftsführer



Torsten Regenstein

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 21. Juni 2024

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dux
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres wahrgenommen und die Geschäftsführung der Gesellschaft laufend überwacht.

In vier Sitzungen hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über die Entwicklung der Gesellschaft und die laufenden Projekte unterrichtet. Nach eingehender Beratung wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr verschiedene Sachgebiete des Unternehmens ausführlich geprüft und erörtert. Die Ergebnisse wurden umfassend im Aufsichtsrat behandelt. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 29.08.2024 statt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2023 ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung ergeben.

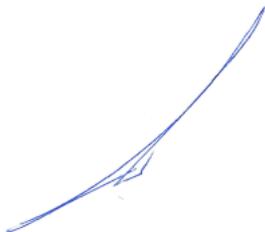
Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie das Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2023 durch die Abschlussprüfung beraten. Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfungen keine Einwendungen.

In gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2023 und den Lagebericht zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der geprüften Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter*innen für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Rüsselsheim am Main, 29.08.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Patrick Burghardt



gewobau
Rüsselsheim

**gewobau Gesellschaft für
Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH**

Marktstraße 40 / Bahnhofplatz

65428 Rüsselsheim am Main

Telefon 06142 4970100

Telefax 06142 695777

E-Mail: info@gewobau-online.de

www.gewobau-online.de

