GESCHÄFTSBERICHT 2019

gewobau Rüsselsheim

WOHNEN NEU ERLEBEN

GESCHÄFTSBERICHT 2019

gewobau
Rüsselsheim

Die Titelseite zeigt die Hauseingangsseite der neuen Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park", Frankfurter Straße 41 a mit der typischen Klinkerfassade.

INHALT

BERICHT ÜBER DAS 65. GESCHÄFTSJAHR 2019

Rechtsgrundlagen	Seite 5
Auf einen Blick	Seite 6
Geschäftsbericht	Seite 11
Lagebericht	Seite 32
Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft	Seite 34
Bilanz	Seite 50
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 52
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 53
Bestätigungsvermerk	Seite 71
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 74
Impressum	Seite 75

Oben und unten: Gestaltungsdetails an der neuen Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park“ und am neuen Wohngebäude Georg-Treber-Straße 78 (Mitte).

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 am Main
Stellv. Vorsitzender	Dipl.-Soziologe Reinhart C. Bartholomäi, FRICS, Staatssekretär a. D.
Mitglieder	Dipl.-Sozialpädagogin Marianne Flörsheimer, Stadträtin der Stadt Rüsselsheim am Main Dipl.-Ing. (TU) Adelgard Weyell, Architektin und Städtebauarchitektin Dipl.-Wirtsch.-Ing. Wolfgang Freimuth, Unternehmensberater Dennis Grieser, Bürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main Dipl.-Kfm. Rainer Jost, Steuerberater Dipl.-Ing. Nils Kraft, Stadtrat der Stadt Rüsselsheim am Main
PRÜFUNGSAUSSCHUSS	
Vorsitzender	Udo Bausch, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main
Mitglieder	Dipl.-Soziologe Reinhart C. Bartholomäi, FRICS, Staatssekretär a. D. Dipl.-Kfm. Rainer Jost, Steuerberater
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Torsten Regenstein
Prokuristen	Kathrin Kirchbach (bis 30.06.2019) Holger Münch, MRICS (seit 01.07.2019) Dipl.-Ing. Thomas Steininger, Architekt
MITGLIEDSCHAFTEN	VdW südwest – Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. vhw – Bundesverband f. Wohnen und Stadtentwicklung e. V. KAV Kommunaler Arbeitgeberverband Hessen SFA Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. IHK Industrie- und Handelskammer Darmstadt Gewerbeverein Rüsselsheim Treffpunkt Innenstadt Rüsselsheim Stadtverband Grüner Kreis, 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.

AUF EINEN BLICK

DIE WICHTIGSTEN DATEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2019

FINANZEN	2019	2018
Bilanzsumme	**361.499.444,25 EUR**	348.889.459,98 EUR
Anlagevermögen	**336.392.074,19 EUR**	328.166.302,49 EUR
Stammkapital	**16.418.200,00 EUR**	16.418.200,00 EUR
Eigenkapital	**96.442.507,47 EUR**	90.742.192,05 EUR
Eigenkapitalquote	**26,68 %**	26,01 %
Umsatzerlöse	**52.032.502,97 EUR**	50.990.250,44 EUR
Jahresüberschuss	**5.700.315,42 EUR**	5.519.472,81 EUR
Investitionen in Neubau und Modernisierung	**18.788.067,48 EUR**	20.033.440,59 EUR
Instandhaltungs-aufwand im Bestand	**7.603.567,22 EUR**	11.127.982,43 EUR

BESTÄNDE

	2019	2018
Mietwohnungen	**6.441**	6.390
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung SAS	**14**	14
gewerbliche Einheiten	**17**	15
Garagen/Stellplätze	**1.393**	1.457
sonstige Einheiten/Wohnungen in Gemeinschaftsunterkünften und Gästewohnungen	**120**	144
Gärten	**2**	23

PERSONAL

	2019	2018
Beschäftigte gesamt	**109**	106
davon in Teilzeit	**27**	25
davon in Elternzeit	**8**	6
ruhende Verhältnisse	**1**	2
Auszubildende	**5**	6

Ansicht der Hofseite mit den charakteristischen Balkonen und Terrassen der neuen Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park", Frankfurter Straße.

AN UNSERE GESCHÄFTSFREUNDE UND PARTNER,

das aktuelle Geschäftsjahr 2020 stellt uns alle mit der Corona-Pandemie vor eine so noch nie dagewesene Herausforderung. Wir mussten bisher gewohnte Regelungen und Verhaltensweisen zur Sicherheit von Mitarbeitenden, Mieterschaft, Kunden und Geschäftspartnern ändern.

Die gewobau Rüsselsheim berücksichtigt zudem aufgrund der Corona-Krise die unsichere finanzielle Situation von Mietern nicht nur mit der gesetzlichen Regelung des Kündigungsausschlusses bei Nichtleistung der Miete, sondern auch mit dem Aussetzen von Mieterhöhungen bis Ende des Jahres. Die gewobau Rüsselsheim kann aber dank jahrelanger guter Erfahrung in der Zusammenarbeit mit der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH, Darmstadt, dafür ein umfangreiches Beratungsangebot für Mieter bieten und damit einen wichtigen Beitrag zum Vertrauen in das Mietverhältnis und zur Kundenbindung leisten.

Trotz der schwierigen Umstände dieses Jahres 2020 können wir unsere Bau- und Modernisierungsprojekte bis hin zur Gestaltung von Außenanlagen weiterführen.

Zentral für die Entwicklung der Innenstadt und für uns als Bauherr ist dabei die Neubebauung am Friedensplatz, für die wir im Geschäftsjahr 2019 mit dem Architektenwettbewerb und der Preisgerichtsentscheidung der Fachjury die entscheidenden Weichen stellen konnten. Seit Februar 2020 läuft dort der Abriss des Altareals. Der Start des Neubaus für eine Wohnanlage mit 78 Wohnungen und Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss ist ab September geplant.

Ebenfalls von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung im zentralen Bereich von Rüsselsheim am Main ist das innenstadtnahe Wohnbauvorhaben „Wohnen am Verna-Park“. Die ersten Wohnungen des ersten und zweiten Bauabschnittes wurden im Geschäftsjahr 2019 fertiggestellt und bezogen.

Auch in den Wohnvierteln setzt die gewobau mit neuen Bauvorhaben und Großmodernisierungen neue Akzente für den Wohnungsbau. Beispielsweise begann im Geschäftsjahr 2019 der Bau eines neuen Wohngebäudes in der Georg-Treber-Straße 78 mit 20 Wohnungen. Im Stadtviertel Haßloch-Nord nutzte das Unternehmen die Großmodernisierung in der Lenbachstraße 80 – 84 für eine Grundrissoptimierung der 24 Wohnungen. 9 Seniorenwohnungen und eine völlig neue soziale Infrastruktur entstehen mit dem Neubau des ersten Nachbarschafts- und Familienzentrums in der Böllenseesiedlung, das die gewobau seit Februar 2019 als Bauherr errichtet.

Weiterhin stehen für uns aber auch die verschiedensten Belange rund ums Wohnen und das Wohnumfeld im Fokus. Beispielsweise planen wir im Wohngebiet Dicker Busch ein weiteres Holzparkhaus. Unser Einsatz gilt zudem im Sinne des lokalen Umwelt- und Klimaschutzes auch der Neuanlage und Pflege unserer Außenanlagen. Neben Mietergärten richten wir als neues Projekt auch Ökowiesen für Insekten und Bienen ein.

Auch damit bauen wir an der Zukunft des Wohnens in unserer Stadt Rüsselsheim am Main.

Mein herzlicher Dank gilt in diesem Sinne allen Kooperationspartnern, Geschäftsfreunden und insbesondere den Mitarbeitenden für die gute Zusammenarbeit und die engagierte Unterstützung gerade auch in diesen schwierigen Zeiten.

Torsten Regenstein,
Geschäftsführer

Oben: Blick auf den Innenhofbereich der Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park“.

Unten: Gartenseite der modernisierten Wohnanlage Im Reis 24 – 26, Spessartring 2 – 8 im Stadtteil Königstädten.

GESCHÄFTSBERICHT

INNENSTADTENTWICKLUNG UND IDENTITÄTSSTIFTUNG IN DEN WOHNGEBIETEN – GEWOBAU RÜSSELSHEIM IST MOTOR DER STADTENTWICKLUNG IN RÜSSELSHEIM AM MAIN. MIT DIESEM GESCHÄFTSBERICHT INFORMIEREN WIR SIE ÜBER DIE WESENTLICHEN ENTWICKLUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2019.

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

Die Belebung der Innenstadt von Rüsselsheim am Main stellt eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung dar. Mit der Entscheidung des Preisgerichtes zum Wettbewerb „Ehemaliges Karstadt-Areal" – „Neubau am Friedensplatz" stellt die gewobau die Weichen für eine neue Innenstadtentwicklung an prominenter Stelle.

„Wohnen findet Innenstadt": Neubau am Friedensplatz
In einem zentralen Innenstadtbereich, im Schnittpunkt von Frankfurter Straße, Löwenstraße/Löwenplatz und Friedensplatz/Bahnhofstraße bestand seit dem Jahr 2000, als das vormalige Karstadt-Warenhaus geschlossen wurde, eine zunehmend problematische städtebauliche Situation. Der Gesamtkomplex des ehemaligen „Karstadt-Areals" war bereits mit den angrenzenden baulichen Strukturen von Friedensplatz bis Löwenplatz Hauptgegenstand beim städtebaulichen Ideenwettbewerb der Stadt Rüsselsheim am Main von 2018. Der Wettbewerb erbrachte grundlegende Ideen für eine großflächige städtebauliche Neuentwicklung/Neuplanung. Diese neuen Planungsgrundlagen für das Gesamtgebiet könnten zudem eine Initialzündung für weitere Baumaßnahmen der weiteren Eigentümer der Nachbargrundstücke bedeuten. Der Erwerb der zentralen Gebäude an der Frankfurter Straße 9 – 17 durch die gewobau ebnete den Weg für eine Gesamtkonzeption zur Neubebauung des Areals und nimmt die Neuplanung dort für die weitere städtebauliche Entwicklung in den Fokus.

Im Geschäftsjahr 2018 beschloss der Aufsichtsrat, dass die gewobau das Areal selbst entwickeln und bauen sollte. Dazu lobte das Unternehmen im Spätsommer 2018 einen einstufigen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil als Einladungswettbewerb „Neubau Wohn- und Geschäftshaus Karstadt-Areal, Frankfurter Straße 9 – 17, Rüsselsheim" aus.

Das Preisgericht zum Wettbewerb vergab bei der Sitzung am 29.01.2019 unter den eingegangenen 14 Entwürfen zwei erste Preise, einen dritten Preis und eine Anerkennung.

Im nachfolgenden Schritt hatten beide Sieger-Büros in einem weiteren Verhandlungsverfahren die Möglichkeit, ihre Entwürfe konkreter auszuarbeiten. Dabei sollten für die noch offenen Detailfragen aus dem Preisgericht unter anderem zur konkreten Ausführung und zur Materialität Lösungen vorgeschlagen werden.

Die Entscheidung des Preisgerichtes zum Architektenwettbewerb „Ehemaliges Karstadt-Areal/Neubauplanung am Friedenplatz" wurde am 31.01.2019 im Rahmen einer Pressekonferenz mit dem Vorsitzenden des Preisgerichtes, Herrn Professor Eisele, und dem Aufsichtsratsvorsitzenden der gewobau, Herrn Oberbürgermeister Bausch, sowie dem Baudezernenten der Stadt Rüsselsheim, Herrn Stadtrat Kraft, im Gemeindesaal Katharina von Bora – Haus der Stadtkirchengemeinde, veröffentlicht.

Ausstellung zum Architektenwettbewerb
Im Anschluss an die Preisgerichtssitzung wurde die Ausstellung mit allen eingereichten Entwürfen eröffnet. 300 Interessierte besuchten die Ausstellung, die vom 31.01. bis zum 09.02.2019 präsentiert wurde. Unter anderem bot die gewobau zwei Fachführungen in der Ausstellung für Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung und der gewobau an. Damit wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Auslobung eines Architektenwettbewerbes vollständig und zeitnah umgesetzt. Bei den Rundgängen zeigten sich die Besucher vor allem auch an den künftigen Wohnungsgrundrissen und der Innenhofgestaltung sehr interessiert.

Infopoint – Rieslingsonntag
Für die Öffentlichkeitsarbeit zur Neuplanung am Friedensplatz wurde der „Infopoint" im Gebäudeareal vor Ort in der Frankfurter Straße 17 beim verkaufsoffenen Rieslingsonntag am 13.10.2019 in Rüsselsheim am Main angeboten. Dort präsentierte die gewobau gemeinsam mit den Architekten vom Architekturbüro raumwerk aus Frankfurt die aktuelle Planung für das Areal und zeigte die neuen Pläne und das Modell. Über 200 interessierte Besucher nahmen das Informationsangebot sehr positiv an.

NEUBAU AM FRIEDENSPLATZ

DIE ENTSCHEIDUNG

FÜR DIE STADTENTWICKLUNG IN DER INNENSTADT VON RÜSSELSHEIM AM MAIN WAR ES EINE DER WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DER LETZTEN JAHRE:

DIE ENTSCHEIDUNG DES PREISGERICHTES ZUM ARCHITEKTENWETTBEWERB ÜBER DIE NEUBEBAUUNG DES EHEMALIGEN KARSTADT-AREALS.

Der Aufsichtsrat hatte im Geschäftsjahr 2018 beschlossen, dass die gewobau das bereits angekaufte Gesamtareal selbst als Wohn- und Geschäftshaus entwickeln und bauen sollte.

Die gewobau arbeitete daraufhin eine Baumassenstudie zur Ermittlung der nutzbaren Hauptnutzflächen sowie ein vorläufiges Raumprogramm zur Arbeitsvorbereitung auf den Architektenwettbewerb aus. Diese Vorleistungen wurden im Rahmen der Erstellung des Auslobungstextes präzisiert und vertieft. Im 40 Seiten umfassenden Auslobungstext, der in enger Abstimmung mit dem Büro Stadtbauplan GmbH aufgestellt wurde, sind alle wichtigen Parameter als Rahmenbedingungen für einen vergleichbaren Wettbewerb sowie einer zügigen Umsetzung der Planung vorweggenommen worden. Einschließlich eines Raum- und Funktionsprogramms, Meilensteine zur Projektabwicklung sowie der Festlegung einer vorläufigen Baukostenobergrenze.

WOHNEN
am FRIEDENSPLATZ

Das Unternehmen lobte daraufhin im Spätsommer (August) 2018 einen einstufigen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil als Einladungswettbewerb „Neubau Wohn- und Geschäftshaus Karstadt-Areal, Frankfurter Straße 9 – 17, Rüsselsheim“ aus.

15 bekannte und renommierte Architekturbüros aus der Region (zum Beispiel aus Darmstadt, Frankfurt, Wiesbaden bis Kassel) beteiligten sich mit interessanten und in der Vielfalt auch ungewöhnlichen Entwürfen und Planungen an dem Wettbewerb. Lediglich ein Büro konnte aus Kapazitätsgründen den Abgabetermin nicht einhalten und musste im Laufe des Verfahrens absagen. Schwerpunkt aller Entwürfe war nach den Vorgaben der gewobau Rüsselsheim als auslobendes Unternehmen und des städtebaulichen Rahmenplans der Stadt Rüsselsheim am Main die künftige Nutzung als Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Am 30. Januar 2019 vergab das 17-köpfige Preisgericht unter dem Vorsitz von Professor Johann Eisele, Darmstadt, zum Architektenwettbewerb des ehemaligen Karstadt-Areals zunächst zwei erste Preise. Einen ersten Preis erhielt das Architekturbüro raumwerk, Frankfurt, den zweiten ersten Preis das Büro FFM Architekten, ebenfalls aus Frankfurt. Den dritten Preis erkannte das Preisgericht dem Büro Bitsch + Bienstein, Wiesbaden, zu. Der Entwurf des Büros bb22 Architekten, Frankfurt wurde mit einer Anerkennung gewürdigt.

Beide Siegerentwürfe sehen eine Blockrandbebauung entlang der Frankfurter Straße im nördlichen Areal und dem Friedensplatz im Osten des Areals für die künftige Nutzung als Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung vor. An der Ecke Friedensplatz/Frankfurter Straße schlugen beide Architekturbüros eine prominente bauliche Betonung mit einem sechsgeschossigen Baukörper vor. Im Innenhof wurde in beiden Entwürfen eine vielfältige Begrünung und ein Hofgebäude geplant, um viel Raum für private Nutzung und nachbarschaftliche Entwicklung zu ermöglichen.

„Die Siegerentwürfe haben die Ziele und Vorgaben der Ausschreibung für die Neugestaltung des Gesamtareals bestens erfüllt“, stellte der Vorsitzende des Preisgerichtes Professor Johann Eisele fest. Es könnten damit attraktive Mietwoh-

Fotos Seite 13 und 15: Visualisierungen des Neubaus am Friedensplatz, raumwerk Architekten, Frankfurt.

Rechts: Pressekonferenz Preisgerichtsentscheidung. Foto: Vollformat, Volker Dziemballa.

nungen in der Innenstadt geschaffen werden, in denen die Menschen gerne wohnen und leben, sah das Preisgericht als ein wichtiges Kriterium bei der Entwurfsplanung für Wohngebäude an. Im Erdgeschoss sollten Räumlichkeiten für Verwaltungs- und Gewerbenutzung entstehen.

Im nächsten Schritt wurden beide Büros im Rahmen des Vergabeverfahrens aufgefordert, die Entwurfsplanung unter Auseinandersetzung mit den Empfehlungen des Preisgerichtes zu überarbeiten. In diesem Verfahren, das unter Vorsitz von Professor Eisele stattfand, setzte sich der Entwurf von raumwerk Architekten durch.

Der Aufsichtsrat der gewobau Rüsselsheim bestätigte die Juryentscheidung und bestimmte dann im März des Geschäftsjahres 2019 den Entwurf des Frankfurter Architekturbüros „raumwerk“ zur Ausführung.

Der Aufsichtsrat wünschte mit seiner Entscheidung die Umsetzung von attraktivem Wohnen mit hellen, nach Südosten und Südwesten ausgerichteten Wohnungen um den begrünten Innenhof und zugleich eine urbane, helle Fassadengestaltung nach Norden und Osten. Sie sollte städtebaulich auf die vorhandenen Bauten entlang der Frankfurter Straße mit der Stadtkirche Rücksicht nehmen und deren Akzente weiterentwickeln. Dies sah der Aufsichtsrat im Entwurf des Büros „raumwerk“ angemessen umgesetzt.

Das Architekturbüro „raumwerk“ legte im Verlauf der weiteren Entwurfsplanung im Jahr 2019 dazu städtebauliche Lösungsansätze vor und konnte damit unter anderem die vom Fördermittelgeber geforderte Wohnfläche von 5.250 Quadratmetern erreichen. Besondere Aufmerksamkeit widmete das Büro einer großzügigen und vielfältigen Grünplanung im Innenhof mit einem Hofgebäude für die nachbarschaftliche Entwicklung. Insbesondere überzeugte aber die sehr sensible Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen vor allem an der Ausrichtung und Gestaltung der Fassaden an der Nordseite des Areals.

Das Projekt wird von der gewobau als Bauherrin errichtet und verbleibt nach Fertigstellung im Bestand der gewobau. Die Beauftragung des Architekturbüros erfolgte im April des Jahres 2019. Der Baubeginn mit Abriss und Neubau ist ab dem Geschäftsjahr 2020 geplant.

5.250

m^2 Wohnfläche

Besondere Aufmerksamkeit widmete das ausführende Architekturbüro einer großzügigen und vielfältigen Grünplanung im Innenhof mit einem Hofgebäude für die nachbarschaftliche Entwicklung.

INVESTITIONSSCHWERPUNKTE BEI NEUBAU, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Unsere Aktivitäten im Bereich der Planung und Durchführung von Neubaumaßnahmen wurden intensiviert, die Anzahl der Großmodernisierungen an die Verlagerung des Schwerpunkts hin zum Neubau angepasst.

Im Geschäftsjahr 2019 konnten mit der Fertigstellung des innerstädtischen Wohnprojekts „Wohnen am Verna-Park" auf dem Areal zwischen der Frankfurter Straße 41, Taunusstraße 11 und der Waldstraße 30 insgesamt 50 neue Wohnungen fertiggestellt und den Mietern übergeben werden. Darüber hinaus wurden mit den Restarbeiten zu den Großmodernisierungen Im Reis 28 – 30/Spessartring 5 – 7, Im Reis 43 – 45/Kohlseestraße 50 – 50 a und Hessenring 11 – 19 sowie die Arbeiten an drei Großmodernisierungen mit insgesamt 84 Bestandswohnungen abgeschlossen.

Insgesamt beschäftigte sich die gewobau im Geschäftsjahr 2019 mit der Planung und Betreuung von 11 Bauprojekten. Ein Großteil dieser Maßnahmen wird im Zuge der Umsetzung des Wohnbauentwicklungsplans 2040 im Rahmen der Nachverdichtung auf Bestandsgrundstücken der gewobau durchgeführt. Hierbei handelt es sich um folgende Einzelprojekte:

Neubau von 7 Mehrfamilienwohnhäusern „Wohnen am Verna-Park" Frankfurter Straße 41 – 41 d, Taunusstraße 11 und Waldstraße 30
Seit März 2018 entstanden auf dem Areal zwischen der Frankfurter Straße 41, Taunusstraße 11 und der Waldstraße 30 insgesamt 7 Wohnhäuser mit 50 Wohneinheiten. Der Entwurf zu diesem Projekt ging aus einem Architektenwettbewerb hervor, den das Architekturbüro Baur-Latsch mit Sitz in München für sich entscheiden konnte. Das Konzept der freifinanzierten Wohnungen wurde für Senioren, Pendler, Studenten und Familien konzipiert.

Die Neubauten fügen sich hinsichtlich Volumen und Materialität angemessen in die städtebauliche Körnung des historisch geprägten Stadtviertels Geiersbühl ein. Durch die überwiegend kleinteilige Anordnung der Baukörper wurde die Baumaßnahme in verschiedene Phasen des Innenausbaus sowie in drei Bauabschnitte unterteilt. Die Planung wurde in Form von Einzelgewerkvergaben ausgeschrieben und umgesetzt. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit Wohnungsübergabe an die Mieterinnen und Mieter erfolgte am 15.05.2019. Der zweite Bauabschnitt konnte ab dem 15.11.2019 bezogen werden. Der dritte Bauabschnitt sieht eine Fertigstellung für den 15.02.2020 mitsamt der Übergabe der Tiefgarage vor. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist für April 2020 geplant.

Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und Sanierung eines Bestandsgebäudes Frankfurter Straße 39 – 39 b
Auf dem Grundstück Frankfurter Straße 39 entstehen im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubauvorhaben „Wohnen am Verna-Park" zwei Mehrfamilienhäuser. Für die Planung konnte das Büro Wiegand Architekten aus Kelsterbach gewonnen werden, das sich im vorangegangenen Architektenwettbewerb des Nachbarareals mit dem Gewinn des 2. Platzes hervorgetan hat.

Der Entwurf des Architekten nimmt hinsichtlich Ausrichtung und Kubatur die Struktur des siegreichen Wettbewerbsentwurfs des Büros Baur-Latsch Architekten auf und interpretiert diesen hinsichtlich Materialität und Fassadengestaltung neu. Die Neugestaltung sieht insgesamt drei Wohnhäuser vor. Die zwei Neubauten mit 13 Wohneinheiten werden im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofreite errichtet. Das bestehende Einfamilienhaus wird energetisch ertüchtigt, entkernt und zur Nutzung mit drei Wohneinheiten umgebaut.

Die Bauleistungen wurden in Form von Einzelgewerkvergaben ausgeschrieben und beauftragt. Der Baubeginn erfolgte im Mai 2019. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen ist für Sommer des Jahres 2020 vorgesehen.

Abbrucharbeiten Karstadt-Areal Frankfurter Straße 9 – 17, Friedensplatz 1 – 3
Zur Vorbereitung auf den Neubau am Friedensplatz ist der Abbruch und die Freimachung des Baufeldes auf dem Areal des ehemaligen Karstadt-Kaufhauses erforderlich.

Die Vorbereitungen auf die Abbrucharbeiten erfolgten Anfang 2019 mit der Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen.

Das Büro erstellte ein Abbruchkonzept und stimmte sich unter anderem zur Sicherung des für den Hessentag 2017 neu gestalteten Platzbelages des Friedensplatzes und zur Beweissicherung für die Nachbarbebauung mit dem Bauherrn gewobau und den Behörden ab.

Der Baubeginn der Abbrucharbeiten ist zum 13.01.2020 vorgesehen. Zunächst sollen die kleinteiligen Nebengebäude abgerissen werden, um so ein Baufeld zum Abbruch des massiven Kaufhausgebäudes freizubekommen. Im Juni 2020 ist der Abbruch der Obergeschosse des Karstadt geplant, sodass im Anschluss mit den Erd- und Verbauarbeiten zum Abbruch der Kellerbereiche der Nebengebäude sowie dem Abbruch der Decke über dem Untergeschoss begonnen werden kann.

Der Abbruch wird so ausgeführt werden, dass das vorhandene Untergeschoss des Kaufhauses als Untergeschoss und Tiefgarage des Neubaus weiter genutzt werden kann.

Neubau Wohn- und Geschäftshaus „Wohnen am Friedensplatz" Friedensplatz 1 – 3, Frankfurter Straße 9 – 11, Löwenstraße 2 – 2 a
Auf dem Gelände des ehemaligen Karstadt-Kaufhauses entsteht in Citylage der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 78 Mietwohnungen. Der Entwurf des Architekturbüros raumwerk aus Frankfurt sieht eine Blockrandbebauung vor, die im Wesentlichen dem Ergebnis des durch die Stadt Rüsselsheim im Jahre 2018 initiierten städtebaulichen Ideenwettbewerbs folgt.

Der Entwurf der Architekten geht aus dem von der gewobau ausgelobten Realisierungswettbewerb Karstadt-Areal hervor, bei dem sich das Büro raumwerk Architekten am 08.03.2019 im anschließenden VgV-Verfahren (Verfahren

Oben: Eingang zur Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park" von der Frankfurter Straße.

Unten: Ansicht der Balkonseite Frankfurter Straße 41 c.

Vor rund 100 Gästen aus Politik, Gesellschaft und Nachbarschaft wurde am 11.10.2019 feierlich der Richtkranz am Neubau des ersten Nachbarschafts- und Familienzentrums in Rüsselsheim am Böllenseeplatz aufgezogen. Damit präsentierte die gewobau Rüsselsheim den Abschluss des Rohbaus. Partner im Projekt sind die Stadt Rüsselsheim, die Martinsgemeinde, der Verein Auszeit e.V. und Bauherr gewobau Rüsselsheim.

Außenansichten und Blick in eine Wohnung des neuen Wohngebäudes Waldstraße 30.

nach der Vergabeverordnung) als eines von zwei 1. Preisträgern durchsetzen konnte.

Die Baumasse des geplanten Neubaus wird in 5 Baukörper mit jeweils separaten Hauseingängen und Erschließungskernen gegliedert. Dies ermöglicht sowohl eine gute Adressbildung als auch eine differenzierte Fassadengestaltung. In der Erdgeschosszone soll das Bürgerbüro der Stadt Rüsselsheim sowie eine weitere Gewerbeeinheit aufgenommen werden. Der Wohnungsmix der Wohnnutzungen in den Obergeschossen besteht aus 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.300 m².

Der nach Süden orientierte Innenhof soll eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten, um die Attraktivität der innerstädtischen Wohnungen zu heben. Dieser wird mittels eines Hofhauses zur südlichen Nachbarschaftsbebauung abgeschlossen. Das in Holzrahmenbauweise geplante Hofhaus wird sich hierbei in seiner Gestaltung und Materialität von der in konventioneller Bauweise geplanten Blockrandbebauung abheben.

Das bestehende Untergeschoss des ehemaligen Karstadt-Gebäudes wird als Kellergeschoss und Tiefgarage des Neubaus genutzt werden. Die Verwendung eines Teils der bestehenden Bausubstanz ist nachhaltig und wird zu einer Entlastung der Innenstadt bei Durchführung der Abbruch- und Neubauarbeiten führen.

Die Planung des Neubaus befindet sich zum Jahresende in der Leistungsphase 3, Entwurf. Aufgrund des geplanten Bauablaufs ist es erforderlich, den Bauantrag Anfang Mai 2020 zu stellen. Die Baufertigstellung ist für Juni 2022, die Vermietung zum 01.07.2022 vorgesehen.

Neubau Nachbarschafts- und Familienzentrum mit Kita und Wohnungen Böllenseeplatz 14
In direkter Nachbarschaft zur Matthäus-Kirche, auf einem Grundstück der evangelischen Kirche und auf einem Teilgrundstück der gewobau, wird aktuell die Planung eines Nachbarschafts- und Familienzentrums mit Kindertagesstätte sowie 9 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen umgesetzt.

Der Entwurf des Architekturbüros raum z Architekten aus Frankfurt sieht für den Neubau einen zweigliedrigen Baukörper mit insgesamt ca. 2.250 m² Bruttogrundfläche vor.

Der dreigeschossige Hauptriegel schließt sich an die östliche Kante des Böllenseeplatzes an und fasst diesen. Der Hauptbau nimmt die Kindertagesstätte und die im Dachgeschoss angeordneten Wohnnutzungen auf. Der zweigeschossige Baukörper springt vom Hauptbau zurück, sodass zur benachbarten Kirche ein Hofbereich entsteht. Das Portal der Kirche öffnet sich zu diesem Freibereich, es entsteht ein alle Gebäudeteile verbindender Kirchhof. Der kleine Bauteil wird das Nachbarschafts- und Familienzentrum sowie Räume des Vereins Auszeit e.V. beherbergen.

Im Rahmen der Bauvorbereitung musste in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung der bestehende Bebauungsplan im Zuge eines Bebauungsplanänderungsverfahrens überarbeitet und angepasst werden. Die Verabschiedung des Bebauungsplans erfolgte am 07.02.2019, sodass mit Erlangung des Baurechts ab März 2019 mit dem Abbruch des bestehenden Gemeindehauses aus dem Jahre 1960 begonnen werden konnte. Die Abbrucharbeiten wurden so fertiggestellt, dass die Baufeldfreimachung zum geplanten Beginn der Rohbauarbeiten im Mai 2019 abgeschlossen wurde.

Das Neubauprojekt wird gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit Mitteln aus dem Investitionspakt Soziale Integration im Quartier und dem Programm Soziale Mietwohnraumförderung – Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen.

Alle drei Fotos:

Baubesichtigung des Neubauprojektes Georg-Treber-Straße 78 mit Stadtrat Nils Kraft, Stadt Rüsselsheim am Main, Geschäftsführer Torsten Regenstein und FFM-Architekten, Henrik Tovar, Projektleiterin Sabine Meyer, gewobau Rüsselsheim, und Bauleiter Ulrich Zimmermann.

Der Bau des Nachbarschafts- und Familienzentrums wurde plangemäß am 15.05.2019 begonnen. Die Rohbauarbeiten wurden zwischenzeitlich fertiggestellt und abgenommen. Am 11.10.2019 fand das Richtfest mit reger Teilnahme und großem Interesse statt. Ab Dezember 2019 wurde mit dem Innenausbau begonnen.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für Ende November 2020 geplant.

Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee
Im zweiten Quartal wurde die Bauinformationstafel für das Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee an zentraler Stelle am Böllenseeplatz aufgestellt und der Baubeginn öffentlich präsentiert. Die Partner des Projektes, Bürgermeister Dennis Grieser für die Stadt Rüsselsheim, Pfarrer Andreas Jung für die Martinsgemeinde, Bauherr Torsten Regenstein, Geschäftsführer der gewobau, und Frederike Zepp für den Verein Auszeit e.V. besichtigten im Juni 2019 den aktuellen Bautenstand vor Ort. Beim Pressetermin war die beeindruckende Dimension der Gesamtanlage bereits gut zu erkennen.

Neubau Geschosswohnungsbau
Georg-Treber-Straße 78
Auf einem bislang als Garagenhof genutzten Grundstück wird aktuell die Planung eines Neubauvorhabens mit 20 Wohneinheiten bestehend aus sechs barrierefreien Wohnungen, sechs 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen und acht 3-Zimmer-Wohnungen umgesetzt. Im Erdgeschoss wird ein Gemeinschaftsraum zur Nutzung durch den Sozialpsychiatrischen Verein Kreis Groß-Gerau e.V. eingerichtet. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind Terrassen zugordnet, den Regelgeschossen Balkone. Im Außenbereich werden 19 Kfz-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze angeordnet.

Mit der Planung und Bauüberwachung wurde das Architekturbüro FFM-Architekten aus Frankfurt beauftragt.

Auch diesem Bauvorhaben ging im Rahmen der Arbeitsvorbereitung eine Anpassung des Bebauungsplanes voraus. Dieser wurde Ende 2018 rechtskräftig, sodass im Oktober 2018 der Bauantrag eingereicht und der vorhandene Garagenhof abgerissen werden konnte.

Der Baubeginn des Neubauvorhabens hat planmäßig im März 2019 mit den Erd- und Rohbauarbeiten begonnen. Mit den weiteren Bauleistungen der Fassaden- und Innenausbauarbeiten einschließlich Haustechnik wurde ein Generalunternehmer beauftragt.

Die Bezugsfertigstellung ist für Mitte Juli 2020 geplant.

Neubau einer Kindertagesstätte im Berliner Viertel
Auf dem Grundstück der gewobau, Ecke Berliner Straße/ Bonner Straße, entsteht in Kooperation mit der Stadt Rüsselsheim eine 4-gruppige Kindertagesstätte (Ü3) in Modulbauweise. Auf der Basis unserer Baumassenstudie konnten die ersten Abstimmungen mit den Behörden und dem Nutzer der Kindertagesstätte geführt sowie der Umfang zur Ausschreibung der Planungsleistungen, einschließlich der Baukosten und der Rahmentermine, abgesteckt werden.

Die Projektgruppe um den Architekten soll bis Ende Februar 2020 gebunden und beauftragt werden. Die Fertigstellung des Kindergartens ist für Oktober 2021 vorgesehen.

Neubau Parkdeck Dicker Busch II
Parkdeck 3 – Robert-Bunsen-Straße 29
Auf Grundlage der Planung des bereits fertiggestellten Parkdecks P4 in der Robert-Bunsen-Straße 33 wurde die Planung des Parkdecks P3, Robert-Bunsen-Straße 29, vorbereitet. Die bei der Entwicklung des deutschlandweit ersten Parkdecks in Holzbauweise gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Planung des als 2. Bauabschnitt konzipierten Gebäudes mit ein. So wurde insbesondere die Tragkonstruktion optimiert und an die sich zwischenzeitlich verschärften Normungen

Oben: Ansicht der Balkonseite mit den neuen Vorstellbalkonen der modernisierten Wohnanlage Im Reis 24 – 26, Spessartring 2 – 8 im Stadtteil Königstädten.

Mitte und unten: Gesamtmodernisierung des Wohngebäudes Lenbachstraße 80 – 84, die mit neuen farbigen Vorstellbalkonen völlig neu gestaltete Fassade und Blick auf die Hauseingangsseite.

angepasst. Auch die Anordnung des Baukörpers wurde an die Innenhofsituation und an den erstellten Masterplan zur Neugestaltung der Hofflächen der Großsiedlung angepasst.

Die Einreichung des Bauantrages erfolgte im Mai 2019. Die Baugenehmigung lag im Oktober 2019 vor. Die Ausführungsplanung für den Neubau wurde bis zum Jahresende abgeschlossen, sodass mit der Ausschreibung und Vergabe der Schlüsselgewerke begonnen wird.

Parallel zur Planung des Ersatzneubaus erfolgte die Planung und Vergabe der Abbrucharbeiten am Bestandsgebäude. Dieses wurde bis zum Jahresende leergezogen, sodass mit dem Abbruch des Parkdecks im Januar 2020 begonnen werden kann.

Mit den Bauarbeiten des Neubaus soll im März 2020 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für den 01.12.2020 vorgesehen.

Großmodernisierung/Haßloch Nord, Lenbachstraße 80 – 84
Das bis Ende 2018 durch die Stadt Rüsselsheim als Gemeinschaftsunterkunft genutzte Gebäude in der Lenbachstraße 80 – 84 wurde nach Rückgabe durch die Stadt Rüsselsheim vor einer Neuvermietung im unbewohnten Zustand umfangreich modernisiert.

Zur Optimierung der Modernisierungsmaßnahme, unter Ausnutzung der im Leerstand vorhandenen Freiheit auf der Ebene, konnte das Objekt umfangreicher modernisiert werden, als dies bei der gewobau im bewohnten Bestand üblicherweise der Fall ist.

Die Planung sieht hier, neben einer Grundrissoptimierung durch Vergrößerung der Küche und des Bades zulasten der Flurflächen, auch eine Verbesserung des Schallschutzes durch Abbruch der Fußböden und Neubau eines schwimmenden Estrichs vor.

Die Planung wurde in Form von Einzelgewerkvergaben ausgeschrieben, jedoch aufgrund der geringen und teilweise unwirtschaftlichen Rückläufer als GU-Leistung beauftragt.

Die Bauarbeiten wurden im August 2019 begonnen. Eine Fertigstellung der Maßnahme mit Übergabe der 24 Wohnungen wird am 15.02.2020 erfolgen. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist für April 2020 vorgesehen.

Großmodernisierung/Königstädten, Im Reis 24 – 26 und Spessartring 2 – 8 (2. BA)
Im Jahr 2019 wurden die umfangreichen Bestandsertüchtigungen im Stadtteil Königstädten mit dem 2. Bauabschnitt der Maßnahmen im Spessartring fortgesetzt.

Die Bauarbeiten zur Großmodernisierung der Wohnhäuser Im Reis 24 – 26 und Spessartring 2 – 8 wurden im April 2019 begonnen. Die Maßnahme erfolgte als zweiter von drei Bauabschnitten und setzte das im Jahr 2017 hausintern erstellte Sanierungskonzept, einschließlich eines Farb- und Fassadenkonzepts, einer übergreifenden Außenanlagenplanung sowie der Umsetzung eines Nahwärmekonzepts, konsequent um.

Der erste Bauabschnitt wurde im Jahr 2018 in den Häusern Im Reis 28 – 30 und Spessartring 5 – 7 fertiggestellt. Der dritte Bauabschnitt wird im Jahre 2020 mit der Ertüchtigung der Häuser Spessartring 10 – 14 abgeschlossen.

Die drei Gebäude des zweiten Bauabschnitts mit insgesamt 36 Wohnungen wurden gemäß EnEV energetisch ertüchtigt und erhielten eine neue Fassade im Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster und eine neue Heizzentrale. Die Baumaßnahme umfasste weiterhin die Neueindeckung des Daches sowie die Errichtung einer Fotovoltaik-Anlage. Die Fotovoltaik-Anlage wurde im Rahmen eines Mieterstromprojekts in Kooperation mit den Stadtwerken Rüsselsheim realisiert.

Komplettiert wurden die Arbeiten durch die Anordnung neuer Vorstellbalkone. Darüber hinaus erhalten die Bewohner der Erdgeschosswohnungen in den Häusern Im Reis 24 – 26 Mietergärten. Im Wohnbereich erfolgte eine Sanierung des Bades und des Flures. Im Rahmen der Strangsanierung wurde die Umstellung auf eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung vorgenommen.

Die Bauleistungen im bewohnten Bestand wurden in Form von GU-Leistungen ausgeschrieben und beauftragt. Die Bauleistungen der Großmodernisierung wurden termingerecht abgeschlossen und im Dezember 2019 abgenommen. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist für Ende April 2020 geplant. Die Sanierung der Grundleitungen und Kanalanschlüsse werden bis Mitte Juni 2020 erfolgen.

Einzelmodernisierungen und größere Instandhaltungsmaßnahmen
Im Geschäftsjahr 2019 wurden zusätzlich zu den Großmodernisierungsmaßnahmen auch Einzelmaßnahmen und Instandhaltungsprogramme durch- und weitergeführt.

Im Wohngebäude Liebigstraße 20 wurden die Bäder in den 48 Wohnungen modernisiert und zugleich die Ver- und Entsorgungsleitungen ausgetauscht. Die Elektroinstallation im Gebäude (außer den Wohnungen) sowie die Sicherheitsbeleuchtung wurden erneuert. Die Mieterkeller wurden mit Steckdosen ausgestattet. Auf Grundlage eines Brandschutzkonzeptes wurde der vorbeugende Brandschutz ertüchtigt. Abschließend wurden alle öffentlichen Bereiche wie Treppenhaus, Aufzugsvorräume, öffentliche Kellerräume und Technikräume putz- und malertechnisch aufbereitet. Die Maßnahme startete im Januar 2019.

Die Komplettfertigstellung inklusive Malerarbeiten erfolgte im Herbst 2019.

Im Wohnhaus Am Borngraben 40 wurde der Aufzug modernisiert.

Dabei wurden die gesamte Aufzugsanlage mit Kabine, Aufzugstüren, die komplette Schachtinstallation, Antrieb und Steuerung erneuert. Die moderne Aufzugskabine mit farblich hinterlegten Glaskabinenwänden und Spiegelflächen ist zusätzlich videoüberwacht.

Schallschutzprogramm weitgehend abgeschlossen
Die Ausstattung der gewobau-Wohnungen im Berliner Vier-

Links oben und unten: Attraktive Neugestaltung der Außen- und Spielplatzanlage Brandenburger Straße 6 – 10.

Rechts: Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Udo Bausch und Geschäftsführer Torsten Regenstein pflanzen zum Jubiläum der deutsch-französischen Städtepartnerschaft Rüsselsheim-Evreux einen französischen Ahorn in die Gartenanlage der gewobau Seniorenwohnanlage Faulbruchstraße 31 – 35.

tel mit neuen Schallschutzfenstern wurde im Frühjahr 2019 weitgehend abgeschlossen. Insgesamt erhielten damit im Rahmen des Schallschutzprogramms 1.199 Wohnungen in 119 Hauseingängen (Tagesschutzzone 1 bzw. Nachtschutzzone) über 4.000 neue Fenster in den Wohn- und Schlafräumen. Dazu wurden Fördermittel bis zu 3,8 Millionen Euro nach dem Regionalfondsgesetz bereitgestellt.

Neugestaltung von Außenanlagen und gärtnerische Maßnahmen für den lokalen Klimaschutz
Als neues Projekt führt die gewobau seit dem Geschäftsjahr 2019 gemeinsam mit den Mitarbeitenden des Unternehmens „Solvere“ eine Baumpflanzaktion verteilt über ihre Liegenschaften im Berliner Viertel durch, um geeignete Arten von sogenannten „Klimabäumen“ anzusiedeln und dauerhaft Nahrungsbereiche für Bienen und Insekten zu schaffen. Die Solvere-Mitarbeitenden beschrifteten die jeweiligen Pflanzorte mit Etiketten zur Umweltbildung. Die Solvere gGmbH ist eine anerkannte Werkstatt für Menschen mit seelischer Behinderung und bietet in Rüsselsheim am Main Beschäftigungsmöglichkeiten für 50 Mitarbeiter*innen mit Behinderung in den Bereichen digitale Archivierung, Aktenvernichtung und vielfältige Bürodienstleistungen sowie besondere Aufgaben.

Mit der Pflanzaktion begründete die gewobau auch eine kleine, lokale Quartiersbaumschule (Georg-Treber-Straße), um vor Ort eine Nachzucht für die Bäume in ihren Grünanlagen entstehen zu lassen.

Neues Außengelände Brandenburger Straße 6 – 10/ Hessenring 11 – 19
Das Außengelände zwischen den Wohnanlagen Brandenburger Straße 6 – 10 und Hessenring 11 – 19, für die in den Vorjahren 2018 und 2017 jeweils eine Vollmodernisierung durchgeführt wurde, ist im Geschäftsjahr 2019 neu gestaltet worden. Die Hauseingänge wurden breiter gepflastert und bieten Raum für ansprechende Fahrradabstellplätze, neue Briefkastenanlagen und mit hellem Holz gedeckte Gabionen-Sitzbänke. Ein Kiesweg führt als Rundweg zu einem neuen Spielplatz und weiteren Sitzbänken. Unterschiedliche Pflasterarten am Rundweg und neue kleine Böschungen am Weg, die mit blühenden Sträuchern bepflanzt sind, runden den attraktiven Gesamteindruck ab.

Beratung zu Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
Eine Reihe von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen machten einen direkten Eingriff in die Privatsphäre (Wohnung der Mieter) erforderlich.

Im Vorfeld der Maßnahmen führte das Soziale Management etwa 95 Erstbesuche in Haushalten durch, um spezielle Hilfebedarfe der Mieter zu identifizieren und entsprechende Unterstützungsangebote machen zu können. Die Bandbreite erstreckte sich von der Beratung hinsichtlich der Beantragung von Sozialleistungen wie Wohngeld über psychosoziale Themen bis hin zur Durchführung von Ausquartierungen. Aufgrund von Härtefällen wurden 56 Mietparteien mit insgesamt 156 Personen vorübergehend in vier unternehmenseigenen Gästeappartements der gewobau und in Hotels sowie in Pflegeeinrichtungen untergebracht.

Umsetzung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen
Unsere Diplom-Sozialpädagogen führten außerdem insgesamt 63 Erstberatungen zur Wohnraumanpassung bei Mietern durch. Davon ergaben 25, dass eine Teil- oder Vollmodernisierung des Bades notwendig war. 38 weitere Mietparteien konnten durch die Vermittlung und Installation von Hilfsmitteln oder kleinen Umbauten unterstützt werden (Haltegriffe, Wannenbretter, erhöhte WC-Schüsseln, Rampen/Schwellenbretter, Aufstellen einer Rollatorengarage).

Die Finanzierung der Wohnraumanpassungsmaßnahmen kann aus unterschiedlichen Förder-/Unterstützungsprogrammen erfolgen. Besteht ein Pflegegrad, bezuschusst die Pflegekasse beispielsweise einen Umbau mit bis zu 4.000 €.

*Links: Hobbyfotograf Egon Bornwasser bei seinem gut besuchten Vortrag „Die alte Stadt" in der Stadthalle Rüsselsheim, einem von mehreren Fachvorträgen für Mieter*innen der gewobau.*

Rechts oben und unten: Eindrücke vom Nachbarschaftsfest im Berliner Viertel.

Einige Maßnahmen (z.B. der Umbau einer Badewanne zu einer Dusche) sind – trotz Zuschuss – mit einer Mieterhöhung für den Mieter verbunden. Hilfsmittel, die im Hilfsmittelverzeichnis der Krankenkassen stehen – beispielsweise Haltegriffe –, kann der Mieter auf Rezept bei einem Sanitätshaus erhalten und es entstehen ihm keine weiteren Kosten. Für bedürftige Mieter, denen kein Zuschuss der Pflegekasse zusteht und die auf ein Hilfsmittel angewiesen sind, das nicht auf besagter Liste steht, hat das Soziale Management ein Budget zur Verfügung, aus dem kleine Umbauten finanziert werden können. Hierdurch konnten mit kleinen Maßnahmen große Erleichterungen für die Mieter erzielt und der Verbleib in der eigenen Wohnung gesichert werden.

DIENSTLEISTUNGEN WOHNEN/SOZIALES ENGAGEMENT

Eines der wichtigsten Unternehmensziele für die gewobau ist die Kundenzufriedenheit. Daher bietet das Unternehmen den Mieterinnen und Mietern zusätzlich zu einer harmonischen und angenehmen Wohnatmosphäre eine möglichst breite Palette an Wohndienstleistungen an. Hierfür nimmt die gewobau auch immer wieder gerne Anregungen aus der Mieterschaft auf.

Veranstaltungen in den Seniorenwohnanlagen
Mit 305 Wohnungen in 12 Seniorenwohnanlagen bietet die gewobau Mieterinnen und Mietern ab einem Mindestalter von 60 Jahren die Möglichkeit, selbstständig in der eigenen Wohnung und im vertrauten Umfeld leben zu können.

Ergänzt wird das Leben in den Seniorenwohnanlagen durch abwechslungsreiche Unterhaltungs- und Informationsnachmittage, die durch das Soziale Management des Unternehmens organisiert und durchgeführt werden. In regelmäßigen Abständen finden dort Feierlichkeiten wie Oster- und Adventsfeiern, das beliebte Sommergrillen und themenbezogene Veranstaltungen statt.

Generationsübergreifendes Projekt mit der Bastelwerkstatt
Die Bewohner*innen der gewobau-Seniorenwohnanlage in der Gutenbergstraße 6 – 8 bekamen gleich zweimal Besuch von den Kindern der Bastelwerkstatt. Im Juni 2019 trafen sich alle zu einem Bastelnachmittag, bei dem bunte Spiegel verschönert wurden. Zudem stellten die Bewohner*innen und die Kinder der Bastelwerkstatt in der Weihnachtszeit Pralinen her.

Stadtteilfeste
Unter dem Motto „Gemeinsam geht's besser!" veranstalteten der Verein „Auszeit e.V." und die gewobau im September 2019 zum dreizehnten Male das traditionelle Nachbarschaftsfest auf dem Böllenseeplatz. Zum Nachbarschaftsfest kamen rund 200 Besucher, um miteinander auf interkulturelle Weise zu feiern. Es gab zahlreiche Attraktionen wie eine Hüpfburg, eine Kletterwand vom Deutschen Sportbund, Bungee Running, ein Kinderkarussell, Roller vom Verein „Auszeit e.V.", einen Bastel- und Kinderschminktisch, der von den kleinen Gästen mit großer Begeisterung angenommen wurde.

Die gewobau führte zusammen mit dem Organisationsteam „Gemeinsam im Quartier" sowie ortsansässigen Geschäften und Vereinen ein Nachbarschaftsfest im Berliner Viertel durch. Kooperationspartner des Festes waren neben der gewobau, der Kinderschutzbund, die Stadt Rüsselsheim am Main, die Goetheschule, der Fußballverein SC Opel, die Evangelische Kirchengemeinde, der Sozialpsychiatrische Verein, der Runde Tisch und die Nassauische Heimstätte, der Verein „Auszeit e.V.", der Ausländerbeirat sowie die Kindertagesstätten Godesberger und Karlsbader Straße. Das Motto lautete: „Gemeinsam essen, trinken, feilschen, lachen, spielen, sich kennenlernen und Nachbarn treffen". Der „Quartiersladen" richtete ein Freiluft-Buffet für die Besucher gegen eine kleine Spende mit Speisen und Getränken aus. Wer wollte, konnte seinen farbigen Handabdruck an einer Gebäudesäule anbringen.

„Gemeinsam im Quartier – Böllenseesiedlung"
Die Neue Wohnraumhilfe und die Kooperationspartner, zu denen der bauverein AG aus Darmstadt, die gewobau Rüsselsheim, die Nassauische Heimstätte, die Evangelische Martinsgemeinde und die Stadt Rüsselsheim am Main gehören, stellen sich gemeinsam der Herausforderung, die Böllenseesiedlung lebenswert für die Bewohner zu erhalten

Oben und Mitte:
Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Udo Bausch und Geschäftsführer Torsten Regenstein zu Gast im Gemüsegarten von Yasmin Kelifa im Hasengrund, einem von rund 700 Mietergärten der gewobau.

Unten: Die Partner Sozialpsychiatrischer Verein Kreis Groß-Gerau e.V., gewobau Rüsselsheim, Neue Wohnraumhilfe gGmbH und Stadt Rüsselsheim im Quartiersmanagement Berliner Viertel sorgen für gute Nachbarschaft im Quartier.

bzw. weiter auszubauen. Das Projekt richtet sich vor allem auch an junge Familien und die verschiedenen Kulturen im Quartier, die unterschiedlichen Interessen im Quartier sollen gebündelt und gemeinsam verfolgt werden.

Dazu gehören Aktionen und regelmäßige Veranstaltungen.

In der Seniorenwohnanlage in der Paul-Hessemer-Straße 14 gab es im März 2019 wieder eine Pflanzaktion im Vorgarten. Im Mai 2019 wurden die neuen Mietergärten der gewobau-Liegenschaft „Böllenseeplatz 1 – 3“ eingeweiht. Im November schmückten Kinder und Senioren in der Seniorenwohnanlage in der Paul-Hessemer-Straße 14 die Fenster für den „Lebendigen Adventskalender“. Dieser fand im Dezember für alle aus dem Viertel statt, musikalisch untermalt von der Flötengruppe der Schillerschule.

„Gemeinsam im Quartier – Berliner Viertel“
Im Januar 2015 hatte sich die Stadt Rüsselsheim am Main gemeinsam mit der gewobau Rüsselsheim, der Nassauischen Heimstätte, der Schillerschule, einem Sportverein, der Kirchengemeinde, dem Ausländerbeirat und anderen Institutionen auf den Weg gemacht, die Nachbarschaft im Berliner Viertel zu fördern. Auch dieses Quartiersmanagement ist von gemeinsamen Aktivitäten geprägt:

Im Februar 2019 gab es das Vogelhausprojekt mit der Goetheschule Rüsselsheim am Main, bei dem die Schülerinnen und Schüler kleine Vogelhäuser für eine Seniorenwohnanlage herstellten. Im August 2019 unterstützte das Soziale Management das das Sportsfun-Projekt von „Auszeit e.V.“. Im Oktober 2019 wurde die neue Baumschule in der Bonner Straße, mit einer ersten Pflanzaktion mit Solvere gGmbH, eingeweiht. Gemeinsam mit Kindern der Goetheschule und der Solvere gGmbH wurde außerdem eine bunte Tulpenwiese eingesät.

Treuefeier 2019: „Wir sind gewobau – Freunde und Nachbarn“
Am 18.Oktober 2019 bedankte sich die gewobau im Rahmen der jährlichen Treuefeier unter dem Motto „Zauberhaftes Rüsselsheim“ im Festungskeller in Rüsselsheim am Main bei den langjährigen Mietern. Im Mittelpunkt der Feier standen die 153 Mietparteien, die seit 40, 45, 50, 55 und mittlerweile 60 Jahren bei der gewobau wohnen. Musikalisch unterhalten wurden die langjährigen Mieter durch den Sänger Swen Poth und den Kinderchor der Musikschule Rüsselsheim. Der Zauberkünstler „Magic Alex“ zeigte verschiedenste Zaubertricks. Es gab neben Kaffee und Kuchen auch ein reichhaltiges und vielseitiges Buffet. Die Veranstaltung zeigte eindrucksvoll die langjährige Kundenbindung, die auch bei den Mieterbefragungen immer wieder bestätigt wurde. Elf Mietparteien, die bereits seit 60 Jahren bei der gewobau wohnen, erhielten eine besondere Ehrung.

MARKETING/KUNDENGEWINNUNG

Personalmarketing: Einführung der Arbeitgebermarke gewobau
Zu den bisherigen Werbemaßnahmen zur Vermietung werden ab dem Geschäftsjahr 2019 verstärkt auch Aspekte der Personalgewinnung in die Werbekampagnen des Unternehmens aufgenommen. So wurde der Ausbau der Arbeitgebermarke gewobau Rüsselsheim vorangetrieben. Unter dem Aspekt „Ein starker Arbeitgeber“ erfahren Interessenten und Bewerber zum Beispiel auf der Internetseite, was die gewobau Rüsselsheim attraktiv und stark macht. Eigens hierfür wurde ein Arbeitgeberlogo entworfen, das nun auf allen personellen Veröffentlichungen und in der E-Mail-Signatur zu sehen ist. Es stellt einen Elefanten dar, der für Stärke und Sensibilität, Toleranz und Rücksicht aufeinander steht.

Es erfolgten mehrere strukturelle und inhaltliche Änderungen auf der gewobau-Homepage, sodass der Punkt „Karriere“ nun als eigener Punkt auf der Startseite mit drei Unterseiten zu finden ist. Auf diesem Wege möchte die gewobau sich stärker nach außen als guter, moderner Arbeitgeber mit seinen vielfältigen freiwilligen sozialen Leistungen und Vorzügen positionieren. Die Stellenangebote und die Ausbildung sind ebenfalls mit eigenen Unterseiten vertreten. Für 2020 ist eine Ausweitung von Personalmarketingmaßnahmen geplant, um die gewobau als Arbeitgeber über die Stadtgrenzen hinaus bekannter zu machen.

Bewerbung des gewobau Karrierefilms
Der im letzten Quartal fertiggestellte Karrierefilm ist auf dem gewobau-Portal auf YouTube zu sehen und wurde zu den genutzten Stellenausschreibungsportalen und der gewobau-Website, verbunden mit konkreten Stellenanzeigen, verlinkt.

Die Karriereseite auf der Internetseite der gewobau Rüsselsheim wurde aktualisiert und neu gestaltet. Dazu wurde eine Seite „Karriere/Stellenangebote“ und, neu, eine „Arbeitgeberseite“ mit näheren Informationen zum Arbeitgeber „gewobau Rüsselsheim“ erstellt. Neu ist auch ein Hinweisfeld auf der Startseite, um noch präsenter für Arbeitssuchende zu sein. Die Stellenseite wurde grafisch und inhaltlich neu bearbeitet.

Pendlerkampagne 2019 „Wohnen und arbeiten bei der gewobau“
Im Geschäftsjahr 2019 wurde erstmals eine Werbekampagne für Pendler an U- und S-Bahnhöfen in Frankfurt und Darmstadt durchgeführt. Dabei wurden neue Werbeformate an den Regional- und Hauptbahnhöfen in Frankfurt genutzt. Alle damit verbundenen Werbemaßnahmen wurden zur Kampagnenwebsite „wohnen-in-ruesselsheim.de“ verlinkt, um die Resonanz zu messen. Diese Internetseite stellt dabei die aktuellen und anstehenden Neubauprojekte in den Mittelpunkt. Mit der Onlineschaltung konnten gezielt einzelne Wohnprojekte beworben werden. Im Hinblick auf die aktuellen und anstehenden Neubauprojekte und die dazugehörigen Werbekampagnen wurde die Seite völlig neu konzipiert und für den Vertrieb sowie das Marketing von Wohnprojekten genutzt.

Das Vermietungsbüro forum wohnen verzeichnete im Kampagnenzeitraum ab 13.08.2019 bis zum 30.09.2019 insgesamt 585 neue Mietinteressenten. Diese Zahlen belegen den Erfolg der Kampagne und die damit gewonnene Aufmerksamkeit für das Unternehmen gewobau Rüsselsheim.

Tag der Architektur 2019
Am Tag der Architektur 2019 präsentierte die gewobau die neuen Wohnungen im Dachgeschossaufbau in der Adolf-von-Menzel-Straße 6 – 10, der Seniorenwohnanlage „Wohn-

*Oben: Ausschnitt von der Ehrung von Mieter*innen für 60 Jahre Mieterschaft bei der gewobau durch Geschäftsführer Torsten Regenstein und Prokurist Holger Münch.*

*Mitte: Der Kinderchor der Stadt Rüsselsheim bei seinem Auftritt bei der Feier zu Ehren langjähriger Mieter*innen.*

*Unten: Gut gelaunte Gäste bei der Feier zur Ehren langjähriger Mieter*innen im Keller der historischen Festung Rüsselsheim.*

Links: Tim Kesselheim und Nicolas Kaus stellen als Auszubildende der gewobau den Beruf des/der Immobilienkaufmanns/frau bei der Ausbildungsmesse des Gewerbevereins Rüsselsheim e.V. vor.

Rechts: Einweihung des Kunstwerkes Familientreffen 2019 von Ottmar Hörl mit dem Künstler (Bildmitte).

parkPlus Im großen Eichen“ im Stadtteil Bauschheim und das Holzparkhaus in der Robert-Bunsen-Straße. Am 29. und 30.06.2019 besuchten zahlreiche Fachbesucher und Interessierte diese ausgewählten und vorbildlichen Neubauten der gewobau. An jedem Projekt wurde ein Infobereich mit Ausstellung von Plänen und Fotos für die Besucher bereitgestellt.

Figurengruppe „Familientreffen 2019“ im Stadtteil Königstädten

Das Kunstwerk „Familientreffen 2019“ von Ottmar Hörl wurde im April 2019 offiziell der Öffentlichkeit an seinem neuen Standort in Königstädten an der modernisierten gewobau-Wohnanlage Im Reis/Kohlseestraße übergeben.

Das Kunstwerk stellt die nunmehr achte Figurengruppe im Stadtgebiet von Rüsselsheim am Main dar. Sie zeigt eine Familie mit Vater, Mutter, Sohn, Tochter und Familienhund in schematischer Form. Die Figuren sind bei diesem Kunstwerk anders als bei den bisherigen monochromen Figurengruppen nun in jeweils einer anderen Farbe gestaltet. Für gewobau-Geschäftsführer Regenstein symbolisieren sie damit den Aspekt der Vielfalt in der Stadt.

Künstler Ottmar Hörl dankte für die Erweiterung seiner Arbeit nach 27 Jahren. Die im Jahr 1992 eigens für Rüsselsheim geschaffenen sieben seriellen Skulpturen „Familientreffen“, thematisieren neben der Familie als kleinster sozialer Einheit auch die Serienproduktion. Wie leben Menschen und Familien heute, auch dies ist Teil der Idee zum Kunstwerk, das Raum für Interpretation und Diskurs gebe.

Malerviertel „Haßloch-Nord“

Auf der Freifläche der Wohnanlage Holbeinstraße 3 – 7 wurde das Figurenensemble aus den Gemälden des Renaissancekünstlers Hans Holbein als skulpturale Installation in einer Feierstunde im März 2019 im Beisein des Künstlers Jan Thomas an die Öffentlichkeit übergeben. Der Kunstwettbewerb „Malerviertel Haßloch-Nord“ wurde im Jahr 2016 ins Leben gerufen, um eine stärkere Identifizierung im Wohngebiet zu erreichen. Der Wettbewerb wird in den nächsten Jahren weitergeführt. Im Geschäftsjahr 2019 wurde in der Begehung durch den südlichen Teil des Malerviertels „Haßloch-Nord“ der nächste Kunstwerk-Standort an der Grünfläche Feuerbachstraße 46 – 48 durch die Fachjury ausgewählt. Die Ausschreibung dafür erfolgte im September 2019.

Kommunale Dienstleister „Stark für Rüsselsheim“

Die fünf kommunalen Dienstleister gewobau Rüsselsheim, GPR Gesundheits- und Pflegezentrum Rüsselsheim, Kultur123 Stadt Rüsselsheim, Stadtwerke Rüsselsheim und der Städteservice Raunheim Rüsselsheim sorgen für eine Fülle von Service- und Dienstleistungsangeboten und die sehr gute Infrastruktur in der Stadt. Um das ganze Spektrum übersichtlich und insbesondere auch für Unternehmen, die sich neu ansiedeln wollen, kompakt zu präsentieren, wurde die bisherige Internetseite von „www.starkfuerruesselsheim.de“ völlig neu gestaltet. Auf der gemeinsamen Website finden alle Interessierten, Bürgerinnen und Bürger wie Unternehmen auf einen Blick eine Übersicht und Erläuterungen zu den einzelnen Angeboten, Dienstleistungen und Services. Dazu wurden dort die Ansprechpartner in den Unternehmen für die Anliegen, Fragen und Themen benannt. Direktlinks zu speziellen Anliegen führen zu den passenden Online-Seiten der kommunalen Unternehmen und Eigenbetriebe. Das Stadtmarketing und der Bereich Wirtschaftsförderung stellen sich ebenfalls auf der neuen Internetseite vor. Damit soll eine schnelle und direkt erreichbare Information für die Bürgerschaft wie auch für die Wirtschaft in Rüsselsheim am Main auf einen Blick ohne Umwege zugänglich gemacht werden. Die neue Internetseite versteht sich sowohl als Ansprache ansiedlungswilliger Firmen wie auch als Hilfestellung, auch für deren Mitarbeitende.

Die Pflege und Aktualisierung der Website obliegt der Unternehmenskommunikation der gewobau. Mit einer Anzeige im Unternehmermagazin „Metropol“ der Frankfurter Allgemeinen Zeitung präsentierten sich die kommunalen Dienstleister erstmals im Sinne der aktiven städtischen Wirtschaftsförderung einer breiten regionalen Öffentlichkeit.

HANS HOLBEIN DER JÜNGERE

ALS NACHBAR

KUNSTPROJEKT „MALERVIERTEL HAßLOCH-NORD“ HOLBEINSTRAßE 3 – 7

SEIT DEM FRÜHJAHR 2019 BEGRÜßT DER HISTORISCHE DEUTSCHE MALER HANS HOLBEIN DER JÜNGERE (1497 – 1543), EINER DER BEDEUTENDSTEN RENAISSANCEMALER, ALS KÜNSTLERISCHER NACHBAR DIE MIETER*INNEN, BESUCHER*INNEN UND GÄSTE DER GEWOBAU-WOHNANLAGE HOLBEINSTRAßE 3 – 7 IN RÜSSELSHEIM AM MAIN.

Übergabe des Kunstwerkes an die Öffentlichkeit und Nachbarschaft.

Im vergangenen Jahr entstand an der Liegenschaft im Rahmen des Kunstwettbewerbs „Malerviertel Haßloch-Nord“ ein Kunstwerk von Jan Thomas aus Halle/Saale zu Ehren des Malers. Auf der Freifläche vor der Wohnanlage Holbeinstraße 3 – 7, auf einer mit hellem Sandstein gepflasterten Fläche von zirka vier x sechs Metern, sind eine Bronzebüste von Hans Holbein dem Jüngeren und Bronzeskulpturen als Zitate aus seinen Gemälden, wie ein Eichhörnchen, eine Chimäre und ein Greifvogel, zu sehen.

Alle Figuren sind auf Sandsteinquadern und Sockeln installiert, die zum Verweilen und Betrachten einladen. Im Boden des Gesamtensembles sind Bronzetafeln mit Porträts von Persönlichkeiten seiner Zeit eingelassen, die von Vorzeichnungen der Holbein-Gemälde stammen. Diese Persönlichkeiten hat Künstler Jan Thomas nicht zufällig ausgewählt. Alle haben mit der Biographie und dem Werk von Hans Holbein dem Jüngeren zu tun, waren Wegbegleiter*innen und Förderer des Malers.

Seit dem Frühjahr 2016 lobt die gewobau öffentlich sichtbare Kunstwerke an ihren Liegenschaften im „Malerviertel Haßloch-Nord“ aus. Im Wohnviertel sind die Straßen nach Künstlerinnen und Künstlern benannt. Nach dem Kunstwerk „Balkonien“ an der Ostfassade des Wohngebäudes Lenbachstraße 31 – 37 aus dem Jahr 2018 präsentierte die gewobau im Berichtsjahr 2019 das Figurenensemble der skulpturalen Installation auf der Freifläche am Wohngebäude Holbeinstraße 3 – 7, das gerade auch bei den Bewohnern und der Nachbarschaft breite und positive Resonanz fand.

HINTERGRUND

Mit dem Kunstwettbewerb „Malerviertel Haßloch-Nord“ und den ausgewählten Kunstwerken möchte die gewobau eine stärkere Identität im Wohngebiet Haßloch-Nord schaffen, in dem sie in den letzten 15 Jahren hohe Summen für die Modernisierung und auch den Neubau von Wohngebäuden investiert hat.

Thematischer Ausgangspunkt sind die namengebenden Künstlerinnen und Künstler der Straßen im Stadtteil. Der Aufsichtsrat der gewobau benannte dazu eine Kunstkommission und Auswahljury, der neben dem Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitgliedern der gewobau auch der Vorsitzende des Rüsselsheimer Kunstvereins, Karl-Heinz Becker, und Dr. Peter Forster vom Landesmuseum Wiesbaden sowie die Rüsselsheimer Künstlerin Martina Alt-Schäfer und zwei Mieterinnen aus dem Wohnviertel Haßloch-Nord angehören.

Die Kunstwerke sollen im engen Zusammenhang mit der Künstlerin/dem Künstler oder dessen Werk stehen, deren Namen die Straße trägt. Ebenso sollte das Kunstwerk identitätsstiftend für das „Malerviertel“ wirken und natürlich sollten die Bewohner und Mieter des Viertels das Werk verstehen und nachvollziehen können. Unter diesen Voraussetzungen nahmen Künstlerinnen und Künstler aus Deutschland am Wettbewerb teil.

„Das Kunstwerk realisiert deutlich unsere Qualitätskriterien für Kunst im öffentlichen Raum“, erklärt Juryvorsitzender Karl-Heinz Becker vom Kunstverein Rüsselsheim. „Die Figurengruppe und Rauminstallation machen ein inhaltliches Angebot für die Besucher und Bewohner im Viertel und verfügen über gestalterische und ästhetische Prägnanz.“ Mit dieser sehr anschaulichen und gut nachbarschaftlichen Adaption des Malers Hans Holbein der Jüngere, bezogen auf die heutige Zeit, hatte Jan Thomas die Fachjury überzeugt. Die frei zugängliche skulpturale Installation an der Wohnanlage macht den Ort und den Maler Holbein für Bewohner und Besucher erlebbar, ist Kunst zum Kennenlernen.

Details des Kunstwerkes Hans Holbein d. Jüngere von Jan Thomas auf der Außenanlage der Wohngebäude Holbeinstraße 3 – 7.

Unten rechts: Künstler Jan Thomas.

KURZPORTRÄT DES KÜNSTLERS

Jan Thomas, Halle/Saale, 1970 in Salzgitter geboren, Studium der Bildhauerei in Halle, Paris und Athen, Diplom und Meisterschüler an der Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle.

LAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich das Wachstumstempo der Weltwirtschaft leicht abgeschwächt. Waren es im Jahr 2018 noch rund 3,7 Prozent, so wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2019 von 3,5 Prozent ausgegangen. Dies ist der geringste Zuwachs seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Es gibt eine Reihe von Indikatoren, die bei dieser Verlangsamung des globalen Aufschwungs eine Rolle spielen. Der Handelsstreit zwischen den USA und China zieht sich weiterhin in die Länge, ebenso wie der Austritt Großbritanniens aus der EU. Zwar ist dieser zum 31.01.2020 endgültig beschlossen worden, allerdings werden sich die Verhandlungen über die Details bis Ende 2020 hinziehen. Nach der Europawahl im Mai letzten Jahres gibt es nun zumindest in dieser Sache Klarheit. Es wird allerdings entscheidend sein für die EU, unter welchen Bedingungen Großbritannien ausscheidet, dies gilt es im Jahr 2020 zwischen beiden Seiten auszuhandeln.

Zudem tragen strukturelle Belastungsfaktoren wie u. a. ein geringeres Produktivitätswachstum und die teilweise wenig nachhaltige Haushaltspolitik im Euroraum zu einer konjunkturellen Abschwächung bei. Neben diesen Wachstumsrisiken ist im zurückliegenden Jahr die Klimadebatte durch die „Fridays for Future"-Bewegung neu entfacht worden und setzt die politischen und wirtschaftlichen Entscheidungsträger zusätzlich unter Druck.

Dass im vergangenen Jahr das Weltwirtschaftswachstum schwächer ausgefallen ist als in den Jahren davor, trotz der expansiveren Geldpolitik der Notenbanken, ist auffallend, obwohl zahlreiche Kreditinstitute durch weitere Zinssenkungen die Finanzierungsbedingungen für Unternehmen und Konsumenten weiter verbessert haben.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich im Jahr 2019 ebenfalls abgeschwächt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nur noch um rund 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Trotz der vergleichsweise geringen Steigerung verzeichnet die nationale Wirtschaft auch im zehnten Jahr in Folge ein Wachstum. Das niedrige Zinsniveau setzt spürbare Impulse vor allem in der Bauwirtschaft.

Kräftige Zuwächse verzeichneten in Deutschland der Dienstleistungssektor und das Baugewerbe, wohingegen im produzierenden Gewerbe die Wirtschaftsleistung 2019 deutlich eingebrochen ist. Obwohl es immer wieder Klagen über Fachkräftemangel und Kapazitätsengpässe zu verzeichnen gibt, konnte die Baubranche ein Plus von rund 4 Prozent im Jahr 2019 erzielen.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr sind die Bauinvestitionen insgesamt um 3,8 Prozentpunkte angewachsen, trotz der erwähnten Kapazitätsengpässe, die zu deutlichen Preissteigerungen im Bausektor geführt haben.

Der Wohnungsbau insgesamt nahm zu und liegt im Vergleich zu den Vorjahren deutlich über dem Trend der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Inland.

Alleine für den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände wurden im Jahr 2019 rund 228 Milliarden EUR investiert. Für das kommende Jahr 2020 ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigt, vor allem in den Städten und Ballungszentren.

Neben der weiter hohen Nachfrage nach Wohnungen tragen einige Faktoren zur positiven Entwicklung im Bausektor bei. Das historisch niedrige Zinsniveau oder auch zusätzliche Impulse seitens des Staates wie die Einführung des Baukindergeldes im zurückliegenden Jahr tragen zum positiven Ergebnis der Baubranche bei. Ebenfalls ein positiver Aspekt war die Einführung der Sonderabschreibungen auf den Mietwohnungsbau.

Bei Betrachtung der gesamten Wohnungsbaugenehmigungen 2019 gab es auch dort mit ca. 351.000 neuen Wohnungen eine Steigerung um rund 1,3 Prozent zu vermelden. Einen derart hohen Stand an Genehmigungen gab es seit der Jahrtausendwende lediglich im Jahr 2016 mit rund 375.000 genehmigten Wohnungen.

Von oben:

Prokurist Holger Münch ehrte erfolgreiche Mietergärtnerinnen und Mietergärtner 2019:

Mietergarten Schiecke, Königstädten,

Mietergarten Offel, Berliner Viertel,

Mietergarten Schmitt, Böllenseesiedlung,

Mietergarten Meser, Haßloch-Nord.

Zum zweiten Mal in Folge wählte die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen Neubauprojekte des Rüsselsheimer Wohnungsunternehmens für den Tag der Architektur aus: Die neue Seniorenwohnanlage in Bauschheim zog zahlreiche Interessierte an.

Das Jahr 2019 war dennoch das Jahr, in dem die Debatten über bezahlbares Wohnen einen neuen Höhepunkt erreichten. Allein in der Landeshauptstadt Berlin demonstrierten tausende Bürger gegen zu hohe Mieten und forderten die Politik zum Handeln auf.

Einige Politiker diskutierten daraufhin, mithilfe eines Mietendeckels die Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Kosten zu schützen, sogar von Enteignungen großer Wohnungsunternehmen war die Rede.

Inzwischen wurde tatsächlich im Berliner Senat ein Mietendeckel verabschiedet, dieser ist Anfang 2020 offiziell in Kraft getreten. Es werden demnach die Mieten für rund 1,5 Millionen nicht preisgebundene Mietwohnungen, die vor dem Jahr 2014 gebaut wurden, rückwirkend zum Stichtag 18.06.2019 für fünf Jahre eingefroren. Dieses Gesetz könnte allerdings von Seiten der Verfassungsgerichte noch verhindert werden.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 weltweit ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es aktuell zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Daher ist von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen.

Die gewobau verfügte zum Ende des Geschäftsjahres über lediglich eine Wohnung, die nachfragebedingt leer stand.

Um dem angespannten Wohnungsmarkt in der Region um Rüsselsheim am Main entgegenzuwirken, wird die gewobau in den nächsten fünf Jahren ihre Neubautätigkeit deutlich erhöhen. In diesem Zeitraum sollen bis zum Jahr 2024 alleine durch Aufstockungen im Bestand und Neubauten über 400 neue Wohnungen entstehen.

Darüber hinaus ist die gewobau im stetigen Austausch mit der Stadt Rüsselsheim am Main, um weiteres Entwicklungspotenzial zu identifizieren und zusätzliche Bauprojekte gezielt voranzutreiben.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Rüsselsheim am Main. Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet und verwaltet zum 31.12.2019 insgesamt 6.441 eigene Wohnungen in Rüsselsheim am Main sowie 1.532 gewerbliche und sonstige Einheiten wie Garagen, Pkw-Stellplätze, Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Gärten. 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 einer Stiftung tätig.

Interessierte konnten beim Tag der Architektur auch das erste ökologisch nachhaltige Holzparkdeck in Deutschland in der Robert-Bunsen-Straße besichtigen.

Als ein kommunales Unternehmen (bei 99,94 % Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main zum 31.12.2019) 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.

Immobilienbestand

Der von der gewobau bewirtschaftete Immobilienbestand gliederte sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt auf:

	2019 Anzahl	2018 Anzahl
Mietwohnungen	**6.441**	6.390
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung (SAS)	**14**	14
Gewerbliche Einheiten	**17**	15
Garagen/Stellplätze/TG-Stellplätze	**1.393**	1.457
Sonstige Einheiten/GU*	**120**	144
Gärten	**2**	23

* Sonstige Einheiten/GU = Wohnungen in Gemeinschaftsunterkünften und Gästewohnungen

Von den 6.441 Mietwohnungen sind 2.086 öffentlich gefördert, das entspricht einem prozentualen Anteil von 32,4 %, also rund einem Drittel des Bestandes. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich in den nächsten Jahren jedoch erheblich 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 weiter steigenden Baupreise wird es jedoch immer schwieriger, derartige Neubaumaßnahmen wirtschaftlich darzustellen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 27 Wohnungen neu errichtet worden.

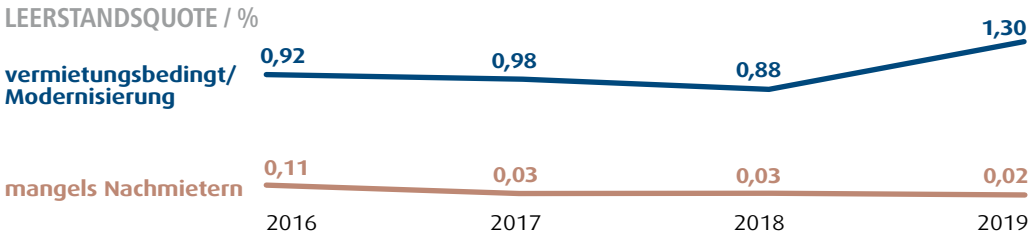
24 weitere Wohnungen entstanden durch die Umwidmung einer ehemaligen Gemeinschaftsunterkunft in der Lenbachstraße 80 – 84.

Von den 6.441 Mietwohnungen verfügen 304 Wohnungen in 12 Wohnanlagen über eine seniorengerechte Ausstattung. Auch Gemeinschaftsräume für Begegnungen der Senioren untereinander sind vorhanden und werden rege frequentiert.

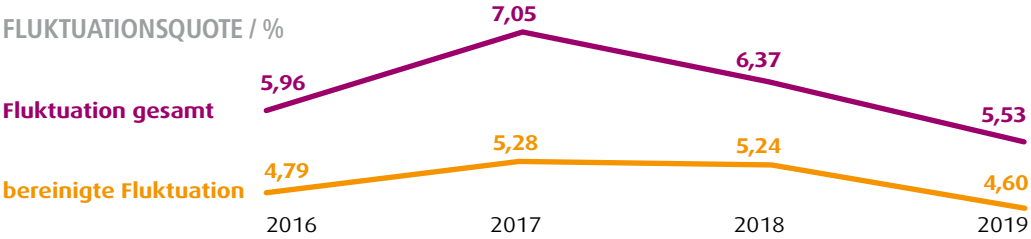
Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Stiftung Alte Synagoge werden 14 Wohneinheiten bewirtschaftet. Zu den sonstigen Einheiten zählen die Wohnungen in den vor einigen Jahren errichteten Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und zwei Gästewohnungen. 54 der ehemals 56 Gärten im Schnellsten Weg wurden bis zum Jahresende 2019 verkauft, somit befinden sich noch 2 Gärten im Bestand.

Leerstand
Am 31.12.2019 standen 85 Wohnungen leer (i. Vj. 56). Dieses Ergebnis liegt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der alten Bundesländer und auch unter dem Niveau von anderen großen Wohnungsunternehmen in der Region. Der Leerstand mangels Nachmieter betraf lediglich eine Wohnung. 35 Wohnungen konnten wegen Durchführung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die Vermietung gegeben werden. Weitere 12 Wohnungen standen aufgrund geplanter Modernisierungen leer. Zusätzlich standen 17 Wohnungen wegen Mietvertragsvorbereitungen leer und 20 Wohnungen wegen Abriss. Die gesamte Leerstandsquote bei Wohnungen betrug zum 31.12.2019 1,32 %.

Die in diesem Zusammenhang entstandenen Erlösschmälerungen betrugen TEUR 592,4.



Fluktuation und Neuvermietungsgeschäft
2019 haben nochmals weniger Mietparteien das Mietverhältnis für eine Wohnung gekündigt als 2018, und zwar 356 Mietparteien (Vj. 407). Die Kündigungsgründe sind sehr unterschiedlich, die meisten Mieter (rund 24 %) kündigten ihre Wohnung, weil diese zu klein war.



1.606 Mietinteressenten waren zum Jahresende 2019 bei der gewobau registriert, über das Geschäftsjahr gesehen haben 3.297 Mietinteressenten den Online-Interessentenbogen bei der gewobau ausgefüllt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist damit nachweislich ungebrochen, am stärksten werden Wohnungen im Berliner Viertel, in der Innenstadt und in Haßloch-Nord nachgefragt. Insbesondere 3-Zimmer-Wohnungen sind begehrt.

Insgesamt haben 2019 381 Haushalte bei der gewobau eine Wohnung neu angemietet (Vj. 545).

Ertragssituation – Mietenentwicklung
2019 wurden moderate Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten für rund 831 Einheiten vorgenommen. Davon sind Mieterhöhungen für 813 Wohnungen nach § 557 b bis § 559 BGB sowie nach der 2. Berechnungsverordnung ausgesprochen worden. Bei 6 Einheiten im Gewerbebestand sowie bei 12 Garagen bzw. Stellplätzen wurden die Mieten ebenfalls angepasst. Neu vermietet wurden 51 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit.

Insgesamt haben sich die Sollmieten für Wohnungen um TEUR 319 erhöht, für gewerbliche und sonstige Einheiten um TEUR 1,4.

MIETERHÖHUNGEN

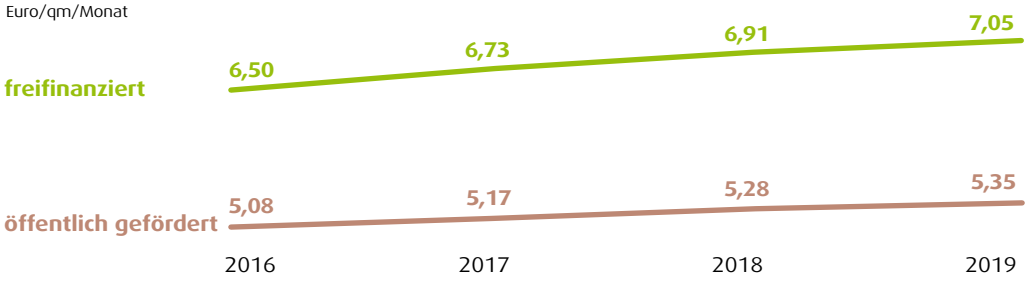
Neu gestaltete Hauseingangsseite des modernisierten Wohngebäudes Im Reis 24 – 26 mit großzügiger Pflasterfläche und Platz für Fahrräder im Außengelände.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr weiter angestiegen, von 6,35 auf 6,47 Euro/qm/Monat. Die Steigerung betrug im freifinanzierten Wohnungsbestand 2,09 %. In erster Linie hängt diese Entwicklung aber nicht mit flächendeckenden Mieterhöhungen, sondern mit der Erhebung der Modernisierungsumlagen nach erfolgter Großmodernisierung und mit der Erstvermietung von 51 Wohnungen in den neu errichteten Wohnanlagen zusammen.

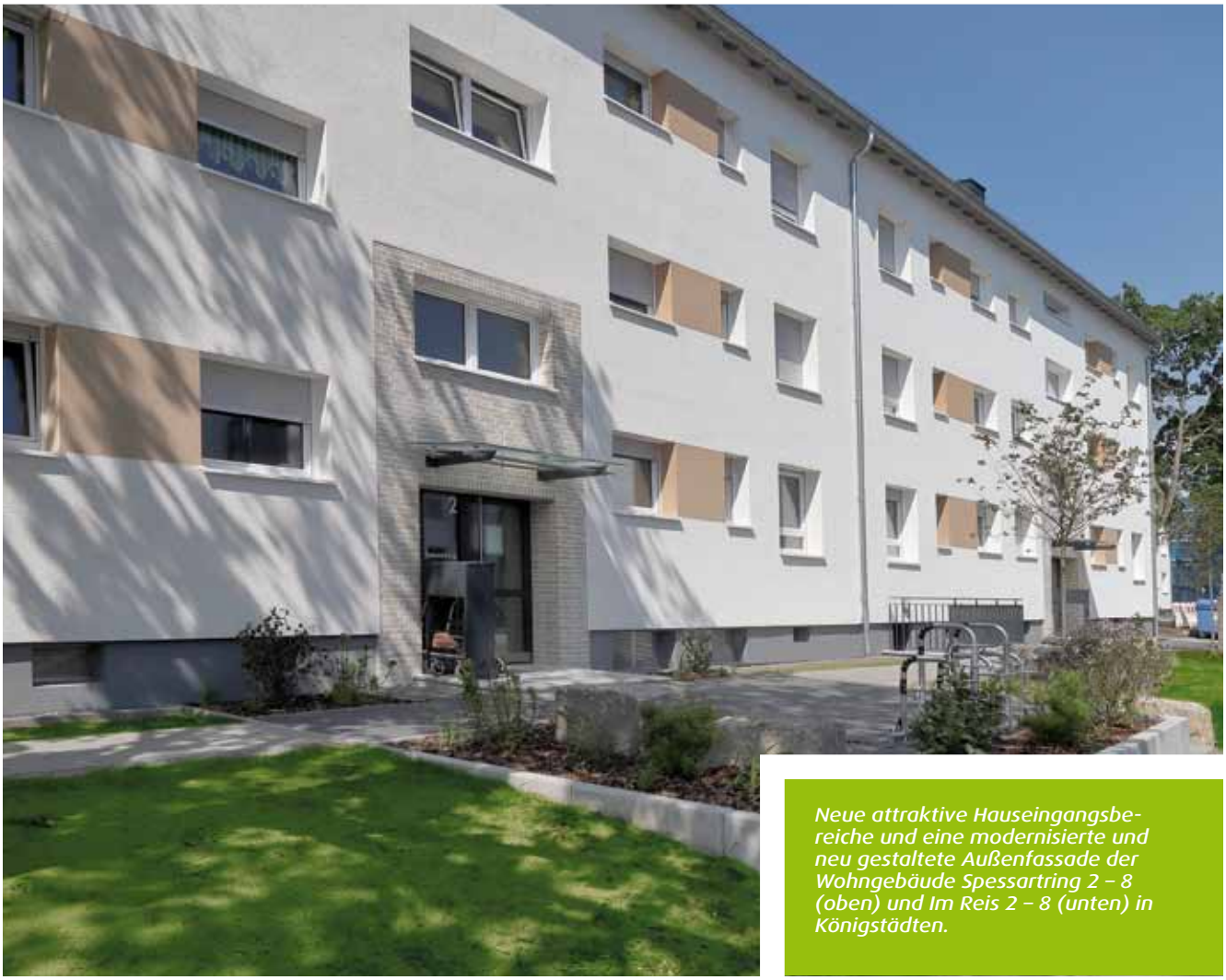
In den öffentlich geförderten Beständen betrug die Steigerung der Mieten 1,41 %, dies ist auf die gesetzlich vorgegebene Anpassung der Kostenmieten in Bezug auf die Instandhaltungs- und Verwaltungskostensätze sowie Modernisierungen zurückzuführen.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETEN WOHNUNGEN

Euro/qm/Monat



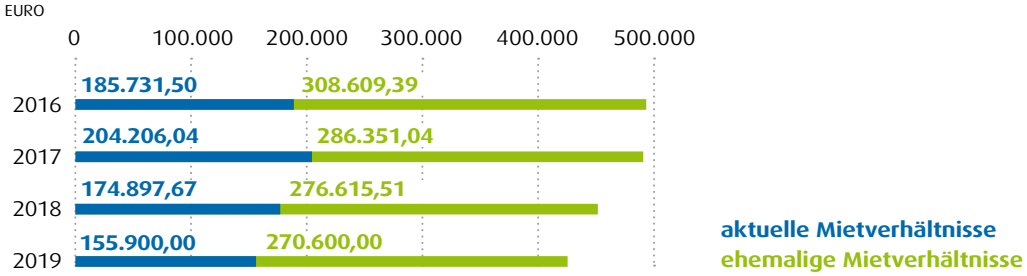
Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,05 Euro/qm monatlich im freifinanzierten Bereich zählt die gewobau innerhalb der Metropolregion Rhein-Main unverändert zu den günstigen Wohnungsanbietern. In Rüsselsheim selbst liegt der Marktmietendurchschnitt über alle Wohnungen laut F+B, einem renommierten, in Hamburg ansässigen Marktforschungsinstitut, inzwischen bei 8,97 Euro/qm.



Neue attraktive Hauseingangsbereiche und eine modernisierte und neu gestaltete Außenfassade der Wohngebäude Spessartring 2 – 8 (oben) und Im Reis 2 – 8 (unten) in Königstädten.

Mietrückstand
Die Mietrückstände konnten aufgrund eines sehr erfolgreichen Forderungsmanagements um weitere 5,5 % reduziert werden. Sie betrugen zum Jahresende insgesamt 426.500 Euro.

FORDERUNGEN AUS AKTUELLEN UND BEENDETEN MIETVERHÄLTNISSEN



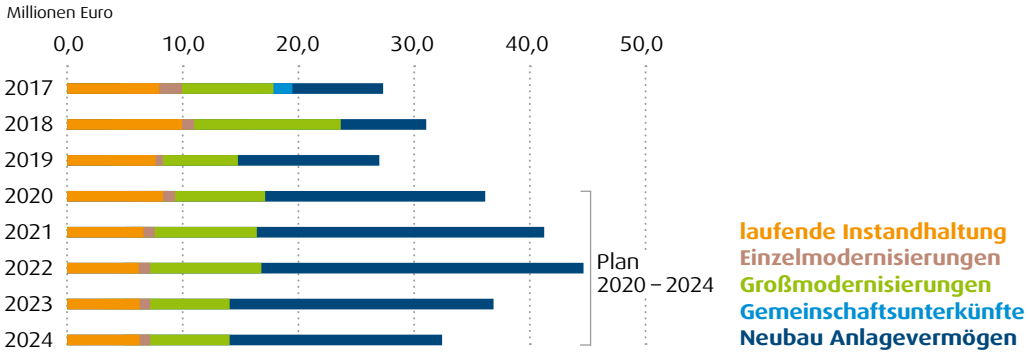
Investitionen
Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

- Modernisierung Liebigstraße 20
- Modernisierung Im Reis 24 – 26
- Modernisierung Spessartring 2 – 8
- Neubau Frankfurter Straße 41b, 41d, Taunusstraße 11, Waldstraße 30

Zum Bilanzstichtag im Bau befanden sich die Neubaumaßnahmen Georg-Treber-Straße 78, das Nachbarschafts-und Familienzentrum am Böllenseeplatz, die Frankfurter Straße 39, 39a, 39b, 41, 41a und 41c sowie die Sanierungsmaßnahme Lenbachstraße 80 – 84.

Hier sollen insgesamt 92 Wohnungen entstehen und 3 Gewerbeeinheiten. Inklusive der hierfür bisher angefallenen Kosten und Bauvorbereitungskosten für weitere Maßnahmen betrugen die Investitionen für Neubau und Modernisierung im Geschäftsjahr TEUR 18.788,1.

GESAMTINVESTITIONEN, MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG



Mittelfristige Wirtschaftsplanung
Um dem angespannten Wohnungsmarkt in der Region entgegenzuwirken, wird die gewobau mittelfristig in den kommenden 5 Jahren verstärkt auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums setzen und rund 113 Mio. € in den Neubau investieren. Für Großmodernisierungen sind rund 39 Mio. € geplant. Neben den vorgesehenen Investitionen von insgesamt ca. 152 Mio. € wird die gewobau voraussichtlich weitere 4,5 Mio. € in die Erschließung des Areals der Eselswiese in Bauschheim investieren. Durch die zunehmenden Neubauaktivitäten werden sich die Kosten im Instandhaltungsbereich in den kommenden Planungsjahren auf gleichbleibendem Niveau bewegen.

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.700.315,42 Euro (i. Vj. 5.519.472,81 Euro) erzielt und damit das bisher beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte. Der nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht gewählte Planansatz in Höhe von TEUR 4.357,0 wurde um TEUR 1.343,0 deutlich übertroffen.

Die wesentlichsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, wurden in folgender Tabelle zusammengefasst:

WESENTLICHE KENNZAHLEN	Ist 2018 TEUR	Plan 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Plan 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	37.128	37.191	**37.705**	38.405
Instandhaltungsaufwendungen	11.128	8.454	**7.604**	8.472
Zinsaufwendungen langfr. Verb.	4.445	4.336	**4.263**	3.896
Jahresüberschuss	5.519	4.357	**5.700**	2.846

Die für 2019 geplanten Sollmieten über alle Nutzungsarten wurden um TEUR 514 überschritten.

Die Aufwendungen für Instandhaltung wurden insgesamt um TEUR 850 unterschritten. Dies hat zwei Gründe: Zum einen war der Fachbereich in der Budgetplanung davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen auch planmäßig umgesetzt werden können, dies war durch Personalengpässe u. a. durch Schwangerschaften und Langzeiterkrankte nicht möglich, sodass Instandhaltungsmaßnahmen verschoben werden mussten. Zum anderen wurden die geplanten Kosten für Modernisierungen einzelner Wohnungen nicht ausgeschöpft, da eine Untersuchung ergeben hat, dass sich die Wohnungen auch ohne äußerst umfangreiche und teure Ertüchtigung zügig wieder vermieten lassen. Die Zinsaufwendungen bleiben wie schon in den vergangenen Jahren unter den Planansätzen und werden voraussichtlich auch im kommenden Jahr darunterliegen.

Nachfolgend wird die Entstehung des Jahresüberschusses anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Rentabilitätsanalyse abgeleitet.

AUFTEILUNG DES ERGEBNISSES

Ergebnis aus	2019 EUR	2018 EUR
Hausbewirtschaftung	6.356.174,71	5.394.746,34
verwaltungsmäßiger Betreuung	-32.204,36	-18.947,83
TDG Technik- und Dienstleistungs-GmbH	11.404,88	50.235,40
Kapitaldisposition	-11.102,88	-6.558,12
außergewöhnlichen Aufwendungen/Erträgen	-623.956,93	99.997,02
Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag	**5.700.315,42**	**5.519.472,81**

Im Leistungsbereich der Hausbewirtschaftung konnte das Ergebnis mit EUR 6.356.174,71 im Vergleich zum Vorjahr nochmals verbessert werden. Zum einen konnten die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen um 1,8 % gesteigert werden. Zum anderen konnten im Bereich der Aufwendungen die Zinsen für langfristige Verbindlichkeiten aufgrund historisch günstiger Finanzierungsbedingungen weiter abgesenkt werden.

Das Spartenergebnis für die Geschäftsbesorgung der Stiftung Alte Synagoge, ausgewiesen als Ergebnis aus verwaltungsmäßiger Betreuung, ist weiterhin defizitär.

Die 100%ige Tochtergesellschaft TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 78.560,18 Euro, der im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages von der gewobau übernommen wird. Zusammen mit den verrechneten anteiligen Verwaltungsaufwendungen beträgt das Spartenergebnis für die Tochtergesellschaft TDG 11.404,88 Euro.

Da derzeit kaum Zinsen auf Geldanlagen gezahlt werden und die Verwaltung der liquiden Mittel aufgrund der inzwischen von allen Kreditinstituten erhobenen Verwahrentgelte zugenommen hat, verschlechterte sich das Spartenergebnis für die Kapitaldisposition um 4.544,76 Euro auf -11.102,88 Euro.

Dem außergewöhnlichen Bereich werden alle geschäftsuntypischen Aufwendungen und Erträge zugeordnet wie z. B. Anlagenverkäufe, Abrisskosten oder Ertrags- und Aufwandsberichtigungen früherer Jahre. Das Ergebnis dieser Sparte ist mit -623.956,93 Euro negativ. Hierin enthalten sind Rückzahlungen aus dem Schallschutzprogramm von rund TEUR 285,0

sowie Abrisskosten in Höhe von TEUR 184,4, demgegenüber stehen Erträge aus Anlagenverkäufen von rund TEUR 129,0 und der Auflösung der Fraport Rückstellungen in Höhe von TEUR 32,6. Zudem wurden für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 Steuerrückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 391,5 gebildet. Aufgrund der guten Jahresergebnisse 2018 und 2019 fällt die gewobau erstmalig in eine Mindestbesteuerung, da die bestehenden Verlustvorträge nicht vollständig den steuerlichen Jahresüberschuss ausgleichen.

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

RENTABILITÄTSKENNZIFFERN

	2016	2017	2018	2019
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,84	4,79	6,08	5,91
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,09	2,78	2,88	2,80

Ergebnis deutlich positiv
Die gewobau hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.700.315,42 Euro erzielt.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, 5.700.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 124.307,47 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Ergebnisverwendung des Jahresüberschusses zeigt folgende Tabelle:

ERGEBNISVERWENDUNG

	2019 EUR	2018 EUR
Jahresüberschuss	5.700.315,42	5.519.472,81
Gewinnvortrag	123.992,05	104.519,24
Einstellung in Gewinnrücklage	0,00	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	5.700.000,00	5.500.000,00
Bilanzgewinn	**124.307,47**	**123.992,05**

VERMÖGENSLAGE

Vermögenslage solide und geordnet

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

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2019 EUR	%	31.12.2018 EUR	%
Anlagevermögen	336.392.074,19	93,05	328.166.302,49	94,06
Umlaufvermögen/RAP	25.107.370,06	6,95	20.723.157,49	5,94
Gesamtvermögen	361.499.444,25	100,00	348.889.459,98	100,00
Fremdmittel und Rückstellungen	261.996.116,33		255.569.829,76	
Abgrenzungsposten	3.060.820,45		2.577.438,17	
Reinvermögen am Jahresende	96.442.507,47		90.742.192,05	
Reinvermögen am Jahresanfang	90.742.192,05		85.222.719,24	
Erhöhung Reinvermögen	**5.700.315,42**	**6,28**	**5.519.472,81**	**6,48**

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12.609,9 erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen abzüglich der angefallenen Abschreibungen und Grundstücksabgänge im Saldo um TEUR 8.225,8. Zudem erhöhte sich das Umlaufvermögen um insgesamt TEUR 4.384,2, hiervon entfallen auf

Der Hauseingang Spessartring 6 mit Vordach und Briefkastenanlage im neuen Design.

die flüssigen Mittel TEUR 4.596,0 und auf die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände TEUR 268,5. Die Abgrenzungsposten erhöhten sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 0,78, die Vorräte hingegen verringerten sich um TEUR 481,4.

Die Erhöhung der Fremdmittel, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten um insgesamt TEUR 6.426,3 resultiert aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um TEUR 7.178,5, der Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen um TEUR 255,3 und der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Vermietung um TEUR 39,2. Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind dagegen um TEUR 1.261,0 gesunken, ebenso die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um TEUR 86,6.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind um insgesamt TEUR 208,4 gestiegen, zudem erhöhten sich die passiven Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 483,4.

FINANZLAGE

Die Finanzlage im Geschäftsjahr 2019 war stets zufriedenstellend. Die finanziellen Verpflichtungen konnte das Unternehmen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von 9,9 Mio. Euro waren zum Bilanzstichtag bereits Darlehensverträge in Höhe von 5,6 Mio. Euro geschlossen, aber noch nicht in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um mit der DZ Hyp AG, der Deutschen Kreditbank DKB sowie der Volksbank Darmstadt-Südhessen geschlossene Verträge im Zusammenhang mit 4 aktuell laufenden Bauvorhaben. Mit Datum vom 17. Oktober 2019 wurde der gewobau von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit erneut bestätigt.

Zur Beurteilung der Finanzlage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

WEITERE KENNZIFFERN

	2016	2017	2018	2019
Jahrescashflow in TEUR (Jahresergebnis + Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	13.699,3	13.630,0	15.594,0	16.222,3
Eigenkapitalquote (%)	23,77	25,30	26,01	26,68
dynamischer Verschuldungsgrad	15,51	16,57	14,77	14,64

PERSONAL / AUSBILDUNG / ORGANISATION

Personal

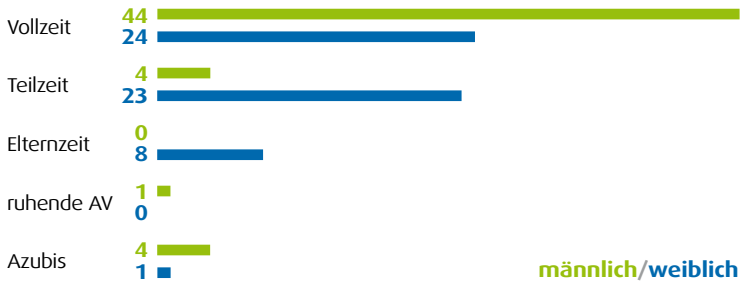
Zum 31.12.2019 waren bei der gewobau 109 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Davon waren 95 Personen aktiv in der gewobau tätig. In Vollzeit arbeiteten 68 Beschäftigte, in Teilzeit 27 und damit rund 40 % der Belegschaft. Zum Ende des Jahres 2019 befanden sich acht Mitarbeiterinnen in Elternzeit. Ein weiteres Arbeitsverhältnis ist seit 2018 aus anderen Gründen ruhend gestellt. Dem Regiebetrieb waren zum Stichtag 11 Mitarbeiter*innen zugeordnet.

Ansicht der Pendlerwerbung in der S-Bahn-Station Hauptwache Frankfurt am Main.

Ein starker Arbeitgeber
gewobau Rüsselsheim

Fünf junge Menschen werden zudem bei der gewobau ausgebildet, wovon vier Auszubildende den Beruf Immobilienkaufmann/frau erlernen und eine Ausbildung im Bereich Fachinformatiker/Systemintegration erfolgt. Aufgrund der 2018 gefassten Entscheidung, nur noch einen Ausbildungsplatz im Jahr im Immobilienbereich zu besetzen, um auch Praktikumsplätze für Schüler ermöglichen zu können, nimmt die Zahl der Auszubildenden ab.

PERSONALBESTAND AM 31.12.2019 ANZAHL MITARBEITER



Im Jahr 2019 erfolgten neun Neueinstellungen. Davon waren sieben Neueinstellungen für die technischen Bereiche notwendig. Die Verstärkungen waren aufgrund von Schwangerschaften und zwei Kündigungen notwendig. Die Stelle als Bauleitung Gewährleistungsmanagement wurde neu geschaffen, um die Bauleitungen für Neubau und Großmodernisierungen bei der Mängelverfolgung nach Fertigstellung der Neubauten zu unterstützen. Durch die Ausweitung der Neubaumaßnahmen in den vergangenen Jahren und die Zunahme der neuen Projekte wurde eine solche Unterstützung notwendig.

Frau Kathrin Kirchbach, die seit 2008 die Abteilungsleitung Betriebswirtschaft innehatte und 2010 kaufmännische Prokura erhielt, verließ im Sommer 2019 die gewobau. Als Nachfolger für die Abteilungsleitung Betriebswirtschaft wurde zum 1. April 2019 Herr Simon Hofmann eingestellt. Zudem wurde der Abteilungsleiter der Wohnungswirtschaft, Herr Holger Münch, zum neuen kaufmännischen Prokuristen ernannt. Es verließen sechs weitere Personen die gewobau, aus verschiedenen Gründen.

Im Januar und im Juni 2019 beendeten zwei Auszubildende erfolgreich ihre Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/frau und konnten beide in Arbeitsverhältnisse in den Abteilungen Betriebswirtschaft und der Technischen Abteilung Service übernommen werden.

Personalentwicklung

Um dem immer deutlicher werdenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken, begannen 2019 die Vorbereitungen zur Einführung einer strategischen Personalentwicklung. Hierzu wurden für die Wohnungswirtschaft notwendige Kompetenzen festgelegt. Zudem erfolgte eine Information an die Mitarbeiter*innen in Form von Workshops, um freiwillige Teilnehmer*innen für die 2020 startende Pilotgruppe zu finden. Die freiwilligen Teilnehmer*innen sollen das neue Verfahren testen, erste Erfahrungswerte sammeln und positive Multiplikatoren im Unternehmen sein, um die Personalentwicklung 2020 für alle verbindlich einführen zu können. Durch die fortschreitende Digitalisierung vieler Prozesse verändern sich die Anforderungen an die einzelnen

gewobau-Projekt „Gemeinsam im Quartier": Die Kinder der Schillerschule im Berliner Viertel bauen Vogelhäuser für die Seniorenwohnanlage.

Stelleninhaber und stellen diese ständig vor neue Herausforderungen. Die Personalentwicklungsgespräche dienen dazu, sich mit den neuen Stellenanforderungen und den Potenzialen, die in allen Mitarbeiter*innen vorhanden sind, zu beschäftigen.

Berufliche Weiterbildung
Die Gesamtkosten für Weiterbildungsmaßnahmen beliefen sich 2019 auf insgesamt rd. 140.000 Euro inkl. Fahrtkosten und befinden sich auf Höhe des Vorjahres. Dies entspricht 2,21 % der Personalkosten für das Jahr 2019. Es nahmen jedoch mehr Personen das Angebot wahr. 68 Mitarbeiter*innen nahmen an 79 Seminaren und anderen Fortbildungsmaßnahmen teil.

Mitarbeiterbefragung
Im Oktober fand die dritte Mitarbeiterbefragung statt. Mit einer Beteiligung von 88 % wurde die schon sehr gute Teilnahmequote der vergangenen Befragungen nochmals übertroffen. Nahezu alle Themenbereiche erfuhren zudem eine weitere positive Steigerung in ihrer Bewertung. Besonders hervorzuheben ist das als sehr gut bewertete Betriebsklima und die (Zusammen-)Arbeit mit den Führungskräften. Lediglich beim Betrieblichen Vorschlagswesen besteht Handlungsbedarf.

Nutzung des 5. OG im Verwaltungsgebäude
Die gewobau ist im Juni 2013 in das neue Verwaltungsgebäude in der Marktstr. 40 / Ecke Bahnhofsplatz gezogen mit der Erwartung, dass für die nächsten Jahre ausreichend Arbeitsplätze vorhanden sind. Die zahlreichen Neueinstellungen in den Technischen Abteilungen führten jedoch dazu, dass im 2. OG der Platz nicht mehr ausreichte. Der Auszug des Mieters tecosim aus dem 5. Stockwerk machte es möglich, dass die gewobau diese Fläche nun ebenfalls im Rahmen einer Untervermietung anmieten konnte. Seit Mai 2019 befindet sich die Abteilung Betriebswirtschaft im 5. OG, die Technische Abteilung Bau hat die Räumlichkeiten im 3. OG bezogen und die Stabsstelle Dienstleistungen ist zur Technischen Abteilung Service in das 2. OG umgezogen. Darüber hinaus stehen nun auch auf weiteren Etagen kleinere Besprechungsräume zur Verfügung. Damit konnte die zwischenzeitlich eingetretene Enge in manchen Etagen wieder entzerrt werden.

Umbau Vermietungsbüro „forum wohnen“
Mitte September wurde das Vermietungsbüro für 3 Wochen wegen Umbaus geschlossen. Diese Maßnahme beruht auf Ergebnissen der psychischen Gefährdungsbeurteilung Ende 2016. Nunmehr wurde der Thekenbereich verkleinert, um die Beratungspositionen klarer hervorheben und eine höhere Diskretion schaffen zu können. Es wurden zudem Akustik- und Sichtschutzelemente angebracht.

Ausweitung der gewerberechtlichen Erlaubnispflicht in § 34 c Gewerbeordnung
Mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 wurde für Wohnimmobilienverwalter erstmals eine gewerberechtliche Erlaubnispflicht in § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 der Gewerbeordnung eingeführt. Diese neue Erlaubnispflicht ist für Verwaltungen von Fremdwohnungen erforderlich, nicht jedoch für die Verwaltung von eigenen Immobilien, und musste für bestehende Verwaltungen bis zum 31.03.2019 eingeholt werden. Da die gewobau die Wohnungen der Hans Reichardt-Stiftung und der Alten Synagoge betreut und Maklergeschäfte durch den Stabsstellenleiter Dienstleistungen ausgeführt werden, betraf die neue Regelung auch die gewobau. Die erforderlichen Gewerbeerweiterungen wurden deswegen eingeholt.

Auch die Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung vom 9. Mai 2018 wirkte sich auf die gewobau aus. Diese regelt die Einzelheiten, insbesondere zu den Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter und zur Ausgestaltung der neuen Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter von Fremdwohnungen (20 Stunden je Verwalter/Makler bis Ende 2020). Die entsprechende Berufshaftpflichtversicherung wurde abgeschlossen.

BETEILIGUNGEN

Das Tätigkeitsfeld der TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH Rüsselsheim (TDG) als 100%ige Tochter der gewobau erstreckt sich über die Erbringung von Dienstleistungen für die gewobau in den Bereichen Hausmeister- und Reinigungstätigkeiten, die Pflege der Grünanlagen der gewobau, die Vermittlung von Immobilien bis hin zu allgemeinen Verwaltungstätigkeiten wie das Austragen des Kundenmagazins „Hallo Nachbar“ oder die Zustellung der Betriebskostenabrechnungen an die Mieter der gewobau. 2016 ist die Fernsehversorgung aller gewobau-Haushalte als Geschäftsfeld hinzugekommen.

Nachdem der Gestattungsvertrag mit der Deutschen Telekabel zum 1. Januar 2016 ausgelaufen war, fiel die inzwischen veraltete Netzinfrastruktur in das Eigentum der gewobau. Diese Netzinfrastruktur wurde an die TDG übertragen. Zum selben Zeitpunkt übernahm die Glasfaser SWR GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Rüsselsheim, die vollständige Fernsehversorgung für die gewobau.

In Kooperation mit der Glasfaser SWR GmbH wurden die Gebäude der gewobau im Stadtgebiet weitestgehend an das Glasfasernetz angebunden. In Königstädten ist der Ausbau und Anschluss für 2021 vorgesehen. Für den Stadtteil Bauschheim gibt es derzeit noch keine konkrete Planung. Bei Modernisierungen und Neubauten werden inzwischen Hybridkabel verlegt, sodass mit einem Kabel alle drei Medien (CAT/Koax/Glasfaser) bis in die Wohnungen führen und so sukzessiv eine Erneuerung der Kabelnetze erfolgt. Durch den Zuschlag eines Förderprogramms „WiFi4EU“ für die Stadt soll im Bereich der Spielplätze und Freiflächen kostenfreies WLAN angeboten werden, wovon die Mieter der gewobau im Bereich des Dicken Buschs und am Böllenseeplatz profitieren werden.

Der Personalbestand hat sich im Geschäftsjahr 2019 auf 14 hauptamtlich und 25 nebenamtlich Beschäftigte verändert.

Seit 2013 führt die TDG auch die Geschäftsbesorgung für die Hans Reichardt-Stiftung sowie den Regionalpark Rhein-Main Süd-West GmbH durch.

Zwischen der TDG und der Muttergesellschaft gewobau besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 78.560,18 Euro wurde an die Muttergesellschaft abgeführt.

AUSBLICK – CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT

Das bei der gewobau implementierte Risikomanagementsystem analysiert regelmäßig 59 identifizierte Einzelrisiken aus den Beobachtungsbereichen Immobilienwirtschaft, Wohnungsmarkt, Personal, Recht und Finanzierung nach ihrer Schadenshöhe und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit. Die Auswertungen werden im Kreise des Risikokomitees regelmäßig erörtert und die Ergebnisse der Risikoabwehr oder -vermeidung einmal jährlich dem Aufsichtsrat präsentiert.

Daneben wird halbjährlich eine mittelfristige Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung für die nächsten fünf Geschäftsjahre erarbeitet, in der die künftigen Mieteinnahmen und Betriebskosten sowie Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung, Kapitaldienst und Verwaltungskosten dargestellt werden. Das seit vielen Jahren in Anwendung befindliche Portfoliomanagement bildet die fundierte Grundlage für Investitionsentscheidungen.

Risiken aus der zurzeit sehr umfassenden Bautätigkeit nehmen wir durch ein kontinuierliches Investitionscontrolling in den Blick. Bei Bedarf sind wir in der Lage, Baukostensteigerungen rechtzeitig durch interne Projektsteuerung und Umplanung zu begegnen. Auch Änderungen der Finanzierungskonditionen unterliegen einer ständigen Beobachtung. Zinsänderungsrisiken sind durch eine breite Streuung von Zinsbindungsfristen minimiert. Ein intensiv betriebenes Forderungsmanagement sichert konstant niedrige Forderungsbestände bei den Mieten und Betriebskosten. Eine Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch die Auswertung eines täglichen Liquiditätsstatus und eine dreimonatige Liquiditätsvorschau.

Positive Geschäftsprognose
Für das Geschäftsjahr 2020 wird nach der aktuellen mittelfristigen Wirtschaftsplanung ebenfalls mit einem Jahresüberschuss gerechnet, der mit 2,8 Mio. Euro aber deutlich geringer ausfallen wird als 2019. Die Corona-Krise beeinflusst die Einkommenssituation der Mieterschaft, sodass die gewobau für das Geschäftsjahr 2020 rund 2,0 Mio. Euro an vorübergehenden Mietausfällen in die mittelfristige Wirtschaftsplanung einkalkuliert hat.

Um die Mieterschaft in der Krise nicht zusätzlich zu belasten, wird die gewobau 2020 auf Mieterhöhungen weitestgehend verzichten.

Die Kosten für Instandhaltung der Wohnungen werden mit 8,5 Mio. Euro angesetzt.

Es werden aufgrund der Corona-Pandemie und der unsicheren finanziellen Situation der Mieter bis Ende des Jahres keine Mieterhöhungen ausgesprochen. Die Bundesregierung schützt die Mieter durch neue Gesetzgebungen, u. a. die Einführung des Kurzarbeitergeldes. Zahlungsschwierigkeiten der Unternehmen werden durch umfassende Unterstützungsprogramme über die KfW abgefedert. Dies wiederum kann zu längeren Genehmigungs- und Bearbeitungszeiten führen, da die Kapazitäten bei den Kreditgebern erheblich belastet werden, was auch die Finanzierung der Wohnungsunternehmen tangiert. So hat u. a. die KfW bereits die Zinsen für Kredite im Zusammenhang mit energieeffizientem Wohnungsneubau um 0,25 %-Punkte angehoben. Es ist davon auszugehen, dass weitere Kreditinstitute folgen und Risikoaufschläge verlangen.

Auswirkungen der Corona-Pandemie
Die Corona-Krise hat weltweit nicht nur gesundheitliche, sondern auch umfassende wirtschaftliche Auswirkungen. Die führenden Wirtschaftswissenschaftler prognostizieren allesamt eine Rezession für das kommende Jahr. Wie stark diese tatsächlich ausfällt und wie lange diese anhält, lässt sich allerdings heute schwer vorhersagen.

Von der Bundesregierung beauftragte Sondergutachten prognostizieren einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts zwischen 2,8 und 5,4 %. Alle Einschätzungen und Prognosen hängen davon ab, wie lange und in welchem Ausmaß die getroffenen gesundheitspolitischen Maßnahmen greifen und wie schnell die Wirtschaft wieder anlaufen kann.

Wann und wie der beschlossene Shutdown der Politik gelockert wird, hängt von den dynamischen Entwicklungen der Pandemie ab.

Die neue moderne, attraktive und helle Wohnanlage in der Georg-Treber-Straße 78.

Detailansicht der modernen und harmonischen Architektur der Wohnanlage in der Georg-Treber-Straße 78.

Die Corona-Krise wird voraussichtlich weitaus tiefergreifendere Folgen haben als die zurückliegende Finanzkrise im Jahr 2008. Die Kosten der Pandemie werden alles übersteigen, was aus Wirtschaftskrisen oder Naturkatastrophen der letzten Jahrzehnte bekannt ist. Es sind generell breitere Teile der Gesellschaft betroffen als in der Finanzkrise, von der vor allem Banken betroffen waren.

Speziell für die Wohnungswirtschaft bedeutet das hauptsächlich eine mittelbare Belastung. Die Einkommenssituation der Wohnungsmieter und insbesondere der gewerblichen Mieter durch die Krise wird sich rasant verschlechtern, was vorübergehende Reduzierungen der Mieteinnahmen zur Folge haben kann.

Projektstart zur Einführung der neuen Unternehmenssoftware
Im zurückliegenden Jahr 2019 startete eine interne Projektgruppe, die sich mit der kommenden ERP-Umstellung beschäftigt. Die Projektgruppe wurde nach zwei Schwerpunkten aufgeteilt, die sich mit den technischen als auch mit den kaufmännischen Anforderungen gleichermaßen beschäftigt. Ziel der Projektgruppen ist es, eine Analyse des derzeitigen Ist-Systems durchzuführen. Darauf aufbauend sollten schon mögliche Lösungsansätze identifiziert werden, die im neuen Zielsystem aufgegriffen werden können.

Erste Ergebnisse wurden bereits festgehalten und sind in der Umsetzung. Um die neue Software planmäßig zum 01.01.2021 einführen zu können, bedarf es im kommenden Jahr einer intensiven Vorlaufzeit und Projektbetreuung durch die GAP-Group Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH. Neben dem Aufbau der gesamten Infrastruktur im neuen Zielsystem Immotion der GAP Group sind die Datenübertragung und die Anwenderschulungen weitere große Schritte für den erfolgreichen Softwarewechsel.

Regionale Entwicklungen
Wie in anderen Regionen Deutschlands wächst auch in Rüsselsheim am Main die Bevölkerungszahl, was sich in einem deutlichen Wohnraumdefizit widerspiegelt. Die Stadt Rüsselsheim am Main entwickelt aufgrund des hohen Nachfragedrucks neue Wohngebiete und reagiert darauf mit eigener Neubautätigkeit. Nach aktuellen Zahlen fehlen in Rüsselsheim am Main rund 1.800 Wohnungen.

Die gewobau Rüsselsheim als städtische Wohnungsbaugesellschaft setzt in den kommenden Jahren auch gerade deshalb verstärkt auf einen nachhaltigen Wohnungsneubau.

In diesem Zusammenhang wird die gewobau aber auch immer stärker mit dem Bau von sozialen Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise dem Neubau des Nachbarschafts- und Familienzentrums in der Böllenseesiedlung oder auch mit der Errichtung neuer Kita-Einrichtungen wie u. a. in der Berliner Straße betraut.

Für eine Marktberuhigung auf dem regionalen Wohnungsmarkt wird voraussichtlich auch das neu geplante Stadtquartier im Opel Altwerk sorgen. Durch den Verkauf von Teilen des Opel

Altwerks an die Motorworld Group des Unternehmers Andreas Dünkel sollen auf einer Gesamtfläche von rund 100.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche neben einer vielfältigen Mischung aus Eventflächen, Büros, Einzelhandel und Gastronomie auch rund 15.000 Quadratmeter Wohnfläche entstehen.

Neben dem Teilverkauf des Opel Altwerks wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr auch Geschäftsanteile von Opel an den französischen Ingenieurdienstleister Segula abgegeben, somit wechselten rund 700 Mitarbeiter von Opel zu Segula. Die Franzosen übernahmen in weiten Teilen die Gebäude sowie alle Testanlagen.

Als Aufgabe von höchster Priorität wurde seitens der Stadt Rüsselsheim im vergangenen Jahr zudem von den Stadtverordneten der Klimanotstand ausgerufen. Somit hat sich auch die Stadt Rüsselsheim auf die Fahnen geschrieben, sämtliche Beschlussvorschläge hinsichtlich ihrer Auswirkung auf das Klima und die Umwelt genauestens zu überprüfen. Der Magistrat versucht so auf kommunaler Ebene, zur Eindämmung des Klimawandels beizutragen.

Des Weiteren stimmten die Abgeordneten im Stadtrat einem Antrag zu, nach dem der Magistrat zukünftig eine Auflistung von anerkannten möglichen Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes vorlegen soll.

Ankauf von Grundstücksflächen auf der sogenannten Eselswiese
Nachdem die gewobau bereits im Jahr 2018 rund 4,6 Hektar Land erworben hat, gehen die Planungen derzeit von ca. 240 zusätzlichen Wohnungen auf diesem Areal aus. Der Projektstart wird frühestens im Jahr 2023 erfolgen.

Insgesamt stehen von den 60 Hektar Land ungefähr 31 Hektar für eine Wohnbebauung zur Verfügung, somit könnte für etwa 3.000 bis 4.000 Menschen neuer Wohnraum geschaffen werden.

Neben dem Wohnungsbau sind Mischflächen und Gewerbe vorgesehen, eine Kombination, die durchaus auch für Firmenansiedlungen ansprechend sein könnte.

Neubebauung des Quartiers am Ostpark
Auf rund 4,6 Hektar sollen bis zum Jahr 2022 rund 400 neue Wohnungen entstehen. Auch die gewobau würde hier gerne städtische Flächen übernehmen, um rund 120 Wohnungen zu bauen. Das Quartier ist städtisch zentral und doch ganz in der Nähe des großen Ostparks gelegen. Von der Lage her ist es auch gut an das Straßennetz und den ÖPNV angebunden.

Auch besteht im Umfeld bereits eine soziale Infrastruktur wie Schule, Betreuungseinrichtungen und Nahversorgung.

Derzeit läuft das Bebauungsplanverfahren, zu einem Satzungsbeschluss kommt es voraussichtlich 2020. Das neue Quartier soll für rund 1.500 Menschen Platz bieten. Dabei sollen ca. 30 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert werden.

Rüsselsheim am Main, 19. Juni 2020

Die Geschäftsführung

Torsten Regenstein

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	EUR	EUR	EUR Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		119.044,00	134.354,00
Sachanlagen			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	291.998.982,45		282.423.854,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.045.057,29		32.647.177,41
Grundstücke ohne Bauten	5.296.509,87		5.277.334,57
Grundstücke mit Bauten Dritter	2.518,11		2.518,11
Bauten auf fremden Grundstücken	28.880,00		31.012,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.867,00		251.438,00
Anlagen im Bau	4.907.962,40		5.290.186,74
Bauvorbereitungskosten	523.568,07		896.376,78
Geleistete Anzahlungen	0,00	335.065.345,19	4.365,16
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:		**336.392.074,19**	**328.166.302,49**
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.032.893,76		14.506.006,92
Andere Vorräte	24.784,58	14.057.678,34	33.111,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	332.329,02		354.996,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.740,10		19.771,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.179,30		11.802,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	342.999,76		129.713,32
Sonstige Vermögensgegenstände	415.451,21	1.126.699,39	341.875,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.916.146,19	5.319.815,06
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:		**25.100.523,92**	**20.717.093,44**
Rechnungsabgrenzungsposten		6.846,14	6.064,05
BILANZSUMME		**361.499.444,25**	**348.889.459,98**

PASSIVA	EUR	EUR	EUR Vorjahr
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		16.418.200,00	16.418.200,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	56.900.000,00		51.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	**79.900.000,00**	23.000.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	123.992,05		104.519,24
Jahresüberschuss	5.700.315,42		5.519.472,81
Einstellungen in Rücklagen	5.700.000,00	124.307,47	5.500.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		**96.442.507,47**	**90.742.192,05**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	450.936,00		449.507,00
Steuerrückstellungen	391.523,66		80.874,71
Sonstige Rückstellungen	2.326.622,76	3.169.082,42	2.546.177,79
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	209.363.915,64		197.360.657,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.135.230,64		32.959.945,70
Erhaltene Anzahlungen	17.210.937,25		16.955.635,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	655.972,67		616.819,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.801.061,74		4.062.102,56
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00		86.611,44
Sonstige Verbindlichkeiten	659.915,97	258.827.033,91	451.497,31
davon aus Steuern: 93.897,32 EUR			
(im Vorjahr: 129.552,07 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen			
Sicherheit: 11.606,43 EUR			
(im Vorjahr: 48.474,85 EUR)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.060.820,45	2.577.438,17
BILANZSUMME		**361.499.444,25**	**348.889.459,98**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	2019 EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.829.798,42		50.805.967,14
b) aus Betreuungstätigkeit	202.704,55	52.032.502,97	184.283,30
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-473.113,16	245.389,21
Andere aktivierte Eigenleistungen		831.640,60	734.375,52
Sonstige betriebliche Erträge		840.538,39	3.363.485,99
		53.231.568,80	55.333.501,16
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.921.913,09	24.818.142,46
Rohergebnis		**32.309.655,71**	**30.515.358,70**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.955.595,63		4.693.553,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 425.592,37 EUR) (im Vorjahr 387.638,37 EUR)	1.392.486,33	6.348.081,96	1.284.799,31
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.522.261,10	10.074.848,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.123.078,71	2.539.958,49
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		78.560,18	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	202,88		200.202,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.922,40	3.125,28	9.337,80
Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	86.611,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 27.620,00 EUR) (im Vorjahr 29.425,00 EUR)		4.409.198,77	4.539.959,34
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		307.721,33	
Ergebnis nach Steuern		**7.680.999,30**	**7.505.168,85**
Sonstige Steuern		1.980.683,88	1.985.696,04
JAHRESÜBERSCHUSS		**5.700.315,42**	**5.519.472,81**
Gewinnvortrag		123.992,05	104.519,24
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		5.700.000,00	5.500.000,00
BILANZGEWINN		**124.307,47**	**123.992,05**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die 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 2019 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.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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 Bauzeitzinsen wurden im Geschäftsjahr 2019 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 Restnutzungsdauermethode 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
vier Wohngebäude		1,25 % degressiv
elf Wohngebäude		1,25 % linear
ein 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) Grundstücke mit anderen Bauten (Gartenhäuser)	-	3,33 % linear
g) Bauten auf fremden Grundstücken	-	10 % linear
h) Fotovoltaikanlagen	-	5 % linear
i) Parkdecks	50 Jahre	2 % linear
j) Gemeinschaftsunterkünfte	-	33 Jahre

Für die Parkdecks in der Robert-Bunsen-Straße wurde die Nutzungsdauer im Geschäftsjahr 2015 von 80 Jahren auf 50 Jahre verringert.

Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 4,17 % bis 33,33 % abgeschrieben.

Angeschaffte Wirtschaftsgüter zwischen 150 und 1.000 Euro werden in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % 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.

Bei den Forderungen erfolgte ein Ansatz zu Anschaffungskosten, soweit nicht allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen worden ist.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nominalwert ausgewiesen.

Die Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten erfolgte linear verteilt entsprechend der vertraglich festgelegten Laufzeit der Darlehen.

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 2,71 % (Stichtag Dezember 2019 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr: 3,21 %).

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiter 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 2019 betrugen 4.823.467,26 Euro. 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 Mitarbeitern; 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.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der 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.

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 Mitarbeiter*innen.

	EUR
Ausweis zum 01.01.2019:	134.354,00
+ Zugänge	57.709,41
./. Abschreibungen	73.019,41
Ausweis zum 31.12.2019:	**119.044,00**

Sachanlagen

GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2019:	282.423.854,72
Die Zugänge resultieren aus folgenden Aktivierungen:	
+ aktivierungspflichtige Anlagen im Bau und Großmodernisierungen	9.135.474,31
+ Neubau (WE 220)	5.538.701,11
+ Umb. von Anlagen im Bau (WE 220)	5.290.186,74
+ Grundstück Adolph-von-Menzel-Str. 25	63.487,13
+ Umbuchungen aus Bauvorbereitungskosten/gel. Anzahlungen (WE 39, 181)	11.248,35
	20.039.097,64
An Buchwertabgängen sind zu verzeichnen:	
./. Zuschüsse	982.275,00
./. Umbuchung Grundstücksanteil (WE 202) an Anlagen im Bau (WE 170)	41.191,17
./. Umbuchungen an andere Bauten (Grundstück WE 177)	18.043,20
./. Erstattungen von Baunebenkosten frühere Jahre	3.570,00
	1.045.079,37
./. Abschreibungen des Geschäftsjahres	9.418.890,54
Ausweis zum 31.12.2019:	**291.998.982,45**

GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2019:	32.647.177,41
+ Zugang (WE 182)	500.000,00
+ Neubau Parkdeck Robert-Bunsen-Str. (WE 174)	163.522,55
./. Abschreibungen des Geschäftsjahres	947.889,55
./. Umb. Grundstück (WE 56) an Grundstücke mit Wohnbauten (WE 169)	252.433,00
./. Abgang 21 Mietergärten (WE 400)	65.320,12
Ausweis zum 31.12.2019:	**32.045.057,29**

GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2019:	5.277.334,57
+ Kauf Grundstück Eselswiese (WE 515)	19.175,30
Ausweis zum 31.12.2019:	**5.296.509,87**

GRUNDSTÜCKE MIT BAUTEN DRITTER

Hier wird unverändert das vermietete Grundstück Lenbachstraße 55, auf dem eine Kfz-Werkstatt errichtet ist, ausgewiesen.

BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN

Hier wird die Fotovoltaikanlage in der Marktstr. 40 (WE 994) ausgewiesen.

	EUR
Ausweis zum 01.01.2019:	31.012,00
./. Abschreibungen	2.132,00
Ausweis zum 31.12.2019:	**28.880,00**

BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

	EUR
Die Zugänge des Geschäftsjahres in Höhe von 90.758,60 € entfallen auf folgende Ausstattungsbereiche:	
Sammelposten	70.279,92
EDV-Hardware	12.651,74
Geschäftsausstattung ohne EDV	7.826,94
	90.758,60

Die im Anlagenspiegel ausgewiesenen Abgänge des Geschäftsjahres von 74.771,23 € betreffen ausschließlich die AfA auf Abgänge aus vorangegangenen Jahren.

ANLAGEN IM BAU

	EUR
Im Berichtsjahr wurde das Mietwohnobjekt Frankfurter Str. 39 – 41 (WE 220) fertiggestellt.	
Ausweis zum 01.01.2019:	5.290.186,74
+ Zugänge	3.921.579,96
+ Umbuchungen Bauvorbereitungskosten	659.239,07
+ Umbuchung von Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (WE 169, 170, 177)	327.143,37
./. Umbuchungen an Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (WE 220)	5.290.186,74
Ausweis zum 31.12.2019:	**4.907.962,40**

BAUVORBEREITUNGSKOSTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2019:	896.376,78
+ Zugänge	308.789,55
./. Umbuchung an Anlagen im Bau (WE 169, WE 170 + WE 177)	674.715,07
./. Umbuchung an Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (WE 39)	6.883,19
Ausweis zum 31.12.2019:	**523.568,07**

GELEISTETE ANZAHLUNGEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2019:	4.365,16
./. Umbuchung an Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (WE 181)	4.365,16
Ausweis zum 31.12.2019:	**0,00**

FINANZANLAGEN

Anteile an verbundenen Unternehmen (unverändert)	EUR
	1.203.000,00

Die am 02.11.2000 gegründete TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH hat zum Gegenstand, diverse Dienstleistungen für Eigentümer, Vermieter und Mieter 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.

Ab 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 2003 wurden langfristige Darlehen in Höhe von insgesamt 348.000,00 € an die Tochtergesellschaft TDG gewährt. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation, der zukünftig zu erwartenden Einnahmenüberschüsse und der damit verbundenen eingeschränkten Möglichkeit zur Rückführung der gewährten Darlehen durch die TDG wurde von der gewobau für einen Teil der Forderung ein Forderungsverzicht gegen Besserungsschein in Höhe von 200.000,00 € zum 31.12.2003 ausgesprochen. Aufgrund der andauernden guten wirtschaftlichen Lage der Tochtergesellschaft TDG wurde dieser im Geschäftsjahr 2018 abgelöst und die Forderung getilgt. Aufgrund dessen konnte die Tochtergesellschaft TDG im Geschäftsjahr 2018 keinen Überschuss erzielen. Im Geschäftsjahr 2019 konnte wieder ein Gewinn erwirtschaftet werden.

Gewinn der TDG 2019:	EUR
	78.560,18

Das Ergebnis in Höhe von 78.560,18 € wird im Rahmen der Ergebnisabführung an die gewobau überwiesen.

ANDERE FINANZANLAGEN

Der Ausweis betrifft die Mitgliedschaft bei eingetragenen Genossenschaften mit übernommenen Geschäftsanteilen von 4.685,00 €. Die damit verbundenen Haftsummen belaufen sich auf 4.458,65 €.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand am 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.223.354,00	57.709,41	18.069,09	0,00	1.262.994,32
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	461.849.862,78	14.737.662,55	985.845,00	5.242.200,72	480.843.881,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.701.516,30	663.522,55	65.320,12	-252.433,00	37.047.285,73
Grundstücke ohne Bauten	5.277.334,57	19.175,30	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	1.544.227,00	90.758,60	74.771,23	0,00	1.560.214,37
Anlagen im Bau	5.290.186,74	3.921.579,96	0,00	-4.303.804,30	4.907.962,40
Bauvorbereitungskosten	896.376,78	308.789,55	0,00	-681.598,26	523.568,07
Geleistete Anzahlungen	4.365,16	0,00	0,00	-4.365,16	0,00
	511.609.038,82	19.741.488,51	1.125.936,35	0,00	530.224.590,98
FINANZANLAGEN					
Anteile an verb. 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	**514.040.077,82**	**19.799.197,92**	**1.144.005,44**	**0,00**	**532.695.270,30**

ABSCHREIBUNGEN

Stand am 01.01. EUR	Veränderung i. Z. m. Abgängen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Stand am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR
1.089.000,00	18.069,09	73.019,41	1.143.950,32	119.044,00	134.354,00
179.426.008,06	0,00	9.418.890,54	188.844.898,60	291.998.982,45	282.423.854,72
4.054.338,89	0,00	947.889,55	5.002.228,44	32.045.057,29	32.647.177,41
0,00	0,00	0,00	0,00	5.296.509,87	5.277.334,57
0,00	0,00	0,00	0,00	2.518,11	2.518,11
11.639,38	0,00	2.132,00	13.771,38	28.880,00	31.012,00
1.292.789,00	74.771,23	80.329,60	1.298.347,37	261.867,00	251.438,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.907.962,40	5.290.186,74
0,00	0,00	0,00	0,00	523.568,07	896.376,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.365,16
184.784.775,33	74.771,23	10.449.241,69	195.159.245,79	335.065.345,19	326.824.263,49
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
185.873.775,33	**92.840,32**	**10.522.261,10**	**196.303.196,11**	**336.392.074,19**	**328.166.302,49**

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2019:

	EUR
Allgemeine Betriebskosten	8.643.137,94
Heizkosten	2.753.405,95
Kosten der Wasserversorgung	2.431.114,32
Aufzugskosten	205.235,55
	14.032.893,76

In den ausgewiesenen Beträgen sind eigene Leistungen von Regiearbeitern und Hauswarten von 411.871,07 € enthalten.

ANDERE VORRÄTE

Hierunter werden folgende Bestände erfasst:

	EUR
Reparaturmaterial	21.633,01
Pellets	3.151,57
	24.784,58

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Euro (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	332.329,02 (354.996,52)	9.698,19 (10.743,74)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.740,10 (19.771,40)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.179,30 (11.802,69)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH)	342.999,76 (129.713,32)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	415.451,21 (341.875,86)	0,00 (0,00)
	1.126.699,39 (858.159,79)	**9.698,19 (10.743,74)**

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Forderungen allgemeiner Art	207.304,62
Forderungen gegen Versicherungen	184.011,24
Forderungen aus Steuern	4.341,71
Vorlagen und Überzahlungen	19.793,64
	415.451,21

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2019:	6.064,05
+ Zugang Sonstige	782,09
Ausweis zum 31.12.2019:	**6.846,14**

Im Ausweis zum 31.12.2019 sind keine Disagien enthalten (i. Vj. 0,00 Euro).

2. PASSIVA

EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL

Ausweis zum 31.12.2019:	EUR
	16.418.200,00

GEWINNRÜCKLAGEN

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2018	Einstellung in Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2019
Bauerneuerungsrücklage	51.200.000,00	5.700.000,00	56.900.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	0,00	23.000.000,00
	74.200.000,00	**5.700.000,00**	**79.900.000,00**

BILANZGEWINN

	EUR
Gewinnvortrag	123.992,05
Jahresüberschuss 2019	5.700.315,42
Einstellung in Gewinnrücklagen – Bauerneuerungsrücklage	5.700.000,00
Bilanzgewinn	**124.307,47**

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen	EUR
	450.936,00

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag von 22.040,00 Euro. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Steuerrückstellungen	EUR
	391.523,66

Die Steuerrückstellung betrifft Grundsteuer von 83.802,33 Euro, Gewerbesteuer, Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag 2018 von 129.214,62 Euro sowie Gewerbesteuer, Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag 2019 von 178.506,71 Euro.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Diese Rückstellungen wurden gebildet für:	EUR
unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.	1.501.866,79
unterlassene Instandhaltung 1. bis 3. Monat	323.000,00
Urlaubsansprüche und Gleitzeit	126.282,12
Ablese- und Abrechnungskosten Techem	125.000,00
Jubiläumsrückstellung	112.987,06
interne Jahresabschlusskosten	56.932,67
Archivierungskosten	30.554,12
Prüfungskosten	30.000,00
Steuerberatungskosten	20.000,00
	2.326.622,76

VERBINDLICHKEITEN

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

	EUR
Dauerfinanzierungsmittel	208.960.973,76
aufgelaufene, noch nicht zur Zahlung fällige Darlehenszinsen	402.941,88
Ausweis zum 31.12.2019:	**209.363.915,64**

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

	EUR
Dauerfinanzierungsmittel	28.128.120,99
aufgelaufene, noch nicht zur Zahlung fällige Darlehenszinsen	7.109,65
Ausweis zum 31.12.2019:	**28.135.230,64**

ENTWICKLUNG DER DAUERFINANZIERUNGSMITTEL GEGENÜBER:

	Kreditinstituten/EUR	anderen Kreditgebern/EUR
Stand 01.01.2019	196.949.049,24	32.936.517,53
+ Valutierung von - Objektfinanzierungsmitteln	29.519.469,89	0,00
./. planmäßige Tilgungen	8.734.488,93	816.210,89
./. außerplanmäßige Tilgungen	8.773.056,44	3.992.185,65
Stand 31.12.2019:	**208.960.973,76**	**28.128.120,99**

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

	EUR
In den Sollmieten enthaltene Vorauszahlungen der Mieter auf die noch abzurechnenden Betriebskostenumlagen des Jahres 2019:	**17.210.937,25**

VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG

	EUR
	655.972,67

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

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	EUR
	2.801.061,74

Es handelt sich um Verbindlichkeiten aus abgerechneten Bau- und Instandhaltungsleistungen (einschließlich Garantieeinbehalte) und aus Betriebs- und Verwaltungskosten.

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	EUR
	0,00

Im Geschäftsjahr 2018 war ein Verlust der Tochtergesellschaft TDG von 86.611,44 € entstanden.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Hierunter gelangen zum Ausweis:	EUR
andere Verbindlichkeiten	554.434,82
Lohn- und Kirchensteuer sowie Solidaritätszuschlag	74.070,84
Umsatzsteuer	19.826,48
Sozialversicherungsbeiträge	11.606,43
Personalaufwendungen	-22,60
	659.915,97

Die Verbindlichkeiten, ihre Laufzeiten sowie deren dingliche Sicherung sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Mittel aus Fehlbelegungsabgabe für Ankauf von Belegungsrechten	EUR
	3.060.820,45

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2019

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	209.363.915,64 (197.360.657,89)	9.578.384,21 (17.667.335,71)	54.491.954,05 (44.327.010,11)	145.293.577,38 (135.366.312,07)	191.213.555,73 18.150.359,91	GPR Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.135.230,64[1)] (32.959.945,70)[1)]	782.908,22 (1.370.606,02)	7.883.661,98 (8.850.655,57)	19.468.660,44 (22.738.684,11)	8.393.861,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	17.210.937,25 (16.955.635,78)	17.210.937,25 (16.955.635,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	655.972,67[2)] (616.819,58)[2)]	655.972,67 (616.819,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.801.061,74[3)] (4.062.102,56)[3)]	1.905.469,39 (3.228.738,88)	895.592,35 (833.363,68)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (86.611,44)	0,00 (86.611,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	659.915,97 (451.497,31)	659.915,97 (451.497,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	258.827.033,91 (252.493.270,26)	30.793.587,71 (40.377.244,72)	63.271.208,38 (54.011.029,36)	164.762.237,82 (158.104.996,18)	199.607.417,65 18.150.359,91	GPR Bürgschaft

1) davon gegenüber Gesellschaftern	19.799.383,56 (20.204.663,36)
2) davon gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)
3) davon gegenüber Gesellschaftern	261.063,97 (226.642,62)

GPR: Grundpfandrecht

3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR	EUR
Sollmieten für Mietwohnungen, gewerbliche Räume, Garagen und Autoabstellplätze und Sonstiges (einschl. Erlösschmälerungen)	37.261.462,67	
Umlagenerlöse (einschl. Erlösschmälerungen)	14.568.335,75	**51.829.798,42**

Die Erhöhung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr beträgt 3,0 %.

UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT

	EUR	EUR
Geschäftsbesorgung TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH	199.015,00	
Geschäftsbesorgung Stiftung Alte Synagoge	3.689,55	**202.704,55**

ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

	EUR	EUR
Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten Betriebskostenumlagen	14.032.893,76	
Bestandsverminderung aus abgerechneten Betriebskostenumlagen	-14.506.006,92	**-473.113,16**

ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN

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

	EUR
eigene technische Leistungen und Verwaltungsleistungen	**831.640,60**

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Hierunter wurden erfasst:	EUR	EUR
Erträge aus		
Versicherungsentschädigungen	347.442,28	
Sonstigem	170.855,99	
Anlageverkäufen	129.188,28	
Schuldnachlässen	57.646,50	
Rabatte	56.901,19	
der Auflösung von Rückstellungen	32.548,89	
privater Pkw-Nutzung	23.126,57	
Aufwandsberichtigung früherer Jahre	17.237,56	
Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.055,00	
Erträge aus unbebauten Grundstücken	1.082,35	
Materialverkäufen	453,78	**840.538,39**

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	EUR	EUR
Betriebskosten	12.081.697,58	
Instandhaltungsaufwendungen	7.603.567,22	
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.236.648,29	**20.921.913,09**
Rohergebnis		**32.309.655,71**

PERSONALAUFWAND

	EUR	EUR
Löhne und Gehälter	4.955.595,63	
Soziale Abgaben	946.650,24	
Altersversorgung	425.592,37	
Beihilfen und Unterstützung	20.243,72	**6.348.081,96**

ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND AUF SACHANLAGEN

	EUR
	10.522.261,10

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Hierunter wurden folgende Aufwendungen erfasst:	EUR	EUR
Sachaufwendungen der Verwaltung	1.625.837,74	
Unternehmenswerbung, Beiträge und sonstige Unternehmenskosten	663.249,25	
Periodenfremde Aufwendungen	335.640,34	
Übrige Aufwendungen	186.439,62	
Freiwillige soziale Aufwendungen	143.354,40	
Abschreibungen auf Forderungen gegen Mieter	88.434,30	
Nebenkosten der Geldbeschaffung	53.355,42	
Sachaufwendungen des Regiebetriebes	20.656,24	
Spenden	5.545,00	
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	566,40	**3.123.078,71**

ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG

	EUR
	78.560,18

ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

	EUR
	202,88

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

	EUR
Zinsen aus Forderungen	**2.922,40**

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

	EUR	EUR
Kapitalkosten aus der Dauerfinanzierung des Anlagevermögens	4.262.409,59	
Bürgschaftsgebühren	93.634,80	
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	27.620,00	
Sonstige Zinsen	25.534,38	**4.409.198,77**

STEUERN VOM EINKOMMEN UND STEUERN VOM ERTRAG

	EUR
Körperschaft- und Gewerbesteuer	**307.721,33**

SONSTIGE STEUERN

	EUR	EUR
Grundsteuer	1.973.000,60	
Kfz-Steuer	1.752,00	
Grundsteuern Verwaltungsgebäude u. unbebaute Grundstücke	5.931,28	**1.980.683,88**

Jahresüberschuss	**5.700.315,42**

D. SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:	EUR
Bürgerenergie Untermain eG	2.500,00
Rüsselsheimer Volksbank eG	1.600,00
Münchener Hypothekenbank e.G.	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:	EUR
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 78.560,18 € aus.

Als Sicherheiten sind Mietkautions-Sparkonten mit Pfandrechtseinräumung zum 31.12.2019 in Höhe von 4.942.818,41 € bei der Kreissparkasse Groß-Gerau sowie 955.121,05 € bei der Volksbank Rüsselsheim hinterlegt.

ANGABEN ÜBER DIE DURCHSCHNITTLICHE MITARBEITERZAHL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	49 (Vj. 47)	25 (Vj. 24)
Technische Mitarbeiter	17 (Vj. 15)	2 (Vj. 1)
Technische Hauswarte und nebenamtliche Hauswarte	9 (Vj. 9)	3 (Vj. 2)
	75 (Vj. 71)	**30 (Vj. 27)**

Außerdem wurden durchschnittlich 5 (i. Vj. 6) 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 EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR
EDV-Verträge	107.236,08	428.944,32	jährl. 107.236,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.559,96	27.354,30	jährl. 0,00
Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge	15.425,04	3.337,97	jährl. 0,00
Mietverträge für angemietete Räume	649.919,02	2.615.871,96	jährl. 581.086,44

Das Bestellobligo für Verpflichtungen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit betrug zum Bilanzstichtag 4.371.867,67 Euro.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Torsten Regenstein alleinvertretungsberechtigt

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

Die Pensionsrückstellung für einen ehemaligen Geschäftsführer beträgt 450.936,00 € (i. Vj. 449.507,00 €). Im Geschäftsjahr 2019 wurden an den Berechtigten Zahlungen in Höhe von 45.514,00 € geleistet.

AUFSICHTSRAT

Udo Bausch | Oberbürgermeister, Vorsitzender
Reinhart C. Bartholomäi | Staatssekretär a. D., stellvertretender Vorsitzender

Marianne Flörsheimer, ehrenamtliche Stadträtin
Adelgard Weyell, Architektin
Wolfgang Freimuth, Unternehmensberater
Dennis Grieser, Bürgermeister
Rainer Jost, Steuerberater
Nils Kraft, hauptamtlicher Stadtrat

Die im Geschäftsjahr gezahlten Aufsichtsratsvergütungen belaufen sich auf 39.494,84 €. Vorschüsse und Kredite an die Organe Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden nicht gewährt.

Das für den Abschlussprüfer Deutsche Baurevision GmbH im Geschäftsjahr 2019 als Aufwand erfasste Honorar beträgt 23.625,00 € und entfällt vollständig auf die Abschlussprüfung (zuzüglich Umsatzsteuer).

Die Corona-Krise beeinflusst die Einkommenssituation der Mieterschaft, sodass die gewobau für das Geschäftsjahr 2020 rund 2,0 Mio. € an vorübergehenden Mietausfällen in die mittelfristige Wirtschaftsplanung einkalkuliert hat.

Um die Mieterschaft in der Krise nicht zusätzlich zu belasten, wird die gewobau in 2020 weitestgehend auf Mieterhöhungen verzichten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses sind weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht bekannt.

DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 SCHLIESST WIE FOLGT AB:

	EUR
BILANZSUMME	**361.499.444,25**
Jahresüberschuss	5.700.315,42
Gewinnvortrag	123.992,05
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	5.700.000,00
BILANZGEWINN	**124.307,47**

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

Rüsselsheim am Main, 19. Juni 2020

Geschäftsführer

Torsten Regenstein

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 24. Juli 2020

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rainer Korting
Wirtschaftsprüfer

Yvonne Ronis
Wirtschaftsprüferin

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 4 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 27. August 2020 statt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2019 ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deutsche Baurevision GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main 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 2019 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 2019 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, 27.08.2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Udo Bausch

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen
Rüsselsheim mbH

VERANTWORTLICH
Torsten Regenstein

KOORDINATION
Petra Löhr

REDAKTION
Torsten Regenstein, Meike Fürmann, Simon Hofmann,
Wolfgang Leitzbach, Petra Löhr, Holger Münch, Thomas Steininger

FOTOGRAFIEN UND ILLUSTRATIONEN
Beate Feindel, Frank Möllenberg Fotografie, Petra Löhr,
raumwerk Architekten, Frankfurt, Kristina Reis,
Julia Rudolph, Stadt Rüsselsheim am Main,
Agentur Vollformat Volker Dziemballa,
Mietergartenfotos von S. 33 mit freundlicher Genehmigung
von Eheleuten Meser, Dieter Offel, Familie Schmitt

VISUELLES KONZEPT UND REALISATION
akzent design, Darmstadt

GEWOBAU GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND BAUEN RÜSSELSHEIM MBH

Marktstraße 40
65428 Rüsselsheim am Main
Tel. 06142 49 701 00
Fax 06142 695-777
E-Mail: info@gewobau-online.de
www.gewobau-online.de

gewobau
Rüsselsheim