gewobau
Rüsselsheim

GESCHÄFTSBERICHT 2020

WOHNEN NEU ERLEBEN

GESCHÄFTSBERICHT 2020

gewobau
Rüsselsheim

Das Titelbild zeigt die Nordansicht des neuen Nachbarschafts- und Familienzentrums am Böllenseeplatz mit den Räumen der Kindertagesstätte im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie die Wohnungen im 2. Obergeschoss, ein Nachhaltigkeitsprojekt der gewobau Rüsselsheim.

INHALT

BERICHT ÜBER DAS 66. GESCHÄFTSJAHR 2020

Rechtsgrundlagen . . . . . Seite 5

Auf einen Blick . . . . . Seite 6

Geschäftsbericht. . . . . Seite 11

Lagebericht . . . . . Seite 42

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft . Seite 45

Bilanz . . . . . Seite 62

Gewinn- und Verlustrechnung . . . . . Seite 64

Anhang zum Jahresabschluss. . . . . Seite 65

Bestätigungsvermerk . . . . . Seite 83

Bericht des Aufsichtsrates. . . . . Seite 86

Impressum . . . . . Seite 87

DIGITALE NEUERUNGEN BEI DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM

UNSER NEUES ERP-SYSTEM // SEITE 28

NACHHALTIGKEIT ALS UNTERNEHMENSZIEL

EINE UNTERNEHMENSAUFGABE // SEITE 34

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 (bis 30.04.2021) 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	Holger Münch, MRICS 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 DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Verein Wohnen & Leben e.V., Frankfurt Freundeskreis der Bürgerstiftung Festung Rüsselsheim Freundeskreis Stiftung Opelvillen Rüsselsheim Bürgerenergie Untermain eG Förderverein der GPR Seniorenresidenz „Haus am Ostpark“ Rüsselsheim e.V. Arbeitgeberverband Deutsche Immobilienwirtschaft e.V. Charta der Vielfalt e.V. Initiative Wohnen.2050 „DigiWoh“ Kompetenzzentrum Digitalisierung

AUF EINEN BLICK

DIE WICHTIGSTEN DATEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2020

FINANZEN

	2020	2019
Bilanzsumme	**375.450.151,63 EUR**	361.499.444,25 EUR
Anlagevermögen	**345.618.451,58 EUR**	336.392.074,19 EUR
Stammkapital	**16.418.200,00 EUR**	16.418.200,00 EUR
Eigenkapital	**101.771.100,84 EUR**	96.442.507,47 EUR
Eigenkapitalquote	**27,11 %**	26,68 %
Umsatzerlöse	**52.726.450,74 EUR**	52.032.502,97 EUR
Jahresüberschuss	**5.328.593,37 EUR**	5.700.315,42 EUR
Investitionen in Neubau und Modernisierung	**19.566.718,38 EUR**	18.788.067,48 EUR
Instandhaltungs-aufwand im Bestand	**10.315.773,91 EUR**	7.603.567,22 EUR

BESTÄNDE

	2020	2019
Mietwohnungen	**6.498**	6.441
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung SAS	**14**	14
gewerbliche Einheiten	**16**	17
Garagen/Stellplätze	**1.603**	1.393
sonstige Einheiten/Wohnungen in Gemeinschaftsunterkünften und Gästewohnungen	**120**	120
Gärten	**-**	2

PERSONAL

	2020	2019
Beschäftigte gesamt	**106**	109
davon in Teilzeit	**28**	27
davon in Elternzeit	**8**	8
ruhende Verhältnisse	**3**	1
Auszubildende	**3**	5

Oben: Hauseingangsseite der modernisierten Wohnanlage Spessartring 10 – 14.

Unten: Balkon- und Gartenseite der modernisierten Wohnanlage Spessartring 10 – 14.

AN DIE GESCHÄFTSFREUNDE UND PARTNER*INNEN,

mit dem Geschäftsbericht 2020 stellen wir auch in schwierigen Zeiten mit erfreulichem wirtschaftlichem Erfolg unsere Leistungsfähigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen unter Beweis.

Unsere intensive Bautätigkeit, im Neubau und im Bereich Großmodernisierungen bis hin zu Einzelmodernisierungen, konnte auch in Zeiten der anhaltenden Corona-Pandemie weiterführt werden. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden wie geplant abgeschlossen und auch der Neubau in der Georg-Treber-Straße 78 und das Nachbarschafts- und Familienzentrum konnten fertiggestellt und an die Mieter*innen und Nutzer*innen fristgerecht übergeben werden. Das prominente Innenstadt-Neubauprojekt „Wohnen am Friedensplatz“ wurde nach dem Abbruch des Alt-Areals ebenfalls, wenn auch aufgrund von technischen Umständen mit Veränderungen im Ablauf, aber sonst gemäß der Planung fortgesetzt.

Bei unseren Aktivitäten und Maßnahmen setzen wir immer mehr auf das Thema Nachhaltigkeit, ein Themenschwerpunkt auch in diesem Geschäftsbericht 2020.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns als Wohnungsunternehmen aber nicht nur ein Handlungsprinzip zur Ressourcen-Nutzung. Das tun wir natürlich schon jetzt mit sinnvoller Energienutzung. Unsere nachhaltigen Bemühungen richten sich auf die entsprechende Ausstattung der Wohngebäude und Wohnungen mit Dämmung der Gebäudehülle, ökologischen Baustoffen und energiesparenden Heizsystemen. Denn dem Ökosystem nutzt am meisten die Energievermeidung. Schon an zweiter Stelle stehen dann die erneuerbaren Energien wie unter anderem Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, die wir bei Modernisierungen und Neubauten einsetzen. Unseren Fuhrpark stellen wir sukzessive auf E-Mobilität um und bieten die Nutzung von E-Ladestationen auch für unsere Mieter*innen an.

Aber die Beschaffung und Verwendung von Baustoffen insgesamt bereitet auch immer mehr Anstrengungen. Es ist kein Geheimnis, dass die Kostensteigerungen im Bausektor sehr deutlich über der allgemeinen Preissteigerungsrate liegen. Die Teuerungsrate am Bau lag im Jahr 2020 bei über 3 %, trotz zeitweiser Mehrwertsteuersenkung, in den Jahren davor und aktuell bis 5 %. Auch Tariferhöhungen im Handwerk wie beim Personal, Sachkosten, Benzinkosten und vieles mehr gehören dazu. Wir verzeichnen aktuell vor allem erhöhte Kosten für Material und Bauleistungen, die je nach Gewerk bis zu 30 – 50 % über den Werten der Vorjahre liegen.

Unsere Bemühungen gelten daher auch der Kosteneinsparung und Kosteneffizienz. Dafür nutzen wir auch neue digitale Möglichkeiten, wie sie uns das neue ERP-System bietet, das wir im Geschäftsjahr 2020/21 eingeführt haben. Hierüber berichten wir ausführlich in diesem Geschäftsbericht. Es gilt dabei alle Chancen für die Zukunft zu nutzen.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns aber auch stabile Nachbarschaften und Identifizierung mit dem eigenen Wohngebiet. Dafür haben wir Unterstützungs- und Assistenzsysteme, die vom Einkaufsservice für Mieter*innen bis zu digitalen Hausinformationstafeln reichen, gerade auch in der Pandemiezeit erprobt.

Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass Smarthome und digitale Ausstattung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Darauf stellen wir uns als Wohnungsunternehmen schon heute ein.

Das Wohnen der Zukunft wird aber noch digitaler, energieeffizienter und ökologischer sein müssen und soll trotzdem weiterhin für breite Bevölkerungskreise bezahlbar bleiben. Dieser Herausforderung stellen wir uns. Dafür brauchen wir faire Partner*innen vor allem im Bau- und Finanzsektor. Ich danke in diesem Sinne allen Kooperationspartner*innen und Geschäftsfreunden für die gute Zusammenarbeit.

Mein herzlicher Dank gilt insbesondere den Mitarbeitenden für ihren sehr engagierten Einsatz gerade auch in diesen schwierigen Zeiten.

Torsten Regenstein,
Geschäftsführer

Oben: Blick auf die Platzseite des neuen Familien- und Nachbarschaftszentrums mit der Matthäuskirche im Hintergrund.

Unten: Luftbild vom neuen Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee mit begrüntem Dachbereich und dem Spielgelände der Kindertagesstätte.

GESCHÄFTSBERICHT

DIE GEWOBAU RÜSSELSHEIM SORGT MIT DEN VERSCHIEDENSTEN MASSNAHMEN UND AKTIVITÄTEN FÜR NACHHALTIGKEIT RUND UMS WOHNEN IN RÜSSELSHEIM AM MAIN. MIT DIESEM GESCHÄFTSBERICHT INFORMIEREN WIR SIE ÜBER DIE WESENTLICHEN ENTWICKLUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2020.

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

NEUBAUTEN

Neubau des Nachbarschafts- und Familienzentrums Böllenseeplatz 14
Am Böllenseeplatz 14 in der Böllenseesiedlung ist in Kooperation mit der evangelischen Kirche, der Stadt Rüsselsheim und der gewobau ein Nachbarschafts- und Familienzentrum mit angeschlossener Kindertagesstätte und neun Seniorenwohnungen entstanden. Die fünfzügige Kita wurde im Erdgeschoss und dem ersten Stock des dreigeschossigen Hauptgebäudes angeordnet. Über der Kita, im zurückgesetzten Staffelgeschoss, befinden sich die neun Ein- und Zweizimmer-Seniorenwohnungen. Die Räumlichkeiten für den städtischen Jugendtreffpunkt Auszeit e.V. und das Nachbarschafts- und Familienzentrum wurden im zurückspringenden zweigeschossigen Baukörper geschaffen. Durch die geschickte Anordnung der Hauptbaukörper und Integration der benachbarten Matthäuskirche ist somit ein Kirchhof entstanden, zu dem sich alle Haupteingänge sowie das Portal der Kirche hin öffnen. Der neue Kirchhof verbindet alle Gebäudeteile und setzt damit die Idee des gemeinschaftlichen Zentrums auch baulich um.

Der Neubau, gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit Mitteln aus dem Investitionspaket Soziale Integration im Quartier und dem Programm Soziale Mietwohnraumförderung – Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, wurde fristgerecht zum 18.12.2020 fertiggestellt und an die Nutzer übergeben.

Am Freitag, dem 18. Dezember 2020 nahmen die künftigen Nutzer*innen, Bürgermeister Dennis Grieser für den Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main/Jugendarbeit, Kathrin Nowak für die Kindertagesstätte der Martinsgemeinde, Ute Hollingshaus für das Quartiersmanagement/Nachbarschaftszentrum Böllensee, Pfarrer Andreas Jung für die Martinsgemeinde und Andrea Kelm für den Verein Auszeit e.V. die Schlüssel für ihre Räumlichkeiten im neuen Zentrum aus den Händen von gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein und Projektleiter Joshua Hensel entgegen. Die Stadt Rüsselsheim am Main kann mit dem neuen Zentrum ihr Angebot von 80 auf 99 Betreuungsplätze ausweiten und die Akteure der Gemeinwesenarbeit in der Böllenseesiedlung und deren vorbildliche Vernetzung unterstützen. Die Übergabe musste coronabedingt in kleinem Kreis und draußen stattfinden. Die Mieter*innen der Seniorenwohnungen zogen im Januar 2021 ein. Die Nutzer*innen des Nachbarschafts- und Familienzentrums bezogen ihre Räumlichkeiten zum Ende des Jahres. Aufgrund der Corona-Pandemie wird die Kita mit einer Notbetreuung in der 2. Kalenderwoche 2021 starten.

Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und Sanierung eines Bestandsgebäudes Frankfurter Straße 39, 39 a und 39 b
Auf dem Grundstück Frankfurter Straße 39 sind im Zuge der Baumaßnahmen zur Erstellung des Projektes „Wohnen am Verna-Park“ zwei weitere Mehrfamilienhäuser für 13 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen entstanden, welche die städtebaulichen Nachverdichtungsmaßnahmen vor Ort abschließen. Zum Gebäudeareal gehört ein Kinderspielplatz für die Gesamtwohnanlage. Die beiden Neubauten wurden im Sommer fertiggestellt und seit dem 01.08.2020 vermietet. Das Bestandsgebäude wurde teilweise entkernt, energetisch modernisiert und zu drei Wohneinheiten umgebaut. Diese Wohnungen konnten im Dezember 2020 bezogen werden.

Für die Neubauten wurde der Zweitplatzierte des Architektenwettbewerbs für die Frankfurter Straße 41, Taunusstraße 11, Waldstraße 30, das Büro Wiegand, Kelsterbach, verpflichtet. Die Nachverdichtung setzt die städtebauliche Grundidee des Architektenwettbewerbs in Form eines zweiten Bauabschnitts fort, interpretiert diese jedoch mit einer eigenständigen Architektur und Fassadengestaltung.

Fertigstellung und Schlüsselübergaben Neubau Georg-Treber-Straße 78
In der Georg-Treber-Straße 78 im Berliner Viertel erstellte die gewobau seit März 2019 eine moderne, attraktive und helle, fünfgeschossige Wohnanlage mit insgesamt 20 freifinanzierten Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen nach Energieeinsparverordnung EnEV 2013.

In diesem Wohnquartier, das in der Nachkriegszeit ab 1955 bis Anfang der sechziger Jahre entstanden ist, verfügt die gewobau bereits über einen Wohnungsbestand von derzeit 1.074 Wohnungen. Der Neubau auf einem zuvor als Garagenhof genutzten Areal bildet den Start für eine spätere behutsame Nachverdichtung und Aufwertung des Quartiers.

Oben: Blick auf den Kinderspielplatz mit Mehrfamilienwohnhäusern in der Frankfurter Straße 39 a und b, der Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park".

Unten: Ansicht des neuen Holzparkdecks 3 in der Robert-Bunsen-Straße 29.

Das Dachgeschoss der Georg-Treber-Straße 78 wurde als Staffelgeschoss erstellt und bietet damit Flächen für drei Wohnungen einschließlich großzügiger Dachterrassen. Alle Wohnungen sind mit einem Aufzug innerhalb des Gebäudes zu erreichen. Im Untergeschoss ist jeder Wohnung ein Abstellraum zugeordnet sowie ein separater Fahrradraum für alle Mieter. 19 Pkw-Stellplätze wurden am Gebäude und dem angrenzenden Nachbargrundstück der gewobau errichtet. Das Wohngebäude Georg-Treber-Straße 78 wurde im Juli 2020 fertiggestellt und ab 1. August 2020 vermietet. Im Erdgeschoss hat der Sozialpsychiatrische Verein SPV e.V. sechs Wohnungen für eine betreute Wohngruppe gemietet.

Der Neubau ist Teil eines groß angelegten Nachverdichtungsprojektes der gewobau, des „Wohnbauentwicklungsplans 2040". Die gewobau erwarb im Jahr 2013 das Grundstück von privat. Der Wohnbauentwicklungsplan sieht für das Berliner Viertel auf den großzügigen Gesamtgrundstücken der gewobau eine maßvolle Nachverdichtung mit sinnvoller städtebaulicher Arrondierung von Grundstücken mit neuen Wohngebäuden vor. Die Neubebauung folgt bereits den städtebaulichen Leitlinien dieses Entwicklungsplans. Im Zuge der Neubauplanung erfolgte auch eine intensive Auseinandersetzung mit den Bestandsobjekten entlang der Georg-Treber-Straße. Für das Gebiet wurde dafür auch ein Farb- und Materialienkonzept entwickelt, das beim Neubauprojekt Georg-Treber-Straße 78 erstmals umgesetzt wurde.

Neubau Parkdeck Dicker Busch II
Parkdeck 3 – Robert-Bunsen-Straße 29
Die Neubauten der Parkdecks 3 – 6 werden erforderlich, da bei einer statischen Begutachtung der Parkdecks 1 – 6 in der Robert-Bunsen-Straße 1 – 57 im Jahr 2016 festgestellt wurde, dass die Parkdecks 3 – 6 zum Teil starke konstruktive Mängel aufweisen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Bestandsobjekte wurde seitens des Statikers auf wenige Jahre diagnostiziert.

Der Neubau des Parkdecks 3, Robert-Bunsen-Straße 29, musste vom Jahr 2025 auf das Jahr 2020 vorgezogen werden, um kostspielige Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden, die aufgrund der Verschlechterung der Statik durchgeführt werden müssten. Die Planungen hierzu haben bereits Ende des Jahres 2018 begonnen. Der Entwurf des Parkdecks 3 erfolgte auf Basis der Planung des bereits fertiggestellten Parkdecks 4 und setzt so das Konzept zur Umgestaltung und Aufwertung der Freianlagen der Hofbereiche Robert-Bunsen-Straße 1 – 57 fort. Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Erstellung des ersten Holzparkdecks (Parkdeck 4) konnten als Optimierungen besonders bei der Tragwerkskonstruktion des Bauwerkes genutzt werden. Dadurch, und mit dem Anschluss an die Umsetzung des vorgesehenen Freiraumkonzeptes, konnten zudem die Planungskosten aufgrund des Wiederholungsfaktors optimiert werden. Das Parkdeck ist termingerecht zum 29.10.2020 fertiggestellt worden. Die Vermietung der Stellplätze startete am 01.11.2020. Seit dem Frühjahr 2021 werden nun auch die Außenanlagen zwischen den Parkdecks 3 und 4 gemäß dem Gesamtkonzept behutsam umgestaltet. Im Zuge dieser Maßnahmen werden auch die Feuerwehrumfahrten der Nachbarhäuser überprüft und wo erforderlich überarbeitet.

Neubau Parkdeck Dicker Busch II
Parkdeck 5 + 6 – Robert-Bunsen-Straße 45 – 57
Bei der regelmäßigen Begehung der Parkdecks 5 und 6 wurde eine weitere Verschlechterung der Baukonstruktion festgestellt. Das Parkdeck 5 sowie auch das Parkdeck 6 mussten zwischenzeitlich abermals statisch ertüchtigt werden, um sie weiter nutzen zu können.

Der Abbruch und Beginn des Neubaus P5 soll ab Mai 2021 beginnen und bis Juli 2021 abgeschlossen sein. Der Abbruch und Neubau des P6 ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Anders als die Ersatzbauten für die Parkdecks 2 – 4, welche bei Erstellung in den 70er Jahren so im Bereich des Innenhofs der Großsiedlung angeordnet wurden, dass sie die Freianlagen zwischen den Höfen zerschneiden, können die Parkdecks 5 und 6 außerhalb zusammenhängender Freiflächen angeordnet werden. Aus diesem Grunde wurde entschieden, diese nicht auf Grundlage der bestehenden Planung der Parkdecks 3 und 4 zu erstellen. Hier sollte eine eigenständige Antwort auf die gestellte Bauaufgabe und die städtebaulichen Randbedingungen gefunden werden. Das Parkdeck Nr. 5 befindet sich direkt am vielbefahrenen Hessenring. Der Neubau soll so konzipiert werden, dass das Parkdeck als Lärm- und Sichtschutz zur Hauptstraße hin angeordnet wird. Durch ein Abrücken von den Hochhäusern soll möglichst viel Außenfläche dem Hofbereich der angrenzenden Eingangszonen gewonnen werden. Darüber hinaus soll die Planung als Blaupause für weitere ähnliche Bauaufgaben auf Grundstücken der gewobau dienen.

Die Planung des P5 umfasst 2 Parkebenen mit 69 Stellplätzen. Die Fassade soll mit einem industriell vorgefertigten Lochblech gestaltet werden.

Das Parkdeck Nr. 6 ist als mehrstöckiger Solitär geplant, um die benötigte Anzahl der Stellplätze zu gewährleisten. Dieser Baukörper wird die vorhandenen Freiflächen zur vielbefahrenen Adam-Opel-Straße hin abschließen.

Das P6 mit 171 Stellplätzen besteht ebenfalls aus einer Stahlkonstruktion und soll über 6 Parkebenen verfügen. Hier soll die Fassade mit industriell gefertigtem Lochblech sowie geschlossenen Fassadenelementen gestaltet werden. Aus Brandschutzgründen wird es über zwei zum Parkdeck hin geschlossene Treppenhäuser verfügen.

Im Jahr 2021 befindet sich das P5 in der Ausführungsplanung. Um vorab ein übergreifendes Planungs- und Freiflächenkonzept für das P5 und das P6 erarbeiten zu können, wurde die Vorentwurfsphase zur Planung des P6 vorgezogen. Die Entwurfsplanung wird 2022 nach Vergabe der Bauleistungen zum P5 fortgesetzt.

Abbrucharbeiten Karstadt-Areal/Neubau „Wohnen am Friedensplatz" Frankfurter Straße 9 – 17, Friedensplatz 1 – 3
Mit Jahresbeginn 2020 starteten die vorbereitenden Arbeiten zum Abriss des Gesamtareals des ehemaligen Karstadt-Gebäudes inklusive der Nachbargebäude in der Frankfurter Straße, am Friedensplatz und an der Löwenstraße. Dazu wurde ab Mitte Januar die Baustelle eingerichtet und die Verkehrsregelungen am Baustellenareal festgelegt. Entlang

Links oben: Abbrucharbeiten des ehemaligen Karstadt-Kaufhauses an der Frankfurter Straße 9 – 17.

Unten links: Enthüllung des Bauschildes für den Neubau am Friedensplatz.

Mitte rechts: Luftbild des Abbruchareals.

Unten rechts: Ansicht der Verbauarbeiten im ersten Baufeld Wohnen am Friedensplatz.

der dicht bebauten, innerstädtischen Baustelle liegt eine vielbefahrene Hauptstraße.

Die Abbrucharbeiten begannen mit der Wegnahme der kleinteiligen Nachbargebäude des ehemaligen Karstadt-Kaufhauses an der Frankfurter Straße 9 und Frankfurter Straße 17 ab Ende Januar 2020. Der Abbruch des früheren Karstadt-Gebäudes schloss sich dann ab Frühjahr an und wurde im Juni abgeschlossen.

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

Neubau Wohn- und Bürohaus Friedensplatz 1 – 3, Frankfurter Straße 9 – 13, Löwenstraße 2 – 5

Auf dem Areal des ehemaligen Karstadt-Kaufhauses entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit 78 Mietwohnungen in den Obergeschossen sowie mit Büro- und Verwaltungsflächen für die Stadtverwaltung Rüsselsheim im Erdgeschoss. Der Entwurf des Architekturbüros raumwerk aus Frankfurt sieht eine Blockrandbebauung vor, die im Wesentlichen dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs folgt, welches das Büro ebenfalls für sich entscheiden konnte.

Die Baumasse wird in 5 Baukörper mit jeweils separaten Hauseingängen und Erschließungskernen gegliedert. Dies ermöglicht sowohl eine gute Adressbildung als auch eine differenzierte Fassadengestaltung. Die Erdgeschosszone wird das Bürgerbüro der Stadt Rüsselsheim am Main sowie Einrichtungen der Jugendförderung und der Gemeinwesenarbeit beherbergen. Der Wohnungsmix der Wohnnutzungen in den Obergeschossen besteht aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.300 qm.

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.

Mit der Enthüllung des Bauschildes für den Neubau am Friedensplatz im Februar 2020 wurde erstmals die aktualisierte Gestaltung der Fassade veröffentlicht.

Sie zeigt eine fein gegliederte Straßenfassade mit Fenstern und Loggien sowie breiten Fensterfronten entlang der Frankfurter Straße. Am Friedensplatz befinden sich ein prägnanter, verklinkerter Eckbaukörper sowie anschließende Gebäude mit ebenfalls gegliederter Fassadenausbildung. An das Eckgebäude schließt sich entlang der Frankfurter Straße die weitere Blockrandbebauung an. Diese nimmt durch ihre Geschossigkeit und die als Mansardgeschosse ausgebildeten 3. und 4. Obergeschosse Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und die Stadtkirche. Zudem wurde die offene Gestaltung der Erdgeschosszone weiter herausgearbeitet.

Der Innenhof wird für die Bewohner begrünt und offen gestaltet.

Der Bebauungsplan für den Bereich Friedensplatz/Löwenstraße wurde im April 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Ende April/Anfang Mai 2020 reichte die gewobau den Bauantrag für das Neubauvorhaben ein, die Baugenehmigung wurde im September erteilt.

Nach der Überprüfung der Kampfmittelfreiheit und dem Einmessen der Verbaulinie erfolgten im September die Verbauarbeiten im Bereich der Löwenstraße. Das Rohbauunternehmen konnte das Baufeld an der Löwenstraße und das des ehemaligen Kellergeschosses des Karstadt übernehmen, um mit den Neubauarbeiten zu beginnen. Aufgrund der komplexen Verfahren für die Unterfangungsarbeiten am Nachbargebäude Friedensplatz 5 wurde der Bauablauf für den Neubau umgestellt und die Arbeiten im Bereich Löwenstraße statt am Friedensplatz begonnen. Das Haus 1, Friedensplatz, wird nun im Bauablauf nachgezogen.

Der Neubau begann im Oktober mit der Betonage der Fundamente und der Bodenplatte für das Untergeschoss. Mit der Konstruktion der als weißen Wanne konzipierten Außenwände des Untergeschosses wurde Ende Oktober begonnen.

Die Baustelle wurde in drei Baufelder unterteilt. Das Baufeld 1 befindet sich im Bereich der Löwenstraße, das Baufeld 2 im Bereich des ehemaligen Karstadtkellers und das Baufeld 3 im Bereich des Friedensplatzes.

Die Fertigstellung der Neubaumaßnahme der Baufelder 1 und 2 ist gemäß dem Rahmenterminplan der gewobau für Spätsommer 2022 vorgesehen. Das Baufeld 3, Friedensplatz, wird voraussichtlich im Dezember 2022 fertiggestellt werden.

Die gewobau dokumentiert die Gesamtmaßnahme mit einer Baustellen-Webcam. Die Videos können unter anderem auf der Internetseite www.gewobau-online.de angeschaut werden.

MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG:

Großmodernisierung
Spessartring 10 – 14 (3. Bauabschnitt)
Die Bauausführung zur Großmodernisierung der Wohnhäuser Spessartring 10 – 14 erfolgte als letzter von drei Bauabschnitten im Areal. Die Gebäude mit insgesamt 18 Wohnungen wurden gemäß Energieeinsparverordnung EnEV energetisch ertüchtigt, strangsaniert und erhielten neue Vorstellbalkone sowie eine Photovoltaik-Mieterstrom-Anlage in Kooperation mit den Stadtwerken Rüsselsheim. Im Zuge der Wiederherstellung und Aufwertung der Außenanlagen wurden die Gebäude über Nahwärme an die Heizzentrale im Spessartring 4 angebunden. Zudem wurden auch die Grundleitungen und Kanalanschlüsse saniert.

Die Arbeiten an den Gebäuden wurden planmäßig bis Ende September 2020 abgeschlossen. Die Sanierung der Grundleitungen wurde überwiegend bis Ende 2020 fertiggestellt. Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Frühjahr 2021 fertiggestellt.

PROJEKTE IN PLANUNG

Neubau einer Wohnanlage Moritz-von-Schwind-Straße 11
Auf zwei ehemaligen Grundstücken der evangelischen Bonhoeffer-Gemeinde und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Versöhnungskirche in Haßloch-Nord wird eine Wohnanlage für 24 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Tiefgarage entstehen. Die Möglichkeit, die Grundstücke zu bebauen, erhielt die gewobau auf Grundlage eines Bebauungskonzepts, das der Kirche im Jahre 2018 vorgestellt wurde.

Auf dem größeren der beiden Grundstücke werden 16 freifinanzierte Wohnungen geplant. Auf dem kleineren Grundstück im Osten, an dem ein Erbbaurecht erworben wurde, sollen 8 geförderte Wohnungen entstehen. Die Anlage wird eine Mischung von seniorengerechten und familiären Wohnungen beherbergen und zusammen mit dem Kirchengebäude ein städtebauliches Ensemble bilden. Um eine angemessene Höhenstaffelung zu erreichen, wird der kleinere Baukörper im Osten entsprechend der Kirche zweigeschossig ausgebildet. Der größere Baukörper im Norden ist dreigeschossig. Das gemeinsame Freianlagenkonzept sieht Wegeverbindungen zwischen den Grundstücksteilen vor, die beim Kirchplatz zusammentreffen. Diese bilden sich auch im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes ab, in Form des dort vorhandenen Durchgangs.

Der Baubeginn ist für Anfang des Jahres 2022 geplant, die Fertigstellung soll Mitte des Jahres 2023 erfolgen.

Nachverdichtung Philipp-Schäfer-Weg
Auf dem Grundstück der gewobau-eigenen Liegenschaften Im Reis 24 – 26 und Spessartring 2 – 14 soll eine Nachverdichtung erfolgen. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs geförderten Wohnungen. Die Geschosshöhe und Ausgestaltung sowie die Gestaltung der Nachverdichtungsmaßnahme sollen sich an der Bestandsbebauung, die in den Jahren 2019 – 2020 modernisiert wurde, orientieren.

Die Maßnahme ist als Modulbau geplant, um die Belastung für die Anwohner während der Bauzeit zu verringern.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde dafür die Grundlagenermittlung bzw. Projektvorbereitung durchgeführt. Die Planungsgrundlage bildet eine Baumassenstudie, die von der Technischen Abteilung Bau erstellt wurde. Da für das Gebiet kein rechtskräftiger B-Plan existiert, wurden die Planungen mit dem Fachbereich Umwelt und Planung der Stadt abgestimmt.

Großmodernisierung von vier Bestandsriegeln mit Dachaufstockung und Anbau von vier Satelliten sowie einem freistehenden Neubau Hessenring 16 – 38/1. BA
Die gewobau plant auf dem Areal Hessenring 16 – 38 umfangreiche Baumaßnahmen, die ab dem Jahr 2021 in zwei Bauabschnitten ausgeführt werden sollen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Entwurfsplanung erstellt und ausgearbeitet.

Hauseingangsbereiche der modernisierten Wohnanlage Spessartring 10 – 14.

Links: Neu gestaltete Außenanlage in der Käthe-Kollwitz-Straße.

Rechts: Neuer Spielplatz im Spessartring 10 – 14.

Die Planung sieht eine Modernisierung im Bestand, eine Aufstockung um ein Vollgeschoss der Bestandsgebäude sowie den Neubau von weiteren angeschlossenen Satellitenhäusern als Nachverdichtungsmaßnahme vor. Dazu werden ab dem Jahr 2021 die Bestandshäuser Hessenring 28 – 38 und 16 – 26 entmietet, leergezogen und umfangreich modernisiert. Die Modernisierung im Bestand sieht dabei auch eine Ertüchtigung des Schallschutzes und eine komplette Erneuerung der Elektroinstallation vor. Darüber hinaus werden die Bestandsgebäude um jeweils eine Etage aufgestockt und der großzügig bemessene Gebäudezwischenraum mit jeweils einem sogenannten Satellitenhaus als Neubau erweitert. Die Maßnahme wird mit einem freistehenden Neubau, der auf Grundlage des Moduls der vier Satellitengebäude entwickelt wird, ergänzt.

Die Satellitenhäuser werden mit einem Aufzug ausgestattet und jeweils an einem der drei Hauseingänge der Bestandshäuser angeschlossen. Durch diese Anordnung wird nicht nur der Neubau (Satellit), sondern auch ein Teil der Bestandswohnungen und die komplette Dachaufstockung mit dem Aufzug erschlossen und somit barrierearm ausgebildet. Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Nachverdichtung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Abstimmungen hierzu mit der Stadt Rüsselsheim wurden im Geschäftsjahr 2020 aufgenommen, die Änderung zum Spätsommer 2021 in Aussicht gestellt.

Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt ist für den 20.09.2021 vorgesehen. Die Bezugsfertigstellung der Modernisierung erfolgt zum 18.08.2022, für die Satelliten und die Aufstockung zum 29.09.2022 und für den freistehenden Neubau zum 28.11.2022. Dann entstehen durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl von 72 auf dann 124 Wohnungen insgesamt 52 familiengerechte neue bzw. modernisierte öffentlich geförderte Wohnungen.

Neubau einer Kindertagesstätte Berliner Viertel
Im Berliner Viertel plant die gewobau in Kooperation mit der Stadt Rüsselsheim am Main auf dem gewobau-eigenen Grundstück Berliner Straße/Essener Straße ein zweigeschossiges Gebäude mit Außenanlagen in Modulbauweise für eine viergruppige Kindertagesstätte für über 3-jährige Kinder. Im Geschäftsjahr 2020 wurde dafür die Entwurfsplanung erarbeitet und mit dem Entwurf der dafür erforderlichen Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes abgestimmt.

Der Bauantrag für den Neubau des Kindergartens wurde am 14.10.2020 bei der Bauaufsicht eingereicht. Zwischenzeitlich wurde eine Funktionalausschreibung für den Modulbau erstellt und im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung vergeben. Da das wirtschaftlichste Angebot nicht für einen Holzrahmen-, sondern für eine Ausführung in Stahlmodulbauweise vorgelegt wurde, wird aktuell die Planung, welche für einen Holzmodulbau ausgelegt wurde, auf die Belange des Stahlbaues hin optimiert.

Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2021 geplant, die Fertigstellung ab Oktober 2021 vorgesehen.

Aufzüge – ab sofort barrierefrei: Weiteres Wohngebäude in Bauschheim erhält nachträglich Aufzug
Seit Dezember 2020 können auch die Mieterinnen und Mieter des viergeschossigen Wohngebäudes im Burgundenring 13 im Stadtteil Bauschheim mit 20 Wohnungen den Aufzug nutzen. Damit wurden im Wohnquartier für insgesamt 275 Wohnungen am Weinfaß, Burgundenring und Chattenring nun nachträglich sechs Aufzüge für die Mieterschaft installiert. Im Zuge des Umbaus des Hauses im Burgundenring 13 wurde im vorhandenen Atrium eine behindertengerechte Aufzugsanlage in einem verglasten Stahlschachtgerüst im bewohnten Gebäude eingebaut. Die Aufzugskabine bietet

Platz für 13 Personen, fährt vom Erdgeschoss bis in die vierte Etage und verfügt über eine LED-Leuchten-Decke. Wird der Aufzug für eine gewisse Zeit nicht angefordert, schaltet die Gesamtanlage auf den Stand-by-Modus, um Energie zu sparen.

Neuer Aufzug für die Spitzwegstraße 5
Die Aufzüge in den Wohngebäuden in der Spitzwegstraße mit je 9 Stockwerken wurden in den letzten Jahren modernisiert. Das Gebäude Spitzwegstraße 3 erhielt im Jahr 2017 eine neue Aufzugsanlage, die Spitzwegstraße 1 im Jahr 2018, der Aufzug in der Spitzwegstraße 5 wurde im Geschäftsjahr 2020 erneuert. Dazu wurde die komplette alte Aufzugsanlage entfernt, zusätzlich waren umfangreiche Arbeiten im Gebäude notwendig, damit im Zuge der Aufzugsmodernisierung die 36 Wohnungen stufen- und schwellenfrei erschlossen werden konnten. Der Aufzug hält nun auf den Wohnetagen als auch wie bisher auf den Zwischenpodesten. Zudem können die Mieterinnen und Mieter nun auch mit dem Aufzug die Kellerräume anfahren. Im Anschluss an die Aufzugsmodernisierung wurden das Treppenhaus farblich neugestaltet sowie die Licht- und Klingelschalter erneuert.

Großmodernisierung/Strangsanierung und Badmodernisierung Hochhaus Virchowstraße 29
Mit der umfassenden Strangsanierung und Badmodernisierung vom Erdgeschoss bis in das 12. Obergeschoss des Wohngebäudes Virchowstraße 29 mit 48 Wohneinheiten und insgesamt vier Ver- und Entsorgungsleitungssträngen wird die Gesamtmaßnahme für vier Hochhäuser im Wohnbezirk Dicker Busch I im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen. Im Rahmen des Sanierungsprojektes wurden zudem die Elektroinstallationen in den öffentlichen Bereichen, die Ertüchtigung des vorbeugenden Brandschutzes, die Installation der Sicherheitsbeleuchtung und Erneuerung der Netzersatzanlage durchgeführt. Außerdem wurde die Beleuchtung in allen öffentlichen Bereichen rund ums Gebäude erweitert, sodass alle Wege ausgeleuchtet sind. Das Treppenhaus mit 12 Stockwerken erhielt eine einheitliche Farbgebung und bietet mit den neuen LED-Wandleuchten auf den Stockwerken nun einen hellen, frischen und zugleich ruhigen Anblick. Die Leuchten wurden zudem komplett auf Präsenzmelder umgestellt.

Nahwärmenetz Berliner Viertel
Wärme und Warmwasser für alle – das neue Nahwärmekonzept im Berliner Viertel
Im Berliner Viertel begann die gewobau im Jahr 2020 mit der Installation eines Nahwärmenetzes für vier benachbarte Wohngebäude mit über 100 Wohnungen (Wohngebäude Georg-Treber-Straße 62 – 64, 66 – 68, 70 – 72, 74 – 76). Eine zentrale Heizungsanlage wird künftig über ein Nahwärmenetz alle Wohnungen versorgen. Dies bedeutet eine effiziente Nutzung der eingesetzten Primärenergie im Vergleich zu den bislang vorhandenen einzelnen Etagenheizungen und spart deren Wartung. Für das neue Nahwärmenetz wurden Leitungen im rückwärtigen Teil der jeweiligen Häuser verlegt. Im Keller des Wohngebäudes Georg-Treber-Straße 72 wurde eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage für Heizung und Warmwasserbereitung eingebaut. Dafür setzt die gewobau eine Doppelkesselanlage in Gasbrennwerttechnik mit einer Leistung von 380 Kilowattstunden ein.

Als erstes Wohngebäude wird die Hausnummer 74 – 76 im kommenden Jahr 2021 an die neue Anlage angeschlossen. Die Strangsanierung und Modernisierung der Bäder im Wohngebäude Georg-Treber-Straße 74 – 76 erfolgt in einer zweiten Bauphase ebenfalls im Jahr 2021.

Erneuerung der Abwasser- und Regenwasserleitungen Im Reis 49
In Vorbereitung auf die 2021 anstehende energetische Sanierung der Liegenschaft wurden die Abwasser- und Regenwasserleitungen im und außerhalb des Gebäudes komplett erneuert. Gleichzeitig wurden auch die Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz neu hergestellt.

Heizkesselaustausch
Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Bestand der gewobau 8 Heizkesselanlagen, die insgesamt 256 Wohnungen versorgen, durch moderne, energiesparende Brennwertkessel ersetzt.

Sanierungsprogramm Treppenhäuser
Im Rahmen des auf mehrere Jahre ausgelegten Treppenhausprogramms wurden 2020 in 16 weiteren Liegenschaften die Treppenhäuser saniert. Neben einer neuen farblichen Gestaltung der Wände, Decken, Treppenuntersichten und Treppengeländer wurden die Handläufe erneuert und die Licht- und Klingeltaster ausgetauscht.

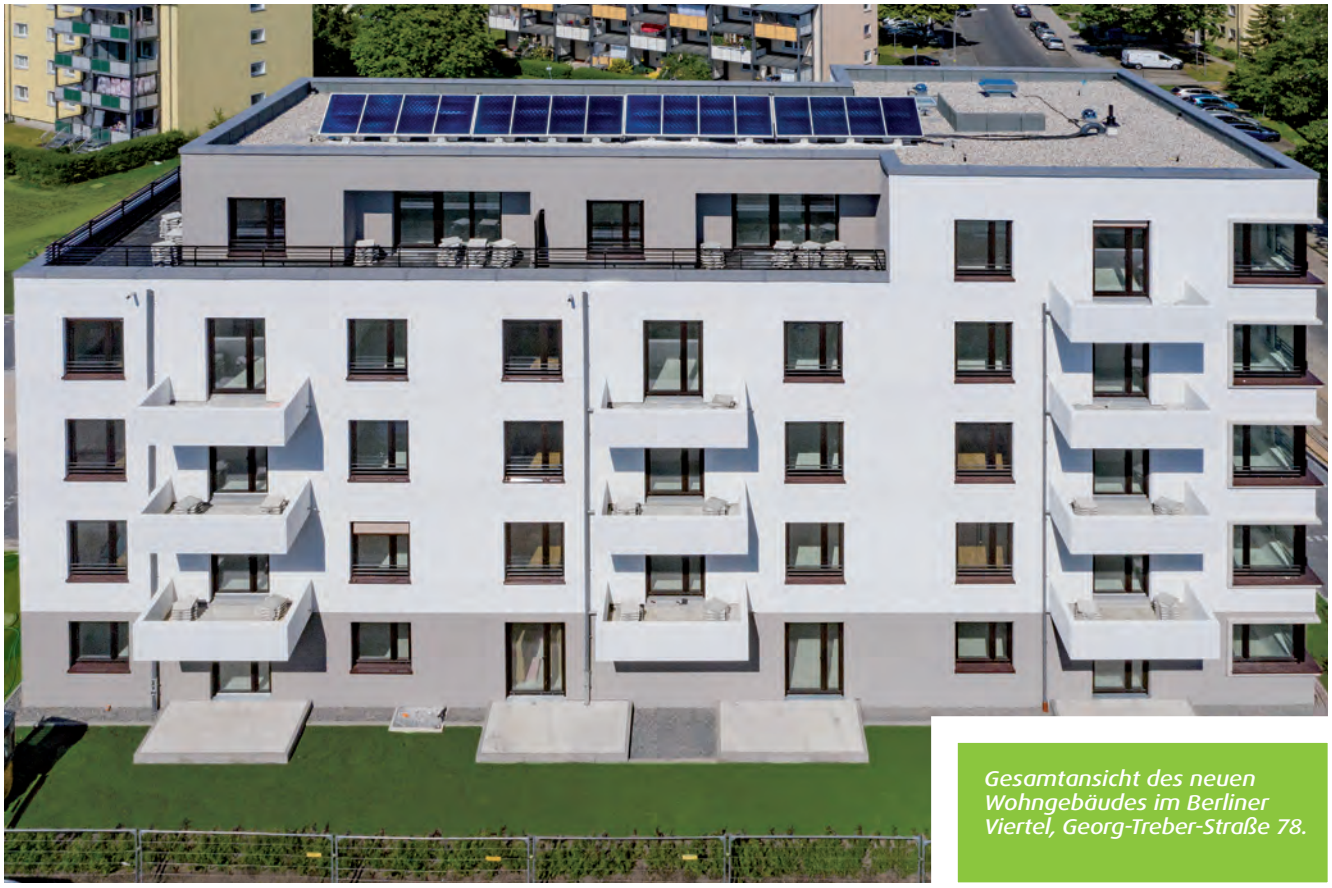
MODERNISIERUNGEN AUSSENBEREICHE / WOHNRAUMANPASSUNG

Auch im zurückliegenden Jahr 2020 wurden eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die einen direkten Eingriff in die Privatsphäre (Wohnung der Mieter) notwendig machten. Dies waren die Strang- und Badsanierung in der Virchowstraße 29 mit insgesamt 48 Wohnungen. Eine besondere Herausforderung für die Mieter war die energetische Modernisierung mit Strang- und Badmodernisierung „Spessartring 10 – 14“. Weiterhin wurde der Aufzug „Spitzwegstraße 5“ erneuert, sodass dieser für mehrere Monate nicht nutzbar war.

Im Vorfeld der Maßnahmen führte das Soziale Management etwa 75 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 39 Mietparteien mit insgesamt 94 Personen vorübergehend im Hotel untergebracht.

Aufwertung Außenbereich/Außenbereiche/Außenanlagen
An der Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 16 – 40 wurden die überalterten Außenanlagen aufgewertet und mit einem großen Aufenthaltsplatz mit Sitzbänken anstelle der früheren Wäscheplätze gestaltet. Mit Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie neu angelegten Beeten an den Hauseingängen einschließlich neuer Fahrradabstellplätze bietet die Außenanlage einen modernen und anspre-



Gesamtansicht des neuen Wohngebäudes im Berliner Viertel, Georg-Treber-Straße 78.

chenden Eindruck. Auch die gesamten Rasenflächen wurden aufgewertet und überarbeitet. Des Weiteren wurde hinter den Gebäuden eine ökologische Wiese für Insekten angelegt. Mit dieser Neugestaltung setzt die gewobau Anregungen aus der Mieterbefragung 2019 um.

Neues Spielplatzkonzept für die Feuerbachstraße 71 – 77

In der Feuerbachstraße können Eltern und Kinder nun entscheiden, welchen Spielplatz sie besuchen wollen. Die beiden im Geschäftsjahr 2020 neu gestalteten Spielplätze sind nicht nur mit einer neuen umfangreichen Auswahl an Spielkombinationen ausgestattet, sondern sprechen auch verschiedene Altersgruppen an. Beide Spielplätze wurden nach dem neuen Konzept entwickelt, das viel Abwechslung bietet. Am Wohngebäude 75 – 77 findet sich jetzt ein Spielplatz für jüngere und Kleinkinder, der mit einem Sandkasten, einer Kleinkinderschaukel, einer kleinen Rutsche und mehreren Sitzbänken ausgestattet ist, alles eingefasst in einen bestehenden Gehölzhain. Der zweite Spielplatz an der Wohnanlage Feuerbachstraße 71 – 73 richtet sein Spielangebot mehr nach etwas älteren Kindern aus, zum Beispiel mit einer aufwändigen Kletterspielkombination. Hier gibt es als Highlight zudem die extrahohe Doppelschaukel. Die Freifläche an beiden Spielplätzen ist großzügig bemessen und bietet viel Bewegungsfreiheit.

„Grüne Boote“ im Berliner Viertel

Zur Erinnerung, dass Rüsselsheim am Main eine Stadt am Fluss ist, hat die gewobau im Jahr 2020 erstmals Beete an und um Bäume und Gehölze im Berliner Viertel mit Schutzumrandungen in Boot-Form angelegt. In Zusammenarbeit mit der Firma Solvere, ein Unternehmen der Werkstätten für Behinderte, mit dem die gewobau auch bei der Grünpflege zusammenarbeitet, wurden noch Stauden und Zwiebelblumen sowie Dekoration und Beschilderung ergänzt. Die Mitarbeitenden von „Solvere“ übernehmen auch die gärtnerische Betreuung. Rund 10 stabile Boot-Beete an den neuen Baumpflanzungen wurden an den gewobau-Liegenschaften im Berliner Viertel gesetzt. Damit möchte die gewobau auch mit Neu- und Nachpflanzungen von Bäumen und Blumen/Stauden weitere Nachhaltigkeit im Außenbereich schaffen.

Beratung und Umsetzung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen

Das Soziale Management führte insgesamt 96 Erstberatungen zur Wohnraumanpassung bei Mietern durch. Davon ergaben 46, dass eine Teil- oder Vollmodernisierung des Bades notwendig ist. 45 weiteren Mietern konnte durch die Vermittlung/Installation von Hilfsmitteln oder kleinen Umbauten bereits geholfen werden (Haltegriffen, erhöhte WC-Schüsseln, Bereitstellen einer Rollatorengarage). Fünf Mieter zogen ihren Antrag zurück.

Die Finanzierung der Wohnraumanpassungsmaßnahmen kann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen. Besteht ein Pflegegrad, bezuschusst die Pflegekasse (z. B. einen Bad-Umbau) mit bis zu 4.000 Euro. Einige Maßnahmen (z. B. Umbau einer Wanne zur Dusche) sind – trotz Zuschuss – mit einer Mieterhöhung für den Mieter verbunden. Hilfsmittel, welche im Hilfsmittelverzeichnis der Krankenkassen stehen (z. B. Haltegriffe), kann der Mieter auf Rezept und ohne weitere Kosten bei einem Sanitätshaus erhalten. Das Soziale Management verfügt zusätzlich über ein Budget, aus dem es kleine Umbauten finanzieren kann. Dies greift unter anderem bei bedürftigen Mietern, denen kein Zuschuss der Pflegekasse zusteht. Hierdurch können mit kleinen Maßnahmen große Erleichterungen für die Mieter erzielt und der Verbleib in der eigenen Wohnung gesichert werden.

Werbeansichten und Bauschild zum Neubauprojekt „Wohnen am Friedensplatz“.

DIENSTLEISTUNGEN WOHNEN / SOZIALES ENGAGEMENT

Eines der wichtigsten Unternehmensziele für die gewobau ist die Kundenzufriedenheit. Daher wird den Mieterinnen und Mietern zusätzlich zu einer harmonischen und angenehmen Wohnatmosphäre eine möglichst breite Palette an Wohndienstleistungen angeboten. Durch regelmäßige Mieterbefragungen werden hierfür auch immer wieder gerne Anregungen aus der Mieterschaft aufgegriffen.

Bedingt durch die Corona-Pandemie konnte ein Großteil der sonst jährlich stattfindenden Veranstaltungen, Vorträge u. Ä. im Jahr 2020 leider nicht durchgeführt werden bzw. fanden diese nur eingeschränkt statt.

Corona-Maßnahmen
Der Pflegedienstleister „Home Instead“ stand mit einem Einkaufsservice für die älteren und kranken Mieterinnen und Mieter der gewobau zur Verfügung. Auf Anfrage erledigte Home Instead Besorgungen und Einkäufe von notwendigen Lebensmitteln, Medikamenten und Hygieneartikeln.

Die gewobau Rüsselsheim informierte alle Seniorinnen und Senioren über die Modalitäten zum Erlangen eines Impftermins gegen das Corona-Virus, zudem hat das Soziale Management auch seine Unterstützung angeboten. Das „Haus der Senioren“ in Rüsselsheim konnte ebenfalls bei Fragen und Hilfestellungen kontaktiert werden.

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 Unterhaltungsprogramme, die durch das Soziale Management organisiert werden. So finden in regelmäßigen Abständen neben Feierlichkeiten wie Oster- und Adventsfeiern sowie Sommergrillen auch themenbezogene Veranstaltungen statt. Im vergangenen Jahr mussten diese Aktivitäten wegen der Corona-Pandemie leider abgesagt werden. Allein das Sommergrillen in allen Seniorenwohnanlagen konnte stattfinden. Zu Weihnachten bekam jede*r Mieter*in ein kleines Weihnachtspräsent vor die Tür gestellt.

Es wurden zu Anfang des Jahres noch zwei Vorträge in den Seniorenwohnanlagen durch externe Kooperationspartner gehalten, wie etwa „Eine virtuelle Urlaubsreise“ bei Kaffee und Kuchen. Mehr konnten aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden.

Der geplante Vortrag „Rüsselsheim und seine Nachbarn“ in der Stadthalle Rüsselsheim konnte ebenso wegen den Kontaktbeschränkungen in der Corona-Pandemie leider nicht stattfinden.

Generationsübergreifendes Projekt mit der Bastelwerkstatt
Die gemeinsamen mit den Senioren geplanten Projekte der Bastelwerkstatt mussten entfallen. Im Lockdown haben die Kinder auf einer Staffelei Bilder unter dem Thema „Corona“ kreativ gestaltet. Des Weiteren wurden im Herbst große Kürbisse mit bunter Farbe verziert.

Stadtteilfeste
Unter dem Motto „Gemeinsam geht’s besser!“ hat „Auszeit e.V.“ und die gewobau in den vergangenen Jahren immer ein Nachbarschaftsfest organisiert, das ebenfalls 2020 coronabedingt ausfallen musste.

„Gemeinsam im Quartier – Böllenseesiedlung“
Die Neue Wohnraumhilfe und die Kooperationspartner, zu denen der bauverein AG aus Darmstadt, die gewobau, die Nassauische Heimstätte, die Evangelische Martinsgemeinde

und die Stadt Rüsselsheim am Main gehören, stellen sich gemeinsam der Herausforderung, die Böllenseesiedlung „lebenswert“ für die Bewohner, vor allem auch junge Familien und unterschiedliche Kulturen in einem gemeinsamen Projekt zu erhalten bzw. weiter auszubauen. Die unterschiedlichen Interessen im Quartier sollen gebündelt und verfolgt werden.

Das geplante Stromkastenprojekt mit zwei Schulklassen der Schillerschule musste auf das Jahr 2021 verschoben werden. Ein „Lebendiger Adventskalender“ in der Paul-Hessemer-Straße 14 fand 2020 auf eine etwas andere Art als in den Jahren zuvor statt. Die Fenster wurden mit bunten Bildern und goldenen Sternen von den Kindern geschmückt und konnten in der Adventszeit täglich bewundert werden.

„Gemeinsam im Quartier – Berliner Viertel“
Im Januar 2015 hatte sich die Stadt Rüsselsheim am Main, vertreten durch den damaligen Oberbürgermeister Patrick Burghardt, gemeinsam mit der gewobau, der Nassauischen Heimstätte, Schule, Sportverein, Kirchengemeinde, Ausländerbeirat und anderen Institutionen auf den Weg gemacht, die Nachbarschaft im Berliner Viertel zu fördern. Seit dem 01.01.2020 hat der Sozialpsychiatrische Verein Kreis Groß-Gerau e.V. das Quartiersmanagement im Berliner Viertel übernommen.

Im Januar 2020 hatte eine Schulklasse der Goetheschule Rüsselsheim am Main Vogelhäuser selbst zusammengebaut. Diese wurden im März an Pfählen im Viertel aufgehängt. Damit für die Vögel immer genug Futter vorhanden ist, haben Kinder eine Patenschaft für diese Aufgabe übernommen. Im August 2020 musste das „Sportsfun“ mit dem Auszeit e.V. aufgrund der Corona-Pandemie ausfallen. Die Solvere gGmbH kümmerte sich weiterhin um die Baumschule im Berliner Viertel.

Das Nachbarschaftsfest, welches normalerweise durch die gewobau mit dem Organisationsteam „Gemeinsam im Quartier“ sowie ortsansässigen Geschäften und Vereinen organisiert wird, musste im Jahr 2020 leider coronabedingt abgesagt werden.

Treuefeier 2020: „Wir sind gewobau – Freunde und Nachbarn“
Aufgrund der Corona-Pandemie musste die geplante Treuefeier leider ausfallen. Diese soll allerdings im Frühjahr 2022 nachgeholt werden.

MARKETING / KUNDENGEWINNUNG

Öffentlichkeitsarbeit – für Neubau am Friedensplatz
Die neue Baustelle am Friedensplatz, dem Alt-Areal des früheren Karstadt, stand im Geschäftsjahr 2020 im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit. Zu Beginn des Berichtsjahres, Ende Januar 2020, wurde die Baustelle eingerichtet. Die Neugestaltung für das Areal von der Löwenstraße bis zum Friedensplatz begann mit den Abrissarbeiten der Altgebäude. Dazu wurde eine umfangreiche Presse- und Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt, unter anderem mit der presseöffentlichen Enthüllung des Bauschildes und der Installation und Inbetriebnahme der Webcam zur Baustelle.

Das Bauprojekt und die künftige Nutzung der Erdgeschossräumlichkeiten durch die Stadt Rüsselsheim am Main verzeichnete während des ganzen Jahres große Aufmerksamkeit in der Stadtgesellschaft. Die Neubaumaßnahme fand in den Beiträgen und Kommentaren der Lokalzeitungen in regelmäßigen Abständen statt, wie zum Beispiel im Kommentar „Steinerne Visitenkarte der Innenstadt“ der Main-Spitze vom 15.06.2020. Die Lokalzeitung „Main-Spitze“ veröffentlichte zum Abrissbeginn ein journalistisches „Bautagebuch“ mit Videoclip und sehr detaillierten Beschreibungen des Abrissverlaufes. Interessierte Passanten und Besucher der Baustelle filmten regelmäßig den Stand zum Abriss und stellten diese Videoclips in die Social Media ein. Die gewobau-Unternehmenskommunikation begleitete das Projekt neben der Pressearbeit mit einer Bildergalerie und Webcam-Videos auf der Internetseite des Unternehmens sowie auf dem Bildschirm im Vermietungsbüro.

Webcam für Bauprojekt „Neubau am Friedensplatz“
Auf dem Dach des der Baustelle benachbarten Löwencenters wurde am 03.02.2020 eine Webcam installiert, die täglich Bilder aufnimmt, die dann wöchentlich in einem Zeitraffer zusammengefasst in einem Video den Baustellenfortschritt dokumentieren. Dieser Film wird regelmäßig online auf der gewobau-Website in einer Chronik des Neubaus „Friedensplatz“ eingepflegt und in eine Präsentation für den Monitor im Vermietungsbüro „forum wohnen“ eingebunden. Im Juni konnte dort auch im Zeitraffervideo die gesamte Abrissphase angeschaut werden. Die entsprechende Internetseite verzeichnete im Jahr 2020 mit knapp 4.300 Besuchen ein reges Interesse.

Fortführung Pendler-Kampagne Frankfurt-Hauptwache
Im März 2020 startete die Fortführung der 2019 begonnenen Pendler-Kampagne, die mit einer Plakat-Großfläche und einem Groundposter als Dauerwerbung an der S- und U-Bahnstation „Frankfurter Hauptwache“ auf die gewobau Rüsselsheim als regionalen Wohndienstleister aufmerksam machte. Thema war die Kampagne „Wohnen findet Innenstadt“. Diese Werbung verwies auf die Kampagnenseite „wohnen-in-ruesselsheim.de“, die vor allem auch für die Neubauprojekte des Unternehmens wie das „Wohnen am Friedensplatz“ wirbt.

Diese Internetseite verzeichnete im Kampagnenzeitraum bis Ende des Jahres rund 960 Besuche.

Neue monatliche Wohn-Newsletter
Mit regelmäßigen monatlichen Online-Newslettern informierte die gewobau seit dem Geschäftsjahr 2020 rund 450 aktuelle Mietinteressenten über die verschiedensten Themen rund ums Wohnen bei der gewobau und bot dazu neue Mietangebote. Im Januar, Februar und März wurden jeweils Online-Newsletter im neu gestalteten Layout per Mailingtool versendet. Mailingthema im Januar war der Abrissbeginn am Friedensplatz, im Februar war es die Enthüllung des Bauschildes am Friedensplatz und im März informierte der Wohn-Newsletter in einer Extraausgabe über die aktuellen Maßnahmen zur Corona-Pandemie. Weitere Wohn-Newsletter-Themen des Jahres 2020 waren: die neue Wohnanlage der gewobau in der Georg-Treber-Straße 78, die Ergebnisse der Mieterbefragung, die erste smarte Wohnung der gewobau, die Neugestaltung der Außenan-

lagen an gewobau-Liegenschaften, die Fertigstellung des Neubaus in der Frankfurter Straße 39, das illust_ratio Kunstbanner Ludwigstraße/Schulstraße sowie die erste E-Ladestation für Mieter und die neuen digitalen Hausinfotafeln. Alle Newsletter zeigten eine gute Resonanz in der Öffnungsquote (bis 39 %).

Onlinewerbung Verna-Park Wohnen II
Im Frühjahr wurde erneut Onlinewerbung für das „Wohnen am Verna-Park", hier für die neuen Wohnungen des zweiten Bauabschnitts in der Frankfurter Straße 39, auf dem Onlineportal der Lokalzeitung „Main-Spitze" geschaltet. Die Werbung diente dazu, das Thema Neuvermietung für das „Wohnen am Verna-Park" im Fokus zu halten.

Die Berichterstattung über die Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park" stieß auf breite Resonanz. So wurde die presseöffentliche Vorstellung der neuen Wohnanlage Frankfurter Straße 39 Ende Juni in Google My Business 3.649 Mal aufgerufen.

Die Newsletter der Fachzeitschriften Baunetz.de und der Baukultur Hessen (Hessen Agentur) berichteten jeweils sehr positiv über das Neubauprojekt „Wohnen am Verna-Park" als Beispiel für vorbildlichen Wohnungsbau.

Verstärkte Nutzung von Internet und Social Media als Informationsportal für die Mieterschaft und für Imagewerbung sowie Vermarktung und Vertrieb
Aufgrund der Corona-Pandemie wurden einige Anpassungen der Website und der Mobil-Website vorgenommen, um wichtige Informationen zu Maßnahmen der gewobau wie beispielsweise die temporäre Schließung der Geschäftsstelle zentral darstellen zu können. Hierzu wurde die Einstiegsseite um ein auffälliges Hinweisfeld und einen Corona-News-Teaser erweitert. Dort wurden seitdem Beiträge zu den gewobau-Corona-Schutzmaßnahmen und zu Informationen über hilfreiche Links veröffentlicht. Die Corona-News auf der Internetseite wurden im Berichtsjahr 2020 knapp 5.400 Mal aufgerufen.

Im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) sind rund 200 genossenschaftliche, kommunale und öffentliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz organisiert. Mit einem Wohnungsbestand von 400.000 Wohnungen geben sie rund 1 Mio. Menschen in Hessen und Rheinland-Pfalz ein bezahlbares, sicheres und lebenswertes Zuhause. Auch die gewobau Rüsselsheim ist Mitglied im VdW südwest.

2020 legte der VdW südwest einen Kodex mit Richtlinien für ein soziales Handeln der Wohnungsunternehmen fest. Der Kodex ist eine Selbstverpflichtung der unterzeichnenden Wohnungsunternehmen mit dem Fokus auf bezahlbares Wohnen, aktiven Klimaschutz, keine Umwandlung in Wohnungseigentum, Bau von geförderten Wohnungen, sicheres Wohnen bis ins hohe Alter hinein, kein Leerstand von Wohnungen aus spekulativen Gründen, Unterstützung des sozialen Lebens in den Quartieren und maßvolle Mieterhöhungen (auch bei Modernisierungen).

Der auch von der gewobau unterzeichnete Kodex des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft VdW südwest zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum und verantwortungsvolles Handeln für Menschen und Umwelt" mit den zentralen Aspekten des bezahlbaren und fairen Wohnens bei den öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften und deren Engagement für die Nachbarschaft und die Gesellschaft wurde auf der Internetseite der gewobau wie auch mit einer Anzeigenserie der beteiligten Partner Nassauische Heimstätte Wohnstadt und Gemeinnützige Baugenossenschaft Rüsselsheim eG veröffentlicht. Diese Anzeigenkampagne diente dazu, die besonderen Leistungen und Aktivitäten der öffentlichen Wohnungsunternehmen vor Ort in den Mittelpunkt zu rücken und diese für künftige Aufgaben zum Wohnen und zur Wohnbauentwicklung in Rüsselsheim am Main zu empfehlen.

Neues Kunstwerk für das „Malerviertel Haßloch-Nord"
Im Jahr 2020 stand die Installation eines Kunstwerks auf der Freifläche der Wohnanlage Feuerbachstraße 46 – 48 an. Das Preisgericht zur Fachjury „Malerviertel Haßloch-Nord" entschied sich am 29.01.2020 unter den acht eingereichten Entwürfen für die Arbeit „Der Maler Anselm Feuerbach und sein Modell Nanna – Eine Beziehungslandschaft" der Berliner Künstlerin Caro Suerkemper. Das Kunstwerk bezieht sich dabei auf die nicht nur berufliche Beziehung des Malers und seines Modells. Sechs Jahre lang war Anna Risi, der Maler gab ihr den Kosenamen Nanna, Modell, Muse und Geliebte von Anselm Feuerbach. Von dieser romantischen Beziehung erzählt das Kunstwerk auf poetische Weise. Auf dem Gelände, beidseitig der dort verlaufenden unterirdischen Versorgungs-/Entsorgungsleitung, wurden jeweils der Kopf des Malers und das Antlitz der Muse und Geliebten als überdimensionale Kopfskulpturen, die von einem jeweils neu angelegten Grashügel umgeben sind, installiert. Damit wurden sie künstlerische Schwerpunkte einer neuen kleinen „Parkhügellandschaft".

Die Arbeit „Beziehungslandschaft" bietet eine überzeugende künstlerische Umsetzung der Aufgabenstellung, eine exzellente plastische Qualität und für den räumlichen Kontext eine außerordentliche ästhetische Präsenz", erklärte der Juryvorsitzende Karl-Heinz Becker, Vorsitzender des Kunstvereins Rüsselsheim, zur Entscheidung des Preisgerichts. Die Jury befand, dass die Künstlerin sehr gut mit den Raumvorgaben umgegangen sei und auch mit dem Titel der Arbeit noch eine poetische Komponente setzte.

Im 3. Quartal wurde das dritte Kunstwerk des Wettbewerbs „Malerviertel Haßloch-Nord – Der Maler Anselm Feuerbach und sein Modell Nanna – Eine Beziehungslandschaft" der Künstlerin Caro Suerkemper fertiggestellt und im Rahmen einer kleinen Einweihungsfeier durch Geschäftsführer Torsten Regenstein, die Jurymitglieder, die Künstlerin und einige weitere Gäste, wie den Rüsselsheimer Kulturpreisträger Bengt Foßhag, der Öffentlichkeit übergeben.

Aufgrund der Corona-Pandemie nahmen einige Mieter*innen von ihren Balkonen und Terrassen die Gelegenheit wahr, die Künstlerin auf Abstand kennenzulernen. Im 4. Quartal wurde außerdem der Standort für das vierte Kunstwerk des Wettbewerbs „Malerviertel Haßloch-Nord" von der Fachjury für das neue Jahr 2021 ausgewählt. Dabei handelt es sich um die Westfassade des modernisierten Wohngebäudes

Oben: Neues Kunstwerk des Wettbewerbs „Malerviertel Haßloch-Nord – Der Maler Anselm Feuerbach und sein Modell Nanna – Eine Beziehungslandschaft" in der Feuerbachstraße 46 – 48.

Unten links: Geschäftsführer Torsten Regenstein und die Berliner Künstlerin Caro Suerkemper.

Unten rechts: Installation des Kunstwerkes.

Ansichten des Kunstbanners „Wohnen findet Innenstadt" mit Illustratorin und Grafikdesignerin Susanne Wohlfart und Geschäftsführer Torsten Regenstein bei der Präsentation des Projektes Kunstbanner Ludwigstraße 18/Schulstraße.

Lucas-Cranach-Straße 43 – 47, das vor vier Jahren um ein weiteres Geschoss (Dachgeschoss) aufgestockt wurde. Das Kunstwerk soll dabei Arbeit und Leben des Malers Lucas Cranach der Ältere künstlerisch thematisieren und zugleich die Neugestaltung des gesamten Gebäudes in den Fokus rücken. Die Auslobung für den Wettbewerb 2021 wurde im Dezember 2020 vorbereitet.

Kunstbanner Ludwigstraße 18/Schulstraße an die Öffentlichkeit übergeben

Mit dem Slogan „Wohnen findet Innenstadt" wirbt die gewobau seit einigen Jahren auf Bauinformationstafeln, Schaufensterbannern und -gestaltungen sowie in Exposés für ihre Neubauprojekte in der Innenstadt, seit dem Jahr 2020 nun auch am Bauzaun Ludwigstraße 18/Schulstraße. Auf dem Gelände wurde das vorherige Wohn- und Nebengebäude mit zwei Wohnungen abgerissen und ein über 27 Meter langer Bauzaun zur Sicherung des 489 Quadratmeter großen Grundstücks errichtet. Auf diesem erzählt nun ein Kunstbanner mit bunten Szenen eine humorvolle Bildergeschichte vom vielfältigen Wohnen in der Innenstadt. Bis zum Baubeginn in zirka zwei Jahren wird das Banner installiert bleiben. Für das Kunstbanner wurden drei Künstlerinnen und Künstler der Gruppe „illust_ratio" auf Empfehlung des Kunstvereins zur Gestaltung des Zaunes zum Thema „Wohnen findet Innenstadt" angefragt. Überzeugt hat der Entwurf der Illustratorin und Grafikdesignerin Susanne Wohlfart aus Franken, in deren Anwesenheit das Banner offiziell im September 2020 von Geschäftsführer Torsten Regenstein eingeweiht wurde.

Imagebefragung bei Nicht-Kunden der gewobau in Rüsselsheim

Die gewobau Rüsselsheim beauftragte im Berichtsjahr wieder eine Imagebefragung bei Nicht-Kunden/Nicht-Mietern in Rüsselsheim, die das Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH von Juni bis August 2020 durchführte. Die letzte Befragung dazu stammte aus dem Jahr 2015. Mit der neuen Befragung wollte die gewobau erneut die Resonanz auf ihre Bemühungen zur Profilveränderung als kommunaler Wohndienstleister prüfen sowie die Wahrnehmung ihrer intensiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit und ihres vielfältigen Engagements für die Stadtgesellschaft erfahren.

Die gewobau arbeitet als kommunales Unternehmen seit vielen Jahren daran, das typische Image als reiner Anbieter von öffentlich geförderten Wohnungen zum modernen, kundenorientierten Wohndienstleister und damit auch Anbieter von frei zur Vermietung stehenden Wohnungen zu wandeln. Ob diese Weiterentwicklung des Profils nun auch mit der Intensivierung der Neubautätigkeit vor Ort in der Rüsselsheimer Öffentlichkeit wahrgenommen wurde, war eines der Ziele der Wiederholungsbefragung. Die Ergebnisse zeigten, dass der kommunale Wohndienstleister nicht nur zu 100 Prozent bekannt ist, sondern mit 89 Prozent auch eine sehr hohe Zustimmung für sein Engagement und seine Tätigkeit erfuhr. 83 Prozent der Befragten gaben der gewobau eine sehr positive Bewertung für ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Stadtbild deutlich verbessert hätten. Insgesamt wurde die gewobau als kompetent und sozial engagiert wahrgenommen. Knapp zwei Drittel der Befragten (64 Prozent) gaben auch an, dass sich die gewobau stärker auf ihr Kerngeschäft und den Neubau konzentrieren solle. Ein Viertel der Befragten wünschten sich dabei weiterhin die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, den Bau von weiteren Seniorenwohnungen und die Gestaltung von innovativen Wohnkonzepten. 28 Prozent äußerten zudem den Wunsch nach zusätzlichen Aufwertungen im Außenbereich.

Oben: Symbolische Schlüsselübergabe an die Nutzer des Nachbarschafts- und Familienzentrums Böllensee.

Unten links und Mitte: Ausschnitte aus dem Alternativprogramm der gewobau-Werk- und Bastelgruppe in Zeiten der Pandemie.

Unten rechts: Von der gewobau geförderte Schreibwerkstatt an der Sophie-Opel-Schule mit Autor Nevfel Cumart.

Erklärvideo „Wohnungsübergabe – Wohnungsabnahme“
Im Dezember wurde in Zusammenarbeit mit der Abteilung Wohnungswirtschaft/Bereich Instandhaltungsbetreuung ein Erklärvideo zur Wohnungsabnahme/Wohnungsübergabe im Falle der Kündigung gedreht. Unter Mitwirkung eines Mitarbeiters der gewobau wurde ein typisches Vorgehen, Vorgespräch mit Mieter*in, Durchführung der Wohnungsabnahme und -übergabe, filmisch aufgezeichnet. Das rund vierminütige Video erklärt, was bei der Wohnungsübergabe nach der Kündigung zu beachten ist, und gibt wichtige Tipps zum Ablauf. Das Video wird ab Januar 2021 auf der Internetseite der gewobau zu sehen sein. Für die schriftlichen Kündigungsbestätigungen wird dann zusätzlich ein QR-Code vorgesehen, der auf die entsprechende Seite des Internetauftritts der gewobau verweist. So können sich die betreffenden Mietparteien vorab über die Abläufe informieren und sind damit auf das Gespräch mit dem Kundenbetreuer vorbereitet.

Schlüsselübergabe Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee
Der Neubau des Nachbarschafts- und Familienzentrums Böllensee in der Böllenseesiedlung wurde im Dezember 2020 fertiggestellt. Am Freitag, dem 18. Dezember 2020 nahmen die künftigen Nutzer, Bürgermeister Dennis Grieser für den Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main/Jugendarbeit, Kathrin Nowak für die Kindertagesstätte der Martinsgemeinde, Ute Hollingshaus für das Quartiersmanagement/Nachbarschaftszentrum Böllensee, Pfarrer Andreas Jung für die Martinsgemeinde und Andrea Kelm für den Verein Auszeit e.V., die Schlüssel für ihre Räumlichkeiten im neuen Zentrum aus den Händen von gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein und Bauleiter Joshua Hensel entgegen.

„Die Stadt Rüsselsheim könne mit dem neuen Zentrum ihr Angebot von 80 auf 99 Betreuungsplätze ausweiten und die Akteure der Gemeinwesenarbeit in der Böllenseesiedlung und deren vorbildliche Vernetzung unterstützen“, betonte Bürgermeister Dennis Grieser bei der Übergabe. Das Erfolgsmodell „Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Böllenseesiedlung“ sei beispielgebend für ähnliche Entwicklungen und Projekte in den weiteren Rüsselsheimer Stadtteilen. Die Übergabe musste coronabedingt in kleinem Kreis und draußen stattfinden. Die Mieter*innen der Seniorenwohnungen zogen bereits zuvor ein oder werden im Januar 2021 einziehen. Ein großes Einweihungsfest ist unter der Federführung des Quartiersmanagements, Frau Hollingshaus, im Jahr 2021, sobald möglich, geplant.

Engagement für die Stadtgesellschaft
Die gewobau Rüsselsheim engagierte sich weiterhin wie seit Jahren in vielfältigen Bereichen der Stadtgesellschaft. Dabei handelte es sich unter anderem um Stadtteilarbeit sowie Engagement im Stadtquartier, wie z. B. Quartiersmanagement „Gemeinsam im Quartier – Böllenseesiedlung“ und „Berliner Viertel“, mit der Unterstützung und Förderung von Kinder- und Jugendarbeit in Vereinen, mit Bildungsaktivitäten wie der Förderung von Schreibwerkstätten des Vereins Leseförderung. Die gewobau unterhält seit Jahren eine eigene Werk- und Bastelgruppe, förderte auch im Jahr 2020 mit Werbepartnerschaften Rüsselsheimer Sportvereine, ist Initiatorin und Geschäftsbesorgerin der Stiftung Alte Synagoge, förderte Kulturprogramme und Integrationsmaßnahmen an den verschiedensten Standorten in der Stadt. Nicht zuletzt unterstützte die gewobau mit ihren Maßnahmen für erneuerbare Energien und Energieeinsparungen den Umwelt- und Klimaschutz für den Standort Rüsselsheim.

Oben: Personalrecruiting auf dem Heck eines neuen E-Transporters (Renault Kangoo Z.E.) im gewobau Fuhrpark.

Unten: Anzeigenkampagne zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum und verantwortungsvolles Handeln für Menschen und Umwelt" anlässlich der gewobau-Unterzeichnung des Kodex des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft VdW südwest.

Innenstadtwerbung für und mit dem Einzelhandel
Die gewobau beteiligte sich zudem an der Weihnachtsaktion des Gewerbevereins mit dem Treffpunkt Innenstadt. Die Weihnachtsaktion des Gewerbevereins Rüsselsheim/ Treffpunkt Innenstadt bot Passanten und Besuchern der Innenstadt und der Einkaufszentren die Möglichkeit, sich an einem Gewinnspiel zu beteiligen. Sie konnten Unternehmens-Coupons, die an Weihnachtskugeln an den in der Innenstadt und den Einkaufszentren aufgestellten Weihnachtsbäumen befestigt waren, finden und bei den beteiligten Geschäften und Unternehmen Preise gewinnen, Rabatte bekommen oder Präsente nach vorheriger Anmeldung abholen. Jedem Unternehmen wurde in der Vorweihnachtszeit ein eigener Aktionstag zugeordnet. Die Aktion wurde online mit einem Werbevideo für jedes Geschäft und Unternehmen begleitet. Die Resonanz auf das Werbevideo der gewobau war mit 1.895 Aufrufen gut. Die Aktion war als Motivation für Geschäfte und Kunden in der Corona-Zeit vor Weihnachten gedacht.

Insgesamt verzeichnete die gewobau wieder eine breite Resonanz in den lokalen Medien, aber auch in Fachzeitschriften. So wurde im Jahr 2020 insgesamt 185 Mal zu über 30 verschiedenen Themen, Projekten und Aktivitäten der gewobau in den Lokalzeitungen, in den Fachzeitschriften und in überregionalen Medien berichtet. Die Themenpalette reichte von Bauprojekten, allen voran der Baubeginn und Baufortschritt am Friedensplatz, das Nachbarschafts- und Familienzentrum und der Neubau in der Georg-Treber-Straße 78, über die Kunstprojekte Malerviertel und Kunstbanner Ludwigstraße bis hin zu Aktivitäten der gewobau in eingeschränkten Corona-Zeiten sowie Energie- und Nachbarschaftsthemen.

Die gewobau ist auch regelmäßig im Newsletter der Stadt Rüsselsheim vertreten.

Zukunftswerkstatt
Im Jahr 2019 wurde die Zukunftswerkstatt ins Leben gerufen. In der Zukunftswerkstatt soll mit Hilfe eines internen Projektteams die Frage geklärt werden, wie sich die gewobau als Unternehmen im Markt in den nächsten 10 – 20 Jahren verändern wird bzw. welche gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen und immobilienwirtschaftlichen Veränderungen Reaktionen der gewobau erforderlich machen werden. Ende 2019 wurden folgende Handlungsfelder für die Zukunftswerkstatt vereinbart, die dann 2020 im Rahmen von internen Patenschaften und vom Koordinationsteam mit den Mitarbeitenden der Zukunftswerkstatt bearbeitet wurden:

- Flexible Grundrisse und Wohnraummanager
- Digitale Haustafeln
- Mobilitätskonzepte
- Strategische Quartiersentwicklung

Die einzelnen Ergebnisse der jeweiligen Handlungsfelder wurden im Rahmen einzelner Workshoptage unter Leitung einer Unternehmensberatung dargestellt und die weitere Vorgehensweise besprochen.

Bei den Handlungsfeldern „Flexible Grundrisse“ und „Wohnraummanager“ wurde eine Mieterbefragung in den Stadtteilen Haßloch-Nord und Berliner Viertel zu den Wünschen der Mieter*innen, wie sie sich ihre Wohnung in der Zukunft vorstellen, durchgeführt. Darüber hinaus kam im dritten Quartal 2020 ein Kontakt von werk.um Architekten sowie dem Institut für Klima, Umwelt und Energie aus Wuppertal zustande. Hier konnte eine Kooperationsvereinbarung zur wissenschaftlichen Begleitung von Wohnraumoptimierung geschlossen werden. Gemeinsames Ziel in dieser Vereinbarung ist die Analyse und Darlegung von Raumpotenzialen durch Umbau und Aufzeigen von Grundrissvarianten von Bestandsgebäuden mit überschlägigen Baukosten. Das Projekt „OptiWohn“ wird gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung. In diesem Zusammenhang soll auch ein Konzept für einen Wohnungstausch erarbeitet werden, da viele ältere Mieter auch nach dem Auszug ihrer Kinder in großen für Familien gedachten Wohnungen verbleiben, während sehr viele Familien gerade diese Wohnungen suchen, da sie in zu kleinen Wohnungen leben. In einem weiteren Schritt soll auch das Soziale Management der gewobau eingebunden werden und gezielt auf die älteren Mieter der gewobau mittels Interview zugehen.

Ein weiteres Handlungsfeld beschäftigte sich mit der Einführung von „Digitalen Hausinfotafeln“. Hierbei handelt es sich um einen Bildschirm, der im Treppenhaus des Wohngebäudes angebracht wird und ähnlich wie ein Tablet bedient werden kann. Auf diesen elektronischen digitalen Hausinfotafeln werden verschiedene Informationen für die Mieterschaft angeboten. Neun digitale Haustafeln wurden im Dezember 2020 bereits in großen Mehrfamilienhäusern, eine im Kundencenter der Geschäftsstelle, die insgesamt ca. 300 Wohneinheiten umfassen, installiert. Im Laufe des nächsten Jahres wird die Resonanz auf die Geräte getestet. Dabei soll die Akzeptanz im Hinblick auf eine etwaige flächendeckende Einführung geprüft werden.

Mit dem sehr umfangreichen Handlungsfeld der verschiedenen Mobilitätskonzepte befasste sich das dritte Team. Auch hier wurde über die Sommermonate eine Mieterbefragung durchgeführt, in der erforscht wurde, wie die Mieterschaft der gewobau zu den unterschiedlichen Mobilitätskonzepten wie z. B. Car-Sharing, Bike-Sharing usw. steht. Es wurde ein mögliches Start-up für Lastenfahrräder, welches in absehbarer Zeit im Berliner Viertel umgesetzt werden könnte, vorgestellt. Außerdem wird sich die Projektgruppe mit dem Arbeitgeberleasing von Fahrrädern beschäftigen.

Auch die strategische Quartiersentwicklung wird im Rahmen der Zukunftswerkstatt behandelt. Hierzu wurde eine spezielle Software erworben, mit deren Hilfe neue Ideen und Anregungen von verschiedenen Mitarbeitendengruppen gewonnen werden können.

DIGITALE NEUERUNGEN BEI DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM

SYSTEMUMSTELLUNG ZUM 01.01.2021

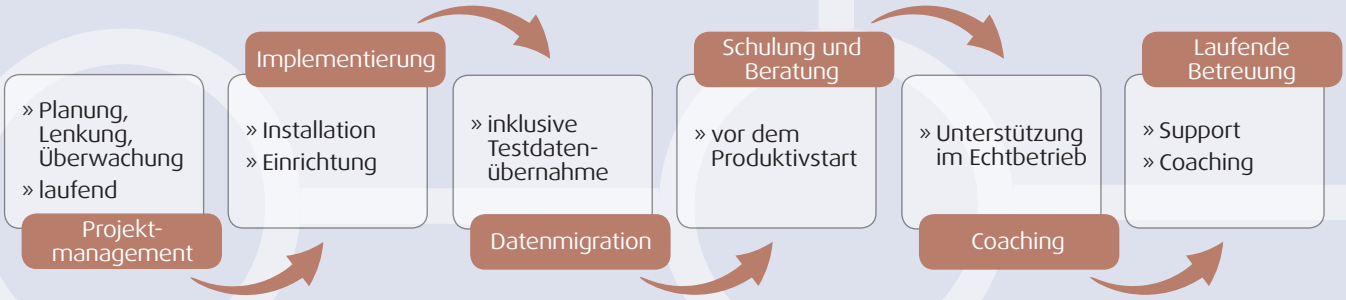
MIT BEGINN DES JAHRES 2021 HAT DIE GEWOBAU RÜSSELSHEIM EINEN SYSTEMWECHSEL IN IHREM ZENTRALEN VERWALTUNGSPROGRAMM VOLLZOGEN.

Seit dem 01.01.2021 ersetzt das neue sogenannte ERP-System (siehe Erläuterungskasten*) mit dem Namen GAP immotion das alte Programm, welches seit dem 01.01.2000 genutzt wurde. Für die gewobau bedeutet die Einführung der neuen Software eine ganze Reihe an neuen Möglichkeiten und ist zudem für die Weiterentwicklung und die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsunternehmens von großer Bedeutung.

Die Vorbereitungen für den Systemwechsel beschäftigten uns bereits seit dem Spätsommer 2019 mit der Bildung einer innerbetrieblichen Projektgruppe, die sich bereits frühzeitig mit den strukturellen Vorüberlegungen auseinandergesetzt hat.

Die Projektgruppe wurde nach zwei Schwerpunkten aufgeteilt, die sich mit den technischen als auch mit den kaufmännischen Anforderungen gleichermaßen beschäftigte.

In einem Auftakttermin wurde gemeinsam mit der GAP GmbH der Projektablaufplan und die dazugehörige zeitliche Ablaufschiene festgelegt.



* WAS BEDEUTET ERP-SYSTEM?

Ein Enterprise-Resource-Planning-System oder kurz ERP-System dient der funktionsübergreifenden Unterstützung sämtlicher in einem Unternehmen ablaufender Geschäftsprozesse. Es enthält Module für die Bereiche Beschaffung, Produktion, Vertrieb, Anlagenwirtschaft, Personalwesen, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling usw., die über eine gemeinsame Datenbasis miteinander verbunden sind.

Die wichtigsten Ziele neben der Projektorganisation waren zunächst:

VORBEREITUNG UNSERES LAUFENDEN SYSTEMS FÜR EINE ERFOLGREICHE UMSTELLUNG

✓ Bereinigung der Stammdaten
✓ Verwendungsabgleich aktuelles System mit neuem System
✓ Aufbereitung von Drittdaten

SCHNITTSTELLENTHEMEN AUFGREIFEN UND LÖSUNGEN AUSWÄHLEN

✓ Archiv
✓ Handwerkerportal
✓ Wohnungsübergabe
✓ Verkehrssicherung
✓ Interessentenverwaltung

VORLAGEN UND REPORTING VORBEREITEN

DIE ZU PRÜFENDEN STAMMDATEN WAREN AUFGRUND DER LANGJÄHRIGEN NUTZUNG DES VORGÄNGERSYSTEMS WOWINEX VON HAUFE EINES DER GRÖSSTEN AUFGABENPAKETE, DIE DIE PROJEKTGRUPPE IM VORFELD ZU BEWÄLTIGEN HATTE.

ÜBERSICHT DER ZU PRÜFENDEN STAMMDATEN

» Wirtschaftseinheiten
» Erfolgs- und Bestandskonten
» Kreditoren- und Debitorendaten
» Anlagevermögen
» Darlehensstammdaten
» Probesollstellung
» Auftragsarten
» Gewerkestruktur

ERGEBNISSE DER STAMMDATENPRÜFUNGEN

» Bereinigung der Konten:
→ Erfolgs- und Bestandskonten von 2.500 auf 1.500
→ Kreditoren- und Debitorenkonten von rund 3.500 auf 1.000

» Umstrukturierung der restlichen 1.500 Erfolgs- und Bestandskonten von 8 auf 6 Stellen

» Bereinigen des gesamten beweglichen und unbeweglichen Anlagevermögens:
→ 32 „inaktive" Wirtschaftseinheiten von 252 werden nicht übernommen
→ Abgeschriebenes bewegliches Anlagevermögen wird nicht übernommen

» Aufbau neuer Inventarnummern für bewegliche und unbewegliche Inventare (insgesamt rund 3.500 Datensätze)

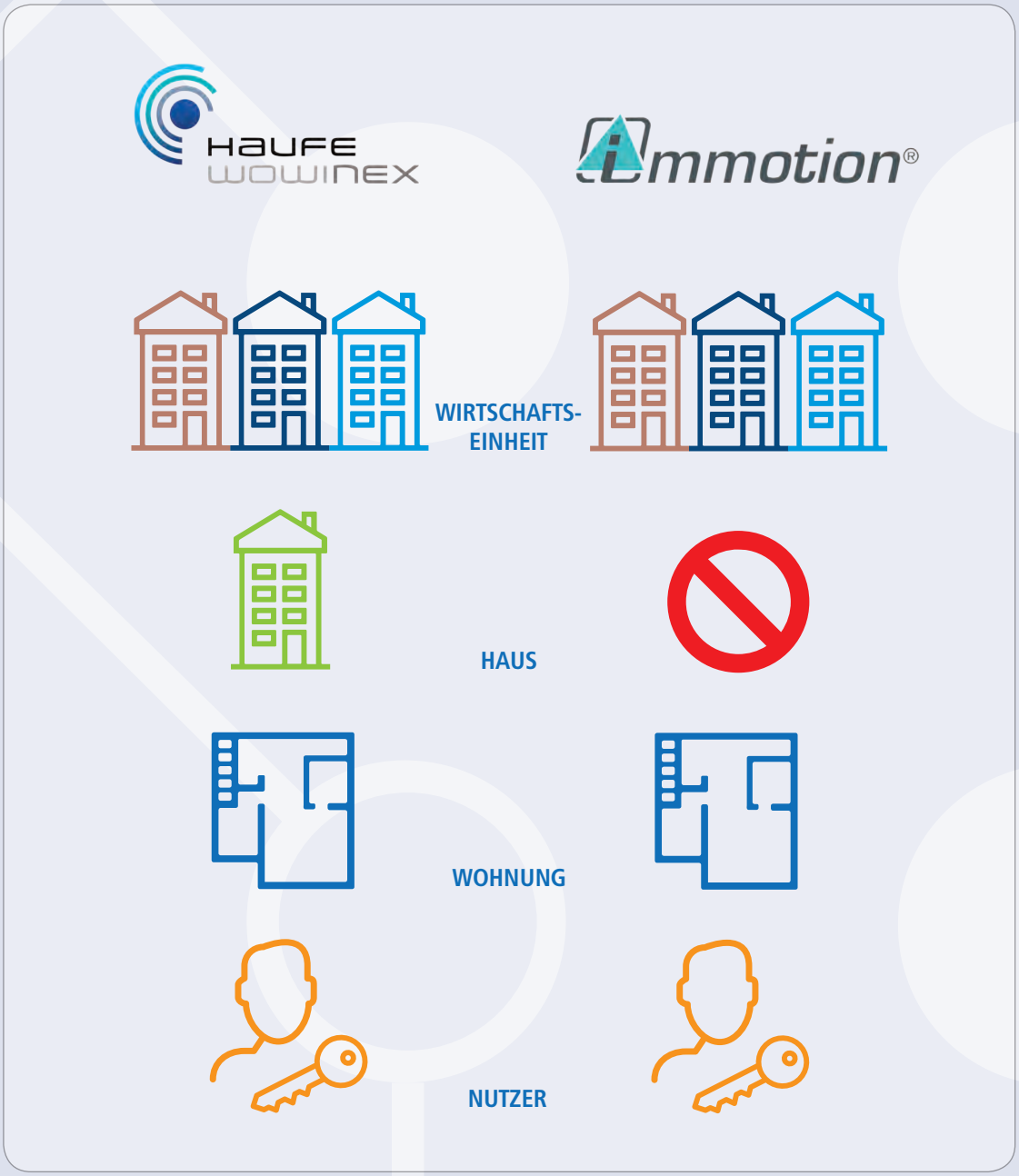
» Rund 400 laufende Darlehensverträge wurden manuell im Testsystem angelegt und einzeln auf Vollständigkeit geprüft

» Prüfung der aktuellen Auftrags- und Gewerkestruktur
✓ Instandhaltungsaufträge werden im Portal durch Anwahl einer Budgetposition ausgelöst. Aktuelle Auftragsarten müssen aufgelöst und umstrukturiert werden
✓ Getrennte Gewerkestruktur zwischen Instandhaltung und Großmodernisierung/Neubau
✓ Reduzierung der Instandhaltungsgewerke von 140 auf 48

» Aufbau und Einführung eines Baubuchs für Investitionsprojekte im ERP-System inkl. neuer 3-stelliger Gewerkenummern anhand der DIN 276
→ Dadurch Investitionskosten zukünftig projektbezogen transparent darstellbar

» Anpassungen der Adressdaten
→ 7.800 Datensätze wurden geprüft und 1.750 Datensätze mussten angepasst werden

» Veränderung der Wohnungsdaten



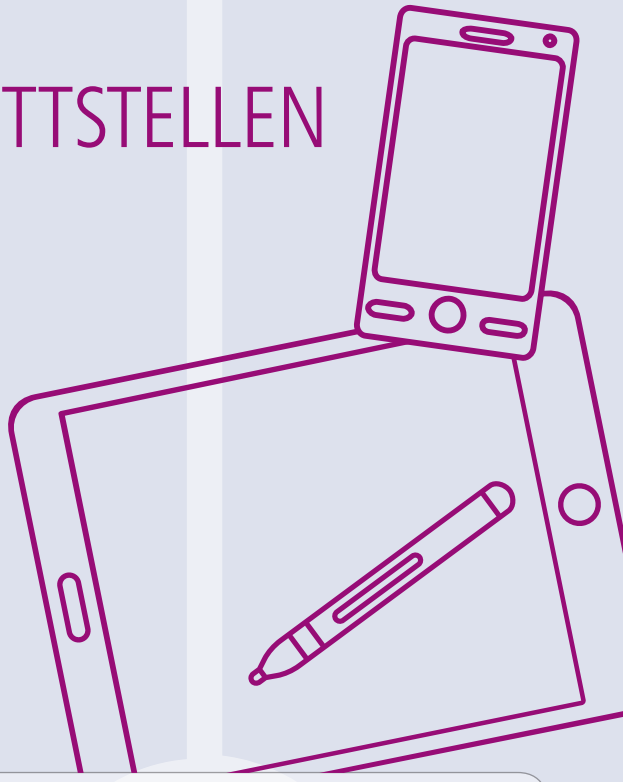
WARUM „IMMOTION“ VON DER GAP GROUP GMBH?

Nach 20 Jahren ohne wesentliche Weiterentwicklungen mit der Software „Wowinex“ von der Haufe-Gruppe bildete sich eine interne Projektgruppe mit dem Ziel, sich zunächst einen Marktüberblick zu verschaffen. Ausschlaggebend für die gewobau Rüsselsheim waren mehrere Kriterien bei den Anbietern, die Unternehmensgröße, der Kundenstamm, die Entwicklungsfähigkeit sowie die Integration des vorhandenen Archivsystems der gewobau.

Nachdem insgesamt drei Produkte in die engere Auswahl kamen und Teile der Belegschaft in die Produktvorstellungen miteingebunden wurden, fiel die Wahl auf das Produkt „immotion“ von der GAP Group.

Zudem wurde ein externer Berater bei der Entscheidungsfindung einbezogen. Das Produkt der GAP Group GmbH wurde von allen Beteiligten in Bezug auf die Anforderungen, die Übersichtlichkeit und die Gesamtkosten präferiert. Nicht zuletzt liegt bei der Wahl von „immotion“ auch die große Zuversicht darauf, dass bei individuellen Kundenwünschen die Flexibilität des mittelständischen Softwarehauses größer ist als bei größeren Softwarehäusern.

ANBINDUNG VON SCHNITTSTELLEN



Durch die ERP-Ablösung von Haufe Wowinex zu GAP immotion ersetzt das neue Handwerkerportal und der Mieterwechsel der Immo-Portal-Services GmbH aus Hamburg, kurz Immo-Office, das alte Haufe-Handwerkerportal.

Zukünftig werden über die Schnittstellenanbindung der Immo-Office die Auftragsvergabe der Instandhaltung sowie die Mieterbelastungen gesteuert und anhand einer automatisierten Schnittstelle erfolgt der Datenaustausch in beide Richtungen (Objektdaten, Mieterdaten, Ausstattungen, Aufträge, Budgetpositionen, Rechnungen).

Mit der zusätzlichen Software Immo-Office wird seit dem 01.01.2021 der digitale Wohnungswechsel durchgeführt. Somit ersetzt die neue Lösung die Haufe Mieterwechsel App. Die zuständigen Mitarbeiter können einen Vorgang direkt vor Ort anlegen, über das Tablet Daten aufrufen, ändern und Aufträge generieren. Dadurch werden automatisierte Mitteilungen an andere Prozessbeteiligte übermittelt, wie u. a. an die Kundenbetreuer oder externe Partner.

Neben dem digitalen Wohnungswechsel wird auch das sogenannte Vorgangsmanagement in Immo-Office abgewickelt. So können Externe künftig direkt im Portal u. a. Beschwerden eingeben, diese Vorgänge werden automatisiert den jeweiligen Kolleginnen und Kollegen der gewobau zugewiesen und in Posteingängen dargestellt.

Aus jedem Vorgang kann unmittelbar eine Beauftragung von Handwerkern durchgeführt werden. So ist jeder Vorgang von der Auslösung bis zur Endbearbeitung sicht- und auswertbar.

Durch die vorhandene Schnittstelle zwischen immotion und Immo-Office können hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Liegenschaften Änderungen und Neuerstellungen von Prüfungen direkt dokumentiert werden. So ist der Status einer Prüfung für den einzelnen Mitarbeiter jederzeit auf dem Diensthandy einsehbar, auch hier kann ein Auftrag direkt über das Smartphone ausgelöst und entsprechende Fotos der Liegenschaft beigefügt werden.

Entsprechende Mängel erscheinen als Aufgabe im Portal zur Weiterverarbeitung. Zudem erfolgt eine digitale Ablage der Prüfungen in Form von Protokollen.

WELCHE VORTEILE SEHEN DIE BETEILIGTEN PROJEKTMITGLIEDER FÜR DIE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER GEWOBAU?

„Das neue ERP-System immotion von der GAP hat einen übersichtlichen, modularen Aufbau, sodass die System-oberflächen meistens selbsterklärend sind. Dadurch, dass wir in den nächsten Jahren zahlreiche Investitionsprojekte durchführen werden, möchten wir zukünftig versuchen, das Baubuchmodul im neuen System zu nutzen und projektbezogene Auswertungen generieren."

Simon Hofmann, Abteilungsleiter Betriebswirtschaft

„Durch die neue Struktur der Gewerke für den Bereich der Instandhaltung können diese intuitiver ausgewählt und im Nachhinein ausgewertet werden. Die Auftrags-schreibung in diesem Bereich ist zudem sehr viel über-sichtlicher geworden, was den Arbeitsablauf erleichtert. Durch die Möglichkeit, Aufträgen mehrere Dokumente als Anlage hinzuzufügen, hat man zudem alle notwen-digen Informationen auf einen Blick. Dies erleichtert die Kommunikation mit den Auftragnehmern, die das Handwerkerportal nutzen. In dem Handwerkerportal werden nach Abschluss der Arbeiten auch alle Kosten abgebildet und dazugehörige Rechnungen können sofort online ohne Papierrechnung bearbeitet und freigegeben werden."

Alina Horf, Bauleiterin Abteilung Technischer Service

„Mir hat es sehr viel Freude gemacht, das Potenzial des neu eingeführten Baubuchs mit zu erarbeiten. Dies wird in Zukunft die Zusammenarbeit der verschiedenen Abteilungen bei Großmodernisierungen und Neubauten erleichtern und eine Kostentransparenz darlegen."

Olga Lang, Bauleiterin Technische Abteilung Bau

„Gewinnbringend ist der Einsatz von Schnittstellenprogrammen. Durch die Digitalisierung von Prozessen lassen sich diese beschleunigen und potenzielle Fehlerquellen minimieren."

Marco Arcidiacono, IT-Administrator

„Im Bereich der WW (Abteilung Wohnungswirtschaft) bietet immotion speziell für Mieterhöhungen einen differenzierten Ansatz. Je nachdem, welche Art von Mieterhöhungen betrachtet werden, beginnt der jeweilige Prozess in einem eigenen Untermodul (z. B. für Mieterhöhungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen im Untermodul „Mietanpassung § 558 BGB Vergleichsmieten"). Hierdurch kann man sich zunächst einen spezifischen Überblick verschaffen, welche Erhöhungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, und entscheiden, welche davon tatsächlich im weiteren Prozessablauf realisiert werden sollen. Im Anschluss daran führen aber alle Ansätze in den jeweiligen Untermodulen in ein gemeinsames Verwaltungsmodul („Mietanpassung verwalten und mitteilen"). In diesem Modul werden dann alle aktuellen Mieterhöhungen aus den jeweiligen Untermodulen dargestellt und man kann diese sogar selektiv betrachten und bearbeiten. Diese Gesamtdarstellung vermittelt eine bessere Übersicht und erleichtert die Überwachung und Abwicklung."

Ralph Engel, stellv. Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft

NACHHALTIGKEIT ALS UNTERNEHMENSZIEL

EINE UNTERNEHMENSAUFGABE

DIE NACHHALTIGKEIT RÜCKT IM GESELLSCHAFTLICHEN KONTAKT IMMER MEHR IN DEN FOKUS AUCH DES UNTERNEHMERISCHEN HANDELNS. GERADE DIE GESUNDHEITLICHE, WIRTSCHAFTLICHE, SOZIOÖKONOMISCHE UND ÖKOLOGISCHE KRISE DURCH DIE CORONA-PANDEMIE MIT IHREN BEGLEITERSCHEINUNGEN, DIE SICH DURCH DIE GESAMTE GESELLSCHAFT, WIRTSCHAFT UND KULTUR ZIEHEN, STELLEN DAS THEMA NACHHALTIGKEIT DES HANDELNS UND WIRKENS, DER WIRKUNGEN VON HANDELN UND HANDLUNGEN IN EINEN VÖLLIG NEUEN BLICKPUNKT.

Es geht nicht mehr allein um die Herkunft und Bearbeitung von Material und Bearbeitungsprozessen, sondern immer mehr auch um Einstellungen, Aktivitäten und Haltungen des Einzelnen, von Gruppen und eben auch von Unternehmen. Dies hat die Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2020 auch für die gewobau Rüsselsheim deutlich zum Vorschein gebracht. Ein Schwerpunkt des Geschäftsberichtes 2020 der gewobau wird sich deshalb besonders dem Thema **Nachhaltigkeit** widmen.

Wer Wohnungen baut, vermietet und verwaltet, also für das Zuhause anderer sorgt, hat eigentlich auch immer die Zukunft im Blick. Immobilien sind langlebige Wirtschaftsgüter. Deshalb schließen die Unternehmensziele und Leitlinien der gewobau seit vielen Jahren nachhaltige Ziele ein. Beim Bauen und bei der Pflege und Unterhaltung der Gebäude und Wohnanlagen sowie nicht zuletzt bei den Wohnungen und dem Wohnumfeld geht es dabei in erster Linie um Material, Baumaterial, Dämmmaterial, Leitungen und Ausstattungsgegenstände. Das wollen wir mit umweltfreundlichen, langlebigen Produkten und Energievermeidungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen umsetzen. Dazu zählen moderne, energieeffiziente Heizungssysteme ebenso wie Dämmmaßnahmen, Leitungssynergien wie Nahwärmenetze, Blockheizkraftwerke bis hin zu Elektrosanierungen und natürlich auch die E-Mobilität mit dem Einsatz von E-Fahrzeugen im unternehmenseigenen Fuhrpark bis hin zu E-Ladestationen an Parkanlagen für die Mieterschaft.

DAS NACHBARSCHAFTS- UND FAMILIEN-ZENTRUM NACHHALTIGE NACHBARSCHAFT

Nachhaltigkeit bedeutet für uns aber auch Unterstützung und Förderung von nachbarschaftlichem und gesellschaftlichem Zusammenhalt und Integration. Dafür stehen im Geschäftsjahr 2020 neben zahlreichen Fördermaßnahmen für Vereine und gemeinnützige Institutionen auch der Bau und die Fertigstellung des Nachbarschafts- und Familienzentrums in der Böllenseesiedlung. Dieses erste Nachbarschafts- und Familienzentrum seiner Art in Rüsselsheim am Main ist ein zukunftsweisendes Gebäudekonzept von aktiv gelebter und vorgelebter Nachbarschaft und friedvollem Zusammenleben und Zusammenarbeiten vor Ort. „Wir haben als Stadt gemeinsam mit der Martinsgemeinde die Finanzierung auf sichere Beine gestellt. Das bietet beiden Seiten – Jugendhilfeplanung und Kirchengemeinde – Planungssicherheit für die nächsten 25 Jahre. Gleichzeitig freuen wir uns, die Akteure der Gemeinwesenarbeit in der Böllenseesiedlung und deren vorbildliche Vernetzung unterstützen zu können“, so Bürgermeister und Sozialdezernent Dennis Grieser bei der Schlüsselübergabe zum Projekt.

Von der Kindertagesstätte bis zur Seniorenwohnung und Jugendarbeit/-treff sind nicht nur alle Generationen dort vertreten. Es ist durch die Trägerschaft der Kirchengemeinde auch ein gemeinnütziger Treffpunkt gedacht, an dem sich die verschiedensten Akteur*innen im Quartier untereinander austauschen und ansprechen können.

Besichtigung der Baustelle des Nachbarschafts- und Familienzentrums Böllensee mit Geschäftsführer Torsten Regenstein, Prokurist Thomas Steininger, Bauleiter Joshua Hensel und Stadtrat Nils Kraft.

Schlüsselübergabe an Geschäftsführer Siegfried Schwaab vom Sozialpsychiatrischen Verein Groß-Gerau e.V. für die neuen Wohnungen in der Georg-Treber-Straße 78.

QUARTIERSMANAGEMENT/ QUARTIERSARBEIT

Quartiersarbeit gibt es auch nachhaltig im zweiten Quartier, im Berliner Viertel. Hier haben die Stadt Rüsselsheim, die gewobau Rüsselsheim und die Initiativen, Gruppen und Aktiven vor Ort mit dem Sozialpsychiatrischen Verein SPV einen engagierten und im Viertel gut vernetzten Koordinator und Organisator für die Aktivitäten gewinnen können. Der Verein unterhält im Viertel in einer Wohnanlage der gewobau nicht nur eine Geschäftsstelle mit Tagesstätte, sondern nutzt seit dem Geschäftsjahr 2020 auch eine Etage im neuen Wohngebäude Georg-Treber-Straße 78 für eine betreute Wohngruppe.

Mehr als

428 t

CO_2-Einsparung

im Jahr 2020, durch alle Anlagen für erneuerbare Energien der gewobau

POSITIVE ENERGIEBILANZ

Die gewobau ist aber vor allem auch bei den klassischen Nachhaltigkeitsthemen wie Energieeinsparung und E-Mobilität aktiv. Alle Anlagen für erneuerbare Energien bei der gewobau sparten im Jahr 2020 mehr als 428 Tonnen Kohlendioxid CO_2 ein.

Die Energiebilanz 2020 für die unternehmenseigenen Solarenergieanlagen und die Blockheizkraftwerke der gewobau weist aus, dass mehr klimaneutrale Energie als je zuvor erzeugt werden konnte. Die 17 Photovoltaikanlagen auf und an gewobau-Gebäuden, auf der Geschäftsstelle und am Parkplatz in der Grabenstraße, alle 29 Solarthermieanlagen auf den Wohngebäuden sowie die Blockheizkraftwerke in der Robert-Bunsen-Straße und der Frankfurter Str. 41 erzeugten im Jahr 2020 insgesamt 710.197 Kilowattstunden Strom und 979.880 Kilowattstunden Wärme.

Alle erneuerbaren Energieerzeuger auf und in den gewobau-Wohnanlagen zusammen lieferten im Geschäftsjahr 2020, dazu zählen auch die verpachteten Photovoltaikanlagen auf den gewobau Dächern, zum Beispiel am Böllenseeplatz und in der Lenbachstraße, insgesamt 1.689.077 Kilowattstunden Energie und sparten damit mehr als 428 Tonnen Kohlendioxid ein.

Zur Kohlendioxideinsparung und damit zum lokalen Klimaschutz tragen aber neben der Energieerzeugung auch die verschiedenen Maßnahmen der gewobau wie die Nutzung alternativer Energien wie Ökostrom der Stadtwerke beim Allgemeinstrom oder auch Energievermeidung wie die Dämmung der Gebäudehülle bei. Zusammen mit weiteren Energiesparmaßnahmen wie Wärme- und Schallschutzfenstern erreichte die gewobau damit eine Kohlendioxideinsparung im Jahr 2020 in Höhe von 9.615 Tonnen.

Die 12 Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Hessenrings 15 – 19, Im Reis 24 – 26 und Spessartring 2 – 14, die für das Mieterstromangebot der Stadtwerke eingesetzt werden, erbrachten 214.550 Kilowattstunden Strom und sparten damit über 60 Tonnen Kohlendioxid ein. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche lag 2020 im Gesamtportfolio der gewobau bei 118,59 Kilowattstunden, was einer Energieeffizienz von Klasse D entspricht.

Photovoltaikanlage auf den Dächern der Wohngebäude Feuerbachstraße 46 – 54.

Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen mit über

1,8 Millionen Wohneinheiten

KLIMAWANDEL UND INITIATIVE WOHNEN.2050

Die CO_2-Emissionen und der damit einhergehende Klimawandel sind eines der drängendsten Probleme in der Gesellschaft. Die gewobau Rüsselsheim stellt sich dieser Herausforderung und wird ihre Bemühungen zu diesem Thema verstärken. Seit dem 1. Januar 2021 nimmt das Unternehmen an der Initiative Wohnen.2050 „IW.2050" teil.

Die IW.2050 ist ein Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen mit mittlerweile über 1,8 Mio. Wohneinheiten. Das gemeinsame Ziel ist es, sich der Aufgabe des Klimawandels mit Knowhow-Austausch, gegenseitiger Unterstützung und gemeinsamer Arbeit an praktischen Lösungen zur Reduzierung der CO_2-Emissionen im Wohnungsbestand zu stellen.

Als erstes Zwischenziel hat die gewobau im Geschäftsjahr 2020 für das Jahr 2021, neben der Erhöhung der Modernisierungsquote im eigenen Wohnungsbestand, die erstmalige CO_2-Bilanzierung für das Unternehmen formuliert. Hieraus werden Rückschlüsse für die zukünftige Klimastrategie herausgearbeitet, um so neben der Reduzierung der Heizkosten auch zur Reduzierung der CO_2-Emissionen in Rüsselsheim am Main beizutragen.

INITIATIVE WOHNEN.2050

WEITERE E-FAHRZEUGE IM GEWOBAU-FUHRPARK

Seit 2011 nutzt die gewobau E-Mobile in ihrem unternehmenseigenen Fuhrpark. Der Fuhrpark wurde aktuell im August 2020 um zwei weitere E-Fahrzeuge, zwei Transporter von Renault (Kangoo Z.E.), auf nun 10 E-Mobile erweitert. Damit sind jetzt über 52 Prozent des gewobau-Fuhrparks auf E-Mobilität umgestellt. Die E-Mobile eignen sich sehr gut für den täglichen Arbeitseinsatz der technischen Kundenbetreuer und Mitarbeiter im Botendienst, da hier zumeist nur Kurzstrecken gefahren werden, und leisten damit ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit im Unternehmen.

Ein wichtiges Thema ist das Auftanken mit Strom. Die E-Mobile werden täglich aufgeladen. Zwei Solarcarports hat die gewobau auf dem unternehmenseigenen Parkplatz installiert, sie werden über Solarzellen gespeist und für die E-Mobile genutzt. Für die neuen Fahrzeuge, die laut Hersteller bis zu 200 km unter Realbedingungen weit fahren können, wurden zwei neue Stromladestationen, sogenannte „Wallboxen“, in den Garagen der Kundenbetreuer eingerichtet. Hier gibt es nun insgesamt 4 Ladestationen. Über das Verbundprojekt CLEVER-Electric-City hatte die gewobau im Jahre 2018 bei dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt Fördermittel für „Wallboxen“ für die Dienstfahrzeuge, aber auch als Ladestationen für die Mieter beantragt und die Genehmigung dafür bekommen.

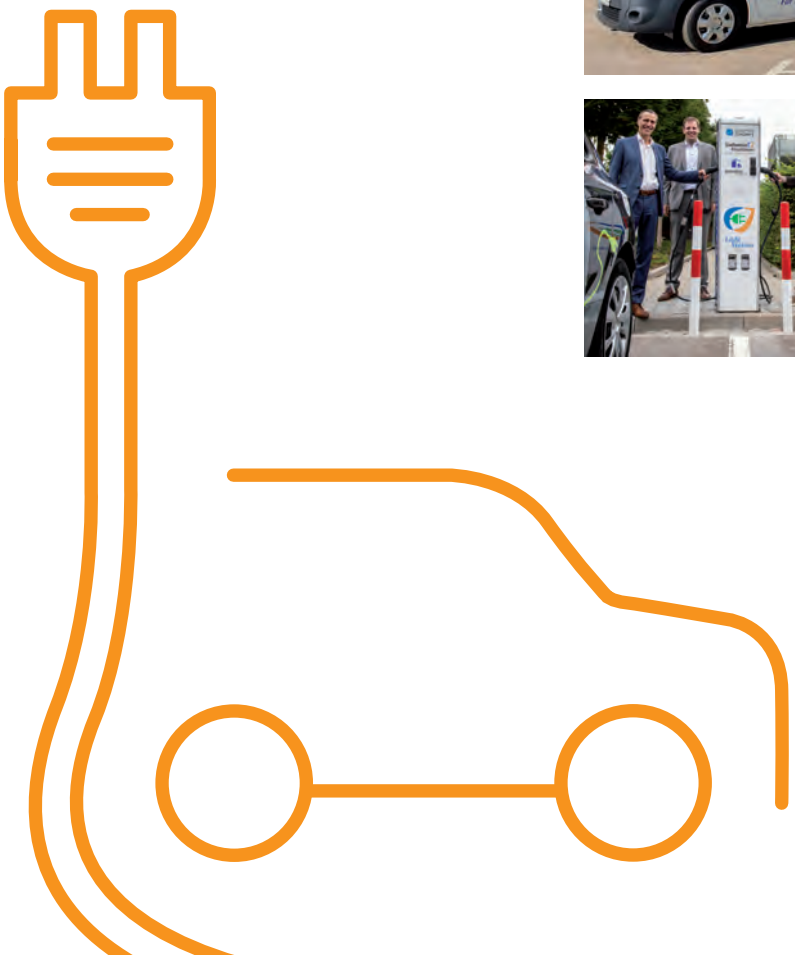
Die erste E-Ladestation wurde im Geschäftsjahr 2020 in Betrieb genommen und bietet Mietern mehr Komfort, da sie ihr Fahrzeug bequem vor Ort aufladen können. Für die quartiersbezogene Flatrate hat die gewobau einen Pauschalpreis für Garagenmiete/Parken, Aufladen und Infrastruktur vereinbart.

Die E-Mobilität ist ein wichtiger Baustein im energetischen Handlungskonzept der gewobau.

Oben: Geschäftsführer Torsten Regenstein übergibt die erste Mieter-Aufladestation für E-Fahrzeuge an die Eheleute Passet in Bauschheim.

Mitte: Geschäftsführer Torsten Regenstein und die Technischen Kundenbetreuer Murat Yagmur (links) und Jürgen Hartkorn (rechts) mit ihren neuen Renault Kangoo Z.E. E-Fahrzeugen.

Unten: Neue E-Ladestation im „Quartier der Zukunft“ der Stadtwerke an der Wohnanlage „Horlache Park“ der gewobau.



ZWEITES HOLZPARKDECK

Nach der Fertigstellung des ersten Holzparkdecks in der Robert-Bunsen-Straße 33 – 37 in Rüsselsheim am Main, die bundesweit Aufmerksamkeit fand, wurde im Geschäftsjahr 2020 ein weiteres Holzparkdeck für 77 Stellplätze erstellt. Das neue Holzparkdeck ist ähnlich wie das erste Holzparkdeck konstruktiv und auch städtebaulich komplett neu konzipiert. Die gewobau Rüsselsheim stellt dazu ein innovatives und nachhaltiges Parkraumkonzept für die Schaffung von neuen Parkdecks vor. Dafür wurden regenerative Baustoffe und LED-Technik in der Beleuchtung eingesetzt sowie vier E-Ladestationen geschaffen.

Großes Foto: Das neue Holzparkdeck 3 in der Robert-Bunsen-Straße 29 mit moderner LED-Beleuchtung.

Kleines Foto: Eine der vier E-Ladestationen im neuen Holzparkdeck.

GRÜNE MASSNAHMEN FÜRS WOHNUMFELD

Links: Boot-Beete an und um Bäume und Gehölze im Berliner Viertel.

Rechts: Geschäftsführer Torsten Regenstein auf der neuen gewobau-Ökowiese im Berliner Viertel.

Zur Erinnerung, dass Rüsselsheim am Main eine Stadt am Fluss ist, hat die gewobau im Jahr 2020 erstmals Beete an und um Bäume und Gehölze im Berliner Viertel mit Schutzumrandungen in Boot-Form angelegt. Die Mitarbeitenden der Firma Solvere, ein Unternehmen der Werkstätten für Behinderte, mit dem die gewobau auch bei der Grünpflege zusammenarbeitet, ergänzten dazu noch Stauden und Zwiebelblumen sowie Dekoration und Beschilderung und übernehmen seitdem die gärtnerische Betreuung. Rund 10 stabile Boot-Beete an den neuen Baumpflanzungen finden sich seitdem an den gewobau-Liegenschaften im Berliner Viertel. Damit möchte die gewobau auch mit Neu- und Nachpflanzungen von Bäumen und Blumen/Stauden weitere Nachhaltigkeit im Außenbereich schaffen. Wahrnehmbar im öffentlichen Raum sollen Anwohnern, Besuchern und Passanten die Themen „Klimawandel und Grün“ und die „Stadt am Fluss“ nahegebracht werden.

Die neuen „Beet-Boote“ ergänzen die bereits angelegten Naturwiesen und werden im kommenden Jahr 2021 mit sogenannten „Ökowürfeln/Kleintierhotels“ in einigen gewobau-Liegenschaften fortgeführt.

LAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 wird aufgrund der Corona-Pandemie als ein historisches Jahr mit einer einzigartigen konjunkturellen Entwicklung in die Geschichte eingehen. Die Corona-Krise ist eine globale Krise, die ihresgleichen sucht und die Welt wie einen Blitz getroffen hat. Als zu Beginn des Jahres 2020 in Wuhan, einer Großstadt in China, die erste Infektionswelle mit dem neuartigen Coronavirus ausbrach, war nicht abzusehen, welches Ausmaß sie annehmen würde.

Wenige Wochen danach stand die gesamte Welt inmitten einer gesundheitlichen und ökonomischen Krise, wie man es noch nie zuvor gesehen hat. Das Herunterfahren weiter Teile des öffentlichen Lebens sowie ökonomischer Aktivitäten, wie u. a. ein Lockdown von Produktionsstätten, waren die Folge. Im Frühjahr 2020 fiel die Weltwirtschaft in eine beispiellose Rezession. Die Corona-Krise hat zu einem weltweiten Einbruch des Wirtschaftswachstums geführt, wie es ihn seit dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr gegeben hat, und die Folgen gehen weit über die Weltfinanzkrise 2008 hinaus. Allerdings konnte die Wirtschaft in der 2. Jahreshälfte aufgrund der fallenden Infektionszahlen und der damit verbundenen gesellschaftlichen Lockerungen einen kräftigen Aufschwung verzeichnen, der wiederum in Teilen durch die 2. Welle der Infektionen zum Jahresende hin wieder ausgebremst wurde.

Dass China gegenüber den USA und Deutschland sowie anderen westlichen Ländern deutlich schneller aus der Krise herausgekommen ist, lässt sich aufgrund erster vorliegender Zahlen belegen. So stieg Chinas Weltmarktanteil im Exportgeschäft um 1,5 % auf 14,5 %. Die Marktanteile von Deutschland und den USA hingegen sanken auf 8 bzw. 8,5 %, um jeweils 0,5 % Punkte.

Mitten in der schlimmsten globalen Krise der letzten Jahrzehnte ist zudem der Austritt Großbritanniens aus der EU zum 1. Februar 2021 in Kraft getreten. Nach dem Austritt aus dem EU-Binnenmarkt verringerten sich Deutschlands Exporte auf die Insel deutlich u. a. durch gestiegenen bürokratischen Aufwand durch Zollerklärungen.

Ersten Schätzungen zufolge müssen deutsche Unternehmen künftig rund zehn Millionen Zolleinreichungen bzw. Zollerklärungen und Dokumentationen jährlich nachhalten, was zu deutlich höheren Kosten führen wird.

National war auch in Deutschland das Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch und der erste Lockdown führten zu einem Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal um 9,8 %. Konnte sich die Wirtschaft im Sommer durch die politisch beschlossenen Lockerungen etwas erholen, wurde durch die zweite Corona-Welle und einen Teil-Lockdown im letzten Quartal der leichte Aufschwung wieder ausgebremst. Die Wirtschaftsleistung fällt nach den ersten Berechnungen somit um 5 % niedriger aus als im Vorjahr.

Besonders hart traf die Corona-Krise den Industrie- und Dienstleistungssektor. Im Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel die Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger aus als noch im Vorjahr, wohingegen der Onlinehandel eher von der Krise profitierte. Im produzierenden Gewerbe ging die Wirtschaftsleistung gar um 9,7 % zurück, ausgenommen das Baugewerbe. Hier lag der deutliche Rückgang auch u. a. an den globalen Grenzschließungen und den damit verbundenen gestörten Lieferketten.

Um den wirtschaftlichen Schaden für die Unternehmen in Grenzen zu halten, hat die Bundesregierung u. a. durch die Maßnahmen, Kurzarbeitergeld einzuführen und Überbrückungsgeld für Kleinunternehmer und Solo-Selbstständige auszuzahlen, einen wichtigen Beitrag geleistet. Dies belegen auch die veröffentlichten Zahlen der Bundesagentur für Arbeit, die im vergangenen Krisenjahr insgesamt rund 22 Milliarden Euro für Kurzarbeitergeld aufgewendet hat. Ursprünglich wurden im Haushaltsentwurf hierfür nur rund 255 Millionen Euro eingestellt.

Die Bauwirtschaft hingegen trotzte der Corona-Krise und blieb im letzten Jahr die entscheidende Stütze für die Konjunktur, was eine abermalige Steigerung um 1,5 % zum Vorjahr belegt. Das Wachstum blieb allerdings etwas hinter der Vorjahresdynamik zurück (+ 3,8 %).

Oben: Außengelände Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee.

Unten: Ausschnitt aus dem Spielgelände der Kita Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee.

Balkonseite der modernisierten Wohnanlage Spessartring 10 – 14 aus Sicht der Nachbargärten.

Der Wohnungsbau stieg um 2,1 % und erhöhte sich somit wie in den Jahren zuvor. Alleine in Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände wurden im Jahr 2020 rund 236 Milliarden Euro investiert.

Trotz der Corona-Krise sind mit Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen rund 3,7 % mehr bewilligt worden als im letzten Jahr. Die Wohnungswirtschaft hat sich in Zeiten der Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Im gewerblichen Bau hingegen schlug sich die Rezession der Industrie nieder. Hier konnte wie schon im Jahr 2019 lediglich das niedrige Investitionsniveau gehalten werden. Die großen Unsicherheiten, wie sich die Pandemie weiterentwickelt, dürften den Investitionsanreiz für langfristige Bauprojekte reduzieren.

Durch den anhaltenden Zuzug in die Metropolen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum grundsätzlich hoch und sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise in den Ballungsgebieten. Für das Geschäftsjahr 2021 wird aktuell von einem Zuwachs der Genehmigungen im Wohnungsbau von 1,6 % ausgegangen. Dies entspricht etwa 380.000 Wohneinheiten.

Bei der gewobau standen zum Ende des Geschäftsjahres lediglich zwei Wohnungen nachfragebedingt leer.

Dennoch spürt auch die gewobau Rüsselsheim zum Teil die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Insbesondere bei der Vermietung sowie der Betreuung von Mietern ist die gewobau vermehrt mit Beeinträchtigungen konfrontiert.

So war u. a. das gesamte Verwaltungsgebäude für die Kunden im ersten Lockdown und seit Mitte Dezember 2020 zum wiederholten Mal geschlossen. Die Belegschaft der gewobau ist seit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 größtenteils im Homeoffice beschäftigt.

Sämtliche Kundenanfragen werden seitdem ausschließlich telefonisch oder per Mail abgewickelt. Hinzu kommt weiterhin, dass ausziehende Mieter den Mietinteressenten nicht immer die Wohnungen vor Ort zeigen konnten. Somit mussten Wohnungsbesichtigungen teilweise erst durchgeführt werden, wenn die entsprechenden Wohnungen geräumt und zurückgegeben wurden. Besichtigungstermine mussten anschließend einzeln durchgeführt werden.

Dennoch waren die negativen Auswirkungen für die Geschäftsentwicklung insgesamt als gering zu bezeichnen und betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen mit Mietern sowie Ausfälle bei Mietforderungen. Des Weiteren hat die Corona-Pandemie dafür gesorgt, dass weitreichende und zusätzliche Aufwendungen für den Gesundheitsschutz der Beschäftigten benötigt wurden.

Trotz der anhaltenden Pandemie hat die gewobau für die kommenden fünf Jahre weitere Investitionen geplant, die sich zum einen auf Neubauten und Nachverdichtungen konzentrieren und zum anderen auf die energetische Sanierung im Bestand.

Im Rahmen der nachhaltenden Bautätigkeiten werden voraussichtlich ca. 350 weitere Wohnungen in diesem Planungszeitraum entstehen.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSVERLAUF

Die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Rüsselsheim am Main. Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet und verwaltet zum 31.12.2020 insgesamt 6.498 eigene Wohnungen in Rüsselsheim am Main sowie 1.739 gewerbliche und sonstige Einheiten wie Garagen, Pkw-Stellplätze und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge. Daneben betreibt sie alle sonstigen Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen. Insbesondere übernimmt sie Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Städtebaus, erwirbt und veräußert Grundstücke. Darüber hinaus stellt die gewobau Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes zur Verfügung. Weiterhin ist die gewobau im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages für die Verwaltung und Bewirtschaftung von 14 Wohnungen der Stiftung Alte Synagoge (SAS) tätig.

Als ein kommunales Unternehmen (bei 99,94 % Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main zum 31.12.2020) 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 2020 wie folgt auf:

	2020 Anzahl	2019 Anzahl
Mietwohnungen	**6.498**	6.441
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung (SAS)	**14**	14
Gewerbliche Einheiten	**16**	17
Garagen/Stellplätze	**1.603**	1.393
Sonstige Einheiten/GU*	**120**	120
Gärten	**0**	2

* Sonstige Einheiten/GU = Wohnungen in Gemeinschaftsunterkünften und Gästewohnungen

Von den 6.498 Mietwohnungen sind 2.018 öffentlich gefördert, das entspricht einem prozentualen Anteil von 31,1 %, 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 59 Wohnungen neu errichtet worden.

Von den 6.498 Mietwohnungen verfügen 305 Wohnungen in 12 Wohnanlagen über eine seniorengerechte Ausstattung. Auch Gemeinschaftsräume für Begegnungen der Senioren untereinander sind vorhanden und werden rege frequentiert.

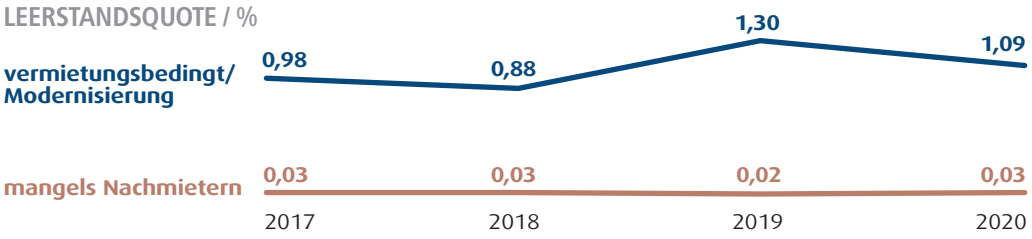
Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Stiftung Alte Synagoge werden 14 Wohneinheiten bewirtschaftet. Zu den sonstigen Einheiten zählen die Wohnungen in den vor einigen Jahren errichteten Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und zwei Gästewohnungen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden von den ehemals 56 Gärten im Schnellsten Weg bis Jahresende 2020 alle verkauft.

Beispiel für die neuen, bebilderten Hinweisschilder zur Mülltrennung an den gewobau-Mülleinhausungen.

Leerstand

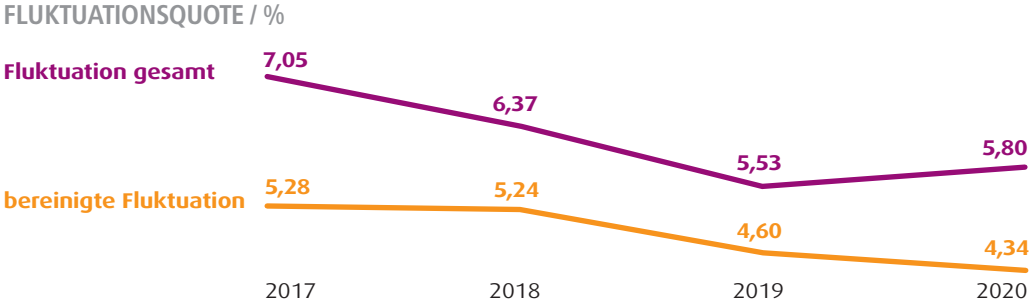
Am 31.12.2020 standen 73 Wohnungen leer (i. Vj. 85). Dieses Ergebnis liegt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der alten Bundesländer und auch unter dem Niveau von anderen großen Wohnungsunternehmen in der Region. Der Leerstand mangels Nachmietern betraf lediglich 2 Wohnungen. 26 Wohnungen konnten wegen Durchführung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die Vermietung gegeben werden. Weitere 5 Wohnungen standen aufgrund geplanter Modernisierungen leer. Zusätzlich standen 4 Wohnungen wegen Mietvertragsvorbereitungen leer und 36 Wohnungen wegen Abriss. Die gesamte Leerstandsquote bei Wohnungen betrug zum 31.12.2020 1,12 %.

Die in diesem Zusammenhang entstandenen Erlösschmälerungen betrugen TEUR 532,9.



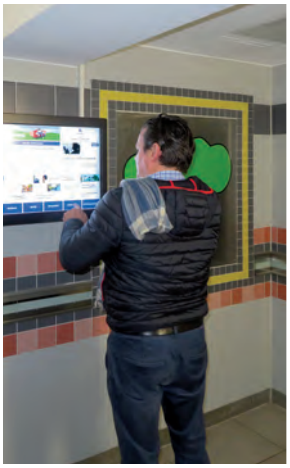
Fluktuation und Neuvermietungsgeschäft

2020 haben mehr Mietparteien das Mietverhältnis für eine Wohnung gekündigt als 2019. Waren es im Vorjahr 356 Mietparteien, so wurden bis zum 31.12.2020 377 Kündigungen bearbeitet. Die Kündigungsgründe sind sehr unterschiedlich, die meisten Mieter (rund 24 %) kündigten ihre Wohnung, weil diese zu klein war.



2.125 Mietinteressenten waren zum Jahresende 2020 bei der gewobau registriert, im Vorjahr waren es 1.606, über das gesamte Geschäftsjahr gesehen haben 3.407 Mietinteressenten den Online-Interessentenbogen bei der gewobau ausgefüllt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist damit weiterhin ungebrochen, am stärksten werden Wohnungen im Berliner Viertel, in der Innenstadt und in Haßloch-Nord nachgefragt. Insbesondere Dreizimmerwohnungen sind begehrt.

Insgesamt haben 2020 418 Haushalte bei der gewobau eine Wohnung neu angemietet (Vj. 381).



Ansicht einer neuen digitalen Hausinfotafel im Hauseingang des Wohngebäudes Robert-Bunsen-Straße 1.

Ertragssituation – Mietenentwicklung

2020 wurden moderate Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten für rund 1.747 Einheiten vorgenommen. Davon sind Mieterhöhungen für 1.673 Wohnungen nach § 557b bis § 559 BGB sowie nach der 2. Berechnungsverordnung ausgesprochen worden. Bei 74 Garagen bzw. Stellplatzeinheiten wurden die Mieten ebenfalls angepasst. Neu vermietet wurden 59 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit.

Insgesamt haben sich die Sollmieten für Wohnungen um TEUR 477 erhöht, für gewerbliche und sonstige Einheiten um TEUR 2,9.

MIETERHÖHUNGEN

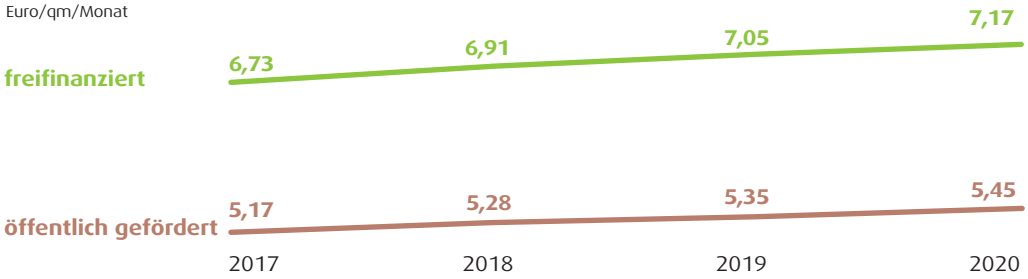
Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr weiter angestiegen, von 6,47 auf 6,61 Euro/qm/Monat. Die Steigerung betrug im freifinanzierten Wohnungsbestand 1,70 %. In erster Linie hängt diese Entwicklung aber nicht mit flächendeckenden Mieterhöhungen, sondern mit der Erhebung der Modernisierungsumlagen nach erfolgter Großmodernisierung und mit der Erstvermietung von 59 Wohnungen in den neu errichteten Wohnanlagen zusammen.

In den öffentlich geförderten Beständen betrug die Steigerung der Mieten 1,87 %, dies ist auf die gesetzlich vorgegebene Anpassung der Kostenmieten in Bezug auf die Instandhaltungs- und Verwaltungskostensätze sowie Modernisierungen zurückzuführen.

Ferner ist die Bindung von 68 öffentlich geförderten Wohnungen ausgelaufen. Dies betrifft 60 Wohnungen aus den Liegenschaften Im Hasengrund 70/72 sowie acht Wohnungen im Berliner Viertel, die im Zuge von Aufstockungen zur Jahrtausendwende errichtet wurden.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETEN WOHNUNGEN

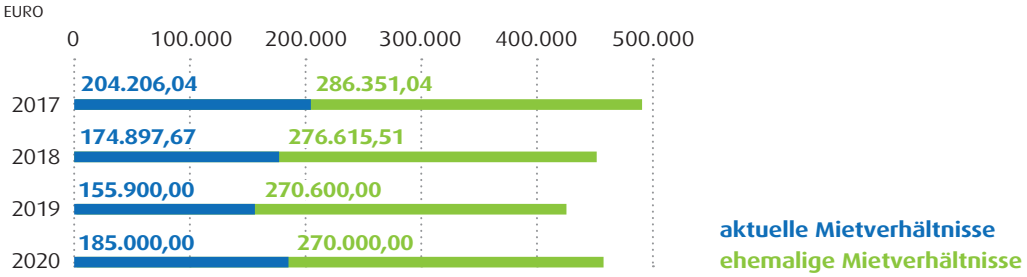
Euro/qm/Monat



Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,17 Euro/qm monatlich im freifinanzierten Bereich zählt die gewobau innerhalb der Metropolregion Rhein-Main unverändert zu den günstigen Wohnungsanbietern. In Rüsselsheim am Main selbst liegt der Marktmietendurchschnitt über alle Wohnungen laut F+B, einem renommierten, in Hamburg ansässigen Marktforschungsinstitut, inzwischen bei 9,52 Euro/qm.

Mietrückstand
Die Mietrückstände verbleiben trotz der Corona-Pandemie auf einem niedrigen Niveau und sind auch aufgrund eines sehr erfolgreichen Forderungsmanagements nur leicht um 6,6 % gestiegen. Sie betrugen zum Jahresende insgesamt 455 TEUR.

FORDERUNGEN AUS AKTUELLEN UND BEENDETEN MIETVERHÄLTNISSEN



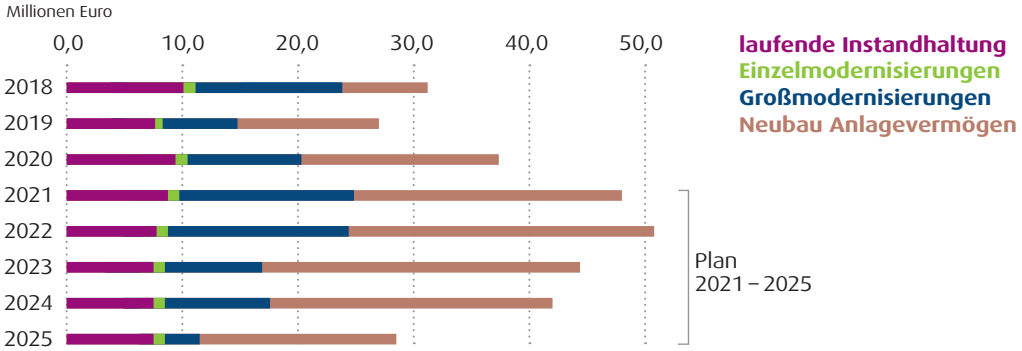
Investitionen
Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

- Modernisierung Spessartring 10 – 14
- Aufzugsmodernisierungen in der Spitzwegstr. 5 und im Burgundenring 13
- Neubau Frankfurter Str. 39, 39 a, 39 b, 41, 41 a, 41 c
- Neubau Georg-Treber-Str. 78
- Neubau Nachbarschafts- und Familienzentrum am Böllenseeplatz
- Neubau Parkdeck in der Robert-Bunsen-Str. 23 – 31

Zum Bilanzstichtag im Bau befanden sich die Neubaumaßnahme in der Frankfurter Str. 7 – 19 mit dem Neubau am Friedensplatz sowie die Großmodernisierungen in der Georg-Treber-Str. 74 – 76 und Im Reis 49. Zudem wurden Aufzugssanierungen im Burgundenring 15 und in der Böcklinstr. 1 durchgeführt.

Beim Großprojekt Am Friedensplatz sollen insgesamt 78 Wohnungen entstehen und 1 große Gewerbeeinheit. Inklusive der hierfür bisher angefallenen Kosten und Bauvorbereitungskosten für weitere Maßnahmen betrugen die Investitionen für Neubau und Modernisierung im Geschäftsjahr 2020 TEUR 19.566,7.

GESAMTINVESTITIONEN, MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG



Mittelfristige Wirtschaftsplanung
Um dem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt in der Region entgegenzuwirken, wird die gewobau mittelfristig in den kommenden 5 Jahren verstärkt auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die Nachverdichtung setzen und rund 115 Mio. € investieren. Für Großmodernisierungen sind rund 51 Mio. € geplant. Durch die Einführung der CO_2-Steuer wird die gewobau zunehmend den Fokus auf die energetische Sanierung der Bestände legen und in diesem Bereich zusätzliche Investitionen vornehmen. Neben den vorgesehenen Investitionen von insgesamt ca. 166 Mio. € wird die gewobau voraussichtlich weitere 4,8 Mio. € in die Erschließung sowie zusätzlichen Grundstücksankauf des Areals der Eselswiese in Bauschheim investieren. Die Kosten im Instandhaltungsbereich werden in den kommenden Planungsjahren auf ebenfalls hohem Niveau fortgesetzt.

Oben: Gruppenbild zur Mietergartenprämierung mit den Preisträgerinnen und Preisträgern.

Unten: Beispiel für die Unterstützung der Tierwelt im Mietergarten.

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.328.593,37 Euro (Vorjahr 5.700.315,42 Euro) erzielt. Der nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht gewählte, ursprüngliche Planansatz aus 2019 in Höhe von TEUR 2.857.000,00 Euro wurde im Geschäftsjahr 2020 nochmals auf 3.983.400,00 Euro aktualisiert. Somit wurde der Planansatz um TEUR 1.345,0 übertroffen.

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

WESENTLICHE KENNZAHLEN	Ist 2019 TEUR	Plan 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und sonstigen Erlösen ohne Erlösschmälerungen	37.705	38.405	**38.798**	39.607
Instandhaltungsaufwendungen	7.604	8.472	**10.315**	9.835
Zinsaufwendungen langfr. Verb.	4.263	3.896	**3.746**	3.854
Jahresüberschuss	5.700	3.983	**5.329**	3.757

Die für 2020 geplanten Sollmieten über alle Nutzungsarten wurden um TEUR 393 überschritten.

Der Planungsansatz für die Aufwendungen für Instandhaltung wurde insgesamt um rund TEUR 1.843 überschritten. Dies hat folgende Gründe: Aufgrund der überdurchschnittlichen Leistungserbringung der Auftragnehmer durch die Senkung der Mehrwertsteuer wurden vermehrt Leistungen zu Ende des Geschäftsjahres abgerechnet, ebenfalls wurden zahlreiche Aufträge vermehrt teilschlussgerechnet, da die gewobau die Auftragnehmer durch den ERP-Wechsel um frühzeitige Abrechnung bat. Hinzu kamen größere Modernisierungen im Bestand wie u. a. vollständige Strang- und Badsanierungen im Bezirk Dicker Busch. 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	2020 EUR	2019 EUR
Hausbewirtschaftung	5.613.256,18	6.356.174,71
verwaltungsmäßiger Betreuung	-36.608,74	-32.204,36
TDG Technik- und Dienstleistungs-GmbH	116.005,79	11.404,88
Kapitaldisposition	-34.173,91	-11.102,88
außergewöhnlichen Aufwendungen/Erträgen	-329.885,95	-623.956,93
Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag	**5.328.593,37**	**5.700.315,42**

Im Leistungsbereich der Hausbewirtschaftung hat sich das Ergebnis mit EUR 5.613.256,18 im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert. Zwar konnten die Sollmieten nochmals um 1 % im Vergleich zum Planansatz verbessert werden, der erhöhte Instandhaltungsaufwand sorgte allerdings für eine deutliche Senkung des Ergebnisses in der Hausbewirtschaftung.

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 vor Gewinnabführung in Höhe von 156.817,62 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 116.005,79 Euro.

Da derzeit weiterhin 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 nochmals um 23.071,03 Euro auf -34.173,91 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 -329.885,98 Euro negativ, hat sich aber im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Hierin enthalten sind Rückzahlungen aus dem Schallschutzprogramm von rund TEUR 138,0 sowie Abrisskosten in Höhe von TEUR 164,0. Zudem wurden für das Geschäftsjahr 2020 Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von insgesamt TEUR 124,0 gebildet. Demgegenüber stehen u. a. Erträge aus dem Verkauf der restlichen Mietergärten, Erträge aus Mietzahlungen von bereits abgeschriebenen Forderungen gegen ehemalige Mieter sowie der Auflösung von Rückstellungen insbesondere für Steuern, Jubiläen und der Abschlussprüfung 2019.

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

RENTABILITÄTSKENNZIFFERN

	2017	2018	2019	2020
Eigenkapitalrentabilität (%)	4,79	6,08	5,91	5,24
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,78	2,88	2,80	2,44

Ergebnis deutlich positiv
Die gewobau hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.328.593,37 Euro erzielt.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, 5.300.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 152.900,84 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Ergebnisverwendung des Jahresüberschusses zeigt folgende Tabelle:

ERGEBNISVERWENDUNG

	2020 EUR	2019 EUR
Jahresüberschuss	5.328.593,37	5.700.315,42
Gewinnvortrag	124.307,47	123.992,05
Einstellung in Gewinnrücklage	0,00	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	5.300.000,00	5.700.000,00
Bilanzgewinn	**152.900,84**	**124.307,47**

VERMÖGENSLAGE

Vermögenslage solide und geordnet

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

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2020 EUR	%	31.12.2019 EUR	%
Anlagevermögen	345.618.451,58	92,05	336.392.074,19	93,05
Umlaufvermögen/RAP	29.831.700,05	7,95	25.107.370,06	6,95
Gesamtvermögen	375.450.151,63	100,00	361.499.444,25	100,00
Fremdmittel und Rückstellungen	270.409.107,06		261.996.116,33	
Abgrenzungsposten	3.269.943,73		3.060.820,45	
Reinvermögen am Jahresende	101.771.100,84		96.442.507,47	
Reinvermögen am Jahresanfang	96.442.507,47		90.742.192,05	
Erhöhung Reinvermögen	**5.328.593,37**	**5,53**	**5.700.315,42**	**6,28**

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 13.950,7 erhöht.

Ansichten von prämierten Mietergärten des Jahres 2020.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen abzüglich der angefallenen Abschreibungen und Grundstücksabgänge im Saldo um TEUR 9.226,4. Zudem erhöhte sich das Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten um insgesamt TEUR 4.724,3, hiervon entfallen auf die flüssigen Mittel TEUR 3.602,0 und auf die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände TEUR 542,5. Zudem stiegen auch die Vorräte im Geschäftsjahr 2020 wieder um TEUR 563,0 an.

Die Erhöhung der Fremdmittel, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 8.622,1 resultiert im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich aus den erhöhten Verbindlichkeiten insgesamt. So sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 6.239,5, die Verbindlichkeiten aus Vermietung um TEUR 66,1, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 1.994,7 sowie die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 243,8 gestiegen. Ebenso weisen die erhaltenen Anzahlungen eine Erhöhung um TEUR 350,0 auf. Eine Zunahme gab es auch im Bereich der passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 209,1. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich hingegen deutlich reduziert, und zwar um TEUR 775,8.

FINANZLAGE

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2020 war stets sehr gut. Die finanziellen Verpflichtungen konnte das Unternehmen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von 13,5 Mio. Euro waren zum Bilanzstichtag bereits Darlehensverträge in Höhe von rund 28 Mio. Euro geschlossen, aber noch nicht in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um geschlossene Verträge mit der DZ Hyp AG und der Deutschen Kreditbank DKB im Zusammenhang mit zwei aktuell laufenden Bauvorhaben, eines davon ist der Neubau des Friedensplatzes im Innenstadtbereich. Mit Datum vom 9. November 2020 wurde der gewobau von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit erneut bestätigt.

Zur Beurteilung der Finanzlage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

WEITERE KENNZIFFERN

	2017	2018	2019	2020
Jahrescashflow in TEUR (Jahresergebnis + Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	13.630,0	15.594,0	16.222,3	16.148,3
Eigenkapitalquote (%)	25,30	26,01	26,68	27,11
dynamischer Verschuldungsgrad Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kredtgebern/vereinfachter Jahrescashflow	16,57	14,77	14,64	15,05

Links: Übergabe der Ordner zum Bauantrag des Neubaus „Wohnen am Friedensplatz" an Herrn Stadtrat Nils Kraft (Baudezernat).

Rechts: Geschäftsführer Torsten Regenstein nimmt die Baugenehmigung zum Neubau am Friedensplatz von Stadtrat Nils Kraft entgegen.

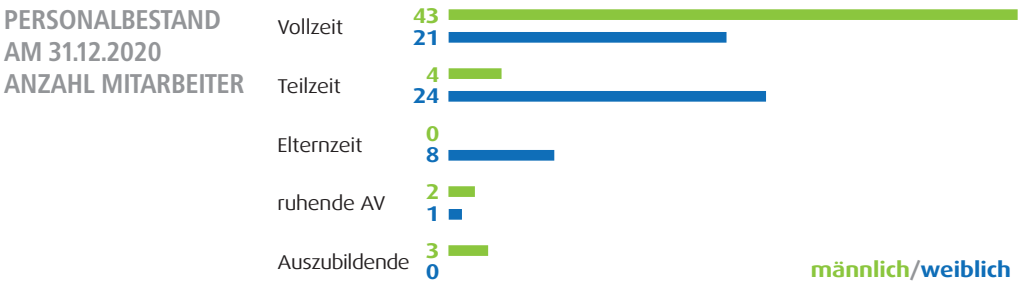
NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Personal
Zum 31.12.2020 waren bei der gewobau 106 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Davon waren 95 Personen aktiv in der gewobau tätig. In Vollzeit arbeiteten 67 Beschäftigte, davon 3 Auszubildende und 28 in Teilzeit.

Die Zahl der werdenden Mütter und die Inanspruchnahme der nachfolgenden Elternzeit blieb unverändert hoch. Aufgrund der Corona-Pandemie und der erschwerten Kinderbetreuung durch häufig verkürzte Betreuungszeiten in den Kindergärten mussten die Arbeitszeiten immer wieder außerhalb von rechtlichen Ansprüchen spontan angepasst werden. Eine Vollzeitstelle wurde nunmehr aufgrund dessen für einen unbestimmten Zeitpunkt in eine Teilzeitstelle umgewandelt. Die gewobau als mitarbeiter- und familienfreundlicher Betrieb sucht hierzu gemeinsam mit den Mitarbeitenden immer wieder kompatible Lösungen, stößt jedoch aufgrund der Situation auch an ihre Grenzen.

Zum Ende des Jahres 2020 befanden sich 8 Mitarbeiterinnen in Elternzeit. Dem Regiebetrieb waren zum Stichtag unverändert 11 Mitarbeiter*innen zugeordnet.

Drei junge Menschen werden zudem bei der gewobau zur/zum Immobilienkauffrau/-mann ausgebildet.

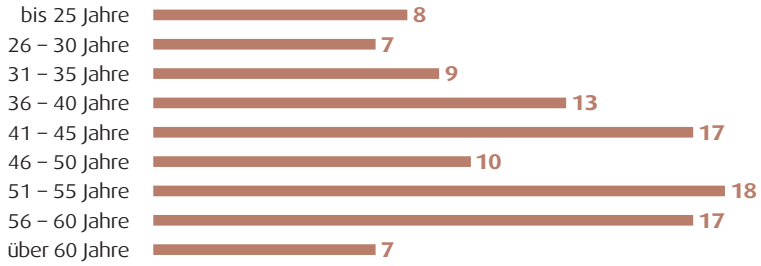


Im Jahr 2020 nahmen fünf neue Beschäftigte ihre Tätigkeit für die gewobau auf; vier weitere Einstellungen erfolgten mit einem Arbeitsbeginn in 2021. Lediglich eine Neueinstellung erfolgte aufgrund einer Kündigung durch einen Mitarbeitenden. Die Besetzungen waren erforderlich aufgrund von Schwangerschaften und betrafen verschiedene Abteilungen. Schwangerschaften bzw. die Rückkehr verschiedener Mitarbeiterinnen aus der Elternzeit führten ebenfalls zu einigen internen Wechseln. Eine personelle Verstärkung erfolgte in den technischen Abteilungen mit der Schaffung einer neuen Stelle „Bauleitung für energetische Sanierungen". Auf diese Weise kann die gewobau die Erreichung der lokalen Klimaschutzziele noch stärker unterstützen.

Im Januar und Juni 2020 beendeten zwei Auszubildende erfolgreich ihre Ausbildung zur/zum Immobilienkaufrau/-mann und konnten in der Abteilung Wohnungswirtschaft eingesetzt werden. Im Juni 2020 beendete auch der Auszubildende im IT-Bereich seine Ausbildung zum Fachinformatiker/Systemintegration und wurde ebenfalls in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Altersstruktur der Beschäftigten zum 31.12.2020
Das Durchschnittsalter der Beschäftigten der gewobau ist minimal auf 44,5 Jahre gestiegen. Dies hängt auch damit zusammen, dass bei Neueinstellungen gerne erfahrene Kräfte ausgewählt werden. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit erhöhte sich auf 11,8 Jahre.

ALTERSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN ZUM 31.12.2020



Personalentwicklung
Im Jahr 2020 erfolgten bei der gewobau die ersten Personalentwicklungsgespräche. Hierzu meldeten sich 14 Mitarbeitende, die als Pilotgruppe das Verfahren und den entwickelten Gesprächsbogen gemeinsam mit den Führungskräften testeten. Die Rückmeldungen nach den Gesprächen waren vielfach positiv, kleine Verbesserungen werden für 2021 berücksichtigt.

Durch die Corona-Pandemie erfolgte, wie in allen Unternehmen deutschlandweit, eine sehr viel schnellere Veränderung von Arbeitsprozessen und neuen IT-Tools, die es in der Form in der Vergangenheit nicht gab. Viele vereinbarte Personalentwicklungsmaßnahmen konnten zwar in 2020 nicht begonnen werden, jedoch erfuhren positiv gesehen alle Mitarbeitenden durch die neuen Herausforderungen eine ungeplante Personalentwicklung, die weitestgehend gut verlaufen ist. So konnte es die gewobau schaffen, dass geplante Projekte, Aufgaben und das Tagesgeschäft im Jahr 2020 unter veränderten Voraussetzungen erfolgreich abgewickelt werden konnten.

Berufliche Weiterbildung
Die Gesamtkosten für Weiterbildungsmaßnahmen beliefen sich in 2020 auf insgesamt rd. 76.000 € inkl. Fahrtkosten und machen somit etwas mehr als die Hälfte des Aufwands für 2019 aus. Dies entspricht 1,14 % der Personalkosten für das Jahr 2020. Es nahmen jedoch mehr Mitarbeitende das Angebot wahr. 85 Mitarbeiter*innen waren an 140 Seminartagen in Fortbildungsmaßnahmen eingebunden. Viele Seminare wurden zu Beginn der Pandemie abgesagt, konnten jedoch später in Form von sogenannten Webinaren nachgeholt werden. Somit entfielen die Fahrtkosten und Reisezeiten, was auf großen Zuspruch in der Belegschaft stieß.

Personalmarketing
Die in 2019 begonnenen Maßnahmen zum Ausbau der Arbeitgebermarke der gewobau Rüsselsheim wurden in 2020 weiter ausgebaut.

Nachdem in 2019 auf der Homepage der gewobau die Seite „Ein starker Arbeitgeber“ entwickelt wurde, konnten in 2020 die Karriereseiten auf 4 Seiten erweitert werden. Unter dem Punkt „Karriere“ widmet sich die gewobau nun personellen Themen:
Ein starker Arbeitgeber / Ein starkes Team Ausbildung / Stellenangebote / Ausbildung.

Zudem ist die gewobau nun mit Arbeitgeberprofilen auf den Seiten xing.de, stellenanzeigen.de sowie kununu.de vertreten. Die Arbeitgeberbewertungen auf dem Bewertungsportal kununu sind durchweg positiv und verstärken die Bemühungen bezüglich der Arbeitgeberattraktivität.

Für ein professionelles und zeitgemäßes Bewerbungsmanagement wurde zu Beginn 2019 eine Bewerbermanagementsoftware eingeführt. Eine deutliche Prozessbeschleunigung in der Bear-

Balkonkonzerte mit den DJs Temple Deluxe und Holger Schneider in den Seniorenwohnanlagen der gewobau.

beitung ist hierdurch spürbar. Zudem werden die Bewerberdaten in dem System datenschutzkonform gesammelt, sämtliche diesbezügliche Kommunikation verbleibt bis zur Löschung in diesem System und vermischt sich nicht mit den Bestandsdaten. Auch werden hierüber die Stellenangebote auf der Homepage erzeugt und die jederzeitige Abgabe einer Initiativbewerbung ermöglicht.

Hessenweites Job-Ticket

Aufgrund eines Zusammenschlusses der Stadt und der städtischen Gesellschaften kann auch die gewobau Rüsselsheim seit dem 01.03.2020 als weitere freiwillige soziale Leistung ein Job-Ticket zu sehr günstigen Konditionen anbieten, welches für berufliche und private Fahrten hessenweit genutzt werden kann. Durch die Lage des Verwaltungsgebäudes direkt am Bahnhof ist für diejenigen, die auch am Wohnort leicht die Möglichkeit haben, öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen, das Job-Ticket eine günstige und umweltfreundliche Alternative.

Mobiles Arbeiten

Ein weiterer Baustein zur Erhöhung der Arbeitgeberattraktivität ist die per Betriebsvereinbarung zum 01.10.2020 eingeführte Möglichkeit des mobilen Arbeitens an zwei Tagen in der Woche. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurde das geplante Angebot schon Ende März bei der gewobau spontan für einzelne Bereiche umgesetzt. Nach und nach wurden bis zum Jahresende alle Arbeitsplätze mit Laptops ausgestattet, um das mobile Arbeiten überall dort zu ermöglichen, wo es aufgabentechnisch umgesetzt werden kann. Die ersten spontanen Erfahrungen wurden im Sommer mittels einer Mitarbeiterbefragung zum mobilen Arbeiten abgefragt und ausgewertet. Die Ergebnisse flossen in die Betriebsvereinbarung ein. Daher ist auch nach der Corona-Pandemie ein mobiles Arbeiten bei der gewobau möglich. Die Work-Life-Balance der Mitarbeitenden und die Familienfreundlichkeit des Unternehmens werden hierdurch weiter gestärkt.

Oben: Blick in die neue Außenanlage Böllenseeplatz 10 – 12.

Unten: Ausschnitt von der neuen Außenanlage Spessartring 2 – 10.

Corona-Pandemie
Mitte März 2020 begann die Corona-Pandemie und traf natürlich auch die gewobau Rüsselsheim ebenso ungeplant wie sämtliche Menschen und Unternehmen deutschland- und weltweit. Die gewobau reagierte umgehend auf die neuen Gegebenheiten und beschaffte Laptops, um das mobile Arbeiten zu ermöglichen (siehe oben). Bis zu 55 % der Belegschaft waren tageweise im mobilen Arbeiten. Im Fokus war stets die Organisation von Einzelbüronutzungen, um Ansteckungen bei der Arbeit zu vermeiden, sowie das Ermöglichen der Kinderbetreuung aufgrund der Kita- und Schulschließungen. Die telefonische Erreichbarkeit für Kunden und Handwerker konnte trotzdem aufrechterhalten werden, obwohl die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle den Ladenschließungen entsprechend den Verordnungen angepasst wurde. Erfreulicherweise konnte Kurzarbeit verhindert werden. Sämtliche Vorgaben der Landes- und Bundesregierung wurden zeitnah umgesetzt, um Ansteckungen zu vermeiden und den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten zu können. Daher bestehen bei der gewobau mehrseitige Sonderregelungen für einen umfassenden Mitarbeiter- und Kundenschutz im Rahmen der Corona-Pandemie.

ERP-Umstellung
Neben den coronabedingten zusätzlichen Aufgabenstellungen für die Stabsstelle IT aufgrund der Anschaffung neuer Hardware und neuer Softwareprodukte für eine verstärkte elektronische Kommunikation war die Stabsstelle IT im Jahr 2020 durch die zum 01.01.2021 geplante Umstellung der ERP-Software von Wowinex der Fa. Haufe auf immotion der GAP Group stark eingebunden. Da der Wechsel der ERP-Software alle Geschäftsbereiche betraf und einer sehr guten Vorbereitung bedurfte, war schon seit 2019 eine Projektgruppe mit Mitarbeitenden aus nahezu allen Bereichen mit dem Umstellungsthema betraut. 2020 mussten zudem trotz der Corona-Pandemie unternehmensweite Schulungen stattfinden, um ein Arbeiten mit dem neuen System ab dem 01.01.2021 sicherstellen zu können. Dank des Engagements aller ist die Umstellung erfolgreich erfolgt.

Für weitere nähere Ausführungen wird auf das Highlight-Thema im Geschäftsbericht verwiesen.

Beitritt zur Initiative Wohnen.2050
Gesetzlich ist für den Immobilienbestand in Deutschland die Klimaneutralität für das Jahr 2050 vorgeschrieben. Bis dahin sind es zwar noch knapp 30 Jahre, aber es gilt bereits heute Anstrengungen zu unternehmen und Pläne zu entwickeln, um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen. Die Initiative Wohnen.2050, gegründet von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt, ist ein Zusammenschluss von zahlreichen Wohnungsunternehmen bundesweit und den Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft sowie des GdW Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft. Die gewobau Rüsselsheim ist im Dezember 2020 dieser Initiative ebenfalls beigetreten. In der Initiative unterstützen sich die Wohnungsunternehmen gegenseitig bei der Bestandsaufnahme des aktuellen CO_2-Ausstoßes aller Immobilien und der Entwicklung einer Strategie zur Klimaneutralität. Für die gewobau sind jeweils eine Person für den technischen Teil und eine Mitarbeitende für den kaufmännischen Teil Ansprechpartner/-in für dieses Projekt.

BETEILIGUNGEN

Das Tätigkeitsfeld der 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. Als neues Geschäftsfeld kam im Jahre 2016 die Fernsehversorgung aller gewobau-Haushalte hinzu.

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.

Ausschnitt von der Balkon- und Gartenseite der modernisierten Wohnanlage Spessartring 10 – 14.

In Königstädten kommt der Glasfaserausbau weiterhin gut voran. Es wird damit gerechnet, im Laufe des Jahres 2021 zahlreiche Liegenschaften auf Glasfaser umzustellen. Für den Stadtteil Bauschheim gibt es derzeit noch keine konkrete Planung. Im Zuge zahlreicher Modernisierungen und Neubauten werden inzwischen Hybridkabel verlegt, sodass mit einem Kabel alle drei Medien (CAT / Koax / Glasfaser) bis in die einzelnen Wohnungen führen und somit eine sukzessive Erneuerung der Kabelnetze erfolgt. Durch den Zuschlag eines Förderprogramms mit dem Namen „WiFi4eu" für die Stadt Rüsselsheim wurde im Bereich der Spielplätze im Dicken Busch II sowie im Nachbarschafts- und Familienzentrum am Böllenseeplatz kostenfreies WLAN installiert. Hiervon sollen vor allem die Mieter der gewobau Rüsselsheim profitieren. Dieses Pilotprojekt läuft zunächst bis Ende 2023.

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Personalbestand der TDG auf 15 Hauptamtliche sowie eine Teilzeit und 24 nebenamtlich Beschäftigte verändert.

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

Bestandsgefährdende Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TDG beeinflussen könnten, sind in absehbarer Zukunft nicht erkennbar. Die Finanzlage des Unternehmens ist solide. Die TDG war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Auswirkungen, die im Zusammenhang mit dem COVID-19-Virus in Verbindung stehen, sind nicht zu erwarten, da es sich bei der TDG um ein Tochterunternehmen der gewobau handelt, die überwiegend Dienstleistungen für die Muttergesellschaft erbringt.

Zwischen der TDG und der Muttergesellschaft gewobau besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Der an die Muttergesellschaft abgeführte Gewinn beträgt für 2020 156.817,62 Euro.

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 und Forderungsausfälle bei den Mieten und Betriebskosten. Eine Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch die Auswertung eines täglichen Liquiditätsstatus und eine dreimonatige Liquiditätsvorschau.

Positive Geschäftsprognose trotz anhaltender Corona-Pandemie
Für das Geschäftsjahr 2021 wird nach der aktuellen mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,8 Mio. Euro gerechnet.

Mögliche Risiken für den zukünftigen Geschäftslauf liegen unter Gesichtspunkten der anhaltenden Corona-Pandemie in der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und im Hinblick auf mögliche Kostensteigerungen sowie den damit verbundenen Verzögerungen geplanter Einnahmen.

Aufgrund der anhaltenden Corona-Krise hatte sich die Geschäftsführung der gewobau bereits im Frühjahr 2020 mit dem Aufsichtsrat darauf verständigt, dass außer den vertraglich vereinbarten Mieterhöhungen keine weiteren bis zum 31.12.2020 vorzunehmen sind.

Die ursprünglich einkalkulierten Mietrückstände der Mieterschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 haben sich glücklicherweise nicht bestätigt und sind deutlich geringer ausgefallen als zunächst erwartet. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mietrückstände lediglich um rund 6,6 % gestiegen.

Durch die anhaltende Krise kann es allerdings zu nachreichenden Folgen kommen, speziell auf dem Arbeitsmarkt. Laut dem Flughafen-Betreiber Fraport zählte man rund 73 % weniger Fluggäste am Frankfurter Flughafen im vergangenen Jahr. Die eingebrochenen Passagierzahlen am Frankfurter Flughafen sind aufgrund der geltenden Reisebeschränkungen alarmierend. Viele Läden am wichtigsten Drehkreuz Europas mussten bereits schließen, weitere könnten folgen, sollten die Einschränkungen noch bis in den Sommer 2021 weitergehen. Neben Fraport – einem der größten Arbeitgeber des Rhein-Main-Gebiets – hat auch die regionale Gastronomiebranche zu kämpfen. Zum einen können die Gastronomiebetriebe seit Monaten nicht öffnen, zum anderen sind auch weite Teile des Abholgeschäfts eingebrochen, da viele Berufstätige u. a. bei Opel im Homeoffice arbeiten und somit auch hier ein deutlicher Umsatzrückgang zu spüren ist.

Es ist also insgesamt davon auszugehen, dass die Corona-Krise auch im Jahr 2021 noch weitreichende Folgen auf Teile unserer Mieterschaft haben wird.

Die ungewisse Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. So sind verlässliche Aussagen auf die im Lagebericht beobachteten Kennzahlen quantitativ nicht möglich, da diese vom Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Corona-Virus und die folgende wirtschaftliche Erholung abhängt.

Die gewobau Rüsselsheim wird in den kommenden Jahren aufgrund der Einführung der CO_2-Steuer und der damit gesetzlich vorgeschriebenen Klimaneutralität die Bemühungen zur energetischen Sanierung im Bestand deutlich erhöhen. An vier unterschiedlichen Standorten, bei rund 141 Wohnungen sind weitreichende Gebäudedämmungen im nächsten Jahr geplant. Dies führt neben weiteren Sanierungen in Heizungsanlagen zu deutlichen CO_2-Einsparungen. Das hohe Investitionsvolumen in Neubauten wird auch im kommenden Jahr 2021 unvermindert

fortgesetzt. Neben dem Wohngebäude am Friedensplatz und dem Bau einer Kita in der Essener Straße sind weitere Neubauwohnungen im Bereich der Bonhoeffergemeinde in Haßloch-Nord und im Masurenweg 9 vorgesehen.

Zudem werden zwei Parkdecks in der Robert-Bunsen-Straße abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

Darüber hinaus ist im Hessenring 16 – 38 eine umfangreiche Bestandssanierung, mit Dachgeschossaufstockungen und zusätzlichem Anbau von Wohngebäuden, geplant. So ergeben sich für das kommende Geschäftsjahr Investitionen von rund 35 Mio. Euro.

Digitale Neuerungen
Zum 01.01.2021 hat die gewobau Rüsselsheim eine neue Unternehmenssoftware im Einsatz. Das Produkt immotion von der GAP GmbH mit Sitz in Bremen wurde pünktlich zum Jahresbeginn implementiert und ist seitdem auch produktiv im Einsatz.

Nachdem bereits im Spätsommer 2019 eine innerbetriebliche Projektgruppe sich mit der ERP-Umstellung beschäftigt hatte, sind alle Beteiligten nun froh, trotz der erschwerten Corona-Bedingungen den Wechsel auf das neue Verwaltungsprogramm geschafft zu haben.

Eine ERP-Umstellung ist grundsätzlich eine große Herausforderung für ein Unternehmen, diese Herausforderung noch in Corona-Zeiten zu bewältigen, ist umso bemerkenswerter.

Nachdem die Vorarbeiten, u. a. Prüfung von Bestandsdaten und die Datenmigration im Herbst 2020 erfolgt sind, wurde im November die gesamte Belegschaft der gewobau mit der neuen Software geschult.

Die gewobau erhofft sich durch die Softwareumstellung auf immotion eine deutliche Weiterentwicklung in den Verwaltungsprozessen. Um die Digitalisierung weiter deutlich voranzutreiben, plant die gewobau in 2021 die Einführung eines digitalen Rechnungsworkflows. Darüber hinaus sollen durch den Einsatz einer weiteren Software die Wirtschaftsplanung, das Portfoliomanagement sowie das Kreditportfoliomanagement optimiert werden.

In 2021 wird die Digitalisierung auch im Personalbereich noch stärker Einzug halten. Geplant ist ein Upgrade des Programms zur Erstellung der Gehaltsabrechnungen verbunden mit der Auslagerung der dafür benötigten Daten auf einen Server des Programmanbieters. Auf diese Weise muss die gewobau keinen gesonderten Server vorhalten und wird im Datenschutz entlastet, da für die Datensicherheit nach dem Umzug der Anbieter zuständig sein wird. Anschließend erfolgt die Einführung der digitalen Personalakte, sodass sämtliche Papierakten aufgelöst werden können. Mit der Einführung sind verschiedene Erwartungen verknüpft. So sollen die Prozessabläufe schneller werden, der Zugriff auf die Unterlagen wird auch im mobilen Arbeiten möglich sein; Lagerkapazitäten werden eingespart sowie den Beschäftigten der Zugang zur Personalakte erleichtert. Durch den digitalen Zugriff aller Beschäftigten auf die Gehaltsabrechnung wird zudem Papier eingespart und dem Umweltgedanken Rechnung getragen. Eine entsprechende Betriebsvereinbarung wurde schon geschlossen, um die genannten Vorteile des elektronischen Archivierungsverfahrens mit dem Schutz der Persönlichkeitsrechte für die Beschäftigten zu verbinden.

Seit dem 1. Januar 2021 nimmt die gewobau Rüsselsheim zudem an der Initiative Wohnen.2050 „IW.2050“ teil. Dies ist ein Zusammenschluss mehrerer Wohnungsunternehmen mit inzwischen über 1,8 Mio. Wohneinheiten. Das gemeinsame Ziel ist es, sich der Aufgabe des Klimawandels zu stellen. Dies soll durch einen stetigen Austausch und die gemeinsame Arbeit an praktikablen Lösungen zur Reduzierung von CO_2-Emissionen sichergestellt werden.

Darüber hinaus ist die gewobau Rüsselsheim seit kurzem Mitglied im „DigiWoh“ Kompetenzzentrum Digitalisierung, ein Verein von Wohnungsunternehmen, gegründet mit dem Ziel, die Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienbranche voranzubringen.

Regionale Entwicklungen
Nachdem erfolgreich durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb der Stadt Rüsselsheim im Jahr 2019 für das ehemalige Sportgelände des SC Opel an der Adam-Opel-Straße schreiten die Planungen für das geplante Quartier am Ostpark weiter voran. So sieht der städtebauliche Wettbewerb eine Realisierung von vier Quartieren mit rund 440 Wohnungen vor. Die gewobau hatte

Geschäftsführer Torsten Regenstein begrüßt Judoka Olympia-Anwärter Eduard Trippel als neuen Mieter in der Georg-Treber-Straße 78.

sich bereits frühzeitig für eines der vier Quartiere bei der Stadt beworben. Weitere regionale und überregionale Unternehmen haben ebenfalls ihr Interesse an einer Projektrealisierung bekundet, darunter die Nassauische Heimstätte und die Gemeinnützige Baugenossenschaft Rüsselsheim.

Es wurden wesentliche Zielsetzungen definiert, u. a. einen 25-%-Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, Energiestandard KfW55, sowie eine Zielmiete von ca. 11 Euro/m² für freifinanzierte Wohnungen.

Auf dieser Basis hat die Stadtverordnetenversammlung Ende September 2020 beschlossen, rund 25 % der für Wohnungsbau vorgesehenen Fläche im Rahmen einer Kapitaleinlage an die gewobau zu übertragen. Derzeit befindet sich die Übertragung des ca. 6.500 m² großen Grundstücks durch Kapitaleinlage in die gewobau in der notariellen Vorbereitung und soll mit Zustimmung des Aufsichtsrates 2021 erfolgen.

Auch für das letzte große entwicklungsfähige Gebiet im Stadtteil Bauschheim, der sogenannten Eselswiese, liegt inzwischen das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs vor, sodass damit ein zentraler Meilenstein für die weitere Entwicklung erreicht ist.

Das Gesamtgebiet umfasst ca. 60,5 Hektar, davon sind 31 Hektar für Wohnbaufläche vorgesehen. Die gewobau wird nach aktuellen Planungen auf ca. 4,6 Hektar rund 240 neue Wohnungen entstehen lassen.

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim den Bebauungsplan für das Gelände des Opel-Altwerks gebilligt hat, können die Planungen für das geplante Quartier in der Rüsselsheimer Innenstadt weitergehen.

Auf dem rund 65.000 m² großen Gelände soll ein lebendiges und für jeden zugängliches Stadtviertel entstehen. Das Herzstück des Areals wird dabei die Motorworld Manufaktur Rüsselsheim/Rhein-Main.

Das Opel-Altwerk liegt seit rund 20 Jahren brach und soll nun in den kommenden Jahren durch die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude mit einer neuen Konzeption durch Handel, die Motorworld, Wohnungsbau, Hotel, Gastronomie sowie Veranstaltungsräume und Büroflächen entwickelt werden.

Rüsselsheim am Main, 28. Mai 2021

Die Geschäftsführung

Torsten Regenstein

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	EUR	EUR	EUR Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		419.394,00	119.044,00
Sachanlagen			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	301.011.413,20		291.998.982,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.648.476,56		32.045.057,29
Grundstücke ohne Bauten	5.296.509,87		5.296.509,87
Grundstücke mit Bauten Dritter	2.518,11		2.518,11
Bauten auf fremden Grundstücken	26.748,00		28.880,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	376.354,00		261.867,00
Anlagen im Bau	6.083.707,98		4.907.962,40
Bauvorbereitungskosten	545.644,86		523.568,07
Geleistete Anzahlungen	0,00	343.991.372,58	0,00
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:		**345.618.451,58**	**336.392.074,19**
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.592.358,51		14.032.893,76
Andere Vorräte	28.312,93	14.620.671,44	24.784,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	379.380,80		332.329,02
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.540,13		25.740,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.205,89		10.179,30
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	828.612,93		342.999,76
Sonstige Vermögensgegenstände	419.408,67	1.669.148,42	415.451,21
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.518.169,10	9.916.146,19
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:		**29.807.988,96**	**25.100.523,92**
Rechnungsabgrenzungsposten		23.711,09	6.846,14
BILANZSUMME		**375.450.151,63**	**361.499.444,25**

PASSIVA	EUR	EUR	EUR Vorjahr
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		16.418.200,00	16.418.200,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	62.200.000,00		56.900.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	**85.200.000,00**	23.000.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	124.307,47		123.992,05
Jahresüberschuss	5.328.593,37		5.700.315,42
Einstellungen in Rücklagen	5.300.000,00	152.900,84	5.700.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		**101.771.100,84**	**96.442.507,47**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	497.048,00		450.936,00
Steuerrückstellungen	382.810,27		391.523,66
Sonstige Rückstellungen	2.583.826,27	3.463.684,54	2.326.622,76
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	215.603.418,17		209.363.915,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.359.453,32		28.135.230,64
Erhaltene Anzahlungen	17.560.890,55		17.210.937,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	722.105,08		655.972,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.795.801,11		2.801.061,74
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	903.754,29	266.945.422,52	659.915,97
davon aus Steuern: 102.081,33 EUR			
(im Vorjahr: 129.552,07 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen			
Sicherheit: 15.366,81 EUR			
(im Vorjahr: 48.474,85 EUR)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.269.943,73	3.060.820,45
BILANZSUMME		**375.450.151,63**	**361.499.444,25**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020 EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.494.321,69		51.829.798,42
b) aus Betreuungstätigkeit	232.129,05	52.726.450,74	202.704,55
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		559.464,75	-473.113,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.066.274,34	831.640,60
Sonstige betriebliche Erträge		1.460.642,08	840.538,39
		55.812.831,91	53.231.568,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		23.840.504,38	20.921.913,09
Rohergebnis		**31.972.327,53**	**32.309.655,71**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.286.163,12		4.955.595,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 425.592,37 EUR) (im Vorjahr 387.638,37 EUR)	1.460.260,87	6.746.423,99	1.392.486,33
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.819.657,83	10.522.261,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.289.643,71	3.123.078,71
Erträge (+)/Aufwendungen (-) aus Gewinnabführungsverträgen		156.817,62	78.560,18
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	200,60		202,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.478,55	3.679,15	3.125,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 27.620,00 EUR) (im Vorjahr 29.425,00 EUR)		3.824.217,58	4.539.959,34
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		123.600,00	307.721,33
Ergebnis nach Steuern		**7.452.881,19**	**7.988.720,63**
Sonstige Steuern		2.000.687,82	2.288.405,21
JAHRESÜBERSCHUSS		**5.328.593,37**	**5.700.315,42**
Gewinnvortrag		124.307,47	123.992,05
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		5.300.000,00	5.700.000,00
BILANZGEWINN		**152.900,84**	**124.307,47**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Abweichend vom Formblatt wurde auf der Passivseite zusätzlich der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung eingefügt.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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 2020 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) Photovoltaikanlagen	-	5 % linear
i) Parkdecks	50 Jahre	2 % linear
j) Gemeinschaftsunterkünfte	-	33 Jahre

– Die letzten beiden Grundstücke mit anderen Bauten (Gartenhäuser) wurden im Geschäftsjahr 2020 verkauft.

– 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 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 2,30 % (Stichtag Dezember 2020/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr: 2,71 %).

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 2020 betrugen 4.944.969,46 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 insbesondere bei den Posten im Sachanlagevermögen resultieren aktive latente Steuern.

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

	EUR
Ausweis zum 01.01.2020:	119.044,00
+ Zugänge	366.704,19
./. Abschreibungen	66.354,19
Ausweis zum 31.12.2020:	**419.394,00**

Sachanlagen

GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2020:	291.998.982,45
Die Zugänge resultieren aus folgenden Aktivierungen:	
+ aktivierungspflichtige Anlagen im Bau und Großmodernisierungen	5.909.002,49
+ Neubau (WE 220)	3.456.301,30
+ Neubau (WE 170)	3.214.160,74
+ Umb. von Anlagen im Bau (WE 170)	2.403.267,71
+ Umb. von Anlagen im Bau (WE 169)	1.924.054,58
+ Neubau (WE 169)	1.593.959,54
+ Grundstück Adolph-von-Menzel-Str. 25 WE 181	746.700,00
+ Umbuchung Grundstück WE 169 (Anlagen im Bau)	252.433,00
+ Umbuchung Grundstück WE 170 (Anlagen im Bau)	56.667,17
	19.556.546,53
An Buchwertabgängen sind zu verzeichnen:	
./. Zuschüsse	853.500,00
./. Erstattung Grunderwerbsteuer WE 170 + WE 181	2.553,00
./. Abgang Erinnerungswert ehem. Taunusstr. 11 (WE 212)	1,00
+ gleichzeitiger Abgang der AfA	1,00
./. Abschreibungen des Geschäftsjahres	9.688.062,78
Ausweis zum 31.12.2020:	**301.011.413,20**

GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2020:	32.045.057,29
+ Neubau Parkdeck Robert-Bunsen-Str. (WE 177)	2.074.777,58
+ Umb. WE 174 von Anlagen im Bau	253.496,74
+ Neubau Parkdeck Robert-Bunsen-Str. (WE 174)	69.961,93
+ Umb. Grundstück (WE 177) von Anlagen im Bau	18.043,20
./. Umb. Grundstück (WE 182) an Anlagen im Bau	2.857.229,97
./. Abschreibungen des Geschäftsjahres	949.409,25
./. Abgang 2 Mietergärten (WE 400)	6.220,96
Ausweis zum 31.12.2020:	**30.648.476,56**

GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

	EUR
Hier wird weiterhin das Grundstück Eselswiese (WE 515) mit	**5.296.509,87**

ausgewiesen.

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 Photovoltaikanlage in der Marktstr. 40 (WE 994) ausgewiesen.

	EUR
Ausweis zum 01.01.2020:	28.880,00
./. Abschreibungen	2.132,00
Ausweis zum 31.12.2020:	**26.748,00**

BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

	EUR
Die Zugänge des Geschäftsjahres in Höhe von 228.186,61 € entfallen auf folgende Ausstattungsbereiche:	
EDV-Hardware	215.685,47
Sammelposten	10.636,73
Geschäftsausstattung ohne EDV	1.864,41
	228.186,61

Die im Anlagenspiegel ausgewiesenen Abgänge des Geschäftsjahres von 51.621,64 € betreffen ausschließlich die AfA auf Abgänge aus vorangegangenen Jahren.

ANLAGEN IM BAU

	EUR
Ausweis zum 01.01.2020:	4.907.962,40
+ Zugänge	2.912.464,12
+ Umbuchung von Grundstücke und grundstücksgl. Rechte (WE 182)	2.857.229,97
+ Umbuchungen Bauvorbereitungskosten (WE 182)	314.013,89
./. Umbuchungen an Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (WE 169, WE 170)	4.636.422,46
./. Umbuchungen an Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten (WE 177)	271.539,94
Ausweis zum 31.12.2020:	**6.083.707,98**

BAUVORBEREITUNGSKOSTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2020:	523.568,07
+ Zugänge	336.090,68
./. Umbuchung an Anlagen im Bau (WE 182)	314.013,89
Ausweis zum 31.12.2020:	**545.644,86**

GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Im Geschäftsjahr 2020 sind keine Zahlungen angefallen.

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.

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Gewinn von 156.817,62 € (i. Vj. 78.560,18 €) erwirtschaftet.

Gewinn der TDG 2020:	EUR
	156.817,62

Das Ergebnis in Höhe von 156.817,62 € 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 € und verteilen sich wie folgt:

	EUR
Bürgerenergie Untermain eG	2.500,00
Rüsselsheimer Volksbank eG	1.600,00
Münchner Hypothekenbank eG	255,65
Gemeinn. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim	103,00
	4.458,65

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2020

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand am 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.262.994,32	366.704,19	0,00	0,00	1.629.698,51
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	480.843.881,05	14.920.124,07	856.054,00	4.636.422,46	499.544.373,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.047.285,73	2.144.739,51	333.886,49	-2.585.690,03	36.272.448,72
Grundstücke ohne Bauten	5.296.509,87	0,00	0,00	0,00	5.296.509,87
Grundstücke mit Bauten Dritter	2.518,11	0,00	0,00	0,00	2.518,11
Bauten auf fremden Grundstücken	42.651,38	0,00	0,00	0,00	42.651,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.560.214,37	228.186,61	51.621,64	0,00	1.736.779,34
Anlagen im Bau	4.907.962,40	2.912.464,12	0,00	-1.736.718,54	6.083.707,98
Bauvorbereitungskosten	523.568,07	336.090,68	0,00	-314.013,89	545.644,86
	530.224.590,98	20.541.604,99	1.241.562,13	0,00	549.524.633,84
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	**532.695.270,30**	**20.908.309,18**	**1.241.562,13**	**0,00**	**552.362.017,35**

ABSCHREIBUNGEN

Stand am 01.01. EUR	Veränderung i. Z. m. Abgängen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Stand am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12.2020 EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR
1.143.950,32	0,00	66.354,19	1.210.304,51	419.394,00	119.044,00
188.844.898,60	1,00	9.688.062,78	198.532.960,38	301.011.413,20	291.998.982,45
5.002.228,44	327.665,53	949.409,25	5.623.972,16	30.648.476,56	32.045.057,29
0,00	0,00	0,00	0,00	5.296.509,87	5.296.509,87
0,00	0,00	0,00	0,00	2.518,11	2.518,11
13.771,38	0,00	2.132,00	15.903,38	26.748,00	28.880,00
1.298.347,37	51.621,64	113.699,61	1.360.425,34	376.354,00	261.867,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.083.707,98	4.907.962,40
0,00	0,00	0,00	0,00	545.644,86	523.568,07
195.159.245,79	379.288,17	10.753.303,64	205.533.261,26	343.991.372,58	335.065.345,19
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
196.303.196,11	**379.288,17**	**10.819.657,83**	**206.743.565,77**	**345.618.451,58**	**336.392.074,19**

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2020:

	EUR
Allgemeine Betriebskosten	9.117.653,48
Heizkosten	2.676.544,24
Kosten der Wasserversorgung	2.594.763,70
Aufzugskosten	203.397,09
	14.592.358,51

In den ausgewiesenen Beträgen sind eigene Leistungen von Regiearbeitern und Hauswarten von 468.365,68 € enthalten.

ANDERE VORRÄTE

Hierunter werden folgende Bestände erfasst:

	EUR
Reparaturmaterial	21.633,01
Pellets	6.679,92
	28.312,93

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Euro (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	379.380,80 (332.329,02)	17.645,09 (9.698,19)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.540,13 (25.740,10)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.205,89 (10.179,30)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen (davon Forderungen gegenüber Gesellschafter TEUR 601)	828.612,93 (342.999,76)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	419.408,67 (415.451,21)	0,00 (0,00)
	1.669.148,42 (1.126.699,39)	**17.645,09 (9.698,19)**

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Forderungen allgemeiner Art	360.825,59
Forderungen gegen Versicherungen	29.452,45
Vorlagen und Überzahlungen	26.826,95
Forderungen aus Steuern	2.303,68
	419.408,67

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2020:	6.846,14
+ Zugang Sonstige	16.864,95
Ausweis zum 31.12.2020:	**23.711,09**

Im Ausweis zum 31.12.2020 sind keine Disagien enthalten (i. Vj. 0,00 Euro).

2. PASSIVA

EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL

Ausweis zum 31.12.2020:	EUR
	16.418.200,00

GEWINNRÜCKLAGEN

	Rücklagenspiegel		
	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2019	Einstellung in Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2020
Bauerneuerungsrücklage	56.900.000,00	5.300.000,00	62.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	0,00	23.000.000,00
	79.900.000,00	**5.300.000,00**	**85.200.000,00**

BILANZGEWINN

	EUR
Gewinnvortrag	124.307,47
Jahresüberschuss 2020	5.328.593,37
Einstellung in Gewinnrücklagen – Bauerneuerungsrücklage	5.300.000,00
Bilanzgewinn	**152.900,84**

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen	EUR
	497.048,00

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,30 %) ergibt einen Betrag von 25.551,00 Euro. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Steuerrückstellungen	EUR
	382.810,27

Die Steuerrückstellung betrifft Grundsteuer von 113.638,27 Euro, Gewerbesteuer für die Jahre 2018 und 2019 in Höhe von 145.572,00 Euro sowie Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2020 von 123.600,00 Euro.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Diese Rückstellungen wurden gebildet für:	EUR
unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.	1.501.866,79
sonstige Rückstellungen (u. a. für Schadenersatzansprüche)	320.000,00
unterlassene Instandhaltung 1. bis 3. Monat	195.000,00
Urlaubsansprüche und Gleitzeit	156.801,11
Ablese- und Abrechnungskosten Techem	155.000,00
Jubiläumsrückstellung	116.187,21
interne Jahresabschlusskosten	58.178,15
Archivierungskosten	30.793,01
Prüfungskosten	30.000,00
Steuerberatungskosten	20.000,00
	2.583.826,27

VERBINDLICHKEITEN

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

	EUR
Dauerfinanzierungsmittel	215.163.310,01
aufgelaufene, noch nicht zur Zahlung fällige Darlehenszinsen	440.108,16
Ausweis zum 31.12.2020:	**215.603.418,17**

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

	EUR
Dauerfinanzierungsmittel	27.352.657,31
aufgelaufene, noch nicht zur Zahlung fällige Darlehenszinsen	6.796,01
Ausweis zum 31.12.2020:	**27.359.453,32**

ENTWICKLUNG DER DAUERFINANZIERUNGSMITTEL GEGENÜBER:

	Kreditinstituten/EUR	anderen Kreditgebern/EUR
Stand 01.01.2020	208.960.973,76	28.128.120,99
+ Valutierung von - Objektfinanzierungsmitteln	17.763.196,34	0,00
./. planmäßige Tilgungen	9.034.298,74	775.463,68
./. außerplanmäßige Tilgungen	2.526.561,35	0,00
Stand 31.12.2020:	**215.163.310,01**	**27.352.657,31**

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

	EUR
In den Sollmieten enthaltene Vorauszahlungen der Mieter auf die noch abzurechnenden Betriebskostenumlagen des Jahres 2020:	**17.560.890,55**

VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG

	EUR
	722.105,08

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

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	EUR
	4.795.801,11

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

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

	EUR
	903.754,29

Hierunter gelangen zum Ausweis:	EUR
andere Verbindlichkeiten	786.055,51
Lohn- und Kirchensteuer sowie Solidaritätszuschlag	82.582,17
Umsatzsteuer	19.499,16
Sozialversicherungsbeiträge	15.366,81
Personalaufwendungen	250,64
	903.754,29

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Mittel aus Fehlbelegungsabgabe für Ankauf von Belegungsrechten	EUR
	3.269.943,73

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2020

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	215.603.418,17 (209.363.915,64)	10.394.644,58 (9.578.384,21)	57.865.318,12 (54.491.954,05)	147.343.455,47 (145.293.577,38)	199.235.437,37 16.367.980,80	GPR Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.359.453,32[1)] (28.135.230,64)[1)]	1.443.395,04 (782.908,22)	6.943.603,55 (7.883.661,98)	18.972.454,73 (19.468.660,44)	8.398.085,13	GPR
Erhaltene Anzahlungen	17.560.890,55 (17.210.937,25)	17.560.890,55 (17.210.937,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	722.105,08[2)] (655.972,67)[2)]	722.105,08 (655.972,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.795.801,11[3)] (2.801.061,74)[3)]	4.104.690,76 (1.905.479,39)	691.110,35 (895.592,35)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	903.754,29 (659.915,97)	903.754,29 (659.915,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	266.945.422,52 (258.827.033,91)	35.129.480,30 (30.793.597,71)	65.500.032,02 (63.271.208,38)	166.315.910,20 (164.762.237,82)	207.567.514,27 16.367.980,80	GPR Bürgschaft

1) davon gegenüber Gesellschaftern	19.390.299,68 (19.799.383,56)
2) davon gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)
3) davon gegenüber Gesellschaftern	222.039,10 (261.063,97)

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)	38.368.309,94	
Umlagenerlöse (einschl. Erlösschmälerungen und Mietminderungen)	14.126.011,75	**52.494.321,69**

Die Erhöhung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr beträgt 2,97 %.

UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT

	EUR	EUR
Geschäftsbesorgung TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH	228.387,85	
Geschäftsbesorgung Stiftung Alte Synagoge	3.741,20	**232.129,05**

ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

	EUR	EUR
Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten Betriebskostenumlagen	14.592.358,51	
Bestandsverminderung aus abgerechneten Betriebskostenumlagen	-14.032.893,76	**559.464,75**

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	**1.066.274,34**

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Hierunter wurden erfasst:	EUR	EUR
Erträge aus		
Sonstigem	838.537,84	
Zuschuss für das Nachbarschafts- und Familienzentrum	351.000,00	
Versicherungsentschädigungen	114.977,09	
Schuldnachlässen	46.631,67	
der Auflösung von Rückstellungen	40.149,17	
Aufwandsberichtigung früherer Jahre	25.084,61	
privater Pkw-Nutzung	24.044,72	
Anlageverkäufen	14.447,99	
Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.212,50	
Erträge aus unbebauten Grundstücken	1.082,35	
Materialverkäufen	474,14	**1.460.642,08**

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	EUR	EUR
Betriebskosten	12.492.250,23	
Instandhaltungsaufwendungen	10.315.773,91	
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.032.480,24	**23.840.504,38**
Rohergebnis		**31.972.327,53**

PERSONALAUFWAND

	EUR	EUR
Löhne und Gehälter	5.286.163,12	
Soziale Abgaben	976.305,68	
Altersversorgung	468.346,78	
Beihilfen und Unterstützung	15.608,41	**6.746.423,99**

ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND AUF SACHANLAGEN

	EUR
	10.819.657,83

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Hierunter wurden folgende Aufwendungen erfasst:	EUR	EUR
Sachaufwendungen der Verwaltung	1.898.722,20	
Unternehmenswerbung, Beiträge und sonstige Unternehmenskosten	749.497,13	
Übrige Aufwendungen	302.230,94	
Nebenkosten der Geldbeschaffung	126.225,80	
Freiwillige soziale Aufwendungen	88.820,68	
Abschreibungen auf Forderungen gegen Mieter	82.184,11	
Sachaufwendungen des Regiebetriebes	27.408,07	
Spenden	7.896,00	
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	6.658,78	**3.289.643,71**

ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG

	EUR
	156.817,62

ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

	EUR
	200,60

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

	EUR
Zinsen aus Forderungen	**3.478,55**

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

	EUR	EUR
Kapitalkosten aus der Dauerfinanzierung des Anlagevermögens	3.746.390,37	
Bürgschaftsgebühren	39.670,42	
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	25.566,00	
Sonstige Zinsen	12.590,79	**3.824.217,58**

STEUERN

	EUR
Steuern vom Einkommen und Steuern vom Ertrag	**123.600,00**

SONSTIGE STEUERN

	EUR	EUR
Grundsteuer	1.993.683,54	
Kfz-Steuer	1.073,00	
Grundsteuern Verwaltungsgebäude u. unbebaute Grundstücke	5.931,28	**2.000.687,82**

Jahresüberschuss	**5.328.593,37**

D. SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:	EUR
Bürgerenergie Untermain eG	2.500,00
Rüsselsheimer Volksbank eG	1.600,00
Münchener Hypothekenbank eG	255,65
Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim	103,00
	4.458,65

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

Es bestehen folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:	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 156.817,62 € aus.

Als Sicherheiten sind Mietkautions-Sparkonten mit Pfandrechtseinräumung zum 31.12.2020 in Höhe von 5.386.403,00 € bei der Kreissparkasse Groß-Gerau sowie 890.517,76 € bei der Volksbank Rüsselsheim hinterlegt.

ANGABEN ÜBER DIE DURCHSCHNITTLICHE MITARBEITERZAHL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	48 (Vj. 49)	25 (Vj. 25)
Technische Mitarbeiter	17 (Vj. 17)	2 (Vj. 2)
Technische Hauswarte und nebenamtliche Hauswarte	9 (Vj. 9)	2 (Vj. 3)
	74 (Vj. 75)	**29 (Vj. 30)**

Außerdem wurden durchschnittlich 4 (i.Vj. 5) 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	181.230,48	342.762,72	jährl. 9.781,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.285,00	12.069,30	jährl. 0,00
Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge	18.473,07	31.346,18	jährl. 0,00
Mietverträge für angemietete Räume	678.261,84	2.518.696,56	jährl. 581.086,44

Aufgrund des ERP-Wechsels zum 01.01.2021 wurden die Aufträge zum Jahresende im alten System teilschlussgerechnet. Dementsprechend belief sich das Bestellobligo zum Bilanzstichtag auf lediglich 1.647.195,00 €. Für die fortführenden Maßnahmen wurden zum 01.01.2021 neue Teilaufträge vergeben.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Torsten Regenstein alleinvertretungsberechtigt

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

Die Pensionsrückstellung für einen ehemaligen Geschäftsführer beträgt 497.048,00 € (i. Vj. 450.936,00 €). Im Geschäftsjahr 2020 wurden an den Berechtigten Zahlungen in Höhe von 47.128,00 € geleistet.

AUFSICHTSRAT

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

Marianne Flörsheimer, ehrenamtliche Stadträtin (bis 30.04.2021)
Adelgard Weyell, Architektin
Wolfgang Freimuth, Unternehmensberater
Dennis Grieser, Bürgermeister
Rainer Jost, Steuerberater
Nils Kraft, hauptamtlicher Stadtrat

Die im Geschäftsjahr gezahlten Aufsichtsratsvergütungen belaufen sich auf 39.230,80 €. Vorschüsse und Kredite an die Organe Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden nicht gewährt.

Das für den Abschlussprüfer Deutsche Baurevision GmbH im Geschäftsjahr 2020 als Aufwand erfasste Honorar beträgt 23.625,00 € und entfällt vollständig auf die Abschlussprüfung (zuzüglich Umsatzsteuer).

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

DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 SCHLIESST WIE FOLGT AB:

	EUR
BILANZSUMME	**375.450.151,63**
Jahresüberschuss	5.328.593,37
Gewinnvortrag	124.307,47
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	5.300.000,00
BILANZGEWINN	**152.900,84**

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

Rüsselsheim am Main, 28. Mai 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 12. Juli 2021

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rainer Korting
Wirtschaftsprüfer

Johannes Kaiser
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

In 4 Sitzungen hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über die Entwicklung der Gesellschaft und die laufenden Projekte unterrichtet. Zudem fand eine außerplanmäßige Sitzung statt. 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 08. September 2021 statt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2020 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 2020 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 2020 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, 08.09.2021

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, Lian Moiba, Holger Münch, Thomas Steininger, Tobias Wagner

FOTOGRAFIEN UND ILLUSTRATIONEN
Beate Feindel, Frank Möllenberg Fotografie, Petra Löhr, raumwerk Architekten, Frankfurt, Agentur Vollformat Volker Dziemballa, Dr. Susanne Rapp, Fotografie Andreas Wiese, Düsseldorf, Stefan Weitzel, Thomas Ott, Mühltal

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