gewobau
Rüsselsheim

GESCHÄFTSBERICHT 2021

WOHNEN FINDET INNENSTADT

GESCHÄFTSBERICHT 2021

gewobau
Rüsselsheim

Das Titelbild zeigt den Richtkranz, der beim Richtfest zum „Wohnen am Friedensplatz" im Innenhof der neuen Wohnanlage aufgezogen wurde, als Symbol für den Abschluss des Rohbaus.

INHALT

BERICHT ÜBER DAS 67. GESCHÄFTSJAHR 2021

Rechtsgrundlagen . . . . . Seite 5

Auf einen Blick . . . . . Seite 6

Geschäftsbericht. . . . . Seite 10

Lagebericht . . . . . Seite 40

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft . Seite 43

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

AVE*STRATEGY* – NEUE SOFTWARE
FÜR DIE UNTERNEHMENSSTEUERUNG // **SEITE 30**

ZUKUNFT IST SCHON HEUTE

DIE ZUKUNFTSWERKSTATT
DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM // **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 Uwe Menges, Vorstand der Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim (seit 06.07.2021)
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 (bis 28.02.2022) 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 2021

FINANZEN

	2021	2020
Bilanzsumme	**392.908.225,68**	375.450.151,63 EUR
Anlagevermögen	**352.692.157,31**	345.618.451,58 EUR
Stammkapital	**16.418.200,00**	16.418.200,00 EUR
Eigenkapital	**107.753.537,35**	101.771.100,84 EUR
Eigenkapitalquote	**27,42 %**	27,11 %
Umsatzerlöse	**54.761.130,84**	52.726.450,74 EUR
Jahresüberschuss	**5.982.436,51**	5.328.593,37 EUR
Investitionen in Neubau und Modernisierung	**18.021.998,07**	19.566.718,38 EUR
Instandhaltungs-aufwand im Bestand	**11.378.976,40**	10.315.773,91 EUR

BESTÄNDE

	2021	2020
Mietwohnungen	**6.507**	6.498
Mietwohnungen Geschäftsbesorgungen	**14**	14
gewerbliche Einheiten	**30**	16
Garagen/Stellplätze	**1.628**	1.603
sonstige Einheiten/Wohnungen in Gemeinschaftsunterkünften	**78**	120

PERSONAL

	2021	2020
Beschäftigte gesamt	**109**	106
davon in Teilzeit	**32**	28
davon in Elternzeit	**8**	8
ruhende Verhältnisse	**1**	3
Auszubildende	**3**	3

AN DIE GESCHÄFTSFREUNDE UND PARTNER*INNEN,

wir befinden uns seit Februar 2022 in einer „Zeitenwende". Waren die Herausforderungen für die Immobilienbranche mit dem Klimawandel und der nun schon über zwei Jahre andauernden Pandemie und ihren wirtschaftlichen Auswirkungen schwierig, so ist mit dem Krieg in der Ukraine und damit in Europa eine in ihrer Dimension neue Problemsituation hinzugekommen. Nun geht es nicht mehr nur um unterbrochene Lieferketten und rasante Teuerungen gerade auch bei Baustoffen und Technologien sowie in der Bauwirtschaft insgesamt, mit ausgelasteten Auftragsbüchern der Baufirmen und Handwerksbetriebe und Ausfällen durch Erkrankungen sowie dem Fachkräftemangel im Bau und im Handwerk.

Nun kommen auch Engpässe bei der Energieversorgung hinzu und die unbedingte Notwendigkeit, die flüchtenden Menschen aus der Ukraine und aus anderen umkämpften Gebieten in der Welt angemessen unterzubringen und zu versorgen und ihnen Schutz zu bieten.

Es gilt für uns mehr denn je, diese Themen mit angemessener wirtschaftlicher Anstrengung in Einklang zu bringen.

Der Geschäftsbericht 2021 zeigt erneut unsere Leistungsfähigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen auch in schwierigen Zeiten.

Wir konnten bis jetzt auch unter den schwieriger werdenden wirtschaftlichen Bedingungen unsere intensive Bautätigkeit im Neubau und im Bereich Großmodernisierungen bis hin zu Einzelmodernisierungen fortführen. Die Modernisierungsmaßnahmen, bis auf die Großmaßnahme Hessenring 28 – 38, die wir aufgrund von Baustoffmangel um ein Jahr verschoben haben, wurden wie geplant durchgeführt und auch das prominente Innenstadt-Neubauprojekt „Wohnen am Friedensplatz" schritt weiter voran, sodass wir im Frühjahr 2022 mit der Vermarktung der Wohnungen beginnen konnten.

Diese wie auch andere Aktivitäten und Maßnahmen führen sozioökonomisch in die Zukunft der Stadtgesellschaft Rüsselsheim. Aber wie wollen wir leben und wohnen in der Zukunft? Wie wird das Wohnen der Zukunft aussehen, wie bewegen wir uns in der Stadt, wie leben wir zusammen mit anderen Menschen aus vielen Nationen hier in Rüsselsheim am Main? Antworten auf diese Fragen suchen wir in unserer Zukunftswerkstatt, die im Geschäftsjahr 2021 richtig Fahrt aufnahm. Ihr ist ein Themenschwerpunkt in diesem Geschäftsbericht 2021 gewidmet, in dem es um neue Wohn- und Arbeitsräume, um alternative Mobilität und digitale Unterstützung im Wohnalltag geht.

Digitalisierung bleibt für uns ein wichtiges Thema. Nach der Einführung und kontinuierlichen Anwendung des neuen ERP-Systems widmen wir uns mit weiteren digitalen Strategien der Optimierung von Arbeitsprozessen. Eine neue Maßnahme dazu im Bereich der Betriebswirtschaft heißt **ave***strategy* und behandelt Prozesse wie Controlling, Portfoliomanagement sowie Darlehens- und Beleihungsmanagement. Mit dieser neuen digitalen Strategie beschäftigt sich ein weiterer Themenschwerpunkt in diesem Geschäftsbericht 2021.

Und auch die Nachhaltigkeit bleibt für uns Handlungsprinzip zur Ressourcen-Nutzung. Dies wird umso wichtiger, je stärker sich das aktuelle Kriegsgeschehen auf unsere Infrastruktur und die Energieversorgung beim Wohnen auswirkt. Wir setzten schon bisher auf sinnvolle Energienutzung und die entsprechende Ausstattung der Wohngebäude und Wohnungen mit Dämmung der Gebäudehülle, ökologischen Baustoffen und energiesparenden Heizsystemen. Mehr noch als bisher müssen aber die erneuerbaren Energien wie unter anderem Solaranla-

gen und Photovoltaikanlagen und künftig auch nicht nur sparsame, sondern mehr noch innovative Heiztechnologien mit erneuerbaren Energieformen, die wir bei Modernisierungen und Neubauten einsetzen, Raum greifen. Kurzfristige Lösungen sind dabei aber nicht zu realisieren. Die Umstellung von Heizanlagen dauert und ist kostenintensiv, wenn es denn überhaupt neue Technik und Materialien in ausreichender Menge gibt.

Und die Beschaffung und Verwendung von Baustoffen insgesamt bereitet auch immer mehr Anstrengungen. Die Kostensteigerungen im Bausektor lagen auch im Geschäftsjahr 2021 wieder sehr deutlich über der allgemeinen Preissteigerungsrate. Und die Teuerung hält an, in manchen Gewerken liegt sie bei über 30 Prozent und mehr. Die aktuellen Preissteigerungen bei der Energieversorgung sind nicht mehr vorhersagbar, trotz der aktuellen Linderungen der Politik durch zeitweise Steuersenkungen.

Wir haben deshalb unsere Bemühungen seit dem Geschäftsjahr 2021 insbesondere für die Aufklärung der Nutzer*innen verstärkt. Wie heizt und lüftet man richtig, wie kann Energie durch einfache Maßnahmen eingespart werden, ohne wirklich auf Komfort verzichten zu müssen? Energieeinsparung und Energieeffizienz müssen auch immer mehr ein Thema für die Mietparteien werden, deutlich mehr als ein Drittel der Kosten für den Energieeinsatz gehen Untersuchungen zufolge auf die Nutzer*innen selbst zurück. Da gilt es mehr denn je für uns zu informieren, aufzuklären und zu beraten. Dafür nutzen wir alle Informationskanäle.

Beim Wohnen müssen wir uns alle mehr denn je auf neue Herausforderungen einstellen, müssen energieeffizienter und ökologischer werden und die Menschen dabei mitnehmen. Dem stellen wir uns mit aller Kraft und großem Einsatz unserer Mitarbeitenden in allen Unternehmensbereichen. Dafür brauchen wir faire Partner*innen, vor allem im Bau- und Finanzsektor. Ich danke in diesem Sinne allen Kooperationspartner*innen und Geschäftsfreund*innen für die gute Zusammenarbeit.

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

Torsten Regenstein,
Geschäftsführer

Ansicht der neu gestalteten Außenanlage mit neuer Wegeführung an der Wohnanlage Lenbachstraße 65 – 69.

GESCHÄFTSBERICHT

DIE GEWOBAU RÜSSELSHEIM SCHAFFT MIT IHREN NEUBAU- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IM GESAMTEN STADTGEBIET ATTRAKTIVE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE WOHNUNGEN FÜR BREITE BEVÖLKERUNGSKREISE UND SORGT MIT IHREN VIELFÄLTIGEN AKTIVITÄTEN RUND UMS WOHNEN FÜR STABILE UND SOZIAL AUSGEWOGENE NACHBARSCHAFTEN IN RÜSSELSHEIM AM MAIN. MIT DIESEM GESCHÄFTSBERICHT INFORMIEREN WIR SIE ÜBER DIE WESENTLICHEN ENTWICKLUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2021.

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

NEUBAUTEN

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Friedensplatz 1 – 3, Frankfurter Straße 9 – 13, Löwenstraße 2 – 4
Auf dem Gelände des früheren Karstadt-Areals in der Frankfurter Straße 9 – 17, Friedensplatz 1 – 3, in prominenter Lage in der Rüsselsheimer Innenstadt, entstehen nach dem erfolgreichen Abbruch der früheren Gesamtbebauung seit Februar 2021 ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit 78 Wohnungen in den Obergeschossen der insgesamt fünf Hauseingänge und Büroräume 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, den das Büro ebenfalls für sich entscheiden konnte.

Die Ausschreibung und Vergabe sämtlicher Bauleistungen erfolgte in Einzelgewerken. Nach intensiven Verhandlungen konnten im letzten Quartal die ausstehenden Innenausbaugewerke, die Außenanlagen sowie die Zimmerarbeiten für das Hofhaus beauftragt werden. Damit sind für das Bauvorhaben in Summe 32 Baufirmen beauftragt.

Das Gewerk Zimmermannsarbeiten des Hofhauses musste nach der öffentlichen Angebotseinholung, trotz Planungsoptimierungen und Überarbeitung der Angebote, im Juni 2021 zurückgestellt werden. Nach Durchführung von Vergabegesprächen und der Überarbeitung der Ausschreibung auf Grundlage der Vergabehinweise wurde nur von einem Bieter ein Angebot eingereicht. Dieses befand sich weit über dem veranschlagten Budget und war nicht wirtschaftlich. Darüber hinaus konnten vom Bieter die Termine gemäß Bauablauf nicht bestätigt werden. Als Gründe hierfür wurden die gestiegenen Preise und starke Lieferschwierigkeiten des Werkstoffes Holz benannt. Im Spätsommer wurde das ursprüngliche LV Zimmermannsarbeiten direkt an 30 ausführende Firmen versendet. Im Dezember konnten die Leistungen schließlich vergeben und das Hofhaus beauftragt werden.

Während der Rohbauphase wurde die Baustelle in drei Baufelder unterteilt. Während im Bereich des Baufeldes Löwenstraße durch den Rohbauer im 1. Quartal 2021 bereits die Decke über dem 1. Obergeschoss betoniert und im zweiten Baufeld Frankfurter Straße bereits im 1. Obergeschoss aufgehende Bauteile erstellt wurden, gab es im Baufeld Friedensplatz unerwartete Verzögerungen bei der Sicherung des direkt angrenzenden Nachbarhauses. Da die Fundamente des Bestandsgebäudes von denen der Bestandsunterlagen abwichen, musste die Sicherung des Gebäudes überarbeitet und neu ausgeschrieben werden.

Aufgrund der unvorhergesehenen Sicherungsarbeiten musste der Bauablauf umgestellt und der Neubau beginnend vom Baufeld Löwenstraße im Uhrzeigersinn fortgesetzt werden. Die Neubauarbeiten konnten im Bereich des Friedensplatzes somit nicht unmittelbar nach Fertigstellung der Abbruch-, Verbau- und Erdarbeiten anschließen. Das Baufeld konnte erst mit Verzögerung im Winter übergeben werden, was aufgrund von vorherrschenden Temperaturen im zweistelligen Minusbereich weitere Verzüge nach sich zog. Die Bodenplatte wurde daher erst Ende April fertiggestellt.

Die Erstellung des Rohbaus erfolgte somit gestaffelt in zwei Abschnitten. Der Rohbau der Häuser Löwenstraße und Frankfurter Straße wurde zu Juni 2021, der Rohbau des Hauses am Friedensplatz bis Oktober 2021 erstellt. Nach Fertigstellung eines Teilbereichs des Rohbaus wurde im Juli sogleich mit den Ausbauarbeiten begonnen. Die Zimmerarbeiten am Dachstuhl des Mansarddaches fanden parallel zu den Arbeiten zur Rohinstallation der TGA-Gewerke im Untergeschoss statt.

Fenster und Pfosten-Riegel-Fassade wurden im dritten Quartal eingebaut. Im Inneren des Gebäudes wurde mit der Erstellung der Unterkonstruktion der Trockenbauwände sowie der Dämmung in der Tiefgarage begonnen. Zu Ende des Geschäftsjahrs 2021 wurden die Fassadenarbeiten an der Außendämmung forciert und im Inneren des Gebäudes die Trockenbauwände gestellt, der Innenputz angebracht sowie die TGA-Rohinstallation in den Obergeschossen ausgeführt. Ab Januar 2022 wird sukzessive die Fußbodenheizung verlegt und der Estrich eingebracht.

Die Fertigstellung der Neubaumaßnahme wurde in vier Abschnitte unterteilt. Die Übergabe der Räume für das

Oben: Geschäftsführer Torsten Regenstein und Oberbürgermeister Udo Bausch beim Einlegen der Zeitkapsel zur Grundsteinlegung für das „Wohnen am Friedensplatz" im Juni 2021.

Unten: Blick auf die Baustelle des Neubauprojektes „Wohnen am Friedensplatz" vom Friedensplatz aus.

Bürgerbüro im Erdgeschoss ist für August 2022 geplant. Der Mietbeginn der Wohnungen für die Häuser in der Frankfurter Straße ist für September 2022 vorgesehen und die Übergabe des Hauses Friedensplatz 1, mit den Räumen des städtischen Jugendtreffs, wird für Januar 2023 vorbereitet. Die Fertigstellung des Hofhauses ist aufgrund der späten Vergabe der Zimmermannsarbeiten für Sommer 2023 geplant.

Neubau einer Kindertagesstätte Berliner Viertel, Essener Straße 30
Im März 2021 begann, gemäß dem mit der Stadt Rüsselsheim geschlossenen Letter of Intent vom 27.06.2019, der Neubau der Kindertagesstätte auf dem gewobau-Grundstück Essener Straße 30. Dort entstanden das zweigeschossige Gebäude und Außenanlagen für eine viergruppige Kindertagesstätte für über dreijährige Kinder im Berliner Viertel. Die Planungsabstimmung hierzu erfolgte in enger Kooperation mit den Vertreter*innen der Stadt Rüsselsheim und Vertreter*innen der Kindergartenleitung.

Die Montage der Kindertagesstätte mit der Aufstellung von jeweils 9 industriell vorgefertigten Modulen, für das Erdgeschoss und das Obergeschoss, erfolgte in nur fünf Tagen. Die Module wurden so vorgerichtet, dass diese passgenau vor Ort im Rohbau mit bereits eingebauten Fenstern und den Treppenstufen montiert werden konnten. Im Anschluss wurde der Innenausbau weitergeführt, das Dach abgedichtet und die Technik inklusive Aufzug eingebaut. Danach wurde der Fluchtbalkon aufgebaut und die Fassade mit einer vertikalen Holzschalung versehen. Am Ende wurden noch die Außenanlagen Kita-gerecht gestaltet und angelegt.

Die gewobau hatte sich für die Modulbauweise entschieden, um einen schnellen Baufortschritt zu ermöglichen. Die Module wurden vom Hersteller seriell gefertigt und konnten witterungsunabhängig produziert und auf der Baustelle zusammengeführt werden. Der Neubau in Modulbauweise bietet den Kindern und Erzieher*innen angenehme neue Räumlichkeiten, die auch hohe Anforderungen an die Energieeffizienz und Ökologie erfüllen. Das bedeutet unter anderem die Verwendung von emissionsfreien und -armen Materialien, die einen aktiven Beitrag zum Schutz der Gesundheit und der Umwelt leisten. Das Gebäude wurde nach KfW-55-Standard errichtet. Die Module bestehen aus Stahlrahmenkonstruktionen.

Die Kindertagesstätte wurde im Oktober des Geschäftsjahres 2021 fertig gestellt. Die Übergabe an die Stadt Rüsselsheim erfolgte im November 2021. Mit dem Bau dieser Kindertagesstätte kann im Berliner Viertel der Bedarf an Betreuungsplätzen für die Altersgruppe der Drei- bis Sechsjährigen vorerst gedeckt werden.

Neubau Parkdecks Dicker Busch II – Parkdeck 5 – Robert-Bunsen-Straße 45 – 49
Im Rahmen der wiederkehrenden Überprüfungen der Bausubstanz wurde für das vorhandene Parkdeck 5 (P5) eine Verschlechterung der Baukonstruktion festgestellt, sodass ein Neubau erforderlich wurde. Das Parkdeck 5 an der Wohnanlage Robert-Bunsen-Straße 45 – 49 wurde bis Ende Juni abgebrochen. Ab Spätsommer 2021 erfolgte dann der Neubau, der mit dem Rohbau im Winter abgeschlossen wurde. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts wird im Spätsommer 2022 erfolgen.

Das Parkdeck 5 wurde bei seiner Ersterstellung in den 1970er Jahren außerhalb zusammenhängender Freiflächen zur Hauptstraße hin angeordnet. Aus diesem Grunde wird der Ersatzbau nicht wie die neuen Holzparkdecks P3 und P4, die wie ihre Vorgänger innerhalb der vorhandenen Freiflächen gebaut wurden, geplant. Der Neubau wurde vielmehr als Lärm- und Sichtschutz zum vielbefahrenen Hessenring hin konzipiert. Durch ein Abrücken von den Wohngebäuden wurde möglichst viel Außenfläche für die angrenzenden Eingangsbereiche gewonnen. Das neue Parkdeck P5 umfasst zwei Parkebenen mit 69 Stellplätzen und wird in Stahlbauweise erstellt. Die Fassade wird mit einem industriell vorgefertigten Lochblech und einem die Konstruktion unterstützenden Farbkonzept gestaltet. Die Baumaßnahme wird bis Sommer 2022 dauern. Danach schließen sich die Restarbeiten in den Außenanlagen an.

PROJEKTE IN PLANUNG:

Neubau Kinderkrippe und Familienwohnen Masurenweg 9
Die bisherige Seniorenwohnanlage Masurenweg 9, die im guten Einvernehmen mit den bisherigen Mieter*innen leergezogen wurde und als Gebäude zum Abriss ansteht, hatte von allen Wohnanlagen der gewobau einen der schlechtesten Energiekennwerte. Sie war zudem, weil im Baujahr 1964 erstellt, auch nicht barrierefrei und bot nicht mehr zeitgemäße enge und kleine Wohnungsgrundrisse.

In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Bildung und Betreuung der Stadt Rüsselsheim am Main werden ab dem Jahr 2022 eine Kindertagesstätte und 18 neue, große, öffentlich geförderte Familienwohnungen entstehen. Im Sinne einer städtebaulichen Innenentwicklung werden mit den Neubau- und Modernisierungsarbeiten auch die Freiflächen neu geplant und deutlich aufgewertet werden.

Im Erdgeschoss ist eine 3-zügige Kinderkrippe in Kooperation mit der Stadt Rüsselsheim und als Ergänzung des Betreuungsangebotes des unmittelbar benachbarten städtischen Kindergartens vorgesehen. In den drei Obergeschossen und dem Staffelgeschoss sind insgesamt 18 öffentlich geförderte Familienwohnungen als Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen geplant. Anstelle der bisherigen 587 Quadratmeter werden dann circa 1.650 Quadratmeter moderne und großzügig ausgestattete Wohnflächen für junge Familien gebaut sowie zusätzlich 706 Quadratmeter Krippen-/Kitafläche für Kinder zur Verfügung stehen.

Die gewobau sieht bei dem Bauvorhaben die Umsetzung eines KfW-Effizienzhaus-Standards 55 vor. Die für den Neubau geplanten Energiekennwerte werden sehr deutlich Kohlendioxid einsparen helfen. Mit der Vereinigung des angrenzenden gewobau-Grundstückes und der von der Stadt Rüsselsheim gekauften Wegfläche zwischen den Grundstücken wurde die Außenanlagenplanung über das eigentliche Grundstück der Kinderkrippe hinaus einbezogen. Der Bauantrag wurde im Oktober 2021 eingereicht,

Oben: Besichtigung zur Abnahme der neuen Kindertagesstätte Essener Straße 30 mit Petra Neumüller und Bürgermeister Dennis Grieser vom zuständigen Dezernat der Stadt Rüsselsheim am Main (im Vordergrund) und Geschäftsführer Torsten Regenstein und Projektleiter Joshua Hensel von der gewobau (im Hintergrund).

Mitte: Blick in den Gemeinschaftsraum der neuen Kindertagesstätte.

Unten: Ansicht eines Gruppenraumes und der Garderobe der neuen Kindertagesstätte.

der Baubeginn ist ab Juni/Juli 2022 geplant. Der Bezug der Wohnungen ist ab November 2023 und für die Kinderkrippe ab dem 01.02.2024 vorgesehen.

Großmodernisierung von vier Bestandsriegeln mit Dachaufstockung, Anbau von vier Satelliten sowie einem freistehenden Neubau – Hessenring 16 – 38 / 1. Bauabschnitt

Die gewobau plant seit dem Geschäftsjahr 2020 auf dem Areal Hessenring 16 – 38 umfangreiche Baumaßnahmen, die in zwei Bauabschnitten ausgeführt werden sollen. Dabei werden die Bestandshäuser Hessenring 28 – 38 und 16 – 26 nacheinander entmietet und im unbewohnten Zustand in zwei Bauabschnitten umfangreich modernisiert. Die Modernisierung im Bestand sieht dabei auch eine Ertüchtigung des Schallschutzes, eine Barrierereduzierung und eine komplette Erneuerung der Elektroinstallation vor. Der Umfang der Bauarbeiten ist im bewohnten Zustand nicht möglich, der Leerzug der Bestandswohnungen war somit zur Umsetzung der Maßnahme erforderlich.

Darüber hinaus werden die Bestandsgebäude um jeweils eine Etage aufgestockt und der großzügig bemessene Gebäudezwischenraum zwischen den Bestandsriegeln mit jeweils einem sogenannten Satelliten als Neubau erweitert. Zusätzlich wird die Maßnahme mit einem freistehenden Neubau, der auf Grundlage des Moduls der vier Satelliten-Häuser entwickelt wird, ergänzt. Die Satelliten-Häuser werden mit einem Aufzug ausgestattet und jeweils an einem der drei Hauseingänge der Bestandshäuser angedockt. Durch diese Anordnung wird nicht nur der Neubau (Satellit), sondern auch ein Teil der Bestandswohnungen und die komplette Dachaufstockung mit dem Aufzug erschlossen. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Nachverdichtung machte eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Abstimmungen wurden hierzu mit der Stadt Rüsselsheim getroffen. Diese Fortschreibung des Bebauungsplans wurde im Geschäftsjahr 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Entwurfsplanung für den 1. und 2. Bauabschnitt wurde bis zum Frühjahr abgeschlossen und nach Vorlage und interner Abstimmung zur weiteren Umsetzung freigegeben. Der Bauantrag für den 1. und 2. Bauabschnitt konnte im Mai 2021 eingereicht werden, die Baugenehmigung lag im August 2021 vor.

Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt ist für Juni 2022 vorgesehen. Die Modernisierung der Bestandsgebäude wird voraussichtlich im April 2023 abgeschlossen, die Aufstockung der bestehenden, dann modernisierten Gebäude im Juli 2023. Die Bauarbeiten für den Start des 2. Bauabschnitts, mit der Erstellung der Satelliten als Neubau, plant die gewobau im Geschäftsjahr 2023 zu beginnen.

Neubau Wohnanlage Moritz-von-Schwind-Straße 11

Auf zwei ehemaligen Grundstücken der evangelischen Bonhoeffer-Gemeinde und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Versöhnungskirche im „Malerviertel Haßloch-Nord“ wird eine Wohnanlage mit Tiefgarage entstehen. Im März 2022 wird die gewobau Rüsselsheim mit dem Bau der Wohnanlage mit 24 Eineinhalb- bis Vierzimmerwohnungen in der Moritz-von-Schwind-Straße 11 beginnen. Die künftige Bebauung sieht zwei sich um die Kirche gruppierende Wohngebäude vor. Die beiden Neubauten berücksichtigen das sich aktuell im Umbau befindende Kirchengebäude in seiner Geschossigkeit und Position. Um die einfache, kubische Form der Kirche zu unterstreichen, sind die Baukörper ohne Staffelgeschoss ausgebildet und in der Formensprache ruhig gehalten. Der nördliche Baukörper tritt nicht über die Flucht des Kirchengebäudes hervor, um dieses nicht zu verdecken. Das gemeinsame Freianlagenkonzept sieht Wegeverbindungen zwischen den drei Grundstücken vor, die am Kirchplatz zusammenlaufen und sich auch im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes mit dem dort vorhandenen Durchgang abzeichnen. Die Planung der Neubauten sowie der Außenanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der benachbarten Kirchengemeinde. Damit wird die Bedeutung der Kirche und ihres Standortes im Wohngebiet hervorgehoben. Die drei Gebäude sollen zusammen mit dem Kirchturm ein Ensemble bilden. 16 freifinanzierte Wohnungen werden im größeren 3-geschossigen Gebäude, das entlang der Moritz-von-Schwind-Straße gebaut wird, geschaffen, acht öffentlich geförderte Wohnungen im gegenüberliegenden zweigeschossigen Wohnhaus, das als Querriegel zur Hans-Thoma-Straße ausgerichtet wird. Die Wohnungsgrößen reichen von 44 bis 126 Quadratmeter. Insgesamt schaffen wir auf dem 2.837 Quadratmeter großen Grundstück 1.632 Quadratmeter neue Wohnfläche. Die Häuser werden nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 gebaut. Eine Photovoltaikanlage wird installiert. In der Tiefgarage werden 10 Pkw-Abstellplätze, ein großer Fahrradraum, die Kellerverschläge/Mieterkeller und Technikräume untergebracht. Weitere 15 Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet. Die Bebauung sieht eine Durchmischung von senioren- und familiengerechten Wohnungen vor. Der Wohnraum soll für alle Generationen angeboten werden und somit eine gegenseitige Unterstützung der Bewohner ermöglichen. Die Fertigstellung ist für Juli 2023 geplant. Die ersten Mieter können dann im August des Jahres 2023 einziehen.

Neubau Parkdecks Dicker Busch II – Parkdeck 6 – Robert-Bunsen-Straße 51 – 57

Bei einer statischen Begutachtung der Parkdecks 1 – 6 in der Robert-Bunsen-Straße 1 – 57 im Jahr 2016 wurde festgestellt, dass neben den Parkdecks 3 – 5 auch das Parkdeck 6 zum Teil starke konstruktive Mängel aufweist.

Die Parkdecks 1 – 4 wurden bereits in vorherigen Geschäftsjahren saniert bzw. durch Neubauten ersetzt. Bei der regelmäßigen Begehung der Parkdecks 5 und 6 wurde eine weitere Verschlechterung der Konstruktion festgestellt. Der Abbruch und Beginn des Neubaus P5 war für das Berichtsjahr 2021 vorgesehen, der Abbruch und Neubau P6 für 2023.

Als neues Parkdeck 6 ist ein mehrstöckiger Solitärbaukörper geplant für die benötigte Anzahl von 171 Stellplätzen, die im Zuge der Neubauten P3 – P5 nicht realisiert werden konnten. Das Parkdeck wird dann als Lärm- und Sichtschutz zugleich die vorhandenen Freiflächen der Wohnanlagen zur vielbefahrenen Adam-Opel-Straße hin abschließen. Das P6 besteht aus einer Stahlkonstruktion und wird über 6 Parkebenen verfügen. Hier wird die Fassade mit industriell gefertigtem Lochblech sowie geschlossenen Fassadenelementen

Oben: v.l.n.r. gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein, Pfarrerin Dr. Hanne Köhler (Ev. Kirchengemeindeverband), Jürgen Blüm (Ev. Bonhoeffer-Gemeinde) und Stefan Weitzel, Projektleiter der gewobau bei der Bauschildenthüllung zum Beginn des Neubauprojektes „Mehr-Generationen-Wohnen an der Bonhoeffer-Gemeinde".

Unten: Planansicht des Modernisierungsprojektes Hessenring 28 – 38.

gestaltet werden. Es wird zudem über zwei zum Parkdeck hin geschlossene Treppenhäuser verfügen.

Die Planung wird so gestaltet, dass eine Umsetzung im Systembau möglich ist. Die Zufahrt dient auch als Feuerwehrrettungsfläche für die angrenzenden Wohnhäuser Robert-Bunsen-Straße 45 – 49. Der Solitärbaukörper wird so platziert, dass der Abstand zur Südfassade der benachbarten Robert-Bunsen-Straße 45 – 49 maximiert und der schützenswerte Baumbestand erhalten werden kann. Insgesamt werden die Freiflächen bezogen auf die abzubrechenden alten Parkdecks vergrößert und deutlich aufgewertet. Das Freiraumkonzept sieht zudem vor, alle Freiräume durch Wegebeziehungen miteinander zu verbinden.

Der Abbruch und Neubau des P6 war für 2022 geplant, wurde jedoch aufgrund der aktuellen Marktlage und den daraus resultierenden hohen Baupreissteigerungen für Stahl auf 2023 verschoben.

Neubau Hessenring 43 / Moritz-von-Schwind-Straße 27
Die gewobau Rüsselsheim plant im Zuge einer Nachverdichtung, durch Ersatzneubau zwei baugleiche Wohngebäude mit Wohnungen für Senioren in einem zeitlich zusammenhängenden Planungs- und Bauprozess zu erstellen. Die Baumaßnahmen werden auf unterschiedlichen Baugrundstücken umgesetzt. Als erster Bauabschnitt wird im Quartier Dicker Busch I entlang des Hessenrings das Objekt Hessenring 43 errichtet. Als zweiter Bauabschnitt folgt in Haßloch-Nord der Neubau der baugleichen Moritz-von-Schwind-Straße 27.

Auf dem Grundstück Hessenring 43, vormals Masurenweg 5 – 7, soll mit dem ersten Bau begonnen werden. Die Planung sieht eine Fortsetzung der Reihung der Bestandsgebäude Hessenring 21 – 25, 29 – 31 und 37 – 41 vor. Diese Objekte werden im Anschluss an die Neubebauung umfassend saniert.

Zur Vorbereitung der Neubauarbeiten ist das bestehende Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahr 1964 im Winter 2022/2023 abzubrechen. Der KfW-Effizienzhaus-Standard 40 wird geplant.

Der Vorentwurf wurde am 14.12.2021 vorgestellt und nach interner Prüfung zur weiteren Planung freigegeben. Das Bauvorhaben umfasst 22 Wohnungen, davon 7 x 1,5-Zimmer-, sozial gefördert, 8 x 2-Zimmer- und 7 x 3 Zimmerwohnungen.

Der Bauantrag soll im Juli 2022 eingereicht werden, sodass der geplante Baubeginn ab März 2023 möglich sein wird.

Visualisierungen des Neubaus Masurenweg mit Kindertagesstätte und Familienwohnungen.

Oben und unten Mitte: Neu gestalteter Hauseingang zur Seniorenwohnanlage Im Reis 49.

Rechts: Neue Balkonseite der Seniorenwohnanlage Im Reis 49.

MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG:

Neugestaltung der Seniorenwohnanlage Im Reis 49
Die Seniorenwohnanlage Im Reis 49 im Stadtteil Königstädten bietet einen neuen, attraktiven Anblick. Die Gebäudehülle der Wohnanlage wurde saniert, gedämmt und neu gestaltet. Die 25 Wohnungen erhielten zudem neue Fenster und thermisch getrennte Vorstellbalkone. Der Eingangsbereich wurde freundlicher und heller gestaltet. Die Haustüranlage wurde erneuert und kann nun elektrisch betätigt werden, die Klingelanlage und die Briefkastenanlage wurden ebenfalls erneuert. Im ersten Halbjahr 2022 folgt nun noch die Wiederherstellung und Neugestaltung der Außenanlagen. Die Farbgebung der Fassade wurde über das Farb- und Materialkonzept für Königstädten abgestimmt und an die Nachbarhäuser angepasst.

Strangsanierung und Anschluss an das neue Nahwärmenetz im Berliner Viertel
Die Maßnahme zur Strangsanierung und Badmodernisierung mit Anschluss an das neue Nahwärmenetz in vier Wohngebäuden in der Georg-Treber-Straße wurde im Berichtsjahr 2021 fortgesetzt. Dazu wurden alle Ver- und Entsorgungsleitungen in der Georg-Treber-Straße 74 – 76 erneuert. Die Bäder im Wohngebäude wurden modernisiert und erhielten eine bodenebene Dusche und einen Waschmaschinenstellplatz. Gleichzeitig wurden die 24 Wohnungen an die neue Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung angeschlossen.

Im ersten Bauabschnitt im Jahr 2020 wurde bereits die zentrale Wärmeerzeugungsanlage mit Nahwärmeleitung zur Versorgung der insgesamt vier Häuser im Gesamtprojekt eingebaut und angeschlossen. Im Berichtsjahr 2021 erfolgte dann der Einbau einer Heizungsübergabestation zur Heiz- und Warmwasserversorgung. Dazu wurden die im Keller vorhandenen Elektrohauptverteilungen demontiert und neue Hauptverteilungen, nach den aktuellen Richtlinien des Versorgers und den einschlägigen technischen Anschlussbedingungen, installiert.

Strangsanierung und Badmodernisierung inklusive Gefahrstoffsanierung Robert-Bunsen-Straße 45
Im Wohngebäude Robert-Bunsen-Straße 45 wurde die Erneuerung der sanitärtechnischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen aller Strang- und Kellerleitungen notwendig. Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden deshalb strangweise, für jeweils acht Wohnungen in den Stockwerken übereinander, erneuert und die Bäder aller 24 Wohnungen modernisiert. Die alte Abluftanlage wurde zurückgebaut, nun werden alle Bäder über eine neue und druckgeregelte Zentralabluftanlage entlüftet. Im Rahmen der Gesamtmaß-

Oben links: Bedienpanel des neuen Aufzuges Böcklinstraße 3.

Unten links: Blick auf die Kabine des neuen Aufzuges Burgundenring 15.

Rechts: Geschäftsführer Torsten Regenstein bei der Inbetriebnahme des neuen Aufzuges in der Böcklinstraße 3.

nahme wurden die im Objekt vorgefundenen schadstoffhaltigen Lüftungskanäle sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen zurückgebaut und fachgerecht entsorgt.

Alle Wohnräume erhielten zudem neue Heizkörper. Um den Energieverbrauch zu reduzieren, wurden ein hydraulischer Abgleich durchgeführt und Anpassungen an der Heizungssteuerung vorgenommen. Zudem wurde die Erneuerung der Elektrounterverteilungen in den Wohnungen eingeplant. Bei Bedarf wurden die Elektrozuleitungen zu den einzelnen Wohnungen ausgetauscht. Geschossdecken im Bereich der Versorgungsschächte wurden brandschutztechnisch verschlossen.

Die Sanierungsmaßnahme begann im September und wurde im Dezember weitgehend abgeschlossen. Weitere Sanierungen an den Bestandsgebäuden in der Robert-Bunsen-Straße 47 und 49 werden sich ab dem Jahr 2022 anschließen. Als Gesamtmaßnahme wird die gewobau am Ende die Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert, die Bäder für 97 Wohnungen modernisiert und alle Heizkörper erneuert haben.

Barrierefrei mit neuen Aufzügen

Die Aufzugsanlagen in den Wohngebäuden Spitzwegstraße und Böcklinstraße sind in die Jahre gekommen und werden nun nacheinander erneuert. Nach der Spitzwegstraße 1, 3 sowie 5 in den letzten drei Jahren war im Berichtsjahr die Böcklinstraße 1 im Fokus.

Für die Erneuerung wurde die Aufzugsanlage im Bestand komplett zurückgebaut. Im Zuge der Aufzugsmodernisierung sind die 36 Wohnungen nun schwellen- und barrierefrei erschlossen worden, das heißt, der Aufzug hält nun auf den Wohnetagen sowie auf den Zwischenpodesten. Außerdem können die Mieter jetzt auch mit dem Aufzug die Kellerräume anfahren. Dafür wurde die Bodenplatte geöffnet und die Aufzugsunterfahrt hergestellt. Dadurch konnte eine weitere Haltestelle im Keller entstehen.

Der neue Aufzug für bis zu 10 Personen bietet eine moderne, gut beleuchtete Aufzugskabine mit verglasten Wänden und ein übersichtliches Paneel mit den Stockwerksangaben. Die Kabine fährt nahezu geräuschlos über alle Stockwerke und die jeweils angefahrene Etage wird akustisch angesagt. Im Anschluss an die Aufzugsmodernisierung wurden das Treppenhaus farblich neu gestaltet und die Licht- und Klingeltaster erneuert.

Im Burgundenring 15 wurde nachträglich ein Aufzug eingebaut. Im vorhandenen Atrium wurde eine behindertengerechte Aufzugsanlage mit einer Kapazität für 13 Personen

in einem verglasten Stahlschachtgerüst eingebracht. An der hinteren Seite der Aufzugskabine ist ein Spiegel angebracht, um Rollstuhlfahrern das Rückwärtsfahren zu erleichtern. Die jeweils erreichte Etage wird angesagt, es gibt einen Ein- und Ausfahrtsgong und die Ruftableaus sind mit Blindenschrift versehen. Wird die mit LED-Leuchten ausgestattete Aufzugsanlage für eine gewisse Zeit nicht angefordert, schaltet sie auf den Stand-by-Modus, um Energie zu sparen.

Die Aufzugsanlage wurde im bewohnten Gebäude eingebaut. Die Gebäude im Bauschheimer Neubaugebiet Am Weinfaß wurden seinerzeit so geplant, dass ein späterer Aufzugseinbau möglich ist. Für die Montage ist im Gebäude ein nach oben durchgehender Lichthof vorhanden. Nur im Erdgeschoss musste die Kellerdecke für die Schachtgrube teilweise ausgeschnitten werden. Der Zugang zum Gebäude ist ebenfalls stufenlos, und so ist die Wohnanlage nun mit dem Aufzug barrierefrei. Das Gebäude verfügt über vier Obergeschosse, ein Erdgeschoss sowie ein Untergeschoss, das von der Aufzugsanlage nicht angefahren wird.

Energetische Sanierungen
Verschiedene Sanierungen in und an Wohngebäuden, in der Haustechnik und in den Wohnungen dienen dem Erhalt und der Bestandspflege der Anlagen, sind vor allem aber auch auf die Energieeinsparung im Sinne des lokalen Klimaschutzes ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Wohnanlage in der Paul-Ehrlich-Straße 15 – 23 energetisch modernisiert, der Brandschutz ertüchtigt und die Grundleitungen ab der Kellerdecke bis zum Kanalanschluss umgelegt und erneuert. 2022 werden, neben den energetischen Maßnahmen mit Wärmedämmung und Austausch der Fenster, die alten Balkone abgebrochen und durch neue, größere Vorstellbalkone ersetzt. Zum Abschluss der energetischen Sanierung werden die Außenanlagen wiederhergestellt und Mietergärten angelegt.

Erneuerung von Heizzentralen/Heizkesselanlagen/ Heizkörpern
In den Wohngebäuden Hessenring 93 (40 Wohnungen), 102 (48 Wohnungen), Helmholtzweg 17 (19 Wohnungen/ Seniorenwohnanlage) und im Rhönring 12 (48 Wohnungen) wurden die Heizzentralen/Heizkesselanlagen erneuert. Aufgrund des Alters der Heizungsanlagen, sie stammen aus dem Jahr 1991, konnten die Anlagen nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden und wurden durch moderne Brennwertkesselanlagen ersetzt. Die Wärmeversorgung der Heizzentralen dient den kompletten Wohnanlagen mit mehreren Hauseingängen. In der Seniorenwohnanlage Helmholtzweg 17 wurden zudem die Heizkörper einschließlich der Thermostatventile und auch die Heizungssteigstrangventile im Bereich des kompletten Gebäudes erneuert und ein hydraulischer Abgleich durchgeführt.

Elektromobilität
Im Geschäftsjahr 2021 konnten 11 weitere Ladepunkte realisiert werden. Davon werden sieben Ladestationen zum Laden der Elektrofahrzeuge aus dem gewobau-Fuhrpark genutzt. Vier Ladepunkte in einem neu errichteten Parkhaus in der Robert-Bunsen-Straße sind für unsere Mieter vorgesehen. Insgesamt sind im Bestand der gewobau bis 2021 nun 39 Ladepunkte entstanden.

Austausch von alten Holzfenstern
Nach Start des angelaufenen Pflegeprogramms als Pilot im Herbst 2020 wurde der Austausch der alten Holzfenster gegen neue Kunststofffenster mit höherem Schall- und Wärmeschutzwert für weitere Gebäude projektiert. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte der Austausch der Holzfenster in den Häusern Am Weinfaß 49 und Burgundenring 13. Das Programm wird in den nächsten Jahren fortgeführt.

Treppenhausprogramm – Georg-Treber-Straße 59, Rembrandtstraße 5, Pommernstraße 1 – 11, Robert-Bunsen-Straße 57
Gemäß den Handlungsempfehlungen aus der 2019 durchgeführten Mieterbefragung wurde in Zusammenarbeit mit den Kundenbetreuungs-Teams eine Auswahl an Gebäuden getroffen, in denen im Jahr 2021 eine Treppenhaussanierung erfolgen sollte. Die Maßnahmen in den neun einzelnen Treppenhäusern umfassten die malermäßige Gestaltung des jeweiligen Treppenhauses, den Austausch der Klingeltaster und Lichtschalter sowie die Erneuerung des Handlaufs (Treppengeländer).

Im Berliner Viertel wurden Treppenhausfenster im Rahmen des Schallschutzprogramms mit Förderung nach dem Regionalfondsgesetz durchgeführt. Die Fördergelder wurden unter Berücksichtigung der Besonderheiten der einzelnen Objekte und der bereits geförderten Maßnahmen eingesetzt. Die Maßnahme umfasste den Austausch der vorhandenen Treppenhausfenster durch energiesparende Schallschutzfenster.

Einzelmodernisierungen
Im gesamten Jahr 2021 wurden 33 Wohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieter*innenwechseln sach- und fachgerecht fertig gestellt. Der Standard einer Modernisierung beinhaltet die Demontage aller Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, ggf. den Abbruch von Abstellkammern und Holzschränken, Bodenbelägen, Fliesen, die neue Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation, eine neue Badaufteilung, Wand- und Bodenfliesen sowie Bodenbeläge, neue Innentürblätter, notwendige Putz-, Tapezier- und Malerarbeiten, die Endreinigung und den Einbau einer neuen Wohnungseingangstür. Weiterhin wurden, falls noch keine Heizung vorhanden war, Gasetagenheizungen nach heutigem Stand der Technik eingebaut. Damit standen die Wohnungen für die zeitgemäße Vermietung wieder zur Verfügung.

Ertüchtigung Brandschutz
Im Objekt Ernst-Barlach-Straße 25 – 29 war im Dachraum keine Brandwand vorhanden. Die Öffnungen in der längs durch den Dachraum verlaufenden Wand wurden feuerbeständig verschlossen oder zu Revisionszwecken mit selbstschließenden, feuerhemmenden Türen (Feuerwiderstand von 30 Minuten) ausgestattet. Dadurch wird eine Brandausbreitung zwischen den zwei Dachbereichen verhindert.

Aufwertung von Außenanlagen – Holbeinstraße 15 – 17 und Lenbachstraße 63
In der letzten Mieterbefragung 2019 wünschten sich die Mieterinnen und Mieter bei der energetischen und gestalterischen Modernisierung der Bestandsgebäude auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds. Die gewobau

plant deshalb seit Jahren immer wieder auch Bereiche des Wohnumfeldes wie Mietergärten, Parkplätze und Wegeführungen neu. Dazu gehören auch die Spielplätze an den Wohnanlagen und Wohngebäuden.

Die ältere Grünanlage zwischen den Liegenschaften wurde neu gestaltet. Es entstand eine „parkähnliche" Grünfläche mit umfangreichen Pflanzungen, die nun auch verschiedene Sitzmöglichkeiten und eine neue Wegeführung durch die Pflanzung umfasst. Der bereits vorhandene Parkplatz wurde vergrößert, um das Einparken zu erleichtern.

Aufwertung der Außenanlage Lenbachstraße 65 – 69
Die Außenanlage in der Lenbachstraße 65 – 69 wurde völlig neu überarbeitet, indem diverse Flächen gerodet, alte Wäscheplätze mit Wäschestangen ausgebaut und ehemalige Umrandungen von Flächen herausgenommen wurden. Im Anschluss wurde das Gelände neu modelliert, verschiedene Zäune gestellt und Wege sowie Pflanzflächen angelegt, sodass eine parkähnliche Anlage mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten entstand.

Klimahain Walter-Flex-Straße 81
Im Zuge der allgemeinen Diskussion zur Erhöhung der Biodiversität und Klimaresilienz wurde ein erster Klimahain bei der gewobau errichtet. Hier soll ein natürlicher Wachstumspunkt geschaffen werden, der sich in den Stufen der Sukzession weiterentwickeln kann. Verwendung fanden Gehölze, Stauden und weitere Pflanzen, die Nahrungsgrundlage, Rückzugsraum und Klimapotenzial haben. Eine Bodenverbesserung fand unter Zuhilfenahme von Pflanzenkohle statt. Die Erdmodellierung ist an der Gestaltung von „Beetle Banks" angelegt und bildet eine submediterrane Pflanzengesellschaft mit der Verwendung von Steineichen, Französischem Ahorn und Elsbeeren als Forstjungpflanzen ab. Leitstaude ist der Purpurblaue Steinsame, wie er in thermophilen Saumgesellschaften einheimisch vorkommt. Es ist damit geplant, dass in den nächsten Jahren dort ein recht großes Grünvolumen entsteht. Ziel ist es, im Laufe der Jahre weitere ähnliche Aufforstungen über die gewobau-Bezirke zu ergänzen, um ein sich verdichtendes Netz ökologischer Trittsteine unterschiedlicher Entwicklungsstufen zu schaffen.

MODERNISIERUNGEN/AUSSENBEREICHE/WOHNRAUMANPASSUNGSMASSNAHMEN

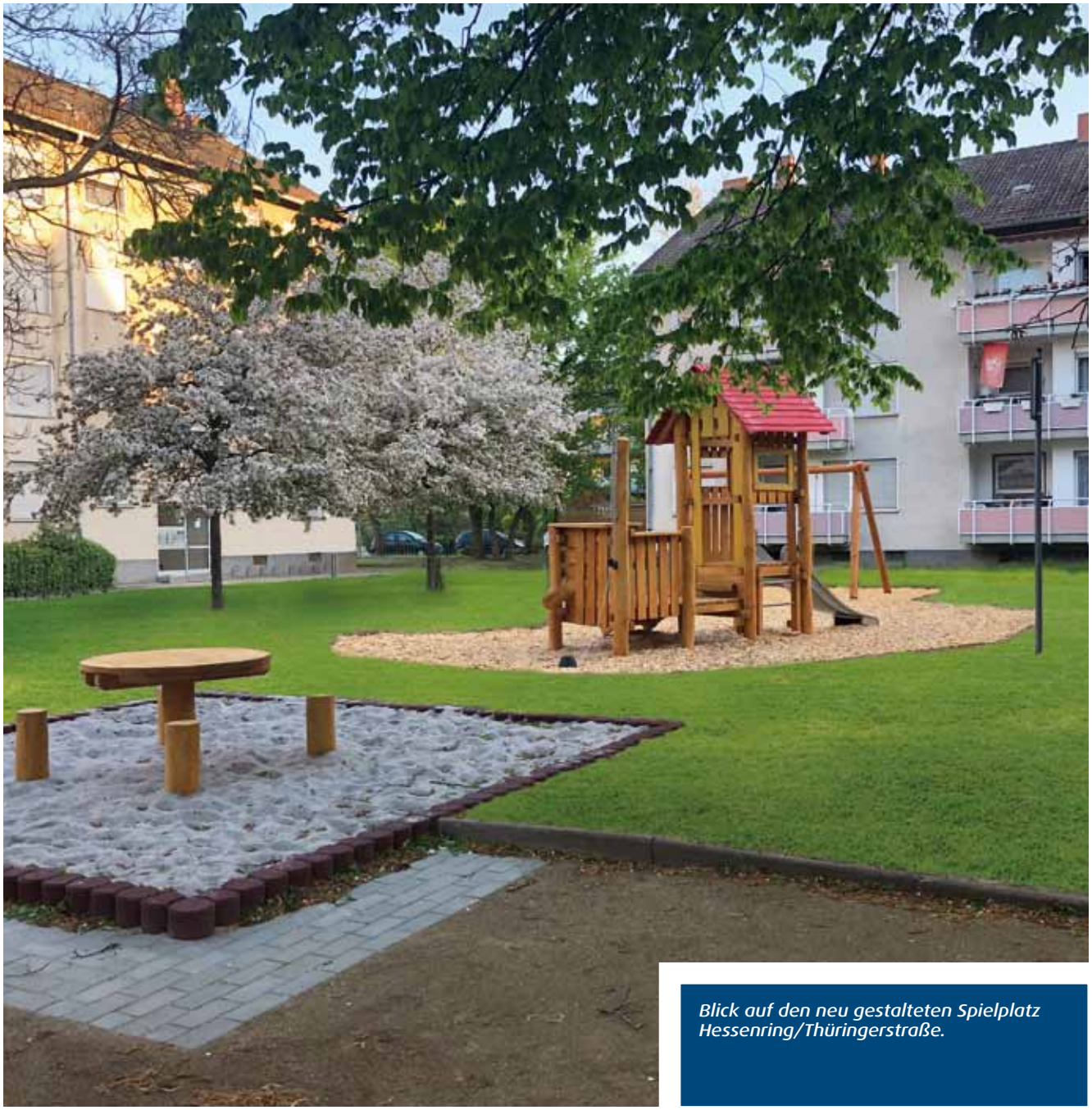
Im zurückliegenden Jahr 2021 wurden eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die auch einen direkten Eingriff in die Privatsphäre (Wohnung der Mieter) notwendig machten. Dies waren zunächst die Strang- und Badsanierungen in der Georg-Treber-Straße 74 – 76 und in der Robert-Bunsen-Straße 45. Zudem erfolgte eine Aufzugserneuerung in der Böcklinstraße 1. Im Vorfeld der Maßnahmen führte das Soziale Management Erstbesuche in allen betroffenen Haushalten durch, um spezielle Hilfebedarfe der Mieter zu identifizieren und entsprechende Unterstützungsangebote machen zu können. Insbesondere wurde das Thema der notwendigen Ausquartierungen ausführlich besprochen. Aufgrund von Härtefällen wurden 31 Mietparteien mit insgesamt 69 Personen vorübergehend in eigene Gästeappartements der gewobau und im Hotel untergebracht. Im Vorfeld der Maßnahmen führte das Soziale Management etwa 40 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.

Neugestaltung von Spielplätzen – Pommernstraße 1 – 11 und Hessenring 55, Thüringer Straße 42 – 46
Diese Spielplätze wurden im Geschäftsjahr 2021 zur Aufwertung des Wohnumfeldes neu gestaltet.

Aufgrund der positiven Erfahrungen und Resonanzen zur Gestaltung des Spielplatzes in der Brandenburger Straße 6 – 10 wurde das Konzept in der Pommernstraße übernommen. Entstanden ist ein Rundweg mit innenliegender Spielfläche in Verbindung mit einem Pflanzwall zur Abschirmung der Mietergärten. Die vereinzelten Fallschutzflächen wurden zu einer größeren Fläche zusammengeführt und mit einem attraktiven Großspielgerät und einer Mehrfachschaukel bestückt. Mehrere Sitzgelegenheiten entlang des Rundweges runden das Erscheinungsbild ab. Zur Sicherheit der Kinder wurde dieser Spielplatz eingezäunt und ist gut von der Wohnanlage einsehbar. Bei der Planung und Beauftragung stehen aber auch der sogenannte „ökologische Fußabdruck" und die Nachhaltigkeit im Vordergrund. Beim Bau der Spielplätze wird beispielsweise bei oberirdischen Holzteilen Haltbarkeit mit Natürlichkeit verbunden. Das rotbräunliche Douglasienholz aus dem benachbarten Odenwald spart durch die kurze Lieferstrecke CO_2 und Verkehrsbelastung und schont damit die Umwelt. Auch sauberer Erdaushub wird bei der gewobau nicht verschwendet, sondern zur gestalterischen Erdmodellierung der Spielplatzbereiche genutzt, die später bepflanzt werden.

Im Hessenring 55 wurden die früheren Holzspielgeräte abgebaut, die vorhandene Sandfallschutzfläche verkleinert und der Fallschutz gegen Holzhackschnitzel ausgetauscht. Die neuen Spielgeräte, ein Kleinspielturm und eine Schaukel, sollen vorwiegend jüngere Kinder ansprechen. Ein Sandkasten mit Spieltisch und angrenzenden Sitzgelegenheiten für die Eltern komplettieren das neue Angebot.

Beratung und Umsetzung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen
Das Soziale Management führte insgesamt 70 Erstberatungen zur Wohnraumanpassung bei Mietern durch. Davon ergaben 36 Anträge, dass eine Teil- oder Vollmodernisierung des Bades notwendig ist. 17 Bäder wurden umgebaut. 19 laufende Anträge sind in Bearbeitung. Zwei Anträge wurden abgelehnt, weil ein Badumbau mit gleichzeitiger Strangsanierung in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung bereits vorgesehen ist. 18 Anträge auf einen Badumbau wurden von den Mietern zurückgezogen. Bei 14 dieser zurückgezogenen Anträge konnte durch die schriftliche Genehmigung, Vermittlung und Installation von Hilfsmitteln oder kleineren Umbauten geholfen werden. Vier Mieter zogen ihren Antrag zurück, weil sie die Einschränkungen während der Umbauzeit vermeiden wollten.



Blick auf den neu gestalteten Spielplatz Hessenring/Thüringerstraße.

Von den Pflegekassen wurden im Jahr 2021 acht Zuschüsse von jeweils 4.000 €, also 32.000 €, überwiesen. Für sieben weitere umgebaute Bäder wurden den zuständigen Pflegekassen die Zahlungsaufforderungen zugestellt. Bei zwei Mietern bestand kein Anspruch auf einen Zuschuss der Pflegekasse, da kein Pflegegrad vorhanden war.

Die Finanzierung der Wohnraumanpassungsmaßnahmen kann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen. Besteht ein Pflegegrad, bezuschusst die Pflegekasse (z. B. einen Badumbau) mit bis zu 4.000 €. Einige Maßnahmen (z. B. Umbau einer Wanne zur Dusche) sind – trotz Zuschuss – mit einer Mieterhöhung für den Mieter verbunden. Hilfsmittel, die 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 Mieter*innen, 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.

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 2021 leider nicht durchgeführt werden bzw. fand nur eingeschränkt statt.

Oben: Eindruck von der Grillfeier in der Seniorenwohnanlage Im großen Eichen, Bauschheim.

Unten: DJ Tempel-Deluxe beim Fensterkonzert an der Seniorenwohnanlage Im Hasengrund 119.

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 der Dienstleister Besorgungen und Einkäufe von notwendigen Lebensmitteln, Medikamenten und Hygieneartikeln.

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 die meisten dieser Aktivitäten wegen der Corona-Pandemie leider abgesagt werden. Allein das Sommergrillen in allen Seniorenwohnanlagen konnte stattfinden. Zu Ostern und zu Weihnachten bekam jede/-r Mieter/-in ein kleines Präsent kontaktlos vor die Tür gestellt.

Generationsübergreifendes Projekt mit der Bastelwerkstatt
Die gemeinsamen mit den Senioren geplanten Projekte der Bastelwerkstatt mussten entfallen. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen der Corona-Pandemie konnten sich die Kinder der Bastelwerkstatt nicht wie gewohnt treffen. Die Kinder fertigten kleine Osterkörbchen an, die von der Leiterin der Bastelwerkstatt, Frau Prozeller, befüllt wurden. Des Weiteren wurden im Herbst große Kürbisse mit bunter Farbe verziert. In der Weihnachtszeit wurde für den lebendigen Adventskalender gebastelt.

Stadtteilfeste

„Gemeinsam im Quartier – Böllenseesiedlung“
Die Neue Wohnraumhilfe und die Kooperationspartner, zu denen die 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 unterschiedlichen 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 fand im Jahr 2021 statt. Rund um den Böllenseeplatz wurden ausgewählte Stromkästen mit der Künstlerin Heidi Werkmann verschönert. Der „lebendige Adventskalender“ in der Paul-Hessemer-Straße 14 fand 2021 auf eine etwas andere Art als in den Jahren zuvor statt. Die Fenster wurden mit bunten Bildern und Sternen geschmückt und konnten in der Adventszeit täglich bewundert werden.

„Gemeinsam im Quartier – Berliner Viertel“
Im Januar 2015 hatte sich die Stadt Rüsselsheim am Main, gemeinsam mit der gewobau, der Nassauischen Heimstätte, der Grundschule, Sportvereinen, der lokalen Kirchengemeinde, dem 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 August 2021 musste das „Sportsfun“-Fest des Vereins „Auszeit e.V.“ aufgrund der Corona-Pandemie ausfallen. Die Solvere gGmbH kümmerte sich weiterhin um die Baumschule im Berliner Viertel.

Das Nachbarschaftsfest, das normalerweise durch die gewobau und das Organisationsteam „Gemeinsam im Quartier“ sowie ortsansässige Geschäfte und Vereine organisiert wird, musste im Jahr 2021 leider ebenfalls coronabedingt abgesagt werden.

Treuefeier 2021:
„Wir sind gewobau – Freunde und Nachbarn“
Aufgrund der Corona-Pandemie musste die geplante Treuefeier leider erneut ausfallen.

MARKETING/KUNDENGEWINNUNG

Wohnen am Friedensplatz – der Neubau in der Innenstadt
Im Geschäftsjahr 2021 steht besonders der Neubau in der Innenstadt im Fokus der Öffentlichkeit. Das öffentliche Interesse setzt sich während des gesamten Jahres in unterschiedlichster Form und in allen Medien fort. Die gewobau Rüsselsheim ihrerseits nutzt dazu verschiedene Informationsformen. Grundsteinlegung und Bauzaun-Malaktion für „Wohnen am Friedensplatz“ werben für das Neubauprojekt in der Innenstadt.

Symbolische Grundsteinlegung am Friedensplatz
Im April 2021 legten der Aufsichtsratsvorsitzende der gewobau Rüsselsheim, Oberbürgermeister Udo Bausch, Geschäftsführer Torsten Regenstein und Architekt Jon Prengel vom Frankfurter Architekturbüro raumwerk gemäß den geltenden Abstands- und Hygieneregeln eine Zeitkapsel symbolisch als Grundstein für das „Wohnen am Friedensplatz“ in die dafür vorbereitete Wandscheibe. Die dazugehörige Tafel zum Grundstein wird später im Gebäude am Friedensplatz zu sehen sein. Die Grundsteinlegung war eigentlich nach der Bauentwicklung für Januar 2021 vorgesehen, musste coronabedingt zeitlich verschoben werden. Die symbolische Grundsteinlegung galt als ein wichtiges Signal für den Aufbruch in die neue Innenstadtentwicklung. Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Udo Bausch bezeichnete den Neubau als einen Meilenstein für die Stadtentwicklung vor Ort, da hier dringend benötigter neuer Wohnraum entstehe. Bezüglich der neuen Büroflächen für die Stadtverwaltung erklärte der Oberbürgermeister, dass mit dem Bevölkerungszuwachs auch die Beschäftigtenzahl der Stadtverwaltung mithalten müsse. Rund 1.300 Quadratmeter Fläche wird die Stadtverwaltung mit dem Stadtbüro, dem Jugendbereich und dem Büro für Gemeinwesen im Neubau nutzen.

Insgesamt gaben alle Beteiligten, auch der Gewerbeverein, der mit Präsidentin Enza Mannino bei der Grundsteinlegung

Eindrücke vom Richtfest für das Wohnen am Friedensplatz mit dem Richtspruch von Zimmermann Matthias Liesch, dem Auftritt der Musikgruppe Brass Art Quartet und der Ansprache von Geschäftsführer Torsten Regenstein.

vertreten war, der Hoffnung Ausdruck, durch den Neubau und seine künftigen Nutzer*innen eine deutliche Belebung der Innenstadt zu erreichen. Für Architekt Jon Prengel vom Architekturbüro raumwerk leistet das Bauvorhaben „Wohnen am Friedensplatz“ einen wichtigen Beitrag für die Rüsselsheimer Innenstadt. Mit der Realisierung bestehe die einmalige Chance, der Bedeutung dieses Ortes im Zentrum der Stadt wieder gerecht zu werden und als Auftakt am Friedensplatz wesentliche Impulse für eine belebte und dynamische Innenstadt zu setzen. Gleichzeitig verbessere das Projekt mit seinem modernen Regenwassermanagement, der Vertikalbegrünung und den Dachgärten das innerstädtische Mikroklima.

Richtfest „Wohnen am Friedensplatz“

Mit mehr als 100 Gästen aus Politik, Stadtgesellschaft, Verwaltung, Architekt*innen, Planer*innen und Vertreter*innen von Bau- und Fachfirmen sowie den Handwerker*innen am Bau feierte die gewobau im Oktober des Geschäftsjahres 2021 das Richtfest für den Neubau „Wohnen am Friedensplatz“. Oberbürgermeister Udo Bausch lobte das Bauprojekt als „ein Zeichen für mehr urbanes Wohnen und neues Leben für das Zentrum“ und sprach der gewobau seine Anerkennung für ihr großes Engagement auch an diesem Standort aus. Architektin Sonja Moers vom Architekturbüro raumwerk Architekten, Frankfurt, die die neue Wohnanlage in der Rüsselsheimer City geplant haben, würdigte vor allem auch die Arbeit der Handwerker, die mit ihrer Arbeit den Plan der Architekten in neue Werte umgewandelt hätten. Sie sei zudem sehr stolz, dass die spätere Vertikalbegrünung im Innenhof und die Dachgärten für die künftigen Bewohner*innen ein Baustein für eine klimagerechte Stadt sein werden.

Gestaltung von Großbannern für den Neubau am Friedensplatz

Seit dem Frühjahr wird der Hochbau für die neue Gebäudeanlage „Wohnen am Friedensplatz“ auch mit der Gerüststellung für die einzelnen Bauabschnitte öffentlich sichtbar. Hierzu wurden für die Gerüste, beginnend Frankfurter Straße / Ecke Löwenstraße, zwei ca. 700 cm x 550 cm große Bauinfobanner konzipiert und produziert, die das Bauvorhaben visualisieren und zugleich für das neue Tor zur Innenstadt werben. Für das großformatige Bauinfobanner konnten auch

Oben: Die Kinder der Grundschule Innenstadt präsentieren gemeinsam mit ihrer Klassenlehrerin Estelle Stark, Kunstlehrerin Anette Stock, dem Schulleiter Jan Klein und Oberbürgermeister Udo Bausch und gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein ihre Kunstwerke zum Malwettbewerb „Bauzaun Innenstadt".

Unten: Blick auf den Bauzaun „Wohnen am Friedensplatz", der mit den Kunstwerken von Rüsselsheimer Kindern gestaltet wurde.

die lokalen Rüsselsheimer Vereine Judo-Club Rüsselsheim e.V, TG 1862 e.V. Rüsselsheim, Sportverein Alemannia 1907 e.V., Sport- und Kulturgemeinde 1887 / 1946 Bauschheim e.V., SC Opel 06 Rüsselsheim, Rüsselsheimer Ruder-Klub 08 e.V., der TV Haßloch / Tennis und der Gewerbeverein Rüsselsheim 1888 e.V. mit Logo gewonnen werden.

Kinder-Malwettbewerb am Bauzaun

Mit einem Aufruf in ihrem Kundenmagazin HALLO NACHBAR und an den Schulen in der Innenstadt hatte das Unternehmen Kinder zu kreativer Mithilfe eingeladen. Der Bauzaun am Neubau am Friedensplatz sollte mit bunten Bannern gestaltet werden. Gesucht wurden Bilder zu den Themen „Wohnen in der Innenstadt", „Wohnen und leben in Rüsselsheim am Main" oder „Tor zur Innenstadt". Eingereicht wurden insgesamt 43 Bilder, darunter Einzeleinreichungen, Bilder der Kinder der gewobau-Werk- und Bastelgruppe sowie von Schülerinnen und Schülern der Klasse 3a der Grundschule Innenstadt und von 9 Rüsselsheimer Kitas. Die eingereichten Arbeiten wurden auf Banner gedruckt und mit dem Vornamen und dem Alter des Kindes und den teilnehmenden Schulen, Kitas und Institutionen am Bauzaun in der Frankfurter Straße angebracht. Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Udo Bausch und Geschäftsführer Torsten Regenstein präsentierten die fertigen Banner am Bauzaun in der Frankfurter Straße zusammen mit Kindern der Klasse 3a der Grundschule Innenstadt, Schulleiter Jan Klein, Klassenlehrerin Estelle Stark und Kunstlehrerin Anette Stock. Alle am Malwettbewerb beteiligten Kinder erhielten ein Dankeschön von der gewobau.

Pendler-Kampagne 2021/22

Am 01.09.2021 startete die Pendler-Kampagne 2021/22, ab dem Geschäftsjahr 2021 fokussiert auf die Vermarktung des Neubauprojektes „Wohnen am Friedensplatz" im Raum Mainz/Wiesbaden und in Frankfurt. In der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz fahren sechs Monate lang, bis Ende März 2022, zwei Busse mit der gewobau-Heckwerbung auf den Buslinien in der Stadt und auch im Raum Wiesbaden. Auf sogenannten Branchenfenstern, den „Road Screens" an den Hauptzufahrtsstraßen in Mainz, wechselt das animierte gewobau-Motiv monatlich an 12 verschiedenen Standorten in einem abwechslungsreichen

Mix aus redaktionellen und werblichen Inhalten. In Frankfurt an der Hauptwache/B-Ebene wurde zur Fortführung der vorherigen Kampagne erneut ein Großplakat für sechs Monate platziert.

Für den Beginn der Vermarktung für die Wohnanlage „Wohnen am Friedensplatz“ wurde in Zusammenarbeit mit dem Vermietungsteam eine Werbebroschüre mit den Wohnungstypen und dem Wohnumfeld erarbeitet und herausgegeben. Die aufwändige, bunt illustrierte und detaillierte DIN-A4-Broschüre informiert über das Wohnprojekt in der Innenstadt und zeigt erstmals in dieser Form mit 3D-Plänen und möblierten Ansichten die moderne Wohnausstattung. Mit Orientierungsansichten und Ortsplan-Ausschnitten wurde zudem die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die innerstädtische Umgebung der neuen Wohnanlage sowie der Wohnstandort Rüsselsheim gezeigt. Mit der Werbebroschüre, die auch auf der eigens für das Projekt eingerichteten Wohnporträt-Seite auf der Internetseite der gewobau zum Download bereitsteht, sollen die Zielgruppen Pendler, Singles, Paare, Familien und auch Senioren aus dem lokalen wie regionalen Einzugsgebiet für das neue, gehobene Wohnen in der Innenstadt angesprochen werden. Die Resonanz auf der Vermarktungsseite, die ebenfalls Beschreibungen und vergrößerbare Plandetails zu den Wohnungstypen zeigt, verzeichnete bereits nach der Online-Schaltung und insbesondere durch die begleitende Pendler-Kampagne in Frankfurt und Mainz, wie oben beschrieben, erste gute Ergebnisse.

Für die künftige zielgerichtete Vermarktung der 78 Neubauwohnungen in der Wohnanlage „Wohnen am Friedensplatz“ wurde eine eigene Seite auf der Internetseite www.gewobau-online.de gestaltet. Sie präsentiert das gesamte Wohnungsangebot mit den acht Wohnungstypen, allen Grundrissen, dem Exposé und dem Lageplan. Sie bildet damit das zentrale digitale Vermarktungsportal für das Neubauprojekt. Von hier aus können sich die Interessenten ab dem Frühjahr 2022 direkt für die Vormerkung und die Wohnungsbesichtigungen anmelden.

Kunstwerk Lucas-Cranach-Straße 43 – 47 im Malerviertel Haßloch-Nord
Seit dem Jahr 2016 schreibt die gewobau in regelmäßigen Abständen einen Kunstwettbewerb für Haßloch-Nord aus. Ausgangspunkt für diese Wettbewerbe sind die Straßennamen in Haßloch-Nord, die von Malerinnen und Malern geprägt sind. Anfang 2021 entschied die Jury, ein weiteres Kunstwerk an der Westfassade des Wohngebäudes Lucas-Cranach-Straße 43 – 47 ausführen zu lassen. Der Entwurf „Weiterreichen“ der Künstlerin Anna Ingerfurth aus Stuttgart wurde in der Preisgerichtssitzung der Jury am 06.05.2021 aus sechs eingereichten Entwürfen einstimmig ausgewählt. Die ausgewählte Fassadeninstallation „Weiterreichen“ zeigt sechs Hände, zwischen zwei und vier Meter groß, durch die eine rote Schnur auf der Fassade entlangläuft. Die flachen Handreliefs sind aus Aluminium-Lasercut gefertigt. Sie weisen die typische Ärmeltextur (Ärmelkleidung) auf, wie sie zu Zeiten von Lucas Cranach modern war und sind den Original-Tafelbildern von Lucas Cranach entlehnt. Die rote Schnur oder Kette, die durch die Hände läuft, wurde als Malerei aufgebracht. Dieses Kunstwerk stellt damit ein Symbol für die Verbindung von der Vergangenheit zum Heute, von Menschen zu Nachbarn und für das Miteinander im Wohnviertel und die positive Qualität von Beziehungen dar. Das Kunstwerk wurde im November fertig gestellt und dann der Öffentlichkeit übergeben. In einer kleinen Einweihungsfeier begrüßte Geschäftsführer Torsten Regenstein die Jurymitglieder, Karl-Heinz Becker, Juryvorsitzender und Vorsitzender des Kunstvereins Rüsselsheim, die Künstlerin Anna Ingerfurth sowie den Rüsselsheimer Kulturpreisträger Bengt Foßhag, Mieter*innen und weitere interessierte Gäste.

Kunstpostkarten „Kunst fördern – Identität schaffen“
Zum Malerviertel Haßloch-Nord wurde für die Mieterschaft im Quartier und für Interessierte ein Kunstpostkarten-Set erstellt. Es zeigt alle vier bislang realisierten Kunstwerke im Malerviertel Haßloch-Nord einschließlich des Kunstwerkes „Erinnern und Vergessen“ der Wendemaler aus dem Jahr 1993 an der Liegenschaft Käthe-Kollwitz-Straße / Ernst-Barlach-Straße mit Details. Die Kunstpostkarten im C6-Postkarten-Format wurden der Sommerausgabe des Kundenmagazins HALLO NACHBAR beigelegt und erschienen zudem als Maxi-Postkarten-Set.

Erster Kunstspaziergang im Malerviertel Haßloch-Nord
Im Rahmen des Rüsselsheimer Kultursommers 2021 fand der erste von der gewobau organisierte Kunstspaziergang im „Malerviertel Haßloch-Nord“ statt. 24 Teilnehmende nutzten den Rundgang, um sich über die vier Kunstwerke an gewobau-Wohngebäuden und -Außenanlagen zu informieren. Treffpunkt war am Kunstwerk „Balkonien“ in der Lenbachstraße 37. Der Juryvorsitzende Karl-Heinz Becker, Vorsitzender des Kunstvereins Rüsselsheim, und Dr. Peter Forster vom Landesmuseum Wiesbaden sowie Frau Petra Löhr von der gewobau-Unternehmenskommunikation führten die Teilnehmenden durch das Programm und stellten die einzelnen Kunstwerke vor. Die Stationen des Rundgangs waren die Kunstwerke in der Holbeinstraße, der Feuerbachstraße und zum Schluss das Gebäude in der Lucas-Cranach-Straße 43 – 47, an dessen Westfassade die neue Arbeit installiert wird. Jurymitglied Dr. Peter Forster vom Landesmuseum Wiesbaden stellte zu allen Kunstwerken den Bezug zu den namengebenden Malerinnen und Malern her und erzählte aus deren Leben und künstlerischer Entwicklung. Der erste Rundgang kam bei allen Teilnehmenden sehr gut an.

„Wohnen am Verna-Park“
Unmittelbar neben dem Hauseingang zu den neuen Wohngebäuden des „Wohnen am Verna-Park“, Frankfurter Straße 41, wurde eine zweite Infotafel der „Route der Industriekultur“ angebracht. Sie markiert den Standort des früheren Wohnhauses der Rüsselsheimer Familie Stuttmann und erzählt über die Familie. Als bekanntes Familienmitglied gilt Ferdinand Stuttmann, der 1838 in diesem Wohngebäude als Sohn des beliebten Landarztes Louis Stuttmann geboren wurde. Der Bergbau- und Chemieingenieur kehrte nach dem Studium in die Heimatstadt zurück und beteiligte sich bald am Aufbau der Arbeiterbewegung vor Ort. Zudem war er 1. Vorsitzender des 1863 gegründeten Spar- und Vorschussvereins, des Vorläufers der heutigen Rüsselsheimer Volksbank. Ferdinand Stuttmann wirkte ebenfalls bei der Gründung der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei im Jahr 1869 in Eisenach mit. In Rüsselsheim betätigte er sich auch als Kokosmattenfabrikant.

Oben: Ansicht des Kunstwerkes „Weiterreichen" von Anna Ingerfurth an der Westfassade des Wohngebäudes Lucas-Cranach-Straße 43 – 47.

Unten links: Geschäftsführer Torsten Regenstein und Dr. Bärbel Maul zeigen die Infotafel zur Familie Stuttmann an der Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park".

Unten rechts: Die Jury „Malerviertel Haßloch-Nord" mit Künstlerin Anna Ingerfurth (3. v. r.) bei der Übergabe des Kunstwerkes an die Öffentlichkeit im November 2021.

Die gewobau unterstützt mit den Tafeln die Präsentation von stadtgeschichtlichen Aspekten. Schon mit dem Namen „Wohnen am Verna-Park“ nimmt die neue Wohnanlage Bezug auf die Geschichte und Lage in Rüsselsheim.

Staatspreis für Vorbildliche Bauten
Das Neubauprojekt „Wohnen am Verna-Park“ erhielt im Geschäftsjahr 2021 erneut eine hohe Architekturauszeichnung. Der „Staatspreis für Vorbildliche Bauten im Land Hessen 2020“ wurde den Architekten Baur & Latsch sowie der Bauherrin gewobau Rüsselsheim in der Kategorie „Architektur und Städtebau“ verliehen. Die Jury würdigte das Projekt zum Staatspreis in der Laudatio (Auszug): „Es gelingt den Architekt*innen über das Aufgreifen historischer Motive, die Neubauten auf eine sehr selbstverständliche Weise in das Quartier einzufügen.“ Besonders anerkannt wurde zudem, dass die „Nachhaltigkeit umfassend verstanden“ wurde. So sei auf technische Hilfsmittel weitestgehend verzichtet worden, während die schattenspendende haushohe Loggia im Süden von Pflanzen bewachsen werden könne. Gerade auch die langen Lebenszyklen der Bauteile, wie die Klinkerfassade und das Besinnen auf traditionelle Bauformen mit der guten Gestaltung der Häuser und der Außenräume, überzeugte die Jury.

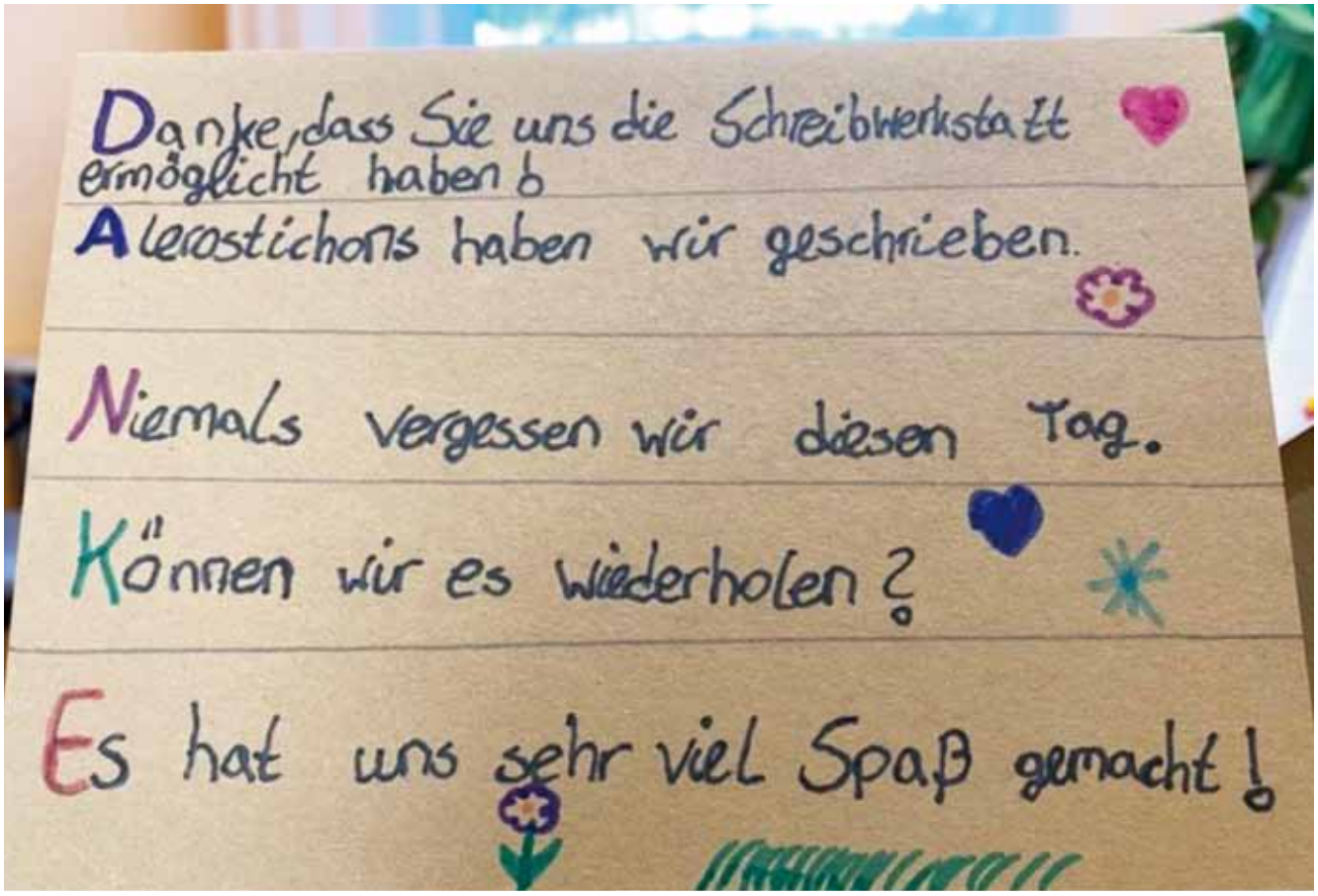
Kommunikationskonzept Nutzerverhalten
Im Hinblick auf den zum Teil hohen Energieverbrauch in den Wohnungen/Wohngebäuden, besonders auch in wärmegedämmten Gebäuden mit modernen Heizanlagen, sollen die Nutzer*innen künftig verstärkt zu energieschonendem Heizverhalten angeregt werden. Dazu wurde ein Kommunikationskonzept vorgelegt, das Beiträge zum Thema im Kundenmagazin HALLO NACHBAR, Infobriefe an Mieter*innen und nachfolgend an identifizierte Vielverbraucher*innen, ein Gewinnspiel, Energieberatungsmöglichkeiten und Aushänge in den Wohngebäuden umfasst. Die ersten Beiträge wurden mit den Ausgaben Herbst und Winter des Kundenmagazins HALLO NACHBAR sowie mit ersten Mieteranschreiben im letzten Quartal des Jahres 2021 ausgeführt.

Mitmachausstellungen des Museums
Bei den Mitmachausstellungen des Stadt- und Industriemuseums „Bodenschätze“ und „Wer rennt, wenn’s brennt“ war auch die gewobau mit jeweils einer Mitmachstation vertreten. Der Grundriss eines in Rüsselsheim gefundenen steinzeitlichen Langhauses und des neuen Wohngebäudes in der Georg-Treber-Straße konnte bei der Ausstellung „Bodenschätze“ mit den Funktionen der einzelnen Räume verglichen werden. Themen waren unter anderem zum Vergleich: Wo hat man wohl in der Jungsteinzeit seinen Müll entsorgt und wo haben die Kinder gespielt? Die Orte waren in dem Grundriss der Wohnungen in der Georg-Treber-Straße dann sehr viel einfacher zu lokalisieren. Die gewobau unterstützte die Ausstellung mit aktuellen Plänen, sodass die Besucher*innen auf anschauliche Weise heutige Wohnkultur mit der der Linienbandkeramiker vor ca. 7.000 Jahren auf dem Gebiet Hofgut Schönau vergleichen konnten. Die Mitmachausstellung im Stadt- und Industriemuseum war bis Ende Juli 2021 zu sehen.

Die gewobau fördert die neue Mitmachausstellung im Stadt- und Industriemuseum, in der große und kleine Besucher*innen herausfinden können, seit wann die Menschheit mit dem Feuer spielt und warum es schon in der Vorzeit so wichtig war, es zu beherrschen. Das Unternehmen unterstützt dabei sowohl die Feuerwehr bei ihrer Nachwuchsarbeit wie auch das städtische Museum. Die Mitmachausstellung „Wer rennt, wenn’s brennt?“ für Kinder und Familien wurde am 13.11.2021 eröffnet und dauert bis zum 30.10.2022. Für das Wohnen besonders wichtig sind die Ausstellungsthemen: Wie kann man Brände vermeiden? Wie arbeitet die Feuerwehr und wofür ist sie eigentlich alles zuständig? Und was können Hausbesitzer*innen und Vermieter*innen zum vorbeugenden Brandschutz beitragen. Verschiedene Mitmachstationen bringen den Besucher*innen das Thema nahe und wecken Verständnis für den Brandschutz. Eine der Mitmachstationen wurde von der gewobau gestaltet und zeigt, was Hausbesitzer*innen und Vermieter*innen und auch die Mieter*innen selbst zum vorbeugenden Brandschutz beitragen können. Sie umfasst ein Info-Banner mit Beispielen aus den Anlagen der gewobau und ein Bilder-Memory-Spiel mit richtigen und falschen Situationen zum Brandschutz.

Allianz für Wohnen
Staatsminister Tarek Al-Wazir, zuständig für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in Hessen, war gemeinsam mit Vertreter*innen der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und der Hessischen Architekten- und Stadtplanerkammer zu Gast bei der gewobau Rüsselsheim und besuchte vorbildliche Wohn- und Gemeinschaftsprojekte des Unternehmens. So wurden die neuen gewobau-Wohnbauprojekte „Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee“, die Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park“ und der Neubau „Wohnen am Friedensplatz“ im Beisein des Staatsministers einer überregionalen Öffentlichkeit näher vorgestellt. Beide Neubau- und Wohnprojekte des kommunalen Wohnungsunternehmens wurden vom Land Hessen und dem Bund mit verschiedenen Förderprogrammen unterstützt. Entsprechend interessiert zeigte sich Minister Al-Wazir am Entstehungs- und Umsetzungsprozess beider Wohnanlagen-Projekte. Zum Abschluss stellte gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein noch den innerstädtischen Neubau „Wohnen am Friedensplatz“ vor. Die Besucher zeigten großes Interesse und hohe Anerkennung zu den Wohnprojekten der gewobau.

Engagement fürs Schreiben
Auch im Jahr 2021 förderte die gewobau eine Schreibwerkstatt bei den Rüsselsheimer Lesewochen, an der dieses Mal 22 Schüler*innen der Klasse 5c der Gerhard-Hauptmann-Schule teilnahmen. Die Schüler*innen bedankten sich für einen abwechslungsreichen, kreativen Vormittag. Was junge Menschen beschäftigt, wie Heimat, Zuhause, Familie und Freunde, ist für Schüler*innen nicht immer leicht auszudrücken. Was Sprache und Schreiben können, zeigen seit nun 18 Jahren die beliebten Schreibwerkstätten in Rüsselsheimer Schulen mit dem Autor Nevfel Cumart. Der türkischstämmige Autor kommt in jedem Jahr auf Einladung des Fördervereins „Lesen und Lesen lassen e.V.“ in die Schulen und ermutigt Schülerinnen und Schüler zum echten und authentischen Ausdruck ihrer Erfahrungen, Erlebnisse und Gefühle. Und die Ergebnisse begeistern in jedem Jahr Lehrer*innen und Schüler*innen gleichermaßen.



Oben: Dankesschreiben der Schülerinnen und Schüler der von der gewobau geförderten Schreibwerkstatt mit dem Autor Nevfel Cumart.

Mitte: Eindruck von der Schreibwerkstatt mit dem Autor.

Unten: Allianz fürs Wohnen: Staatsminister Tarek Al-Wazir (rechts im Bild) besucht gewobau-Neubauprojekte mit v.l.n.r. Geschäftsführer Torsten Regenstein, Dr. Axel Tausendpfund, Vorsitzender des VdW Südwest, Dipl.-Architektin Brigitte Holz, Präsidentin der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen sowie Prokurist Thomas Steininger von der gewobau.

DIGITALE NEUERUNGEN

AVE*STRATEGY* – NEUE SOFTWARE FÜR DIE UNTERNEHMENSSTEUERUNG

OFFEN SEIN FÜR VERBESSERUNG.
ERMITTELN VON OPTIMIERUNGSPOTENZIALEN.
SUCHEN VON SYNERGIEEFFEKTEN.

Mit dieser Einstellung hat die gewobau Rüsselsheim im Zuge und im Nachgang des ERP-Wechsels 2020 auch weitere Unternehmensbereiche beleuchtet und sich für die zusätzliche, erstmalige Einführung einer Unternehmenssteuerungssoftware entschieden.

Wir beabsichtigen damit, die Schritte der Digitalisierung nicht nur in einzelnen Bereichen zu gehen, sondern das Unternehmen insgesamt an den Anforderungen der Zukunft auszurichten. Eine effiziente Wirtschaftsplanung, die schnelle Erstellung verschiedener Szenarien und der Abruf von Ist-Daten über eine Schnittstelle zum ERP-System sind für den Bereich der Unternehmenssteuerung essentielle Bausteine. In diesem Themenfeld bot sich insbesondere für die Abteilung Betriebswirtschaft die Chance, mit auf den Zug der Digitalisierung aufzuspringen und die unzähligen Excel-Aufstellungen ad acta zu legen.

Bei der Marktsondierung hat der Hersteller BBT GmbH mit einem auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittenen Programmportfolio besonders überzeugt. Mit beinahe dreißig Jahren Erfahrung, einer GdW-Zertifizierung und bundesweit rund einhundert Kunden werden Softwarelösungen gleich für mehrere Sachgebiete angeboten.

Leistungspaket Controlling
Objektplanung
Unternehmensplanung
Integrativer Planungsansatz
Plan-Ist-Vergleiche/Forecast

ave*strategy* Spezialmodule
KLR Kosten- und Leistungsrechnung
Vollständiger Finanzplan
Risikomanagement
Berichtsdesigner
Monatsberichte
Wertermittlung

Leistungspaket Portfoliomanagement
Analysewerkzeuge
(Matrix, Diagramme, Berichte)
Strategiewürfel
Scoringmodelle
Merkmalsbibliothek

Leistungspaket Darlehens- und Beleihungsmanager
Darlehensszenarien/Varianten
Grundbuchliche
Besicherungsstrukturen
Beleihungswertermittlung

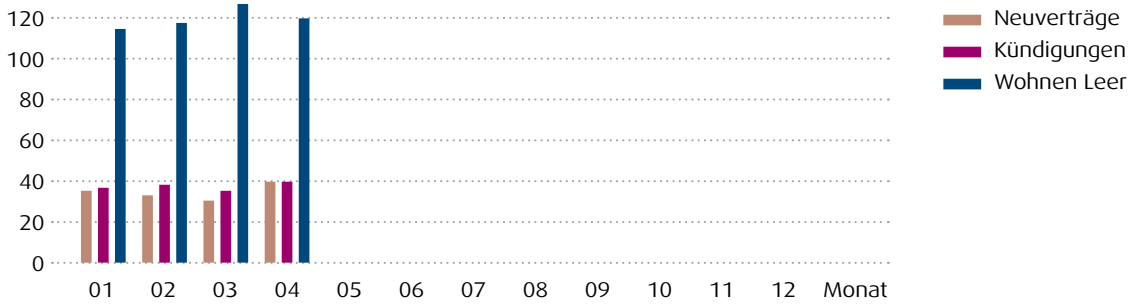
NACH ERFOLGTEN GESPRÄCHEN MIT REFERENZKUNDEN, DABEI SOGAR BEKANNTE UNTERNEHMEN AUS DER REGION, HAT SICH DIE GEWOBAU FÜR DIE EINFÜHRUNG VON FOLGENDEN BAUSTEINEN ENTSCHIEDEN:

- **WIRTSCHAFTSPLANUNG**
- **BERICHTSWESEN**
- **RISIKOMANAGEMENT**
- **PORTFOLIOMANAGEMENT**
- **BELEIHUNGSMANAGEMENT (perspektivisch)**

Die Implementierung der verschiedenen Bausteine erfolgt zeitlich gestaffelt. Zu Beginn wurden die Grundlagen für die erstmalige Wirtschaftsplanung in der neuen Software geschaffen, um im Anschluss den Bereich der Monatsberichte mit Inhalt füllen zu können und auf Plausibilität zu prüfen.

Das Risikomanagement ermöglicht ab Mitte 2022 sodann die Möglichkeit, sämtliche Risiken und deren zu treffende Gegenmaßnahmen des Unternehmens systemgestützt zu dokumentieren, zu überwachen und auszuwerten. Ab Herbst 2022 folgt zum Schluss das Portfoliomanagement, das Hilfestellung für zukünftige strategische Entscheidungen zu Investitionsprojekten liefern soll. Erkenntnisse aus dem Portfoliomanagement fließen wiederum in die Wirtschaftsplanung ein, sodass sich über das Jahr hinweg ein Kreislauf ergibt, indem sich die unterschiedlichen Systembauteile gegenseitig ergänzen und beeinflussen. Perspektivisch zieht die gewobau in Erwägung, mit dem Beleihungsmanagement ein weiteres Modul in **ave***strategy* zu implementieren.

Anzahl der Neuverträge, Kündigungen, Wohnen Leer



wohnungswirtschaftliche Beispielauswertung

Betriebskosten kumuliert Januar bis März 2022

Stadtteil	Ist BK gesamt TEUR	BK nicht umlagefähig TEUR	BK umlagefähig TEUR	BK warm gesamt TEUR	BK kalt gesamt TEUR
Bauschheim	76,4	0,6	75,7	5,3	71,1
Berliner Viertel	305,4	1,4	304,0	19,5	285,9
Böllenseesiedlung	48,2	0,4	47,8	1,9	46,2
Dicker Busch I	168,4	0,3	168,1	3,0	165,4
Dicker Busch II	453,8	18,0	435,8	9,8	444,0
Eichgrund	135,4	0,6	134,8	14,9	120,5
Friedrich-Ebert-Siedlung	13,8	0,4	13,4	0,1	13,7
Hasengrund	68,5	0,7	67,8	0,3	68,2
Haßloch-Nord	312,2	3,3	308,9	6,3	305,9
Innenstadt	48,0	1,2	46,8	0,0	48,0
Königstädten	135,3	0,2	135,2	1,3	134,1
Verrechnungs-VE	116,1	1,0	115,1	0,0	116,1
Gesamt	**1.881,5**	**28,1**	**1.853,4**	**62,5**	**1.819,0**

Betriebswirtschaftliche Beispielauswertung

VERFAHREN DER SYSTEMUMSTELLUNG

1 IMPLEMENTIERUNG DER SOFTWARE **AVE***STRATEGY* UND EINRICHTUNG DER SCHNITTSTELLE VON IMMOTION ZU **AVE***STRATEGY*

Durch eine vorhandene Schnittstelle zu unserem ERP-System „immotion“ haben wir hier eine solide Basis für den zukünftigen Datentransfer gefunden. Diese half uns bei der Erstübertragung der Daten (u. a. Objektstammdaten, Saldenlisten) nach „**ave***strategy*“. Zusätzlich wurden alle Datensätze aufgearbeitet und auf ihre Richtigkeit überprüft.

2 EINRICHTUNG DER KONTENZUORDNUNG IN **AVE***STRATEGY*

Erstellung und Abstimmung der Kontenzuordnungen für Bilanz, GuV und Objektdaten.

3 ERSTEINRICHTUNG DER GRUNDPLANUNG IN **AVE***STRATEGY*

Unterstützung durch die BBT-Group bei der erstmaligen Einrichtung und Erstellung der Wirtschaftsplanung in **ave***strategy.*

*** Regelmäßige Schulungen zu den Funktionen von ave*strategy* und dem Erlernen des Umgangs mit der Software. Zukünftig ebenfalls regelmäßige Weiterbildungen durch das breitgefächerte Schulungsangebot für Anwender durch die BBT-Group.**

SCHULUNGEN DURCH DIE BBT-GROUP*

WARUM HABEN WIR UNS FÜR EINE ZUSÄTZLICHE UNTERNEHMENSSTEUERUNGSSOFTWARE ENTSCHIEDEN?

Simon Hofmann, Abteilungsleiter Betriebswirtschaft:

„Die gewobau Rüsselsheim wird in den nächsten Jahren kräftig in Neubauprojekte und Großmodernisierungen investieren, deshalb haben wir nach dem erfolgten ERP-Wechsel auf immotion von der GAP Group auch eine geeignete Software für unsere gesamte Unternehmenssteuerung gesucht. Wir sehen in dem Produkt der BBT GmbH für uns eine deutliche Weiterentwicklung, zum einen für unsere Wirtschaftsplanung, aber auch für unser gesamtes Auswertungs-Controlling.

Zudem besteht bereits eine erprobte Schnittstellenanbindung zwischen immotion und **ave***strategy, was für uns ebenfalls ein wichtiger Aspekt war. Die bisherige, heterogene Softwarelandschaft können wir in Zukunft in einem Produkt vereinen.“*

4 INDIVIDUELLE EINRICHTUNG DER MONATS-BERICHTE

Abstimmung zu den Einstellungen und individuelles Customizing (Auswertung nach Bezirken und Stadtteilen, Baualtersgruppen) der Monatsberichte mit anschließender finaler Erstellung.

5 EINRICHTUNG DES RISIKOMANAGEMENTS IN **AVE***STRATEGY*

Im Zuge von Risikoworkshops wurden der bestehende Risikokatalog, die Risikokennzahlen und die Maßnahmen zur Risikosteuerung überarbeitet und festgelegt. Anschließend erfolgte die Einrichtung der Risikokennzahlen in **ave***strategy* und die erstmalige Bewertung und Dokumentation der Risiken in der neuen Software.

6 EINRICHTUNG DES PORTFOLIOMANAGEMENTS IN **AVE***STRATEGY*

Im Zuge eines Portfolioworkshops zur Abstimmung des Scoringmodells kann anschließend die Einrichtung und die Übergabe unserer vorhandenen Portfoliobewertungsdaten erfolgen. Der erstmalige Import der Portfoliobewertung nach **ave***strategy* geschieht anschließend.

Florian Drobnak, Controlling:

„Eine einheitliche und geprüfte Datengrundlage für Auswertungen in verschiedenen Unternehmensbereichen führt zu einer größeren Kongruenz und somit zu weniger Abstimmungsbedarf zwischen den Abteilungen bei der Erstellung von Monats- und Quartalsberichten. Zusätzlich ersetzen wir unsere unterschiedlichsten Excel-Tabellen nun mit professionellen und einheitlichen Berichten, die direkt inklusive Logoandruck an Geschäftspartner oder Entscheidungsgremien weitergegeben werden können.“

Sophia Driller, Finanzierung und Investitionscontrolling:

„Durch das Abkommen von den alten Insellösungen und die Bündelung der verschiedenen Arbeitsbereiche in einer zentralen Software kann auch das interne Know-how und das Fachwissen optimal überarbeitet und weitergegeben werden. Wir erhalten so Einblicke und Kompetenzen über unseren eigenen Arbeitsbereich hinaus, was sich als spannend und interessant darstellt.“

ZUKUNFT IST SCHON HEUTE

DIE ZUKUNFTSWERKSTATT DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM

ABER KARL JASPERS SAGTE:

„DIE ZUKUNFT IST ALS RAUM DER MÖGLICHKEITEN DER RAUM UNSERER FREIHEIT."

MIT WELCHEN ZUKUNFTSWEISENDEN THEMEN SOLLTE SICH DIE GEWOBAU RÜSSELSHEIM ALS KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN DEN NÄCHSTEN JAHREN BESCHÄFTIGEN?, SO LAUTETE DIE FRAGESTELLUNG AUS DEM AUFSICHTSRAT VOR RUND DREI JAHREN.

ZUNÄCHST WAR DIESE FRAGESTELLUNG MIT DEN FÜHRUNGSKRÄFTEN DES UNTERNEHMENS DISKUTIERT WORDEN, DOCH SCHNELL WAR KLAR: ES SOLLTE NICHT NUR EINE CHEFSACHE WERDEN, DIE TOP-DOWN BEARBEITET WIRD. VIELMEHR ENTSTAND DIE IDEE, EINE ZUKUNFTSWERKSTATT DURCHZUFÜHREN, DIE AUCH EINE BÜHNE FÜR KREATIVE UND MUTIGE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM SEIN SOLLTE.

Keiner ahnte damals, wie facettenreich die durch die Beschäftigten erarbeiteten Ergebnisse schließlich sein würden. Zur Begleitung der Zukunftswerkstatt wurde das Beratungsunternehmen „Connekt“ beauftragt. Gemeinsam wurden die Rahmenparameter für die Zukunftswerkstatt festgelegt und vereinbart. Die Beteiligten verständigten sich darauf, die Mitarbeitenden, die sich an diesem Vorhaben beteiligen wollten, beratend zu unterstützen. Das Budget dafür war großzügig bemessen und bezog Schulungen, Seminare oder auch Dienstreisen zu anderen Unternehmen für die Mitarbeitenden ein. Als wichtiger Grundsatz gilt bis heute: Die beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollten die Förderung erhalten, die sie benötigen.

Die erste Auftaktveranstaltung mit Workshop im Mai 2019 gab mit dem Brainstorming zu offenen Fragestellungen den Weg vor:

- Welche Entwicklungen können Sie sich in der Wohnungswirtschaft für die nächsten 10 bis 15 Jahre vorstellen?
- Welche Entwicklungen sind für ein regionales, kommunales, mittelständisches Wohnungsbauunternehmen, wie die gewobau Rüsselsheim, besonders zu beachten?
- Welche Erwartungen werden die Mieter zukünftig an ihr Zuhause und an ihren Vermieter haben?

Daraus ergaben sich fünf wesentliche Fragekomplexe

1. DIGITALISIERUNG

2. DEMOGRAFIE / GESELLSCHAFT / MIETERSCHAFT

3. LEBENSWERTE QUARTIERE

4. SCHAFFUNG VON ZUKUNFTSORIENTIERTEM WOHNRAUM

5. WEITERENTWICKLUNG DES GESELLSCHAFTERAUFTRAGES

Im Nachgang zum Workshop wurden Projektteams mit interessierten Mitarbeitenden für die genannten Handlungsfelder gebildet. Jedes Projektteam erhielt eine Koordinationspatin / einen Koordinationspaten, die/der die Steuerung bzw. die Verantwortung für das zugeordnete Thema übernahm.

Die Koordinationspat*innen filterten für ihre Projektteams aus den 36 erarbeiteten Handlungsfeldern die ersten Zukunftsthemen heraus. So wurden die Projekte

- **DIGITALES SCHWARZES BRETT**
- **STRATEGISCHE QUARTIERSENTWICKLUNG**
- **FLEXIBLE GRUNDRISSE UND WOHNRÄUME**
- **WOHNRAUMMANAGER**
- **MOBILITÄTSKONZEPTE**

als Erstes mit einzelnen Steckbriefen als Diskussions- und Handlungsrahmen von den Koordinationspaten und Projektteams angegangen. Der monatliche Jour fixe der Koordinationspaten mit der Projektführung dokumentierte die Etappen der einzelnen Projekte. Schon im ersten Jahr konnten erste Bearbeitungsergebnisse gesichtet werden.

Weitere Workshops, einer im Oktober 2020 und ein weiterer im November 2021, waren weitere Meilensteine auf dem Weg zur Zukunft. Über die Zeit veränderte sich auch die Teilnehmendenanzahl der Zukunftswerkstatt, sie besteht zum heutigen Zeitpunkt aus zehn Mitarbeitenden. Einzelne Handlungsfelder wurden während dieser Zeit von der Theorie in die Praxis umgesetzt – und das mit Erfolg und Mehrwert für das Unternehmen.

ZUKUNFT IST SCHON HEUTE: DIE ERSTEN UMSETZUNGEN AUS DER ZUKUNFTSWERKSTATT

DIGITALES SCHWARZES BRETT

Das „digitale“ schwarze Brett ist die zeitgemäße Weiterentwicklung des klassischen „schwarzen Brettes“, das in fast allen Treppenhäusern der gewobau-Wohnanlagen angebracht ist. Um künftig schneller und direkter Informationen für die jeweilige Hausgemeinschaft ohne größeren Papier- und Personalaufwand bereitzustellen, sollen diese künftig digital auf einem interaktiven Display eingestellt werden. Die Projektgruppe hatte die Aufgabe, die Vor- und Nachteile zu bewerten und auch Hürden wie Brandschutzkonzept, Internetanschluss und mehr zu prüfen. Im Geschäftsjahr 2021 testete das Unternehmen in einer Pilotphase mit zehn Treppenhäusern die Akzeptanz. Dabei wurde festgestellt, dass die Haustafeln von den Mieter*innen gut angenommen werden. In den ersten sechs Monaten gab es insgesamt rund 17.000 Aufrufe. Vor allem Wohnungsangebote und das Thema Hausreinigung werden über die Haustafeln abgerufen. Eine Mieter*innenbefragung ergab eine überwiegend positive Resonanz. Im Rahmen des Workshops im November 2021 wurde eine Ausweitung der digitalen Blackboards auf die größeren Wohngebäude mit mehr als 30 Mietparteien der gewobau Rüsselsheim beschlossen, um möglichst viele Mieter*innen mit dem neuen Medium erreichen und Ankündigungen von Wartungen, TÜV-Prüfungen oder Reparaturen ohne großen Aufwand ankündigen zu können. Im Zuge der Einführung einer Mieter*innen-App ist angestrebt, beide Systeme miteinander zu verbinden.

Beispiel einer neuen digitalen Haustafel für die gewobau-Hauseingänge.

STRATEGISCHE QUARTIERSENTWICKLUNG

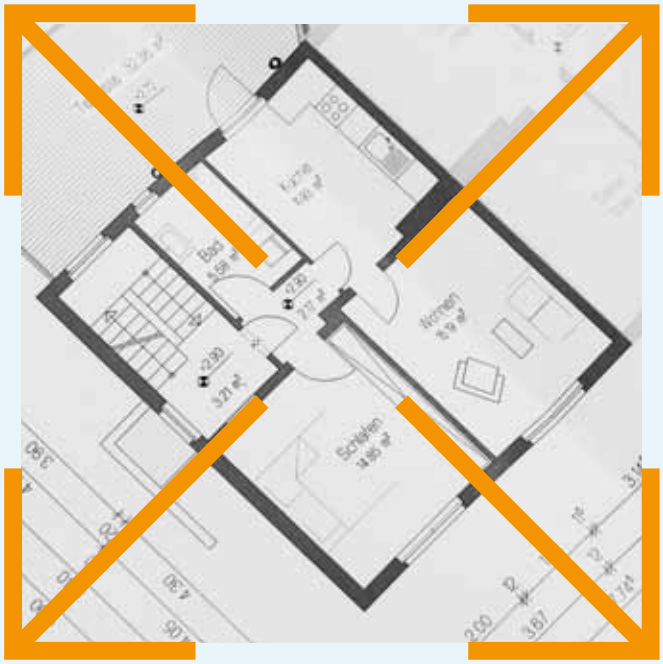
Wohnungsunternehmen verfügen über viele Informationen zu Sozialstruktur, Marktumfeld, Bestandsqualität, Zielgruppeneignung, Wohnlagen, die für ein Quartier und die Entwicklung von Wohnquartieren von hoher Bedeutung sind. Häufig werden diese Informationen in unterschiedlichen Systemen vorgehalten, die nicht allen Mitarbeitenden zugänglich sind. Die Projektgruppe bewertete im Rahmen dieses Handlungsfeldes unter anderem das Programm „SQIS“ des Institutes InWIS aus Bochum und arbeitete später in engem Austausch mit InWIS die Anregungen der verschiedenen gewobau-Abteilungen ein. Im Folgenden pflegt das Institut die Geodaten ein, sodass mehr Informationen über die Quartiere mit den geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gebündelt werden können. Die entstehenden Synergien helfen, die Strategie für die einzelnen Quartiere weiter auszubauen. Ein weiterer Meilenstein wird die Implementierung des Wohnbauentwicklungsplans der gewobau sein, der bis 2030 die Nachverdichtungspotenziale präsentiert, um die Umsetzung besser zu fokussieren.

FLEXIBLE GRUNDRISSE UND WOHNRÄUME

Ein großer Teil des Portfolios der gewobau besteht aus Bestandsbauten der 60er-Jahre, insbesondere in den Quartieren Haßloch-Nord und Berliner Viertel in Rüsselsheim am Main mit kleinen schmalen Räumen und Bädern. Wie können diese nachhaltig und wirtschaftlich in die Zukunft geführt werden?

Die vor diesem Hintergrund durchgeführten Umfragen ergaben, dass ein Großteil der Mieter*innen in einer „nicht für sie passenden“ Wohnung wohnt. Jeweils rund ein Viertel der Befragten empfindet die Wohnung als zu klein bzw. als zu groß, mehr als die Hälfte der befragten Mieter*innen würden ihre Wohnung gegen eine größere Wohnung tauschen. Die Erkenntnis daraus: Der größte Anreiz zum Wechsel der Wohnung wäre, den Wohnraum der Haushaltsgröße anzupassen. An einem Mehrgenerationen-Wohnen hatten ein Viertel der Befragten Interesse.

In den vergangenen zwei Jahren entstand über die Zukunftswerkstatt ein intensiver Austausch mit der Initiative „OptiWohn“ und dem Architekturbüro „werk.um“, die sich mit suffizientem Wohnen und Fragen von gemeinschaftlichen und Cluster-Wohnformen beschäftigen. Auch ein Studiengang der Hochschule Mittweida befasste sich mit diesem Thema als Prüfungsleistung mit möglichen Geschäftsmodellen und Wirtschaftsplänen sowie Zielgruppen von Vermietern. Bei diesem Handlungsfeld lag der Fokus auch auf der Relevanz von Wohnflächenreduzierung in Bezug auf Nachhaltigkeit und Klimaneutralität, da jeder Neubau zusätzlich je Quadratmeter Wohnfläche 300 bis 400 kg



CO_2-Ausstoß verursacht. Das Ziel, bei einer möglichen Umgestaltung von Bestandsgebäuden die Wohnfläche effizienter zu nutzen und den Neubau von Wohnungen gegebenenfalls zu reduzieren, wurde als zentral herausgearbeitet.

Ein nächster Schritt war die wirtschaftliche und bautechnische Betrachtung eines ausgewählten Bestandsgebäudes aus den 60er-Jahren im Berliner Viertel. Dieses sollte in Bezug auf zubuchbare Räume (Gäste- und Arbeitszimmer), Cluster (gemeinschaftliches Wohnen) und barrierefreies Wohnen untersucht werden. Mittlerweile besteht Einigkeit, im Geschäftsjahr 2024 ein Cluster-Wohnprojekt dort als Pilotprojekt zu realisieren.

WOHNRAUM-MANAGER*IN

Oft bewohnen ältere Mieter*innen große Wohnungen, die von jungen Familien händeringend gesucht werden. So werden im Berliner Viertel und in Haßloch-Nord 25 % der 3-Zimmer-Wohnungen von nur einer Person bewohnt. Gleichzeitig wollen ältere Mieter*innen gerne barrierefrei wohnen.

Dies verdeutlicht den Handlungsbedarf, Wohnungen bzw. Wohnflächen optimal zu nutzen. Die gewobau Rüsselsheim wird dieses Aufgabenfeld deshalb in einer Arbeitsstelle bündeln, sodass versierte Mitarbeitende mit Fingerspitzengefühl mithilfe von Datenplattformen und auf der Basis der Erfahrungen vergleichbarer Modelle anderer Wohnungsunternehmen aktiv auf mögliche Zielgruppen zugehen können. Auf diese Weise sollen für eine Art Wohnungstauschbörse inklusive einer Umzugshilfe ein Maßnahmenkatalog sowie ein Potenzialkonzept erstellt werden. Ein attraktives Paket für ältere Mieter*innen soll auch eine persönliche Unterstützung zum Beispiel beim Packen und Aussortieren oder Einrichten der neuen Wohnung beinhalten.

MOBILITÄTSKONZEPTE

In einigen Quartieren in Rüsselsheim am Main besteht ein großes Parkplatzdefizit, gleichzeitig wünschen sich viele Menschen autofreie Stadtteile sowie emissionsarme und leise Wohngebiete. Lösungen für eine zukunftsweisende Mobilität zu finden, war daher zentrale Aufgabe der zuständigen Projektgruppe. Sie erarbeitete dazu eine Mind-Map, prüfte ÖPNV-Angebote, untersuchte das Mobilitätsverhalten der Mieter*innen und besuchte Veranstaltungen zum Thema.

Neben E-Ladesäulen sollen die im Geschäftsjahr 2021 realisierte Fahrrad-Service-Station und das Lastenrad-Sharing sowie perspektivisch ein ÖPNV-Mieter*in-Ticket und regelmäßige Informationen der Bewohner über Sharing-Möglichkeiten die alternative Mobilität im Quartier ausgestalten.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung prüft die Projektgruppe zudem den realistischen Parkplatzbedarf für das Berliner Viertel und wählt gemeinsam mit der technischen Abteilung der gewobau geeignete Standorte für weitere Parkflächen sowie die für alternative Mobilitätskonzepte erforderlichen Mobilitätshubs aus.

Die Zukunftswerkstatt ist in den letzten Jahren ein fester Bestandteil des Unternehmensalltags geworden und soll interessierten Mitarbeitenden weiterhin die Möglichkeit geben, zukunftsweisende Themen zu initiieren und voranzutreiben. Der gewobau Rüsselsheim ist das entstandene „Wir-Gefühl“ und der aus dem „Wir verändern gemeinsam etwas“ entstandene Spirit besonders wichtig. Ein großer Dank gilt allen Beteiligten und insbesondere den Projektverantwortlichen.

Oben: Neue Fahrrad-Service-Station im Wohnquartier Haßloch-Nord.

Links: Inbetriebnahme der E-Ladestation für das E-Carsharing in der Böllensee-Siedlung mit Vertretern der gewobau, der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt, der bauverein AG Darmstadt und der Betreiberin Carré Mobility.

LAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Covid-19-Pandemie beeinflusste das Geschäftsjahr 2021 zwar immer noch, doch wurden angesichts hoher Impfquoten höhere Inzidenzen toleriert, ohne dass strenge Eindämmungsmaßnahmen die Konjunktur so stark dämpften wie noch im Jahr 2020.

Die Infektionswellen verliefen weltweit nicht mehr synchron. So wurde die wirtschaftliche Aktivität hauptsächlich im Euroraum durch die Delta-Variante spürbar gebremst, wohingegen in der übrigen Welt eher sinkende Infektionszahlen zu verzeichnen waren. Trotz der weltweiten Ausbreitung der neuen Omikron-Variante um die Jahreswende wurden die Infektionsschutzmaßnahmen zumeist nur moderat verschärft und zuletzt Anfang des Jahres 2022 eher deutlich gelockert.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021 behinderten Lieferengpässe den Aufschwung der Industrieproduktion. Die Dynamik der weltweiten Konjunkturerholung hat sich im Jahr 2021 durch die neuen Covid-19-Schübe mit den anhaltenden Problemen in den Lieferketten und Materialengpässen deutlicher verlangsamt als zunächst angenommen. Mit Wegfall der Beschränkungen im Laufe des Jahres 2021 erholte sich die Wirtschaft spürbar. So ist das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr im Jahr 2021 um 2,7 % gestiegen, obwohl zu Jahresbeginn ein erneuter Lockdown aufgrund einer weiteren Corona-Welle die konjunkturelle Entwicklung ausbremste. So sind die Prognosen zur wirtschaftlichen Erholung weiter mit großen Unsicherheiten behaftet, auch und gerade deshalb, weil seit Februar 2022 wieder ein Krieg tobt, und das mitten in Europa.

Mit dem Krieg in der Ukraine haben sich neue zusätzliche Belastungen für die Weltkonjunktur ergeben. Die Inflation ist bereits stark gestiegen, hohe Rohstoffpreise treiben die Inflation zusätzlich an und führen zusammen mit den Auswirkungen der Sanktionen auf Transportzeiten und Produktionsketten dazu, dass Lieferengpässe die Produktion in den kommenden Monaten wieder stärker hemmen werden. Die hohen Rohstoffpreise verringern die Kaufkraft der verfügbaren Einkommen und dämpfen damit den privaten Konsum. Die Inflationsrate wird mit etwa 5,8 % so hoch ausfallen wie nie seit der Wiedervereinigung Deutschlands. All das trifft die Wirtschaft in einer Phase, in der die dämpfenden Einflüsse der Corona-Pandemie nachgelassen hatten. So machen die explodierenden Energiepreise vielen Branchen in Deutschland zu schaffen. Für einen großen Teil der Firmen könnte das zu Existenzproblemen führen.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020 hat sich die Wirtschaftsleistung national erhöht. Im verarbeitenden Gewerbe stieg die Bruttowertschöpfung um rund 4,4 %. In den meisten Dienstleistungsbereichen nahm die Wirtschaftsleistung um 5,4 % noch stärker zu. Hierzu zählen u. a. die Bereiche Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros.

Wohingegen im Baugewerbe die Corona-Pandemie im Jahr 2021 Spuren hinterlassen hat. Hier ging die Wirtschaftsleistung insgesamt um 0,4 % zurück. Verantwortlich für die Schwächung des Sektors waren Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Dies war der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970, damals waren es 17 % Kostensteigerung. Auch im 1. Quartal 2022 setzte sich der Preisauftrieb mit 4,2 % Anstieg gegenüber dem Vorquartal nochmals verstärkt fort.

Die hohe Nachfrage nach Baumaterialien setzten die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind deutlich teurer geworden, auch deshalb, weil die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft angestiegen ist. Insgesamt stiegen die Baupreise im Jahresdurchschnitt um 9,1 %. Dennoch flossen im Jahr 2021 deutschlandweit rund 257 Mrd. Euro in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Trotz anhaltender Preissteigerungen werden die Wohnungsbauinvestitionen auch für das Jahr 2022 der Motor der Bauwirtschaft bleiben.

gewobau für den lokalen Klimaschutz: neu angelegter Klimahain an der Liegenschaft Walter-Flex-Straße.

KLIMA HAIN RÜSSELSHEIM

CO2 BACK TO THE ROOTS

gewobau Rüsselsheim

CARBON THINK!

flowered by klimafarmer

www.klimafarmer.de

Olympia-Silbermedaillengewinner Eduard Trippel (Judo) wohnt bei der gewobau.

Im Jahr 2021 wurden mit rund 384.000 neuen Wohnungen rund 4,2 % mehr genehmigt als noch im Vorjahr. Auch im langjährigen Vergleich liegt die Zahl im Jahr 2021 auf einem insgesamt hohen Niveau, lediglich im Jahr 1999 wurden mehr neue Wohnungen genehmigt (437.084).

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch weiterhin beständig hoch, insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolregionen sorgte für anhaltend steigende Mieten und Immobilienpreise.

Ein entscheidenderer Faktor für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen Ballungsräumen ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Baubeginn bzw. Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt.

Zwischen den Jahren 2008 und 2020 hat sich dieser Bauüberhang von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt.

Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben.

Der wachsende Bauüberhang sowie die hohe Anzahl an genehmigten Wohnungen tragen zu einer deutlich aufwärtsgerichteten Zahl von Baufertigstellungen bei.

Als Beleg dafür dienen die aktuellen Fertigstellungszahlen für das Jahr 2021 mit rund 315.000 Wohneinheiten. Dies sind im Vergleich zum Vorjahr rund 2,8 % mehr.

Bei der gewobau standen zum Ende des Geschäftsjahres, wie schon im letzten Jahr, lediglich zwei Wohnungen nachfragebedingt leer.

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie waren auch im vergangenen Geschäftsjahr viele ausziehende Mieter nicht bereit, Mietinteressenten ihre Wohnung zu zeigen. Um der Ausbreitung des Corona-Virus entgegenzuwirken, akzeptierte die gewobau auch weiterhin dieses Vorgehen. Dennoch befindet sich die Leerstandsquote für den marktbedingten Leerstand auf einem sehr niedrigen Niveau. Auch der Zugang zum Verwaltungsgebäude der gewobau war für die Kunden teilweise nur mit einem Impfnachweis oder einem negativen Corona-Test möglich. Große Teile der Belegschaft waren auch im Jahr 2021 teilweise im Schichtbetrieb eingeteilt und nutzten das Homeoffice-Angebot.

Durch die anhaltende Corona-Krise spürte auch die gewobau den deutlichen Kostenanstieg bei Baumaterialien wie Holz, Stahl oder Dämmstoffen, so mussten bestimmte Ausschreibungen beispielsweise zeitlich nach hinten geschoben werden.

Trotz der immensen Kostensteigerungen in der Baubranche und den teilweise anhaltenden Lieferengpässen wird die gewobau in den kommenden fünf Jahren und darüber hinaus kräftig in den Neubau sowie in die energetische Bestandssanierung investieren. Zum einen, um der weiter anhaltenden Wohnungsknappheit im Rhein-Main-Gebiet entgegenzuwirken und zum anderen, um die klimapolitischen Ziele erreichen zu können. Im Jahr 2022 ist u. a. der Bezug des im Stadtzentrum von Rüsselsheim entstehenden Neubaus Wohnen Am Friedensplatz geplant mit insgesamt 78 Wohneinheiten. Zudem werden ab 2023 bis 2026 voraussichtlich weitere 445 Wohneinheiten durch Aufstockungen, Nachverdichtungen und Neubauten 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 31.12.2021 insgesamt 6.507 eigene Wohnungen in Rüsselsheim am Main sowie 1.885 gewerbliche und sonstige Einheiten wie Garagen, Pkw-Stellplätze und Gemeinschaftsunterkünfte für geflüchtete Menschen. Daneben betreibt sie alle sonstigen Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen. Insbesondere übernimmt sie Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Städtebaus, erwirbt und veräußert Grundstücke. Darüber hinaus stellt die gewobau Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes zur Verfügung.

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

Als kommunales Unternehmen (bei 99,94 % Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main zum 31.12.2021) 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 2021 wie folgt auf:

	2021 Anzahl	2020 Anzahl
Mietwohnungen	**6.507**	6.498
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung (SAS)	**14**	14
Gewerbliche Einheiten	**30**	16
Garagen/Stellplätze	**1.628**	1.603
Sonstige Einheiten*	**78**	120

* eigengenutzte Einheiten, Waschküchen, Aufenthaltsräume u. a.

Von den 6.507 Mietwohnungen sind 2.027 öffentlich gefördert, das entspricht einem prozentualen Anteil von 31 %, also rund einem Drittel des Bestandes. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich in den nächsten Jahren jedoch reduzieren, da viele bestehende Belegungs- und Mietpreisbindungen sukzessive auslaufen. Eine Möglichkeit, diesen Trend zu stoppen, ist, die vorhandenen Belegungsbindungen zu verlängern oder weiterhin in großem Umfang öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. In Anbetracht der nochmals deutlich gestiegenen Baupreise wird es jedoch immer schwieriger, derartige Neubaumaßnahmen wirtschaftlich umzusetzen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind durch das fertiggestellte Nachbarschafts- und Familienzentrum am Böllenseeplatz insgesamt 9 Wohnungen neu errichtet worden.

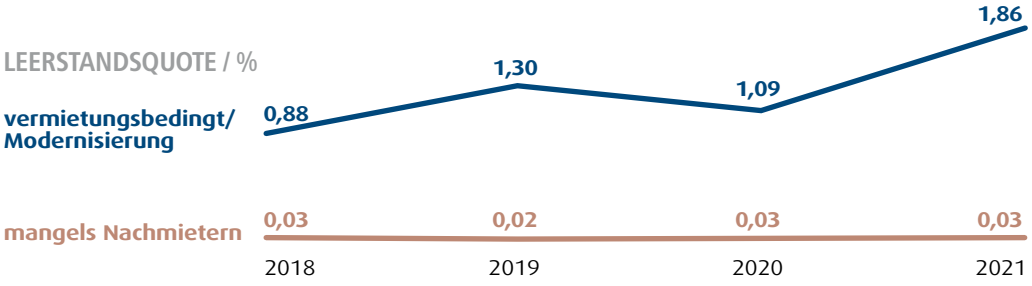
Von den 6.507 Mietwohnungen verfügen 314 Wohnungen in 12 Wohnanlagen über eine seniorengerechte Ausstattung. Auch Gemeinschaftsräume für Begegnungen der Senioren untereinander sind vorhanden und werden rege genutzt.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Stiftung Alte Synagoge werden 14 Wohneinheiten bewirtschaftet. Zu den sonstigen Einheiten zählen eigengenutzte Einheiten, Waschküchen, Aufenthaltsräume und zwei Gästewohnungen.

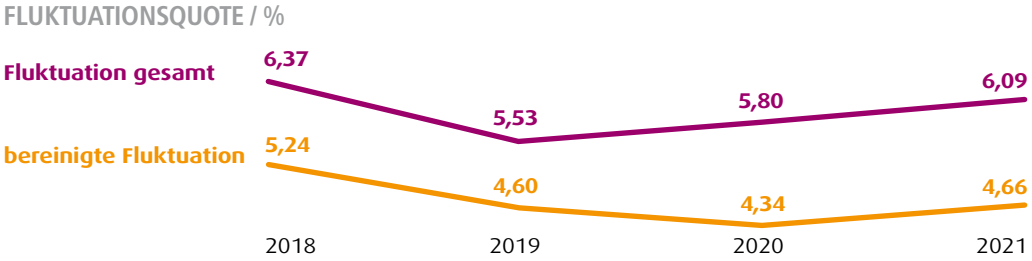
gewobau für den lokalen Artenschutz: Unterstützung der Igelstation an der Seniorenwohnanlage Faulbruchstraße.

Leerstand
Am 31.12.2021 standen insgesamt 123 Wohnungen leer (i. Vj. 73). 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. 27 Wohnungen konnten wegen Durchführung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die Vermietung gegeben werden. Weitere 49 Wohnungen standen aufgrund geplanter Modernisierungen leer. Zusätzlich standen 7 Wohnungen wegen Mietvertragsvorbereitungen leer und 38 Wohnungen wegen Abriss. Die gesamte Leerstandsquote bei Wohnungen betrug zum 31.12.2021 1,89 %.

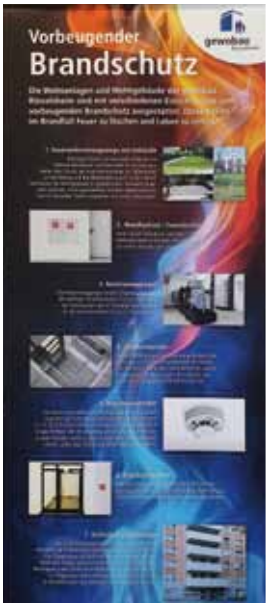
Die in diesem Zusammenhang entstandenen Erlösschmälerungen betrugen TEUR 689,1.



Fluktuation und Neuvermietungsgeschäft
2021 haben mehr Mietparteien das Mietverhältnis für eine Wohnung gekündigt als 2020. Waren es im Vorjahr 377 Mietparteien, so wurden bis zum 31.12.2021 396 Kündigungen bearbeitet. 23,48 % der bearbeiteten Kündigungen sind auf einen Umzug innerhalb der gewobau zurückzuführen.



1.587 Mietinteressenten waren zum Jahresende 2021 bei der gewobau registriert, im Vorjahr waren es 2.125, über das gesamte Geschäftsjahr gesehen haben 2.591 Mietinteressenten den Online-Interessentenbogen bei der gewobau ausgefüllt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist



Links: gewobau-Station zum vorbeugenden Brandschutz bei der Ausstellung „Wer rennt, wenn's brennt" des Stadt- und Industriemuseums Rüsselsheim.

Mitte: Dr. Bärbel Maul, Leiterin des Stadt- und Industriemuseums Rüsselsheim und Geschäftsführer Torsten Regenstein informieren sich bei der Ausstellungseröffnung über die gewobau-Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz.

damit weiterhin sehr hoch, am stärksten werden Wohnungen im Berliner Viertel, in der Innenstadt und in Haßloch-Nord nachgefragt. Insbesondere Dreizimmerwohnungen sind begehrt.

Insgesamt haben im Jahr 2021 368 Haushalte bei der gewobau eine Wohnung neu angemietet (Vj. 418).

Ertragssituation – Mietenentwicklung
2021 wurden moderate Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten für rund 2.945 Einheiten vorgenommen. Davon sind Mieterhöhungen für 2.938 Wohnungen nach § 557b bis § 559 BGB sowie nach der II. Berechnungsverordnung ausgesprochen worden. Bei 7 Garagen bzw. Stellplatzeinheiten wurden die Mieten ebenfalls angepasst. Erstmalig vermietet wurden 9 Wohnungen, 26 Parkflächen sowie 4 Gewerbeeinheiten.

Insgesamt haben sich die Sollmieten für Wohnungen um TEUR 754,3 erhöht, für gewerbliche und sonstige Einheiten um TEUR 202,9.

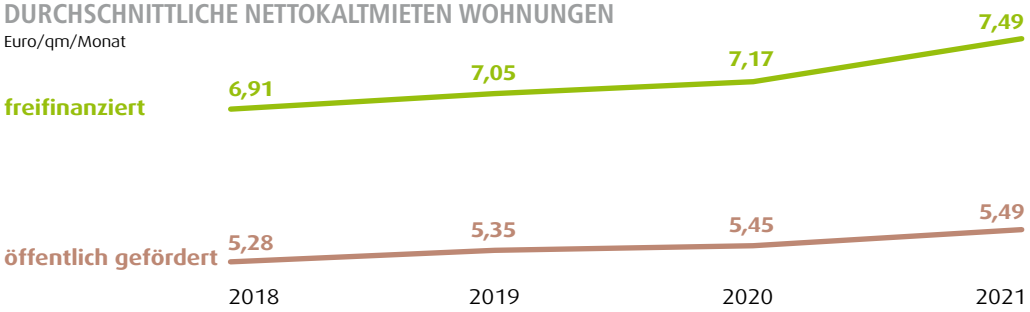
MIETERHÖHUNGEN

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr weiter angestiegen, von 6,61 auf 6,83 Euro/qm/Monat. Die Steigerung betrug im freifinanzierten Wohnungsbestand 4,46 %. Die Mietsteigerung im abgelaufenen Geschäftsjahr kam hauptsächlich durch Gewerbeneubezüge sowie durch Mieterhöhungen nach § 558 BGB und Mieterwechsel zustande.

In den öffentlich geförderten Beständen betrug die Steigerung der Mieten 0,7 %, dies ist auf die gesetzlich vorgegebene Anpassung der Kostenmieten in Bezug auf die Instandhaltungs- und Verwaltungskostensätze sowie Modernisierungen zurückzuführen.

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETEN WOHNUNGEN

Euro/qm/Monat



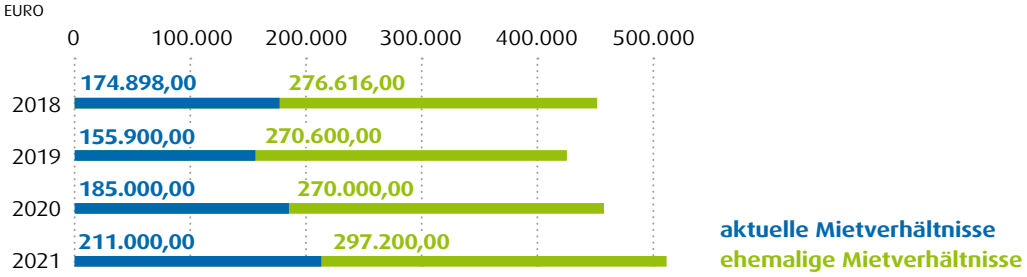
Oben: gewobau für den lokalen Artenschutz: Das neue Kleintierhotel im Außengelände der Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park“ bietet Platz für Insekten und andere nützliche Kleintiere.

Unten: Blick in die neu gestaltete Außenanlage in der Lenbachstraße 65 – 69.

Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,49 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 aller Wohnungen laut F+B, eines renommierten, in Hamburg ansässigen Marktforschungsinstituts, inzwischen bei 10,62 Euro/qm.

Mietrückstand
Die Mietrückstände bleiben trotz der anhaltenden Corona-Pandemie auf einem niedrigen Niveau, sind allerdings im Vergleich zum Vorjahr um 11,7 % gestiegen. Sie betrugen zum Jahresende insgesamt 508,2 TEUR.

FORDERUNGEN AUS AKTUELLEN UND BEENDETEN MIETVERHÄLTNISSEN



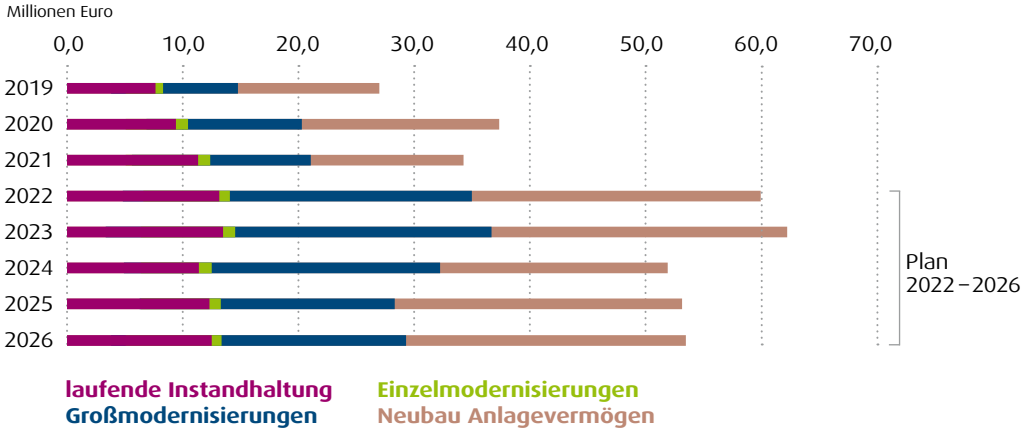
Investitionen
Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen fertig gestellt:

- Neubau einer Kindertagesstätte in der Essener Straße 30
- Aufzugseinbau im Burgundenring 15
- Großmodernisierung in der Robert-Bunsen-Straße 45
- Großmodernisierung in der Georg-Treber-Straße 74-76
- Großmodernisierung Im Reis 49

Zum Bilanzstichtag im Bau befanden sich die Neubaumaßnahme in der Frankfurter Straße 9-17 mit dem Neubau Wohnen Am Friedensplatz sowie das Parkdeck 5 in der Robert-Bunsen-Straße 47.

Beim Großprojekt Am Friedensplatz werden voraussichtlich in diesem Jahr insgesamt 78 Wohnungen bezogen sowie eine große Gewerbeeinheit. Inklusive der hierfür bisher angefallenen Kosten und Bauvorbereitungskosten für weitere Maßnahmen betrugen die Investitionen für Neubau und Modernisierung im Geschäftsjahr 2021 TEUR 18.022.

GESAMTINVESTITIONEN, MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG



Mittelfristige Wirtschaftsplanung
Die gewobau hat im Dezember 2021 einen mittelfristigen Wirtschaftsplan bis 2026 aufgestellt und diesen im Mai 2022 aktualisiert. In diesem Zeitraum werden voraussichtlich 280 Mio. Euro investiert. Davon fallen rund 119 Mio. Euro für Neubauten und die damit verbundene Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an. Für energetische Großmodernisierungen im Bestand sind ca. 93 Mio. Euro in der Planung veranschlagt. Zudem kommen rund 68 Mio. Euro für die Instandhaltung des Immobilienbestandes hinzu.

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.982.436,51 Euro (Vj. 5.328.593,37 Euro) erzielt. Der nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht gewählte, ursprüngliche Planansatz aus 2020 in Höhe von TEUR 4.280.000,00 Euro wurde im Geschäftsjahr 2021 nochmal auf 5.509.000,00 Euro aktualisiert. Somit wurde der angepasste Planansatz um TEUR 473,4 übertroffen.

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

WESENTLICHE KENNZAHLEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Ist 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR
Umsatzerlöse gesamt	52.726	54.196	**54.761**	57.899
Umsatzerlöse aus Mieten	38.394	39.009	**40.017**	39.921
Instandhaltungsaufwendungen	10.315	11.270	**11.379**	12.717
Personalaufwand	6.746	7.112	**6.950**	7.430
Abschreibungen auf Sachanlagen	10.820	10.855	**11.023**	11.211
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.824	3.620	**3.554**	3.624
Jahresüberschuss	5.329	5.509	**5.982**	6.841

Die Umsatzerlöse wurden auch in diesem Jahr überschritten und liegen insgesamt rund TEUR 560 über dem Planansatz. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden im Jahr 2020 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat keine Mieterhöhungen durchgeführt. Diese sind sukzessive Ende 2021 nachgeholt worden, die positive Mietenentwicklung ist bei den Umsatzerlösen aus Mieten zu erkennen. Die gewobau hat im Jahr 2021 erneut deutliche Aufwandssteigerungen im Bereich der Instandhaltung zu verzeichnen. Dies lag an größeren Instandhaltungsmaßnahmen, die im Jahr 2021 durchgeführt und abgerechnet wurden, zudem wurden deutlich höhere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung zum Bilanzstichtag gebildet. Der Abschreibungsansatz wurde überschritten. Der Personalaufwand liegt unter Plan. Gründe waren u. a. Langzeiterkrankte im Unternehmen sowie Nichtbesetzungen von Planstellen. Somit kompensieren die geringen Personalaufwendungen die erhöhten Abschreibungen im Ergebnis. Zudem waren im Jahr 2021 die Zinsaufwendungen erneut rückläufig.

Das Spartenergebnis für die Geschäftsbesorgung der Stiftung Alte Synagoge, ausgewiesen als Ergebnis aus verwaltungsmäßiger Betreuung, ist weiterhin defizitär und weist einen Verlust von TEUR 39,3 aus.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Technik und Dienstleistungs-GmbH (TDG) erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 210.433,51 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 147.809,39 Euro.

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

RENTABILITÄTSKENNZIFFERN

	2018	2019	2020	2021
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,08	5,91	5,24	5,55
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,88	2,80	2,44	2,42

Ergebnis deutlich positiv
Die gewobau hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.982.436,51 Euro erzielt.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, 5.800.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 335.337,35 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Ergebnisverwendung des Jahresüberschusses zeigt folgende Tabelle:

ERGEBNISVERWENDUNG	2021 EUR	2020 EUR
Jahresüberschuss	5.982.436,51	5.328.593,37
Gewinnvortrag	152.900,84	124.307,47
Einstellung in Gewinnrücklage	0,00	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00	5.300.000,00
Bilanzgewinn	**335.337,35**	**152.900,84**

VERMÖGENSLAGE

Vermögenslage solide und geordnet

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2021 EUR	%	31.12.2020 EUR	%
Anlagevermögen	352.692.157,31	89,76	345.618.451,58	92,05
Umlaufvermögen/RAP	40.216.068,37	10,24	29.831.700,05	7,95
Gesamtvermögen	392.908.225,68	100,00	375.450.151,63	100,00
Fremdmittel und Rückstellungen	281.491.463,42		270.409.107,06	
Abgrenzungsposten	3.663.224,91		3.269.943,73	
Reinvermögen am Jahresende	107.753.537,35		101.771.100,84	
Reinvermögen am Jahresanfang	101.771.100,84		96.442.507,47	
Erhöhung Reinvermögen	**5.982.436,51**	**5,88**	**5.328.593,37**	**5,53**

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 17.458 erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen abzüglich der angefallenen Abschreibungen und Grundstücksabgänge im Saldo um TEUR 7.073,7. Zudem erhöhte sich das Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten um insgesamt TEUR 10.384,4. Hiervon entfallen auf die flüssigen Mittel TEUR 10.230,7 und auf die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 594 zurückgegangen. Zudem stiegen auch die Vorräte im Geschäftsjahr 2021 wieder um TEUR 748,0 an.

Die Erhöhung der Fremdmittel, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 11.476 resultiert im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich aus den erhöhten Verbindlichkeiten insgesamt. So sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 11.986,6 gestiegen und die Verbindlichkeiten aus Vermietung um TEUR 5,7.

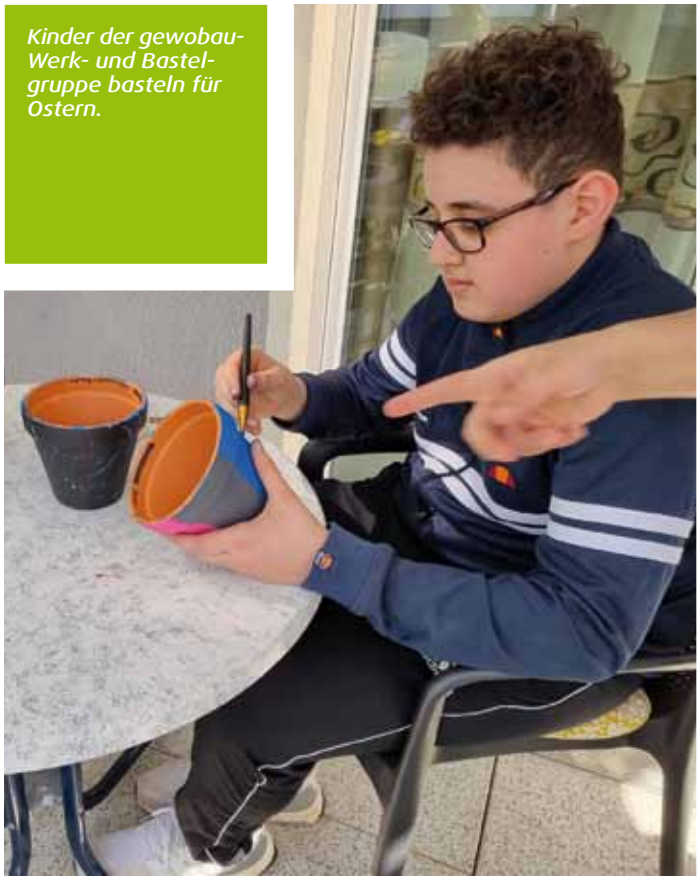
Gesunken sind hingegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 564,1 sowie die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 337,2. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich um TEUR 829. Dies lag hauptsächlich an der unterlassenen Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt und abgerechnet wird.

Ebenso weisen die erhaltenen Anzahlungen eine Erhöhung um TEUR 26,1 auf. Eine Zunahme gab es auch im Bereich der passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 393,3. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich hingegen im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich reduziert, und zwar um TEUR 792,1.

FINANZLAGE

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2021 war stets sehr gut. Die finanziellen Verpflichtungen konnte das Unternehmen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen liqui-

Kinder der gewobau-Werk- und Bastelgruppe basteln für Ostern.



den Mitteln in Höhe von 23,8 Mio. Euro waren zum Bilanzstichtag bereits Darlehensverträge in Höhe von rund 20,7 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 Wohnen Am Friedensplatz im Innenstadtbereich sowie die Großmodernisierung mit Aufstockung und Nachverdichtung im Hessenring 16 – 38. Mit Datum vom 12. Oktober 2021 wurde der gewobau von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit erneut bestätigt.

Zur Beurteilung der Finanzlage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

WEITERE KENNZIFFERN

	2018	2019	2020	2021
Jahrescashflow in TEUR (Jahresergebnis + Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	15.594,0	16.222,3	16.148,3	17.005,9
Eigenkapitalquote (%)	26,01	26,68	27,11	27,42
dynamischer Verschuldungsgrad	14,77	14,64	15,05	14,95

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

PERSONAL/AUSBILDUNG/ORGANISATION

Personal
Zum 31.12.2021 waren bei der gewobau 109 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Davon waren 100 Personen aktiv in der gewobau tätig.

Von den aktiv Beschäftigten arbeiteten 68 Beschäftigte in Vollzeit inklusive der 3 Auszubildenden, die Teilzeitbeschäftigten erhöhten sich auf 32 Personen.

Im Jahr 2021 erfolgte ein Personalanstieg insgesamt um 3 %, der Anteil der aktiv Beschäftigten erhöhte sich sogar um 5 %. Gleichbleibend zu den Vorjahren befanden sich zum Jahresende erneut 8 Mitarbeiterinnen in Elternzeit; zudem besteht seit mehreren Jahren ein krankheitsbedingt ruhendes Arbeitsverhältnis.

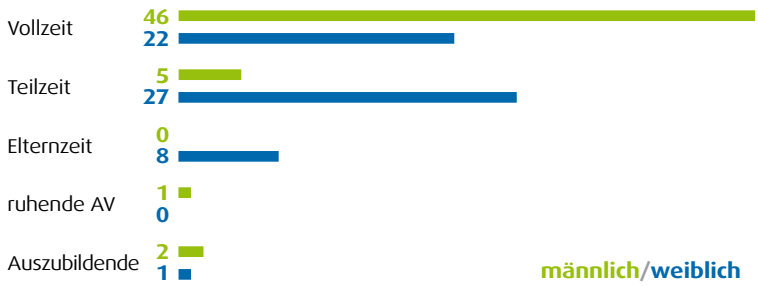
Zu den Kunstwerken des „Malerviertels Haßloch-Nord" erschien ein Kunstpostkarten-Set.

Dem Regiebetrieb waren zum Stichtag 10 Mitarbeiter*innen zugeordnet. Ein ebenfalls seit mehreren Jahren krankheitsbedingt ruhendes Arbeitsverhältnis endete aufgrund einer festgestellten Berufsunfähigkeit.

Der Personalanstieg und der gleichzeitige Anstieg der teilzeitbeschäftigten Arbeitnehmer*innen begründet sich mit der Rückkehr von einigen Bauleiterinnen aus ihrer Elternzeit, die in Teilzeit ihre Tätigkeit wiederaufnahmen, sowie Stellennachbesetzungen im Vermietungsbüro. Hier wurde zum 01.01.2021 erstmals eine Teamleitung Vermietungsberatung geschaffen.

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

PERSONALBESTAND AM 31.12.2021 ANZAHL MITARBEITER*INNEN

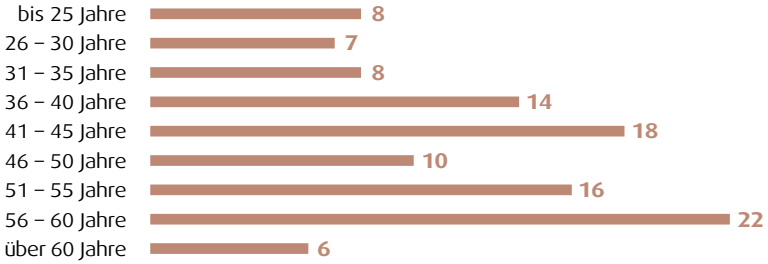


Das Jahr 2021 war in Bezug auf notwendige Personalbeschaffungen ein außergewöhnlich ruhiges Jahr, da keine Kündigungen von Arbeitnehmer*innen innerhalb des Jahres erfolgten. Im vierten Quartal gingen jedoch mehrere Kündigungen von Arbeitnehmer*innen mit Wirkung zum 31.03.2022 ein, sodass erhebliche personelle Umbrüche in der Abteilung Wohnungswirtschaft für das Jahr 2022 erwartet werden. Die Abteilung Wohnungswirtschaft war bereits im Jahr 2021 durch zwei langzeiterkrankte Arbeitnehmer betroffen, was zwei Bereiche teilweise in personelle Engpässe führte.

Im Juli 2021 beendete ein Auszubildender erfolgreich seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann und wurde vorübergehend als Krankheitsvertretung in einem der betroffenen Bereiche in der Abteilung Wohnungswirtschaft eingesetzt. Im Herbst verließ er die gewobau für die Aufnahme eines Studiums.

Altersstruktur der Beschäftigten zum 31.12.2021
Das Durchschnittsalter der Beschäftigten der gewobau ist minimal auf 45,3 Jahre gestiegen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit erhöhte sich auf 12,1 Jahre.

ALTERSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN ZUM 31.12.2021



Personalentwicklung
Nachdem im Jahr 2020 mit einer Pilotgruppe die ersten Personalentwicklungsgespräche geführt und der Ablauf getestet wurde, erfolgte Mitte 2021 der erste reguläre Durchlauf mit der Hälfte der Belegschaft. Auf Anraten der Pilotgruppe werden die Personalentwicklungsgespräche, die aufgrund des enthaltenen Feedback- und Kompetenzteils nunmehr als Jahresgespräche bezeichnet werden, mit allen Arbeitnehmer*innen im Zweijahresrhythmus geführt.

Zur Entlastung der Abteilungsleitungen der größten Abteilungen in der gewobau wurden im Laufe des Jahres in der Technischen Abteilung Service sowie in der Abteilung Wohnungswirtschaft jeweils zwei Teamleitungen implementiert. Seit dem 01.01.2021 besteht die Teamleitung Vermietungsberatung und zum 01.05.2021 wurde die Teamleitung Kundenbetreuung implementiert, die durch den stellvertretenden Abteilungsleiter der Wohnungswirtschaft übernommen wurde. In der Technischen Abteilung Service gibt es seit dem 01.10.2021 die Teamleitung technische Kundenbetreuung sowie die Teamleitung Bauleitungen, die gleichzeitig die neu geschaffene stellvertretende Abteilungsleitung übernahm. Bislang vertraten sich die Abteilungsleitungen der beiden technischen Abteilungen gegenseitig.

Erste Erfolge verzeichnete die Einführung der Personalentwicklung neben der Schaffung der Teamleitung damit, dass Experten u. a. für Gewerbeimmobilien, das Quartiersmanagement, das Thema Elektromobilität gefunden und aufgebaut werden konnten.

Berufliche Weiterbildung
Die Gesamtkosten für Weiterbildungsmaßnahmen beliefen sich im Jahr 2021 auf insgesamt rund 112.000 Euro inkl. Fahrtkosten. Dies entspricht einem Anstieg um nahezu 50 % im Vergleich zum Vorjahr, da im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie viele Anbieter ihre angebotenen Schulungsmaßnahmen zunächst absagen mussten und später auf sog. Webinare umstellten. Im Vergleich zu den Jahren vor der Pandemie konnte das bisherige Niveau zu 80 % fast wieder erreicht werden.

Die Fahrt- und Reisekosten haben sich gegenüber 2019 (39.000 Euro) nunmehr nahezu halbiert (21.000 Euro). Sogar im Jahr 2020, wo deutlich weniger Weiterbildungen besucht wurden, waren die Fahrt- und Reisekosten mit 24.000 Euro noch höher als im Jahr 2021.

Die Pandemie hat also im Bereich der Fortbildungen durchaus positive Wirkungen erzielt. Es wird weniger Arbeitszeit für Reisezeiten aufgewandt, das Wissen wird weniger zeitintensiv vermittelt und aufgebaut und durch wegfallende Reisekosten fließt das Geld gezielter in die reine Wissensvermittlung als in die Nebenkosten. Durch die zahlreichen Webinar-Angebote werden auch Hemmschwellen, die ggf. vor zeitintensiven Seminaren mit An- und Abreise bestanden, abgebaut, sodass Themen schneller intensiviert werden können.

Zusätzlich wurde ein weiteres Angebot zum selbstgesteuerten Lernen mithilfe der Einrichtung einer Lernplattform geschaffen. Hier können sich die Arbeitnehmer*innen jederzeit für Themen freischalten lassen und sog. eLearnings durchlaufen, die je nach Thema 30 bis 90 Minuten dauern. Im Vordergrund stehen insbesondere die weichen Themen wie Stressmanagement, Resilienz, aber auch Projektmanagement und Führungsthemen.

Personalmarketing
Zum Ausbau der Arbeitgebermarke der gewobau Rüsselsheim erfolgten auch im Jahr 2021 weitere Maßnahmen und Vorbereitungen.

Oben: Blick in eines der modernisierten Bäder in der Robert-Bunsen-Straße 45.

*Unten: Kunstprojekt des Sozialen Managements mit Schüler*innen der Schillerschule und Künstlerin Heidi Werkmann: Fröhliche Bemalung von Stromkästen am Böllenseeplatz.*

Eindruck vom ersten Kunstspaziergang im „Malerviertel Haßloch-Nord“ im Rahmen des Kultursommers Rüsselsheim.

So ist die gewobau seit Herbst 2021 nun auch bei LinkedIn vertreten. Hier werden interessante Unternehmensneuigkeiten über die Stabsstelle Unternehmenskommunikation eingestellt und durch die Stabsstelle Personal & Recht die Stellenangebote veröffentlicht und beworben. Damit ist die gewobau mit Arbeitgeberprofilen auf den Seiten Xing, stellenanzeigen.de, kununu, Jobbörse der Wohnungswirtschaft und dem allgemeinen Unternehmensprofil auf LinkedIn vertreten. Sie stellen alle einen wichtigen Baustein zur Personalgewinnung dar.

Zusätzlich wurden für die zukünftige Gewinnung von Bauleitungen vier Kurzfilme unter Beteiligung von entsprechenden Stelleninhaber*innen gedreht. Diese werden bei Bedarf bei Stellenausschreibungen eingesetzt und auf der Homepage eingestellt.

Zur frühzeitigen Mitarbeiterbindung und strukturierten Einarbeitung ist zudem seit Herbst 2021 ein Modul für das sog. Onboarding im Einsatz. Sobald der Arbeitsvertrag unterschrieben wurde, erhalten die zukünftigen Arbeitnehmer*innen immer wieder neue interessante Informationen über die gewobau als Arbeitgeber (z. B. Abfrage zum JobTicket, Informationen zur Parkplatzsituation und zum ersten Arbeitstag). Auch nach der Aufnahme der Tätigkeit werden mittels Einarbeitungsplänen und einem Prozesshandbuch sowie regelmäßigen Feedbackgesprächen die Wissensvermittlung und Einarbeitung strukturiert begleitet.

Corona-Pandemie

Auch im Jahr 2021 wurde die Arbeit bei der gewobau durch die Corona-Pandemie stark beeinträchtigt und verändert. So war die gewobau für die Mieter*innen im ersten Halbjahr komplett für persönliche Besuche geschlossen, da die gesetzlichen Vorgaben zum Arbeiten im Homeoffice und bei Anwesenheit in Schichtdiensten umgesetzt werden mussten.

Aufgrund von umfangreichen Hygienemaßnahmen konnten Corona-Infektionen in der Belegschaft größtenteils verhindert werden.

Schon im März 2021 konnte die gewobau Schnelltests für ihre Arbeitnehmer*innen zur Verfügung stellen. Ab Juni bestand das Angebot für Corona-Impfungen durch den Betriebsarzt. Hierfür bediente sich die gewobau sogar zweier verschiedener Anbieter.

Interne Umzüge

In den letzten 5 Jahren hat es im Unternehmen zahlreiche personelle Änderungen und Aufstockungen gegeben, zudem wurden organisatorische Abläufe umgestellt. Auch die Corona-Situation und die Implementierung der Teamleitungen führte dazu, dass die bisherige Raumverteilung überdacht wurde.

Ende Oktober fanden daher einige interne Umzüge statt mit dem Ziel der Schnittstellenminimierung. Ein weiteres Ziel war die Zusammenführung jeder Abteilung auf einer Etage und die Ansiedlung aller Stabsstellen, mit Ausnahme der IT, auf der 4. Etage bei der Geschäftsführung.

Gleichzeitig wurde damit erreicht, dass pro Etage eine Führungskraft sitzt, um als Ansprechpartner für die Mitarbeitenden zu fungieren.

Oben: Kundenbetreuerin Kathrin Frick und Prokurist Holger Münch präsentieren die erste Fahrrad-Service-Station der gewobau im Wohnquartier Haßloch-Nord.

Unten: Die Partner des Carsharing-Modells in der Böllensee-Siedlung, v.l.n.r. Thomas Türkis, Servicecenterleiter der Nassauischen Heimstätte I Wohnstadt, Sybille Wegerich, Vorstand der bauverein AG Darmstadt, Holger Münch, Prokurist gewobau Rüsselsheim und Franziska Weiser, Geschäftsführerin von Carré Mobility nehmen das erste E-Lastenrad in der Böllensee-Siedlung in Dienst.

Oben und Mitte: Ansichten von prämierten Mietergärten 2021.

*Unten: Die Preisträger*innen bei der Mietergartenprämierung 2021 werden von Prokurist Holger Münch geehrt.*

BETEILIGUNGEN

Das Tätigkeitsfeld der TDG als 100%ige Tochter der gewobau erstreckt sich über die Erbringung von Dienstleistungen für die gewobau. Im Bereich der Hausmeistertätigkeiten werden die Außenanlagen und Wegeflächen gereinigt und das Unkraut entfernt. Hinzu kommt die jährliche Reinigung aller Technikräume sowie die Reinigung der Gullys, Ablaufrinnen und Pumpensümpfe ab 2021/2022. Ebenso wird die Vermittlung und Bewertung von Immobilien angeboten. Allgemeine Verwaltungstätigkeiten wie das Austragen des Kundenmagazins HALLO NACHBAR oder die Zustellung der Betriebskostenabrechnungen an die Mieter der gewobau werden übernommen.

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. Lediglich der Stadtteil Bauschheim wird voraussichtlich erst mit der Entwicklung der Eselswiese (ca. 2028) angebunden. Die Überschüsse werden bei Modernisierungen und Neubauten reinvestiert und die gebäudeinterne Verkabelung mit Hybridkabel (Glasfaser/CAT/Koax) bis in die Wohnungen ertüchtigt. Durch die sukzessive Erneuerung der Kabelnetze wurden bisher rd. 1.500 Wohnungen an das neue Netz angebunden.

Die TKG-Novelle macht es erforderlich, das Geschäftsmodell zwischen Stadtwerke, gewobau und TDG neu zu überdenken, da die Umlagefähigkeit der TV-Versorgung ab 07/2024 entfällt. Dies wird aktuell auch mit Unterstützung Dritter umgesetzt.

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 2021 hat sich der Personalbestand der TDG auf 15 Hauptamtliche und 17 nebenamtlich Beschäftigte verändert. Zudem besteht eine Kooperation mit Solvere gGmbH (Werkstatt für Behinderte), die ebenfalls 7 Saubermacher stellen. 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 2021 210.433,51 Euro.

AUSBLICK – CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

Das bei der gewobau implementierte Risikomanagementsystem wurde im 1. Halbjahr 2022 in die neue Software AVEstrategy integriert. Mithilfe des Softwareanbieters BBT GmbH aus Berlin wurde das seit mehreren Jahren praktizierte Risikomanagementsystem auf den Prüfstand gestellt und in Workshops mit den Führungskräften der gewobau analysiert und überarbeitet. Hierbei konnte der Risikokatalog der gewobau auch dank externer Expertise und Unterstützung vollumfänglich auf Aktualität überprüft und angepasst werden. Die bisher regelmäßig identifizierten 60 Einzelrisiken aus den Beobachtungsbereichen Immobilienwirtschaft, Wohnungsmarkt, Personal, Recht und Finanzierung wurden nach ihrer Schadenshöhe und ihrer

Neu im Fuhrpark der gewobau: Ansichten der neuen E-Fahrzeuge E-Corsa und E-Kangoo.

Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Neu ist, dass die gewobau nahezu für alle Einzelrisiken entsprechende Gegenmaßnahmen definiert hat. In der Vergangenheit wurden lediglich für die Top-Risiken Gegenmaßnahmen festgehalten.

Die Auswertungen werden auch zukünftig 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
Für das Geschäftsjahr 2022 wird nach der im Herbst 2021 aufgestellten und im Mai 2022 aktualisierten, mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss von ca. 6,8 Mio. Euro gerechnet.

Mögliche Risiken für den zukünftigen Geschäftslauf liegen unter Gesichtspunkten der aktuellen Ukraine-Krise 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. Die Auswirkungen des Ukrainekriegs können aufgrund der hohen Unsicherheit aktuell nicht verlässlich eingeschätzt werden. Durch die immensen Kostensteigerungen in nahezu allen Sektoren ist festzustellen, dass sich auch im Baugewerbe die Baustoffpreise nochmals stark erhöht haben. Seit einigen Monaten stellt auch die gewobau Rüsselsheim diese sehr dynamische Preisentwicklung fest, und das bei vielen Ausschreibungsergebnissen. Festzustellen ist aber auch eine deutliche Verknappung und Verteuerung bei Materialien. Steigende Energiekosten und damit steigende umlagefähige Betriebskosten mit höheren Belastungen der Mieter könnte zu vermehrten Ausfällen von Mietforderungen führen.

Es kommt teilweise weiterhin zu Lieferengpässen. Im Verlauf des Jahres könnten diese Einflüsse sogar zu Verzögerungen oder Verschiebungen bei einzelnen Projekten führen. Die Bauabteilung versucht bereits dem entgegenzuwirken und bei aktuellen Projekten Alternativen zu erarbeiten wie u. a. einen Baustoffwechsel. Steigende Baukosten und das steigende Zinsniveau erhöhen die Investitions- und Finanzierungskosten und können sich negativ auf die Ertragskraft der Gesellschaft auswirken.

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie hatte sich die Geschäftsführung der gewobau bereits zu Beginn der Pandemie mit dem Aufsichtsrat darauf verständigt, keine Mieterhöhungen bis zum 31.12.2020 vorzunehmen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021 wurden durch nachgeholte Mieterhöhungen und Neubezüge bis zum 31.12.2021 Mehreinnahmen in Höhe von rund 957.000 Euro generiert.

Die Mietrückstände der Mieterschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 11,7 % angestiegen und betragen inzwischen 508.200 Euro.

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.

So sind im kommenden Geschäftsjahr aktuell an vier unterschiedlichen Standorten, bei rund 280 Wohnungen weitreichende Gebäudedämmungen geplant. Neben weiteren Sanierungen von Heizungsanlagen führt dies zu deutlichen CO_2-Einsparungen.

Durch die weiterhin hohe Nachfrage an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet werden die hohen Investitionen auch im Jahr 2022 ungemindert fortgesetzt. So ist u. a. geplant, dass der Neubau Wohnen Am Friedensplatz bereits im Spätsommer 2022 mit der Fertigstellung eines ersten Bauabschnitts bezogen werden kann. Es sind zudem bereits einige Neubauvorhaben in der Bauvorbereitung wie u. a. die Projekte Hessenring 43, hier werden 22 Wohnungen entstehen oder der Bau von 24 Wohnungen im Bereich der Bonhoeffer-Gemeinde in Haßloch-Nord. Neben den Neubauvorhaben erstellt die gewobau zusätzlich zwei Parkdecks in der Robert-Bunsen-Straße. Aktuell schreitet auch die Großmodernisierung Hessenring 16 – 38 weiter voran, neben der Modernisierung der Bestandsgebäude entsteht durch Aufstockungen und Nachverdichtungen in dem Areal zusätzlicher Wohnraum. Die gewobau wird im nächsten Jahr somit rund 38 Mio. Euro in den Neubau und die Modernisierung des Bestandes investieren.

Digitale Neuerungen

Nach dem erfolgreichen ERP-Wechsel auf immotion von der GAP Group GmbH zum 01.01.2021 wurde in einem nächsten Schritt die Unternehmenssteuerungssoftware „AVEstrategy“ von der BBT GmbH mit Sitz in Berlin zum 01.07.2021 eingeführt. Das Ziel, dass die gewobau damit verfolgt, ist, die bisherigen Insellösungen für die Bereiche Risikomanagement, Portfoliomanagement, Berichtswesen und die Wirtschaftsplanung in einem Produkt zu vereinen. Zudem besteht zwischen dem ERP-System und AVEstrategy eine erprobte Schnittstelle, um sämtliche Stammdaten sowie laufende, unterjährige Daten des wohnungswirtschaftlichen und finanzbuchhalterischen Bereichs zu importieren und auszuwerten.

Die Implementierung der vier Kernbereiche erfolgt in zeitlichen Abständen, so wurde im Winter 2021 die Wirtschaftsplanung erstmalig mit der neuen Planungssoftware erstellt. Im ersten Quartal 2022 folgte die Eingliederung des Risikomanagementsystems sowie die Einführung überarbeiteter, monatlicher Berichte, die zukünftig auch für die Quartalsberichtserstellung genutzt werden sollen, die in regelmäßigen Abständen auch dem Aufsichtsrat präsentiert werden.

In der zweiten Jahreshälfte 2022 folgt in einem letzten Schritt die Einbindung des bestehenden Portfoliomanagements.

Darüber hinaus ist die gewobau aktuell in Vorbereitungen zur Einführung eines digitalen Rechnungsworkflows aktiv und steht mit mehreren Softwareanbietern im Austausch. Mitte des Jahres 2022 sind mit den Softwareherstellern Workshops geplant, in denen die speziellen Anforderungen der gewobau an das Produkt vorgetragen werden und die Anbieter die Möglichkeit haben, ihre Lösungen aufzuzeigen. Das Ziel ist es, im Anschluss an die erfolgten Workshops eine Entscheidung zu treffen, mit welchem Anbieter man das Projekt weiterverfolgt, um die Rechnungsbearbeitung bis Ende des Jahres vollständig zu digitalisieren.

Im jahr 2021 wurde neben der Umstellung der ERP-Software auf immotion und der Einführung von AVEstrategy im Personalbereich die digitale Personalakte eingeführt.

Hierfür war zunächst ein Upgrade des Programms zur Erstellung der Gehaltsabrechnungen notwendig. Sodann wurden sämtliche Personalakten digitalisiert. Hierdurch muss die gewobau keinen gesonderten Server vorhalten und wird im Datenschutz entlastet, da für die Datensicherheit nunmehr der Anbieter zuständig ist. Durch den digitalen Zugriff aller Beschäftigten auf die Gehaltsabrechnung wird Papier eingespart und dem Umweltgedanken Rechnung getragen.

Links: Geschäftsführer Torsten Regenstein und Auszubildender Pascal Segura nehmen die neu gestaltete Spielplatzanlage in der Feuerbachstraße in Augenschein.

Rechts: Der Technische Kundenbetreuer Ramon Wolf prüft die Spielplatzanlagen in seinem Bezirk regelmäßig.

Aktuell ist die gewobau mit dem Ausbau des Vorgangsmanagements inkl. der Einbindung des Schriftverkehrs beschäftigt. Nach der Einführung der Vorgänge „Beschwerde“ und „Helpdesk IT“ werden weitere Abläufe dokumentiert und bei Bedarf als Vorgänge umgesetzt. Schwerpunkte bilden hierbei die „MieterApp“ – bezogen auf Vorgänge und den Schriftverkehr. Der bisherige im ERP-System bearbeitete Schriftverkehr soll dabei in das Vorgangsmanagement überführt werden. Die Priorisierung und Ausarbeitung der Vorgänge obliegen der Abteilungsleitungen.

Zudem arbeitet die gewobau an der Umsetzung einer MieterApp inkl. Bereitstellung von Dokumenten. Nach einem langen und zweistufigen Auswahlverfahren steht der Anbieter nun fest. Mit Spiri.Bo wird voraussichtlich ab Herbst dieses Jahres die Umsetzung der MieterApp erfolgen. Die in der Vorbereitung erarbeiteten Vorgänge bilden dabei die Basis der Realisierung. Die MieterApp soll unter anderem die Möglichkeit bieten, mieterseitig Vorgänge anzustoßen und selbstständig vertragsrelevante Dokumente einzusehen.

CO_2-Bilanz und Klimaschutz

Auf dem Weg in Richtung Klimaneutralität wurden bisher ordentliche Fortschritte erzielt. Mit den Werkzeugen der Initiative Wohnen 2050 konnte eine tiefgehende CO_2-Bilanz für die Jahre 2019 und 2020 erstellt werden. Dabei wurden sowohl die Verbräuche von allen Bestandsgebäuden und des Verwaltungsgebäudes als auch des Fuhrparks berücksichtigt. Bei den Bestandsgebäuden und dem Verwaltungsgebäude fallen die Emissionen ausschließlich auf den Heizenergieverbrauch, da die gewobau ausschließlich Ökostrom bezieht, der in der Bilanz als klimaneutral verbucht wird.

ART DER EMISSIONEN

	Jahr	Tonnen CO_2
Gesamtemissionen (Bestand + Verwaltungsgebäude + Fuhrpark) klimabereinigt	2019	**13.471**
Gesamtemissionen (Bestand + Verwaltungsgebäude + Fuhrpark) klimabereinigt	2020	**12.646**

Dadurch ergibt sich eine prozentuale Reduzierung von 2019 auf 2020 von 6,12 %. Einerseits lässt sich die relativ hohe Reduktion durch die vielen Maßnahmen wie Großmodernisierungen im Spessartring und in der Lenbachstraße, Fertigstellung der Neubauten am Verna-Park und in der Georg-Treber-Straße und die Installation von Anlagen mit erneuerbaren Energieanteilen erklären. Andererseits wird der relativ warme und lange Sommer im Jahr 2020 ebenfalls dazu beigetragen haben. Denn „klimabereinigt“ heißt in dem Fall nicht, dass der warme Sommer mitberechnet wurde, sondern, dass lediglich die grundsätzlichen Standortgegebenheiten berücksichtigt wurden.

Aus den genannten Gründen wird es wohl schwer sein, eine solch hohe Reduktion jedes Jahr beizubehalten. Um die CO_2-Emissionen dennoch weiterhin reduzieren zu können, muss der Bestand mit einer hohen Sanierungsquote energetisch ertüchtigt werden. Hierfür hat sich die Geschäftsführung mit entsprechenden Führungskräften darauf geeinigt, Neubauten im EH40-Standard und Modernisierungen im EH55-Standard anzustreben. Zusätzlich soll bei jeder

Blick auf das neue Parkdeck 5 in der Robert-Bunsen-Straße.

Maßnahme geprüft werden, ob die Heizungsanlage mit anteiliger erneuerbarer Energiequelle und das Dach mit einer PV-Anlage ausgestattet werden können.

Die CO_2-Bilanz für das Jahr 2021 kann erst erstellt werden, wenn alle Betriebskostenabrechnungen mit entsprechenden Verbrauchsdaten vorliegen. Dies wird voraussichtlich im 3. Quartal 2022 möglich sein.

Aktuelle Entwicklungen zum geplanten Quartier am Ostpark
Nachdem Ende 2020 durch die Stadt Rüsselsheim entschieden wurde, die Gesamtfläche von rund 4,6 Hektar durch insgesamt drei Wohnungsunternehmen, die bereits Wohnungsbestände in Rüsselsheim haben, entwickeln zu lassen, hat der Aufsichtsrat der gewobau in seiner ersten Aufsichtsratssitzung 2022 dem Gesamtprojekt zugestimmt. Die gewobau wird ein Teil des Gesamtgrundstücks (25 %) von der Stadt Rüsselsheim im Rahmen einer Kapitaleinlage mit einem Wert von ca. 3,1 Mio. Euro übertragen bekommen.

Seit Ende des letzten Jahres verhandeln die Nassauische Heimstätte und die Gemeinnützige Baugenossenschaft den erforderlichen Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Rüsselsheim.

Sobald die Kaufverträge der beiden Gesellschaften unterzeichnet wurden, wird der Einbringungsvertrag für das Grundstück der gewobau verhandelt und unterzeichnet.

Mit externer Unterstützung haben alle drei Wohnungsunternehmen den von der Stadt Rüsselsheim geforderten Architektenwettbewerb vorbereitet. Die Auslobungsunterlagen wurden zwischenzeitlich an insgesamt acht ausgewählte Architekturbüros versandt. Voraussichtlich Ende Juni 2022 wird eine Preisjury, bestehend aus Vertretern der Stadt Rüsselsheim, der Wohnungsunternehmen sowie unabhängigen Architekten, dann eine Entscheidung treffen.

Derzeit befinden sich die drei Wohnungsunternehmen in Vertragsverhandlungen zur Unterzeichnung eines Generalübernehmervertrages, da die Nassauische Heimstätte für die Gemeinnützige Baugenossenschaft und die gewobau als Bauherr auftritt und die beiden letztgenannten Unternehmen die Gebäude dann schlüsselfertig von der Nassauischen Heimstätte übernehmen werden.

Auf dem Baugrundstück der gewobau sind weiterhin ca. 120 Wohnungen geplant, wobei ein Fokus auf Drei- bis Fünfzimmerwohnungen liegen wird. Aktuell ist von einer Förderquote zwischen 30 % und 35 % auszugehen. Zudem ist im Erdgeschoss auch eine gemeinwirtschaftliche Nutzung mit einem Quartierszentrum angedacht.

Rüsselsheim am Main, 30. Mai 2022

Die Geschäftsführung

Torsten Regenstein

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA	EUR	EUR	EUR Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		382.282,00	419.394,00
Sachanlagen			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	296.393.923,26		301.011.413,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.456.092,85		30.648.476,56
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	24.615,00		26.748,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.190,00		376.354,00
Anlagen im Bau	14.631.651,71		6.083.707,98
Bauvorbereitungskosten	995.620,51		545.644,86
Geleistete Anzahlungen	24.069,00	351.102.190,31	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:		**352.692.157,31**	**345.618.451,58**
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	15.345.731,47		14.592.358,51
Andere Vorräte	22.922,31	15.368.653,78	28.312,93
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	386.244,87		379.380,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.774,31		31.540,13
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.887,63		10.205,89
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	322.407,88		828.612,93
Sonstige Vermögensgegenstände	332.519,48	1.074.834,17	419.408,67
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.748.869,33	13.518.169,10
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:		**40.192.357,28**	**29.807.988,96**
Rechnungsabgrenzungsposten		23.711,09	23.711,09
BILANZSUMME		**392.908.225,68**	**375.450.151,63**

PASSIVA	EUR	EUR	EUR Vorjahr
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		16.418.200,00	16.418.200,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	68.000.000,00		62.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	**91.000.000,00**	23.000.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	152.900,84		124.307,47
Jahresüberschuss	5.982.436,51		5.328.593,37
Einstellungen in Rücklagen	5.800.000,00	335.337,35	5.300.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		**107.753.537,35**	**101.771.100,84**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	492.299,00		497.048,00
Steuerrückstellungen	315.702,61		382.810,27
Sonstige Rückstellungen	3.413.123,43	4.221.125,04	2.583.826,27
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	227.590.056,67		215.603.418,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.567.333,94		27.359.453,32
Erhaltene Anzahlungen	17.586.949,63		17.560.890,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	727.789,29		722.105,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.231.695,76		4.795.801,11
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	566.513,09	277.270.338,38	903.754,29
davon aus Steuern: 111.244,35 EUR			
(im Vorjahr: 102.081,33 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen			
Sicherheit: 15.178,20 EUR			
(im Vorjahr: 15.366,81 EUR)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.663.224,91	3.269.943,73
BILANZSUMME		**392.908.225,68**	**375.450.151,63**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	2021 EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.559.668,60		52.494.321,69
b) aus Betreuungstätigkeit	201.462,24	54.761.130,84	232.129,05
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		753.372,96	559.464,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		822.179,15	1.066.274,34
Sonstige betriebliche Erträge		1.930.908,99	1.460.642,08
		58.267.591,94	55.812.831,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		25.711.359,79	23.840.504,38
Rohergebnis		**32.556.232,15**	**31.972.327,53**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.433.083,72		5.286.163,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 450.453,35 EUR) (im Vorjahr 468.346,78 EUR)	1.516.734,26	6.949.817,98	1.460.260,87
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.023.484,94	10.819.657,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.073.211,42	3.289.643,71
Erträge (+)/Aufwendungen (-) aus Gewinnabführungsverträgen		210.433,51	156.817,62
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	201,48		200,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.219,42	4.420,90	3.478,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 25.040,00 EUR) (im Vorjahr 25.566,00 EUR)		3.533.639,65	3.824.217,58
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		209.014,44	123.600,00
Ergebnis nach Steuern		**7.981.918,13**	**7.452.881,19**
Sonstige Steuern		1.999.481,62	2.000.687,82
JAHRESÜBERSCHUSS		**5.982.436,51**	**5.328.593,37**
Gewinnvortrag		152.900,84	124.307,47
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		5.800.000,00	5.300.000,00
BILANZGEWINN		**335.337,35**	**152.900,84**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2021

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
k) KiTA		3 % linear

– 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 bis 800 Euro werden als GWG zu 100 % abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

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

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 1,87 % (Stichtag Dezember 2020 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr: 2,30 %).

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 2021 betrugen 5.292.839,26 Euro.

Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externen 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 bekannt gegeben 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 01.01.2021:	419.394,00
+ Zugänge	69.531,70
./. Abschreibungen	106.643,70
Ausweis zum 31.12.2021:	**382.282,00**

Sachanlagen

GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2021:	301.011.413,20
Die Zugänge resultieren aus folgenden Aktivierungen:	
+ aktivierungspflichtige Anlagen im Bau und Großmodernisierungen	5.458.171,16
	5.458.171,16
An Buchwertabgängen sind zu verzeichnen:	
./. Zuschüsse	270.000,00
./. Umb. Ant. Grundstücke	15.511,94
./. Abschreibungen des Geschäftsjahres	**9.790.149,16**
Ausweis zum 31.12.2021:	**296.393.923,26**

GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2021:	30.648.476,56
+ Neubau Parkdeck Robert-Bunsen-Str. (WE 177)	66.684,81
+ Umb. WE 179 von Bauvorbereitung	308.518,73
+ Neubau Kita WE 179	3.408.165,34
+ Umb. Grundstück (WE 179) von Grd. Wohnbauten	1.285,29
./. Abschreibungen des Geschäftsjahres	977.037,88
Ausweis zum 31.12.2021:	**33.456.092,85**

GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

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

GRUNDSTÜCKE MIT BAUTEN DRITTER

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

BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN

Hier wird die Photovoltaikanlage in der Marktstraße 40 (WE 994) ausgewiesen.

	EUR
Ausweis zum 01.01.2021:	26.748,00
./. Abschreibungen	2.133,00
Ausweis zum 31.12.2021:	**24.615,00**

BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

	EUR
Die Zugänge des Geschäftsjahres in Höhe von 48.120,78 € entfallen auf folgende Ausstattungsbereiche:	
EDV-Hardware	33.173,36
Sammelposten	11.973,10
Geschäftsausstattung ohne EDV	2.974,32
	48.120,78

Die im Anlagenspiegel ausgewiesenen Abgänge des Geschäftsjahres von 21.085,84 € betreffen ausschließlich die AfA auf Abgänge aus vorangegangenen Jahren.

ANLAGEN IM BAU

	EUR
Ausweis zum 01.01.2021:	6.083.707,98
+ Zugänge	8.430.990,07
+ Umbuchung von Grundstücke und grundstücksgl. Rechte (WE 176)	14.226,65
+ Umbuchungen Bauvorbereitungskosten (WE 176)	102.727,01
Ausweis zum 31.12.2021:	**14.631.651,71**

BAUVORBEREITUNGSKOSTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2021:	545.644,86
+ Zugänge	861.221,39
./. Umbuchung an Anlagen im Bau (WE 176)	102.727,01
./. Umbuchung an andere Bauten (WE 179)	308.518,73
Ausweis zum 31.12.2021:	**995.620,51**

GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 wurde ein Gewinn von 210.433,51 € (i. Vj. 156.817,62 €) erwirtschaftet.

Gewinn der TDG 2021:	EUR
	210.433,51

Das Ergebnis in Höhe von 210.433,51 € 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 2021

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand am 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegen-stände	1.629.698,51	69.531,70	6.815,37	0,00	1.692.414,84
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	499.544.373,58	5.458.171,16	270.000,00	-14.226,65	504.717.032,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.272.448,72	3.476.135,44	0,00	308.518,73	40.057.102,89
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	1.736.779,34	48.120,78	21.085,84	0,00	1.763.814,28
Anlagen im Bau	6.083.707,98	8.430.990,07	0,00	116.953,66	14.631.651,71
Bauvorbereitungs-kosten	545.644,86	861.221,39	0,00	-411.245,74	995.620,51
Geleistete Anzahlungen	0,00	24.069,00	0,00	0,00	24.069,00
	549.524.633,84	18.298.707,84	291.085,84	0,00	567.530.970,55
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	**552.362.017,35**	**18.368.239,54**	**297.901,21**	**0,00**	**570.431.070,39**

ABSCHREIBUNGEN

Stand am 01.01. EUR	Veränderung i. Z. m. Abgängen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Stand am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12.2021 EUR	Buchwert am 31.12.2020 EUR
1.210.304,51	6.815,37	106.643,70	1.310.132,84	382.282,00	419.394,00
198.532.960,38	0,00	9.790.149,16	208.323.109,54	296.393.923,26	301.011.413,20
5.623.972,16	0,00	977.037,88	6.601.010,04	33.456.092,85	30.648.476,56
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
15.903,38	0,00	2.133,00	18.036,38	24.615,00	26.748,00
1.360.425,34	21.322,26	147.521,20	1.486.624,28	277.190,00	376.354,00
0,00	0,00	0,00	0,00	14.631.651,71	6.083.707,98
0,00	0,00	0,00	0,00	995.620,51	545.644,86
0,00	0,00	0,00	0,00	24.069,00	0,00
205.533.261,26	21.322,26	10.916.543,82	216.428.780,24	351.102.190,31	343.991.372,58
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
206.743.565,77	**28.137,63**	**11.023.484,94**	**217.738.913,08**	**352.692.157,31**	**345.618.451,58**

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2021:

	EUR
Allgemeine Betriebskosten	9.399.878,45
Heizkosten	2.542.418,37
Kosten der Wasserversorgung	3.188.025,92
Aufzugskosten	215.408,73
	15.345.731,47

In den ausgewiesenen Beträgen sind eigene Leistungen von Regiearbeitern und Hauswarten von 463.365,13 € enthalten.

ANDERE VORRÄTE

Hierunter werden folgende Bestände erfasst:

	EUR
Reparaturmaterial	15.452,15
Pellets	7.470,16
	22.922,31

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Euro (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	386.244,87 (379.380,80)	9.965,71 (17.645,09)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.774,31 (31.540,13)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.887,63 (10.205,89)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	322.407,88 (227.821,80)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	- (600.791,13)	
Sonstige Vermögensgegenstände	332.519,48 (419.408,67)	0,00 (0,00)
	1.074.834,17 (1.669.148,42)	**9.965,71 (17.645,09)**

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Forderungen allgemeiner Art	266.292,15
Forderungen gegen Versicherungen	13.598,52
Vorlagen und Überzahlungen	47.933,60
Forderungen aus Steuern	4.695,21
	332.519,48

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2021:	6.846,14
+ Zugang Sonstige	16.864,95
Ausweis zum 31.12.2021:	**23.711,09**

Im Ausweis zum 31.12.2021 sind keine Disagien enthalten (i. Vj. 0,00 Euro).

2. PASSIVA

EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL

Ausweis zum 31.12.2021:	EUR
	16.418.200,00

GEWINNRÜCKLAGEN

	Rücklagenspiegel		
	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2020	Einstellung in Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2021
Bauerneuerungsrücklage	62.200.000,00	+ 5.800.000,00	68.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	0,00	23.000.000,00
	85.200.000,00	**+ 5.800.000,00**	**91.000.000,00**

BILANZGEWINN

	EUR
Gewinnvortrag	152.900,84
Jahresüberschuss 2021	5.982.436,51
Einstellung in Gewinnrücklagen – Bauerneuerungsrücklage	-5.800.000,00
Bilanzgewinn	**335.337,35**

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen	EUR
	492.299,00

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag von 25.045,00 Euro. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Steuerrückstellungen	EUR
	315.702,61

Die Steuerrückstellung betrifft Grundsteuer von 21.421,95 Euro, Gewerbesteuer für die Jahre 2019, 2020 und 2021 in Höhe von 196.153,00 Euro sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2021 von 98.127,66 Euro.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Diese Rückstellungen wurden gebildet für:	EUR
unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.	1.244.106,20
sonstige Rückstellungen (u. a. für Schadenersatzansprüche)	320.000,00
unterlassene Instandhaltung 1. bis 3. Monat	1.248.500,00
Urlaubsansprüche und Gleitzeit	196.113,73
Ablese- und Abrechnungskosten Techem	125.000,00
Jubiläumsrückstellung	125.794,41
interne Jahresabschlusskosten	62.459,06
Archivierungskosten	31.150,03
Prüfungskosten	30.000,00
Steuerberatungskosten	30.000,00
	3.413.123,43

VERBINDLICHKEITEN

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

	EUR
Dauerfinanzierungsmittel	227.380.236,99
aufgelaufene, noch nicht zur Zahlung fällige Darlehenszinsen	209.819,68
Ausweis zum 31.12.2021:	**227.590.056,67**

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

	EUR
Dauerfinanzierungsmittel	26.560.303,60
aufgelaufene, noch nicht zur Zahlung fällige Darlehenszinsen	7.030,34
Ausweis zum 31.12.2021:	**26.567.333,94**

ENTWICKLUNG DER DAUERFINANZIERUNGSMITTEL GEGENÜBER:

	Kreditinstituten/EUR	anderen Kreditgebern/EUR
Stand 01.01.2021	215.163.310,01	27.352.657,31
+ Valutierung von - Objektfinanzierungsmitteln	26.397.738,80	0,00
./. planmäßige Tilgungen	9.783.048,24	792.353,71
./. außerplanmäßige Tilgungen	4.397.763,58	0,00
Stand 31.12.2021:	**227.380.236,99**	**26.560.303,60**

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

	EUR
In den Sollmieten enthaltene Vorauszahlungen der Mieter auf die noch abzurechnenden Betriebskostenumlagen des Jahres 2021:	**17.586.949,63**

VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG

	EUR
	727.789,29

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

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	EUR
	4.231.695,76

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

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

	EUR
	566.513,09

Hierunter gelangen zum Ausweis:	EUR
andere Verbindlichkeiten	440.481,83
Lohn- und Kirchensteuer sowie Solidaritätszuschlag	78.494,26
Umsatzsteuer	32.750,09
Sozialversicherungsbeiträge	14.786,91
	566.513,09

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Mittel aus Fehlbelegungsabgabe für Ankauf von Belegungsrechten	EUR
	3.663.224,91

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2021

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	227.590.056,67 (215.603.418,17)	11.202.430,49 (10.394.644,58)	48.827.463,66 (57.865.318,12)	167.560.162,52 (147.343.455,47)	212.893.748,09 14.553.487,36	GPR Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.567.333,94[1)] (27.359.453,32)[1)]	804.738,49 (1.443.395,04)	2.770.357,91 (6.943.603,55)	22.992.237,54 (18.972.454,73)	6.309.422,53	GPR
Erhaltene Anzahlungen	17.586.949,63 (17.560.890,55)	17.586.949,63 (17.560.890,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	727.789,29[2)] (722.105,08)[2)]	727.789,29 (722.105,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.231.695,76[3)] (4.795.801,11)[3)]	3.748.173,00 (4.104.690,76)	483.522,76 (691.110,35)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	566.513,09 (903.754,29)	729.067,29 (887.415,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	277.270.338,38 (266.945.422,52)	34.799.148,19 (35.113.141,86)	52.081.344,33 (65.500.032,02)	190.409.578,84 (166.315.910,20)	219.203.170,62 14.553.487,36	GPR Bürgschaft

1) davon gegenüber Gesellschaftern	18.977.322,08 (19.390.299,68)
2) davon gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)
3) davon gegenüber Gesellschaftern	233.769,58 (222.039,10)

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)	39.944.243,73	
Umlagenerlöse (einschl. Erlösschmälerungen und Mietminderungen)	14.615.424,87	**54.559.668,60**

Die Erhöhung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr beträgt 3,93 %.

UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT

	EUR	EUR
Geschäftsbesorgung TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH	197.702,33	
Geschäftsbesorgung Stiftung Alte Synagoge	3.759,91	**201.462,24**

ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

	EUR	EUR
Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten Betriebskostenumlagen	15.345.731,47	
Bestandsverminderung aus abgerechneten Betriebskostenumlagen	-14.592.358,51	**753.372,96**

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	**822.179,15**

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Hierunter wurden erfasst:	EUR	EUR
Erträge aus		
Sonstigem	1.036.911,36	
Zuschuss für das Nachbarschafts- und Familienzentrum	733.000,00	
Versicherungsentschädigungen	39.496,89	
Schuldnachlässen	40.510,12	
der Auflösung von Rückstellungen	34.989,66	
Aufwandsberichtigung früherer Jahre	14.541,67	
privater Pkw-Nutzung	23.704,44	
Anlageverkäufen	1.470,00	
Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.642,50	
Erträge aus unbebauten Grundstücken	1.082,35	
Materialverkäufen	560,00	**1.930.908,99**

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	EUR	EUR
Betriebskosten	13.304.250,73	
Instandhaltungsaufwendungen	11.378.976,40	
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.028.132,66	**25.711.359,79**
Rohergebnis		**32.556.232,15**

PERSONALAUFWAND

	EUR	EUR
Löhne und Gehälter	5.433.083,72	
Soziale Abgaben	1.040.232,71	
Altersversorgung	450.453,35	
Beihilfen und Unterstützung	26.048,20	**6.949.817,98**

ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND AUF SACHANLAGEN

	EUR
	11.023.484,94

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Hierunter wurden folgende Aufwendungen erfasst:	EUR	EUR
Sachaufwendungen der Verwaltung	2.050.006,10	
Unternehmenswerbung, Beiträge und sonstige Unternehmenskosten	513.120,70	
Übrige Aufwendungen	153.868,77	
Nebenkosten der Geldbeschaffung	84.862,91	
Freiwillige soziale Aufwendungen	128.175,55	
Abschreibungen auf Forderungen gegen Mieter	95.262,63	
Sachaufwendungen des Regiebetriebes	29.888,77	
Spenden	14.915,00	
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	3.110,99	**3.073.211,42**

ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG

	EUR
	210.433,51

ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

	EUR
	201,48

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

	EUR
Zinsen aus Forderungen	**4.219,42**

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

	EUR	EUR
Kapitalkosten aus der Dauerfinanzierung des Anlagevermögens	3.445.203,12	
Bürgschaftsgebühren	46.433,19	
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	25.045,00	
Sonstige Zinsen	16.958,34	**3.533.639,65**

STEUERN

	EUR
Steuern vom Einkommen und Steuern vom Ertrag	**209.014,44**

SONSTIGE STEUERN

	EUR	EUR
Grundsteuer	1.992.050,67	
Kfz-Steuer	1.084,00	
Grundsteuern Verwaltungsgebäude u. unbebaute Grundstücke	6.346,95	**1.999.481,62**

Jahresüberschuss	**5.982.436,51**

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 210.433,51 € aus.

Als Sicherheiten sind Mietkautions-Sparkonten mit Pfandrechtseinräumung zum 31.12.2021 in Höhe von 5.574.773,24 € bei der Kreissparkasse Groß-Gerau sowie 837.386,11 € bei der Volksbank Rüsselsheim hinterlegt.

ANGABEN ÜBER DIE DURCHSCHNITTLICHE MITARBEITERZAHL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	50 (Vj. 48)	26 (Vj. 25)
Technische Mitarbeiter	16 (Vj. 17)	4 (Vj. 2)
Technische Hauswarte und nebenamtliche Hauswarte	9 (Vj. 9)	2 (Vj. 2)
	75 (Vj. 74)	**32 (Vj. 29)**

Außerdem wurden durchschnittlich 3 (i. Vj. 4) 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	255.938,64	jährl. 9.781,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.274,52	14.934,19	jährl. 0,00
Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge	22.034,88	30.185,36	jährl. 0,00
Mietverträge für angemietete Räume	678.261,84	2.421.521,16	jährl. 581.086,44

Sinn und Zweck der Miet- und Leasingverhältnisse ist die Nutzung von Vermögensgegenständen, die nicht im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft stehen, aber von dieser für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit benötigt werden. Der Vorteil der Verträge liegt in der anfänglich geringen Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus den Vertragslaufzeiten ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wofür es derzeit aber keine Anzeichen gibt.

Das Bestellobligo für Verpflichtungen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit betrug zum Bilanzstichtag 1.723.309,92 Euro.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Torsten Regenstein alleinvertretungsberechtigt

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

Die Pensionsrückstellung für einen ehemaligen Geschäftsführer beträgt 492.299,00 € (i. Vj. 497.048,00 €). Im Geschäftsjahr 2021 wurden an den Berechtigten Zahlungen in Höhe von 47.903,00 € 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
Uwe Menges, Rechtsanwalt (seit 06.07.2021)

Die im Geschäftsjahr gezahlten Aufsichtsratsvergütungen belaufen sich auf 38.816,16 €. Vorschüsse und Kredite an die Organe Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden nicht gewährt.

Das für den Abschlussprüfer Deutsche Baurevision GmbH im Geschäftsjahr 2021 als Aufwand erfasste Honorar beträgt 26.500,00 € und entfällt vollständig auf die Abschlussprüfung (zuzüglich Umsatzsteuer).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Aktuell sind in nahezu allen Bau- und Instandhaltungsprojekten enorme Kostensteigerungen zu verzeichnen. Zudem kann es bei diversen Projekten zu Verschiebungen kommen, da Lieferengpässe von Materialien u. a. bei Holz und Stahl festzustellen sind, die durch die anhaltende Ukraine-Krise nochmal verschärft wurden. Die geplanten Investitionen müssen aktuell auf den Prüfstand gestellt werden, dies liegt auch an der Einstellung der KfW-Förderung für KfW-40- und KfW-55-Neubauten sowie den steigenden Bauzinsen seit Beginn des Jahres 2022.

DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 SCHLIESST WIE FOLGT AB:

	EUR
BILANZSUMME	**392.908.225,68**
Jahresüberschuss	5.982.436,51
Gewinnvortrag	152.900,84
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00
BILANZGEWINN	**335.337,35**

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

Rüsselsheim am Main, 15. Juni 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 im 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 29. Juli 2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
München Zweigniederlassung Frankfurt

Gerd Kreuzburg
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. 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 14. September 2022 statt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2021 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 2021 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 2021 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, 14.09.2022

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, Yvonne Eisenstein, Meike Fürmann, Simon Hofmann,
Wolfgang Leitzbach, Petra Löhr, Thomas Steininger

FOTOGRAFIEN UND ILLUSTRATIONEN
Agentur Vollformat Volker Dziemballa, Beate Feindel, Heiner Gelhausen,
Frank Möllenberg Fotografie, Nassauische Heimstätte I Wohnstadt Marc Strohfeldt,
Petra Löhr, Thomas Ott, Dr. Susanne Rapp, Kerstin Schulz,
die Visualisierungen von Seite 15 und Seite 16 mit freundlicher Genehmigung von
ffm-Architekten, Frankfurt, Architekturbüro FORMAAT, Mainz

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