

# GESCHÄFTSBERICHT 2022



**gewobau**  
Rüsselsheim

## DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

Wohnen findet „InnenStadt“: Neubau am Friedensplatz





# GESCHÄFTSBERICHT 2022



*Das Titelbild präsentiert die Gesamtansicht  
des Neubaus „Wohnen am Friedensplatz“ nach  
Fertigstellung.*

# INHALT

## BERICHT ÜBER DAS 68. GESCHÄFTSJAHR 2022

Rechtsgrundlagen . . . . . Seite 5

Auf einen Blick . . . . . Seite 6

Geschäftsbericht. . . . . Seite 10

Lagebericht . . . . . Seite 38

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft . Seite 41

Bilanz . . . . . Seite 62

Gewinn- und Verlustrechnung . . . . . Seite 64

Anhang zum Jahresabschluss. . . . . Seite 65

Bestätigungsvermerk . . . . . Seite 83

Bericht des Aufsichtsrates. . . . . Seite 86

Impressum . . . . . Seite 87



**SEITE 30**  
**NACHVERDICHTUNG**  
**EINE CHANCE FÜR DIE MODERNE**  
**STÄDTEBAULICHE INNENENTWICKLUNG**



**SEITE 34**  
**DIE GASKRISE**  
**HEIZEN, WARMWASSER,**  
**STROMVERBRAUCH**  
**UND KLIMAWANDEL**

# RECHTSGRUNDLAGEN

<b>GESELLSCHAFT</b>	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.
<b>GESELLSCHAFTER</b>	Stadt Rüsselsheim am Main Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main Bauverein AG, Darmstadt Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim
<b>AUFSICHTSRAT</b>	
Vorsitzender	Udo Bausch, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main
Stellv. Vorsitzender	Dipl.-Soziologe Reinhart C. Bartholomäi, FRICS, Staatssekretär a. D. (bis 31.03.2023) Dipl.-Ing. Nils Kraft, Stadtrat der Stadt Rüsselsheim (seit 01.04.2023)
Mitglieder	Dipl.-Geogr. Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (seit 01.04.2023) Sybille Wegerich, kaufmännische Vorständin der Bauverein AG, Darmstadt (seit 01.07.2023) Dipl.-Ing. (TU) Adelgard Weyell, Architektin und Städtebauarchitektin Dipl.-Wirtsch.-Ing. Wolfgang Freimuth, Unternehmensberater Dennis Grieser, Bürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main Dipl.-Kfm. Rainer Jost, Steuerberater (bis 30.06.2023) Uwe Menges, Vorstand der Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim
<b>PRÜFUNGSAUSSCHUSS</b>	
Vorsitzender	Udo Bausch, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main
Mitglieder	Dipl.-Soziologe Reinhart C. Bartholomäi, FRICS, Staatssekretär a. D. (bis 31.03.2023) Uwe Menges, Vorstand der Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim (ab 01.04.2023) Dipl.-Kfm. Rainer Jost, Steuerberater
<b>GESCHÄFTSFÜHRUNG</b>	Torsten Regenstein
Prokuristen	Holger Münch, MRICS (bis 28.02.2022) Anke Luciano (seit 01.10.2022) Dipl.-Betriebswirt Simon Hofmann (seit 01.10.2022) Dipl.-Ing. Thomas Steininger, Architekt
<b>MITGLIEDSCHAFTEN</b>	VdW südwest – Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. vhw – Bundesverband f. Wohnen und Stadtentwicklung e. V. KAV Kommunalen 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

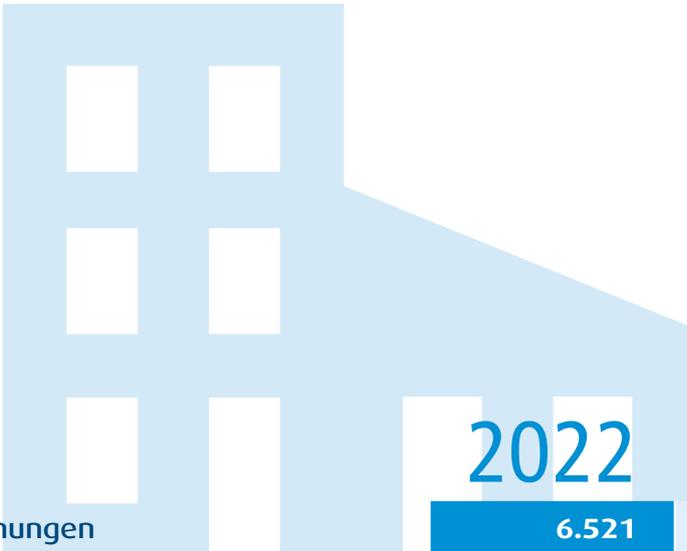
## DIE WICHTIGSTEN DATEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2022

### FINANZEN



	2022	2021
Bilanzsumme	410.306.668,43 EUR	392.908.225,68 EUR
Anlagevermögen	367.585.876,13 EUR	352.692.157,31 EUR
Stammkapital	16.418.200,00 EUR	16.418.200,00 EUR
Eigenkapital	114.728.809,09 EUR	107.753.537,35 EUR
Eigenkapitalquote	27,96 %	27,42 %
Umsatzerlöse	56.949.576,97 EUR	54.761.130,84 EUR
Jahresüberschuss	6.975.271,74 EUR	5.982.436,51 EUR
Investitionen in Neubau und Modernisierung	26.279.492,70 EUR	18.021.998,07 EUR
Instandhaltungsaufwand im Bestand	9.744.150,39 EUR	11.378.976,40 EUR

## BESTÄNDE



	2022	2021
Mietwohnungen	6.521	6.507
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung SAS	14	14
gewerbliche Einheiten	31	30
Garagen/Stellplätze	1.723	1.628
sonstige Einheiten	93	78

## PERSONAL



	2022	2021
Beschäftigte gesamt	108	109
davon in Teilzeit	33	32
davon in Elternzeit	6	8
ruhende Verhältnisse	1	1
Auszubildende	3	3

# SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSFREUNDE UND PARTNER\*INNEN,



das Geschäftsjahr 2022 wurde noch von der ausklingenden Corona-Pandemie, vor allem aber von den Auswirkungen des von Russland begonnenen Ukraine-Krieges geprägt. Stark steigende Baupreise und die im Zuge des fortwährenden Kriegsgeschehens in der Ukraine ansteigenden Energiepreise bis hin zur von der Bundesregierunggerufenen Energiekrise und nicht zuletzt die deutlich steigenden Zinsen beeinflussen bis heute das wirtschaftliche Geschehen.

Zudem musste sich die gewobau gleich zu Jahresbeginn 2022 ebenso wie andere (noch) bauwillige Wohnungsunternehmen mit dem unerwarteten Stopp der KfW-Fördermittel auseinandersetzen.

Bis heute sind die Bedingungen, um Wohnungen, bezahlbare Wohnungen zu bauen und zu modernisieren, schwieriger bis fast unmöglich geworden. Entsprechend bleiben die Bauanträge und Baugenehmigungen gerade auch für den Wohnungsbau weiter hinter den Erwartungen und Notwendigkeiten zurück und auch das Erreichen der Klimaziele für das klimaneutrale Bauen bis 2045 scheint immer mehr in die Ferne zu rücken.

Demgegenüber haben wir als kommunales Wohnungsunternehmen an unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten festgehalten. Alle geplanten und bereits im Bau befindlichen Projekte, das sind 228 Neubauwohnungen sowie Modernisierungen und energetische Sanierungen für 301 Wohnungen, konnten bis heute weitergeführt bzw. begonnen und weiter geplant werden.

Dazu widmet sich das Unternehmen verstärkt auch dem nachhaltigen Wohnen und der Wohnumgebung. Angesichts der Energiekrise haben wir unsere Energiesparmaßnahmen noch verstärkt und dabei nunmehr konsequent und eindringlich auch das Nutzerverhalten unserer Mieterinnen und Mieter in den Fokus genommen.

Die Einsparbemühungen zeigen erste Erfolge. Auch wenn sie dank der milden Witterung des vergangenen Winters 2022/2023 mitbeeinflusst wurden, ist ein Umdenken und entsprechendes energiesparendes Handeln in weiten Teilen der Mieterschaft spürbar.

Deshalb werden wir unsere Anstrengungen dazu ebenfalls weiterführen und noch verstärken, denn wir alle wollen einen nachhaltigen Beitrag zum lokalen Klimaschutz und zur anstehenden Klimaneutralität leisten.

Dem stellen wir uns mit aller Kraft und großem Einsatz unserer Mitarbeitenden in allen Unternehmensbereichen. Dafür brauchen wir tatkräftige und verlässliche Partner\*innen vor allem im Bau- und Finanzsektor. Ich danke in diesem Sinne allen Kooperationspartner\*innen und Geschäftsfreunden für die gute Zusammenarbeit.

Mein herzlicher Dank gilt insbesondere den Mitarbeitenden für ihren sehr engagierten und erfolgreichen Einsatz.

Torsten Regenstein,  
Geschäftsführer



*Detailansichten zum Neubau  
„Wohnen am Friedensplatz“*

*Oben: Blick vom Laubengang auf den Innenhof/Hofhaus*

*Rechts: gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein (Mitte) und Prokurist und Projektleiter Thomas Steininger (rechts): Besichtigung mit der Presse vor der Erstvermietung*

*Mitte: Baustelle des Hofhauses*

*Unten: Ansicht des Neubaus „Wohnen am Friedensplatz“ entlang der Frankfurter Straße*



# GESCHÄFTSBERICHT

**DIE GEWOBAU RÜSSELSHEIM BAUT UND MODERNISIERT/SANIERT TROTZ ZUNEHMEND SCHWIERIGER RAHMENBEDINGUNGEN MIT STEIGENDEN BAU-, ZINS- UND ENERGIEKOSTEN WEITERHIN ATTRAKTIVE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE WOHNUNGEN FÜR BREITE BEVÖLKERUNGSKREISE UND INFORMIERT MIT VIELFÄLTIGEN AKTIVITÄTEN ÜBER WICHTIGE ENERGIESPARMASSNAHMEN UND DAS SINNVOLLE NUTZERVERHALTEN RUND UMS WOHNEN UND DAS ENERGIESPAREN IN RÜSSELSHEIM AM MAIN. MIT DIESEM GESCHÄFTSBERICHT INFORMIEREN WIR SIE ÜBER DIE WESENTLICHEN ENTWICKLUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2022.**

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

## NEUBAUTEN UND GROSSMODERNISIERUNGEN – ABGESCHLOSSENE BAUMASSNAHMEN

### **Neubau einer Kindertagesstätte Berliner Viertel, Essener Straße 30**

**Architekt: raumZ-Architekten, Frankfurt**

Auf dem Grundstück Berliner Straße/Ecke Bonner Straße ist ein Kindergarten für vier Gruppen für Kinder ab 3 Jahren in Modulbauweise errichtet worden. Die Planung und Ausführung hierzu erfolgte in enger Kooperation mit den Vertretern der Stadt Rüsselsheim und der Kindergartenleitung. Das Gebäude wurde am 01.11.2021 an die Stadt zur weiteren Möblierung und Inbetriebnahme übergeben, parallel erfolgte die Fertigstellung der Außenanlagen, sodass die Kindertagesstätte zum 15.03.2022 bezogen und in Betrieb genommen werden konnte.

### **Neubau Parkdeck Dicker Busch II – Parkdeck 5 – Robert-Bunsen-Straße 45 – 49**

**Architekt: Schoyerer Architekten SYRA**

Im Rahmen der Verkehrssicherungsbegehungen wurde festgestellt, dass das Parkdeck P5 baufällig ist. Nach Prüfung der Bausubstanz war ersichtlich, dass die Planung eines Ersatzbaus mit 69 überdachten Pkw-Stellplätzen unabdingbar war. Planung und Bauantrag wurden 2021 erstellt, sodass im Sommer 2021 mit dem Abbruch und dem Ersatzneubau begonnen werden konnte. Nach Fertigstellung des Rohbaus in Stahlskelettbauweise konnten ab Januar 2022 die Fassaden- und Innenausbauarbeiten begonnen werden.

Trotz der Lieferschwierigkeiten bei einigen Baustoffen wie beispielsweise Stahl konnte die Neubaumaßnahme für das Parkdeck P5 in der Robert-Bunsen-Straße 45 – 49 im Juli 2022 fertiggestellt werden.

Der Ersatzneubau wurde so angeordnet, dass die Freianlagen vor der Wohnbebauung der Robert-Bunsen-Straße 45 – 49 erheblich vergrößert und die Eingangsbereiche des angrenzenden Wohnbaus deutlich aufgewertet wurden. Darüber hinaus dient der Baukörper als Lärm- und Sichtschutz zum vielbefahrenen Hessenring. Das neue Parkdeck P5 umfasst zwei Parkebenen und wurde in Stahlbauweise

erstellt. Die Fassade wurde mit einem industriell vorgefertigten Lochblech und einem Farbkonzept, das die Konstruktion hervorhebt, gestaltet. Aufgrund der deutschlandweit festzustellenden Baupreisexplosionen, die sich insbesondere im Stahlbau darstellten, musste die Planung zur Kostenoptimierung angepasst werden. Aus diesem Grunde wurden die Fassaden reduziert und zum angrenzenden Hessenring freigestellt. Die Stellplätze wurden bis auf wenige Restplätze bereits vermietet. Die Außenanlagen wurden Ende Oktober 2022 fertiggestellt.

## NEUBAUTEN UND GROSSMODERNISIERUNGEN – PROJEKTE IN DER BAUAUSFÜHRUNG

### **Wohnen am Friedensplatz – Neubau Wohn- und Geschäftshaus – Friedensplatz 1 – 3, Frankfurter Straße 9 – 13, Löwenstraße 2 – 4**

**Architekt: raumwerk**

Auf dem Gelände des ehemaligen Karstadt-Kaufhauses entsteht der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 78 Mietwohnungen in den Obergeschossen sowie mit Büro- und Verwaltungsflächen im Erdgeschoss.

Nach dem Abbruch des Karstadt-Altbaus und dem Beginn der Rohbauarbeiten im Jahre 2020/2021 wurden 2022 die Innenausbauarbeiten fortgesetzt. Trotz der Komplexität des Projektes und vor dem Eindruck der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Krieges wurden die Bauarbeiten unbeirrt fortgesetzt. Dennoch zeichnete es sich ab, dass die Fertigstellung als Reaktion auf die schwierigen äußeren Rahmenbedingungen in drei Abschnitten erfolgen muss. Das Gesamtareal, bestehend aus fünf Häusern, einer Sondernutzung im Erdgeschoss sowie einem Untergeschoss mit Tiefgarage wurde so gegliedert, dass die ersten 44 von 78 Wohnungen in den Häusern 2 – 4 im November 2022 an die Mieter übergeben wurden.

Im August 2022 musste die gewobau feststellen, dass die Termine der oben genannten 44 Wohnungen des 1. Bauab-

*Oben: Blick auf das Außenspielgelände der neuen Kindertagesstätte Essener Straße 30*

*Mitte: Ansicht von oben auf das begrünte neue Parkdeck 5 Robert-Bunsen-Straße 49*

*Unten links: Eingang zum Parkdeck 5*

*Unten rechts: Innenansicht des neuen Parkdecks 5*



schnittes sowie die Sondernutzung des Bürgerbüros im EG der Häuser 2 – 4 trotz mehrfacher vorheriger Terminanpassungen nicht, wie zuletzt abgestimmt, im November 2022 eingehalten werden konnten. Seitens der Bauleitung wurde der gewobau ein frühestmöglicher Termin zur Wohnungsübergabe für Februar 2023 mitgeteilt. Da ein Großteil der Wohnungen im 1. Bauabschnitt bereits vermietet war, war ein entschlossenes Handeln unabdingbar. Mit dem Architekten und der verantwortlichen Bauleitung konnte diesbezüglich keine Einigung erzielt werden und weitere Verzögerungen drohten. Deshalb musste die gewobau dem für das Projekt verantwortlichen Architekturbüro und dessen Bauleitung die Kündigung aussprechen. Die Bauleitung für die Blockrandbebauung bzw. die Häuser 1 – 4 wurde durch Mitarbeiter der Technischen Abteilung Bau der gewobau übernommen. Die Bauleitung für das Holzhaus (Haus 5), das zum Zeitpunkt des Bauleiterwechsels noch nicht gerichtet wurde, konnte an ein externes Büro vergeben werden. Im Berichtsjahr 2022 standen daher für den ersten Bauabschnitt (Haus 2 – 4) der Innenausbau, die Fertigstellung der Wohnungen sowie deren Vermietung ab November 2022 im Vordergrund. Parallel hierzu wurde der Ausbau und die Fertigstellung des Bürgerbüros forciert, um auch hier die Übergabe an die Stadt Rüsselsheim im November 2022 zu ermöglichen. Die Tiefgarage konnte ebenfalls im Dezember 2022 in Betrieb genommen werden.

Bedingt durch notwendige umfangreiche Sicherungsmaßnahmen während der Erd- und Verbauarbeiten und dem dadurch späteren Ausführungsbeginn des Rohbaus für Haus 1 wird die Fertigstellung der Wohnungen im Haus 1 sowie des Jugendtreffs Mitte 2023 erfolgen. Die Wohnungen des Hofhauses werden Ende 2023 an die Mieter übergeben.

Die VOB-Abnahme der Rohbauarbeiten für die Blockrandbebauung fand Mitte Januar 2022 statt, im Anschluss wurde mit der Verlegung der Fußbodenheizung begonnen und der Estrich eingebracht. Im Erdgeschoss wurde der Doppelboden für die Büro- und Verwaltungsräume montiert. Ende März wurde mit der Ausführung der Klinkerfassade am prominenten Eckhaus Friedensplatz 1 begonnen. Die Arbeiten an der Außenhülle der Blockrandbebauung wurden im Sommer 2022 fertiggestellt, ebenso das Gründach auf den Häusern 2 – 4. Die komplexen Anschlüsse des Stehfalzdaches sowie der WDVS-Fassade an die Fenster führten zur Fertigstellung der Oberputze und der Fassadenanstriche zur Straßenseite erst im Frühherbst. Im Innenhof wurden die Geländer und Rankgerüste der vertikalen Fassadenbegrünung montiert.

Das dreigeschossige Hofhaus, das im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen 12 Wohnungen beherbergen wird, stellt noch einmal ein besonderes Gebäude in der Gesamtanlage dar. Nach Fertigstellung der Blockrandbebauung wird mithilfe des Hofhauses der halbprivate Innenhof der Wohnanlage geschlossen. Durch die nur dreigeschossige Bauweise wirkt das Hofhaus vermittelnd zur hofseitigen kleinteiligen Nachbarschaft. Der Baukörper wird in Holzständerbauweise und damit von den verwendeten Baustoffen her besonders nachhaltig errichtet. Grundkonstruktion und Wände werden aus Holz gefertigt, Fertigmodule werden dazu angeliefert und vom Baukran an ihren Bestimmungsort gehoben und dort verbaut. Eine Dachterrasse mit einem Urban-Gardening-

Angebot runden das Gebäude ab. Die Vorfertigung der Holzelemente begann Anfang Juli. Die Anlieferung und Montage der vorgefertigten Elemente erfolgte ab Oktober 2022. Die Ausschreibung und Vergabe sämtlicher Bauleistungen erfolgte in Einzelgewerken.

## **Neubau Kinderkrippe und Familienwohnen**

### **Masurenweg 9 + 9 a**

#### **Architekt: FORMAAT**

Auf dem Gelände der früheren Seniorenwohnanlage Masurenweg 9 wird ein Neubau für 18 geförderte Drei- bis Fünfstüber-Familienwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.638 Quadratmetern in den Obergeschossen sowie einer dreigruppigen Kinderkrippe im Erdgeschoss mit einer Mietfläche von 706 Quadratmetern und Außenanlagen mit 516 Quadratmetern erstellt. Der Vorgängerbau wies einen der schlechtesten Energiekennwerte von allen Wohngebäuden der gewobau auf. Eine Modernisierung war unwirtschaftlich, das Altgebäude wurde deshalb abgerissen. Der Neubau wird im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 gebaut. Zusätzlich zu der Auflage aus dem B-Plan, wonach 35 % der Flachdächer zu begrünen sind, werden alle Dachflächen mit einer extensiven Begrünung vorgesehen.

Die Planung des Neubaus kommt ohne ein kostenintensives Untergeschoss aus. Der Bauantrag wurde so eingereicht, dass zu Beginn des Abrisses im April 2022 die Baugenehmigung vorlag. Der Beginn der Erd- und Rohbauarbeiten erfolgte im Juni 2022. Die Rohbauarbeiten konnten einschließlich Bodenplatte und aufgehende Wände gemäß Bauablaufplan ohne Bauverzögerung durchgeführt werden. Die Herstellung der Balkonfertigteile verzögerte sich aufgrund einer hohen Auslastung des Betonfertigteilerwerkes um einige Wochen. Hierauf wurde konstruktiv reagiert und die Decke über EG mit Aussparungen für das spätere Einbinden der auskragenden Laubengang- und Balkonplatten betoniert, damit der Aufbau der Wände im 1. OG ohne Bauverzögerungen weitergeführt werden konnte. Die Fertigstellung für die Wohnungen ist im November 2023 geplant, die Kinderkrippe wird Anfang 2024 einziehen.

## **Neubau Wohnanlage Moritz-von-Schwind-Straße 11, Haßloch-Nord**

#### **Architekt: wolf.sedat**

Auf zwei ehemaligen Grundstücken der evangelischen Bonhoeffer-Gemeinde und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Versöhnungskirche in Haßloch-Nord entstehen seit März 2022 insgesamt 24 Eineinhalb- bis Vierstüber-Wohnungen in zwei Wohngebäuden. 16 Wohnungen werden im dreigeschossigen Baukörper entlang der Moritz-von-Schwind-Straße geschaffen, weitere 8 geförderte Wohnungen sind im gegenüberliegenden zweigeschossigen Gebäude an der Hans-Thoma-Straße angeordnet. Das zur Moritz-von-Schwind-Straße angeordnete Haus wird vollunterkellert und mit einer Tiefgarage für 10 Pkw-Abstellplätze, einem großen Fahrradraum, Kellerverschlägen und Technikräumen errichtet. Weitere 15 Kfz-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück geschaffen. Die Wohnanlage wird nach dem KfW55-Energieeffizienz-Standard gebaut und mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet. Die Anlage wird eine Mischung von senioren- und familiengerechten Wohnungen beherbergen und zusammen mit dem Kirchengebäude ein Ensemble bilden.

Links: Visualisierung der künftigen Hauseingangsseite des Neubaus Masurenweg 9

Rechts: Baustelle für das „Mehr-Generationen-Wohnen an der Bonhoeffer-Gemeinde“



Ende Februar 2022 wurde die Baugenehmigung mit Eintragung der notwendigen Baulasten fristgemäß erteilt. Die vorbereitenden Arbeiten auf dem Bau Feld mit der Baustelleneinrichtung, Stellung des Kranes sowie dem Bodenschürfen starteten planmäßig ab Anfang März 2022. Ein besonderes Augenmerk wurde bei der Planung und Bauvorbereitung dem quartiersprägenden Baumbestand gewidmet. So nimmt die Planung auf deren Kronen Rücksicht, sogenannte Bauminselfen schützen den empfindlichen Wurzelbereich während der Bauphase.

Die Genehmigung zur Grundwasserabsenkung wurde Anfang Mai durch die untere Wasserbehörde erteilt. Anschließend konnte die Wasserhaltung installiert und die Erdarbeiten bis zur Gründungssohle fertiggestellt werden. Wegen der sehr beengten Baustellensituation und des geringen Abstands des Kranes zur Baugrubenböschung wurde dieser Bereich mit einer Stützwand aus L-Steinen gesichert. Nach einem Wochenende mit starken Regenfällen zeigte die Stützwand sehr starke Setzungen und musste gesichert werden. Der Kran musste daraufhin an einen neuen Standort versetzt werden. Die Rohbauarbeiten wurden so koordiniert, dass sie zu Beginn des Jahres 2023 abgeschlossen sein werden. Dann schließen sich die Fassaden- und die Innenausbauarbeiten an.

Die ersten Mieter des zur Moritz-von-Schwind-Straße hin orientierten Hauses können voraussichtlich ab August 2023 einziehen, die Übergabe des zur Hans-Thoma-Straße hin orientierten Hauses wird voraussichtlich ab September 2023 erfolgen.

## **Großmodernisierung von vier Bestandsriegeln mit Aufstockung um ein Vollgeschoss und Anbau von vier Satelliten sowie einem freistehenden Neubau Hessenring 16 – 38**

### **1. Bauabschnitt Hessenring 28 – 38**

#### **Architekt: ffm-Architekten**

Die gewobau plant auf dem Areal Hessenring 16 – 38 eine umfangreiche Quartiersentwicklung mit Großmodernisie-

rung, Nachverdichtung und Aufwertung der Außenanlagen nach dem Grundsatz der doppelten Innenentwicklung. Im Zuge der Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden 72 Wohnungen komplett saniert und 54 neue Wohnungen geschaffen. Die Ausführung erfolgt in zwei Bauabschnitten.

Die Großmodernisierung der vier Bestandsriegel erfolgt im KfW-Energieeffizienz-Standard 85. Die Arbeiten umfassen neben der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle, der Gestaltung neuer Wohnungsgrundrisse, der Vergrößerung und Modernisierung des Bades auch die Neuinstallation einer zentralen Warmwasserversorgung, einer Wärmepumpe sowie einer Photovoltaikanlage. Zudem ist die Ertüchtigung des Schallschutzes durch Einbringen eines schwimmenden Estrichfußbodens, einer Barrierereduzierung und eine komplette Erneuerung der Elektroinstallation vorgesehen. Das Heizkonzept sieht den Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einem Gas-Spitzenlastkessel vor. Mit diesen Maßnahmen werden, bezogen auf die Situation vor der Modernisierung, ca. 28 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub> im Jahr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. ca. 35 Tonnen CO<sub>2</sub> je Bestandsriegel im Jahr eingespart.

Die Baugenehmigung wurde im Januar 2022 erteilt, sodass direkt im Anschluss daran wie vorgesehen die Beauftragung der Einzelgewerke erfolgen und mit den Bauleistungen im März 2022 begonnen werden konnte.

Parallel zu den Arbeiten in den Bestandsgebäuden wurden die alten Dachkonstruktionen abgetragen und die Häuser um ein Vollgeschoss in Leichtbauweise aufgestockt. Nach Stellung des Mobilkrans konnte zügig mit dem Richten der Holzrahmenelemente begonnen werden. Die Anlieferung der industriell vorgefertigten Holzbauwände und der Dachteile erfolgte abschnittsweise direkt aus dem Werk auf die Baustelle.

Nach Fertigstellung der Teilkernung in den Wohnungen der Häuser 34, 36, 38 (Bauteil 1) und 22, 24, 26 (Bauteil 2)



konnten die ergänzenden Rohbauarbeiten sowie die HLSE-Gewerke soweit forciert werden, dass die Heizungsanlage zum Jahresende 2022 in den Winterbetrieb genommen werden konnte, um die Baustelle zu beheizen. Auch die WDVS-Arbeiten im Fassadenbereich konnten vor der Frostperiode abgeschlossen werden.

Bei der Montage der Fenster zeigten sich jedoch Liefer-schwierigkeiten ab. Da sich die Verzögerung auch auf nachfolgende Gewerke auswirkte, war mit einer verzögerten Fertigstellung des 1. Bauabschnitts von ca. 6 Wochen auszugehen.

Zeitgleich wurden in den Außenanlagen die neuen Entwässerungsleitungen (Abwasser und Regenwasser) fertiggestellt. Diese mussten von unter der Bodenplatte der Bestandsgebäude nach außen in den Grünstreifen verlegt werden, sodass künftig eine bessere Revision der Leitungen möglich ist.

Die Planung des Gesamtprojektes wurde hinsichtlich der Bauabläufe so konzipiert, dass es den Bewohnern des 2. Bauabschnitts möglich ist, vor Beginn der Arbeiten des 2. Bauabschnitts in die bereits sanierten Häuser des 1. Bauabschnitts umzuziehen.

## NEUBAUTEN UND GROSSMODERNISIERUNGEN – PROJEKTE IN DER PLANUNGSPHASE

### Neubau Apartmenthaus Taunusstraße 7 Architekt: Meyer Galfe Architekten

Das Grundstück Taunusstraße 7 wurde der gewobau von der Stadt Rüsselsheim am Main im Rahmen einer Kapital-einlage zur Bebauung übertragen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses mit neun Apartments mit einem bis eineinhalb Zimmern. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind rollstuhlgerecht geplant. Alle Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Mit den Werkstätten für Behinderte Rhein-Main besteht eine Absichtserklärung zur Anmietung der Wohnungen im Erdgeschoss.

Während der Projektvorbereitung wurde im Februar 2022 geprüft, ob auf dem Standort alternativ zum Wohnbau eine Kindertagesstätte oder eine Kinderkrippe erstellt werden kann. Zur Entscheidungsfindung über die Eignung des Grundstücks als Standort für eine Kinderkrippe wurde von der Technischen Abteilung Bau eine Baumassenstudie erstellt und diese mit dem Standard-Raumprogramm für Kindertagesstätten der Stadt Rüsselsheim abgeglichen. Es zeigte sich, dass eine Kinderkrippe auf dem Grundstück Taunusstraße 7 nur mit erheblichen Abstrichen beim Raumprogramm sowie bei den erforderlichen Außenanlagen realisiert werden könnte.

Daraufhin wurde die Planung der Wohnbebauung forciert und Ende März 2022 für die Planung des Neubaus ein Architekturbüro gebunden. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden sodann vom Architekten erste Skizzen für die Wohnbebauung erstellt. Diese wurden in der Entwurfsplanung konsequent weiterentwickelt, sodass die Wohnfläche und die internen Vorgaben zum Wohnungsmix ebenso wie die rollstuhlgerechten Wohnungen im Erdgeschoss umgesetzt werden können. Das Heizkonzept der TGA-Planung sieht die Beheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vor. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral durch eine Wärmepumpe in Kombination mit einem Zusatzmodul. Die vorgesehene Photovoltaikanlage wird für den Strombedarf der Heizanlage und möglichst auch für den Allgemestrom ausgelegt. Der Bauantrag soll im Februar 2023 eingereicht werden, der Baubeginn kann voraussichtlich im Herbst 2023 erfolgen.

### Neubau Wohnungen Masurenweg 5 – 7 (Abriss) – Neubau Wohnungen Hessenring 43

#### Architekt: Bitsch + Bienstein

Die gewobau Rüsselsheim plant im Zuge einer Nachverdichtung mit Ersatzneubau auf dem Grundstück Masurenweg 5 – 7 den Neubau einer Wohnanlage mit Wohnungen für Senioren.

Das Bestandsgebäude ist sowohl konstruktiv als auch energetisch in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Eindrücke von Aktivitäten und Aktionen der gewobau-Werk- und Bastelgruppe





*Links: Blick auf die Baustelle des Hofhauses für das „Wohnen am Friedensplatz“*  
*Rechts: Ansicht des mit Holz gestalteten Treppenhauses im Hofhaus*

Auch die Grundrisse eignen sich nicht für eine Sanierung für Seniorenwohnen. Darüber hinaus ist die städtebauliche Platzierung so ungünstig, dass deren Wegnahme eine Nachverdichtung möglich macht (Hessenring 43 und Masurenweg 9). Die städtebauliche Anordnung des Baukörpers des Neubaus sieht eine Fortsetzung der für den nördlichen Hessenring typischen traufständigen Gebäudereihung vor.

Es ist geplant, das neue Gebäude auch gestalterisch in die vorhandene Bebauung zu integrieren und eine Lochfassade und ein umfassendes Farb- und Materialkonzept zu entwickeln. Durch die Neuordnung des Baukörpers ist eine übergreifende Planung der Freiflächen mit Neubau im Masurenweg 9 + 9 a sowie den angrenzenden Bestandsbauten möglich. Der Neubau wird 22 barrierefreie seniorengerechte Wohnungen erhalten, davon werden 15 rollstuhlgerecht ausgeführt. Der Bauantrag wurde im Juli 2022 eingereicht und im Oktober 2022 genehmigt. Somit kann der Baubeginn ab Mai 2023 umgesetzt werden. Der Abbruchantrag für das Bestandsgebäude Masurenweg 5 – 7 lag mit einem ausgearbeiteten Schallschutzgutachten vollständig zur Prüfung bei der Bauaufsicht vor. Zielsetzung ist die Fertigstellung der Rohbauarbeiten im November 2023. Der Bezug der Wohnungen ist ab August 2024 geplant.

**Neubau Wohnungen Moritz-von-Schwind-Straße 27**

**Architekt: Bitsch + Bienstein**

Die stark in die Jahre gekommene, baugleich zum Masurenweg 9 erstellte zweigeschossige Wohnanlage aus dem Jahr 1964 soll ebenfalls zugunsten eines Neubaus abgerissen werden.

Das ursprüngliche Konzept zur Planung des Neubaus sah die Realisierung eines identischen Baukörpers analog der Planung am Hessenring 43 vor. Im Zuge der Vorentwurfs-

planung wurde deutlich, dass sich dies trotz der baugleichen Vorgängerbauten nicht realisieren lässt. So mussten sowohl die Ausrichtung als auch die Abmessungen des Baukörpers unter anderem an den erhaltenswerten Baumbestand angepasst werden.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde unter Beachtung der möglichen Aufstellung der Pkw-Stellplätze, der Zufahrt auf das Grundstück und der Beachtung der erforderlichen Rettungswege der Feuerwehr die Kubatur des Neubaus zur Böcklinstraße eingedreht. Durch diese Gebäudeanordnung kann man die Neubauplanung von den bisherigen 15 Bestandswohnungen auf 18 Wohneinheiten erhöhen. Aktuell wird geprüft, ob der Entwurf weiter optimiert und um ein Vollgeschoss von 4 auf 5 Geschosse erhöht werden kann. Die Wohnungsanzahl erhöht sich dann von 18 auf 23 Wohneinheiten.

Die Einreichung des Bauantrages soll Anfang 2023 erfolgen, der Baubeginn ist für April 2024 geplant.

**Großmodernisierung Käthe-Kollwitz-Straße 16 – 20, Haßloch-Nord**

**Architekt: Technische Abteilung Bau, gewobau Rüsselsheim**

Die Käthe-Kollwitz-Straße 16 – 20 ist im Stadtteil Haßloch-Nord eines der letzten Gebäude der gewobau, das noch nicht modernisiert oder teilmodernisiert wurde. Das Gebäude mit drei Hauseingängen und 24 Wohneinheiten ist für eine Großmodernisierung im bewohnten Bestand vorgesehen. Um eine einheitliche Fassadengestaltung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße zu ermöglichen, nimmt das Farb- und Materialkonzept die Vorgaben des Nachbargebäudes Käthe-Kollwitz-Straße 22 – 30, das von Mai 2016 bis Juli 2017 modernisiert wurde, auf.

Das Gebäude verfügt aktuell über keine zentrale Heizung. Auch die Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt dezentral. Die Balkone sind nicht thermisch getrennt und weisen zum Teil Beschädigungen im Bereich der Brüstungen auf. Die Konstruktion der Fassaden sowie die der Dacheindeckung ist aus der Zeit der Bauerstellung von 1963 und ebenfalls sanierungswürdig. Lediglich die Fenster wurden in den 80er Jahren erneuert, entsprechen aber auch nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine thermische Gebäudehülle.

Die tragende Bausubstanz befindet sich in einem guten Zustand, auch der Zuschnitt der Wohnungen ist grundsätzlich als gut zu bewerten. Insgesamt bietet sich das Gebäude aus diesen und energetischen Gründen für eine Großmodernisierung an.

Das Sanierungskonzept der Technischen Abteilung Bau sieht neben der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle, der Erstellung von Vorstellbalkonen, einer neuen Dacheindeckung auch eine Strangsanierung der Küchen und Bäder vor. In diesem Zuge werden die Bäder vergrößert und auch die Küchen modernisiert.

Nach der Erstellung des Vorentwurfs ist vorgesehen, die Planung und Ausschreibung 2023 so fortzusetzen, dass mit den Bauarbeiten im März 2024 begonnen werden kann.

#### **Neubau Parkdeck Dicker Busch II Parkdeck 6 – Robert-Bunsen-Straße 51 – 57 Architekt: Schoyerer Architekten SYRA**

Die wiederkehrende Überprüfung der Bausubstanz der bestehenden Parkdecks in der Großsiedlung Robert-Bunsen-Straße ergab, dass auch beim Parkdeck 6 die Bausubstanz zum Teil erhebliche Mängel aufweist. Aus diesem Grunde wurde eine statische Unterstützung des Tragsystems erforderlich. Die statische Ertüchtigung ist jedoch nur temporär, sodass ein Ersatzneubau erforderlich wird.

Der Neubau des Parkdecks 6 wurde daraufhin gemäß den baurechtlichen Vorgaben als sechsgeschossiger Solitär mit 178 Stellplätzen geplant und sollte die für die Großsiedlung erforderlichen Stellplätze vollumfänglich abdecken.

Der Baukörper des Ersatzneubaus des Parkdecks 6 wurde in der Planung so angeordnet, dass der Abstand zur Südfassade der benachbarten Robert-Bunsen-Straße 45 – 49 maximiert und der schützenswerte Baumbestand erhalten werden kann. Der Baukörper schließt die Baulücke zur viel befahrenen Adam-Opel-Straße. Durch diese Anordnung wird es möglich, einen großen Teil des vom Vorgängerbau überbauten Geländes in die Außenanlagen zu integrieren und so aufzuwerten. Die Erschließung über die Robert-Bunsen-Straße ist so konzipiert, dass nur mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden kann. Die Zufahrt dient zugleich als Feuerwehrrettungszufahrt für die angrenzenden Wohnhäuser Robert-Bunsen-Straße 45 – 49. Die Fassadengestaltung des Parkdecks 6 mit seiner industriell gefertigten Lochblechfassade setzt die Fassadengestaltung des benachbarten Parkdecks 5 fort und entwickelt dieses selbstbewusst weiter.

Nach Submission der Ausschreibungen zum Neubau des benachbarten Parkdecks 5 zeichnete sich ab, dass aufgrund

des Ukraine-Krieges und der deutschlandweiten Inflation insbesondere die Stahlpreise erheblich gestiegen sind. Als Reaktion hierauf wurde der Entwurf kostentechnisch optimiert und um eine Etage bzw. 30 Stellplätze reduziert. Die überarbeitete Planung wurde der Bauaufsicht als Tektur zur Baugenehmigung eingereicht. Mit neu zu schaffenden Stellplätzen im Außenbereich sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze insgesamt abgedeckt.

Der Abbruch und Neubau des P6 war für 2022 geplant, wurde jedoch aufgrund der aktuellen Marktlage und der daraus resultierenden hohen Baupreissteigerungen auf 2023 verschoben. Da sich die gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen seit der Erstellung der Großsiedlung in den frühen 1970er Jahren hinsichtlich des Individualverkehrs und aufgrund der Klimakrise geändert haben, wird aktuell geprüft, ob ein Verzicht des Ersatzneubaus des 6. Parkdecks der Großsiedlung möglich ist. So wird derzeit analysiert, ob der Stellplatzbedarf durch Einrichten eines dynamischen Parkleitsystems an den Parkdecks P1 – P5 sowie anderer Kompensationsmaßnahmen gedeckt werden kann.

#### **Großmodernisierung von vier Bestandsriegeln mit Aufstockung um ein Vollgeschoss und Anbau von vier Satelliten sowie einem freistehenden Neubau Hessenring 16 – 38**

##### **2. Bauabschnitt Hessenring 16 – 26 / 16 a, 24 a, 28 a, 32 a, 38 a**

##### **Architekt: ffm-Architekten**

Die gewobau plant auf dem Areal Hessenring 16 – 38 umfangreiche Baumaßnahmen, die in zwei Bauabschnitten ausgeführt werden. Dabei werden im 1. Bauabschnitt die Bestandshäuser Hessenring 28 – 38 und im 2. Bauabschnitt die Hausnummern 16 – 26 leergezogen und im unbewohnten Zustand umfangreich modernisiert.

Die Großmodernisierung des 1. Bauabschnittes mit Aufstockung befindet sich vor der Fertigstellung. Die gewonnenen Erfahrungen bei der Umsetzung des 1. Bauabschnittes wurden mit der gesamten Projektgruppe analysiert und flossen in die fortgeschriebene Planung und Ausschreibung mit ein. Darüber hinaus werden mit dem 2. Bauabschnitt auch die Satelliten ausgeführt, die an die Bestandsgebäude des 1. Bauabschnittes anschließen. Hintergrund für die Verschiebung der Ausführung war die Nicht-Verfügbarkeit des Werkstoffes Holz zum Zeitpunkt der Ausschreibung. Durch die zeitgleiche Ausführung der Satelliten bzw. der fünf neuen Baukörper erhofft sich die gewobau auch einen Mengeneffekt bei den Ausschreibungen und Vergaben.

Analog dem 1. Bauabschnitt werden die Bestandsgebäude Haus 28 – 32 und das Haus 34 – 38 um jeweils eine Etage aufgestockt. Die darunter befindlichen drei Vollgeschosse mit insgesamt 36 Bestandswohnungen werden zeitgleich mittels einer Strangsanierung modernisiert. Der großzügig bemessene Gebäudewechselraum zwischen den vier Bestandsriegeln wird mit jeweils einem Satelliten als vorgefertigter Neubau in Holzbauweise erweitert. Die Anordnung dieser Satelliten wurde bewusst so gewählt, dass der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand geschont werden kann. Zusätzlich zu den vier als Satelliten genannten Anbauten wird das Ensemble um einen weiteren

freistehenden Neubau, der auf Grundlage des Moduls der vier Satelliten entwickelt wird, ergänzt.

Die als Satelliten vorgestellten Anbauten werden mit einem Aufzug ausgestattet und jeweils an einem der drei Hauseingänge der Bestandshäuser angeordnet. Aufgrund dieser Anordnung wird nicht nur der Neubau (Satellit), sondern auch ein Teil der Bestandswohnungen sowie die komplette Dachaufstockung mit dem Aufzug erschlossen. Durch diese Maßnahme wird das Quartier um ein Angebot barrierefreier Wohnungen sowie um Ein- und Vierzimmer-Wohnungen ergänzt. Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Nachverdichtung war eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedet.

Um den Bewohnern einen Verbleib im Quartier zu ermöglichen, erfolgt der Umzug nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes. Der Baubeginn für den 2. Bauabschnitt ist für September 2023 vorgesehen. Im Anschluss daran werden die kompletten Außenanlagen des Areals zwischen Borngraben 40 und dem Hessenring 38 überarbeitet und aufgewertet.

## MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG:

### **Strangsanierung und Badmodernisierung inkl. Gefahrsanierung Robert-Bunsen-Straße 47**

Nach der Robert-Bunsen-Straße 45 wurde nun im Wohngebäude Robert-Bunsen-Straße 47 die Strangsanierung und Badmodernisierung fortgesetzt. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden alle sanitärtechnischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erneuert. Die schadstoffhaltigen Lüftungskanäle sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen wurden zurückgebaut und fachgerecht entsorgt. Die Geschossdecken im Bereich der Versorgungsschächte wurden brandschutztechnisch verschlossen. Die Bäder in den 33 Wohnungen wurden modernisiert. Die alte Abluftanlage wurde zurückgebaut, nun werden alle Bäder über eine neue und druckgeregelte Zentralabluftanlage entlüftet.

In allen Wohnräumen wurden die Heizkörper erneuert. Um den Energieverbrauch zu reduzieren, wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt.

### **Strangsanierung und Anschluss an das neue Nahwärmenetz im Berliner Viertel**

Die Maßnahme Strangsanierung und Badmodernisierung mit Anschluss an das neue Nahwärmenetz in der Georg-Treber-Straße wurde im Berichtsjahr 2022 fortgesetzt. Dazu wurden alle Ver- und Entsorgungsleitungen in der Georg-Treber-Straße 70 – 72 erneuert. Die Bäder im Wohngebäude wurden modernisiert und erhielten eine bodenebene Dusche und einen Waschmaschinenstellplatz. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme wurden die 24 Wohnungen an die bereits im Jahr 2020 neu errichtete Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung angeschlossen. Die dezentralen Anlagen für Heizung und Warmwasser in den Wohnungen wurden zurückgebaut.

### **Barrierefrei mit neuem Aufzug in der Böcklinstraße 3**

Nach der Modernisierung der Aufzugsanlagen in der Spitzwegstraße 1, 3, 5 und der Böcklinstraße 1 wurde im Jahr 2022 der Aufzug in der Böcklinstraße 3 modernisiert.

Für die Erneuerung wurde die Aufzugsanlage im Bestand komplett zurückgebaut. Nach Abschluss der Aufzugsmodernisierung sind die 36 Wohnungen nun schwellen- und barrierefrei erschlossen worden, da der Aufzug nun auch die Wohntagen und nicht nur die Zwischenpodeste anfährt. Nach der Modernisierung kann nun auch das Kellergeschoss mit dem Aufzug erreicht werden.

Der neue Aufzug für bis zu zehn 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 wurde das Treppenhaus farblich neu gestaltet und die Licht- und Klingeltaster erneuert.

### **Aufzugsmodernisierung Bonner Straße 64**

Die in die Jahre gekommene Aufzugsanlage in der Bonner Straße 64 wurde im Geschäftsjahr 2022 komplett modernisiert. Die alte Anlage wurde vollständig zurückgebaut und durch eine neue, moderne Aufzugsanlage ersetzt. Die helle, freundliche Aufzugskabine mit verspiegelten Kabinenwänden und übersichtlichem Bedientableau ist zusätzlich videoüberwacht.

### **Austausch von alten Holzfenstern**

Das auf mehrere Jahre ausgelegte Programm zum Austausch von Holzfenstern gegen neue Kunststoffenster mit höherem Schall- und Wärmeschutzwert wurde auch 2022 fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte der Austausch in den Häusern Am Weinaß 47, Burgundenring 15, Chattenring 31, Chattenring 33 und Chattenring 37. Das Programm wird auch 2023 fortgeführt.

### **Schallschutzprogramm**

Mit dem Austausch der Hauseingangstüren und der Treppenhausfenster in der Wohnanlage Rugbyring 77 – 83 konnte 2022 das auf mehrere Jahre ausgelegte Schallschutzprogramm abgeschlossen werden. Insgesamt wurden in den Liegenschaften der gewobau in ca. 1.200 Wohnungen über 4.000 Fenster durch hochwertige Schallschutzfenster ersetzt.

### **Energetische Sanierungen**

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die 2021 begonnene energetische Modernisierung der Wohnanlage in der Paul-Ehrlich-Straße 15 – 23 fertiggestellt werden. Neben der Dämmung der Fassade und dem Austausch der Fenster wurden die alten Balkone abgebrochen und durch größere Vorstellbalkone ersetzt. Dadurch wurde ein weiterer Schritt zur Erreichung der Klimaziele getan. Die CO<sub>2</sub>-Einsparung nach der Modernisierung beträgt 51 Prozent, die Gebäude haben nun die Energieeffizienzklasse C. Zum Abschluss werden die Außenanlagen wiederhergestellt und Mietergärten angelegt.



### **Ertüchtigung des Brandschutzes und Aufwertung des Aufenthaltsraums in der Seniorenwohnanlage Faulbruchstraße 31 – 35**

Die bereits energetisch sanierte Seniorenwohnanlage wurde nun auch im Innenbereich aufgewertet. Dafür wurden die Treppenhäuser und Wohnflure saniert und der Brandschutz verbessert. In den Allgemeinbereichen wurden die Bodenbeläge erneuert und die vorhandenen Holzdecken wurden gegen nicht brennbare Decken ausgetauscht. Die Heizkörper wurden erneuert und die Allgemeinbeleuchtung auf LED-Leuchten umgestellt. Die Flure und Treppenhäuser wurden farblich neu gestaltet. Die Brandschutztüren in den Fluren, Treppenhäusern und im Keller wurden erneuert und zum leichteren Begehen mit Feststellanlagen oder Öffnungsunterstützung ausgestattet. Die beiden Hauseingangstüren werden mit elektromechanischem Drehtürantrieb nachgerüstet. Weiterhin wurde der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Hauses 31 komplett modernisiert. Hier wurde die vorhandene Rasterdecke gegen eine Akustikdecke ersetzt sowie die Elektrik, die Beleuchtung, die Heizkörper und der Bodenbelag erneuert. Der Gemeinschaftsraum wird inkl. Küche neu eingerichtet, mit Medientechnik ausgestattet und farblich neu gestaltet. Der zugehörige Sanitärbereich mit Damen-, Herren- und Behinderten-WC wurde komplett modernisiert.

### **Elektromobilität**

Im Geschäftsjahr 2022 konnten 24 weitere Ladepunkte realisiert werden. Davon werden vier Ladestationen zum Laden der Elektrofahrzeuge aus dem gewobau-Fuhrpark genutzt. Die restlichen Ladepunkte sind über den Bestand verteilt und können von unseren Mietern mit der Stellfläche gemietet werden.

### **Einzelmodernisierungen**

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 25 Wohnungsmodernisierungen sach- und fachgerecht fertiggestellt. Der Stan-

dard einer Modernisierung beinhaltet die Entkernung der gesamten Wohnung, die Demontage aller Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Erneuerung der Bodenbeläge, Wand- und Bodenfliesen, Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation, eine neue Badaufteilung, neue Innentürblätter, notwendige Putz-, Tapezier- und Malerarbeiten und den Einbau einer neuen Wohnungseingangstür. Weiterhin wurden, falls noch keine Heizung vorhanden war, Gasetauheizungen nach heutigem Stand der Technik eingebaut. Damit standen die Wohnungen für die zeitgemäße Vermietung wieder zur Verfügung.

### **MODERNISIERUNG – AUSSENBEREICHE/WOHNRAUM-ANPASSUNGSMASSNAHMEN**

#### **Aufwertung von Außenanlagen**

In der letzten Mieterbefragung 2019 wünschten sich die Mieter auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds. Die gewobau gestaltet deshalb seit Jahren die Außenbereiche neu. Dazu gehören Außenanlagen, Mietergärten, Parkplätze, Wege und auch die Spielplätze an den Wohnanlagen und Wohngebäuden.

#### **Neugestaltung der Außenanlagen Im Reis 49**

Nachdem die Seniorenwohnanlage Im Reis 49 im Stadtteil Königstädten 2021 energetisch saniert wurde, erfolgte 2022 die Neugestaltung der Außenanlagen. Neben Hochbeeten und einer Blühwiese entstand ein neu gestalteter Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten. Neu angelegte Wege und eine Rampe erschließen nun den Garten auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Neue Sichtschutzelemente grenzen die Außenanlage zur Straßenseite hin ab.

#### **Umbau Kleinkindspielplatz Hessenring 87 – 95**

Der vorhandene Kleinstspielplatz, bestehend aus einem Sandkasten, einem Wackeltier und einer Sitzbank, wurde



zu einem attraktiven Kleinkindspielplatz umgebaut. Hier wurde bewusst Wert auf ein Angebot für Eltern und deren Kinder im Alter von 1 bis 5 Jahren gelegt. Es entstand eine Spielfläche mit Kleinkind- und Nestschaukeln sowie einem „Fantasie-Minischloss“. Der neu gestaltete Spielplatz wird durch eine bewährte Wallbepflanzung von den bereits existierenden Mietergärten abgegrenzt.

#### **Aufwertung der Außenanlage Lenbachstraße 71 – 75**

Die Außenanlage wurde komplett überarbeitet. Zur Vorbereitung für die Neugestaltung wurden die Flächen gerodet, alte Wäscheplätze mit Wäschestangen zurückgebaut und ehemalige Einfassungen von Flächen abgerissen. Anschließend wurde das Gelände neu modelliert, sodass eine parkähnliche Anlage mit neuen Pflanzflächen und verschiedenen Sitzmöglichkeiten entstanden ist. Der bereits vorhandene Spielplatz wurde überarbeitet und mit neuem Spielgerät aufgewertet.

#### **Aufwertung der Außenanlage in der Seniorenwohnanlage Helmholtzweg 17**

Bei der Neugestaltung der Außenanlagen der Seniorenwohnanlage lag das Hauptaugenmerk auf einem Begegnungsplatz mit seniorengerechter Ausstattung und barrierefreiem Zugang für Rollstühle und Rollatoren. Weiterhin wurden die Wegeflächen so ergänzt, dass nun eine barrierefreie Umrundung der gesamten Anlage möglich ist. Die großen Rasenflächen wurden erneuert und durch attraktive Pflanzungen optisch und ökologisch aufgewertet.

#### **Beratung und Umsetzung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen (WAP) im Bad**

Das Soziale Management nahm in diesem Jahr 34 Anträge entgegen, davon sind 18 laufende WAP-Anträge. 16 Bäder sind 2022 fertiggestellt worden. Von den Pflegekassen wurden im Jahr 2022 neun Zuschüsse von jeweils 4.000 €, also 36.000 €, überwiesen. Für fünf weitere umgebaute Bäder wurden den zuständigen Pflegekassen die Zahlungsaufforderungen zugestellt.

Elf weiteren Mietenden konnte durch die schriftliche Genehmigung, Vermittlung und Installation von Hilfsmitteln oder kleineren Umbauten geholfen werden. Dabei handelte es sich viermal um den Einbau von Haltegriffen im Bad, einmal um den Einbau eines Duschklappsitzes im Duschbereich, die Bereitstellung von fünf Rollatorenboxen und ein Antrag auf Klingeltonverstärker.

#### **DIENSTLEISTUNGEN WOHNEN/SOZIALES ENGAGEMENT**

Kundenzufriedenheit wird bei der gewobau Rüsselsheim als kommunalem Wohndienstleister großgeschrieben. Wir bieten den Mietern deshalb zu unserer modernen und attraktiven Wohnatmosphäre eine große Palette an Dienstleistungen und Services rund ums Wohnen. Anregungen aus der Mieterschaft, die wir dazu aus den regelmäßigen Mieterbefragungen bekommen, nehmen wir immer gerne auf.

### **Ostern in den Seniorenwohnanlagen**

Ostern in den Seniorenwohnanlagen wurde auch in diesem Jahr 2022 aufgrund der Corona-Pandemie anders gefeiert als sonst. Jede Mietpartei bekam einen Osterbeutel mit der Aufschrift „Frohe Ostern“, gefüllt mit einem Osterhasen, Ostergebäck und einer Kerze, kontaktlos vor die Wohnung gestellt. Viele bedankten sich telefonisch für die Aufmerksamkeit in dieser schweren Zeit.

### **Kunstprojekt „Wohnzimmer“ mit der Bastelwerkstatt**

Im April 2022 trafen sich die Kinder der Werk- und Bastelgruppe mit der Künstlerin Heidi Werkmann zum Kunstprojekt „Wohnzimmer“ in der Hans-Sachs-Straße. Gemeinsam bemalten sie die von der Künstlerin vorbereiteten Motive aus dem Berliner Viertel auf Kunststoffplatten, die dann im Nachgang von einer Fachfirma in der Georg-Treber-Straße/Ecke Berliner Straße an der Wand hinter der roten Sitzbank montiert wurden. Die Idee war es, eine Art Ruhezone, ein „Wohnzimmer“ im Viertel, zu schaffen. Die Kinder hatten viel Spaß und waren mit Freude bei der Sache.

### **Pflanzaktion mit Senioren in der Faulbruchstraße 31 bis 35**

Im Mai 2022 führte das Soziale Management zusammen mit dem Bereich Grünpflege eine Hochbeet-Pflanzaktion in der Faulbruchstraße 31 bis 35 durch. Einige Mieterinnen der Seniorenwohnanlage kamen, um viele verschiedene Kräuter und Gemüsesorten einzupflanzen. Das Hochbeet ist seniorengerecht und so für die Mieter einfacher zu bepflanzen. Alle Mieter können dort ernten und die Ernte auch für die jährliche Grillfeier verwenden. Das Hochbeet kann immer wieder neu bepflanzt werden.

### **Besichtigung Stiftung Alte Synagoge**

Am 07.06.2022 besichtigten Mieterinnen und Mieter der gewobau Rüsselsheim gemeinsam mit dem Sozialen Management der gewobau die Stiftung Alte Synagoge in Rüsselsheim. Vorstandsmitglied Willi Braun erläuterte die Gründung der Stiftung, die seinerzeit auf Initiative und mit Unterstützung der gewobau ins Leben gerufen wurde, und berichtete über die Entstehungsgeschichte und wechselvolle Entwicklung der Gebäudeanlage bis hin zur Sanierung und Renovierung des Gebäudes.

Durch die gewobau Rüsselsheim wurde die Stiftung Alte Synagoge im Herbst 2008 ins Leben gerufen. Die als Wohnhaus umgebaute frühere Synagoge ging in eine Stiftung über.

Die Stiftung führt im Jahresverlauf verschiedene Veranstaltungen rund um das Thema der jüdischen Geschichte und Bevölkerung durch. Ein Umbau des ehemaligen Gebetsraumes im Erdgeschoss ist für das Jahr 2023 in Planung.

Die Besichtigung wurde sehr gut von den Mietern angenommen. Vieles von früheren Zeiten war ihnen bekannt, und so kam es zum Abschluss zu einem regen Gedankenaustausch innerhalb der Gruppe.

### **Garagenwandprojekt in der Hans-Sachs-Straße**

Bunt ist nun ein Teil der Rückwand entlang der Garagen in der Hans-Sachs-Straße. Der andere Teil wird im neuen Jahr verschönert. Gemeinsam mit der Künstlerin Heidi Werk-

mann und Kindern der Goetheschule Rüsselsheim wurden die Garagenwände der gewobau in fröhliche bunte Bilder verwandelt. Die Kinder malten dort ihre zuvor eingereichten Motive aus und hatten sichtlich Spaß an der Aktion. Die Konturen der Bilder wurden am Tag zuvor, wie in einem Malbuch, im Maßstab 1:20 von Heidi Werkmann an die Wände gemalt und die Kinder gingen mit Pinsel und Farben ans Ausmalen. Die Künstlerin, die bereits im Jahr 2016 ein solches Projekt mit der gewobau Rüsselsheim realisiert hat, war begeistert vom Engagement der Schülerinnen und Schüler und wie schnell die Arbeit an der Wand voranging. „Dies war eines der größeren Projekte von Heidi Werkmann und der gewobau“, so Kristina Reis vom Sozialen Management der gewobau, die das Projekt initiiert und begleitet hat. Ziel war es, Mieter und Besucher für ihr Quartier und die Identität im Quartier zu interessieren. Vor allem sollte die triste Garagenwand ansprechend gestaltet werden.

### **Die Bastelwerkstatt baut Insektenhotels**

Am 24.06.2022 kamen die Kinder der Bastelwerkstatt zusammen, um Insektenhotels zu bauen. Jedes Kind konnte ein eigenes Hotel nach Plan zusammenbauen. Für das Innenleben verwendeten sie Bambus, kleine Holzklötzchen und auch geraspeltes Holz, damit sich die Insekten darin wohlfühlen können. Mithilfe von Leiterin Dagmar Prozeller hatten die Kinder viel Spaß, etwas für den Erhalt von Insekten beitragen zu können. Zum Abschluss des Nachmittags waren sich alle einig: „Insekten brauchen auch eine Wohnung“, so ein Mädchen der Gruppe.

### **Sommergrillen in den Seniorenwohnanlagen**

Auch in diesem Jahr veranstaltete die gewobau wieder ihre jährlichen Grillfeiern in den Seniorenwohnanlagen. Bei leckerem Essen und Getränken hatten die Mieter viel Spaß, sich untereinander auszutauschen. Die Feierlichkeiten waren alle sehr gut besucht. Die Kundenbetreuer und technischen Kundenbetreuer des jeweiligen Gebietes nahmen ebenfalls teil.

### **Mietergartenprämierung**

In diesem Jahr wurden die Gewinner der diesjährigen Mietergartenprämierung in ihrem eigenen Garten prämiert. Alle Mieter, die einen Garten haben, wurden angeschrieben und erhielten einen Gutschein von einer Baumschule. Jeder, der seinen Gutschein einlöste, konnte an der Mietergartenprämierung teilnehmen. Nach einer Vorauswahl durch das Soziale Management bewerteten die Jurymitglieder, Geschäftsführer Torsten Regenstein sowie Hartmut Hebling und Kerstin Schulz vom Bereich Außenanlagen der Technischen Abteilung Service bei einem Rundgang die Gärten nach Kriterien wie harmonische Gestaltung, blühende Vielfalt und Sauberkeit. In der Vorauswahl der Mietergartenprämierung waren 15 Mietergärten und sechs Vorgärten dabei.

### **Böllenseeplatzfest – „Gemeinsam im Quartier“**

Im September 2022 fand das 26. Nachbarschaftsfest der Böllenseesiedlung mit Auszeit e.V. statt. Bei dem diesjährigen Fest waren das neue Nachbarschafts- und Familienzentrum, das interkulturelle Büro, die Kita Ehlenberg, die Martingemeinde, die Schillerschule, die TUS Rüsselsheim, der Ausländerbeirat, der Kinderschutzbund, die Nassauische Heimstätte, der Bauverein sowie die gewobau Rüsselsheim beteiligt. Auf der großen Freifläche neben dem Speedkick



Eindrücke von der Ausstellung zu den bisherigen Kunstwettbewerben des „Malerviertels Haßloch-Nord“



Oben: Neuer, seniorengerechter Treffpunkt der Seniorenwohnanlage Helmholtzweg 17

Unten: Blick auf die neue Außenanlage der Seniorenwohnanlage Im Reis 49



gab es ein Tigerentenrodeo. Auch die Hüpfburg und das Kinderschminken durften nicht fehlen. Ein DJ sorgte für gute Unterhaltung. Für das leibliche Wohl war ausreichend gesorgt. Auch in diesem Jahr war es wieder ein sehr gelungenes Fest für Jung und Alt.

#### **Nachbarschaftsfest im Berliner Viertel „Gemeinsam im Quartier“**

Am 16. Juli 2022 fand von 14:00 bis 18:00 Uhr das fünfte Nachbarschaftsfest im Berliner Viertel statt. Das Fest auf dem Berliner Platz ist zu einer festen Institution im Quartier geworden. Die Eröffnungsrede hielten in diesem Jahr die Vertreter des Quartiersmanagements. Es gab viele Infostände und Angebote für Kinder. Beteiligt waren die Kita Berliner Platz und Essener Straße mit einem Flohmarkt, die Goetheschule mit Dosenwerfen, Auszeit e.V. mit ihrem Speedkick, der SPV mit einer Tombola, der Kinderschutzbund mit einem Hammerspiel und das Haus der Senioren mit einem Malangebot. Das DRK gab Einblicke in seine Arbeit und die gewobau bot basteln mit selbstgestaltenden Armbändern an. Das Quartiersbüro Q17 organisierte ein interkulturelles Buffet. In diesem Jahr unterstützten alle Kooperationspartner das Q17 bei der Planung und Organisation des Festes.

#### **Weihnachtsfeiern in den Seniorenwohnanlagen**

Auch in diesem Jahr fanden in den Seniorenwohnanlagen der gewobau die jährlichen Weihnachtsfeiern statt. Die Weihnachtsfeier ist immer der Abschluss des Jahres mit dem Sozialen Management. Als kleine Aufmerksamkeit gab es eine Wohndecke für die Mieterinnen und Mieter. Die kaufmännische sowie die technische Kundenbetreuung des jeweiligen Gebietes waren ebenfalls bei den Feierlichkeiten dabei.

#### **Lebendiger Adventskalender in der Seniorenwohnanlage Paul-Hessemer-Straße 14 „Gemeinsam im Quartier – Böllenseesiedlung“**

Auch in diesem Jahr nahm die Seniorenwohnanlage Paul-Hessemer-Straße 14 in der Böllenseesiedlung zum sechsten Mal am „lebendigen Adventskalender“ teil. Die gewobau öffnete am 08.12.2022 das achte Türchen. Zuvor hatten Kinder der Bastelwerkstatt und Senioren zusammen Sterne, Engel und andere Figuren für die Fenster in der Seniorenwohnanlage gebastelt, damit diese am Abend wieder bunt geschmückt waren. Zum lebendigen Adventskalender waren rund 50 Kinder der Schillerschule gekommen, um Weihnachtslieder und Gedichte vorzutragen. Die Außenanlage wurde durch viele Lichter erhellt und verbreitete eine vorweihnachtliche Atmosphäre. Am Eingang der Seniorenwohnanlage gab es Weihnachtsgebäck und Glühwein sowie Apfelsaft für die Kinder. Darüber hinaus wurde noch Wurst mit Brötchen gereicht.

#### **MARKETING/KUNDENGEWINNUNG/RECRUITING/ PERSONALENTWICKLUNG**

#### **Vermarktungsbeginn für „Wohnen am Friedensplatz“ ist Schwerpunkt**

Im Jahr 2022 begann die Vermarktung für das Neubauprojekt „Wohnen am Friedensplatz“. Mit verschiedenen Einzelmaßnahmen und -projekten von der Pressearbeit, Anzeigenwerbung bis zur Onlinewerbung und Pendlerkampagne stand das Projekt im Fokus, um eine breite Wahrnehmung bei den gewünschten Zielgruppen zu erreichen. Die Pendlerkampagne wurde im Jahr 2022 zusätzlich zu den Standorten in Frankfurt am Main auch mit Bus- und Road-



Neu gestalteter Außenbereich  
Lenbachstraße 71 – 75

Screen-Werbung in Mainz ergänzt. Zum Vermarktungsbeginn wurde sie ganz auf das „Wohnen am Friedensplatz“ eingestellt und präsentierte den Neubau mit den neuen Motiven auf einem Großplakat und den digitalen Infotafeln an der Hauptwache und den S-Bahn-Hof-Gleisen am Hauptbahnhof Frankfurt/Main sowie mit zwei Bussen auf den Stadtbuslinien und den Road Screens an 13 Standorten an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Mainz.

Ende Februar bis Mitte März wurde außerdem eine Anzeigenwerbung online und Print über den VRM-Verlag mit zielgruppenspezifischen, thematischen Onlineanzeigen und Zeitungsanzeigen in verschiedenen Größen in der Kombination „Ballungsraum“ mit Hauptstädte-Kombination und Regionalpresse geschaltet, die die Bewerber\*innen auf die neue Werbeseite auf der gewobau-Internetseite führte. Für die gewobau-Geschäftsstelle wurden neue Schaufensterbanner und Plakate für Aufsteller an der Geschäftsstelle/Vermietungsbüro mit dem Schwerpunkt „Wohnen am Friedensplatz“ präsentiert. Auch am Baugerüst am Friedensplatz wurde ein Großbanner zur gezielten Werbung für Mietinteressent\*innen angebracht.

Eine eigene Vermarktungsseite auf der Internetseite der gewobau warb und informierte als zentrales, digitales Vermarktungsportal für das Neubauprojekt mit eigenen Angaben und Direktbewerbungsmöglichkeit für die 78 Neubauwohnungen. Dort konnten sich die Interessent\*innen seit März 2022 direkt für die Vormerkung und die Wohnungsbesichtigungen anmelden.

### Personal

Im Geschäftsjahr 2022 führten 9 Kündigungen zu ungeplanten Personalwechseln. Diesen standen 14 Neuein-

stellungen gegenüber. Zum 01.01.2022 wurde eine neu geschaffene Stelle „Referent der Geschäftsführung/Nachhaltigkeitsbeauftragter“ mit einem neuen Mitarbeiter besetzt. Im ersten Quartal gab es einen Wechsel in der Abteilungsleitung der Wohnungswirtschaft sowie unterjährig eine erhöhte Anzahl von personellen Wechseln und Veränderungen in den Bereichen der Kundenbetreuung, Vermietungsberatung und in der Abteilung Betriebswirtschaft. Durch den Weggang der bisherigen Abteilungsleitung der Wohnungswirtschaft wurde eine Prokura frei. Im Herbst 2022 wurden daraufhin zwei weitere Prokuren an die neue Abteilungsleitung Wohnungswirtschaft und die Abteilungsleitung Betriebswirtschaft erteilt, sodass insgesamt drei Prokurist\*innen bei der gewobau zum Ende des Jahres tätig waren. Im Juni 2022 beendete ein Auszubildender erfolgreich seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann und wurde in der Kundenbetreuung in der Abteilung Wohnungswirtschaft eingesetzt. Der Auszubildende, der 2020 seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann abschloss und anschließend in der Vermietungsberatung tätig war, nahm im Herbst 2022 ein Studium auf. Er ist als Werkstudent in der Technischen Abteilung Service tätig.

### Personalentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 hat das Unternehmen im Zuge der Personalentwicklung den zweiten Durchlauf für Gespräche über Kompetenzen und persönliche sowie fachliche Entwicklungen und Veränderungen durchgeführt. Im Jahr 2022 erfolgten zwei interne Besetzungen von zwei neu geschaffenen Funktionen als stellvertretende Abteilungsleitungen. Seit dem 01.07.2022 haben nun alle Abteilungsleitungen mit Ausnahme der Technischen Abteilung Bau (Vertretung durch Abteilungsleitung Technischer Service) eine Stellvertretung. Aufgrund der zahlreichen neuen Software-



*Luftbild des im Bau befindlichen Wohngebäudes mit Kindertagesstätte im Masurenweg 9*



*Links: Bauinfotafel für die Sanierungsmaßnahme Robert-Bunsen-Straße 49*

*Rechts: Geschäftsführer Torsten Regenstein (rechts) besichtigt mit Bauleiter Stefan Zietzling (links) die Abluftanlage auf dem Dach des Wohnhauses Robert-Bunsen-Straße 49*

Einführung und Prozessoptimierungen im Bereich der Betriebswirtschaft wurde die Stelle der stellvertretenden Abteilungsleitung der Betriebswirtschaft neu geschaffen und intern besetzt. Die Assistenz der Geschäftsführung ist nun gleichzeitig die stellvertretende Abteilungsleitung Zentrale Dienste, nachdem sie im Rahmen der Personalentwicklung eine entsprechende Fachwirtweiterbildung erfolgreich abgeschlossen hat.

### Recruiting

Zur Gewinnung und Bindung von Fachkräften im Unternehmen hat die gewobau im Jahr 2022 weitere Unterstützungsmaßnahmen initiiert. So wurde zum 01.04.2023 das Fahrradleasing eingeführt, das gut angenommen wurde. Das Fahrradleasing durch den Arbeitgeber ermöglicht das Leasen eines Fahrrads mittels Entgeltumwandlung. Das besondere Plus ist ein herausragendes Paket von Versicherungsleistungen, das durch den Arbeitgeber bezuschusst wird. Darüber hinaus wird in den Gesprächen für alle Mitarbeiter\*innen geschaut, in welchen Bereichen Interesse zur Vertiefung oder aufgrund Neuerungen ein Bedarf zur Weiterbildung besteht.

### Kunstwerke im Malerviertel Haßloch-Nord Eingangstor zum „Malerviertel Haßloch-Nord“

Damit das „Malerviertel Haßloch-Nord“ noch stärker als identitätsstiftender Name ins Bewusstsein der Bewohner\*innen vor Ort und ihrer Besucher\*innen und Gäste kommt, wurde für die Freifläche vor der Wohnanlage Lenbachstraße 17 – 27 eine Raumgestaltung entworfen und ausgeschrieben. Dort wurde ein Teilbereich der Außenanlage mit einer typografischen Gestaltung aus Cortenstahlblech gestaltet. Die Cortenstahltafel wurde in eine landschaftsgärtnerische Gestaltung eingefügt und mit einer Gabionensitzbank aus Cortenstahl mit Holzbe-füllung ergänzt. Mit dem „Eingangstor“ möchte die gewobau Rüsselsheim ihr Kunstprojekt „Malerviertel Haßloch-Nord“ im gleichnamigen Wohngebiet in Rüsselsheim am Main an prominenter Stelle durch eine Außengestaltung öffentlich dauerhaft präsentieren.

### Ausstellung „Malerviertel Haßloch-Nord“

Im Jahr 2022 wurde zum „Malerviertel Haßloch-Nord“ eine Ausstellung mit dem Titel „Kunstwettbewerb Malerviertel Haßloch-Nord“ in der Albrecht-Dürer-Schule gezeigt, bei der

nicht nur die einzelnen Verfahrensschritte, sondern auch alle Skizzen und Modelle, rund 100 Exponate insgesamt, zu sehen waren. Alle gezeigten Skizzen und Modelle mit Erläuterungen nahmen an den bisher fünf Kunstwettbewerben der gewobau für Liegenschaften des Unternehmens teil und wurden erstmals öffentlich präsentiert. Vier davon wurden bisher an den Wohngebäuden und Außengeländen realisiert. Die Ausstellung stellte nicht nur die verschiedensten künstlerischen Entwürfe vor, sondern machte auch die Verfahren zur Auswahl und die Entscheidungen der Fachjury transparent. Dr. Peter Forster, der zur Eröffnung die Laudatio hielt, betonte die Bedeutung von Kunstauswahl im öffentlichen Raum.

Die Ausstellung fand mit freundlicher Genehmigung des Schulverwaltungsamtes und der Schulleitung in der ersten Ferienwoche in der kleinen Turnhalle der Schule statt. Die ersten Besucher zeigten sich erstaunt über die große Anzahl und die Vielfalt der Entwürfe und Modelle. Die Ausstellung „Das Malerviertel Haßloch-Nord – Idee – Verfahren – Kunstwerke – Künstlerische Umsetzung“ war bis zum 31.07.2022 in der kleinen Turnhalle der Albrecht-Dürer-Schule zu sehen.

### Neues Kunstwerk für das „Malerviertel Haßloch-Nord“

Anfang November entschied das Preisgericht der Jury „Malerviertel Haßloch-Nord“ über die Auswahl aus den eingereichten sechs Entwürfen des Kunstwettbewerbs 2022 für die Ostfassade des gewobau-Wohngebäudes Adolf-von-Menzel-Straße 6 – 10. Die Entscheidung fiel einstimmig auf die Entwurfsarbeit „Der Brief“ der Künstlergruppe Stoebo, der Künstler Cisca Bogman und Oliver Störmer aus Berlin. Der künstlerische Entwurf „Der Brief“ besteht aus acht farbigen Wandmalereien, die als flächige Einzelelemente über die Außenfassade des Wohngebäudes Adolf-von-Menzel-Straße 6 – 10 arrangiert sind und die Wandfläche in lockerer Form strukturieren. Die unterschiedlich großen Wandgemälde befinden sich im fensterlosen Bereich auf der linken Fassadenseite und erstrecken sich bis in das vierte Stockwerk. Die Wandmalereien zeigen ausgewählte Motive aus Gemälden und Zeichnungen Adolph von Menzels. Es handelt sich um künstlerische Neuinterpretationen, die an die Motive seiner Werke erinnern sollen. „Die Arbeit hat die in der Ausschreibung geforderten Kriterien sehr gut erfüllt und zeigt eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Künstler und seiner Kunst. Die acht Elemente aus dem Werk Adolph

von Menzels sind geschickt und feinsinnig gegliedert und ergeben eine harmonische Aufteilung der Fläche“, so der Juryvorsitzende Karl-Heinz Becker in der Entscheidungsbeurteilung. Das neue Kunstwerk wird voraussichtlich im Juni 2023 der Öffentlichkeit übergeben.

### **Energiekrise – neue Wege für die Kommunikation mit der Mieterschaft/Nutzerverhalten**

Im Hinblick auf den zum Teil hohen Energieverbrauch in den Wohnungen/Wohngebäuden, besonders auch in wärmedämmten Gebäuden mit modernen Heizanlagen und angesichts der Energie-/Gaskrise, die durch den Ukraine-Krieg ausgelöst wurde, setzte das Unternehmen die Nutzerkommunikation im Jahr 2022 mit weiteren Maßnahmen und Beiträgen sowie Infobriefen fort. Dazu wurde ein Flyer zur Energieberatung erarbeitet, der dreisprachig (deutsch, türkisch, arabisch) in einer Auflage von 10.000 Exemplaren erschien und die Möglichkeiten zur Nutzung von Energieberatung und Einsparmöglichkeiten aufzeigt. Dieser wurde mit der Betriebskostenabrechnung an die Mieterschaft versandt. Er wurde außerdem auf der gewobau-Internetseite in mehrsprachigen Einzelbeiträgen veröffentlicht.

### **Energiekrise und Gasmangellage – Energiespar-kampagne Stadt Rüsselsheim**

Die Stadt Rüsselsheim rief im August 2022 gemeinsam mit der gewobau und den Stadtwerken mit Blick auf die Energiekrise zum Energiesparen auf, da es nicht auszuschließen war, dass es im Winter nicht genügend Gas zum Heizen oder für Warmwasser gegeben hätte. In einer gemeinsamen Pressekonferenz sowie in einer Bürgerversammlung am 06.09.2022 riefen Baudezernent Nils Kraft gemeinsam mit gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein und Stadtwerke-Geschäftsführer Hans-Peter Scheerer dazu auf, Gas und Strom zu sparen. Begleitet wurde der Aufruf von einer Plakatkampagne, die in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe abgestimmt wurde. Die gewobau brachte die Plakate an geeigneten Standorten ihrer Mülleinhausungen in den Wohngebieten an und veröffentlichte sie in ihren Publikationen.

Die gewobau prüfte zudem Einsparungen in ihren Wohngebäuden und in der Geschäftsstelle und setzte diese mit zentralen Heizungseinstellungen, dem hydraulischen Abgleich von einigen Heizzentralen, dem gezielten Einsatz von intelligenten Thermostatventilen in Wohnungen von Vielverbrauchern und verschiedenen Dämmmaßnahmen sowie der ausführlichen Nutzer\*innen-Information um. Im Zusammenhang mit der Energiesparkampagne wurde auch ein thematischer Schwerpunkt „Energiekrise spezial“ auf der Internetseite des Unternehmens gestaltet, zu dem alle wichtigen Informationen und Tipps zum Thema zusammengestellt und verlinkt sind, die somit zentral zur Verfügung stehen und kontinuierlich nach Bedarf aktualisiert und ergänzt werden können.

Das Kundenmagazin HALLO NACHBAR/Herbstausgabe 2022 enthielt ebenfalls ein „Energiekrise spezial“, zudem wurden drei Mieterversammlungen zum Thema beworben und weitere Tipps und Hinweise auch in die Winterausgabe 2022 von HALLO NACHBAR aufgenommen. Für die Mieterversammlungen wurden Temperaturkarten für die Mieterschaft als Werbe- und Informationstool beschafft.

### **Tag der Architektur und Bauinfotafeln – Informationen für die Öffentlichkeit zum Thema Bauen bei der gewobau**

Die Bauinformationstafel für die Strangsanierung an der Robert-Bunsen-Straße 47 wurde im März aufgestellt. Die Tafel für die Innenmodernisierung der Wohnanlage Georg-Treber-Straße 70 – 72 mit Anschluss an das dortige neue Nahwärmenetz und die Informationstafel für den Neubau der Kindertagesstätte mit Familienwohnungen im Masurenweg 9 wurden vorbereitet. Sie werden im Mai aufgestellt. Die Bauinformationstafeln haben sich in den vergangenen Jahren als Möglichkeit der schnellen Information für Mieter\*innen und Anwohner\*innen bewährt und werden, gemäß Ergebnissen der letzten Imagebefragung von 2020, von der Öffentlichkeit weiterhin als gute Informationsgelegenheit wahrgenommen.

Interessante und vielfältige Einblicke in die Architekturplanung und städtebauliche Umsetzung bot der Tag der Architektur 2022 in Rüsselsheim am Main. Mit dem Nachbarschafts- und Familienzentrum und dem Wohnen am Verna-Park wurden zwei Neubauprojekte der gewobau dem Fachpublikum und der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Zu sehen waren dabei die Baupläne der Architekten, die bei Besichtigungen der jeweiligen Bau- und Wohnanlagen auch die Ausführung und eingesetzten Materialien erläuterten. Beim Nachbarschafts- und Familienzentrum wurde die Planung und Umsetzung des anspruchsvollen Raumprogramms, bestehend aus Räumen für eine Kindertagesstätte, Funktionsräumen des Nachbarschafts- und Familienzentrums sowie der neun Seniorenwohnungen im Obergeschoss präsentiert. Diese nicht alltägliche Gebäudeanlage musste sich auch in die umgebende Bebauung, besonders des Kirchenareals, einbetten. Für die Besucher\*innen des Tages der Architektur waren dabei auch die nachbarschaftlichen Beziehungen der unterschiedlichen Nutzer\*innen interessant. Sie wurden bei der Architektur und Bauweise entsprechend berücksichtigt. Die anwesenden Mietparteien vor Ort bestätigten dabei, dass das nachbarschaftliche Miteinander gut funktioniert und als gegenseitig durchaus bereichernd empfunden wird. Beim vielfach prämierten Wohnen am Verna-Park wurde das Neubauprojekt mit Plänen und Materialkunde gezeigt. gewobau-Neubauprojekte wurden im Jahr 2022 zum fünften Mal in Folge für den Tag der Architektur ausgewählt.

### **Nachhaltigkeit: ein Fokusthema**

#### **1. Nachhaltigkeitstag des Städtesservice Raunheim Rüsselsheim**

Die gewobau war mit einem Aktionsstand und Nachhaltigkeitsthemen des Wohndienstleisters zu lokalem Klimaschutz, nachhaltiger Mobilität sowie energiesparendem Heizen beim 1. Nachhaltigkeitstag des Städtesservice Raunheim Rüsselsheim vertreten. Mit einem Gewinnspiel zu einem der drei Themen gab es attraktive themenspezifische Preise zu gewinnen, darunter ein Thermo-Hygrometer und Temperaturkärtchen für zu Hause, ein Fahrradreparaturset oder frische Pflänzchen und Biodünger zum Testen. Es zeigte sich deutlich, dass die Besucher\*innen ein großes Interesse am Thema Energieeinsparungen, Heizen und Gasversorgung sowie zahlreiche Fragen dazu hatten. Die Infos und Erläuterungen von Energieberater Otto Busch, der zum Infostand

der gewobau eingeladen wurde, waren sehr gefragt. Zudem stellte die gewobau zum Thema Heizen und Lüften ein intelligentes Thermostatventil vor.

### **1. Nachhaltigkeitsbericht der gewobau Rüsselsheim**

Zum Jahresende erschien der erste Nachhaltigkeitsbericht der gewobau Rüsselsheim mit den Projekten und Maßnahmen des Jahres 2021. Obwohl derzeit nur die großen Unternehmen verpflichtet sind, über die Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft zu berichten, hatte sich die gewobau zu dieser ersten Veröffentlichung entschlossen. Die gewobau Rüsselsheim hatte dazu die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex im Jahr 2022 unterzeichnet und sich dem implementierten Verfahren unterzogen. Der neue Nachhaltigkeitsbericht stellt vielfältig und umfassend die Unternehmensthemen und -ziele dazu vor. Anhand von Kennzahlen und Beschreibungen aus dem Berichtsjahr 2021 berichtet das Unternehmen zu den Themen „Wohnungsbestand“ und „Personal“, „effiziente Ressourcennutzung“ mit Angaben zum Ressourcenverbrauch in den Unternehmenstätigkeiten, in der Geschäftsstelle, den Bestandsgebäuden, „aktiver Klimaschutz“, „effektiver Umweltschutz“ und „verantwortungsvolle Personalführung“. Dabei werden gewobau-spezifische Maßnahmen zur Ressourcenschonung wie Heizen, nachhaltige Baumaterialien, Effizienzhaus-Standards, energiesparendes Mieter\*innen-Verhalten und korrekte Mülltrennung vorgestellt und erläutert. Beim Thema „aktiver Klimaschutz“ zeigt der Nachhaltigkeitsbericht auch die erreichte Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Modernisierungen, die Erzeugung regenerativer Energien und die bei der gewobau verwirklichten Mobilitätskonzepte, sei es im Fuhrpark wie auch in den Wohnbezirken. Aktiver Klimaschutz und effektiver Umweltschutz werden unter anderem mit Mietergärten, Insektenhotels und Bienenwiesen dokumentiert. Mitarbeiter\*innenbeteiligung, Personalentwicklung und Gesundheitsmaßnahmen bis hin zum Jobticket und viele andere Aktivitäten und Aktionen verdeutlichen das Engagement für eine verantwortungsvolle Personalführung. Der erste Nachhaltigkeitsbericht der gewobau wurde auch auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht.

### **Zukunftswerkstatt**

Seit 2019 sind viele Mitarbeiter in der Zukunftswerkstatt aktiv. Viele Projekte wurden bereits erfolgreich umgesetzt. Die Gruppe „Mobilitätskonzepte“ in der Zukunftswerkstatt hatte sich in den vergangenen Jahren mit unterschiedlichen Mobilitätslösungen beschäftigt. In dem Zusammenhang rückte insbesondere das Wohnquartier Berliner Viertel und dort die Georg-Treber-Straße in den Mittelpunkt, da dort seitens der Bewohnerschaft vor Ort ein hoher Parkbedarf vorliegt. Die Zukunftswerkstatt hatte für den Bereich Böllenseeplatz bereits zuvor ein Mobilitätskonzept mit dem Rüsselsheimer Partnerunternehmen Carré Mobility etabliert. Daher wurde 2022 auch für den Bereich Georg-Treber-Straße eine zweite Kooperation mit dem Rüsselsheimer Start-up unterzeichnet. Nachdem die gewobau den Standplatz für zwei E-Lastenräder vorbereitet hatte, wurden die Fahrradbox und die beiden E-Lastenräder vom Rüsselsheimer Radhaus Herrmann bereitgestellt. Mit einer App können alle Bewohner des Viertels dieses Lastenrad-Sharing nutzen. Ziel ist es, den Mietern eine Mobilitätsun-

terstützung anzubieten, die es ermöglicht, für Einkäufe oder kleinere Transportfahrten auf das eigene Auto zu verzichten.

Das Projekt „Digitale schwarze Bretter“ befand sich 2021 in der Pilotphase. Nachdem die ersten 10 digitalen Hausinfotafeln von den Mietern gut angenommen wurden, wurden 2022 weitere 26 digitale Hausinfotafeln installiert, die von der TDG als neues Geschäftsfeld betrieben werden.

Auch die Gruppe zu den Themenstellungen der flexiblen Wohnräume und Wohnraummanager verfolgt ihre Ideen weiter. Erste Umsetzungen und Planungen sind für das kommende Jahr 2023 vorgesehen.

### **Digitalisierung**

Im ersten Halbjahr 2023 wurde nach der Umstellung des monatlichen Berichtswesens, der Aktualisierung des bestehenden Risikomanagementsystems und der Wirtschaftsplanung nun auch das Portfoliomanagement in der Unternehmenssteuerungssoftware avestrategy implementiert. Das mehr als zehn Jahre bestehende System wurde größtenteils in die neue Software überführt. Zusätzlich wurde das Scoringmodell im Zuge der Überführung hinsichtlich der Energetik des Gebäudebestandes ergänzt. So sind weitere Bewertungsmerkmale wie u. a. die Gas- und Stromverbräuche, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß und der energetische Zustand u. a. der Fenster aller Liegenschaften mit aufgenommen und bewertet worden. Mithilfe des aktualisierten Scoringmodells können sich so in Zukunft weitere energetische Großmodernisierungen ableiten lassen. Des Weiteren wird aktuell das Modul Beleuchtungsmanagement in avestrategy eingeführt. In Eigenregie wurden im ersten Quartal 2023 u. a. sämtliche Grundbücher selbstständig im System gepflegt, sodass nun in einem nächsten Schritt die Schulung des Moduls beginnen kann und die Nutzung für das zweite Halbjahr 2023 vorgesehen ist.

Darüber hinaus ist die gewobau aktuell in der Umsetzung eines digitalen Rechnungseingangsbuchs. Nachdem die Marktsondierung mit potenziellen Softwareanbietern erfolgte, befindet sich seit Anfang 2023 das Projekt mit dem Anbieter immo-portal-services GmbH aus Hamburg in der Umsetzung. Die gewobau rechnet mit der Umstellung und Nutzung des Rechnungslaufes bis Ende 2023.

2022 erfolgte mit der Bereitstellung und Einführung eines Ticketsystems „Helpdesk ZD“ der Ausbau des Vorgangmanagementsystems, sodass weitere Abläufe dokumentiert und abgearbeitet werden können.

Mit Umsetzung der EU-Vorgaben für mehr Energieeffizienz nutzt die gewobau seit Beginn des Jahres eine durch den Abrechnungsdienstleister Techem und den ERP-Anbieter GAP zur Verfügung gestellte Schnittstelle, mit der die Mieter regelmäßig ihre Verbrauchsstände über ein Kundenportal abrufen können.

Auch die Umsetzung einer Mieter-App schreitet weiter voran. So ist eine Machbarkeitsanalyse der finalen Anbieter hinsichtlich des Datenflusses durchgeführt worden. Nach Workshop-Terminen mit den Anbietern der Mieter-App und



*Kunstspaziergang im Malerviertel  
Haßloch-Nord*

*Links: Station am Kunstwerk „Weiterreichen“  
in der Lucas-Cranach-Straße 43 – 45*

*Rechts: Bei der Kunst-Installation  
auf der Freifläche der Wohnanlage  
Holbeinstraße 3 – 7*



den Schnittstellen-Entwicklern der Anbieter der GAP GmbH, immo-portal-services GmbH sowie der tribus IT GmbH & Co. KG folgte die finale Entscheidung, die neue Mieter-App mit Spiri.Bo GmbH umzusetzen. Seit Mitte 2022 werden hierzu bereits erste Pilotvorgänge im Kundenmanagement-Modul von Immo-Office implementiert.

Zudem ist im Jahr 2022 ein zentraler Passwort-Manager getestet worden, der im Jahr 2023 unternehmensweit eingeführt wird und somit die IT-Sicherheit erhöht.

#### **Teilnahme an den Rüsselsheimer Lesewochen**

Die gewobau engagierte sich auch im Jahr 2022 und damit seit nunmehr 19 Jahren mit der Förderung einer Schreibwerkstatt für Schülerinnen und Schüler im Programm der Rüsselsheimer Lesewochen. Was Sprache und Schreiben können, zeigen die beliebten Schreibwerkstätten mit dem Autor Nevfel Cumart. Er kommt in jedem Jahr auf Einladung des Fördervereins Lesen und lesen lassen e.V. in Rüsselsheimer Schulen und ermutigt Schülerinnen und Schüler zum echten und authentischen Ausdruck ihrer Erfahrungen, Erlebnisse und Gefühle. In jedem Jahr begeistern die Ergebnisse Lehrer\*innen und Schüler\*innen gleichermaßen. Im Jahr 2022 nahmen 23 Schüler\*innen der Literaturklasse 5b der Sophie-Opel-Schule teil. Die von der gewobau geförderten Schreibwerkstätten fanden bereits in vielen Schulen in Rüsselsheim statt: Mit dabei waren neben der Sophie-

Opel-Schule die Max-Planck-Schule, die Gerhard-Hauptmann-Schule, die Parkschule, die Immanuel-Kant-Schule und die Humboldtschule.

#### **Mitmachausstellung „Klimaschützer gesucht“ des Museums**

Auch im Geschäftsjahr 2022 unterstützte die gewobau wieder eine Mitmachausstellung des Stadt- und Industriemuseums Rüsselsheim, dieses Mal zum Thema Klimawandel und Klimaschutz. An den Experimentier- und Spielstationen aus dem KINDERMuseum Nürnberg können die Besucherinnen und Besucher den Ursachen und Folgen nachspüren und lernen: Jeder und jede kann das Klima schützen. Die Ausstellung ist bis 23. April 2023 zu sehen.

#### **LinkedIn**

Seit Oktober 2021 informiert die gewobau Rüsselsheim über das Bewerberportal „LinkedIn“ zu Unternehmensaktivitäten und -themen. Dazu wurde die LinkedIn-Unternehmensseite optisch und inhaltlich neu gestaltet. Im Jahr 2022 wurden 51 Beiträge unter anderem zum Förderstopp der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW, zu Neubaumaßnahmen, zur Energiebilanz der gewobau, zum Azubiprojekt, zur neuen Abteilungsleitung Wohnungswirtschaft, zu Nachhaltigkeits- und Gesundheitsprojekten sowie zur Kunst im Malerviertel veröffentlicht. Zum Ende des 4. Quartals 2022 folgten dem LinkedIn-Auftritt der gewobau 282 Follower.

# NACHVERDICHTUNG

## EINE CHANCE FÜR DIE MODERNE STÄDTEBAULICHE INNENENTWICKLUNG

### DAS PROJEKT HESSENRING 16–38

**WOHNRAUM ZU SCHAFFEN, IST WICHTIGER DENN JE UND DERZEIT ZUGLEICH EINE BESONDERE HERAUSFORDERUNG FÜR INVESTOREN, DIE SOZIAL ORIENTIERTEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND FÜR DEN STÄDTEBAU.**

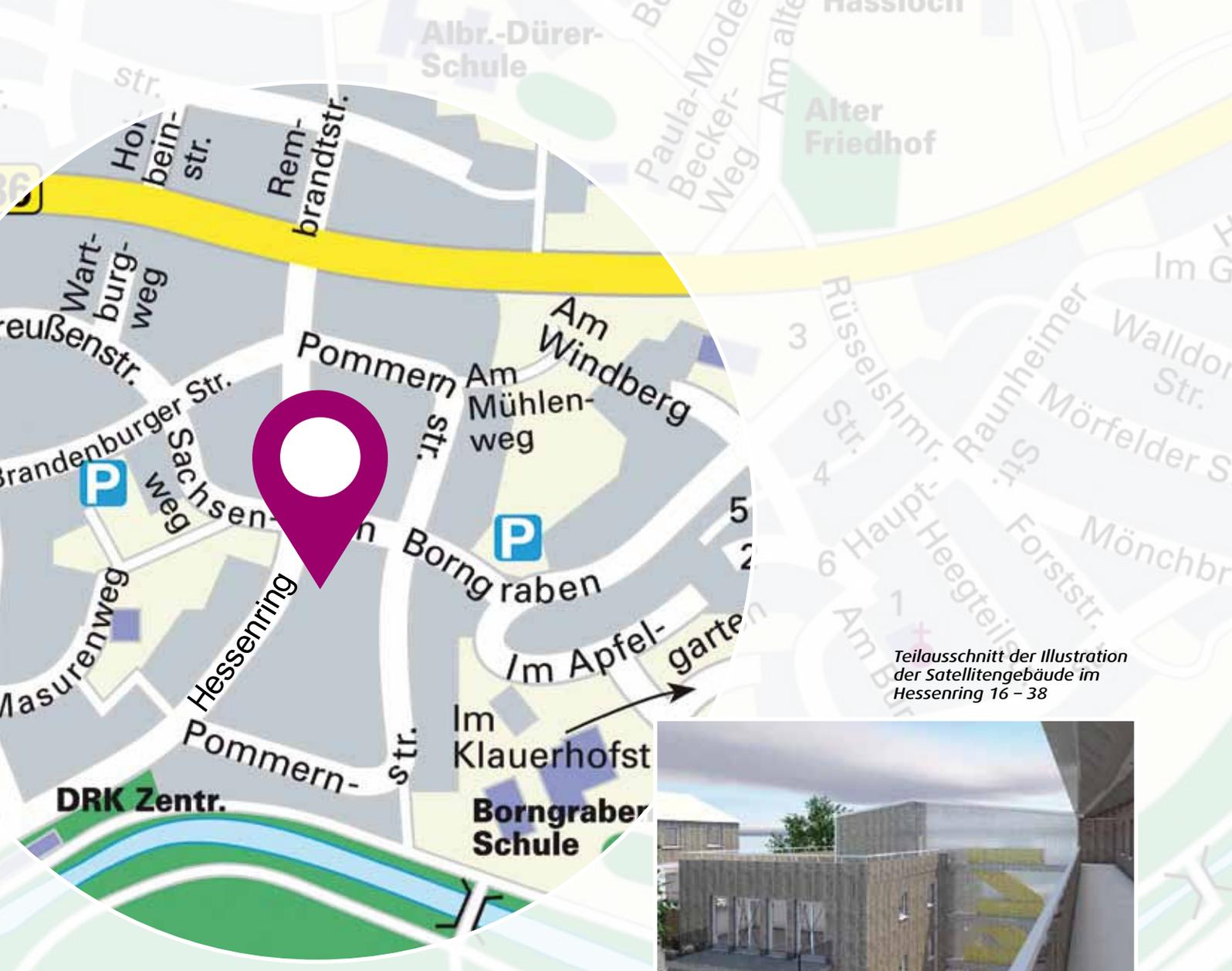
Angesichts rasant steigender Bau- und Grundstückskosten, des Mangels an Baustoffen, hoher Energiekosten und kaum verfügbarer erschlossener Baugrundstücke sowie eines steten Mangels an bebaubaren Grundstücken gilt es für den künftigen Wohnungsbau passende Flächen zu finden. Diese sollen zudem umweltverträglich und mit Rücksicht auf Nachbarschaften und eine weitere Quartiersentwicklung bebaut werden können.

Die gewobau Rüsselsheim ist zum Thema der behutsamen Nachverdichtung deshalb schon vor fünf Jahren auf die Suche nach umsetzbaren guten und sinnvollen Lösungen gegangen.

Zusammen mit den Architekturbüros ANP, den Baufröschchen Kassel und einem Forschungsauftrag der Hochschule Mainz wurde von März 2017 bis Dezember 2018

ein Wohnraumentwicklungsplan für den gesamten Wohnungs- und Liegenschaftsbestand der gewobau erarbeitet und im März 2019 vom Aufsichtsrat verabschiedet. Der erarbeitete Wohnraumentwicklungsplan sieht eine behutsame Nachverdichtung nach Vorgaben der doppelten Innenentwicklung vor, der Potenziale in den vorhandenen Bestandsliegenschaften aufzeigt und mittels einer Matrix auch eine Priorisierung nach Bauvorhaben ermöglicht.

Es entstand ein umfangreicher Entwicklungsplan, um neuen Wohnraum zu schaffen. Als Leitgedanke stand hierbei nicht die maximale Grundstücksausnutzung, sondern eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung der Quartiere im Vordergrund. So wurden verschiedene Lösungsansätze untersucht, die von Aufstockung, Anbau bis hin zur Nachverdichtung und in wenigen Einzelfällen auch zu Ersatzneubauten reichen.



Teilausschnitt der Illustration der Satellitengebäude im Hesselning 16 – 38



Geschäftsführer Torsten Regenstien (links) und Projektleiter Joshua Hensel (rechts) besichtigen die Baustelle Hesselning 16 – 28



Die zimmermannsmäßige Dachaufstockung im Hessenring 18 – 28

Viel Potenzial wurde dazu gerade auch in den Wohngebieten im Berliner Viertel und im Dicken Busch in Rüsselsheim am Main identifiziert. Hier erstellte die gewobau als kommunales Wohnungsunternehmen in den sechziger und siebziger Jahren erste Großsiedlungen mit großzügig bemessenen Gebäudeabständen. Die Außenanlagen wurden jedoch meist nur funktional gestaltet und dienen als Abstandsgrün oder für Kfz-Stellplätze. Gleichwohl hat sich in den Gebäudewischenbereichen zum Teil ein wertvoller Baumbestand entwickelt, der erhalten werden sollte.

Ziel ist bei all den im Wohnraumentwicklungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen nicht nur die Schaffung von neuem, zusätzlichem Wohnraum, sondern auch eine verbesserte und qualifizierte Freiraumgestaltung, eine weitere soziodemografische Durchmischung mit neuen Wohnungstypen in Verbindung mit einer Integration des Quartiergedankens und natürlich die Berücksichtigung von modernen städtebaulichen Anforderungen an die Bestandsstrukturen. Hinzu kommt hierbei die Herausforderung der energetischen Sanierung im Hinblick auf die politisch beschlossenen Ziele der vereinbarten Klimaneutralität bis 2045.

Mit dem Projekt Hessenring 16 – 38 geht die gewobau Rüsselsheim seit dem Geschäftsjahr 2022 die Nachverdichtung/Innenentwicklung mit einer umfassenden Baumaßnahme vor Ort an.

Mit der Großmodernisierung der Bestandsgebäude gehen auch bauliche Anpassungen durch Aufstockung um ein Vollgeschoss einher. Durch die behutsame Einfügung

von Anbauten (Satelliten) kann ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung ohne hohen Flächenverbrauch möglich gemacht werden.

Das Projekt bietet die Möglichkeit, in zwei Bauabschnitten nicht nur die Bestandsgebäude energetisch auf einen neuen, energiesparenden, nachhaltigen und damit einen zukunftsweisenden baulichen und technischen Standard zu heben, sondern zudem neue Wohnungsgrundrisse und neue Wohnungstypen für künftige Mieter-Zielgruppen zu schaffen. So werden die vier Bestandsgebäude nicht nur mit der Dämmung der Gebäudehülle, neuen Fenstern, der Neuinstallation von Heizung mit Wärmepumpe und zentraler Warmwasserversorgung sowie Photovoltaikanlage ausgestattet, sondern erhalten im Zuge der Großmodernisierung auch neue, vergrößerte Bäder sowie Vorstellbalkone. Vor allem aber werden die bislang nur dreigeschossigen Bestandsgebäude mit einem weiteren Vollgeschoss in Holzleichtbauweise aufgestockt und bieten damit je Haus 12 neue Wohnungen. Auch die Fassaden werden aufgewertet und nach einem für das gesamte Quartier entwickelten Farb- und Materialkonzept gestaltet. Die in Holzrahmenbauweise zu erstellenden Anbauten sowie die Aufstockungen folgen dem Ideal der Materialgerechtigkeit und werden folgerichtig mit einer attraktiven und nachhaltigen Holzverschalung gestaltet.

Mit diesen Maßnahmen werden, bezogen auf den Zustand vor der Modernisierung, ca. 28 kg CO<sub>2</sub> im Jahr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. ca. 35 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Bauteil im Jahr eingespart. Die vier Bestandsgebäude verbessern sich aufgrund der Maßnahme somit von der Energieeffizienzklasse F zu A.

- **MINUS 28 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub> IM JAHR**
- **MINUS 35 Tonnen CO<sub>2</sub> PRO BAUTEIL UND JAHR**
- **ENERGIEKLASSE VON F zu A**

Im Zuge der Gesamtmaßnahme werden fünf Neubauten in Holzbauweise errichtet. Vier Gebäude werden als Anbauten mit einer Fuge an die Bestandsgebäude angeordnet und erschließen mit dem eingebauten Aufzug einen Bestandseingang sowie das Geschoss der Dachaufstockung. Ein freistehender Neubau ergänzt das Ensemble. Die Anordnung der Anbauten im Gebäudezwischenbereich der Außenanlagen wurde so gewählt, dass der vorhandene wertvolle Baumbestand erhalten werden konnte. Hierdurch, und in Unterstützung mit dem Farbkonzept, entstand eine aufgelockerte, adressbildende Anordnung der Baukörper entlang des Hessenrings.

Mit den vier Dachaufstockungen, den vier Satellitengebäuden und dem Punkthaus entstehen 52 neue Wohnungen vor Ort. Insgesamt werden nach Abschluss des Gesamtprojektes 124 energetisch modernisierte und Neubauwohnungen statt der vorherigen 72 unsanierten zur Verfügung stehen.

Damit ermöglicht die gewobau Rüsselsheim einen bedeutenden Beitrag zur Innenentwicklung im Wohngebiet Dicker Busch I ohne einen hohen Flächenverbrauch. Das Areal bietet mit der Neuordnung der Strukturen in der Gesamtwohnanlage somit auch einen städtebaulichen und freiräumlichen Mehrwert für die Bewohnerschaft. Die eindeutige Wegeführung, die klare Zuordnung von Funktionsflächen wie Pkw-Stellplätze und Müllentsorgungsplatz sowie ein größerer Hofcharakter an den Gebäuden präsentieren neue Qualitäten im Stadtraum. Nicht zuletzt können mit dem Neubau ergänzende neue Wohnungstypen entstehen, die zudem nach der Sanierung barrierefrei und mit neuen Grundrissen angeboten werden, was zusätzliche Möglichkeiten für eine sozialverträgliche Durchmischung für die zum Teil überalterte Wohnstruktur vor Ort bietet.

Die Bauzeit für das Gesamtprojekt ist bis Anfang 2025 terminiert, nach Abschluss des zweiten Bauabschnittes, der im Geschäftsjahr 2023 begonnen wird.



Visualisierung der Satellitengebäude mit farbigen Außentreppenhäusern

# DIE GASKRISE

## HEIZEN, WARMWASSER, STROMVERBRAUCH UND KLIMAWANDEL

### DAS NUTZERVERHALTEN VON MIETERN IM FOKUS

ZUM KOMFORT DER MODERNEN WOHNUNG GEHÖRT HEUTE GANZ SELBSTVERSTÄNDLICH DIE HEIZUNG UND DIE WARMWASSERZUFUHR IN KÜCHE UND BAD UND WIE WARM ES DABEI ZUGEHEN DARF, BESTIMMT JEDER SELBST. DACHTEN ALLE BETEILIGTEN BISHER.



Seit dem Beginn des Ukraine-Krieges und des damit einhergehenden gesellschaftlichen Diskurses zum befürchteten Gasmangel und der dann ausgerufenen Gaskrise im Jahr 2022 rückte das Thema des Energieverbrauchs in Wohnungen immer stärker in den Fokus.

Die Schonung der Ressourcen war auch in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit dem Klimawandel für die Wohnungsunternehmen immer ein Thema. Klimaschutz und Klimaanpassung sind wesentliche Aufgaben der Zukunftssicherung, für die insbesondere Strategien von Immobilien und Wohnungsunternehmen gefragt sind.

Auch die gewobau hat in den letzten rund 20 Jahren verstärkt und bewusst in den Bereich energetische Modernisierung und Sanierung investiert. Immerhin gilt der Immobiliensektor als einer der Schlüsselfaktoren beim Klimaschutz. Immobilien tragen zusammen mit der Bauwirtschaft weltweit etwa 40 Prozent zu den Kohlendioxid-Emissionen bei. In Deutschland sind Gebäude für etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Bei der gewobau Rüsselsheim sind bereits mehr als 55 Prozent der Wohnungen wärmedämmte, was sich günstig auf den Heizverbrauch auswirken sollte. Weitere Dämmmaßnahmen kommen in den nächsten Jahren nach und nach hinzu. Die zum Teil dennoch höheren Heizkosten, die immer noch in wärmedämmten Gebäuden zu verzeichnen sind, haben jedoch vor allem mit dem jeweiligen Verhalten von Nutzern zu tun.

Im Gebäudebereich gibt es sehr viele Optionen, die zudem Potenziale zur Reduktion von Treibhausgasen haben, seien es neue Technologien mit neuen energiesparenden und erneuerbaren Energien beim Heizen/der Warmwasserbereitung und der Stromgewinnung sowie die Reduktion von Energieverbrauch wie Dämmmaßnahmen und optimierte Einstellungen in der Haustechnik. Neben den technischen Strategien für Gebäude und Quartier gewinnt die Einbindung der Nutzer durch adäquate Nutzerkonzepte aber immer mehr an Bedeutung.

Seit vielen Jahren informiert die gewobau deshalb gerade zu Beginn der Heizperiode über das richtige Heizen und Lüften der Wohnräume in der Herbstausgabe des Kundenmagazins HALLO NACHBAR und mit Beiträgen und Erklärvideos auf der Internetseite des Unternehmens und in den Social Media: seit dem Jahr 2021 beispielsweise mit Sonderbeiträgen zur neu eingeführten CO<sub>2</sub>-Steuer. So wurde Heizen seit dem Jahr 2021 aufgrund der CO<sub>2</sub>-Steuer teurer. Die neue Abgabe betraf zwar jeden Verbraucher, neben vielen Konsumgütern und dem Tanken vor allem aber auch das Heizen. Diese Verteuerung konnten Mieter aber erst bei der nächsten Betriebskostenabrechnung im Jahr 2022 sehen.

Dieses Thema der Aufschläge für das Heizen, die zur reinen Verbrauchsrechnung hinzukamen, wurde durch die Gasmangellage im Jahr 2022 thematisch überlagert.

# DIE BEGINNENDE GASMANGELLEGE

Die gewobau verstärkte im Zuge der Diskussion zum Klimaschutz und zur Klimaneutralität und dann im Jahr 2022 mit der beginnenden Gasmangellage ihre Kommunikation und Information für die Mieterschaft mit einer eigenen thematischen Kommunikationsstrategie und erarbeitete eine Roadmap für alle Kommunikationskanäle. Diese umfassen die Internetseite mit eigenem Menüpunkt Energiesparen, das Kundenmagazin „HALLO NACHBAR“ mit jährlich vier Ausgaben, regelmäßige Unternehmens-Newsletter, Info-Flyer, Briefe/E-Mail-Korrespondenz, Erklärvideos auf YouTube und auf der Internetseite, digitale Hausinfotafeln, telefonische Beratung, persönliche Ansprache auch durch für Mieter kostenfreie Energieberatung, Mieterordner mit schriftlichen Hinweisen und Merkblättern zum Einzug und spezielle Mieterversammlungen zum Thema „Energieeinsparung“.

Eine eigens dafür eingerichtete Arbeitsgruppe „Maßnahmen zur Energieeinsparung“ mit Mitarbeiter/Abteilungsleitungen aus den Abteilungen Wohnungswirtschaft, der Technischen Abteilung Service und Stabsstellen Unternehmenskommunikation und Dienstleistungen beschäftigte sich unter der Leitung

der Geschäftsführung in bislang 15 Sitzungen mit den technischen Maßnahmen und mit den Möglichkeiten und Herausforderungen zur Nutzerkommunikation.

Um die Mieter umfassend und zielgerichtet zu informieren und zum Thema zu beraten, wurden Infobeiträge zur Energieeinsparung/CO<sub>2</sub>-Einsparung in Form von Artikeln und eines Gewinnspiels bezüglich Energietipps von Mietern im Kundenmagazin, eine mehrsprachige Info-Broschüre zur gewobau-„Energieberatung für Mieter\*innen“ mit umfangreichen Tipps für den Alltag, Info-Schreiben für alle Mieter zu den Themen einheitliche Heizungs-Nachtsenkung und weiteren technischen Maßnahmen in den Wohngebäuden sowie Mieterversammlungen in den Wohnquartieren erarbeitet und umgesetzt. Dafür wurden zudem EnergiesparKits der Hessischen Landesregierung und gewobau-eigene Temperaturkarten für die Mieterschaft bestellt und verteilt. Auch die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2022 für das Jahr 2021 wurde für die Information genutzt. Außerdem gab es Aushänge in den Wohngebäuden mit hohem Verbrauch sowie weitere Informationen rund ums Thema Energieeinsparung über Hausinfotafeln und digitale Hausinfotafeln.



Zusammen mit der Beteiligung an der Energiespar-kampagne der Stadt Rüsselsheim am Main wurde der Fokus verstärkt auf die Wohnungsnutzer gelenkt. Alle drei Partner der städtischen Energiesparkampagne, neben der gewobau waren auch die Stadtwerke Rüsselsheim beteiligt, initiierten eine Informationsaktion mit Plakaten und Bannern, regelmäßigen Pressegesprächen und Informationen mit Appellen zum Einsparen von Heizwärme, Warmwasser und Strom im gesamten Stadtgebiet und in Publikationen. Neben der Veröffentlichung im Kundenmagazin „HALLO NACHBAR“ brachte die gewobau die verschiedenen Info-Plakate auch an ihren Liegenschaften an.

Die gewobau bietet ihren Mietern seit 14 Jahren kostenfreie Energieberatungen durch zertifizierte Energieberater an. Insgesamt über 2.400 Beratungen wurden durchgeführt. Die Annahmequote liegt zwischen 80 und 90 Prozent, insbesondere bei Neubauten und Modernisierungen.



Oben: Das Erklärvideo zum richtigen Gebrauch des Thermostatventils auf der gewobau-Internetseite

Links: Dämmmaterial für Hausfassaden

Rechts: Plakat der gemeinsamen Plakataktion zum Energiesparen von gewobau, Stadtwerken und Stadt Rüsselsheim am Main

## ENERGIEVERBRAUCH IST GESUNKEN

Der tatsächliche Gasnotstand trat glücklicherweise nicht ein. Die Gasspeicher blieben gefüllt, was verschiedenen Maßnahmen der Bundesregierung zu verdanken ist, die Gaslieferungen sicherzustellen. Aber es wurde auch weniger Gas für die Heizung und die Warmwasserbereitung verwendet als in den früheren Jahren, zudem der Winter 2022/2023 ein milder Winter war. 21 Prozent weniger Gas, das sind 1,4 Millionen Kilowattstunden weniger, verbrauchten die Mieter der gewobau. Dazu trugen vor allem auch die einheitlichen Heizungseinstellungen sowie die Nachtabsenkung der zentralen Heizanlagen bei. Die überwiegende Mehrheit der Mieter akzeptierten diese Einstellungen, nur drei Prozent der Mieter fragten nach.

Die gewobau wird weiter daran arbeiten, das Verbrauchsverhalten der Mieterschaft zu mehr Einsparung zu beeinflussen. Neben den bisherigen Informa-

tionsmaßnahmen werden auch das gewobauMobil im Winter mit Vor-Ort-Beratung in den Quartieren zum Schwerpunkt Heizen & Lüften eingesetzt werden sowie neue Kommunikationsformen wie Multiplikatorenkampagnen wie „Botschafter Klimaheld – vom Vielverbraucher zum Klimahelden“, monetäre Anreize und die Beratung durch Integrationslotsen genutzt.

Weil Nutzer, die ihren Verbrauch kennen, eher einsparen, wird auch die Information zum tatsächlichen Verbrauch in den Wohnungen ein wichtiges Kommunikationstool werden. Deshalb wurden zunächst bei einigen Vielverbraucher-Mieterhaushalten intelligente Heizkörperventile mit Info zum monatlichen Energieverbrauch eingesetzt.

Die Information zum monatlichen Energieverbrauch ist ebenfalls als flächendeckendes Infoangebot an die Mieter über den Ablesedienstleister mit eingerichtet.

**IM WINTER 2022/2023  
VERBRAUCHTEN DIE MIETER DER GEWOBAU  
21 % WENIGER GAS  
= MINUS 1,4 Mio. kWh**



Dropflag „Energiekrise“ als Eyecatcher für Mieterversammlungen

*Oben: Das gewobauMobil ist auch im Winter unterwegs zu Energieberatungen für Mieter*

*Mitte: gewobau-Temperaturkarten unterstützen die Energiesparkampagne*



**Torsten Regenstein,  
Geschäftsführer gewobau**

*„Insgesamt konnte die gewobau in den letzten Jahren noch durch ihre Verhandlungen für günstige Gas- und Strompreise für ihre Mieter\*innen sorgen, das ändert sich nun“, erklärt gewobau-Geschäftsführer*

*Torsten Regenstein. Er weist darauf hin, dass sich wegen des Klimawandels und der Klimaschutzziele hier auf Dauer die Preise erhöhen werden und die CO<sub>2</sub>-Steuer noch obendrauf kommt.*

*gewobau-Beratung zum Einbau von intelligenten Thermostatventilen*



## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Rüsselsheim am Main. Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet und verwaltet zum 31.12.2022 insgesamt 6.521 eigene Wohnungen in Rüsselsheim am Main sowie 1.847 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 31.12.2022) unterliegt die Gesellschaft bei Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze politischem Einfluss durch Magistrat und Stadtverordnetenversammlung. Der politische Raum bekennt sich einheitlich und parteiübergreifend unverändert deutlich zu seinem kommunalen Wohnungsunternehmen.

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

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Vorzeichen für das Geschäftsjahr 2022 waren durch die anhaltende Covid-19-Pandemie bereits schwierig. Durch den im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine wurde die wirtschaftliche und humanitäre Lage dramatisch verschlechtert. Mit dem Krieg und der daraus resultierenden Energiekrise sowie Lieferengpässen bei Materialien wie u. a. Eisen und Stahl und Nahrungsmitteln wie Getreide spitzte sich die Lage mit einer in den vergangenen Jahrzehnten noch nie dagewesenen Inflationsrate zu. Diese lag im Herbst 2022 bei über 10 %.

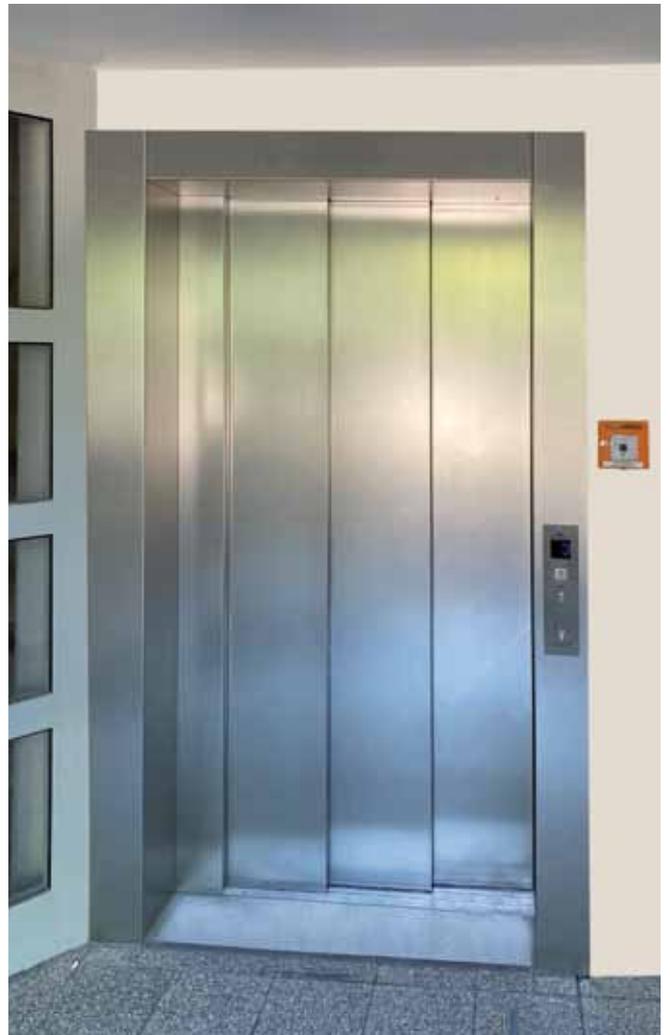
Im Jahresdurchschnitt lag die Inflationsrate im vergangenen Jahr bei 7,9 %. Die Verbraucher zahlten vor allem mehr für Energie und Nahrungsmittel. So prägten die Teuerungsraten den gesamten Jahresverlauf.

Im Zuge dessen erhöhte die EZB im Juli 2022 erstmals seit mehr als zehn Jahren die Leitzinsen. Anschließend folgten bis zum Jahresende drei weitere Zinserhöhungen, um der hohen Inflation entgegenzuwirken. Noch nie zuvor, seit Einführung des Euros, stiegen die Leitzinsen innerhalb eines Jahres stärker als 2022.

Nach dem pandemiebedingten Einbruch erholten sich viele Volkswirtschaften unerwartet zügig. Dies ist überwiegend auf eine deutliche Wiederbelebung der Nachfrage zurückzuführen.

Durch das erhöhte Nachfrageaufkommen auf den Märkten wurden die internationalen Lieferketten stark strapaziert, was u. a. auch zu höheren Energierohstoffpreisen geführt hat.

Neben dem enormen Anstieg der Verbraucherpreise führte der Krieg in Europa zu erheblichen Sanktionen der EU-Mitgliedsstaaten sowie weiterer westlicher Industriestaaten gegen Russland.



*Oben links: Blick in die Technikzentrale des modernisierten Aufzuges Bonner Straße 64*

*Oben rechts: Ansicht des neuen Aufzuges Bonner Straße 64*

*Unten: Die neue Heizzentrale in der Georg-Treber-Straße 70 – 72*



*Der modernisierte und neu eingerichtete Gemeinschaftsraum mit Küche in der Seniorenwohnanlage Faulbruchstraße 31 – 35*

Durch die hohen Abhängigkeiten der Sanktionsstaaten vom russischen Erdgas nutzte Russland dies, um einen teilweisen Lieferstopp beim Erdgas durchzuführen. Die Energiepreise waren der Hauptantreiber der starken Inflation. So zahlten die deutschen Haushalte im Jahresdurchschnitt fast die Hälfte mehr für Gas als noch vor einem Jahr.

Die starke Inflation, Lieferengpässe und Risiken der Energieversorgung belasteten die deutsche Konjunktur. Das reale kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist mit 1,9 % Steigerung gegenüber dem Vorjahr hinter den zu Jahresbeginn erwarteten Prognosen zurückgeblieben. Global wuchs das BIP im Jahr 2022 um 2,9 %.

Die Lieferengpässe, Materialknappheit und gestiegene Energiepreise – die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges – haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst.

Im Jahresdurchschnitt 2022 waren nahezu alle Baumaterialien nochmals deutlich teurer als im Vorjahr, in dem es bereits hohe Kostensteigerungen gegeben hatte.

Preissteigerungen zwischen 30 % und 40 % bei besonders energieintensiv hergestellten Baustoffen wie u. a. Stahl, der in Verbindung mit Beton für den Rohbau benötigt wird, sind nur ein Beispiel. Der Preisanstieg beim Dieseldieselkraftstoff belastet die Baubranche ebenfalls, dieser lag 2022 durchschnittlich bei 42 % gegenüber 2021. Der Kraftstoff wird vor allem für den Betrieb von Baumaschinen und im Transport benötigt.

Neben den Baumaterialpreisen verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden durchschnittlich um 16,4 % zum Vorjahr 2021.

Seit der Erhebung der Daten 1958 gab es noch nie zuvor eine solche Erhöhung. Es besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten werden. Für die beiden kommenden Jahre wird aktuell eine Abkühlung der Inflation erwartet, doch weitere Energie- und Lebensmittelpreissteigerungen könnten die Gesamtinflation weiterhin hoch halten. Der kontinuierlich hohe Preisauftrieb lässt die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken und somit die Konsumkonjunktur abkühlen.

Die im laufenden Jahr 2023 höheren Tarifabschlüsse dürften wiederum die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern, sodass auch die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen wieder zulegt und einen Wachstumskurs bewirkt.

Nachdem bereits im Jahr 2021 die Bruttowertschöpfung durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe deutlich zurückgegangen war, verlor diese im Jahr 2022 weiter an Boden und sank um 2,3 %.

Neben den steigenden Baukosten führten auch schlechtere Finanzierungsbedingungen sowie der Material- und Fachkräftemangel zu spürbaren Investitionszurückhaltungen und Stornierungen in der Baubranche.

Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Dies ist auch auf die mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen

Verschärfungen der Förderbedingungen durch die Bundesregierung zurückzuführen. Jahrelang war der Wohnungsbau eine der treibenden Kräfte unter den Bausparten, nun sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar deutlich stärker als die Bauinvestitionen insgesamt.

Im Jahr 2022 flossen rund 293 Mrd. Euro in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände. Mit 62 % Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen konnte der Wohnungsbau das Niveau der Vorjahre nicht halten bzw. ausbauen, diese sind 2022 rückläufig. Zum Vergleich konnte der Wohnungsbau seinen Anteil in den vergangenen fünfzehn Jahren kontinuierlich um 6 % steigern.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen im Wohnungsbau weiter zurückgehen. Laut Prognosen sogar um 3,5 % bis 3,9 %. Ein Grund ist, dass der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten. So dürften sich die Gewichte innerhalb der Bauinvestitionen zugunsten des Bestandes verschieben.

Die Wohnungsbaugenehmigungen sind im Jahr 2022 ebenfalls zurückgegangen. Es wurden für rund 350.000 neue Wohnungen Genehmigungen auf den Weg gebracht, somit 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr 2021.

Auch die Baufertigstellungen sind deutlich rückläufig, so wurden im Jahr 2022 rund 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Abwärtstrend aus dem Vorjahr setzte sich somit fort und die Zahl der Baufertigstellungen sank um rund 4,6 %. Mit Blick in die Zukunft rechnet man in der Wohnungswirtschaft mit einem weiteren Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau auf nur 242.000 Wohnungen 2023 und nur 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Das wäre 2023 ein Rückgang um 14 % und 2024 um 11 % weniger Wohnungen, die auf den ohnehin weiter angespannten Wohnungsmarkt kommen würden. Das Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 neue Wohnungen jährlich fertigzustellen, rückt damit immer weiter in die Ferne.

Durch die weiterhin vorhandene Wohnungsknappheit im Rhein-Main-Gebiet, die sich auch an den aktuell gelisteten Wohnungssuchenden bei der gewobau von rund 1.800 Interessenten widerspiegelt, gilt es für die gewobau daher einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit, weiter Neubauten zu erstellen und parallel die energetische Sanierung voranzutreiben, zu finden.

## GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

### GESCHÄFTSVERLAUF

#### Immobilienbestand

Der von der gewobau bewirtschaftete Immobilienbestand gliederte sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt auf:

	2022 Anzahl	2021 Anzahl
Mietwohnungen	6.521	6.507
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung (SAS)	14	14
Gewerbliche Einheiten	31	30
Garagen/Stellplätze	1.723	1.628
Sonstige Einheiten/GU	92	78

Von den 6.521 Mietwohnungen sind 2.015 öffentlich gefördert, das entspricht weiterhin einem prozentualen Anteil von 31 %, also rund einem Drittel des Bestandes. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich in den nächsten Jahren jedoch reduzieren, da viele bestehende Belegungs- und Mietpreisbindungen sukzessive auslaufen. Eine Möglichkeit, diesen Trend zu stoppen, ist, die vorhandenen Belegungsbindungen zu verlängern oder weiterhin in großem Umfang öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. In Anbetracht der nochmals deutlich gestiegenen Baupreise bleiben Neubaumaßnahmen als Einzelfallentscheidungen zu prüfen. Sie sind abzuwägen unter Berücksichtigung der Finanzierungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.



*Kinder der Goetheschule bemalen mit Künstlerin Heidi Werkmann und ihren Lehrerinnen die Wand des Garagenhofes in der Hans-Sachs-Straße*

Von den 6.521 Mietwohnungen verfügen 299 Wohnungen 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.

Im Jahr 2022 befand sich der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Am Friedensplatz noch in der abschließenden Bauphase, dennoch konnten Teile des Neubaus bereits bezugsfertig übergeben werden, insgesamt somit 44 Wohnungen der Häuser 2 – 4. Mit der kompletten Fertigstellung des Bauprojekts wird im Laufe des Jahres 2023 gerechnet. Zudem wurde u. a. im Bereich des Wohngebiets Dicker Busch ein Parkdeck als Stahlkonstruktion mit insgesamt 69 Stellplätzen 2022 fertiggestellt.

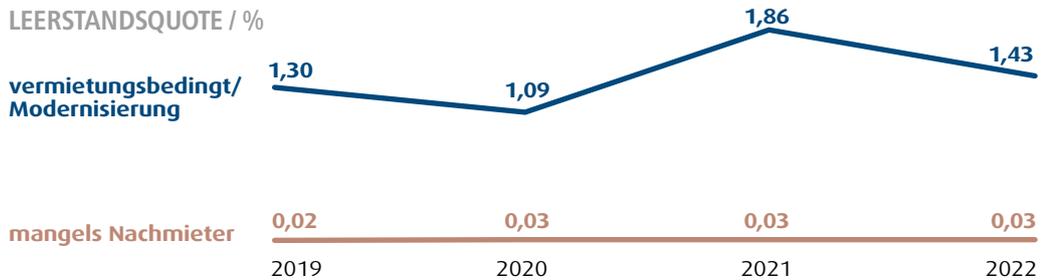
Durch Umnutzung von 15 Wohneinheiten in Gästeapartements und den Abbruch weiterer 15 Einheiten wurde die Zahl der Wohnungen um 30 Einheiten verringert.

Insgesamt möchte die gewobau mittelfristig in den kommenden fünf Geschäftsjahren weitere 190 Mio. Euro für den Neubau und die Sanierung des Bestandes investieren. Hierbei werden voraussichtlich rund 232 zusätzliche Wohnungen entstehen.

## Leerstand

Am 31.12.2022 standen insgesamt 93 Wohnungen leer (i. Vj. 123). Dieses Ergebnis liegt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der alten Bundesländer und auch unter dem Niveau von anderen großen Wohnungsunternehmen in der Region. Der Leerstand mangels Nachmieter betraf lediglich 2 Wohnungen. 30 Wohnungen konnten wegen Durchführung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die Vermietung gegeben werden. Weitere 42 Wohnungen standen aufgrund geplanter Modernisierungen leer. Zusätzlich standen 4 Wohnungen wegen Mietvertragsvorbereitungen leer und 15 Wohnungen wegen Abriss. Die gesamte Leerstandsquote bei Wohnungen betrug zum 31.12.2022 1,40 %.

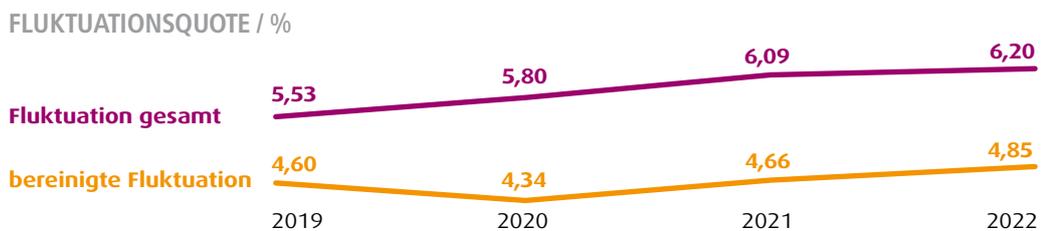
Die in diesem Zusammenhang entstandenen Erlösschmälerungen betrugen TEUR 619,5.



## Fluktuation und Neuvermietungsgeschäft

Aufgrund neuer Auswertungsmöglichkeiten durch „immotion“ und „avestrategy“ werden in diesem Geschäftsbericht anstatt der Kündigungseingänge die tatsächlichen Auszüge ausgewertet. Die Vergleichbarkeit mit den vergangenen Geschäftsberichten ist demnach nur eingeschränkt möglich. Gegenüber der bisherigen Auswertung der Kündigungseingänge ist die neue Auswertung der Auszüge genauer, da sich Änderungen durch das Zurückziehen von Kündigungen seitens der Mieterschaft nicht mehr ergeben können.

2022 erhöhte sich die Zahl der Auszüge gegenüber den Kündigungen des Vorjahres. Waren es im Vorjahr 396 Mietparteien, so wurden bis zum 31.12.2022 404 Auszüge verzeichnet. 21,78 % der bearbeiteten Kündigungen sind auf einen Umzug innerhalb der gewobau zurückzuführen.



1.836 Mietinteressenten waren zum Jahresende 2022 bei der gewobau registriert, im Vorjahr waren es 1.587, über das gesamte Geschäftsjahr gesehen haben 2.723 Mietinteressenten den Online-Interessentenbogen bei der gewobau ausgefüllt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist damit weiterhin sehr hoch, insbesondere Dreizimmerwohnungen sind begehrt.

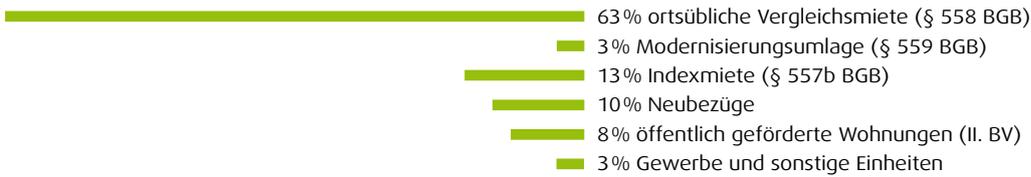
Insgesamt haben 387 Haushalte bei der gewobau im Geschäftsjahr 2022 eine Wohnung neu angemietet (Vj. 368).

## Ertragsituation – Mietenentwicklung

2022 wurden moderate Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten für rund 3.904 Einheiten vorgenommen. Davon sind Mieterhöhungen für 3.736 Wohnungen nach § 557b bis § 559 BGB sowie nach der 2. Berechnungsverordnung ausgesprochen worden. Bei 28 Gewerbeeinheiten wurden die Mieten ebenfalls angepasst. Erstmals vermietet wurden 44 Wohnungen, 95 Parkflächen sowie eine Gewerbeeinheit.

Insgesamt haben sich die Sollmieten für Wohnungen um TEUR 962,1 erhöht, für gewerbliche und sonstige Einheiten um TEUR 182,1.

## MIETERHÖHUNGEN IM BESTAND UND NEUVERMIETUNGEN

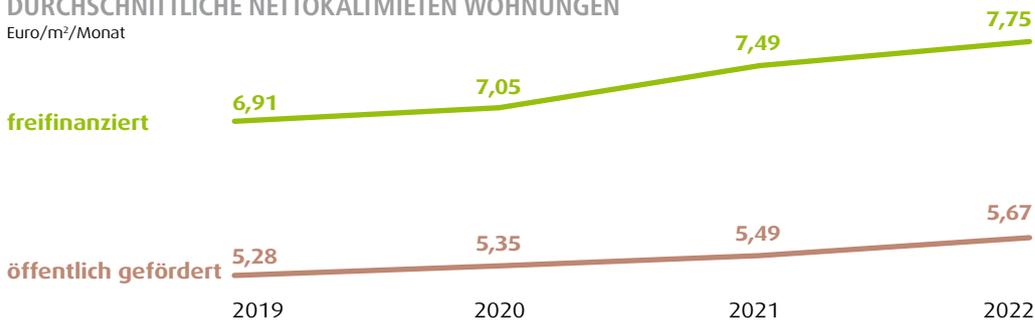


Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr weiter angestiegen, von 6,83 auf 7,07 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Die Steigerung betrug im freifinanzierten Wohnungsbestand 3,47 %. Die Mietsteigerung im abgelaufenen Geschäftsjahr kam hauptsächlich durch Neubezüge sowie durch Mieterhöhungen nach § 558 BGB und Mieterwechsel zustande.

In den öffentlich geförderten Beständen betrug die Steigerung der Mieten 3,27 %.

## DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMieten WOHNUNGEN

Euro/m<sup>2</sup>/Monat



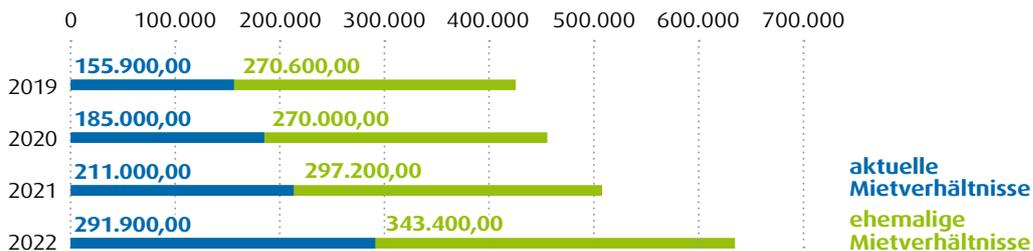
Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,75 Euro/m<sup>2</sup> monatlich im freifinanzierten Bereich zählt die gewobau innerhalb der Metropolregion Rhein-Main unverändert zu den günstigen Wohnungsanbietern. In Rüsselsheim am Main selbst liegt der Marktmietendurchschnitt über alle Wohnungen laut F+B, eines renommierten, in Hamburg ansässigen Marktforschungsinstituts, bei 10,62 Euro/m<sup>2</sup>.

## Mietrückstand

Die Mietrückstände sind im Vergleich zum Vorjahr um 25,01 % gestiegen. Sie betragen zum Jahresende insgesamt 635,3 TEUR.

## FORDERUNGEN AUS AKTUELLEN UND BEEENDETEN MIETVERHÄLTNISSEN

EURO



## Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

- Neubau eines Parkdecks in der Robert-Bunsen-Straße 45 – 49
- Aufzugseinbau in der Böcklinstraße 3
- Aufzugsmodernisierung in der Bonner Straße 64
- Energetische Großmodernisierung in der Paul-Ehrlich-Straße 15 – 23
- Großmodernisierung in der Robert-Bunsen-Straße 47

Zum Bilanzstichtag im Bau befanden sich die Neubaumaßnahmen in der Frankfurter Straße 9 – 17 mit dem Neubau „Wohnen Am Friedensplatz“, der Masurenweg 9, hier entstehen 18 Familienwohnungen inkl. einer Kinderkrippe im EG, sowie der Neubau in der Moritz-von-Schwind-Straße 11 mit insgesamt 24 Wohnungen.



Einweihung der Ausleihstation für E-Lastenräder im Berliner Viertel mit Vertretern des Anbieters Carré Mobility (links) und gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein (rechts) mit der Leiterin der Abteilung Wohnungswirtschaft Anke Luciano (2. von rechts) und Mitarbeiterinnen der gewobau-Zukunftswerkstatt

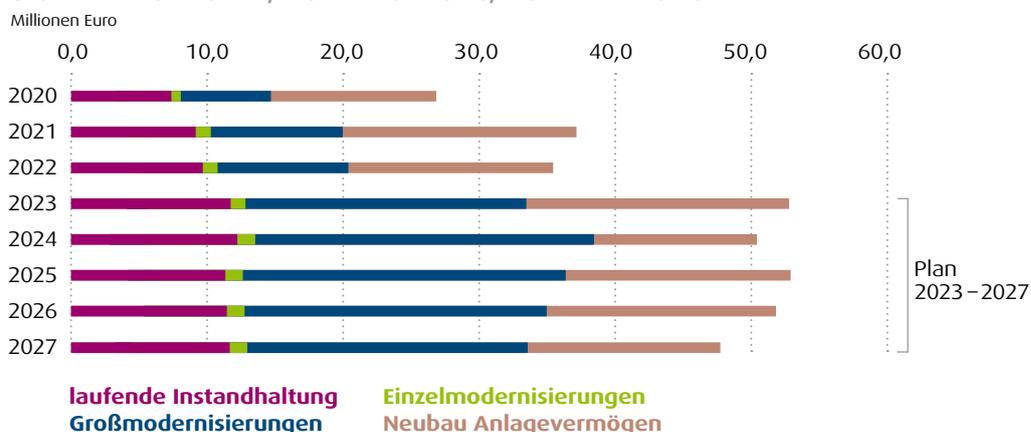


Das „Eingangstor“ zum „Malerviertel Haßloch-Nord“ auf der Freifläche der Wohnanlage Lenbachstraße 17 – 27 lädt zur Besichtigung der Kunstwerke im Wohnquartier



Beim Großprojekt „Wohnen Am Friedensplatz“ wurde ein Teil der Wohnungen bereits bezugsfertig und vermietet zum Jahresende 2022. Die vollständige Fertigstellung der Neubaumaßnahme ist mit insgesamt 78 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in diesem Jahr vorgesehen. Inklusive der hierfür bisher angefallenen Kosten und Bauvorbereitungskosten für weitere Maßnahmen betragen die Investitionen für Neubau und Modernisierung im Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 26.279,5.

#### GESAMTINVESTITIONEN, MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG



#### Mittel- und langfristige Wirtschaftsplanung

Die gewobau hat im Dezember 2022 einen langfristigen Wirtschaftsplan bis 2032 aufgestellt und diesen im Mai 2023 bis zum Jahr 2027 aktualisiert. In diesem Zeitraum zwischen 2023 und 2027 werden voraussichtlich rund 255,8 Mio. Euro investiert. Davon fallen rund 78,4 Mio. Euro für Neubauten und die damit verbundene Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an. Für energetische Großmodernisierungen im Bestand sind ca. 111,7 Mio. Euro in der Planung veranschlagt. Zudem kommen rund 65,7 Mio. Euro für die Instandhaltung des Immobilienbestandes hinzu.

Aufgrund der deutlich veränderten Rahmenbedingungen wie des starken Baukosten- und Zinsanstiegs, der Verfügbarkeit von Handwerkern und Planungsbüros, anhaltender Liefer-schwierigkeiten bei Bauprodukten sowie des Wegfalls von Fördermitteln in Verbindung mit den deutlich gestiegenen Energiepreisen beschäftigt sich die gewobau seit Mitte 2022 damit, die künftigen Investitionen stärker am energetischen Bereich auszurichten. In der Vergangenheit flossen 2/3, also ein Großteil der Investitionen in den Neubau und rund 1/3 in die Sanierung des Bestandes. Grundsätzlich wird die gewobau zunächst mittelfristig das jährliche Investitions-

volumen von rund 34 bis 40 Mio. Euro gleichermaßen auf die Bestandssanierung und den Neubau verteilen. Das langfristige Ziel wird es allerdings sein, das aktuelle Verhältnis umzukehren, denn nur durch diese Erhöhung der Sanierungsquote von aktuell 1 % auf dann 2,5 % wird es möglich sein, die Klimaneutralität des Wohnungsbestandes bis 2045 zu erreichen.

### Verkauf von Opel-Flächen

Die Grundstücke des alten Opel-Areals von etwa 120 Hektar stehen durch den Stellantis-Konzern kurz vor dem Verkauf. So ist angedacht, dass zukünftig nicht mehr selbst benötigtes Gelände schnellstmöglich an einen Projektentwickler verkauft wird. Laut Stellantis und Stadt Rüsselsheim wird das wirtschaftlich und konzeptionell attraktivste Angebot im Einklang mit dem Rahmenkonzept der Stadt entscheiden.

Für die Stadt Rüsselsheim bedeutet das zugleich ein enormes Entwicklungspotenzial, das das weitläufige Werksgelände im Innenstadtbereich bietet.

## PERSONAL / AUSBILDUNG / ORGANISATION

### Personal

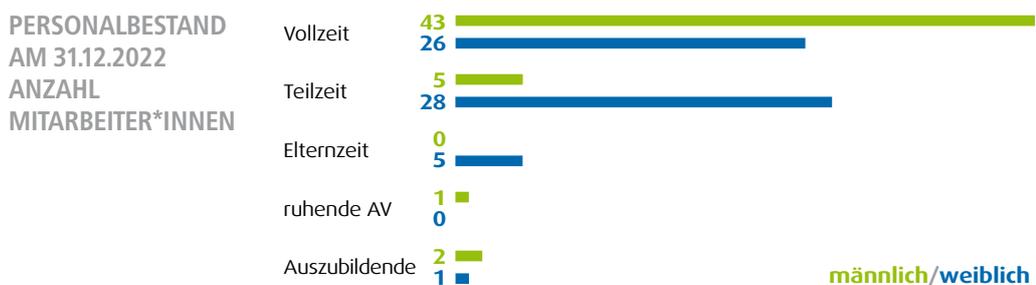
Zum 31.12.2022 waren bei der gewobau 108 Mitarbeiter\*innen beschäftigt. Davon waren 102 Personen aktiv in der gewobau tätig (einschließlich der drei Auszubildenden).

Von den aktiv Beschäftigten arbeiteten 69 Beschäftigte in Vollzeit und 33 Beschäftigte in Teilzeit.

Obwohl im Vergleich zu 2021 die Mitarbeiterzahl um ein Beschäftigungsverhältnis sank, stieg der Anteil der aktiv Beschäftigten an. Ausschlaggebend hierfür ist die Tatsache, dass im Vergleich zu den Vorjahren sich erstmals die Zahl der in Mutterschutz und Elternzeit befindlichen Mitarbeiterinnen auf sechs verringerte; zudem besteht seit mehreren Jahren ein krankheitsbedingt ruhendes Arbeitsverhältnis.

Dem Regiebetrieb waren zum Stichtag unverändert 10 Mitarbeiter\*innen zugeordnet.

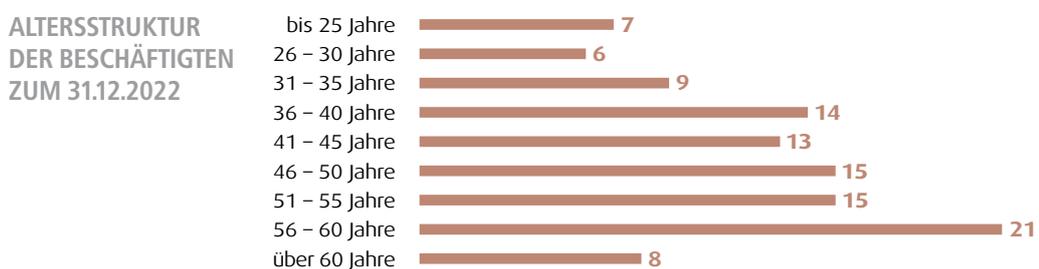
Drei junge Menschen werden derzeit bei der gewobau zur/zum Immobilienkauffrau/-mann ausgebildet.



### Altersstruktur der Beschäftigten zum 31.12.2022

Das Durchschnittsalter der Beschäftigten der gewobau ist minimal auf 45,82 Jahre gestiegen. Dies hängt trotz vieler Neueinstellungen damit zusammen, dass aufgrund der Berufserfahrung verstärkt ältere Bewerberinnen und Bewerber eingestellt werden.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit erhöhte sich auf 11,87 Jahre.



### **Personalentwicklung**

Im Jahr 2022 wurde der reguläre zweite Durchlauf der Personalentwicklungsgespräche durchgeführt, sodass alle Mitarbeiter der gewobau mit Ausnahme der neu eingestellten ein solches Gespräch durchlaufen haben. Neben den Gesprächen zur leistungsorientierten Bezahlung, die aufgaben- und zielfokussiert sind, gelten nun die Gespräche über Kompetenzen und persönliche und fachliche Entwicklungen und Veränderungen als etabliert.

### **Berufliche Weiterbildung**

Die Gesamtkosten für Weiterbildungsmaßnahmen beliefen sich 2022 auf insgesamt rd. 112.000 Euro inkl. Fahrtkosten und befinden sich damit auf Vorjahresniveau.

Vor der Corona-Pandemie betragen die Weiterbildungskosten jährlich stabil rd. 140.000 Euro inklusive Fahrtkosten. Die Einsparungen von 30.000 Euro sind auf den Wegfall von Fahrtkosten durch die Zunahme von digitalen Angeboten in Form von Webinaren oder hybriden Veranstaltungen zurückzuführen. Insgesamt nahmen 60 Mitarbeiter an 78 Fortbildungen und Veranstaltungen teil. Hinzu kommt die Teilnahme an kostenlosen Webinaren und Arbeitskreisen, die seit der Corona-Pandemie in digitaler Form kostenlos angeboten werden und zu denen sich die Mitarbeiter selbst anmelden.

### **Personalmarketing**

Zum Ausbau der Arbeitgebermarke der gewobau Rüsselsheim erfolgten auch 2022 weitere Maßnahmen und Vorbereitungen.

Der „Fortschrittsindex Vereinbarkeit“ weist sichtbar mit einem Siegel auf die familienorientierte Unternehmenskultur hin und kann beim Bundesfamilienministerium beantragt werden. Die Kennzahlen der gewobau wurden zwischenzeitlich eingetragen, die Freischaltung des Siegels ist erfolgt.



Zur frühzeitigen Mitarbeiterbindung und strukturierten Einarbeitung ist das im Herbst 2021 implementierte Modul für das sog. Onboarding 2022 erstmalig zur Anwendung gekommen. Die Rückmeldungen der neuen Mitarbeiter sind äußerst positiv. Seitdem wurden das Modul und die darin erfassten Arbeitsschritte und Informationen stetig von der gewobau erweitert. Sobald der Arbeitsvertrag unterschrieben wurde, erhalten die zukünftigen Arbeitnehmer immer wieder neue interessante Informationen über die gewobau als Arbeitgeber (z. B. Abfrage des JobTickets, Informationen zur Parkplatzsituation und zum ersten Arbeitstag).

### **Corona-Pandemie**

Während im Frühjahr 2022 die Corona-Pandemie noch erhebliche Auswirkungen auf den Unternehmensalltag hatte, wurden die diesbezüglichen Maßnahmen, ebenso wie im gesellschaftlichen Kontext, im Laufe des Jahres immer weiter aufgehoben. Einige Maßnahmen wurden dann teilweise im Herbst wiederaufgenommen. So trat die im Sommer entfallene Maskenpflicht in den Fluren des Verwaltungsgebäudes für den Herbst und Winter wieder in Kraft.

### **Psychische Gefährdungsbeurteilung**

Im Jahr 2016 wurde bei der gewobau die erste psychische Gefährdungsbeurteilung durchgeführt. 2019 folgte die letzte große Mitarbeiterbefragung. Die vielen Veränderungen, die allein durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurden, als auch gewobau-interne Veränderungen wie die ERP-Umstellung 2021, veranlassten die gewobau zu einer erneuten Befragung zur Ermittlung der psychischen Gefährdungsbeurteilung. Die Befragung fand im Juni/Juli 2022 erstmals als Online-Befragung statt. Die Teilnahme war sehr hoch und die Ergebnisse deutlich besser als bei der ersten Befragung. Lediglich in drei Themenstellungen wurde ein Handlungsbedarf festgestellt, wobei ein Handlungsfeld die ERP-Umstellung war. Daher wurden drei entsprechende Workshops geplant, ein Workshop jedoch erst für das kommende Jahr 2023. Daher wird der konkrete Maßnahmenplan erst im Laufe des Jahres 2023 erstellt und verabschiedet.

### **Initiative Wohnen.2050 – Pionierthema Nutzerverhalten**

Das Ziel der Bundesregierung, Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen bzw. Emissionen nur noch im geringen Umfang auszustößen, kann – unter jetzigen Bedingungen – allein durch den Neubau und durch Modernisierungsmaßnahmen kaum erreicht werden. Auch in gedämmten Objekten mit einer modernen Haustechnik kann ein falsches Nutzerverhalten zu erheblichen Energieverbräuchen führen. Experten und einschlägige Fachliteratur empfehlen deshalb, das Nutzerverhalten als eine zusätzliche Stellschraube in den Fokus zu rücken. Je nach Erhebungsart



Von links: Andreas Diwisch, Stabsstelle Dienstleistungen gewobau, Stefan Schäfer, Abteilungsleiter Grünpflege und Ausbilder Markus Edler (2. von rechts), vor den neuen Mülleinhausungen, die von Auszubildenden des Städtesservice Raunheim Rüsselsheim gebaut wurden

und Maßnahmen werden den Änderungen des Nutzerverhaltens Einsparpotenziale zwischen 5 % und 30 % zugeschrieben. Vor diesem Hintergrund hat die gewobau sich entschieden, neben regelmäßigen Aufklärungsmaßnahmen und Appellen an die Mieter, sich dem Pilotprojekt der IW.2050 – „Pioniertema Nutzerverhalten“ anzuschließen, um Erfahrungen in diesem Bereich zu sammeln und Maßnahmenfolge zu verfolgen und auszuwerten. An dem Pilotprojekt nehmen insgesamt acht Wohnungsunternehmen teil, die dafür eigens Wohngebäude ihres Bestandes ausgewählt haben. Das Ziel ist, Einspareffekte am Verbrauch von 10 % allein durch ein verändertes Nutzerverhalten dauerhaft zu erreichen.

### Nachhaltigkeitsbericht 2021

Im Herbst 2021 wurde der erste Nachhaltigkeitsbericht der gewobau veröffentlicht. Darin wurden der Stand der gewobau in Bezug auf Nachhaltigkeitsbestrebungen festgehalten sowie vielfältige Maßnahmen unter anderem aus den Bereichen Ressourcenverbrauch, Umweltschutz, Klimaschutz und Personalführung aus dem Jahr 2021 beschrieben. Derzeit sind nur größere Unternehmen verpflichtet, eine Nachhaltigkeitsberichterstattung abzulegen. Da eine solche Pflicht jedoch auch für mittelgroße Unternehmen in Zukunft erwartet wird, konnte die gewobau schon mit Unterstützung des neuen Nachhaltigkeitsbeauftragten der gewobau einen Bericht zum Themenbereich Nachhaltigkeit erstellen.

Vor der Erstellung des sowohl in digitaler als auch in gedruckter Form erschienenen Nachhaltigkeitsberichts wurde ebenfalls eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) des Rates für Nachhaltige Entwicklung abgegeben. Angelehnt an internationale Standards für nicht finanzielle Berichterstattung wird beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex nach 20 Kriterien und 28 Leistungsindikatoren aus den vier Bereichen Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft berichtet. Die Erklärung der gewobau wurde vom Projektbüro Deutscher Nachhaltigkeitskodex auf Vollständigkeit und die Plausibilität der Inhalte geprüft und freigegeben. Hierfür erhielt die gewobau das DNK Anwender-Signet:

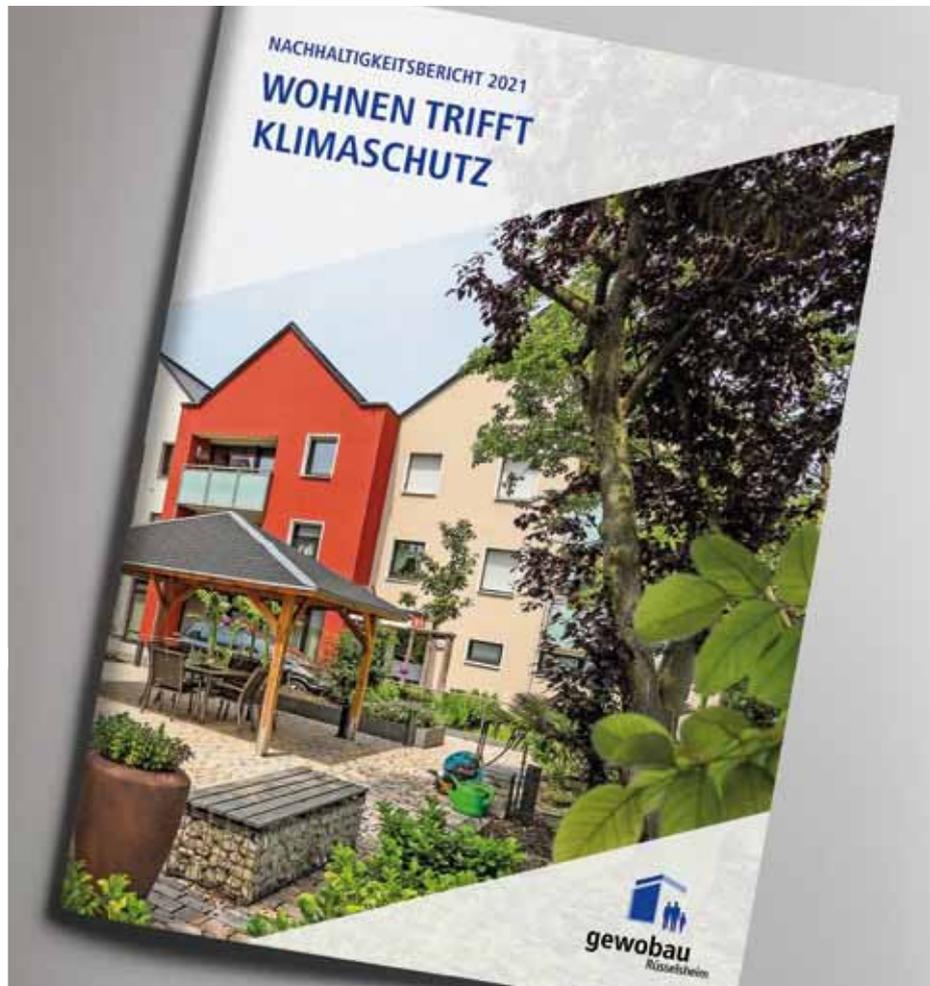


Rechts: Der erste Nachhaltigkeitsbericht der gewobau erscheint im Jahr 2022

Mitte und unten: Eindrücke vom 1. Nachhaltigkeitstag des Städtesservice Raunheim Rüsselsheim, an dem sich die gewobau mit einem eigenen Stand beteiligte

Mitte: Nachhaltigkeitsbeauftragter Waldemar Penner (links) mit Beate Feindel von der gewobau-Unternehmenskommunikation am Glücksrad des Energie-Gewinnspiels

Unten: Energieberater Otto Busch (links) erläutert dem gewobau Team die Temperaturmessung in den Wohnungen



### **Interne Energieeinsparmaßnahmen**

Aufgrund des 2022 durch den Ukraine-Krieg auftretenden Gasmangels und der Pflicht des öffentlichen Dienstes zur Einsparung von Energie wurden für das Verwaltungsgebäude der gewobau und der Außenstellen zum 01.10.2022 folgende Maßnahmen verabschiedet:

Das Warmwasser in den Toiletten wurde abgestellt. Ab Beginn der Heizperiode wurde nur in zwei von vier Konferenzräumen über den Winter geheizt. Es galt ein Verbot von privaten Heizlüftern am Arbeitsplatz. Es wurde der Einbau des sog. en:key-Systems mit intelligenten Heizköperventilen durchgeführt. An allen Heizkörpern im Erdgeschoss bis 4. OG wurden selbstlernende Thermostatventile eingebaut. Diese wurden so eingestellt, dass in den Räumen eine Temperatur von 19 Grad nicht überschritten wird.

Als Kompensation wurden für die Mitarbeiter wärmende Fleecejacken und -decken bestellt.

### **Digitalisierungsvorhaben**

Mit der Umstellung der ERP-Software 2021 wurden verstärkt weitere softwareunterstützte Verbesserungen in Prozessen und Abläufen vorangetrieben. 2021 wurde deswegen die digitale Personalakte im Personalbereich eingeführt. 2022 wurde die Einführung einer Mieter-App und der digitale Rechnungseingang vorangetrieben. Schon seit einigen Jahren hingegen besteht das sog. Handwerkerportal, mit dem digitale Aufträge vergeben und Rechnungen abgewickelt werden können. Hierzu werden regelmäßig neue Handwerksunternehmen zu Informationsveranstaltungen eingeladen, um sie für die Teilnahme an dem Portal zu gewinnen. Um die Themen alle zu bündeln und eine strategische Ausrichtung für die gewobau noch stärker voranzubringen, erfolgten auch erste Schritte zur Erstellung einer Digitalisierungsstrategie, die 2023 ausgearbeitet werden soll.

### **Digitale Neuerungen**

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

## BETEILIGUNGEN

### **TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH**

Das Tätigkeitsfeld der TDG als 100%ige Tochter der gewobau erstreckt sich 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 Telekom 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. 1.700 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.



*Rechts: Kinder der Schillerschule singen beim lebendigen Adventskalender an der Seniorenwohnanlage Paul-Hessemer-Straße*

*Links: Das Adventsfenster gestalteten die Kinder der gewobau-Werk- und Bastelgruppe*



Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Personalbestand der TDG auf 15 Hauptamtliche und 24 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, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TDG beeinflussen könnten, sind in absehbarer Zukunft nicht erkennbar. Die Finanzlage des Unternehmens ist solide. Die TDG war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. 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, das überwiegend Dienstleistungen für die Muttergesellschaft erbringt.

Zwischen der TDG und der Muttergesellschaft gewobau besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Eine Gewinnabführung wird für das Geschäftsjahr 2022 nicht erfolgen. Es wird nach § 2 Absatz 2 des Gewinnabführungsvertrages agiert, sodass das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 nicht konsolidiert wird.

**Übernahme der Firma Stippler**

Die Tochtergesellschaft TDG Technik- und Dienstleistungs GmbH übernahm zum 01.01.2023 das Rüsselsheimer Malerunternehmen Georg Stippler GmbH zu 100 %.

Das Malerunternehmen mit derzeit 10 Mitarbeitenden agiert seit vielen Jahrzehnten am Markt. Das Ziel der Übernahme ist es, in den kommenden Jahren vordringlich Gebäudedämmungen im eigenen Bestand auszuführen. Zudem können u. a. in Treppenhäusern und Tiefgaragen zusätzliche Malerarbeiten ausgeführt werden. Darüber hinaus kann die Stippler GmbH u. a. auch bei der Beseitigung von Schimmelschäden eingesetzt werden.

Durch diese Kooperation und die daraus resultierende bessere Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen soll die energetische Sanierung der Wohnungsbestände vorangetrieben werden.

**ERTRAGSLAGE**

**Ertragslage geordnet**

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 6.975.271,74 Euro (Vorjahr 5.982.436,51 Euro) erzielt. Der nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht gewählte, ursprüngliche Planansatz aus 2022 in Höhe von 6.841.000,00 Euro wurde im Geschäftsjahr 2022 zunächst auf 7.264.600,00 Euro und dann nochmals auf 8.260.500,00 Euro aktualisiert. Somit liegt das Ergebnis um TEUR 1.285,2 unter dem angepassten Planansatz.

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

## WESENTLICHE KENNZAHLEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Ist 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR	Ist 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR
Umsatzerlöse gesamt	54.761	58.330	<b>56.950</b>	57.495
Umsatzerlöse aus Mieten	40.017	40.400	<b>41.323</b>	42.412
Instandhaltungsaufwendungen	11.379	11.612	<b>9.744</b>	11.912
Personalaufwand	6.950	7.453	<b>7.252</b>	8.150
Abschreibungen auf Sachanlagen	11.023	11.113	<b>11.510</b>	11.579
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.553	3.093	<b>3.755</b>	4.209
Jahresüberschuss	5.814	8.260	<b>6.975</b>	6.415

Die Umsatzerlöse wurden auch in diesem Jahr unterschritten und liegen deutlich unter dem aktualisierten Planansatz. Dies liegt hauptsächlich an der gebuchten Bestandsminderung von ca. 350 TEUR und der im Jahr 2022 deutlich niedrigeren Betriebskostenentwicklung als erwartet.

Die positive Mietenentwicklung im Jahr 2022 ist bei den Umsatzerlösen aus Mieten zu erkennen. Die gewobau hat im Jahr 2022 einen deutlichen Rückgang bei den Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung zu verzeichnen. Dies lag an größeren Instandhaltungsmaßnahmen, die 2022 konsequent aktiviert wurden, zudem wurden deutlich niedrigere 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. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der aktuellen Entwicklung auf dem Finanzmarkt erstmalig gestiegen und werden auch im Planjahr 2023 voraussichtlich höher ausfallen.

Das Spartenergebnis für die Geschäftsbesorgung der Stiftung Alte Synagoge, ausgewiesen als Ergebnis aus verwaltungsmäßiger Betreuung, ist weiterhin defizitär und weist einen Verlust von TEUR -35,9 aus.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Technik und Dienstleistungs-GmbH (TDG) erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 193.646,58 Euro. In diesem Jahr wird aus wirtschaftlichen Gründen, u. a. wegen Beteiligungen, das Ergebnis nicht an die gewobau abgeführt. Zusammen mit den verrechneten anteiligen Verwaltungsaufwendungen weist das Spartenergebnis für die Tochtergesellschaft TDG in diesem Jahr ein einmalig negatives Ergebnis von -107.389,26 Euro aus.

Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

### RENTABILITÄTSKENNZIFFERN

	2019	2020	2021	2022
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,91	5,24	5,55	6,08
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,80	2,44	2,42	2,62

### Ergebnis deutlich positiv

Die gewobau hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 6.975.271,74 Euro erzielt. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, 7.000.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 310.609,09 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Ergebnisverwendung des Jahresüberschusses zeigt folgende Tabelle:

### ERGEBNISVERWENDUNG

	2022 EUR	2021 EUR
Jahresüberschuss	6.975.271,74	5.982.436,51
Gewinnvortrag	335.337,35	152.900,84
Einstellung in Gewinnrücklage	0,00	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	7.000.000,00	5.800.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>310.609,09</b>	<b>335.337,35</b>



Oben und Mitte links:  
Die Architekten Florian Latsch und Martin Baur, Präsidentin Brigitte Holz, Staatssekretär Martin Worms und gewobau Geschäftsführer Torsten Regenstein enthüllen die Plakette für Vorbildliche Bauten an der Wohnanlage „Wohnen am Verna-Park“

Mitte rechts und unten:  
Eindrücke vom Tag der Architektur, an den gewobau-Wohnprojekten Nachbarschaftszentrum Böllensee und „Wohnen am Verna-Park“



## VERMÖGENSLAGE

### Vermögenslage solide und geordnet

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022 EUR	%	31.12.2021 EUR	%
Anlagevermögen	367.585.876,13	89,59	352.692.157,31	89,76
Umlaufvermögen/RAP	42.720.792,30	10,41	40.216.068,37	10,24
Gesamtvermögen	410.306.668,43	100,00	392.908.225,68	100,00
Fremdmittel und Rückstellungen	290.296.353,25		281.491.463,42	
Abgrenzungsposten	5.281.506,09		3.663.224,91	
Reinvermögen am Jahresende	114.728.809,09		107.753.537,35	
Reinvermögen am Jahresanfang	107.753.537,35		101.771.100,84	
<b>Erhöhung Reinvermögen</b>	<b>6.975.271,74</b>	<b>6,47</b>	<b>5.982.436,51</b>	<b>5,88</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 17.398 erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen abzüglich der angefallenen Abschreibungen und Grundstücksabgänge im Saldo um TEUR 14.893,7. Zudem erhöhte sich das Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten um insgesamt TEUR 2.504,7. Hiervon entfallen auf die flüssigen Mittel TEUR 1.750,7. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.129,1 erhöht, wohingegen die Vorräte im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 354,9 gesunken sind, aufgrund der Bestandsminderungen bei den unfertigen Leistungen.

Die Erhöhung der Fremdmittel, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 10.423,0 resultiert im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich aus den erhöhten Verbindlichkeiten insgesamt. So sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 8.733,6 gestiegen und die Verbindlichkeiten aus Vermietung um TEUR 532,6.

Ebenfalls angestiegen sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 932,4. Einen leichten Anstieg verzeichnen auch die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 13,4. Die sonstigen Rückstellungen sanken hingegen um TEUR 1.008,8. Dies lag hauptsächlich an der deutlich niedrigeren unterlassenen Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt und abgerechnet wird.

Ebenso weisen die erhaltenen Anzahlungen eine Erhöhung um TEUR 208,8 auf. Eine deutliche Zunahme gab es auch im Bereich der passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 1.618,3. Hintergrund ist hier die Zahlung bzgl. Belegungsrechteverkauf für die Robert-Bunsen-Straße 23 – 31.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich hingegen im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich reduziert, und zwar um TEUR 798,1.

## FINANZLAGE

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2022 war auch unverändert sehr gut. Die finanziellen Verpflichtungen konnte das Unternehmen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von 23,8 Mio. Euro waren zum Bilanzstichtag bereits Darlehensverträge in Höhe von rund 16,6 Mio. Euro geschlossen, aber noch nicht in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um Landesbaudarlehen von der WI-Bank und geschlossene Verträge mit der Deutschen Kreditbank DKB im Zusammenhang mit drei aktuell laufenden Bauvorhaben, darunter befinden sich der Neubau Bonhoeffer-Gemeinde und Masurenweg 9 sowie die Großmodernisierung mit Aufstockung und Nachverdichtung im Hessenring 16 – 38. Mit Datum vom 17. Oktober 2022 wurde der gewobau von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit erneut bestätigt.

Zur Beurteilung der Finanzlage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

#### WEITERE KENNZIFFERN

	2019	2020	2021	2022
Jahrescashflow in TEUR (Jahresergebnis + Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen)	16.222,3	16.148,3	17.005,4	18.485,3
Eigenkapitalquote (%)	26,68	27,11	27,42	27,96
dynamischer Verschuldungsgrad	14,64	15,05	14,95	14,18

#### FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Erläuterungen der zur Steuerung der Gesellschaft verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren sind in der Berichterstattung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten.

Zur Steuerung werden insbesondere folgende finanzielle Leistungsindikatoren verwendet:

Ertragslage:

Eigenkapitalrentabilität und Jahresergebnis

Vermögenslage:

Anteil des Anlagevermögens

Finanzlage:

Jahrescashflow, Eigenkapitalquote und dynamischer Verschuldungsgrad

#### NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

##### CO<sub>2</sub>-Bilanz und Klimaschutz

Mit den Werkzeugen der Initiative Wohnen.2050 konnte bereits das dritte Jahr in Folge eine tiefgehende CO<sub>2</sub>-Bilanz für die Jahre 2019, 2020 und nun auch das Jahr 2021 erstellt werden. Es konnte an die Erfolge der Vorjahre angeknüpft und die CO<sub>2</sub>-Emissionen erneut signifikant gesenkt 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 <sub>2</sub>
Gesamtemissionen (Bestand + Verwaltungsgebäude + Fuhrpark) klimabereinigt	2019	<b>13.471</b>
Gesamtemissionen (Bestand + Verwaltungsgebäude + Fuhrpark) klimabereinigt	2020	<b>12.646</b>
Gesamtemissionen (Bestand + Verwaltungsgebäude + Fuhrpark) klimabereinigt	2021	<b>11.900</b>

Dadurch ergibt sich eine prozentuale Reduzierung von 2019 auf 2020 um **6,12 %** und von 2020 auf 2021 um weitere **5,90 %**. Einerseits lassen sich die relativ hohen Reduktionen durch viele Großmodernisierungen erklären. Andererseits können ebenso die Wetterverhältnisse dazu beigetragen haben. Denn „klimabereinigt“ heißt in dem Fall nicht, dass lange Sommer mitberechnet werden, sondern, dass lediglich die grundsätzlichen Standortgegebenheiten berücksichtigt sind. Vermutlich hat auch die Aufklärung in Bezug auf effizientes Heiz- und Lüftungsverhalten, die die gewobau seit Jahren intensiv betreibt, ihren Teil dazu beigetragen. Die erhebliche Absenkung ist vor allem deshalb beachtlich, da laufend Neubauten fertiggestellt werden. Auch wenn diese insgesamt effizienter sind, bilden sie dennoch zusätzliche Emittenten, die neu hinzukommen.

Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen 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 Maßnahme geprüft werden,



Zum 19. Mal findet die von der gewobau geförderte Schreibwerkstatt mit Autor Nevfel Cumart im Jahr 2022 in der Sophie-Opel-Schule statt

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

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz für das Jahr 2022 kann erst erstellt werden, wenn alle Betriebskostenabrechnungen mit entsprechenden Verbrauchsdaten vorliegen. Dies wird voraussichtlich im 3. Quartal 2023 möglich sein und wird im Geschäftsbericht des Folgejahres veröffentlicht werden können.

#### **Fluktuation und Leerstand**

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

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### **PROGNOSEBERICHT**

#### **Positive Geschäftsprognose**

Für das Geschäftsjahr 2023 wird nach der im Herbst 2022 aufgestellten und im Mai 2023 aktualisierten, mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 5,9 Mio. Euro gerechnet.

Die gemäß Prognose erwartete Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren stellt sich folgendermaßen dar:

Die Eigenkapitalrentabilität wird sich ungefähr auf Vorjahresniveau bewegen.

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme wird sich ebenfalls ungefähr auf Vorjahresniveau bewegen.

Der Jahrescashflow wird sich leicht erhöhen. Die Eigenkapitalquote und der dynamische Verschuldungsgrad werden sich weitgehend unverändert zeigen.

Die gewobau Rüsselsheim wird in den kommenden Jahren aufgrund der Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer und der damit gesetzlich vorgeschriebenen Klimaneutralität die Bemühungen zur energetischen Sanierung im Bestand weiterhin deutlich erhöhen.

So werden im kommenden Geschäftsjahr insgesamt an fünf unterschiedlichen Standorten bei rund 300 Wohnungen weitreichende energetische Sanierungen vorgenommen, weitere Sanierungen sind in diesem Zeitraum bereits in der Vorplanung. Neben weiteren Sanierungen von Heizungsanlagen sowie dem stetigen Austausch alter Fenster führt dies zu deutlichen CO<sub>2</sub>-Einsparungen.

Durch die weiterhin hohe Nachfrage an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet werden die hohen Investitionen auch im Jahr 2023 fortgesetzt. So ist u. a. geplant, dass der Neubau Wohnen Am Friedensplatz bis Jahresende 2023 fertiggestellt und bezogen wird.



Einer von drei preisgekrönten Mietergärten im Berliner Viertel

Es sind zudem bereits einige Neubauvorhaben in der Bauphase wie u. a. die Projekte Masurenweg 9, hier entstehen 18 geförderte Familienwohnungen sowie eine 3-zügige Kinderkrippe im EG und die Moritz-von-Schwind-Straße 11 mit insgesamt 24 Wohnungen, von denen acht öffentlich gefördert werden.

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 39,8 Mio. Euro in den Neubau und die Modernisierung des Bestandes investieren.

## RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

Das bei der gewobau implementierte Risikomanagementsystem wurde im 1. Halbjahr 2022 in die neue Software avestategy 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 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. Zusätzlich wurden Risikokennzahlen neu definiert, diese sollen bei den am meisten genannten Risiken tendenzielle Veränderungen aufzeigen, um nach Möglichkeit entsprechend gegensteuern zu können.

Die Auswertungen werden auch zukünftig im Kreise des Risikokomitees regelmäßig (zweimal jährlich) 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 Verwaltungs-

kosten dargestellt werden. Das seit vielen Jahren in Anwendung befindliche Portfoliomanagement bildet die fundierte Grundlage für Investitionsentscheidungen.

Risiken aus der zurzeit sehr umfassenden Bau- und Sanierungstätigkeit 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 Finanzierungsbedingungen 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, die über die Quartalsberichte auch regelmäßig dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.

## RISIKOBERICHT

Mögliche Risiken für den zukünftigen Geschäftslauf liegen unter Gesichtspunkten der aktuellen anhaltenden Ukraine-Krise weiterhin 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. Durch die immensen Kostensteigerungen in nahezu allen Sektoren ist festzustellen, dass sich auch im Baugewerbe die Baustoffpreise nochmals stark erhöht haben. Im vergangenen Geschäftsjahr stellte 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. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges können aufgrund der weiterhin hohen Unsicherheiten nicht verlässlich eingeschätzt werden. Die steigenden Energiekosten und damit steigende umlagefähige Betriebskosten führen, trotz geplanter Entlastungen durch die Bundesregierung, zu höheren Belastungen der Mieter und könnten zu vermehrten Ausfällen von Mietforderungen führen.

Es kommt teilweise noch immer zu Lieferengpässen, die zu Verzögerungen oder Verschiebungen bei einzelnen Projekten führen können. Die Bauabteilung arbeitet stetig daran, diesen Entwicklungen, u. a. durch Planungsoptimierungen oder Baustoffwechsel, entgegenzuwirken. Steigende Baukosten in Kombination mit dem steigenden Zinsniveau erhöhen aktuell die Investitions- und Finanzierungskosten und könnten sich negativ auf die Ertragskraft der Gesellschaft auswirken.

Zudem besteht aufgrund des Mangels an Fachkräften auch bei der gewobau Rüsselsheim ein spürbarer Druck bei der Besetzung offener Stellen. Das Unternehmen wirkt dieser Entwicklung gezielt u. a. mit der internen Personalentwicklungsstrategie sowie dem aktiven Personalmarketing zum Ausbau der Arbeitgebermarke entgegen.

### **Baukosten/baurechtliche Anforderungen**

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

### **Finanzierung**

Im Berichtsjahr sind die Zinsen für Fremdkapital nach mehrfacher Anhebung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) bis zuletzt stark angestiegen. Eine weitere Bewegung

nach oben zeichnet sich ab. Diese könnte je nach Höhe mittel- bis langfristig ein erhebliches Risiko für die erwarteten Aufwendungen des Kapitaldienstes darstellen. Hierbei spielt in der Regel auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eine nicht unerhebliche Rolle. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen von im Allgemeinen 10 bis 30 Jahren abzusichern.

#### **Leerstand**

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

#### **Mietausfälle**

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

#### **Auswirkungen auf die Prognose**

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

#### **Bestandsgefährdende Risiken**

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

## **CHANCENBERICHT**

#### **Vermietung**

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

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

#### **Energetische Modernisierung/Aufstockung**

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

#### **Mögliche Auswirkungen auf die Prognose**

Die vorstehend geschilderten Chancen könnten sich insgesamt eher mittel- bis langfristig auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Daher erwarten wir aufgrund der geschilderten

Chancen, sofern diese im Prognosezeitraum wirksam werden, nur geringe Verbesserungen des prognostizierten Ergebnisses.

## ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

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

## RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

### Aktive Finanzinstrumente

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

### Passive Finanzinstrumente

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

Rüsselsheim am Main, 15. Mai 2023

Die Geschäftsführung



Torsten Regenstein

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA	EUR	EUR	EUR Vorjahr
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		331.717,00	382.282,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	294.357.419,10		296.393.923,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.144.267,50		33.456.092,85
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	22.482,00		24.615,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.742,00		277.190,00
Anlagen im Bau	30.259.833,93		14.631.651,71
Bauvorbereitungskosten	760.939,32		995.620,51
Geleistete Anzahlungen	43.762,30	366.046.474,13	24.069,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.203.000,00		1.203.000,00
Andere Finanzanlagen	4.685,00	1.207.685,00	4.685,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT:</b>		<b>367.585.876,13</b>	<b>352.692.157,31</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	14.997.224,03		15.345.731,47
Andere Vorräte	16.444,33	15.013.668,36	22.922,31
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	977.760,03		386.244,87
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.976,46		22.774,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.532,43		10.887,63
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	136.718,11		322.407,88
Sonstige Vermögensgegenstände	1.031.912,06	2.203.899,09	332.519,48
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		25.499.562,66	23.748.869,33
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:</b>		<b>42.717.130,11</b>	<b>40.192.357,28</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.662,19	23.711,09
<b>BILANZSUMME</b>		<b>410.306.668,43</b>	<b>392.908.225,68</b>

PASSIVA	EUR	EUR	EUR Vorjahr
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		16.418.200,00	16.418.200,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Bauerneuerungsrücklage	75.000.000,00		68.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	<b>98.000.000,00</b>	23.000.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	335.337,35		152.900,84
Jahresüberschuss	6.975.271,74		5.982.436,51
Einstellungen in Rücklagen	-7.000.000,00	310.609,09	-5.800.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT:</b>		<b>114.728.809,09</b>	<b>107.753.537,35</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	467.235,00		492.299,00
Steuerrückstellungen	531.775,16		315.702,61
Sonstige Rückstellungen	2.404.328,22	3.403.338,38	3.413.123,43
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236.323.651,35		227.590.056,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.769.285,74		26.567.333,94
Erhaltene Anzahlungen	17.795.753,86		17.586.949,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.260.367,90		727.789,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.164.089,62		4.231.695,76
Sonstige Verbindlichkeiten	579.866,40	286.893.014,87	566.513,09
davon aus Steuern: 113.520,76 EUR (im Vorjahr: 111.244,35 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 15.674,74 EUR (im Vorjahr: 15.178,20 EUR)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.281.506,09	3.663.224,91
<b>BILANZSUMME</b>		<b>410.306.668,43</b>	<b>392.908.225,68</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	2021 EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.745.304,58		54.559.668,60
b) aus Betreuungstätigkeit	204.272,39	56.949.576,97	201.462,24
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-348.507,44	753.372,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.389.404,39	822.179,15
Sonstige betriebliche Erträge		1.248.373,47	1.930.908,99
		59.238.847,39	58.267.591,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		24.117.734,35	25.711.359,79
<b>Rohergebnis</b>		<b>35.121.113,04</b>	<b>32.556.232,15</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.687.366,46		5.433.083,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 485.687,19 EUR) (im Vorjahr ohne Unterstützung 450.453,35 EUR)	1.564.421,11	7.251.787,57	1.516.734,26
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.509.985,83	11.023.484,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.237.741,92	3.073.211,42
Erträge (+)/Aufwendungen (-) aus Gewinnabführungsverträgen		0,00	210.433,51
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		225,93	201,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.419,97	4.219,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 11.508,00 EUR) (im Vorjahr 25.045,00 EUR)		3.755.384,31	3.533.639,65
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		375.424,99	209.014,44
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>8.997.434,32</b>	<b>7.981.918,13</b>
Sonstige Steuern		2.022.162,58	1.999.481,62
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>6.975.271,74</b>	<b>5.982.436,51</b>
Gewinnvortrag		335.337,35	152.900,84
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		7.000.000,00	5.800.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>310.609,09</b>	<b>335.337,35</b>



- 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 € 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 1,78 % (Stichtag Dezember 2022/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr: 1,87 %).

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 2022 betragen 5.472.710,14 €.

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 bekanntgegeben worden sind, einschließlich zu erwartender Kostensteigerungen (gemäß § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB). Sie werden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen gem. § 249 Abs. 2 HGB a. F. wurden gemäß Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274

Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von rund 30 % zugrunde zu legen.

## C. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. AKTIVA

#### ANLAGEVERMÖGEN

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

	EUR
Ausweis zum 01.01.2022:	382.282,00
+ Zugänge	66.058,92
./. Abschreibungen	116.623,92
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>331.717,00</b>

##### Sachanlagen

#### GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2022:	296.393.923,26
<b>Die Zugänge resultieren aus folgenden Aktivierungen:</b>	
+ aktivierungspflichtige Anlagen im Bau und Großmodernisierungen	9.466.624,70
	<b>9.466.624,70</b>
<b>An Buchwertabgängen sind zu verzeichnen:</b>	
./. Zuschüsse	0,00
./. Umb. Ant. Grundstücke	1.287.461,16
./. Abschreibungen des Geschäftsjahres	<b>10.215.667,70</b>
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>294.357.419,10</b>

#### GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2022:	33.456.092,85
+ Neubau Parkdeck Robert-Bunsen-Straße (WE 176)	1.550.275,82
+ Umb. WE 176 von Anlagen im Bau	764.334,86
+ Zugang Nachaktivierung VE 179 + 177	375.129,35
+ Umb. Grundstück (WE 176) von Anlagen im Bau	14.226,65
./. Abschreibungen des Geschäftsjahres	1.015.792,03
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>35.144.267,50</b>

## GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

	EUR
Hier wird weiterhin das Grundstück Eselswiese (WE 515) mit ausgewiesen.	<b>5.296.509,87</b>

## 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 01.01.2022:	24.615,00
./. Abschreibungen	2.133,00
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>22.482,00</b>

## BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

	EUR
Die Zugänge des Geschäftsjahres in Höhe von 41.944,18 € entfallen auf folgende Ausstattungsbereiche:	
EDV-Hardware	6.634,85
Sammelposten	20.576,20
Geschäftsausstattung ohne EDV	14.733,13
	<b>41.944,18</b>

Die im Anlagenspiegel ausgewiesenen Abgänge des Geschäftsjahres von 10.508,69 € betreffen ausschließlich die AfA auf Abgänge aus vorangegangenen Jahren.

## ANLAGEN IM BAU

	EUR
Ausweis zum 01.01.2022:	14.631.651,71
+ Zugänge	14.387.592,98
+ Umbuchung von Grundstücke und grundstücksgl. Rechte (VE 171 + 181)	1.287.461,16
+ Umbuchungen Bauvorbereitungskosten (VE 171 + 181)	731.689,59
- Umbuchung an Grundstücke mit anderen Wohnbauten (VE 176)	778.561,51
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>30.259.833,93</b>

## BAUVORBEREITUNGSKOSTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2022:	995.620,51
+ Zugänge	499.869,85
- Abgänge	2.861,45
./. Umbuchung an Anlagen im Bau (VE 171 + 181)	731.689,59
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>760.939,32</b>

## GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Im Geschäftsjahr 2022 sind 19.693,30 € angefallen.

## FINANZANLAGEN

Anteile an verbundenen Unternehmen (unverändert)	EUR
	<b>1.203.000,00</b>

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 2022 wurde ein Gewinn von 193.646,58 € (i. Vj. 210.433,51 €) erwirtschaftet.

Gewinn der TDG 2022:	EUR
	<b>193.646,58</b>

Das Ergebnis in Höhe von 193.646,58 € wird nicht an die gewobau abgeführt.

## 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
Münchener Hypothekenbank eG	255,65
Gemeinn. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim	103,00
	<b>4.458,65</b>

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

## ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand am 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.692.414,84	66.058,92	0,00	0,00	1.758.473,76
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	504.717.032,80	9.466.624,70	0,00	-1.287.461,16	512.896.196,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.057.102,89	1.925.405,17	0,00	778.561,51	42.761.069,57
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	1.763.814,28	41.944,18	11.131,69	0,00	1.794.626,77
Anlagen im Bau	14.631.651,71	14.387.592,98	0,00	1.240.589,24	30.259.833,93
Bauvorbereitungskosten	995.620,51	499.869,85	2.861,45	-731.689,59	760.939,32
Geleistete Anzahlungen	24.069,00	19.693,30	0,00	0,00	43.762,30
	567.530.970,55	26.341.130,18	13.993,14	0,00	593.858.107,59
<b>FINANZANLAGEN</b>					
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
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>570.431.070,39</b>	<b>26.407.189,10</b>	<b>13.993,14</b>	<b>0,00</b>	<b>596.824.266,35</b>

## 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
1.310.132,84	0,00	116.623,92	1.426.756,76	331.717,00	382.282,00
208.323.109,54	0,00	10.215.667,70	218.538.777,24	294.357.419,10	296.393.923,26
6.601.010,04	0,00	1.015.792,03	7.616.802,07	35.144.267,50	33.456.092,85
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
18.036,38	0,00	2.133,00	20.169,38	22.482,00	24.615,00
1.486.624,28	10.508,69	159.769,18	1.635.884,77	158.742,00	277.190,00
0,00	0,00	0,00	0,00	30.259.833,93	14.631.651,71
0,00	0,00	0,00	0,00	760.939,32	995.620,51
0,00	0,00	0,00	0,00	43.762,30	24.069,00
216.428.780,24	10.508,69	11.393.361,91	227.811.633,46	366.046.474,13	351.102.190,31
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
<b>217.738.913,08</b>	<b>10.508,69</b>	<b>11.509.985,83</b>	<b>229.238.390,22</b>	<b>367.585.876,13</b>	<b>352.692.157,31</b>

## UMLAUFVERMÖGEN

### Vorräte

### UNFERTIGE LEISTUNGEN

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2022:

	EUR
Allgemeine Betriebskosten	9.861.738,04
Heizkosten	2.425.595,14
Kosten der Wasserversorgung	2.501.316,52
Aufzugskosten	208.574,33
	<b>14.997.224,03</b>

In den ausgewiesenen Beträgen sind eigene Leistungen von Regiearbeitern und Hauswarten von 423.956,02 € enthalten.

### ANDERE VORRÄTE

Hierunter werden folgende Bestände erfasst:

	EUR
Reparaturmaterial	0,00
Pellets	16.444,33
	<b>16.444,33</b>

### FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Euro (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	977.760,03 (386.244,87)	33.105,62 (9.965,71)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.976,46 (22.774,31)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.532,43 (10.887,63)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	136.718,11 (322.407,88)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.031.912,06 (332.519,48)	0,00 (0,00)
	<b>2.203.899,09 (1.074.834,17)</b>	<b>33.105,62 (9.965,71)</b>

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Forderungen allgemeiner Art	973.055,51
Forderungen gegen Versicherungen	4.452,30
Vorlagen und Überzahlungen	53.156,54
Forderungen aus Steuern	1.247,71
	<b>1.031.912,06</b>

#### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	EUR
Ausweis zum 01.01.2022:	23.711,09
+ Zugang Sonstige	-20.048,90
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>3.662,19</b>

Im Ausweis zum 31.12.2022 sind keine Disagien enthalten (i. Vj. 0,00 €).

## 2. PASSIVA

### EIGENKAPITAL

#### GEZEICHNETES KAPITAL

Ausweis zum 31.12.2022:	EUR
	<b>16.418.200,00</b>

#### GEWINNRÜCKLAGEN

	Rücklagenspiegel		
	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2021	Einstellung in Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2022
Bauerneuerungsrücklage	68.000.000,00	7.000.000,00	75.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	0,00	23.000.000,00
	<b>91.000.000,00</b>	<b>7.000.000,00</b>	<b>98.000.000,00</b>

#### BILANZGEWINN

	EUR
Gewinnvortrag	335.337,35
Jahresüberschuss 2022	6.975.271,74
Einstellung in Gewinnrücklagen – Bauerneuerungsrücklage	7.000.000,00
Bilanzgewinn	<b>310.609,09</b>

#### RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen	EUR
	<b>467.235,00</b>

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag von 11.508,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Steuerrückstellungen	EUR
	<b>531.775,16</b>

Die Steuerrückstellung betrifft Grundsteuer von 32.785,77 €, Gewerbesteuer für die Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022 in Höhe von 299.153,40 € sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2022 von 199.835,99 €.

#### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

<b>Diese Rückstellungen wurden gebildet für:</b>	EUR
unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.	1.137.724,85
sonstige Rückstellungen (u. a. für Schadenersatzansprüche)	120.000,00
unterlassene Instandhaltung 1. bis 3. Monat	463.853,91
Urlaubsansprüche und Gleitzeit	176.803,72
Ablese- und Abrechnungskosten Techem	158.000,00
Jubiläumrückstellung	120.739,35
interne Jahresabschlusskosten	67.074,91
Altersteilzeit	54.779,00
Archivierungskosten	30.352,48
Prüfungskosten	45.000,00
Steuerberatungskosten	30.000,00
	<b>2.404.328,22</b>

## VERBINDLICHKEITEN

### VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

	EUR
Dauerfinanzierungsmittel	236.258.144,35
aufgelaufene, noch nicht zur Zahlung fällige Darlehenszinsen	65.507,00
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>236.323.651,35</b>

### VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

	EUR
Dauerfinanzierungsmittel	25.762.595,45
aufgelaufene, noch nicht zur Zahlung fällige Darlehenszinsen	6.690,29
Ausweis zum 31.12.2022:	<b>25.769.285,74</b>

### ENTWICKLUNG DER DAUERFINANZIERUNGSMITTEL GEGENÜBER:

	Kreditinstituten/EUR	anderen Kreditgebern/EUR
Stand 01.01.2022	227.380.236,99	26.560.303,60
+ Valutierung von - Objektfinanzierungsmitteln	23.399.434,90	0,00
./. planmäßige Tilgungen	10.300.761,88	797.708,15
./. außerplanmäßige Tilgungen	4.293.719,19	0,00
Stand 31.12.2022:	<b>236.185.190,82</b>	<b>25.762.595,45</b>

### ERHALTENE ANZAHLUNGEN

	EUR
In den Sollmieten enthaltene Vorauszahlungen der Mieter auf die noch abzurechnenden Betriebskostenumlagen des Jahres 2022:	<b>17.795.753,86</b>

### VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG

	EUR
	<b>1.260.367,90</b>

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

### VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

	EUR
	<b>5.164.089,62</b>

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

## SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

	EUR
	<b>579.866,40</b>
Hierunter gelangen zum Ausweis:	
andere Verbindlichkeiten	449.996,06
Lohn- und Kirchensteuer sowie Solidaritätszuschlag	82.504,15
Umsatzsteuer	31.016,61
Sozialversicherungsbeiträge	16.349,58
	<b>579.866,40</b>

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

## RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	EUR
Mittel aus Fehlbelegungsabgabe für Ankauf von Belegungsrechten	<b>5.281.506,09</b>

# VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2022

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

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236.323.651,35 (227.590.056,67)	14.371.716,14 (11.202.430,49)	47.009.023,94 (48.827.463,66)	174.942.911,27 (167.417.341,30)	223.544.425,56 12.706.272,26	GPR Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.769.285,74 <sup>1)</sup> (26.567.333,94) <sup>1)</sup>	1.653.246,51 (804.739,49)	2.555.355,40 (2.770.357,91)	21.560.683,83 (22.992.237,54)	5.953.332,48	GPR
Erhaltene Anzahlungen	17.795.753,86 (17.586.949,63)	17.795.753,86 (17.586.949,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.260.367,90 <sup>2)</sup> (727.789,29) <sup>2)</sup>	1.260.367,90 (727.789,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.164.089,62 <sup>3)</sup> (4.231.695,76) <sup>3)</sup>	4.337.076,95 (3.748.173,00)	827.012,67 (483.522,76)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	579.866,40 (566.513,09)	579.866,40 (566.513,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	286.893.014,87 (277.270.338,38)	39.998.027,76 (34.636.594,99)	50.391.392,01 (52.081.344,33)	196.503.595,10 (190.409.578,84)	229.497.758,04 12.706.272,26	GPR Bürgschaft
1) davon gegenüber Gesellschaftern	18.568.884,24 (18.977.322,08)					GPR: Grundpfandrecht
2) davon gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)					
3) davon gegenüber Gesellschaftern	224.667,26 (233.769,58)					

### 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)	41.322.612,58	
Umlagenerlöse (einschl. Erlösschmälerungen und Mietminderungen)	15.422.692,00	<b>56.745.304,58</b>

Die Erhöhung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr beträgt 3,96 %.

#### UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT

	EUR	EUR
Geschäftsbesorgung TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH	200.395,92	
Geschäftsbesorgung Stiftung Alte Synagoge	3.876,47	<b>204.272,39</b>

#### ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

	EUR	EUR
Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten Betriebskostenumlagen	14.997.224,03	
Bestandsverminderung aus abgerechneten Betriebskostenumlagen	-15.345.731,47	<b>-348.507,44</b>

#### 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	<b>1.389.404,39</b>

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Hierunter wurden erfasst:	EUR	EUR
Erträge aus		
Sonstigem	740.357,98	
Versicherungsentschädigungen	95.857,00	
Schuldnachlässen	19.077,84	
der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	338.845,23	
Aufwandsberichtigung früherer Jahre (periodenfremd)	32.294,55	
privater Pkw-Nutzung	14.568,52	
Mahn- und Bearbeitungsgebühren	5.730,00	
Erträge aus unbebauten Grundstücken	1.082,35	
Materialverkäufen	560,00	<b>1.248.373,47</b>

## AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

### AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	EUR	EUR
Betriebskosten	13.129.691,82	
Instandhaltungsaufwendungen	9.744.150,39	
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.243.892,14	<b>24.117.734,35</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>35.121.113,04</b>

### PERSONALAUFWAND

	EUR	EUR
Löhne und Gehälter	5.687.366,46	
Soziale Abgaben	1.078.733,92	
Altersversorgung	485.687,19	
Beihilfen und Unterstützung	0,00	<b>7.251.787,57</b>

### ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND AUF SACHANLAGEN

	EUR
	<b>11.509.985,83</b>

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Hierunter wurden folgende Aufwendungen erfasst:	EUR	EUR
Sachaufwendungen der Verwaltung	1.934.679,56	
Unternehmenswerbung, Beiträge und sonstige Unternehmenskosten	647.895,19	
Übrige Aufwendungen	231.612,86	
Nebenkosten der Geldbeschaffung	61.498,74	
Freiwillige soziale Aufwendungen	160.307,33	
Abschreibungen auf Forderungen gegen Mieter	160.295,25	
Sachaufwendungen des Regiebetriebes	33.442,42	
Spenden	7.615,00	
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	395,57	<b>3.237.741,92</b>

### ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG

	EUR
	<b>0,00</b>

### ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

	EUR
	<b>225,93</b>

## SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

	EUR
Zinsen aus Forderungen	<b>6.419,97</b>

## ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

	EUR	EUR
Kapitalkosten aus der Dauerfinanzierung des Anlagevermögens	3.670.075,09	
Bürgschaftsgebühren	41.430,31	
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	11.508,00	
Sonstige Zinsen	32.370,91	<b>3.755.384,31</b>

## STEUERN

	EUR
Steuern vom Einkommen und Steuern vom Ertrag	<b>375.424,99</b>

## SONSTIGE STEUERN

	EUR	EUR
Grundsteuer	2.014.701,06	
Kfz-Steuer	1.043,00	
Grundsteuern Verwaltungsgebäude u. unbebaute Grundstücke	6.418,52	<b>2.022.162,58</b>

<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.975.271,74</b>
-------------------------	---------------------

## 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
	<b>4.458,65</b>

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
	<b>1.203.000,00</b>

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 193.646,58 € aus.

Als Sicherheiten sind Mietkautions-Sparkonten mit Pfandrechteinräumung zum 31.12.2022 in Höhe von 5.302.261,11 € bei der Kreissparkasse Groß-Gerau und 552.376,83 € bei der Aareal Bank sowie 798.993,67 € bei der Volksbank Rüsselsheim hinterlegt.

#### ANGABEN ÜBER DIE DURCHSCHNITTLICHE MITARBEITERZAHL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Verwaltung	62 (Vj. 67)	35 (Vj. 30)
Technische Hauswarte und nebenamtliche Hauswarte	8 (Vj. 9)	2 (Vj. 2)
	<b>70 (Vj. 75)</b>	<b>37 (Vj. 32)</b>

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

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

	Restlaufzeit		
	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR
EDV-Verträge	96.605,88	216.413,76	jährl. 9.781,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.194,37	7.551,74	jährl. 0,00
Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge	19.539,86	3.669,48	jährl. 0,00
Mietverträge für angemietete Räume	677.191,20	2.704.194,24	jährl. 676.048,56

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 22,9 Mio. €.



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

## **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung

der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 30. Juni 2023

HABITAT  
Revisions und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dux  
Wirtschaftsprüfer



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

In 5 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 23. August 2023 statt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2022 ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung ergeben.

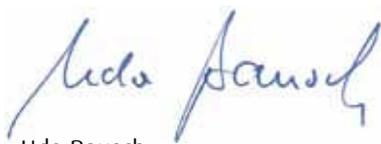
Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie das Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2022 durch die Abschlussprüfung beraten. Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfungen keine Einwendungen.

In gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2022 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, 23.08.2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Udo Bausch

# IMPRESSUM

## **HERAUSGEBER**

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

## **VERANTWORTLICH**

Torsten Regenstein

## **KOORDINATION**

Petra Löhr

## **REDAKTION**

Torsten Regenstein, Meike Fürmann, Petra Löhr, Anke Luciano, Simon Hofmann,  
Wolfgang Leitzbach, Thomas Steininger

## **FOTOGRAFIEI UND ILLUSTRATIONEN**

Agentur Vollformat Volker Dziemballa, Beate Feindel, Petra Löhr, Frank Möllenberg Fotografie,  
Lian Moiba, Thomas Renker; die Visualisierungen von Seiten 13, 31 und 33 mit freundlicher  
Genehmigung von Architekturbüro FORMAAT, Mainz (13), FFM-Architekten, Frankfurt  
und Büro Architektur und Farbe, Wiesbaden (31, 33)

## **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](mailto:info@gewobau-online.de)  
[www.gewobau-online.de](http://www.gewobau-online.de)

