



DEIN ABENTEUER SPIELPLATZ

2025



Ein Zuhause verändert sich mit dem Leben. Die GEWOBAU begleitet Menschen in jeder Lebensphase – von den ersten Schritten in der Kita über das Leben als Single, Paar oder Familie bis hin zum Wohnen im Alter. 2025 richtete sich der Blick auf den Anfang dieses Weges: auf Kinder, die behütet, neugierig und voller Entdeckerfreude ins Leben starten, und auf die neue Kita in Bergerhausen als sichtbaren Meilenstein.

**DEIN
ZUHAUSE**
für jede
Lebensphase



„Ich sehe
was, was
DU nicht
siehst...

Erste Schritte, kleine Wunder,
große Augen – in der neuen Kita
in Bergerhausen gibt es jeden
Tag etwas zu entdecken.



Was wächst denn da?
Ist das ein Wurm? Baut der
sich da ein Haus? Und
wohnt der hier ganz allein?

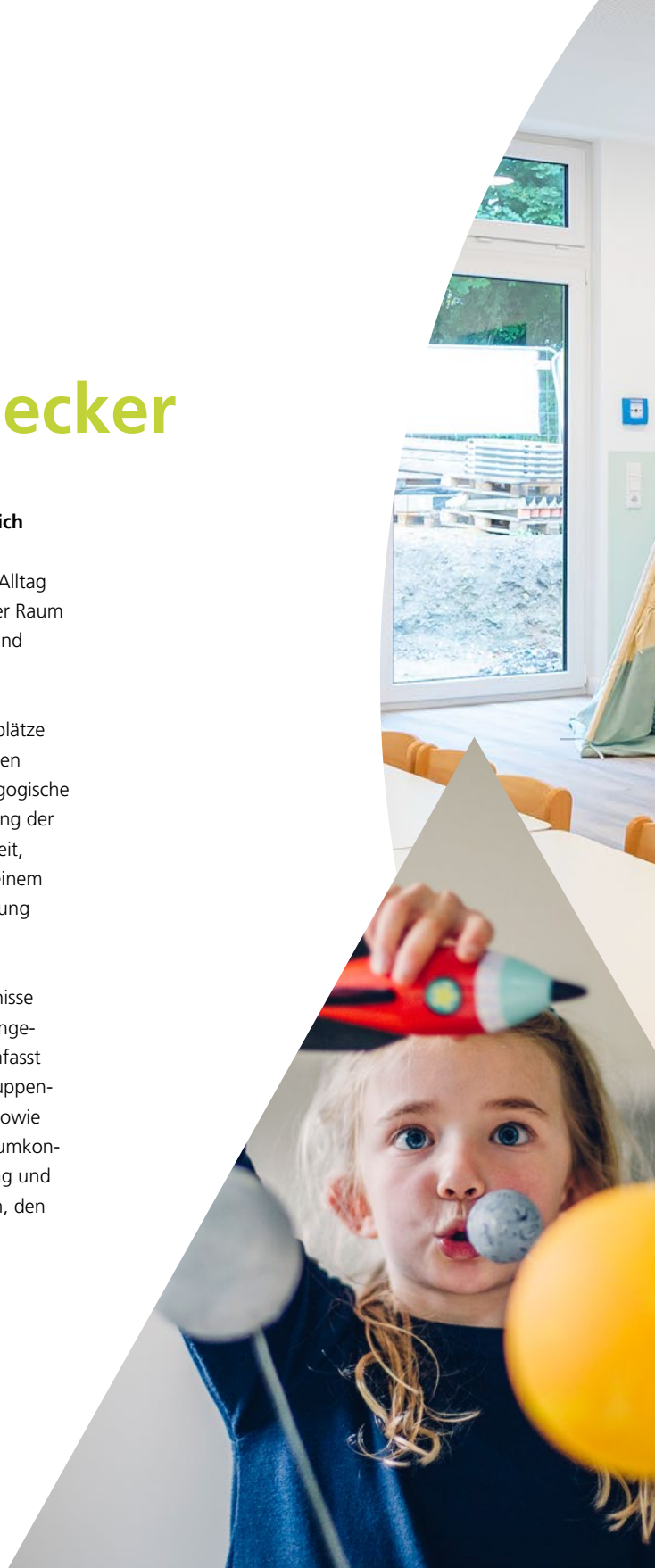


Ein Ort für kleine Entdecker

Mit der **Eröffnung der Kita „ZwergenReich BERGER LEBEN“** im September 2025 ist in Bergerhausen ein Ort entstanden, der den Alltag vieler Familien bereichert. Hier finden Kinder Raum zum Ankommen, Spielen und Wachsen – und jeden Tag neue kleine Abenteuer.

Die neue Einrichtung bietet 70 Betreuungsplätze und wird von der ZwergenReich Kindergarten GmbH aus Düsseldorf betrieben. Das pädagogische Konzept setzt auf eine individuelle Begleitung der Kinder und verbindet Bewegung, Gesundheit, Ernährung sowie Forschen und Lernen zu einem Alltag, der Neugier weckt und die Entwicklung fördert.

Auch das Gebäude ist ganz auf die Bedürfnisse seiner kleinen Nutzer zugeschnitten. Der eingeschossige Neubau in massiver Bauweise umfasst rund 740 Quadratmeter und bietet vier Gruppenräume, einen großen Gemeinschaftsraum sowie Verwaltungs- und Küchenbereiche. Das Raumkonzept schafft kurze Wege, fördert Begegnung und gibt Kindern wie Mitarbeitenden den Raum, den ein lebendiger Kita-Alltag braucht.





740 m²

RAUM FÜR ENTWICKLUNG

In den pädagogischen Themenräumen finden Kinder vielseitige Anregungen für ihre persönliche Entwicklung. Bereiche zum Werken, Gestalten und Ausprobieren stärken Feinmotorik, Kreativität und ein erstes Verständnis naturwissenschaftlicher Zusammenhänge.



RAUM FÜR GEMEINSCHAFT

Der zentrale Gemeinschaftsraum ist der lebendige Mittelpunkt der Kita. Hier ist Platz für gemeinsames Erleben, aber auch für ruhige Momente. Ein Designboden schafft in den Gruppenräumen ein hygienisches und optisch behagliches Umfeld. Zugleich ist er so rutschfest, dass nach Herzenslust gespielt und getobt werden kann.





Oberbürgermeister
Thomas Kufen zur
Eröffnung der Kita



Ein feierlicher Startschuss für die Zukunft

Am 1. September 2025 feierte die GEWOBAU in Bergerhausen die Eröffnung der Kita „ZwergenReich BERGER LEBEN“ – nach einem guten Jahr Bauzeit und im Beisein zahlreicher Gäste, darunter Oberbürgermeister Thomas Kufen. Als symbolisches Zeichen wurde ein eigens gefertigter Holzschlüssel überreicht; ein Wunschbaum voller Herzbotschaften und der musikalische Auftritt von zehn Vorschulkindern verliehen der Feier einen besonderen Rahmen.





RAUM FÜR BEWEGUNG

In der Sporthalle wird Bewegung zum Abenteuer. Hier können Kinder schaukeln wie ein Äffchen, balancieren wie ein Eichhörnchen oder springen wie eine Katze. Dank der Massivbauweise lassen sich Schaukeln und andere Elemente flexibel an der Decke verankern – für immer neue Bewegungsangebote und pädagogische Impulse im Alltag.



Wir fangen die Sonne ein

Fast wie Zauberei: Auf dem Dach der Kita wird aus Sonnenlicht Energie für den Alltag. Die Photovoltaikanlage versorgt Beleuchtung, Musik und Technik mit Strom. Mit rund 30 kWp trägt sie dazu bei, das Gebäude nachhaltig und nahezu CO₂-neutral zu betreiben, als würde die Sonne jeden Tag ein wenig mitarbeiten.

...und das ist

Blau!

Klimapfad



Sonne aufs Dach, Strom an

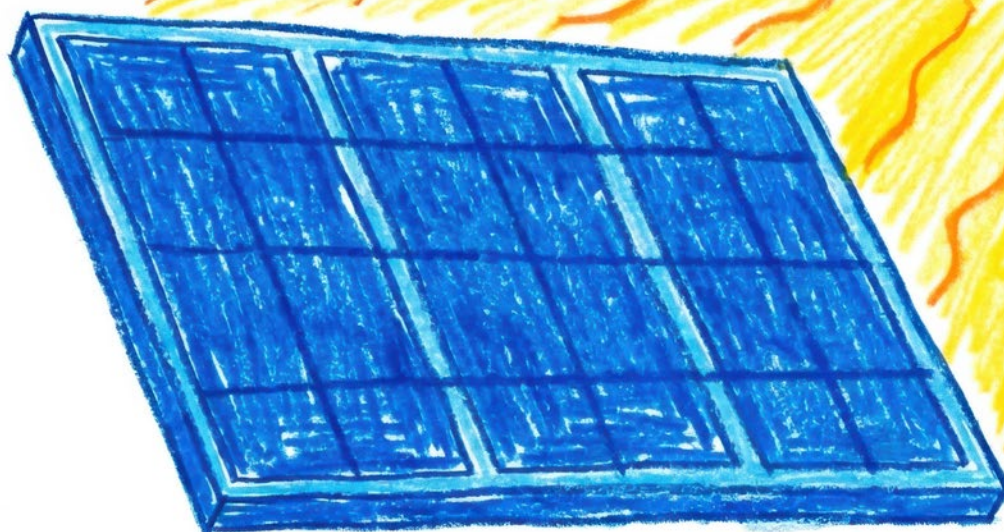
Sonnenenergie spielt auf dem Weg zur Klimaneutralität eine immer größere Rolle. Für die GEWOBAU heißt das: Dächer neu denken, Potenziale prüfen und Lösungen finden, die ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich tragfähig sind. Das Projekt „let the sun shine“ hat dafür wichtige Orientierung geschaffen und gezeigt, wie Photovoltaik und energetische Modernisierungen künftig noch gezielter zusammenspielen können.



2025

let the sun shine

Bei diesem gemeinsamen Projekt mit ECO₂NOMY wurden verschiedene Photovoltaikmodelle auf Praxis-tauglichkeit geprüft. Im Fokus standen Installation, Betrieb, Wärmepumpenstrom, Mieterstrom und die Nutzung von Solarstrom im Bestand.



Solarpflicht

Solarpflicht für Gebäude: Ab 2026 muss jedes neue oder im Zuge einer Modernisierung neu eingedeckte Dach in gewissem Umfang mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

2026

Das Projekt „let the sun shine“ gab im vergangenen Jahr wichtige Impulse mit Blick auf die Frage, welche Photovoltaiklösungen für die GEWOBAU wirklich tragfähig sind. Gemeinsam mit der Unternehmensberatung ECO₂NOMY wurden Modelle für Installation, Betrieb, Mieterstrom, Wärmepumpenstrom und Optimierungen verglichen. Anlass dafür waren die aktuelle Solarpflicht seit dem 1. Januar 2026 und die Frage, wie sich Photovoltaik sinnvoll mit der Wärmewende verbinden lässt.

Erste Antworten gibt es bereits: Photovoltaikanlagen sollen vor allem dort zum Einsatz kommen, wo Gebäude energetisch modernisiert werden und Wärmepumpen zusätzlichen Strom benötigen. So lässt sich Solarstrom direkt für Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom nutzen. Geplant ist eine Zusammenarbeit mit einem Dienstleister für Planung und Bau von Photovoltaikanlagen sowie die Vermarktung überschüssigen Stroms. Die GEWOBAU bleibt Eigentümerin und Betreiberin.



RAUM FÜR EXPERIMENTE

Im Experimentierraum werden kleine Entdecker zu großen Forschern. Mit Lupen gehen die Kinder den Geheimnissen der Natur nach, beobachten ganz genau und entdecken Dinge, die dem bloßen Auge oft verborgen bleiben.

Grüü

Ein grünes Dach für mehr Artenvielfalt

Die Dachbegrünung der Kita wird künftig wie ein riesiger Schwamm Regenwasser speichern und es langsam wieder abgeben. So wird die Kanalisation bei Starkregen entlastet und das Gebäude im Sommer vor Hitze geschützt. In trockenen Zeiten wird das Retentionsdach außerdem zum kleinen Lebensraum für Bienen und andere Insekten.

jún!



Klimapfad



Biodiversität auf unseren Dächern

Wo Dächer grün werden, wächst mehr als nur ein schöner Anblick. Es entstehen Lebensräume, kühlere Quartiere und neue Orte für Begegnung.



Unter der Wiese befindet sich die Tiefgarage am Hufeisen 12–18 in Essen-Frillendorf.

Mit der Begrünung des Tiefgaragendachs am Hufeisen 12–18 in Essen-Frillendorf hat die GEWOBAU eine zuvor eher unscheinbare Fläche in eine lebendige Begegnungszone verwandelt. Wo früher vor allem Rasen zu sehen war, laden heute ein Boulefeld mit Sitzbereich, ein Spielplatz, geschwungene Staudenflächen und eine bunte Blühwiese zum Verweilen ein. Das wertet das Wohnumfeld nicht nur sichtbar auf, sondern schafft zugleich strukturreiche Lebensräume für Singvögel, Bienen, Schmetterlinge und viele weitere Insekten.

So verbindet das Projekt ökologische Aufwertung mit echtem Mehrwert für die Menschen im Quartier. Mehr Grün sorgt für mehr Aufenthaltsqualität, stärkt das nachbarschaftliche Miteinander und zeigt, wie Klimaanpassung, Artenvielfalt und Gemeinschaft ganz praktisch zusammenfinden können.

Wo ist denn hier das Dach?



Fahrradgarage

Dass auch kleinere Dächer viel bewirken können, zeigt die neue begrünte Fahrradgarage im Niehusmannskamp 7 und 9. Sie bietet sicheren und komfortablen Platz für mindestens zwölf Fahrräder und erleichtert mit ihrer extrabreiten Schiebetür das Ein- und Ausparken im Alltag. Der ebenerdige Zugang macht die Nutzung für viele Bewohnerinnen und Bewohner einfacher.

Die längste Bobbycar-Strecke der Welt?

Am Ende einer Sackgasse, zentral in Bergerhausen gelegen und nur einen kurzen Spaziergang vom Annental entfernt, bietet die Kita ihren Kindern einen geschützten Außenbereich mit viel Platz zum Spielen und Flitzen. Der langgezogene Baukörper schirmt die Anlage bewusst zur Ruhrallee ab und fungiert als Schallbarriere für die Spielbereiche. Alle Gruppenräume und Außenflächen sind nach Süden und

Westen ausgerichtet – dorthin, wo es ruhiger ist. Hecken, Zäune und Gabionenwände trennen die verschiedenen Bereiche sicher von den verkehrsnahen Seiten ab. So entsteht draußen ein Ort, an dem nach Herzenslust gefahren, gehüpft und entdeckt werden kann – auf der Bobbycar-Strecke, im Hula-Hoop-Parcours und auf den Hüpfkästchen.

Rooooo+!





RAUM FÜR OFFENHEIT

Die Kita ist so geplant, dass Offenheit und Zugänglichkeit im Alltag ganz selbstverständlich zusammenkommen. Alle Bereiche liegen auf einer Ebene und sind stufenlos vom Gehweg aus erreichbar. Eine elektrisch öffnende Eingangstür erleichtert den Zugang – mit Kinderwagen ebenso wie bei den ersten eigenen Schritten auf zwei Beinen. Auch im Inneren ist das Gebäude barrierearm gestaltet: Türbreiten und Raummaße erfüllen bereits die Anforderungen an Barrierefreiheit, sodass auch mobilitätseingeschränkte Kinder hier gut begleitet werden können. Bodentiefe Fenster und der direkte Zugang von den Gruppenräumen zum Außenbereich schaffen zusätzlich helle, einladende Räume mit viel Nähe zur Natur.



RAUM FÜR RUHE

Jede Gruppe verfügt über einen eigenen Ruhebereich – einen geschützten Ort zum Schlafen, Durchatmen und Krafttanken. Die Ruheräume liegen bewusst getrennt vom Aktivitätenraum, damit Erholung im Alltag ihren festen Platz hat. Lichtausschnitte in den Innentüren ermöglichen jederzeit Blickkontakt und geben den Kindern zusätzliche Sicherheit.

lila pau



Psssst!

use!

Unsere Heizung flüstert

Im KfW-40-Neubau sorgt moderne Technik fast lautlos für Wärme und Wohlbefinden. Eine geräuscharme Wärmepumpe arbeitet gemeinsam mit der Photovoltaikanlage nachhaltig für ein angenehmes Klima in der Kita. Über die Fußbodenheizung verteilt sich die Wärme gleichmäßig im ganzen Haus – ohne Zugluft, ohne kalte Ecken, dafür mit

viel Behaglichkeit beim Spielen und Lernen. Warmwasser für Küche und WC-Anlagen wird dezentral über Durchlauf-erhitzer erzeugt. Das sichert die Trinkwasserhygiene auch in Zeiten, in denen das Gebäude einmal länger ruhig bleibt, etwa in den Ferien.

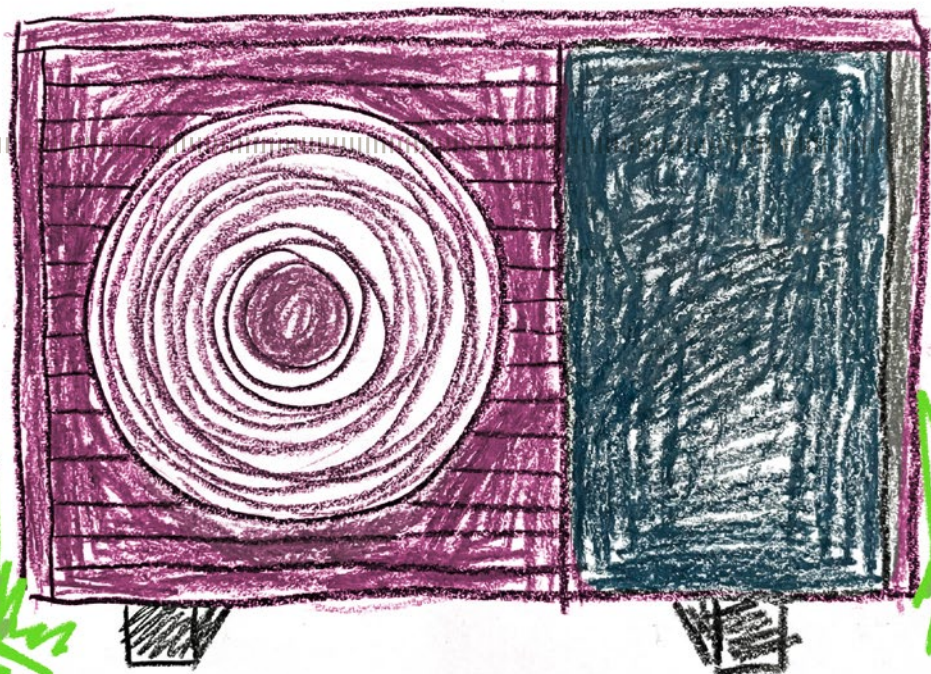


Klimapfad



Vom Haus ins Quartier

Wie kommt die Wärme von morgen ins Haus? Für die GEWOBAU beginnt die Antwort am einzelnen Gebäude – mit Wärmepumpe und Photovoltaik – und reicht perspektivisch bis ins Quartier, wo regenerative Wärmenetze neue Wege für eine klimaneutrale Versorgung eröffnen.



Jörg Altenbeck (Abteilungsleitung Instandhaltung und Modernisierung) und Dr. Eike Klingsch (Vorstand) von der GEWOBAU reisten nach Kopenhagen, um sich über CO₂-neutrale Wärmenetze zu informieren.



„Die GEWOBAU ist überzeugt: Wärmepumpen bieten großes Potenzial für eine klimaneutrale Beheizung des Gebäudebestands – und werden gemeinsam mit Photovoltaikanlagen zum starken Duo für die Zukunft.“

Dr. Eike Klingsch

Im Bestand setzt die GEWOBAU zunächst auf Lösungen am einzelnen Haus: Wärmepumpen bieten großes Potenzial für eine klimafreundliche Beheizung und lassen sich sinnvoll mit Photovoltaikanlagen verbinden, etwa für Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom. Gleichzeitig richtet sich der Blick schon weiter nach vorn. Denn Wärme kann künftig auch gemeinschaftlich im Quartier bereitgestellt werden: über Niedertemperaturwärmenetze, die ähnlich wie Fernwärme funktionieren und

erneuerbare Quellen einbinden, zum Beispiel vorhandenes Grubenwasser. Es kann als mögliche Wärmequelle über große, zentrale Wärmepumpen für ganze Quartiere nutzbar gemacht werden. Impulse für diese Überlegungen sammelten Jörg Altenbeck und Dr. Eike Klingsch im Frühjahr 2025 bei einer Fachreise nach Kopenhagen. Für die GEWOBAU ist das ein Ausblick auf den nächsten Schritt der Wärmewende.



Frische-

Selbstgemacht schmeckt am besten

Im ZwergenReich wird nicht einfach nur aufgewärmt, sondern frisch gekocht. Direkt an Küche und Verwaltung schafft eine überdachte Terrassenfläche Platz für Hochbeete. So entsteht ein Ort, an dem Kinder Kräuter und Gemüse für ein gutes Essen neben sich wachsen sehen können.

RAUM FÜR KREATIONEN

Auch im Außenbereich setzt sich das pädagogische Konzept fort: Auf dem langgezogenen Grundstück entstehen vielfältige Spielbereiche – von naturnahen Zonen über Kletterangebote bis zu Matschküche und Sandkasten. So wird der Außenraum selbst zum Feld für Ideen und Kreationen.

-Oase



raU

Wo Geschichten zu Erlebnissen werden

Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die Kita und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Innen- und Außenraum gehen fast nahtlos ineinander über – die Kinder können sich frei bewegen, entdecken und spielen. So wandern Geschichten aus dem Morgenkreis ganz selbstverständlich mit nach draußen, wo aus Worten eigene Erlebnisse werden.



RAUM FÜR GESCHICHTEN

Zwischen Bilderbüchern und vorgelesenen Geschichten wächst in der Kita die Lust auf Sprache. Beim gemeinsamen Lauschen entstehen erste Wortschätze, eigene Ideen und viel Fantasie. So werden die Kinder spielerisch auf das Lesenlernen vorbereitet – und auf all die Geschichten, die sie später selbst und gemeinsam im Quartier entdecken werden.

„Mein
rechter,
rechter
Platz
ist frei ...

Wo ein Platz frei ist, sind Begegnungen nicht weit. Und wo Menschen einander Platz machen, entstehen Nähe, Zuversicht und neue Wege.

... ich wünsche mir die Ellen herbei!

Wer Ellen Menne begegnet, spürt schnell, was sie antreibt: Sie wünscht sich, dass Kinder mehr lesen. Mit Bücherkisten, viel Herz und großer Beharrlichkeit hat die GEWOBAU-Mieterin in den vergangenen 30 Jahren im BürgerTreff Überraehr 77.200 Euro an Spenden zugunsten der Essener Elterninitiative zur Unterstützung krebskranker Kinder e. V. gesammelt. Die Auszeichnung ihres Engagements mit dem Bundesverdienstkreuz im Jahr 2025 ist deshalb vor allem ein schöner Anlass, sichtbar zu machen, was sie seit Jahren bewirkt. Ihre Bücherbasare bringen Menschen zusammen und helfen schwerkranken Kindern und ihren Familien ganz konkret. Für die GEWOBAU zeigt Ellen Menne, wie Gemeinschaft entstehen kann, wenn eine Mieterin mit Herz und Beharrlichkeit vorangeht.

Ellen Menne,
Bundesverdienstkreuz-
trägerin, GEWOBAU-Mieterin
und Mitbegründerin des
Bücherbasars im BürgerTreff
in Überraehr



Ein Herz für die

Bücherwürmer

Lesen öffnet Welten und
manchmal beginnt genau
das an einem Tisch im
Nachbarschaftstreff.
Im Schulzzwanzig finden
Kinder Unterstützung,
Aufmerksamkeit und vor
allem Lust auf Geschichten.



Seit 2002 ist das Schulzzwanzig in Essen-Huttrop ein fester Ort für Begegnung, Beratung und Miteinander. Die GEWOBAU stellt die Räume kostenfrei zur Verfügung, das Jugendamt begleitet die Arbeit vor Ort. So ist ein Treff entstanden, der den Alltag im Quartier mit ganz unterschiedlichen Angeboten bereichert – von Familienberatung über Hausaufgabenhilfe bis zum Mütter-Café.



**Schulzzwanzig –
wo Gemeinschaft und Vielfalt
gelebt werden!** Ein tolles Pro-
jekt in Zusammenarbeit mit dem
Jugendamt der Stadt Essen und
der GEWOBAU Wohnungsge-
nossenschaft Essen eG. Danke
für den Einblick im Rahmen
meiner 50-Herzen-Tour!

Thomas Kufen

Ein wichtiger Baustein sind die Bücherwurm-Kids. Die Lesegruppe für Schulkinder wurde bislang ehrenamtlich von GEWOBAU-Mieterin Astrid Metzner und einer Honorarkraft des Jugendamtes begleitet. Im Mittelpunkt steht dabei ein Ziel, das kaum hoch genug eingeschätzt werden kann: die Lesefähigkeit der Kinder zu stärken. Denn wer sicher liest, gewinnt nicht nur in der Schule, sondern auch Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten.

Wie wertvoll diese Arbeit ist, zeigte sich auch am 2. April 2025, als Oberbürgermeister Thomas Kufen das Schulzzwanzig auf seiner „50-Herzen-Tour“ besuchte. Für die Kinder der Bücherwurm-Kids war das ein besonderer Moment – und für die GEWOBAU ein schönes Zeichen dafür, was im Quartier wachsen kann, wenn Räume für Gemeinschaft verlässlich geöffnet werden. So ist das Schulzzwanzig bis heute weit mehr als ein Treffpunkt: Es ist ein Ort, an dem Zukunft beginnt.



Hier entdecken die Kinder
spielerisch die Welt der
Buchstaben und tauchen mit
Klassikern wie dem Dschungel-
buch oder Pumuckl in neue
Geschichten ein.



... wir
wünschen
uns

alle



*Ein Konzert, bei dem
man zwischendurch
aufstehen kann oder
mit dem Rollstuhl bis
direkt an die Bühne
kommt!*

herbei!



Konzert für Menschen mit besonderen Bedürfnissen



**Open-Air im Grugapark
Essener Philharmoniker**

Konzerte



Musik kennt keine Barrieren – und genau das machte die von der GEWOBAU 2025 erstmals unterstützten Konzerte für Menschen mit besonderen Bedürfnissen so besonders. Ob Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung, mit besonderem Unterstützungsbedarf oder mit demenzieller Veränderung: Die Veranstaltungen waren so gestaltet, dass Ankommen, Teilhaben und Genießen leichtfielen. Unterhaltsam moderiert von Musikjournalistin und Konzertgeragogin Anja Renczkowski wurde Musik zum gemeinsamen Erlebnis, das Erinnerungen weckt, verbindet und oft mehr sagt als Worte.

Beim Herbstkonzert mit Vivaldis „Vier Jahreszeiten“ stand entspanntes Hören am Nachmittag im Mittelpunkt – gemeinsam mit Angehörigen und Begleitungen. Im Winter brachte das David Hermlin Trio Weihnachtsklassiker aus aller Welt zum Swingen. Mitschunkeln und Mitsingen waren ausdrücklich erwünscht. Ein weiterer Höhepunkt folgte im Juni im Grugapark: Beim Open-Air-Konzert im Musikpavillon, der von Oberbürgermeister Thomas Kufen nach der umfangreichen Sanierung mit lobenden Worten wiedereröffnet wurde, erklangen unter freiem Himmel Werke von Beethoven bis Wagner. Mit diesem Konzert kehrte der Musikpavillon als kulturelles Herzstück des Grugaparks zurück und zeigte 2025 wieder, was Musik kann, wenn wirklich alle willkommen sind.

Stiftung WohnLeben

Unsere Stiftung für die Menschen in Essen

Seit ihrer Gründung im Jahr 2006 verfolgt die Stiftung WohnLeben das Ziel, die Wohn- und Lebensqualität in Essen zu verbessern. Der Schwerpunkt ihrer Arbeit liegt auf der Förderung von generationenübergreifenden Kinder-, Jugend- und Nachbarschaftsprojekten sowie auf der Unterstützung sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in Essen.

Zur langfristigen Sicherung des Stiftungsvermögens wurde dem Gründungstifter ein Darlehen in Höhe von 200.000 € gewährt. Die daraus erzielten jährlichen Erträge werden – im Rahmen der steuerlichen Vorgaben – einer freien oder zweckgebundenen Rücklage zur Substanzsicherung zugeführt. Dieser Ansatz stärkt die finanzielle Stabilität der Stiftung und schafft die Grundlage für eine verlässliche und nachhaltige Förderung ihrer Projekte.

Im Jahr 2025 konnte die Stiftung WohnLeben neben erwirtschafteten Zinserträgen in Höhe von 16.378,92 € Spendengelder in Höhe von 5.538,00 € verzeichnen. Insgesamt wurden 15.700,00 € an verschiedene Projekte vergeben.

Insgesamt wurden
15.700 €
an verschiedene
Projekte vergeben.

Ich packe
meinen
Koffer
und packe
ein ...

Die Vielfalt der von der Stiftung geförderten
Projekte spiegelt sich in den Spendenprojekten
des Jahres 2025 wider.

...ein Drachenboot



DJK Franz Sales Haus

Integratives Drachenbootrennen

Auch im Jahr 2025 unterstützte die Stiftung WohnLeben das Integrative Drachenbootrennen auf dem Baldeneysee. Bunt gemischte Teams aus Menschen mit und ohne Behinderung zeigten am 28. Juni 2025 einmal mehr, wie Sport Menschen mit unterschiedlichen Voraussetzungen zusammenbringen kann.

Diakoniewerk Essen Jugend- und Familienhilfe Interkulturelles Stadtteilstfest „Fun IN Frohnhausen“

Das interkulturelle Stadtteilstfest „Fun IN Frohnhausen“ wurde vom Diakoniewerk Essen gemeinsam mit dem Jugendamt der Stadt Essen und dem ISSAB der Universität Duisburg-Essen ausgerichtet. Am 30. August 2025 verwandelte sich der Frohnhauser Markt in einen lebendigen Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen und kulturellen Hintergründe.

Ein abwechslungsreiches Mitmachprogramm – darunter ein Clown und Jonglage – begeisterte die Kinder, während am Abend Live-Musik für ausgelassene Stimmung sorgte. Internationale Speisen und ein Food-Truck rundeten das vielseitige Angebot ab. Die hohe Besucherzahl und die positive Atmosphäre machten das Fest zu einem gelungenen Beispiel gelebter Gemeinschaft im Stadtteil.



Schulzzwanzig

Jugendamt der Stadt Essen

Seit 2002 setzt das Projekt „Schulzzwanzig“ in der Schulzstraße 20 in Essen-Huttrop ein starkes Zeichen für gelebtes soziales Engagement. In Kooperation mit dem Jugendamt trägt die GEWOBAU mit diesem Nachbarschaftstreff nachhaltig zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in einem Quartier bei, in dem Menschen aus rund 22 Nationen zusammenleben.

Der Treff fungiert als interkultureller Begegnungsort und fördert ein respektvolles Miteinander. Unter der Leitung engagierter Mitarbeiter der Caritas-SkF-Essen und des Jugendamtes bietet das „Schulzzwanzig“ ein vielfältiges, auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmtes Angebot – von Hausaufgabenbetreuung über eine Kinder-Lese-gruppe und Familienberatung bis hin zu einem Mütter-treff. Ergänzend stärken gemeinsame, jahreszeitliche Aktivitäten das Gemeinschaftsgefühl und unterstützen den Zusammenhalt im Viertel.

BürgerTreff Ruhrhalbinsel e. V.

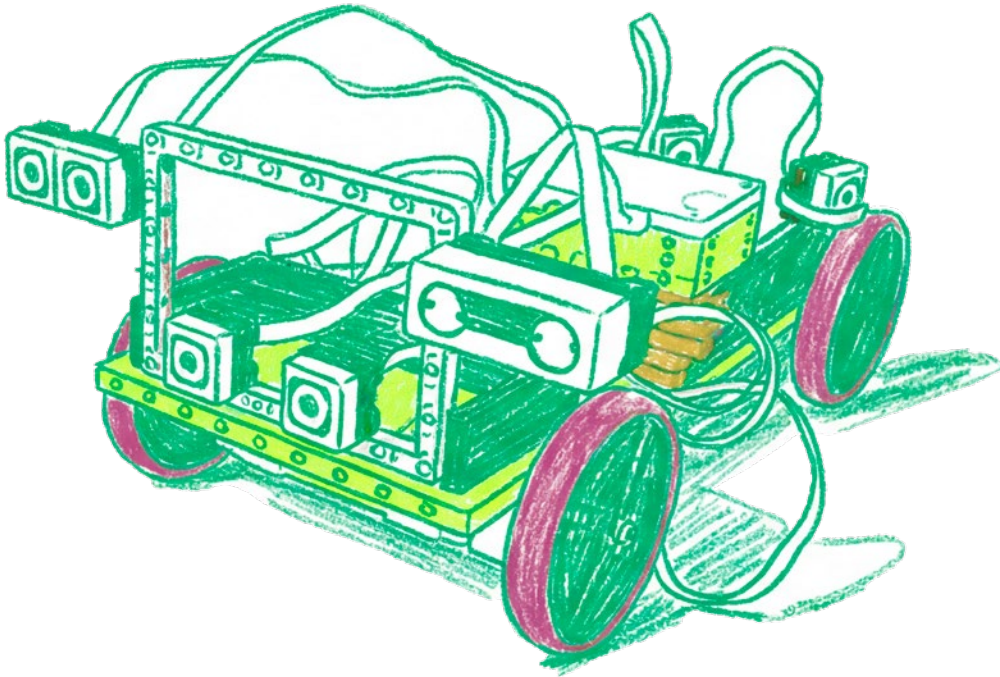
Kinderweihnachtsspaß: Indoor-Lokomotive Molly

Bereits zum fünften Mal lud das Team des BürgerTreff Ruhrhalbinsel e. V. am letzten Novemberwochenende 2025 alle Kinder aus Essen Überraum zum Kinderweihnachtsspaß ein und verwandelte die Räumlichkeiten des Treffs in ein festliches Weihnachtswunderland. Täglich schaute der Nikolaus vorbei, begleitet von abwechslungsreichen Spiel- und Bastelangeboten, einem gemütlichen Lesezelt und einer weihnachtlichen Cafeteria. Ein besonderes Highlight war die von der Stiftung WohnLeben finanzierte Indoor-Lokomotive „Molly“, die – als großer Wunsch vieler Kinder – in der kleinen Halle ihre Runden drehte und für strahlende Augen sowie viel Freude sorgte.

...eine Lokomotive



...einen Roboter



BürgerTreff Ruhrhalbinsel e. V. **Tanz-Workshop & Roboter-Programmier-Workshop**

In den Sommerferien 2025 fanden im BürgerTreff Übrück ein Tanz-Workshop sowie ein Roboter-Programmier-Workshop statt. Im Robotik-Workshop lernten die teilnehmenden Kinder spielerisch das Programmieren mit LEGO Education SPIKE Prime Sets. Der Kurs bot einen leicht zugänglichen Einstieg in Robotik und Informatik, mit dem Ziel, Interesse an MINT-Themen zu fördern und Hemmschwellen abzubauen. Eine abschließende Präsentation lud Menschen aller Altersgruppen ein, die Ergebnisse zu bestaunen und gemeinsam neue Roboter zu konstruieren.



...meine Tanzschuhe

Der Tanz-Workshop unter dem Motto „Tanz deine Sommerferien“ wurde bereits zum fünften Mal im BürgerTreff angeboten. Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren studierten innerhalb einer Woche eine Choreografie ein, die am letzten Tag vor Familie und Freunden aufgeführt wurde. Ergänzt wurde das Programm durch ein tägliches gemeinsames Frühstück, ein warmes Mittagessen sowie gesunde Snacks und Getränke. Der Workshop war ein voller Erfolg und bot den Kindern eine kreative, bewegungsreiche und abwechslungsreiche Ferienwoche.



Nordfünkchen e. V. Weihnachtsfeier

Der Verein Nordfünkchen e. V. setzt sich mit außergewöhnlichem Engagement für ältere Menschen im Essener Norden ein, die trotz eines lebenslangen Arbeitsalltags nur eine geringe Rente erhalten und nun von Armut betroffen sind. Die „Malocher“, wie sie liebevoll genannt werden, stehen für harte Arbeit und Bescheidenheit – und genau ihnen widmen die Nordfünkchen ihre Fürsorge und Aufmerksamkeit. Mit einem monatlichen Lebensmittelgutschein und den herzlichen „Tante-Emma-Tagen“ schafft der Verein kleine, aber bedeutende Lichtblicke im Alltag der Seniorinnen und Senioren. Die umgestalteten Vereinsräume – ein geschützter Ladenbereich und ein behaglicher Behandlungsraum – bieten einen Ort, an dem Unterstützung, Respekt und Zugehörigkeit spürbar werden. Die Weihnachtsfeier für die Malocher wurde von unserer Stiftung gefördert. Die zum Teil schon recht betagten Senioren fieberten diesem Tag voller Vorfreude entgegen. Für den sicheren Transfer, ein köstliches gemeinsames Essen und liebevoll ausgewählte Weihnachtsgeschenke war gesorgt. Den emotionalen Höhepunkt setzte Vereinsgründerin Michaela Müller, die persönlich in die Rolle des Weihnachtsmannes schlüpfte und mit ihrer Herzlichkeit für strahlende Augen und unvergessliche Momente sorgte.

Initiative für wirtschaftliche Jugendbildung (IWJB GmbH) Zukunftstag

Der Zukunftstag ist ein Projekttag, der speziell für Schüler entwickelt wurde, um sie optimal auf den Einstieg ins Erwachsenenleben vorzubereiten. In vier interaktiven Workshops werden wichtige Themen wie Steuern und Sozialabgaben, die erste eigene Wohnung, Finanzen und der Berufsstart behandelt. Ziel ist es, jungen Menschen unabhängig von ihrem sozialen Hintergrund das notwendige Wissen für ein selbstbestimmtes Leben zu vermitteln. Die Stiftung WohnLeben unterstützte den Zukunftstag am 18. Dezember 2025 im Heinz-Nixdorf-Berufskolleg mit einer Spende.



...eine Geige

Kammerkonzerte mit sozialem Mehrwert: Spendeninitiative zugunsten der Stiftung WohnLeben

Im Rahmen ihres kulturellen Engagements richtet die GEWOBAU regelmäßig Kammerkonzerte für ihre Mitglieder aus. Diese Veranstaltungen setzen nicht nur kulturelle Highlights, sondern schaffen gleichzeitig Raum für soziales Engagement. Beim Weihnachtskammerkonzert in der GEWOBAU Verwaltung wurde ein Spendenglas zugunsten der GEWOBAU Stiftung WohnLeben aufgestellt. Durch die Spenden der Besucherinnen und Besucher konnte ein Betrag von 158,00 Euro gesammelt werden, der vollständig der Stiftung zugutekommt.



2026

Solarpflicht

und Wärmewende greifen
ineinander: Photovoltaikanla-
gen auf neuen oder neu
eingedeckten Dächern liefern
Strom für Wärmepumpen –
zum Heizen im Winter und
zur Warmwasserbereitung im
Sommer.

Klimapfad

*Der Weg zur Klimaneutralität bis 2045 wird Schritt
für Schritt sichtbar. Unsere Kennzahlen machen die
Meilensteine greifbar. Im Magazin erzählen wir, wie
Biodiversität, die Wärmepumpe und die Solarpflicht
den Bestand fit für die Zukunft machen.*

2



100%

Ökostrom

2024 startet GEWOBAU Ecopower:
Gemeinsam mit den Stadtwerken
Essen bietet die GEWOBAU ihren
Mieterinnen und Mietern exklusiv
100 % Ökostrom an.



280kW

Luftwärmepumpenanlage

Seit 2010 beweist die GEWOBAU Expertise mit Luftwärmepumpen: 280 kW stark, europaweit eine der größten Anlagen und mehrfach ausgezeichnet.



045



85%

Energiebedarf

im Vergleich zu einem Neubau nach Gebäudeenergiegesetz (GEG): Diesen Wert erreicht ein Bestandsgebäude, wenn seine thermische Gebäudehülle auf KfW-85-Niveau saniert wird.

Impressum

GEWOBAU

Wohnungsgenossenschaft Essen eG
Ribbeckstraße 40, 45127 Essen
Postfach 101343, 45013 Essen
Telefon 0201 81065-0
Telefax 0201 810656-5
E-Mail: gewobau@gewobau.de
www.gewobau.de

Konzeption und Gestaltung

heureka GmbH Essen

Text

Sandra Kesseboom

Fotos

Simon Bierwald/INDEED Photography
Titel: Adobe Stock: nd3000, Nils Hasenau
Adobe Stock: S. 3 Riska, Ridofranz;
S. 5 Imgorthand; S. 6 SolStock,
S. 10 alien185; S. 16/17 Marcus Meys /
GEWOBAU; S. 23 Susanne Jagenburg/
Stadtwerke Essen; S. 31 Georg Lukas;
S. 32/33 Sandra Kesseboom / GEWOBAU

Druck

NIESSEN GmbH
Art Print Publishers

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im vorliegenden Jahresbericht auf eine geschlechterspezifische Schreibweise. Der im Text verwendete maskuline Begriff gilt grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



2025

GESCHÄFTSBERICHT

Vorwort

Zukunft im *Blick*.



Stephan Klotz
Vorstandsvorsitzender

Dr. Eike Klingsch
Technischer Vorstand

Liebe Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2025 war für unsere Genossenschaft erneut ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr. Dieses Ergebnis ist für uns jedoch weit mehr als eine Zahl: Es ist Ausdruck einer stabilen Entwicklung, die wir konsequent an den Bedürfnissen unserer Mitglieder und Mieter ausrichten. Ihr Wohl stand auch im vergangenen Jahr im Zentrum unseres Handelns – und bleibt der Maßstab für all unsere Entscheidungen.

Unser besonderer Dank gilt unserem engagierten Team, das mit hoher Kompetenz, Einsatzbereitschaft und Verantwortungsbewusstsein maßgeblich zu diesem Erfolg beigetragen hat. Ohne dieses gemeinsame Engagement wäre die positive Entwicklung unserer Genossenschaft nicht möglich.

Ein herausragender Meilenstein im Berichtsjahr war die Eröffnung der neuen Kindertagesstätte „ZwergenReich BERGER LEBEN“ in Bergerhausen im Spätsommer.

Mit diesem Projekt schließen wir einen wichtigen Kreis: Wir schaffen Raum und ein Zuhause für jede Lebensphase – von der frühkindlichen Betreuung bis hin zum Wohnen mit Service im Alter. Damit stärken wir nicht nur unsere Quartiere, sondern auch das generationsübergreifende Miteinander.

Gleichzeitig sind wir auf unserem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2025 entscheidend vorangekommen. Dabei setzen wir bewusst auf ein Zusammenspiel vielfältiger Maßnahmen: von der energetischen Modernisierung unseres

Bestandes über die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der neuen Kita bis hin zur Anlage von Blühwiesen und der Begrünung von Tiefgaragendächern. Diese Maßnahmen leisten nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, sondern fördern auch die Biodiversität und erhöhen die Lebensqualität in unseren Wohnquartieren.

Neben der ökologischen Verantwortung nehmen wir auch unsere soziale Verantwortung aktiv wahr. Im Rahmen unserer kulturellen Partnerschaft mit der TUP ermöglichen wir unseren Mitgliedern den Zugang zu besonderen Konzerterlebnissen und schaffen Begegnungsräume, die das Gemeinschaftsgefühl nachhaltig stärken.

Mit einem starken Fundament, klaren Werten und dem festen Willen zur Weiterentwicklung blicken wir voller Zuversicht und Tatkraft in die Zukunft.

Ich wünsche Ihnen eine informative und inspirierende Lektüre unseres Geschäftsberichtes.

Ihr Stephan Klotz

Vorstandsvorsitzender der GEWOBAU

Geschäftsverlauf und -ergebnis

Die GEWOBAU setzte auch 2025 ihre erfolgreiche, zukunftsorientierte Strategie fort. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht das Wohl unserer Mieter, was sich in einer sehr stabilen Vermietung und einer verlässlichen, langfristigen Geschäftspolitik wider spiegelt. Um zeitgemäßen Wohnraum zu sichern, investieren wir kontinuierlich in nachhaltige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Gleichzeitig planen wir ergänzende Neubauprojekte, um unser Wohnungsangebot gezielt auszubauen und attraktive Lebensräume für jede Lebensphase zu schaffen.

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Mieterbetreuung ist der persönliche Hausmeisterdienst. Sieben feste Ansprechpartner sorgen in ihren Wohngebieten für schnelle Unterstützung, Sicherheit und ein gepflegtes Wohnumfeld. Seit 2020 stärkt zudem eine Mitarbeiterin als Nachbarschaftscoach das soziale Miteinander und fördert ein harmonisches Zusammenleben.

Mit unserem Seniorenberatungsprogramm „SEBERA“ unterstützen wir ältere und gesundheitlich eingeschränkte Mieter individuell im Alltag sowie bei Fragen zu altersgerechtem Wohnen, um ihnen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Durch enge Kooperationen mit sozialen Einrichtungen schaffen wir zusätzliche quartiersnahe Angebote – darunter der Mietertreff „Schulzzwanzig“ in Huttrop sowie unsere Wohnen-mit-Service-Anlagen in den Stadtteilen Borbeck, Steele, Überehr und Werden.

Im Jahr 2025 schärften wir unsere Investitionsplanung auf Grundlage der technischen Bestandsbegehungen der Vorjahre. Ein besonderer Fokus lag dabei auf der energetischen Bewertung unseres Wohnungsbestands. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen direkt in unsere jährlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme ein und sichern eine nachhaltige, zukunftsorientierte Weiterentwicklung unserer Gebäude.

Die GEWOBAU blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2025 zurück. Die sehr geringe Leerstandsquote bestätigt die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen und unterstreicht die Wirksamkeit unserer Strategie sowie unserer Investitionen in Qualität und Nachhaltigkeit. Auch 2026 setzen wir unser Engagement in unermüdlicher Weise fort, um attraktiven Wohnraum zu schaffen und die Zufriedenheit unserer Mieter weiter zu stärken.

Das Jahresergebnis (Jahresüberschuss) verminderte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig und betrug 4,3 Mio. €, der Bilanzgewinn erhöhte sich auf rund 5,8 Mio. €.

	2025	2024	2023	2022	2021
Jahresüberschuss	4.256	4.511	3.937	2.516	3.281
Bilanzgewinn	5.793	5.216	4.411	3.126	3.871

Neubau

Der im Sommer 2024 begonnene Neubau der Kindertagesstätte am Maßmannweg wurde nach nur 13 Monaten Bauzeit im August 2025 erfolgreich fertiggestellt. Die Bauphase verlief kürzer als ursprünglich geplant und die veranschlagten Baukosten konnten vollständig eingehalten werden. Zum 1. September 2025 nahm der Betreiber den Betrieb der Einrichtung wie vorgesehen auf.

Im Dezember 2025 wurden zudem die überarbeiteten Bauanträge für die angrenzende Wohnbebauung des ersten Bauabschnitts (C1–C3) eingereicht. Parallel dazu erfolgte die Bauvoranfrage für das Mobilitätskonzept des Gesamtquartiers. Die aktuelle Planung setzt auf eine massive Bauweise und berücksichtigt zahlreiche Optimierungen, die in den vergangenen Monaten erarbeitet wurden. Die architektonische Qualität wird durch eine weitergehende Detaillierung durch das verantwortliche Büro Mronz + Schaefer sichergestellt.

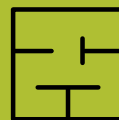
Der geplante Wohnungsmix orientiert sich an den Bedürfnissen für öffentlich geförderten Wohnraum in der Stadt Essen. Für den ersten Bauabschnitt sind nach dem jetzigen Planungsstand 51 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.400 m² vorgesehen.

Der im Jahr 2025 in Kraft getretene „Bau-Turbo“ findet auf das Projekt Maßmannweg keine Anwendung, da dieser primär auf die Beschleunigung von Bebauungsverfahren ausgerichtet ist. Dennoch werden die weiteren Entwicklungen aufmerksam verfolgt, um mögliche zukünftige Chancen für das Projekt frühzeitig zu erkennen.



51

Wohneinheiten



3.400 m²

Gesamtwohnfläche

GEWOBAU Multimedia

Die GEWOBAU Multimedia GmbH wurde 1999 mit einem Stammkapital von 312.500,00 € gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung der Wohnungsbestände der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG mit Breitband- oder Satellitenempfangsanlagen.

Durch die Verabschiedung der TK-Novelle entfiel die Umlagefähigkeit der Kosten für Fernseekabel- und sonstige Breitbandanschlüsse zum 30.6.2024.

Die weitere Versorgung aller Wohnungen der GEWOBAU eG mit Fernsehsignal wurde sichergestellt. Mit den Versorgern Vodafone und der Telekom wurden Gestattungsverträge zu günstigen Konditionen ausgehandelt, sodass Mieter nun Einzelverträge mit dem jeweiligen Signalversorger abschließen konnten. Die Versorgung durch den Anbieter PYÜR wurde fristgerecht zum 31.12.2025 gekündigt und die Mieter konnten ab dem 01.01.2026 Verträge zu vergünstigten Konditionen mit Vodafone abschließen. Die Umstellung der Versorgungsstruktur wurde planmäßig umgesetzt und ist abgeschlossen. Die Tätigkeit der Gesellschaft im Bereich TV-Signalversorgung beschränkt sich damit im Wesentlichen auf die Bereitstellung von Satellitensignalen.

Es wurde mit der schrittweisen Rückführung der Netzebene 4 (NE4) in den Bestand der GEWOBAU eG begonnen, die in den kommenden Jahren weitergeführt wird. Für die kommenden Jahre wird eine Reduzierung der Abschreibungsbelastung erwartet. Der Rückgang des Materialaufwandes für den Signalbezug ist bereits im Berichtszeitraum deutlich sichtbar.

Ausblick 2026

Im herausfordernden Marktumfeld aus gestiegenen Baukosten, komplexen bauordnungsrechtlichen Vorgaben sowie volatilen Zinsen bleibt die Sicherstellung bezahlbarer Mieten weiterhin der zentrale Leitgedanke aller strategischen Überlegungen.

Förderprogramme wie die Neuauflage der KfW-55-Förderung im Neubau sowie die Wohnraumförderung NRW bieten grundsätzlich vielversprechende Rahmenbedingungen. Sie werden daher sowohl hinsichtlich ihrer Förderkonditionen als auch möglicher zeitlicher Restriktionen bei der Antragstellung eng begleitet. Kritisch ist jedoch, dass die Beantragung dieser Förderung an erteilte Baugenehmigungen geknüpft ist, auf deren Erteilung die GEWOBAU nur bedingt Einfluss hat. Eine verlässliche und ausreichend ausgestaltete Förderlandschaft ist erforderlich, um Neubauvorhaben wirtschaftlich tragfähig und zu angemessenen Mietpreisen realisieren zu können.

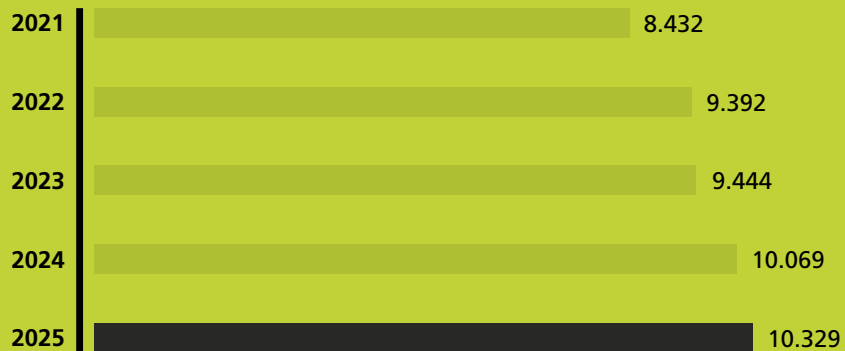
Energetische Modernisierungen im Bestand gewinnen weiter an Relevanz. Besonders die Zentralisierung von Heizungsanlagen sowie die verstärkte Nutzung von Umweltwärme als Energiequelle rücken dabei in den Fokus. Im Jahr 2026 soll die letzte verbliebene Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt werden. Obwohl unklare Förderperspektiven die konsequente Umstellung auf regenerative Heizsysteme erschweren, zeichnet sich ab, dass Wärmepumpen derzeit die effizienteste Möglichkeit darstellen, den jährlichen CO₂-Ausstoß signifikant zu reduzieren. Die im Vorjahr erfolgreich abgeschlossene Testphase der Heizungsfernüberwachung liefert wertvolle Erkenntnisse, die verstärkt in strategische Entscheidungen zur weiteren Heizungsmodernisierung einfließen.

Zudem wurden im Jahr 2025 die notwendigen Grundlagen geschaffen, um die ab 2026 geltende Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Dachmodernisierungen erfüllen zu können.

**Entwicklung der Kosten für
Modernisierung und Instandhaltung
in Euro**



**Davon Kosten für Instandhaltung
in Euro**



Aktuelle Vertreter

Liste der Mitglieder der Vertreterversammlung

22. September 2021 bis 2026



Wahlbezirk 1

Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung

Josef Achtermeier
Jessica Böker
Rosemarie Buers
Uwe Fabian
Isabelle Geradts
Dipl.-Ing. Jürgen Jockwer
Tim Johannknecht
Michael Joos
Sandra Kesseboom
Dipl.-Ing. Frank Klauwer
Petra König
Edgar Krüger
Brigitte Mancke
Sarah Neumann
Raimund Oschmann
Dipl.-Ing. Hans-Dirk Pulfrich
Günter Ramacher
Dennis Scholz
Claudia Wichmann

Wahlbezirk 2

Freisenbruch, Steele, Steele-Horst

Thomas Albermann
Anke Fries
Hartmut Hochhaus
Annika Judith
Kerstin Kiwitt
Theodor Lohmann
Marcus Meys
Christiane Müller
Thorsten Nebel
Paul Tobys

Wahlbezirk 3

Altendorf, Altenessen, Bedingrade, Bergeborbeck, Bochold, Borbeck, Dellwig, Frintrop, Frohnhausen, Gerschede

Detlef Blase
Uwe Hoffner
Nadine Manny
Ralf Meike
Rolf Meister
Dipl.-Des. Christof Mika
Frank Oberländer
Harald Osterhoff
Alfred Schefzig †

Wahlbezirk 4

Überruhr

Brigitte Armstrong
Ingeborg Axt
Joachim Coutelle
Hans-Hermann Deppe
Michael Engels
Klaus Hiesner
Tim Janßen
Heike Koch
Thomas Manderscheid
Katharina Nolte
Heinz Joachim Westerhoff

Wahlbezirk 5

Frillendorf, Kray, Schonnebeck, Stoppenberg

Dipl.-Wi.Jur. Michaela Bürvenich
Marion Greiwe
Kirsten Hofeditz
Jennifer Klosa
Manfred Rages
Reinhard Reppmann
Ruth Sommer
Susanne Trauten

Wahlbezirk 6

Essen-Mitte, Essen-Südostviertel, Huttrop

Thomas Aderhold
Peter Friesewinkel
Erika Grunewald
Klaus-Dieter Hähnel
Susanna Reichel
Wilhelm Riback
Carola Tollmann
Reinald Will

Wahlbezirk 7

Bergerhausen, Essen-Süd, Holsterhausen, Rüttenscheid

Wolfgang Berude
Dr.-Ing. Peter Bittkow
Aljoscha Bode
Marie-Christine Hottinger

Wahlbezirk 8

Heidhausen, Werden

Ulrich Bugs
Birgit Buschmeier
Dipl.-Geogr. Martin Galla
Erich Reich
Dipl.-Ing. Stefanie Wippich

LAGE- BERICHT

10	1 Gegenstand des Unternehmens
	2 Geschäftsverlauf
16	3 Darstellung der Lage
16	Ertragslage
18	Vermögenslage
20	Finanzlage
21	Leistungsindikatoren
22	4 Risiko- und Chancenbericht
22	Risiken der künftigen Entwicklung
24	Risikomanagementsystem und Compliance
24	Chancen der künftigen Entwicklung
26	5 Prognosebericht
27	6 Bericht des Aufsichtsrates
28	Bilanz zum 31. Dezember 2025
30	Gewinn- und Verlustrechnung
	vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Lagebericht

1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der GEWOBAU ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Tätigkeitsfeld ist auch die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern. Entsprechend der jeweiligen Marktlage am ausschließlichen Standort Essen werden in geringem Maße auch Eigenheime und Eigentumswohnungen errichtet und verkauft.

2 Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Das Jahr 2025 war geprägt von einer Verschärfung geopolitischer Spannungen und neuen Handelskonflikten, die internationale Lieferketten weiterhin belasteten. Trotz dieses Umfelds kehrte die deutsche Wirtschaft nach zwei Jahren Rückgang zu einem leichten Wachstum zurück. Getragen wurde diese Entwicklung vor allem durch steigende Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates, während die exportorientierte Industrie infolge höherer US-Zölle, eines stärkeren Euro und zunehmender Konkurrenz aus China deutliche Einbußen verzeichnete. Die Geldpolitik blieb stabil: Die Europäische Zentralbank beließ den Leitzins im September 2025 bei 2,15 Prozent.

Für die Bau- und Wohnungswirtschaft blieb das Umfeld herausfordernd. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung des Baugewerbes sank um 3,6 Prozent; Insolvenzen nahmen weiter zu. Hohe Baupreise belasteten insbesondere Hochbau und Ausbaugewerbe. Rohbauarbeiten verteuerten sich um 2,4 Prozent, Ausbauarbeiten um 3,3 Prozent. Gewerke wie Dachdecker-, Holzbau- und energetische Arbeiten verzeichneten überdurchschnittliche Preissteigerungen. Insgesamt stiegen alle für den Wohnungsbau relevanten Preisindizes deutlich stärker als die Verbraucherpreise, die 2025 um 2,2 Prozent zulegten.

Die Wohnungsbauinvestitionen blieben nominal stabil, sanken jedoch preisbereinigt um 2,4 Prozent – der sechste Rückgang in Folge. Seit 2019 ergibt sich ein realer Rückgang von rund 20 Prozent. Insgesamt flossen 272 Milliarden Euro in Neubau und Modernisierung, entsprechend 59 Prozent der gesamten Bauinvestitionen. Das weiterhin hohe Preisniveau, steigende Finanzierungskosten und reale Einkommenseinbußen bremsten die Neubautätigkeit trotz unverändert hoher Nachfrage. Erstmals seit Jahren kam es jedoch zu einer Trendwende bei den Baugenehmigungen: Mit voraussichtlich 239.000 neu genehmigten Wohnungen wurde ein Plus von 11 Prozent erreicht, getragen insbesondere vom Geschosswohnungsbau. Die Zahl der Baufertigstellungen dagegen wird nach ersten Modellrechnungen des GdW auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein. Auch das Finanzierungsumfeld bleibt anspruchsvoll; Modernisierungen werden zunehmend verschoben oder reduziert.

In Essen stagnierte der Bevölkerungszuwachs. Die Einwohnerzahl ging 2025 leicht zurück, vor allem aufgrund geringerer Wanderungsgewinne. Dennoch bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Besonders Wohnungen im öffentlich geförderten, barrierearmen und familiengerechten Segment sind deutlich unterversorgt. Familien mit mehreren Kindern sowie Menschen mit Behinderungen haben selbst bei solider Einkommenslage Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum zu finden. Fachleute erwarten eine weitere Verschärfung des Engpasses, insbesondere im preisgünstigen und altersgerechten Wohnungsbau. Vor diesem Hintergrund bleibt Essen ein attraktiver und stark nachgefragter Wohnstandort.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2024	5.447	2.428	25
Zugang 2025	0	0	1
Abgang 2025	2	0	0
Bestand am 31.12.2025	5.445	2.428	26

Der Wohnungsbestand verringerte sich um zwei Einheiten. Der Rückgang resultiert aus dauerhaft nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbaren Wohnungen in der Dinnendahlstraße 120 (Dachgeschoss) sowie im Guts-Muths-Weg 31 (Dachgeschoss). Der Zugang bei den Gewerbeeinheiten ergibt sich aus dem Bau der Kindertagesstätte im Maßmannweg in Essen-Bergerhausen.

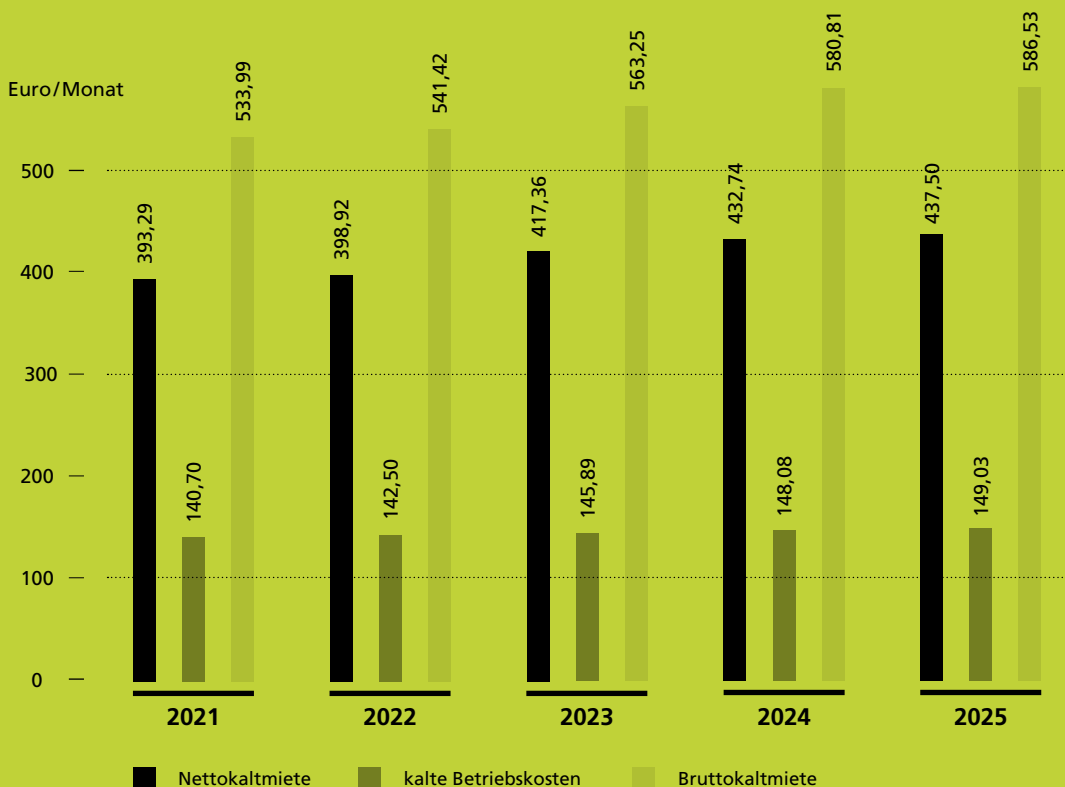
Die Fluktuationsquote lag bei 5,97 % (Vorjahr: 6,30 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen benannten Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren insbesondere Gründe im persönlichen Umfeld, Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und Umzüge im Wohnungsbestand der GEWOBAU.

Auch 2025 lag der Hauptgrund für die Kündigungen im „persönlichen“ und „privaten“ Bereich. Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen sank gegenüber dem Vorjahr auf 3 Räumungen und weist damit ein sehr niedriges Niveau auf, was nicht zuletzt auch dem guten Sozial- und Forderungsmanagement der GEWOBAU zuzurechnen ist.

Die Leerstandsquote betrug auch zum 31. Dezember 2025 1,36 % (Vorjahr: 1,36 %). Diese Quote ist bereinigt um Wohnungen im Quartier Guts-Muths-Weg und der Rosestraße, da diese nicht mehr zur langfristigen Anmietung angeboten werden. Rund 75 % der Leerstände sind selbstinduzierte Leerstände und 25 % fremdinduzierte Leerstände. Der Großteil der Leerstände beruht somit auf aktuell durchgeführten Instandhaltungen und geplanten Modernisierungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

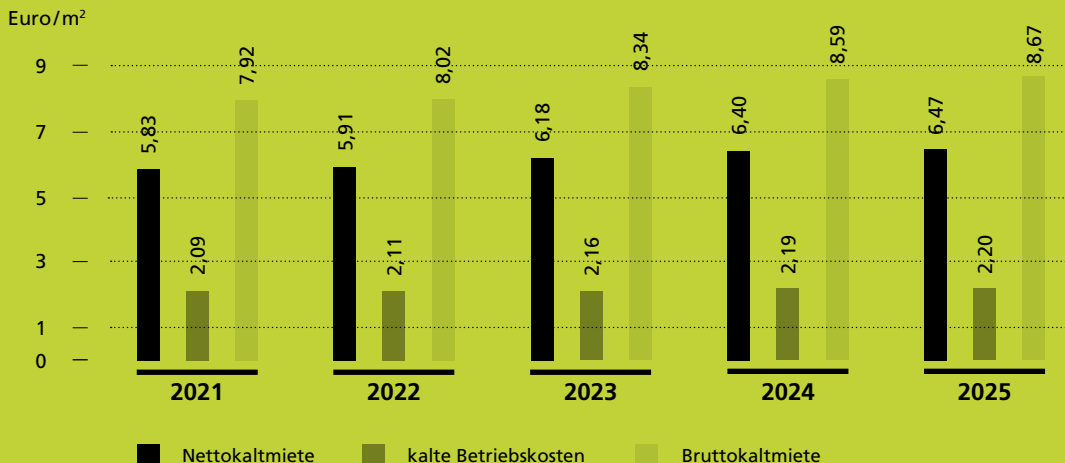
Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GEWOBAU betrug zum 31. Dezember 2025 ca. 438 € (Vorjahr: 433 €); rechnet man die nicht bei der

GEWOBAU verbleibenden Betriebskostenvorauszahlungen hinzu, so ergab sich eine durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete von 586 € (Vorjahr: 581 €).



Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag zum Stichtag durchschnittlich bei 6,47 €/m² (Vorjahr: 6,40 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 8,67 €/m² (Vorjahr:

8,59 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungspreisen nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.



Angesichts des hohen Anteils frei finanzierter Wohnungen (rund 97 %) und der hohen technischen Qualität, die durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen kontinuierlich und nachhaltig verbessert wird, können die von der GEWOBAU durchschnittlich geforderten Mieten weiterhin als günstig angesehen werden.

Nicht zuletzt deshalb, aber auch wegen der guten Wohnlagen und einem Augenmerk auf die Wohnumfeldgestaltung hatte die GEWOBAU auch 2025 keine Vermietungsprobleme.

Bautätigkeit 2025

Auch im Geschäftsjahr 2025 wurden vielfältige Maßnahmen zur Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes umgesetzt. Der Schwerpunkt lag dabei sowohl auf der Werterhaltung der Gebäude als auch auf der Steigerung der Energieeffizienz sowie der Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Mieterinnen und Mieter. Neben der Instandsetzung von rund 100 Wohnungen bei Mieterwechseln wurden folgende größere Maßnahmen realisiert:

- Ein zentraler Bestandteil der diesjährigen Aktivitäten war die umfassende Instandhaltung verschiedener Gebäude. Hierzu gehörte unter anderem die Reinigung der Fassaden an den Objekten Kevelohstraße 2a, 2 und 4 sowie Im Ortfeld 2, 4, 6, 3 und 5. Darüber hinaus wurden an der Dinnendahlstraße 92 bis 96 die rückseitigen Fassaden saniert.
- In der Siedlung Sonderfeld wurde die mehrjährige Modernisierungsplanung fortgesetzt. An den Häusern Sonderfeld 3 und 5 sowie Nockwinkel 46, 48 und 50 wurden die Balkone saniert, die Stromzähler zentral in den Kellern zusammengeführt und die Treppenhäuser neu gestrichen.
- Auch im Bereich der Eingangssituationen wurden Verbesserungen vorgenommen. Die Haustüren der Gebäude Schulzstraße 18 bis 28 – mit Ausnahme der bereits erneuerten Hausnummer 24 – wurden ausgetauscht. Zusätzlich wurde der Hausflurbereich des Erdgeschosses der Schulzstraße 24 neugestaltet.
- Zur Steigerung der Wohnqualität und zur attraktiveren Gestaltung des Wohnumfelds wurden an mehreren Standorten Außenanlagen erneuert oder umgebaut. Der Spielplatz am Ridderweg wurde vollständig umgestaltet. Ebenso erfolgte die teilweise Neugestaltung der Außenbereiche an den Objekten Huffmannstraße 53 und Kirchhofsallee 46.
- Ein wesentlicher Fokus lag erneut auf energetischen Sanierungen und dem Ausbau nachhaltiger Versorgungstechniken. Am Lehmanns Brink 24 wurden die Flachdächer gemäß den Anforderungen der EnEV/GEG modernisiert; die Maßnahme wurde zudem durch Fördermittel unterstützt.
- Bei den Gebäuden Franziskanerstraße 56 a und b wurde eine umfassende energetische Sanierung realisiert. Diese umfasste die Dämmung der Fassaden, den Einbau einer Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserversorgung, die Erneuerung der Balkone sowie die Sanierung der Dächer.
- Im Zuge der strategischen Weiterentwicklung der Wärmeversorgung wurden zahlreiche Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dies betraf die Häuser Rüttenscheider Straße 269, 271, 273 sowie Magdalenenstraße 1 und 3. Auch an der Heinrich-Strunck-Straße 57 sowie an den Häusern Körnerstraße 38 und 40 erfolgte der Anschluss an das Fernwärmenetz. In allen genannten Objekten wurden die vorhandenen Gaskessel zurückgebaut.
- Darüber hinaus wurden am Korthover Weg 41, 43 und 45 Wärmepumpen installiert, verbunden mit dem Rückbau der bisherigen Gaskesselanlagen. Diese Maßnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag zum CO₂-reduzierten Betrieb des Wohnungsbestands.

Ausblick 2026 – Geplante Bautätigkeiten

Auch für das Jahr 2026 ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Modernisierung, energetischen Weiterentwicklung und qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes vorgesehen. Die geplanten Projekte setzen den eingeschlagenen Klimapfad fort und stärken sowohl die Zukunftsfähigkeit als auch die Werthaltigkeit des Portfolios.

Ein zentraler Schwerpunkt liegt erneut auf der Umstellung der Wärmeversorgung sowie der energetischen Ertüchtigung einzelner Gebäude. Dazu gehört der Einbau von Wärmepumpen in den folgenden Liegenschaften:

- Korthover Weg 35–39
- Korthover Weg 47–51
- Friedenstraße 22–26
- Mahlstraße 13 und 15
- Josef-Hoeren-Straße 185 und 187

Darüber hinaus sind zwei große energetische Sanierungsprojekte vorgesehen:

Schnütgenstraße 2–4, und 6–8

- Fassadendämmung
- Dachsanierung
- Balkonneubau oder Erweiterung der Balkonanlagen
- Bau von Dachgauben
- Installation einer Wärmepumpe
- Rückbau des vorhandenen Gaskessels

Laurentiusweg 56, 58 und 60

- Fassadendämmung
- Dachsanierung
- Balkonneubau oder Erweiterung der Balkonanlagen
- Installation einer Wärmepumpe
- Rückbau der Gasetagenheizungen
- Einbau einer Lüftungsanlage
- Umstellung auf zentrale Warmwasserversorgung

Parallel hierzu werden weitere energetische Sanierungsmaßnahmen gemäß dem Klimapfad der GEWOBAU vorbereitet, um in den kommenden Jahren eine kontinuierliche und strategisch ausgerichtete Reduktion der CO₂-Emissionen sicherzustellen.

Auch 2026 werden zahlreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der baulichen Qualität durchgeführt:

Heidhauser Straße 197

- Erneuerung der Haustür und der Briefkastenanlage
- Überarbeitung des Treppenhauses mit neuem Geländer und neuem Anstrich

Lauenbüschken 41, 43, 45

- Erneuerung der Haustüren inklusive neuer Briefkastenanlagen

Nockwinkel 56–62

Im Rahmen der mehrjährigen Modernisierungsplanung erfolgt:

- Sanierung der Balkone
- Zentralisierung der Stromzähler im Keller
- Anstrich der Treppenhäuser

Dinnendahlstraße 98, 100, 102

- Sanierung der rückseitigen Fassaden als Fortführung der mehrjährigen Planung

Um den baulichen Zustand von Dächern und Fassaden zu verbessern und langfristig zu sichern, werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Fassadenreinigung an den Gebäuden Bocholder Straße 217, 219 sowie 229 und 231
- Fortführung der Fassadenreinigung im Quartier Kevelohstraße / Im Ortfeld
- Modernisierung von mindestens zwei Dächern in der Siedlung Sonderfeld gemäß GEG-Anforderungen, begleitet durch Förderprogramme

Um Wohnungen zeitgemäß, funktional und marktfähig zu halten, werden bei Mieterwechsel weiterhin Modernisierungen im notwendigen Umfang durchgeführt. Dies trägt sowohl zur Mieterzufriedenheit als auch zur Erneuerung des Wohnungsbestandes bei.

Die Planungen für die Wohngebäude des Neubauprojekts am Maßmannweg / Guts-Muths-Weg werden im kommenden Jahr gezielt fortgeführt. Dabei stehen eine für unsere Mitglieder dauerhaft tragfähige Mietpreisgestaltung, wirtschaftliche Effizienz sowie zukunftsorientierte Konzepte im Mittelpunkt. Ziel ist es, qualitativ hochwertigen und zeitgemäßen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen, das Quartier langfristig aufzuwerten und das Projekt auf einer wirtschaftlich soliden Grundlage umzusetzen.

Die Bauvorhaben der GEWOBAU werden branchenüblich finanziert.

3 Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderung)	42.480	41.902
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.152	833
Gesamtleistung	43.632	42.735
Andere betriebliche Erträge	506	383
Betriebsleistung	44.138	43.118
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	22.695	21.500
Personalaufwand	4.784	5.188
Abschreibungen (planmäßig)	7.376	7.212
Andere betriebliche Aufwendungen	2.065	1.841
Zinsaufwand	2.151	2.145
Gewinnunabhängige Steuern	1.041	1.305
Aufwendungen für die Betriebsleistung	40.112	39.191
Betriebsergebnis	4.026	3.927
Beteiligungs- und Finanzergebnis	235	430
Neutrales Ergebnis	131	140
Ergebnis vor Ertragssteuern	4.392	4.497
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-136	14
Jahresüberschuss	4.256	4.511

Der Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 4.256 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht vermindert. Die Entwicklung des Personalaufwandes steht in Zusammenhang mit rückläufigen Altersvorsorgeaufwendungen. Durch die Grundsteuerreform haben sich die gewinnunabhängigen Steuern gemindert.

Zu dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 4.026 T€ haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	4.126	3.943
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	-5	-5
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	-95	-11
Betriebsergebnis	4.026	3.927

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses um 99 T€ resultiert unter anderem aus gestiegenen Erträgen aus Sollmieten um 288 T€ sowie gestiegene Betriebskosten- und Instandhaltungsaufwendungen.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Erträge aus		
Gewinnabführung	0	29
Finanzanlagen des Anlagevermögens	9	9
Bank- und Sparkassenzinsen	227	447
Erträge insgesamt	236	485
Aufwendungen für		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	0	54
Bankzinsen	1	1
Aufwendungen insgesamt	1	55
Ergebnis	235	430

Das neutrale Ergebnis in Höhe von T€ 131 (Vorjahr: T€ 140) setzt sich im Wesentlichen aus Erträgen früherer Jahre, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten sowie aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 159) und den Aufwendungen für die Abrisskosten im Maßmannweg/Guts-Muths-Weg (T€ 9) und den Steuernachzahlungen früherer Jahre (T€ 15) zusammen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 1.727 T€ erwarten lässt.

Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

VERMÖGENSSTRUKTUR	2025 TEUR	2024 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	41
Sachanlagen	202.699	199.210
Finanzanlagen	436	443
Anlagevermögen insgesamt	203.162	199.694
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Forderungen & Rechnungsabgrenzungsposten	4	4
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen & andere Vorräte	14.452	13.561
Flüssige Mittel	10.268	14.246
Übrige Aktiva	656	692
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	25.380	28.503
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	228.542	228.197

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 345 T€ auf einen Wert von 228.542 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Gesamtinvestitionen in Höhe von 10.838 T€, davon 7.322 T€ für Modernisierungen, planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7.349 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 388 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 14.418 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

KAPITALSTRUKTUR	2025 TEUR	2024 TEUR
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.143	3.146
Rücklagen	83.374	79.948
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	5.542	4.962
Insgesamt	92.059	88.056
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	330	364
Fremdkapital		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	7.197	7.721
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	108.676	111.735
Sonstige Verbindlichkeiten	55	8
Insgesamt	115.928	119.464
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	1.071	806
Erhaltene Anzahlungen	15.726	15.633
Übrige Verbindlichkeiten	3.428	3.874
Insgesamt	20.225	20.313
Bilanzsumme – Gesamtkapital	228.542	228.197

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Verminderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 4.003 T€ auf 92.059 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 40,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 38,6 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.059 T€. Der Rückgang resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von 5.445 T€ und einem Zugang von 2.386 T€.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 2.037 T€ um Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung 1.046 T€.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	203.166	199.698
Finanzierungsmittel	207.987	207.520
Überdeckung	4.821	7.822
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	10.268	14.246
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	15.108	14.253
Insgesamt	25.376	28.499
Kurzfristige Verpflichtungen	20.555	20.677
Stichtagsliquidität	4.821	7.822

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 gegeben und ist auch im Jahr 2026 gesichert.

Leistungsindikatoren

Die für die GEWOBAU bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	Einheit	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	40,3	38,6	37,5
Jahresergebnis	T€	4.256	4.511	3.937
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	4,8	5,1	4,7
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/ Gesamtkapital)	%	2,8	2,9	2,8
Cashflow	T€	11.108	11.870	10.825
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m. / m ²	6,47	6,40	6,18
Durchschnittliche Wohnungs-Betriebskosten (kalt, umlagefähig) am Bilanzstichtag	€ p.m. / m ²	2,07	2,14	2,18
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m. / m ²	2,22	2,18	2,07
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a. / VE	502	531	448
Fluktuationsquote	%	6,0	6,3	7,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,4	1,4	1,3
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,3	0,4	0,7

4 Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Immobilienwirtschaft sieht sich nach wie vor mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert, die vor allem auf den anhaltenden Ukraine-Krieg sowie auf ein insgesamt von multiplen Krisen geprägtes wirtschaftliches Umfeld zurückzuführen sind. Die Auswirkungen auf Lieferketten und Rohstoffpreise durch den Iran-Krieg auf die Weltwirtschaft und damit auf die Bau- und Wohnungswirtschaft, ebenso durch den möglichen Anstieg der Inflation und damit womöglich steigende Zinsen bei der Kreditmittelbeschaffung sind nicht absehbar.

Der Wohnungsbau befindet sich weiterhin in einer strukturellen Schieflage. Deutlich gestiegene Baukosten, hohe Finanzierungskosten sowie umfassende bau- und planungsrechtliche Anforderungen erschweren die wirtschaftliche Umsetzung von Bauprojekten erheblich. Zusätzlich wirken sich politische Rahmenbedingungen wie eine komplexe Bürokratie, wechselhafte Förderprogramme und äußerst umfassende Bauvorschriften hemmend auf die notwendige Bautätigkeit im Neubau ebenso wie im Bestand aus.

Vor diesem Hintergrund ist mit einer weiteren Verteuerung von Wohnraum zu rechnen. Daraus resultiert das Risiko, von Verzögerungen bei der Realisierung geplanter Maßnahmen sowie steigende Projektkosten. Ebenso können sich erwartete Einnahmen zeitlich verschieben, was die wirtschaftliche Planbarkeit beeinträchtigen kann.

Mit dem im Jahr 2023 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben sich zusätzliche Anforderungen für die Immobilienwirtschaft. Der gesetzlich geforderte Umstieg von fossil betriebenen Heizsystemen hin zu klimafreundlichen Alternativen ist mit erheblichen Investitionskosten verbunden. Eine Neufassung in einem sogenannten Gebäudemodernisierungsgesetz wurde noch nicht verabschiedet. Vor dem Hintergrund der angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der derzeit unzureichenden Förderprogramme besteht das Risiko, dass die Umsetzung nur unter Inkaufnahme steigender Wohnkosten ggf. unter Kostenbeteiligung der Vermieter realisierbar ist.

Die Erreichung der nationalen Klimaschutzziele ist nur mit erheblichen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen realisierbar. Die GEWOBAU arbeitet daher kontinuierlich an der Weiterentwicklung ihres Klimapfades, prüft Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten und integriert die Ergebnisse in ihre langfristige Unternehmens- und Investitionsplanung.

Die zukünftige Unternehmensentwicklung wird auch durch die Situation auf dem Essener Wohnungsmarkt geprägt. Das im Februar 2025 veröffentlichte Wohnungsmarktbarometer weist weiterhin auf eine sehr angespannte Lage im Mietsegment hin. Für die GEWOBAU bedeutet dies eine verlässlich hohe Nachfrage und ein insgesamt geringes Vermietungsrisiko.

In den von der GEWOBAU bewirtschafteten Quartieren zeigen sich keine negativen Auswirkungen durch Fluktuationen. Ein stabiles Mietpreisniveau, eine gute städtebauliche Struktur, eine stabile soziale Entwicklung der Bestände und eine gesicherte Marktposition tragen dazu bei, dass auch in den kommenden Jahren nicht mit erhöhten Leerständen oder hohen Fluktuationsquoten zu rechnen ist.

Ein standardisiertes Bonitätsprüfungsverfahren bei Neuvermietungen, aktives Objekt- und Portfoliomanagement sowie ein professionell agierendes Bestandsmietermanagement stärken die Mieterbindung und unterstützen langfristige Mietverhältnisse. Ergänzt wird dies durch ein strukturiertes Forderungsmanagement, das zuverlässig stabile Zahlungseingänge gewährleistet und das Risiko von Mietausfällen reduziert. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen wird das Vermietungsrisiko insgesamt als gering eingeschätzt. Weitere nennenswerte Risiken im Bereich der Vermietung sind aktuell nicht erkennbar.

Soziale Brennpunkte oder auffällige negative Entwicklungen im Wohnumfeld sind nicht festzustellen. Die konstante Fluktuationsquote sowie die überwiegend unabhängigen

Fluktuationsgründe vom Wohnumfeld belegen die stabile Struktur der Quartiere. Durch präsente Serviceangebote wie Hausmeisterdienste, sozialpädagogische Betreuung und Nachbarschaftscoaching kann frühzeitig auf potenzielle Problemlagen reagiert werden. Die GEWOBAU wird ihre sozialen Unterstützungsangebote konsequent fortführen, um die Stabilität ihrer Quartiere zu sichern.

Die langfristigen Darlehen der GEWOBAU bestehen überwiegend aus dinglich besicherten Annuitätendarlehen. Ein Zinsänderungsrisiko besteht insbesondere bei zukünftigen Refinanzierungen auslaufender Darlehen.

Durch langfristige Zinsbindungen und Volltilgerstrukturen in der Niedrigzinsphase sowie durch den verstärkten Einsatz zinsgünstiger Förderkredite für energetische Modernisierungsmaßnahmen ist das Zinsänderungsrisiko weitestgehend begrenzt. Die Zinsentwicklung wird fortlaufend analysiert und im Risikomanagementsystem überwacht.

Liquiditätsengpässe sind derzeit nicht zu erwarten. Die regelmäßigen Mieteinnahmen und langfristigen Mietverträge stellen eine verlässliche Einnahmebasis dar. Da die tatsächlichen Mieten vielfach unterhalb des ortsüblichen Niveaus liegen, ergeben sich darüber hinaus kurzfristige bis mittelfristige Potenziale für Mieterhöhungen.

Mit Blick auf den weiterhin deutlich angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Essen wird auch das Vermietungsrisiko des Neubauprojektes im Stadtteil Bergerhausen im Quartier Maßmannweg / Guts-Muths-Weg als gering bewertet, sofern die Mietbelastung für die Haushalte tragbar bleibt.

Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, insbesondere im Bereich der Umwelt- und Klimapolitik, werden von der GEWOBAU kontinuierlich beobachtet und in die Unternehmensstrategie integriert.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgen stets unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen. Im Berichtsjahr wurden die Vorbereitungen zur Erreichung der Klimaneutralität weiter intensiviert. Die umfassende Begutachtung und Analyse des gesamten Wohnungsbestandes in den vergangenen Jahren bilden dabei die Basis für strategische Entscheidungen.

In den kommenden Jahren liegt ein Schwerpunkt auf der weiteren Ausarbeitung des Klimapfades. Dies beinhaltet insbesondere die Prüfung von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten unter Einbezug externer Fachberatung. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden systematisch in die Unternehmensplanung, Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategien sowie in die Wirtschaftsplanung einfließen.

Das Klimaschutzgesetz, das die Treibhausgasneutralität bis 2045 fordert, beeinflusst die strategische Ausrichtung der GEWOBAU und wird sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Der verstärkte Einsatz regenerativer Energieträger und klimafreundlicher Technologien bietet dabei die Chance, ökologische Verantwortung mit einer langfristigen Sicherung der Bestandsqualität zu verbinden. Nachhaltige Modernisierungen tragen dazu bei, die Attraktivität des Immobilienportfolios zu erhöhen und dessen Werthaltigkeit langfristig zu stärken.

Risikomanagementsystem und Compliance

Das Risikomanagementsystem der GEWOBAU ist darauf ausgerichtet, die langfristige finanzielle Stabilität des Unternehmens zu gewährleisten. Im Mittelpunkt stehen dabei die Sicherung der Liquidität sowie die nachhaltige Stärkung der Eigenkapitalbasis. In definierten Beobachtungsfeldern werden wesentliche Risikoindikatoren identifiziert, fortlaufend überwacht und nach einheitlichen Kriterien bewertet.

Ein wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems ist das Compliance-Management. Dieses umfasst nicht nur die konsequente Einhaltung aller gesetzlichen Anforderungen, sondern ebenso interner Richtlinien, Verhaltensstandards und Arbeitsanweisungen. Das Compliance-System wird regelmäßig geprüft und bei Bedarf an neue rechtliche oder organisatorische Rahmenbedingungen angepasst. Es beinhaltet zudem ein geschütztes Hinweisgebersystem, das Mieterinnen und Mietern, Mitgliedern, Mitarbeitenden sowie externen Personen die Möglichkeit bietet, potenzielle Verstöße gegen gesetzliche oder interne Regelungen vertraulich zu melden.

Die stetige Weiterentwicklung und Anpassung des Risikomanagement- und Compliance-Systems besitzt für die Unternehmensleitung einen hohen Stellenwert und ist fest in die strategische Steuerung des Unternehmens eingebunden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die GEWOBAU verfügt über solide Voraussetzungen, um von den sich wandelnden Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig zu profitieren. Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren konsequent marktorientiert weiterentwickelt und an veränderte Nachfrageanforderungen angepasst. Ziel ist es, die Wohnqualität kontinuierlich zu steigern und dadurch dauerhaft eine hohe Attraktivität und Nachfrage zu sichern.

Ein wesentlicher Zukunftsmarkt ergibt sich aus dem demografischen Wandel. Die steigende Nachfrage nach barrierearmen und barrierefreien Wohnungen – sowohl mit als auch ohne ergänzende Serviceleistungen – wird bereits seit Langem in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Durch gezielte Umbaumaßnahmen im Bestand sowie durch den Neubau altersgerechter Wohnungen trägt die GEWOBAU dieser Entwicklung Rechnung. Dies wirkt sich stabilisierend auf Mietverhältnisse aus, reduziert altersbedingte Fluktuation und erschließt zugleich neue Nachfragepotenziale.

Zusätzliche Wachstumsperspektiven bestehen im Bereich des betreuten Wohnens sowie im Angebot von Wohnraum für pflegebedürftige Menschen. In Kooperation mit dem „FAK Freie Alten- und Krankenpflege e. V.“ wurden bereits innovative und bedarfsgerechte Wohnkonzepte realisiert, insbesondere für Seniorinnen und Senioren sowie für Menschen mit Demenz. Diese spezialisierten Angebote stärken das soziale Profil der GEWOBAU und positionieren sie nachhaltig in einem gesellschaftlich relevanten Marktsegment.

Im Rahmen des strategischen Portfoliomanagements investiert die GEWOBAU kontinuierlich in energetische Modernisierungen, die Optimierung von Grundrissen im Bestand sowie in zukunftsorientierte Neubauprojekte. Diese Maßnahmen leisten nicht nur einen Beitrag zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks, sondern sichern zugleich die langfristige Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit des Wohnungsbestandes. Ergänzend dazu tragen wohnbegleitende Dienstleistungen, Beratungsangebote sowie Nachbarschaftstreffs maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität in den Quartieren der GEWOBAU bei. Der Einsatz eines qualifizierten Nachbarschaftscoachs unter-

stützt die Entwicklung stabiler, sozial ausgewogener Nachbarschaften. Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieser Angebote ist vorgesehen.

Auch im Bereich der Digitalisierung sieht die GEWOBAU weiteres Entwicklungspotenzial. Das digitale Kundenportal einschließlich App wird kontinuierlich ausgebaut und verzeichnet steigende Nutzerzahlen. Es verbessert die Kommunikation mit den Mietern, erhöht die Servicequalität und trägt zur effizienteren Mieterbetreuung bei.

Darüber hinaus eröffnet das bestehende Mietniveau im Vergleich zum qualifizierten Mietspiegel zusätzliche wirtschaftliche Spielräume. Unter Berücksichtigung marktlicher Rahmenbedingungen sowie sozialer Aspekte können künftig Mieterhöhungspotenziale erschlossen werden.



„Ein wesentlicher Zukunftsmarkt ergibt sich aus dem demografischen Wandel. Die steigende Nachfrage nach barrierearmen und barrierefreien Wohnungen [...] wird bereits seit Langem in der Geschäftspolitik berücksichtigt.“

5 Prognosebericht

Die Stadt Essen bietet weiterhin ein stabiles und verlässliches Marktumfeld für den Mietwohnungsbau. Essen verzeichnet unverändert eine hohe Nachfrage nach Mietwohnraum und es ist mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird auch für die kommenden Jahre von einem insgesamt geringen Leerstandsrisiko ausgegangen.

Die GEWOBAU wird ihre strategische Ausrichtung auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes konsequent fortsetzen. Ein zentraler Schwerpunkt liegt dabei auf der Umsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen mit dem langfristigen Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes. Die hierfür erforderlichen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung dienen sowohl der Anpassung an veränderte Markt- und Regulierungsanforderungen als auch der Sicherung einer dauerhaft hohen Wohn- und Lebensqualität. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt nach branchenüblichen Grundsätzen. Durch gezielte Investitionen schafft die Wohnungsgenossenschaft bedarfsgerechten Wohnraum für künftige Nachfragegruppen und achtet dabei auf sozialverträgliche und angemessene Mietstrukturen. Auf diese Weise stärkt die GEWOBAU ihre Wettbewerbsposition nachhaltig.

Ergänzend zur Bestandsentwicklung können bei Bedarf bestandsersetzende Neubauprojekte realisiert werden, die zeitgemäßen ökologischen und insbesondere sozialen Anforderungen gerecht werden. Beispielhaft hierfür steht das geplante Neubauvorhaben im Quartier Maßmannweg / Guts-Muths-Weg im Stadtteil Bergerhausen. Vorgesehen ist der Ersatz von 116 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen durch zukunftsgerechte Wohneinheiten. Ein Teil der Wohnungen soll im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden. Die Quartiersplanung folgt einem ganzheitlichen Konzept, das soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte integriert.

Kurz- bis mittelfristig sind keine umfangreichen An- oder Verkäufe von Wohnimmobilien geplant. Gleichwohl wird das Immobilienportfolio kontinuierlich überprüft und hinsichtlich möglicher Optimierungsansätze weiterentwickelt.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage in Essen, der stabilen Ertragslage sowie der geplanten Investitions- und Bautätigkeiten geht die GEWOBAU für das Geschäftsjahr 2026 von einer weiterhin positiven Unternehmensentwicklung aus. Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan basiert auf einer vorsichtigen und ausgewogenen betriebswirtschaftlichen Planung. Dabei wurden potenzielle Erlösminderungen, eine verhaltene Mietentwicklung, erhöhte Instandhaltungsaufwendungen (ca. + 5 %) sowie teilweise nicht umlagefähige CO₂-Kosten bereits berücksichtigt. Das geplante Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2026 beläuft sich auf 1.727.000 €.

Mögliche wirtschaftliche Auswirkungen externer Einflussfaktoren, insbesondere aus geopolitischen Entwicklungen wie dem Krieg in der Ukraine sind nur eingeschränkt abbildbar. Die Einflussfaktoren insbesondere auf Bau- und Finanzierungskosten sowie Lieferketten durch den Krieg im Nahen Osten sind in der vorliegenden Prognose dagegen nicht abgebildet.

Essen, den 26. Mai 2026

Stephan Klotz **Dr. Eike Klingsch**
Der Vorstand

6 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im zurückliegenden Geschäftsjahr 2025 vom Vorstand fortlaufend über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der GEWOBAU unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der GEWOBAU in fünf internen sowie vier Vollsitzungen und zwei Ausschusssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sowie dem Wirtschafts- und Finanzplan für 2026 beschäftigt. Dabei bildeten die Überlegungen für die energetischen Modernisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Klimapfad einen Schwerpunkt. Weiterhin waren die Fortführung der Planung nach der Unterbrechung des Neubauvorhabens am Maßmannweg und die begonnene Errichtung der Kindertagesstätte Gegenstand der Sitzungen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der GEWOBAU nach § 53 GenG, die die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse umfasst, ist in den Monaten April und Mai 2026 durch den „Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.“, Düsseldorf, durchgeführt worden. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse umfasst insbesondere die Ertragslage, die Vermögens- und Kapitalverhältnisse, das Rechnungswesen sowie den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und den Lagebericht. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 und dem Lagebericht 2025 beschäftigt. Das voraussichtliche Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21. Mai 2026 zusammen mit den Prüfern erörtert. Dieses hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen und billigt nach eingehender Beratung den Jahresabschluss des Vorstandes zum 31. Dezember 2025.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2025 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBAU für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Essen, den 26. Mai 2026

Jürgen Rimmel

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	2025 EUR		2024 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen		26.764,00	41.468,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.845.840,40		185.702.268,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.572.123,18		9.519.184,15
Grundstücke ohne Bauten	65.415,49		65.415,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.343,66		82.343,66
Technische Anlagen und Maschinen	353.189,00		317.187,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	396.645,00		281.594,00
Anlagen im Bau	0,00		1.092.524,94
Bauvorbereitungskosten	2.384.205,69	202.699.762,42	2.149.714,60
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00		187.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77		200.675,77
Sonstige Ausleihungen	44.123,67		51.880,21
Andere Finanzanlagen	2.779,47	435.078,91	2.779,47
Anlagevermögen insgesamt		203.161.605,33	199.694.535,73
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.418.177,75		13.526.851,72
Andere Vorräte	33.747,34	14.451.925,09	33.698,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	162.890,91		146.117,78
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.478,61		486,36
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.697,72		80.693,64
Sonstige Vermögensgegenstände	456.282,95	656.350,19	464.363,39
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.268.026,63	14.245.645,53
Umlaufvermögen insgesamt		25.376.301,91	28.497.856,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	3.904,00	3.904,00	4.121,00
Bilanzsumme		228.541.811,24	228.196.513,62

PASSIVA	2025 EUR		2024 EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	79.200,00		110.100,00
der verbleibenden Mitglieder	3.143.100,00		3.145.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.222.300,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	5.400,00 (Vorjahr 5.700,00)		
Kapitalrücklage		13.767.059,32	13.767.059,32
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	10.306.827,17		9.881.179,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	425.647,83 (Vorjahr 451.108,31)		
Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	58.300.000,00	69.606.827,17	55.300.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	3.000.000,00 (Vorjahr 3.000.000,00)		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.962.263,30		1.155.872,54
Jahresüberschuss	4.256.478,31		4.511.083,07
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	425.647,83	5.793.093,78	451.108,31
Eigenkapital insgesamt		92.389.280,27	88.419.985,96
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	7.197.271,00		7.721.271,00
Sonstige Rückstellungen	1.070.449,00	8.267.720,00	805.336,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.847.717,14		81.556.151,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.998.477,44		30.651.155,03
Erhaltene Anzahlungen	15.725.910,22		15.632.706,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.045.575,80		725.250,56
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.091.908,65		2.503.387,74
Sonstige Verbindlichkeiten	175.221,72	127.884.810,97	181.270,13
davon aus Steuern:	125.876,61 (Vorjahr 139.347,23)		
Bilanzsumme		228.541.811,24	228.196.513,62

Gewinn- & Verlustrechnung

vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	2025 EUR		2024 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	40.863.219,38		38.899.170,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	726.181,77	41.589.401,15	524.378,54
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		891.326,03	2.479.368,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.151.830,58	832.768,79
Sonstige betriebliche Erträge		653.405,99	662.404,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	22.147.876,00		21.029.978,77
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	547.748,05	22.695.624,05	470.145,78
Rohergebnis		21.590.339,70	21.897.965,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.034.886,35		3.930.738,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	748.818,52	4.783.704,87	1.257.268,29
davon für Altersversorgung:	-73.447,97		
(Vorjahr 526.995,90)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.375.695,88	7.211.824,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.077.465,51	1.980.129,21
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	0,00		28.654,91
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8.793,56		9.190,76
davon aus verbundenen Unternehmen:	6.745,00		
(Vorjahr 6.745,00)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	238.733,09	247.526,65	447.024,65
davon aus Abzinsung:	11.681,00		
(Vorjahr: 0,00)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.151.532,45	2.200.051,60
davon aus Aufzinsung:	0,00		
(Vorjahr 54.397,00)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		136.193,98	-13.711,73
Ergebnis nach Steuern		5.313.273,66	5.816.534,92
Sonstige Steuern		1.056.795,35	1.305.451,85
Jahresüberschuss		4.256.478,31	4.511.083,07
Gewinnvortrag		1.962.263,30	1.155.872,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		425.647,83	451.108,31
Bilanzgewinn		5.793.093,78	5.215.847,30

ANHANG

32	1 Allgemeine Angaben
32	2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
34	3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
	Bilanz
	Gewinn- und Verlustrechnung
38	4 Sonstige Angaben

1 Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „GEWOBAU WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN EG“. Sie hat ihren Sitz in Essen und ist im Genossenschaftsregister 333 beim Amtsgericht Essen eingetragen.

Der Jahresabschluss 2025 wurde entsprechend den handels- und genossenschaftsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 6, § 268 Abs. 1 bzw. § 337 Abs. 1 bis 3 HGB erweitert bzw. angepasst.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen Rechte an EDV-Anwendungsprogrammen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen ausgewiesen. Die Programme werden mit 25 % abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gegebenenfalls abzüglich planmäßiger bzw. außerplanmäßiger Abschreibungen, bewertet.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2025 sind als Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne des § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude und andere Bauten werden seit 1991 über einen Zeitraum von 40 bzw. 50 Jahren linear ermittelt. Dabei werden als Bemessungsgrundlage für die am 31. Dezember 1990 bereits im Bestand befindlichen Gebäude die Buchwerte zum 1. Januar 1991 und für die ab 1991 bezugsfertig erstellten Bauten die Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Bei einigen Gebäuden, bei denen sich der Werterhalt durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen deutlich verbessert hat, wurde die Restnutzungsdauer um 30 Jahre erhöht.

Die Häuser Maßmannweg 3–17 sowie Guts-Muths-Weg 35–57 und 42–52 wurden wegen des geplanten Rückbaus seit 2020 mit einer verkürzten Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die aktivierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten für neu errichtete Außenanlagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Die Technischen Anlagen und Maschinen werden linear mit 12,5 %, 16 % bzw. 20 % abgeschrieben. Die Abschreibungssätze für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 10–25 %, geringwertige Gegenstände werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an diese sowie Wertpapiere des Anlagevermögens und sonstige Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Andere Finanzanlagen sind zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages wegen Leerstands.

Andere Vorräte

Der Heizölbestand und die Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit Nominalwerten bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Darüber hinaus wurden bei den Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigungen gebildet, die aktivisch abgesetzt wurden.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden planmäßig über die Dauer der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

Latente Steuern

Bei folgenden Posten der Bilanz ergeben sich Unterschiede zwischen den handels- und den steuerrechtlichen Wertansätzen:

	aktive Latenz	passive Latenz
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	•	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	•	
Rückstellungen für Pensionen	•	

Aus den unterschiedlichen Wertansätzen resultieren aktive latente Steuern. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,06 % (Vorjahr: 1,90 %) sowie im Vorjahresvergleich ein veränderter Rententrend von 2,25 % bzw. veränderter Gehaltstrend von 2,0 % auf 2,25 % zugrunde gelegt.

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt der Unterschiedsbetrag der Pensionsrückstellungen, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Markzinssatzes auf Basis von sieben Jahren einerseits und von zehn Jahren andererseits ergibt, zum 31.12.2025 -148.648 € (Vorjahr: -58.707 €).

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

a) Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)					
	AK/HK zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2025	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Rechte an EDV-Programmen	787.194,11	11.892,50	0,00	0,00	799.086,61	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	373.621.778,98	6.993.208,68	0,00	-26.354,03	380.588.633,63	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.260.233,93	328.976,13	0,00	4.079.894,49	20.669.104,55	
Grundstücke ohne Bauten	88.671,53	0,00	0,00	0,00	88.671,53	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.343,66	0,00	0,00	0,00	82.343,66	
Technische Anlagen und Maschinen	2.604.687,85	82.706,56	0,00	0,00	2.687.394,41	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.306.927,68	238.231,54	0,00	0,00	3.545.159,22	
Anlagen im Bau	1.092.524,94	2.961.015,52	0,00	-4.053.540,46	0,00	
Bauvorbereitungskosten	2.149.714,60	234.491,09	0,00	0,00	2.384.205,69	
Sachanlagen insgesamt	399.206.883,17	10.838.629,52	0,00	0,00	410.045.512,69	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.500,00	0,00	0,00	0,00	187.500,00	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.675,77	0,00	0,00	0,00	200.675,77	
Sonstige Ausleihungen	51.880,21	0,00	-7.756,54	0,00	44.123,67	
Andere Finanzanlagen	3.890,00	0,00	0,00	0,00	3.890,00	
Finanzanlagen insgesamt	443.945,98	0,00	-7.756,54	0,00	436.189,44	
Anlagevermögen insgesamt	400.438.023,26	10.850.522,02	-7.756,54	0,00	411.280.788,74	

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschrei- bungen in Zusammen- hang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
€	€	€	€	€	€
745.726,11	26.596,50	0,00	772.322,61	26.764,00	41.468,00
187.919.510,54	6.823.282,69	0,00	194.742.793,23	185.845.840,40	185.702.268,44
6.741.049,78	355.931,59	0,00	7.096.981,37	13.572.123,18	9.519.184,15
23.256,04	0,00	0,00	23.256,04	65.415,49	65.415,49
0,00	0,00	0,00	0,00	82.343,66	82.343,66
2.287.500,85	46.704,56	0,00	2.334.205,41	353.189,00	317.187,00
3.025.333,68	123.180,54	0,00	3.148.514,22	396.645,00	281.594,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.092.524,94
0,00	0,00	0,00	0,00	2.384.205,69	2.149.714,60
199.996.650,89	7.349.099,38	0,00	207.345.750,27	202.699.762,42	199.210.232,28
0,00	0,00	0,00	0,00	187.500,00	187.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	200.675,77	200.675,77
0,00	0,00	0,00	0,00	44.123,67	51.880,21
1.110,53	0,00	0,00	1.110,53	2.779,47	2.779,47
1.110,53	0,00	0,00	1.110,53	435.078,91	442.835,45
200.743.487,53	7.375.695,88	0,00	208.119.183,41	203.161.605,33	199.694.535,73

b) Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten (8.743 T€; Vorjahr 8.959 T€) sowie mit Dritten und Mietern noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen (5.676 T€; Vorjahr 4.568 T€) enthalten. Demgegenüber werden die hierauf geleisteten Vorauszahlungen unter dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

c) Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

FORDERUNGEN	2025 EUR	2024 EUR
Forderungen aus Vermietung	162.890,91	146.117,78
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.478,61	486,36
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.697,72	80.693,64
Sonstige Vermögensgegenstände	456.282,95	464.363,39
Gesamtbetrag	656.350,19	691.661,17

Weder im aktuellen Jahr noch im Vorjahr waren Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr vorhanden. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 28 T€ (48 T€) und sonstige Bereiche in Höhe von 3 T€ (33 T€).

d) Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

VERBINDLICHKEITEN	Insgesamt	<= 1 Jahr	> 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.847.717,14 (81.556.151,20)	4.446.261,52 (7.621.435,80)	75.401.455,62 (73.934.715,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.998.477,44 (30.651.155,03)	1.630.116,73 (1.715.182,59)	27.368.360,71 (28.935.972,44)
Erhaltene Anzahlungen	15.725.910,22 (15.632.706,00)	15.725.910,22 (15.632.706,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.045.575,80 (725.250,56)	1.045.575,80 (725.250,56)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.091.908,65 (2.503.387,74)	2.008.570,16 (2.494.998,62)	83.338,49 (8.389,12)
Sonstige Verbindlichkeiten	175.221,72 (181.270,13)	175.221,72 (181.270,13)	
Gesamtbetrag	127.884.810,97 (131.249.920,66)	25.031.656,15 (28.370.843,70)	102.853.154,82 (102.879.076,96)

* GPR = Grundpfandrecht

- e) In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN	EUR
für unterlassene Instandhaltung	835.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	150.000,00
Rückständige Urlaubstage	82.864,00

Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten in Höhe von 9 T€ enthalten.

- f) In den Verbindlichkeiten sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.
- g) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

	davon Restlaufzeit	davon gesichert	Art der Sicherung
> 1 bis 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	EUR	
16.952.269,41	58.449.186,21	79.847.717,14	GPR*
(16.711.307,37)	(57.223.408,03)	(81.556.151,20)	GPR*
6.750.112,48	20.618.248,23	28.998.477,44	GPR*
(6.473.251,01)	(22.462.721,43)	(30.651.155,03)	GPR*
83.338,49			
(8.389,12)			
23.785.720,38	79.067.434,44	108.846.194,58	
(23.192.947,50)	(79.686.129,46)	(112.207.306,23)	

4 Sonstige Angaben

a) Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Absatz 7 HGB.

b) Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich 64 Mitarbeiter, davon 8 Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende, beschäftigt.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	31	6
Technische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Regiebereich, Hauswarte etc.	11	1
Auszubildende	4	0
Gesamt	56	8

c) Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 31.12. eines Geschäftsjahres haben sich im laufenden Geschäftsjahr um 33.600,00 € vermindert. Die Haftsummen verringerten sich im Geschäftsjahr um 33.900,00 €. Der Gesamtbetrag der Haftsummen zum Ende des Geschäftsjahres beläuft sich auf 3.227.700,00 €. Gemäß § 19 der Satzung hätten die Mitglieder im Falle einer Insolvenz Nachschüsse in Höhe der Haftsumme zu leisten.

MITGLIEDER	Anzahl
Anfang 2025	6.751
Zugang 2025	285
Abgang 2025	284
Ende 2025	6.752

d) Bilanzgewinn 2025

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung aus dem Bilanzgewinn 2025 vor:

BILANZGEWINN 2025	5.793.093,78 €
Ausschüttung einer Dividende von 8 %	251.184,00 €
Zuführung zu Andere Ergebnissrücklagen	3.000.000,00 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2.541.909,78 €

e) Bestellobligo

Am Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 136 T€..

f) Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

g) Auswirkungen des Nahostkonfliktes beeinflussen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31. Dezember 2025 nicht.

h) Die GEWOBAU hält einen Anteil von 60 % = 187.500,00 € an der GEWOBAU multimedia GmbH, Essen. Im Geschäftsjahr schloss die Gewobau multimedia GmbH mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis ab. Trotz des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages führt daher die GEWOBAU multimedia GmbH keinen Jahresüberschuss an die GEWOBAU ab. Die Dividendengarantie für den Minderheitsgesellschafter in Höhe von 1.250,00 € ist in diesem Geschäftsjahr in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet.

Das Eigenkapital der GEWOBAU multimedia GmbH betrug am 31. Dezember 2025 552.500,00 €.

i) Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
40211 Düsseldorf, Goltsteinstraße 29

j) Mitglieder des Vorstandes:

Stephan Klotz (Vorsitzender)
Dr. Eike Klingsch

k) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Vorsitzender:
Jürgen Remmel
Stellv. Vorsitzender:
Andreas Hendrix

Andre Cramer (11.06.2024 – 10.04.2025)
Renate Glombitza
Wilhelm Hausmann (ab 23.06.2025)
Cornelia Lindemann
Dietmar Ludolph (ab 23.06.2025)
Dr. Silke Plumanns (11.06.2024 – 10.04.2025)

Essen, den 26. Mai 2026

Stephan Klotz Dr. Eike Klingsch
Der Vorstand

Impressum

GEWOBAU

Wohnungsgenossenschaft Essen eG
Ribbeckstraße 40, 45127 Essen
Postfach 101343, 45013 Essen
Telefon 0201 81065-0
Telefax 0201 810656-5
E-Mail: gewobau@gewobau.de
www.gewobau.de

Konzeption und Gestaltung

heureka GmbH Essen

Text

Sandra Kesseboom

Fotos

Simon Bierwald/INDEED Photography

Druck

NIESSEN GmbH
Art Print Publishers

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im vorliegenden Jahresbericht auf eine geschlechterspezifische Schreibweise. Der im Text verwendete maskuline Begriff gilt grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



