

**70**  
**Jahre**

WOHNGESCHICHTE  
RÜSSELSHEIM

GESCHÄFTSBERICHT

2024



1954 1960 1970 1980 1990 2000 2010 2020 2024

*Wohnen neu erleben*



**gewobau**  
Rüsselsheim

# GESCHÄFTSBERICHT 2024

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

### **Verantwortlich**

Torsten Regenstein

### **Koordination**

Petra Löhr

### **Redaktion**

Torsten Regenstein, Meike Fürmann, Petra Löhr, Anke Luciano,  
Simon Hofmann, Lian Moiba, Thomas Steininger

### **Fotografie und Illustration**

Agentur Vollformat Volker Dziemballa, Beate Feindel, Petra Löhr,  
Isabella Groth, Frank Möllenberg Fotografie, Dr. Susanne Rapp,  
Peter Thomas, Kristina Reis, Julia Rudolph, Joshua Hensel,  
Jochen Meißener, Waldemar Penner

### **Visuelles Konzept und Realisation**

PI. Design 65399 Kiedrich

# Inhalt

## BERICHT ÜBER DAS 70. GESCHÄFTSJAHR 2024

- 04 Rechtsgrundlagen
- 05 Auf einen Blick
- 09 Geschäftsbericht
- 32 Lagebericht
- 34 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
- 48 Bilanz
- 50 Gewinn- und Verlustrechnung
- 51 Anhang zum Jahresabschluss
- 66 Bestätigungsvermerk
- 70 Bericht des Aufsichtsrates

# Rechtsgrundlagen

## GESELLSCHAFT

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbh  
Eingetragen: Amtsgericht Darmstadt unter HRB 82007  
Gründung: 15.11.1954

Die Gesellschaft hat sich eine Satzung gegeben, die auch nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes weiterhin den gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen im Wohnungswesen Rechnung trägt.

---

## GESELLSCHAFTER

Stadt Rüsselsheim am Main, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbh, Frankfurt am Main, Bauverein AG, Darmstadt, Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim

---

## AUFSICHTSRAT

### **Vorsitzender:**

Patrick Burghardt, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main (seit 01.01.2024)

### **Stellv. Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Nils Kraft, Stadtrat der Stadt Rüsselsheim (bis 31.07.2024)

### **Stellv. Vorsitzende**

Sibylle Wegerich (seit 29.08.2024)

### **Mitglieder**

Dipl.-Geogr. Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbh (seit 01.04.2023)  
Sybille Wegerich, kaufmännische Vorständin der bauverein AG, Darmstadt (seit 01.07.2023)  
Dennis Grieser, Bürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main (bis 12.12.2024)  
Murat Karakaya, Bürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main (seit 13.12.2024)  
Simon Valerius, Stadtrat der Stadt Rüsselsheim am Main (seit 15.12.2024)  
Professor Dr. Thomas Heimer, Hochschule Rhein-Main (seit 01.01.2024)  
Uwe Menges, Vorstand der Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim  
Professor Dipl.-Ing. Michael Spies (seit 01.01.2024)

---

## PRÜFUNGS AUSSCHUSS

### **Vorsitzender**

Patrick Burghardt, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main (seit 01.01.2024)

### **Mitglieder**

Uwe Menges, Vorstand der Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim  
Sybille Wegerich, kaufmännische Vorständin der bauverein AG, Darmstadt

---

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

### **Geschäftsführer**

Torsten Regenstein

### **Prokuristen**

Anke Luciano  
Dipl.-Betriebswirt Simon Hofmann  
Dipl.-Ing. (TU) Thomas Steininger, Architekt

---

## MITGLIEDSCHAFTEN

VdW südwest – Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., vhw – Bundesverband für Wohnen u. Stadtentwicklung e. V., KAV kommunaler Arbeitgeberverband Hessen, SfA Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V., IHK Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Gewerbeverein Rüsselsheim, DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Verein Wohnen & Leben e. V. Frankfurt, Freundeskreis der Bürgerstiftung Festung Rüsselsheim, Freundeskreis Stiftung Opelvillen Rüsselsheim, Bürgerenergie Untermain eG, Förderverein der GPR Seniorenresidenz „Haus am Ostpark“ Rüsselsheim e. V., Arbeitgeberverband Deutsche Immobilienwirtschaft e. V., Charta der Vielfalt e. V., Initiative Wohnen 2050, „DigiWoh“ Kompetenzzentrum Digitalisierung, Haus & Grund

# Auf einen Blick

DIE WICHTIGSTEN DATEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024



## FINANZEN

## 2024

## 2023

Bilanzsumme	<b>444.615.845,05 EUR</b>	431.108.661,00 EUR
Anlagevermögen	<b>416.040.219,61 EUR</b>	395.290.112,52 EUR
Stammkapital	<b>16.418.200,00 EUR</b>	16.418.200,00 EUR
Eigenkapital	<b>129.032.515,89 EUR</b>	122.465.109,04 EUR
Eigenkapitalquote	<b>29,02%</b>	28,40 %
Umsatzerlöse	<b>61.522.421,08 EUR</b>	58.671.134,36 EUR
Jahresüberschuss	<b>6.567.406,85 EUR</b>	7.386.299,95 EUR
Investitionen in Neubau und Modernisierung	<b>27.820.772,24 EUR</b>	38.782.377,00 EUR
Instandhaltungsaufwand im Bestand	<b>11.027.788,94 EUR</b>	10.979.559,65 EUR

# Auf einen Blick

DIE WICHTIGSTEN DATEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024



## BESTÄNDE

2024

2023

Mietwohnungen	<b>6.598</b>	<b>6.527</b>
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung SAS	<b>14</b>	<b>14</b>
gewerbliche Einheiten	<b>36</b>	<b>31</b>
Garagen/Stellplätze	<b>1.928</b>	<b>1.684</b>
sonstige Einheiten	<b>113</b>	<b>91</b>



## PERSONAL

2024

2023

Beschäftigte gesamt	<b>111</b>	<b>112</b>
davon in Teilzeit	<b>34</b>	<b>33</b>
davon in Elternzeit	<b>3</b>	<b>6</b>
ruhende Verhältnisse	<b>-</b>	<b>1</b>
Auszubildende	<b>3</b>	<b>3</b>

## Sehr geehrte Geschäftsfreund\*innen und Partner\*innen der gewobau Rüsselsheim,

das Wohnen und der Wohnungsbau insgesamt in Deutschland und im Rhein-Main-Gebiet bewegen. Was viele Jahrzehnte als selbstverständlich galt und deshalb in der Öffentlichkeit nicht besonders nachgefragt wurde, rückt nun immer mehr in den gesellschaftlichen Fokus.

Im Geschäftsjahr 2024 und aktuell bietet das Thema hohe Wohnungsnachfrage und Wohnungsnot immer mehr einen Anlass für Diskussionen um den steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt und damit auf die Akteure vor Ort. Dabei liegt das Augenmerk besonders auch auf dem bezahlbaren Wohnraum, der zudem auch nachhaltig und energiesparend sein soll.



Wir als kommunales Wohnungsunternehmen investieren seit Jahren mindestens mittlere zweistellige Millionensummen in unseren Wohnungsbestand, in den Neubau wie in die Modernisierung. Wir setzen aber nun angesichts hoher Baukosten und Zinsen und der gesetzlich geforderten Klimaneutralität bis 2045 zunehmend auf die Modernisierung und energetische Sanierung im Bestand.

Bislang gingen rund 35 Prozent der jährlichen Investitionen in die Sanierung und Modernisierung und rund 65 Prozent in den Neubau von Wohnungen. Dies kehrt sich jetzt um, auf zunächst 50 Prozent für beide Bereiche und nachfolgend dann auf ein Drittel Neubauinvestitionen und zwei Drittel Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Dabei haben wir bereits derzeit über 60 Prozent unserer Wohnungen gedämmt und energetisch ertüchtigt.

Diese stärkere Fokussierung auf die vor allem energetische Sanierung ist der gesetzlichen Verpflichtung geschuldet, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein. Klimaneutral bedeutet dabei für die gewobau, dass pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche maximal 12 Kilogramm Kohlendioxid anfallen dürfen. Derzeit ist dieser Wert bei uns doppelt so hoch.

Die Sanierungsmaßnahmen, die wir fertigstellen bzw. im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellt haben, betreffen rund 300 Wohnungen. Knapp 80 Wohnungen haben wir im letzten Jahr neu gebaut und erstmals vermietet. Weitere 77 Neubauwohnungen bauen wir aktuell in verschiedenen Stadtteilen und planen mit dem Quartier am Ostpark den Bau von 113 neuen Wohnungen. Dabei liegt auch hier der Vorrang auf bezahlbaren Wohnungen für unsere 1326 Mietinteressenten.

Die Qualität des Wohnens sehen wir über das Bauen und Modernisieren hinaus aber auch in der ansprechenden Gestaltung des Wohnumfeldes mit attraktiven Spielplätzen, besonderen identitätsstiftenden Kunstprojekten, sicheren und hellen Aufenthaltsbereichen und unseren zahlreichen Aktivitäten für die stabile Nachbarschaft.

Vor allem auch der Service für unsere Kunden wird bei uns großgeschrieben. Die neue Mieterapp und das neue Wohnraummanagement sollen die Bearbeitung von Anliegen unserer Mieter vereinfachen und erleichtern, sowohl für die Mieter wie auch für uns in der Wohnungsverwaltung und Wohnungsvermietung. Damit gehen wir die nächsten Schritte zur weiteren Digitalisierung und zum Smarthome Living im Unternehmen. Auch diese zukunftsorientierten Arbeitsprozesse werden wir weiterführen und ausbauen und damit einen nachhaltigen Beitrag zum Wohnen in der Zukunft für die Mieter und Kunden sowie Geschäftspartner leisten.

Unseren selbstverpflichtenden Werten und Zielen gilt der tägliche große Einsatz unserer Mitarbeiter\*innen in allen Unternehmensbereichen. Dafür schätzen wir unsere verlässlichen und verständnisvollen Partner und Geschäftsfreunde. Ich danke in diesem Sinne allen Kooperationspartnern für die gute Zusammenarbeit.

Mein herzlicher Dank gilt insbesondere den Mitarbeiter\*innen für ihren sehr engagierten und erfolgreichen Einsatz.

Torsten Regenstein  
Geschäftsführer



von oben:  
 TINY FOREST in der Paul-Ehrlich-Straße  
 Baumpflanzung in der Böllensee-Siedlung  
 Aufsichtsrat gewobau Rüsselsheim  
 TECEM Spendenaktion an gemeinnützige Vereine  
 Richtfest Hessenring 21

# Geschäftsbericht 2024

## ZIELE DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM 2024



Im 70. Jahr des Bestehens bietet die gewobau Rüsselsheim wieder viele Facetten weit über das reine Wohnen und Bauen hinaus. Als moderner Wohndienstleister hat sich die gewobau als städtisches Unternehmen der Stadt Rüsselsheim am Main in den vergangenen sieben Jahrzehnten nicht nur zu einem stabilen und kompetenten Partner für Mieterinnen und Mieter, für die Stadtgesellschaft, für die Gesellschafter und für ihre Geschäftspartner entwickelt, sondern gilt stadtwweit auch als einer der Hauptakteure der städtebaulichen Entwicklung.

Ganz im Sinne des Leitbildes „WOMMS“ steht dabei neben der Wirtschaftlichkeit, der Orientierung am Kunden und am Markt, der Zufriedenheit von Mitarbeitern und Kunden vor allem die soziale Verantwortung und das gesellschaftliche Engagement des Unternehmens für breite Bevölkerungskreise sowie für den Umwelt- und Klimaschutz im Fokus.

Entgegen dem aktuellen Trend im Wohnungsbau setzt die gewobau Rüsselsheim trotz schwieriger Rahmenbedingungen mit weiterhin hohen Bau- und Energiekosten und deutlich gestiegenen Zinsen sowie der sehr volatilen Entwicklung von Fördermitteln ihre intensive Modernisierungs- und auch Neubautätigkeit fort. Das Unternehmen hält zahlreiche Projekte weiterhin sowohl in der Umsetzung wie auch in der Planung. In den letzten Jahren haben die Corona-Pandemie, die Energiekrise und die angespannte weltpolitische Lage die gewobau vor unvorhersehbare, schwierige Herausforderungen gestellt, die bisher weitestgehend gemeistert oder durch angepasste Vorgehensweisen erfolgreich bearbeitet werden konnten. Dennoch bedeutet die Verschärfung der Auflagen und Regularien gerade bei der Ökobilanzierung für den Neubau zunehmende Schwierigkeiten für die Ausführung. So wird es für die bestandhaltenden Wohnungsunternehmen immer aufwändiger, parallel neu zu bauen und noch genügend Mittel zu haben, den vorhandenen Bestand vor allem auch energetisch zu sanieren.

An den Themen nachhaltiges Bauen und Wohnen sowie Energieeinsparung arbeiten wir aber gezielt weiter und nehmen zudem verstärkt die Innovations- und Zukunftsbereiche Digitalisierung und Künstliche Intelligenz in den Blick. Mit diesem Geschäftsbericht 2024 informieren wir Sie über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

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

## BAUEN/PLANEN

NEUBAUTEN UND GROSSMODERNISIERUNGEN –  
PROJEKTE IN DER PLANUNGSPHASE / IN DER BAUAUSFÜHRUNG:**Nachbarschafts- und Familienzentrum Königstädten (NFZ)**

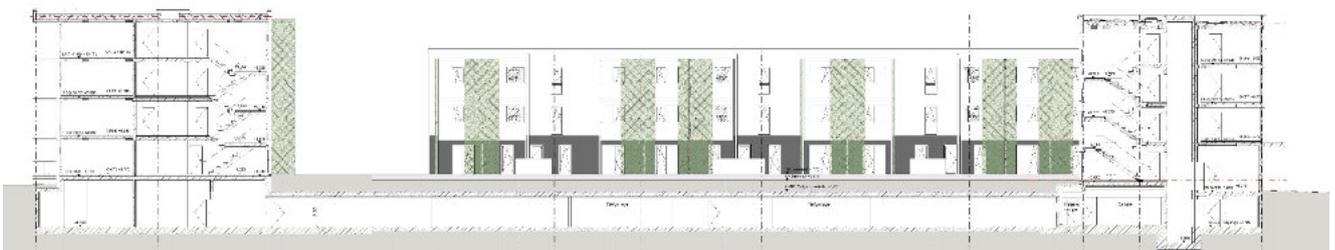
Für nicht genutzten Friedhofsflächen im Stadtteil Königstädten wurde gemäß dem Wunsch der Stadt Rüsselsheim, unterlegt mit einem Letter of Intent vom Dezember 2023, auf der Basis der gewobau-Machbarkeitsstudie zur Bebauung des Grundstücks seit dem Jahr 2023 ein Nachbarschafts- und Familienzentrums mit Mietwohnungen geplant. Das Projekt sollte eine Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum, Räume zur Gemeinwesenarbeit sowie für den Ortsvorsteher und das Ortsgericht umfassen. In den Obergeschossen sollten 12 Familienwohnungen entstehen.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden zwei unterschiedliche Planungskonzepte untersucht. Das eine Konzept sah einen langgestreckten Gebäuderiegel entlang der Friedhofsmauer vor, das andere Konzept gliederte die Baumasse in den Obergeschossen in 3 aufgehende Baukörper. Aufgrund der städtebaulich besseren Einbindung wurde die zweite Variante weiterverfolgt. Nach der Vorlage des Vorentwurfs mit der Kostenschätzung erfolgte eine stadtinterne Prüfung, welche nicht nur das Projekt NFZ, sondern sämtliche Neubauprojekte der Stadt betraf. Zum Jahresende erfolgte schließlich die Rückmeldung der Stadt Rüsselsheim, dass die Planungen des NFZ aufgrund der zu erwartenden Belastungen im städtischen Haushalt verworfen werden müssen.

Auf Wunsch der Stadt Rüsselsheim wurde stattdessen eine Kosten- und Terminstudie für die Errichtung einer reduzierten Bauaufgabe, bestehend aus einer 4-zügigen Kita ohne weitere Nutzungen für die Varianten „schnell“ (modular) und „günstig“ (konventionell) erstellt.

**Wohnanlage Quartier am Ostpark**

Die gewobau plant, auf dem städtischen Gesamtareal „Quartier am Ostpark“, das insgesamt 4,6 Hektar Bruttobauland umfasst, auf dem ihr übertragenen Baufeld mit 0,65 Hektar Nettobauland eine Wohnanlage mit 114 Wohnungen und Tiefgarage gemäß der sozialen Wohnraumförderung Hessen zu bauen. Im Berichtsjahr wurden die Grundlagen zur Vorbereitung der funktionalen Ausschreibung für einen Einzelauftrag im Zuge des GdW-Rahmenvertrags für seriellen Neubau ermittelt. Nach Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens konnte der Teilnehmerkreis von 25 auf sechs der im GdW-Rahmenvertrag gelisteten Firmen reduziert werden. Die von der gewobau erstellte Funktionalausschreibung ging sodann den sechs Bewerbern zu. Für das 2-phasige Angebotsverfahren gingen fünf wertbare Angebote ein. Nach einem intensiven Prüfungs- und Wertungsverfahren haben sich drei Bieter für die Teilnahme an der zweiten Phase qualifiziert. Die überarbeiteten Angebote gingen mit Frist zum 19.11.2024 bei der gewobau ein. Hier konnte sich ein Unternehmen im Vergabeverfahren durchsetzen. Der Aufsichtsrat folgte im Dezember der Vergabeempfehlung, unter der Bedingung der Fördermittelzusagen die Vertragsverhandlungen mit diesem Generalübernehmer zu führen. Diese werden für Ende Januar 2025 erwartet.



Schnittzeichnung des Vorentwurfs der geplanten Wohnanlage Quartier am Ostpark (Südansicht) mit 4 Wohneinheiten und Tiefgarage. Mit freundlicher Genehmigung von Ed. Züblin AG Direktion Mitte Bereich SF1.

### Mobilitätskonzept Robert-Bunsen-Straße 1-57

Aufgrund des Submissionsergebnisses und nach Abstimmung mit der Bauaufsicht wurde beschlossen, aus wirtschaftlichen Gründen auf den Neubau des Parkdecks P6 zu verzichten. Stattdessen wurde die Planung eines ebenerdigen beschränkten Parkplatzes zwischen den Wohngebäuden Robert-Bunsen-Straße 45-49 und 51-57 mit Kleinkindspielplatz und Calisthenicsanlage aufgenommen. Als Kompensation für die nicht zu errichtenden Stellplätze werden in Abstimmung mit der Bauaufsicht Fahrradabstellplätze in den Häusern Robert-Bunsen-Str. 1-57 eingerichtet. Einhergehend mit dem Bauantrag erfolgt eine grundsätzliche baurechtliche Zuordnung der einzelnen Stellplätze auf die einzelnen Bestandsobjekte in der Robert-Bunsen-Straße. Parallel zur Aufbereitung der Bauantragsunterlagen wird aktuell die Ausschreibung der Außenanlagen vorbereitet.

### Neubau Wohngebäude für Senioren – Moritz-von-Schwind-Str. 27

Der Altbau an der Moritz-von-Schwind-Str. 27 hatte mit einem Verbrauch von 312,70 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr einen der schlechtesten Energiekennwerte aller gewobau-Gebäude, war nicht barrierefrei und verfügte nicht über zeitgemäße Grundrisse. Die überalterte zweigeschossige Wohnanlage mit 15 Wohnungen aus dem Jahr 1962 wurde im April 2024 abgebrochen.



Illustration des neuen Wohngebäudes in der Moritz-von-Schwind-Str. 27

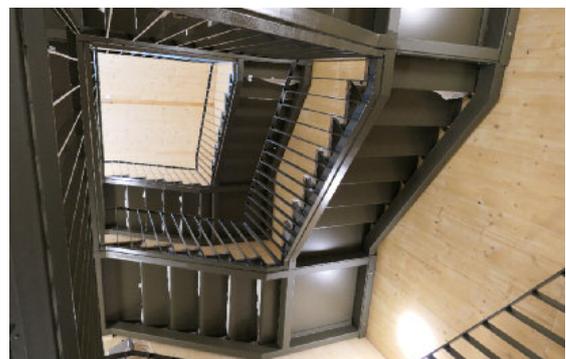


Richtfest in der Moritz-von-Schwind-Str. 27

Der Ersatzneubau sieht ein 5-geschossiges Mehrfamilienhaus im EH55-Standard mit 23 Ein- bis Dreizimmer-Wohnungen für Senioren, Singles, Paare und Familien vor, davon sind 10 Wohnungen mit einer senioren- und rollstuhlgerechten Ausstattung versehen. Die Baugenehmigung wurde am 25.01.2024 erteilt. 14 der Neubauwohnungen werden öffentlich gefördert. Durch die geschickte Anordnung des künftigen Neubaus entstehen mehr zeitgemäße Wohnungen in energiesparender Bauweise und Haustechnik. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Herbst 2025 geplant.

### Neubau Friedensplatz 1-3, Frankfurter Str. 9-13, Löwenstr. 2-4

Nachdem bereits 2022 die Häuser 2-4 (Hauseingänge Frankfurter Str. 9-13 und Löwenstraße 2) sowie 2023 das Haus 1 (Friedensplatz 1-3) an die Mieter übergeben werden konnten, wurde 2024 das in Holzbauweise errichtete Hofhaus mit 12 Wohnungen fertiggestellt. Der für das Quartier erstellte Dachgarten mit dem urban gardening wurde als letztes Element nun ebenfalls angelegt und den Mietern zur freien Nutzung übergeben.



von oben:  
Hofhaus mit begrünem Innenhof  
Innenhof mit Kinderspielbereich  
Dachgarten  
Treppenhaus-Innenansicht Hofhaus

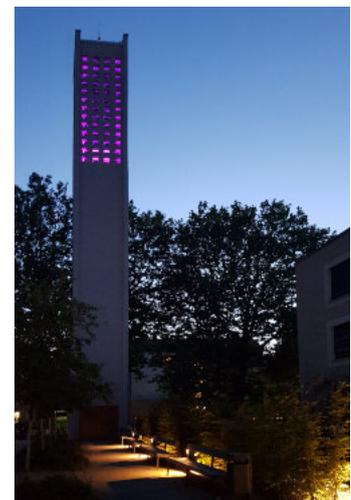
## Neubau für Familienwohnungen und Kinderkrippe im Masurenweg 9

Im Masurenweg erstellt die gewobau seit dem Jahr 2023 im Zuge einer Nachverdichtung als Ersatzneubau ein Mehrfamilienhaus mit Kita im Erdgeschoss. Das Objekt beherbergt somit im Erdgeschoss eine 3-zügige Kinderkrippe und in den Obergeschossen 18 geförderte Familienwohnungen. Über die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW wurden Fördermittel für den Effizienzhausstandard KfW55 und das EE-Paket für die Wohnungen genehmigt. Die Wohnungen wurden bis Mitte Dezember 2023 fertiggestellt und im Februar 2024 bezogen. Die Fertigstellung der Erdgeschosszone mit der Kindertagesstätte erfolgte direkt im Anschluss, so dass die Übergabe an die Stadt im März 2024 vollzogen werden konnte. Das Außengelände für die Krippe wurde im Anschluss fertiggestellt und pünktlich zum Frühlingsanfang übergeben.



## Neubau: Moritz-von-Schwind-Str. 11 / Hans-Thoma-Str. 22

In der Moritz-von-Schwind-Straße 11 entstand auf dem Gesamtgrundstück der evangelischen Bonhoeffer-Gemeinde seit Sommer 2022 eine Wohnanlage mit Tiefgarage für 24 Wohnungen im KfW 55-Effizienzhausstandard. Die Wohnanlage in direkter Nachbarschaft zur neu gestalteten Versöhnungskirche, mit der sie ein städtebauliches Ensemble bildet, bietet Wohnungen für Senioren und Familien. Acht der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die Wohnungen in der Moritz-von-Schwind-Str. 11 und in der Hans-Thoma-Str. 22 wurden etappenweise fertiggestellt und ab 1. Februar 2024 den Mietern übergeben. Die Außenanlagen wurden im Mai 2024 fertiggestellt.



### Neubau: Hessenring 43

Im Zuge der Quartiersoptimierung wurde seit Mai 2023 der Neubau eines Wohnhauses mit 22 seniorenge- rechten Mietwohnungen als Ersatzneubau errichtet. Mit dem Neubau Hessenring 43 geht die gewobau einen weiteren Schritt zum Wandel für das Wohngebiet Dicker Busch I. Die neue Wohnanlage bietet ein wei- teres modernes Wohnen im Wohnquartier, alle Wohnungen sind barrierefrei, 14 rollstuhlgerecht ausgestattet. Dafür musste das Altgebäude mit sehr schlechten Energiewerten aus dem Bestand genommen werden. Die Wohnanlage, als KfW-Effizienzhaus annähernd Energieeffizienzhausstandard 40 konzipiert, setzt auf mo- derne, energiesparende Haustechnik. Dafür kommen eine Wärmepumpe und ein Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlast zum Einsatz. Gegenüber dem Altbau können somit 25 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr einge- spart werden. Der Neubau wertet das Wohnquartier städtebaulich auf und bietet mehr Wohnraum im Ver- gleich zum Altgebäude. Knapp 1.500 Quadratmeter Wohnfläche stehen in den 22 Ein-, Zwei- und Dreizimmer- Wohnungen zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder Loggia. Die Fertigstellung er- folgte Mitte November 2024, der Mietbeginn ab 01.12.2024.

### Neubau: Taunusstraße 7 (Appartementhaus)

In der Taunusstraße 7 im innenstadtnahen Stadtteil Geiersbühl entstand auf einem Grundstück, das die ge- wobau im Rahmen einer Kapitaleinlage von der Stadt Rüsselsheim erhielt, ein dreigeschossiges neues Wohn- gebäude mit neun geförderten 1,5 Zimmerwohnungen gemäß EH40-Standard. Im Erdgeschoss ist die Nutzung für eine Wohngruppe der Werkstätten für Behinderte e. V. WfB eingerichtet. Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgte im Dezember 2024. Die Wohnungen werden im Januar 2025 an die Mieter übergeben. Die Außenanlagen mit den Mietergärten werden Anfang 2025 ausgeführt.



## MODERNISIEREN

**Großmodernisierung Käthe-Kollwitz-Straße 16-20**

Im Jahr 2024 erfolgte die Planung und Ausschreibung für die umfangreiche Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses Käthe-Kollwitz-Straße 16-20. Aufgrund der überhöhten Submissionsergebnisse musste die Ausschreibung aufgehoben und die Planung vereinfacht werden. Die Bauleistungen wurden auf 2025 verschoben. Das Gebäude erhält eine vollumfängliche Fassadendämmung bestehend aus einem Wärmedämmverbundsystem, Keller- und Speicherdämmung sowie neue Schall- und Wärmeschutzfenster. Als neues Heizsystem werden Wärmepumpen mit Gasspitzenlastkessel eingesetzt und in den Wohnungen Fußbodenheizungen installiert. Neben den neuen Fußböden werden die Bäder komplett erneuert, die Elektroinstallationen vom Grund aus ertüchtigt und die Hauseingänge neugestaltet. Nach Abschluss stehen dort 24 geförderte Wohnungen zur Neuvermietung bereit.

**Großmodernisierung mit Aufstockung und Anbau  
Hessenring 100-106 und Robert-Bunsen-Str. 50-52**

Auf dem Grundstück der gewobau in Rüsselsheim, Stadtteil Dicker Busch II, Hessenring 100-106 und Robert-Bunsen-Str. 50-52 stehen zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Baujahr 1971. Die Fassaden sind ungedämmt und weisen zahlreiche Wärmebrücken auf, wie die in die Deckenplatten einbindenden Balkone. Die Fenster weisen eine 2-Scheibenverglasung aus dem Jahr 1984 aus. Daher ist eine Großmodernisierung mit Modernisierung der Gebäudehülle sowie einer Badmodernisierung geplant. In diesem Zuge wird auch eine Aufstockung der Gebäude mit einem Wohngeschoss geprüft. Durch einen zusätzlichen Anbau an das Bestandsgebäude Robert-Bunsen-Str. 50-52 würde sich diese Erweiterung städtebaulich stimmig in das Gebiet einfügen und künftig die Straßenkante entlang der Robert-Bunsen-Str. 50-52 abschließen. Hierdurch ergibt sich auch die Möglichkeit der Hinzunahme eines Aufzuges, sodass Anbau und Aufstockung barrierefrei erschlossen werden können. Nach Auswertung der Vorprüfungen soll der Vorentwurf im Frühjahr 2025 vorgelegt und mit der Stadtplanung abgestimmt werden.

**Großmodernisierung mit Aufstockung und Anbau  
Georg-Treber-Str. 82-84/86-88 1. Bauabschnitt**

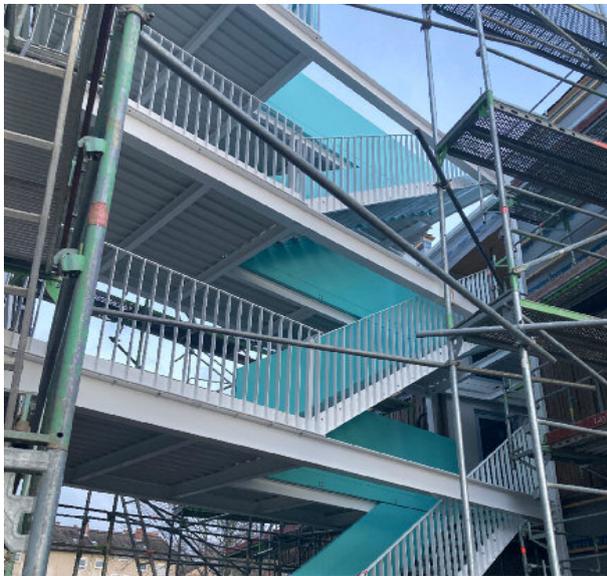
Im Wohnbauentwicklungsplan 2040 wurde das nördliche Berliner Viertel als potenzielles Gebiet einer Nachverdichtung aufgezeigt. Dies soll nun im Bereich der Georg-Treber-Str. 82-112 umgesetzt werden. Die Bestandsgebäude aus den Jahren 1960 und 1961 werden grundlegend modernisiert und der Bestand wird um ein Vollgeschoss aufgestockt. Es wird geprüft, ob die nördlichen 4 Riegel einen Anbau erhalten können. Dies würde zusätzlichen Wohnraum schaffen und baulich einen Lärmschutz hin zur Bundesstraße bilden. Die Vorabstimmungen hierzu mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht verliefen positiv. Der gewobau wurde signalisiert, dass die vier nördlich gelegenen Riegel auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes umgesetzt werden können. Die zur Georg-Treber-Str. hin orientierten Riegel können voraussichtlich erst nach Änderung des Bebauungsplanes aufgestockt werden. Die Gesamtmaßnahme wird in 4 Bauabschnitten durchgeführt, beginnend mit den Häusern 82-84 und 86-88 im Jahr 2026.



Entwurfsansicht mit freundlicher Genehmigung von Architekturbüro Formaat, Mainz.

## Großmodernisierung, Dachaufstockung und Anbau von Satellitengebäuden Hessenring 16-38

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum werden kontinuierlich geeignete Grundstücke der gewobau auf ihre Eignung zur Nachverdichtung analysiert. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Quartiersoptimierung einer Wohnanlage aus den 60er Jahren im Hessenring 16-38 in Rüsselsheim am Main. Das Areal bot sich hierzu besonders an, da die Bestandsgebäude nur zwei Obergeschosse aufwiesen und der Gebäudezwischenraum großzügig bemessen ist. Die Substanz der Altbauten war konstruktiv in einem guten Zustand und grundsätzlich erhaltenswert. Die Gesamtmaßnahme wird seit den Jahren 2021/22 in drei Bauabschnitten ausgeführt. Das Potenzial des Grundstücks – bebaut mit vier dreigeschossigen, senkrecht zum Hessenring orientierten, zeilenförmigen Mehrfamilienhäusern, baumbestandenen Grünanlagen und Parkplätzen – wird durch Umgestaltung so genutzt, dass ein vielfältiges Wohnungsangebot mit insgesamt 124 statt bisher 72 Wohnungen entwickelt werden konnte. Durch die geschickte Anordnung der Erschließung und der stellenweisen Hinzunahme von Aufzügen konnte das Quartier um barrierefreie Wohnungen ergänzt werden. Die Erweiterung und Mischung des Wohn- und Freiraumangebotes trägt zu einer sozialen Belebung und Wandlung der Wohnanlage in ein zukunftsfähiges Wohnquartier für alle Lebensphasen bei.



## Großmodernisierung von zwei Bestandsriegeln mit Dachaufstockung und Anbau von vier Satelliten sowie einem freistehenden Neubau – 2. Bauabschnitt Hessenring 16-26

Im zweiten Bauabschnitt der Großmodernisierung wurden zwei weitere Bestandsriegel (Hessenring 16-26) mit Dachaufstockung durchgeführt. Zusammen mit dem zweiten Bauabschnitt wurden auch sämtliche Anbauten umgesetzt. Die energetische Ertüchtigung des Bestands umfasst die Gebäudeaußenhülle, Kellerdecke und das Dachgeschoss. Die Heizung wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in den Wohnungen ergänzt. Der energetische Standard im Bestand erhöht sich auf KfW85, die Neubauten werden gemäß KfW55-Standard erstellt. Diese Maßnahmen ermöglichen eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von zirka 28 kg im Jahr pro Quadratmeter Wohnfläche, dies bedeutet circa 35 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung pro Bauteil im Jahr.

Die Fertigstellung und Übergabe der ersten Wohnungen der Bestandshäuser 16-26 an die Mieter wird gestaffelt ab Februar 2025 durchgeführt. Ab Mai 2025 wird der Bezug der Wohnungen im Bereich der Dachaufstockungen des ersten Bauabschnittes mit der Fertigstellung der Satellitengebäude 28 A und 38 A aus dem zweiten Bauabschnitt erfolgen, da zum Bezug die Treppen der Satellitenbauten als 2. Fluchtweg erforderlich sind. Die weiteren Gebäude werden jeweils in einem Abstand von einem Monat zur Vermietung übergeben.



Im September zeichnete der Hessische Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum, Kaweh Mansouri, die Wohnanlage mit dem „Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ aus und würdigte damit die Planung und Ausführung als einen „herausragenden Beitrag zur Innenentwicklung und zu neuen Qualitäten im Wohnungsbau.“ Im Oktober wurde das Richtfest für das Gesamtareal gefeiert.

## AUSSENANLAGEN

### **Am Borngraben 40 und Hessenring 16-38 - Neugestaltung der Außenanlagen**

Im Zuge der Modernisierungen Am Borngraben 40 und der Großmodernisierung und Nachverdichtung am Hessenring 16-38 werden die kompletten Außenanlagen des circa 10.000 m<sup>2</sup> großen Areals grundlegend überarbeitet und neugestaltet. Dabei sollen Wegeverbindungen, Parkplätze und Grünzonen mit einer waldbildenden Baumgruppe (Tiny Forest) neu geordnet und gestaltet und Spielzonen integriert werden. Aufgrund der Größe des Areals werden die Außenanlagen in 4 Teilstücken in Abhängigkeit von den verschiedenen Bautätigkeiten hergestellt.

## MODERNISIEREN / ENERGETISCHE SANIERUNGEN

### **Strang- und Badmodernisierung inkl. Gefahrstoffsanierung und Heizkörpertausch in der Robert-Bunsen-Str. 49 und Robert-Bunsen-Str. 33**

In den Wohngebäuden im dritten und vierten Sanierungsabschnitt wurden im Geschäftsjahr 2024 alle Ver- und Entsorgungsleitungen strangweise ausgetauscht. Außerdem wurden die Bäder aller Wohnungen modernisiert und mit WC, Waschtisch, Badewanne oder Dusche neu ausgestattet. Die Elektroinstallation der Bäder wurde erneuert. Die alten Heizkörper in den Wohnungen wurden gegen neue Plattenheizkörper ausgetauscht und ein hydraulischer Abgleich für die gesamte Heizanlage wurde ausgeführt. Dieser ermöglicht für alle Wohnungen einen gleichen Heizkomfort und spart zudem Energie ein. Im Zuge der Gesamtmaßnahme wurden außerdem die Elektrounterverteilungen in den Wohnungen erneuert. In den Kellerräumen wurden die Böden neu beschichtet und auch die Kellerwände ließ die gewobau neu anlegen. Und nicht zuletzt wurden neue Glasfaserleitungen für den modernen Medien- und Fernsehempfang bis in die Wohnungen verlegt. Die Maßnahmen wurde Ende Februar 2024 und im November 2024 abgeschlossen.

### **Strang- und Badmodernisierung, Georg-Treber-Str. 62-64**

Im Wohngebäude wurde eine umfassende Erneuerung der Schmutz-, Regenwasser-, Heizungs- und Trinkwasserleitungen durchgeführt, ebenso wurden die Bäder modernisiert. Die Heizkörper wurden ausgetauscht und das Heizsystem wurde an die vorhandene Nahwärmezentrale angeschlossen und ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Die Sanierung schloss die Elektrounterverteilungen in den Wohnungen und die Hauptverteilung im Keller ein. Die Geschosdecken im Bereich der Versorgungsschächte wurden brandschutztechnisch ertüchtigt sowie die Abluftanlage von freier Abluft zu motorgestützter Abluft, mit Abluftelementen in den innenliegenden Bädern und Nachströmelementen in den Fenstern, neu installiert. Die Arbeiten wurden im August 2024 abschlossen.

Badmodernisierungen in der Robert-Bunsen-Str. 49 (links) und in der Georg-Treber-Str. 62-64 (rechts)



## Energetische Modernisierung der Gebäudehülle eines Wohnhochhauses Dicker Busch I, Am Borngraben 40



Die Neugestaltung des Eingangsbereichs mit neuem Vordach und Briefkastenanlage ist abgeschlossen

## Im Hasengrund 70-72, Pilotprojekt bei der Gestaltung der Außenanlage

Nach der energetischen Sanierung der Wohngebäude wurde die Außenanlage umgestaltet. Im Rahmen eines Pilotprojekts wurde für die Pflasterung der Gehwegflächen ein Pflasterstein eingesetzt, der in einem neuen Herstellungsverfahren mit der Beimischung von Pflanzenkohle in seiner CO<sub>2</sub>-Bilanz deutlich reduziert ist. Die verwendeten Pflastersteine speichern dauerhaft 3,5 Tonnen gebundenes CO<sub>2</sub>. Die Grünfläche wurde biodivers ausgestattet und Sträucher und Stauden wurden gepflanzt, die entweder durch die Blüte oder die Frucht Nahrungsmittel für Bienen, Falter, Insekten und/oder Vögel bieten. Zusätzlich wurden auf dem Spielplatz neue Spielgeräte installiert mit Spielmöglichkeiten für alle Altersklassen. Die Gesamtmaßnahme wurde im Mai 2024 fertiggestellt.



### **Energetische Modernisierung Höngenstr. 1-5, Ernst-Barlach-Straße 25-29**

Im Sinne der angestrebten Klimaneutralität spielen Wohngebäude eine besondere Rolle, vor allem auch Bestandsgebäude mit Baujahren vor 1977. Im Geschäftsjahr 2024 wurde die energetische Modernisierung der Wohnanlage Höngenstraße 1-5 im Stadtteil Königstädten abgeschlossen. Dabei wurde die gesamte Gebäudehülle mit Fassaden, Dachflächen und Kellerdecke gedämmt, die Fenster wurden erneuert und die vorhandenen Balkone durch neue Vorstellbalkone ersetzt. Die Loggien zum Innenhof und die Kellerabgänge wurden saniert. In der Haustechnik werden künftig Luft-Wärmepumpen mit dem Heizmedium Strom eingesetzt. In Zuge dessen wird auch der hydraulische Abgleich für die dann neue Heizungsanlage erstellt. Die Sanierungsmaßnahme wurde angelehnt an den Effizienzstandard KfW 70 ausgeführt. Die aufgewendete Heizenergie wird spürbar reduziert und die Effizienz im Rahmen der Energieeffizienzklasse von F auf A gesteigert. Alle Heizkörper in allen Wohnungen wurden ausgetauscht und parallel erfolgt der hydraulische Abgleich für das gesamte neue Heizsystem. Außerdem wurden die Rohrleitungen komplett neu gedämmt und der Brandschutz im gesamten Kellerbereich wurde ertüchtigt. Insgesamt wird durch die Maßnahme eine Energieeinsparung von 71 Prozent und damit 68 Prozent weniger CO<sub>2</sub>-Ausstoß gegenüber dem vorherigen Zustand möglich. Im Jahr 2025 werden dann noch die Außenanlagen neu hergestellt.

### **Energetische Quartierentwicklung Ernst-Barlach-Straße 25-29**

In der Ernst-Barlach-Straße 25-29 wurde die Fassade an drei Seiten in Ergänzung zur bereits vorhandenen Dämmung an der vierten Seite gedämmt und ein neuer Farbanstrich angebracht. Das Wohngebäude erhielt zudem neue Fenster, neue Hauseingangstüren und Briefkastenanlagen. Mit der Sanierung wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich reduziert werden können und sinkt dann um 56 Prozent auf nur noch knapp 39 Tonnen pro Jahr.

Für die Wohngebäude in der Georg-Treber-Str. 73-77 und in der Georg-Treber-Str. 83-85 wurde jeweils die Gebäudehülle mit Wärmedämmverbundsystem WDVS auf den drei ungedämmten Seiten des Gebäudes ergänzt. Außerdem wurden die Treppenhaufenster und Hauseingangstüren durch die TDG-Bauleistungen, eine Tochtergesellschaft der gewobau, erneuert.

links: Höngenstraße 1-5

oben rechts: Ernst-Barlach-Straße 25-29

unten rechts: Georg-Treber-Straße 85



### **Paul-Ehrlich-Str. 5-11, Energetische Modernisierung und Heizkesseltausch**

Die Gebäudehülle wurde seit Juni 2024 vollständig energetisch modernisiert und das Dach neu gedämmt. Die zentrale Heizungsanlage wurde modernisiert und von Gas auf vier Wärmepumpen umgestellt. Auf den Flachdachflächen wurde dazu eine Photovoltaikanlage installiert und für das gesamte Heizsystem ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Fenster und Balkonelemente wurden erneuert und größere Vorstellbalkone statt der vorherigen Balkone errichtet. Mit der Gesamtmaßnahme erreicht die Wohnanlage den angestrebten KfW-Effizienzhaus-Standard 55. Die Fertigstellung mit Heizungsanlage ist für den Sommer 2025 geplant.

### **Parkdecksanierung Im Hasengrund 82-90**

Das Parkdeck Im Hasengrund 82-90 ist sanierungsbedürftig und wird seit dem 15.10.2024 saniert, um auch zukünftig Parkplatzflächen für die Mieter zur Verfügung stellen zu können. Dabei werden die geschädigten Pflastersteinflächen und die Abdichtung sowie die Elektroinstallation erneuert. Im Zuge der Maßnahme wird eine Parkschanke neu installiert, welche dann per Fernbedienung betätigt werden kann. Die Gesamtfertigstellung inkl. Nacharbeiten ist bis Juni 2025 vorgesehen.

### **Außenanlage Ernst-Barlach-Straße**

Bei dieser Grünanlage rund um die Wohngebäude Ernst-Barlach-Straße 2-12 wurde ein ganzheitliches Konzept für mehr Biodiversität im Außenbereich verwirklicht. Im Zentrum steht dabei erst einmal der neu gestaltete Spielplatz, der mit großer Korbschaukel und Spielkombination mit Rutsche mit Holzelementen im großen Sandkasten naturnah aufgebaut wurde. Weitere Bestandteile des biodiversen Konzepts sind ein großes Beet, das von Trockenmauern umrahmt ist, Pflanzen und Gehölze wie der Dost oder der Lavendel und andere, die der Insektenwelt Blüten, Pollen und Frucht bieten. Insgesamt pflanzten die Gärtner\*innen 125 Sträucher, mehrere 100 Stauden und Kleingehölze. Auf einer Probefläche von 100 Quadratmetern wird beobachtet, wie sich die Natur entwickelt, wenn keine Pflege mehr durchgeführt wird. Eine Benjeshecke aus miteinander verflochtenen Ästen bietet Igel, Käfern und Eidechsen eine Rückzugsmöglichkeit im Winter und erfüllt zudem den Zweck, den Astschnitt der Baumpflege vor Ort sinnvoll einzusetzen.

oben: Biodiversität im Außenbereich Ernst-Barlach-Straße  
unten: Paul-Ehrlich-Str. 5-11



### Spielplätze Virchowstr. 14

Da, wo vorher nur Wiese war, wurde auf 1200 Quadratmetern Gesamtfläche eine besondere Spielfläche vor allem für ältere Kinder gestaltet. Neben der großen Dreifach-Schaukel mit dem beliebten Schaukelkorb wurde auch eine Spielkombination der Sonderklasse aufgebaut. Der Spielturm bietet verschiedene Klettereinheiten, drei Wackelbrücken, einen Kriechtunnel, Kletterstange, Stegbrücke, Rutsche sowie Motorikspiele. Der Kletterwürfel „Bloqx“ im Hexagonformat ist die Hauptattraktion. Rund um den Spielplatz wurden Wiesenareale und Gehölzinseln angelegt.



## DIENSTLEISTUNGEN WOHNEN / SOZIALES ENGAGEMENT

Kundenzufriedenheit und gute Nachbarschaft gehören zu den wesentlichen Unternehmenszielen der gewobau Rüsselsheim. Wir bieten als kommunaler Wohndienstleister unseren Mietern deshalb einen vielfältigen Strauß an Dienstleistungen und Services rund ums Wohnen. Anregungen aus der Mieterschaft, die wir dazu aus den regelmäßigen Mieterbefragungen bekommen, nehmen wir immer gerne auf.

### PROJEKTE FÜR UND MIT MIETERINNEN

#### **Mietergartenprämierung 2024**

Zum 16. Mal in Folge zeichnete die gewobau die ersten drei Platzierten für ihre Pflege und Gestaltung ihrer Mietergärten bzw. Vorgärten aus. An der Bewerbung nahmen 215 Gärtner\*innen der insgesamt 726 gewobau Mietergärten teil. Nach einer Vorauswahl durch eine Jury waren noch 19 Mietergärten und 6 Vorgärten in der Endauswahl.

#### **Feier zu Ehren langjähriger Mieterinnen**

In feierlichem Rahmen fand am 15. November, dem Gründungstag der gewobau, die Feier zu Ehren langjährigen Mieter\*innen im historischen Festungskeller Rüsselsheim statt. Anlass war nicht nur die Ehrung der langjährigen Mieterinnen und Mieter, sondern auch das 70-jährige Bestehen der gewobau. Mit dieser Veranstaltung bedankt sich die gewobau seit nun 30 Jahren bei den langjährigen Mietparteien, die seit mindestens 40 Jahren ununterbrochen bei der gewobau wohnen. 154 Mietparteien wurden im Jahr 2024 eingeladen, darunter auch besondere Gäste, Mieterinnen und Mieter, die schon 60 und 65 Jahre bei der gewobau wohnen.

#### **Graffiti-Kunst auf Garagenwandprojekt in der Liebigstraße**

Das Rüsselsheimer Künstlerteam Antigrau gestaltete auf Initiative und im Auftrag der gewobau die Garagenwände in der Liebigstraße 20 mit den Porträts von den namengebenden Naturwissenschaftlern der umliegenden Straßen. Eine Wand zeigt in großen Buchstaben das Wort Physik und das Porträt von Albert Einstein, auf der gegenüberliegenden Seite sind die Porträts von Robert Bunsen, Johannes Kepler, Justus Liebig und Rudolf Virchow in Graffititechnik zu sehen.

#### **Nachbarschaftsfeste „Gemeinsam im Quartier“**

In den Quartieren Böllensee-Siedlung und Berliner Viertel finden im Sommer jährliche Nachbarschaftsfeste mit Unterstützung der gewobau statt. Der Verein Auszeit e. V. organisierte das beliebte Nachbarschaftsfest auf dem Böllenseeplatz, das Quartiersmanagement Berliner Viertel Q19 das Fest auf dem Berliner Platz mit den jeweiligen Vereinen, Schulgemeinden und Initiativen im Quartier. Zu den beliebten Nachbarschaftsfesten kommen mehrere Hundert Besucher, um miteinander zu feiern und die Nachbarschaft mit den verschiedenen Kulturen zu pflegen.



von oben:  
 Mietergartenprämierung 2024  
 Garagenwandprojekt Liebigstraße  
 Nachbarschaftsfest „Gemeinsam im Quartier“  
 Auftritt Kinderchor bei der Feier zu Ehren  
 langjähriger Mieter

## BERATUNG UND UMSETZUNG VON WOHNRAUMANPASSUNGSMASSNAHMEN (WAP)

Das Soziale Management nahm im Berichtsjahr 36 Anträge entgegen, bei 18 Anträgen ergab sich die Notwendigkeit einer Teil- oder Vollmodernisierung des Bades. 11 Bäder wurden im Jahr 2024 fertiggestellt. Für 21 weitere Mieter konnten Hilfsmittel oder kleinere Umbauten durch Vermittlung und Installation umgesetzt werden.

### Das neue Wohnraummanagement bei der gewobau Rüsselsheim

Das neue Serviceangebot „Wohnraummanagement“ hat zum Ziel, Mieter dabei zu unterstützen, aus einer für sie zu groß gewordenen Wohnung in eine kleinere umzuziehen. Dadurch können größere Wohnungen wieder für Familien zur Verfügung gestellt werden, was wiederum weniger Neubau ermöglicht (Suffizienz). Zum Wohnraummanagement leistet die gewobau neben der Beratung auch praktische Unterstützung. Je nach Bedarf übernimmt das Unternehmen die Kosten für den Umzug oder hilft bei der Organisation und Durchführung. Zudem gibt die gewobau eine Preisgarantie für die ersten zwei Jahre. Das Wohnraummanagement begleitet den Mieter vom Umzugswunsch bis zum Einzug in die neue passendere Wohnung.

### Neues Mieterbefragungs-Instrument AktivBo

Mit dem Befragungstool des Dienstleisters AktivBo befragt das Unternehmen seit dem Geschäftsjahr 2024 die Mieter direkt per E-Mail zu verschiedenen Abläufen bezüglich Instandhaltung und Vermietung. Damit gewinnt das Unternehmen auf direktem Wege schnell und übersichtlich Hinweise zur Optimierung von Arbeitsabläufen.

## MARKETING / KUNDENGEWINNUNG / RECRUITING / PERSONALENTWICKLUNG / DIGITALISIERUNG

### Jubiläum 70 Jahre gewobau

Im Geschäftsjahr 2024 jährte sich die Gründung der gewobau Rüsselsheim zum 70. Mal. Das Jubiläum wurde mit eigenem Schriftzug „70 Jahre gewobau Wohnungsgeschichte Rüsselsheim“ und verschiedenen Veranstaltungen und Aktionen der gewobau im Jahresverlauf gewürdigt und gefeiert. Dabei wurden Stadtbezirke und Rüsselsheimer Stadtteile einbezogen, in denen die gewobau Wohngebäude und Wohnanlagen gebaut hat, so zum Beispiel am Böllenseeplatz, wo 1954/55 die ersten gewobau-Häuser Böllenseeplatz 7/8/9 erstellt wurden. Die gewobau hat maßgeblich an der Stadtgeschichte Rüsselsheim mitgewirkt, an vielen Stellen in den Wohnvierteln das Stadtbild geprägt und damit wie auch mit zahlreichen Mieterprojekten „Wohn-geschichte“ geschrieben. Das zeigen die Stadtteil- und Quartiersentwicklungen wie insbesondere am Böllensee, im Dicken Busch, aber auch in Bauschheim und Königstädten sowie das Innenstadtprojekt am Friedensplatz.





### **Kunstwerk „Die Spitzwegsäule“ – Preisgericht und Auswahl für den Kunstwettbewerb „Malerviertel Haßloch-Nord“ 2024**

In ihrer Sitzung im April entschied die Fachjury „Malerviertel Haßloch-Nord“ über die eingereichten acht Entwürfe des geladenen Kunstwettbewerbs 2024 für eine Fläche in der Außenanlage der gewobau Wohnanlage Spitzwegstraße 1-3-5. Als Siegerentwurf wurde die „Spitzwegsäule“ der Künstlerin Miriam Lenk, Bodman/Bodensee ausgewählt. Das Preisgericht hob besonders die feinsinnige und humorvolle Darstellung der Details auf der barockartigen Säule, die fast baumartig aus dem Boden zu wachsen scheint, hervor. Sie bietet viele Möglichkeiten, sich mit dem Werk des Malers Carl Spitzweg zu beschäftigen. Das Kunstwerk werde sich auf der Freifläche in der Grünanlage mit vielen Bäumen gut integrieren. Die Spitzweg-Säule zeigt figürliche Details aus den Gemälden von Carl Spitzweg. Die gesamte Säule, die im Original 3 Meter hoch sein wird, erinnert in ihrer vegetativ-barocken Ausformung in besonderer Weise an den Maler Carl Spitzweg, der auch Botaniker war.

### **Nachhaltigkeitsbericht und Klimabilanz**

Seit dem Jahr 2022 gibt die gewobau einen Nachhaltigkeitsbericht heraus. Die gewobau Rüsselsheim hat im Berichtsjahr ihren dritten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, der einen detaillierten Einblick in ihre vielfältigen Bemühungen zur Einsparung von Energie im Wohnungsbau und zum lokalem Klimaschutz bietet. Der Bericht zeigt deutliche Fortschritte in den Bereichen Klimaschutz sowie energetische Sanierungen und beschreibt ausführlich das vielfältige soziale Engagement des Unternehmens und enthält zudem die Verabschiedung einer umfassenden Klimastrategie. Zudem wurde die Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Unternehmens hervorgehoben: Seit 2019 konnte die gewobau ihre klimabereinigten Emissionen pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche um über 18 Prozent senken. Dies gelang unter anderem durch umfangreiche energetische Sanierungen, bei denen rechnerisch eine durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Einsparung von 67,3 Prozent erzielt wird, den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien und eine aktive Mieteraufklärung in Bezug auf Energiesparmaßnahmen.

## Personal / Personalentwicklung / Recruiting

Im Geschäftsjahr 2024 waren bei der gewobau 111 Personen, davon 106 aktiv, beschäftigt. 5 Kündigungen und 2 Renteneintritte führten zu Personal- und Positionswechseln im Unternehmen, u. a. gab es einen Wechsel in der Abteilungsleitung Technischer Service. Zum 01.01.2024 wurden in den technischen Abteilungen zwei langjährige Bau- und Projektleiterinnen zu stellvertretenden Abteilungsleiterinnen ernannt, insb. um die Personalentwicklung zu stärken. Die Auszubildende, die im Jahr 2024 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der gewobau abschloss, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Südwest als jahrgangsbeste Absolventin geehrt. Mittels einer Dienstversammlung im Workshop-Charakter wurde mit Unterstützung durch die ebz Akademie die Veränderungskompetenz als neue Personalentwicklungskompetenz vorgestellt und erlebbar gemacht. Darüber hinaus gab es verschiedene Schulungen von Beschäftigten und Führungskräften im agilen Projektmanagement.

## Personalmarketing

Im Berichtsjahr wurden Videos zur Ausbildung und zur Abteilung Betriebswirtschaft produziert. Den Ausbildungsfilm gestalteten die Auszubildenden selbst.

## Ideenmanagement

Das ehemals betriebliche Vorschlagswesen wurde durch ein zeitgemäßes Ideenmanagement abgelöst. Nun findet jährlich von Mai bis September ein Ideenwettbewerb zu den Themen Nachhaltigkeit, Prozess- und Arbeitsabläufe sowie Förderung der Unternehmenskultur und einem flexiblen Thema statt. Im ersten Durchlauf wurden acht Ideen eingereicht und die ersten Plätze prämiert. Darüber hinaus findet eine stete Optimierung des Onboarding-Prozesses statt, um neue Mitarbeiterinnen mit den Abläufen und Angeboten der gewobau vertraut zu machen.

## Digitalisierungsstrategie

Die Digitalisierung erhielt ein formelles Konzept. Mit externer Unterstützung wurde der aktuelle Ist-Stand analysiert und eine Roadmap für die kommenden drei Jahre erstellt. Diese enthält detaillierte Digitalisierungsprojekte, die bis 2027 umgesetzt werden sollen. Zu den wichtigsten Vorhaben zählen die Einführung einer Mieter-App, um die Kommunikation mit den Mietern zu verbessern und digitale Services anzubieten, die Installation einer neuen Telefonanlage, Erweiterung des Vorgangsmanagements zur Optimierung der internen Prozesse sowie der Ausbau der digitalen Mieterkommunikation inklusive der Implementierung digitaler Signaturen.

## Zukunftswerkstatt

Seit 2019 sind Mitarbeiter\*innen in der Zukunftswerkstatt aktiv, verschiedene Projekte rund ums Wohnen wurden bereits erfolgreich umgesetzt. Die Leitung der Zukunftswerkstatt obliegt der Abteilungsleitung Wohnungswirtschaft. Im Geschäftsjahr 2024 präsentierten die Projektgruppen der Zukunftswerkstatt „Mobilitätskonzepte“, „Quartiersentwicklung“, „Quartiersgaragen“ und „Neue Arbeitswelt(en)“ ihre ersten Arbeitsergebnisse.



# 70 Jahre gewobau



## 70 JAHRE WOHNGESCHICHTE RÜSSELSHEIM

Im Geschäftsjahr 2024 jährte sich die Gründung der gewobau Rüsselsheim zum 70. Mal. Wie kaum eine andere Institution hat das kommunale Unternehmen an der Stadtentwicklung der Nachkriegsgeschichte mitgewirkt und damit Wohnungsgeschichte geschrieben. Zum Jubiläum wurden alle Stadtbezirke und Rüsselsheimer Stadtteile einbezogen, in denen die gewobau Wohngebäude und Wohnanlagen erstellte. Ihre Entstehungsgeschichte lässt sich anhand der gewobau-Wohngebäude und Anlagen direkt nachvollziehen.

Zum Auftakt im Geschäftsjahr 2024 pflanzten Geschäftsführer und Aufsichtsratsvorsitzender an den ersten gewobau-Häusern am Böllenseeplatz 7/8/9, die 1954/55 gebaut wurden, eine mediterrane Eiche. Im Geschäftsbericht von 1954 hieß es dazu: „Die Wohnungsbaugesellschaft übernahm sofort nach Gründung die Durchführung des von der Stadt Rüsselsheim am Böllenseeplatz geplanten Wohnblocks mit 21 Wohneinheiten. Planung und Baubetreuung übernahm seinerzeit die Nass. Heimstätte.“ Die Auswahl der Eiche als Jubiläumsbaum geschah bewusst und erinnert an die Münzprägung der früheren 50-Pfennig-Münze mit Eichblatt und der „Baumpflanzerin“ als Symbol der Trümmerfrauen und des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg. Der halbmediterrane Eichbaum gilt zudem als klimaresistenter Baum und ist damit ein Symbol für die das nachhaltige Wirken des Wohnungsunternehmens in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.

Als die gewobau im Jahr 1954 gegründet wurde, war die Hauptaufgabe, dringend benötigten Wohnraum für die schnell wachsende Stadt Rüsselsheim zu schaffen. Der industrielle Boom, der insbesondere durch den Automobilbau bei Opel getrieben wurde, führte zu einem rasanten Bevölkerungsanstieg. Rüsselsheim wuchs stetig und damit der Bedarf nach Wohnraum. So entstanden in den Anfangsjahren Hunderte neue Wohnungen, die dazu beitrugen, die große Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt zu lindern.

Die Geschichte der gewobau begann genau in dieser Zeit und in den Jahren danach. In den 1950er und 1960er Jahren stand der schnelle Aufbau im Vordergrund, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. Damals entstanden große Wohnanlagen, die auch heute noch das Stadtbild prägen.

Es entstanden in rasanter Folge neue Wohngebiete. Schon ab dem Jahr 1955 bis zu Beginn der 60iger Jahre wurde das Berliner Viertel mit Wohnhäusern, kleinem Einkaufszentrum am Berliner Platz, Schule und Kindergarten gebaut. 1.112 Wohnungen erstellte das Unternehmen im Berliner Viertel. Das erste Hochhaus in der Stadt baute die gewobau 1962 in der Bonner Straße 64, damals eine kleine Sensation in Rüsselsheim. Es ist auch heute noch eine weithin sichtbare Wegmarke im Quartier. Als Modell, das von Mitarbeitern des Unternehmens zur Verabschiedung eines Kollegen privat gebaut wurde, stellte es das Unternehmen auch in der Wiederaufbau-Ausstellung der Partnerstädte Evreux und Rüsselsheim zu Verfügung.

Von 1960-1968 entstand das Neubaugebiet Haßloch-Nord zwischen dem Berliner Viertel und der Gemeinde Haßloch, die 1951 eingemeindet worden war. Hier baute die gewobau 1.200 Wohnungen.

Dann folgten der Dicke Busch I und der Dicke Busch II, Neubaugebiete mit insgesamt über 56 Hektar Fläche. Hier entstanden zwischen 1964 und 1970 knapp 2.000 Wohnungen der gewobau. Der Bedarf war da, die Bevölkerung wuchs rasant an, Opel und die Automobilbranche prosperierten, die Stadt Rüsselsheim auch. 1974, 20 Jahre nach Gründung, wurde die fünftausendste Wohnung im Beisein von Presse und Vertretern und Vertreterinnen des öffentlichen Lebens an die Mieterinnen und Mieter übergeben.



Neue Wohngebäude entstanden dann ab den späten 1960er Jahren in Königstädten, dem seit 1956 neuen Stadtteil Rüsselsheims, und in den 1990er Jahren im Stadtteil Bauschheim (seit 1970).

Auch in der jüngsten Vergangenheit wurde wieder nach Jahrzehnten mit Schwerpunkt der Modernisierung im Bestand in den Neubau investiert. So entstand unter anderem der Horlache Park und die Wohnanlage in der Frankfurter Straße „Wohnen am Verna Park“, die neuen innenstadtnahen Wohnraum für viele Familien bieten.

Auch Neubauten im Berliner Viertel, Böllensee-Siedlung und Haßloch-Nord gehören zu den jüngsten Projekten, die zeigen, dass die gewobau nicht nur auf Bewährtes setzt, sondern auch in die Zukunft investiert, was insbesondere das Großprojekt „Wohnen am Friedensplatz“ zeigt. Mit diesen innovativen Wohnanlagen trägt das Unternehmen dazu bei, dass Rüsselsheim für Menschen aller Altersgruppen attraktiv bleibt – sei es für Familien, Singles, Senioren oder Studierende – und zudem einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leistet.

Im Jahresverlauf 2024 wurde das Jubiläum bei Veranstaltungen und Aktionen der gewobau in besonderer Weise gewürdigt. Die Geschichte des Unternehmens bietet viele Facetten und geht weit über das reine Wohnen und Bauen hinaus. Als moderner Wohndienstleister hat sich die gewobau als städtisches Unternehmen der Stadt Rüsselsheim am Main zu einem stabilen und kompetenten Partner für Mieterinnen und Mieter, der Stadt und für ihre Geschäftspartner entwickelt. Hierbei stehen vor allem die soziale Verantwortung und das Engagement des Unternehmens für breite Bevölkerungskreise sowie für den Umwelt- und Klimaschutz im Fokus.

Die gewobau hat maßgeblich an der Stadtgeschichte Rüsselsheim mitgewirkt und Wohngeschichte geschrieben. Das zeigen die erfolgreichen Stadtteil- und Quartiersentwicklungen wie insbesondere am Böllensee, im Dicken Busch sowie das Innenstadtprojekt am Friedensplatz. Zahlreiche neue Projekte gerade auch mit Blick auf den Klimaschutz und die Wohnraumnachfrage sind bereits in der Umsetzung und in Planung trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen.

# Strategie der Quartiersoptimierung

## DAS BERLINER VIERTEL

Die meisten Wohnquartiere in Rüsselsheim am Main, außer den eingemeindeten Stadtteilen und der Innenstadt/Kernstadt, sind in ihrer heutigen baulichen Ausprägung in der Nachkriegszeit entstanden. Damals ging es vor allem darum, in möglichst kurzer Zeit möglichst viele kostengünstige Wohnungen zu schaffen. Angesichts der derzeitigen hohen Nachfrage vor allem auch nach bezahlbaren Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet wächst der Druck auf die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, zu der auch die gewobau Rüsselsheim als kommunales Wohnungsunternehmen zählt, angemessenen Wohnraum zu schaffen.

Seit einigen Jahren beschäftigt sich die gewobau deshalb neben der zeitgemäßen Modernisierung ihrer Wohnungsbestände mit dem Ziel, die Wohnstandorte punktuell durch qualitätsvolle Ergänzungsmaßnahmen und Projekte der Innenentwicklung zukunftsfähig zu gestalten. Dabei geht es um strukturelle, architektonische und vor allem auch städtebauliche Aufwertungen in den Wohnquartieren.

Rüsselsheim am Main und die gewobau haben auf diese besonderen Herausforderungen reagiert und mit den Architekturbüros Baufrösche Kassel und ANP sowie in Kooperation mit der Hochschule Mainz in den Jahren 2017 bis 2018 einen Wohnraumentwicklungsplan mit Zeithorizont 2040 ausgearbeitet, der auf Basis einer städtebaulichen Bestandsanalyse jedes Quartier detailliert untersucht und auf Basis des Gebäudebestandes, der Verkehrsinfrastruktur sowie der Stellplatzthematik Weiterentwicklungspotenziale in einzelnen Wohnquartieren identifiziert hat.

Im Wohnquartier Dicker Busch I sind die ersten Umsetzungen im Bestand in Form von Dachgeschossausbauten, Dachaufstockungen, Anbauten, Überbauung von Parkplatzgrundstücken mit Neubauten sowie in Sonderfällen durch Ersatzneubauten anstelle von wirtschaftlich nicht mehr modernisierbaren Altbauten bereits fertiggestellt worden oder befinden sich in der Realisierung.

### Quartiersentwicklung im Berliner Viertel



Die Skulptur des Bären ist das Wahrzeichen des Berliner Viertels, das ab 1955 bis 1964 entstand.

Mit der geplanten Quartiersentwicklung im Berliner Viertel schlägt die gewobau nun ein weiteres Kapitel in einem zweiten Wohnquartier auf. Wie bei der behutsamen Vorgehensweise im Quartier Dicker Busch I soll auch im Berliner Viertel die Planung im Sinne einer doppelten Innenentwicklung erfolgen.

Dazu führen die Grundsätze u. a. vom Deutschen Institut für Urbanistik 2013 aus, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden Wohnquartieren nur dann empfohlen wird, wenn gleichzeitig der Bedarf der bestehenden und neuen Bewohner nach gut nutzbaren privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen durch eine Qualifizierung und Aufwertung angemessen großer Freiräume (inklusive angemessener Organisation mit Flächen für den ruhenden Verkehr) erreicht werden kann.

Ganz im Sinne der doppelten Innenentwicklung werden dabei zusätzlich zur Schaffung von dringend benötigtem modernem Wohnraum deshalb auch Außenanlagen im Quartier qualitativ und nachhaltig neu betrachtet und gestaltet/weiterentwickelt.

Damit können städtebauliche Defizite der rasanten Bautätigkeit der Nachkriegsjahre, wenn vorhanden und identifiziert, behoben und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden, indem die städtischen Flächenreserven nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf die urbanen Grünflächen neu entwickelt und gestaltet werden.



Hierbei wird die Großmodernisierung der Bestandsgebäude Georg-Treber-Str. 82-84 und 86-88 im 1. Bauabschnitt vorbereitet und der Umfang der dafür erforderlichen Bestandssanierungen mit einem Sanierungskonzept konkretisiert. Zur Entscheidungsfindung der geplanten Realisierung ab dem Jahr 2026 wurden städtebauliche Baumassenstudien erstellt. Dabei wurden Möglichkeiten der Aufstockung der Bestandsgebäude und der Nachverdichtung durch Neubauten, beispielsweise als Anbau oder Satellitengebäude, untersucht.

Als Zwischenergebnis werden die vollflächige Aufstockung des Bestands und optional Anbauten an die nördlich gelegenen Bestandsgebäude im nächsten Schritt mit den Behörden Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt der Stadt Rüsselsheim abgestimmt.

# Lagebericht

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Rüsselsheim am Main. Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet und verwaltet zum 31.12.2024 insgesamt 6.598 eigene Wohnungen in Rüsselsheim am Main sowie 1.964 gewerbliche und sonstige Einheiten wie Garagen, Pkw-Stellplätze und Gemeinschaftsunterkünfte für geflüchtete Menschen. Daneben betreibt sie alle sonstigen Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen. Insbesondere übernimmt sie Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Städtebaus, erwirbt und veräußert Grundstücke. Darüber hinaus stellt die gewobau Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes zur Verfügung. Weiterhin ist die gewobau im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages für die Verwaltung und Bewirtschaftung von 14 Wohnungen der Stiftung Alte Synagoge (SAS) tätig.

Als kommunales Unternehmen (bei 99,94 % Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main zum 31.12.2024) unterliegt die Gesellschaft bei Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze politischem Einfluss durch Magistrat und Stadtverordnetenversammlung. Der politische Raum bekennt sich einheitlich und parteiübergreifend unverändert deutlich zu seinem kommunalen Wohnungsunternehmen.

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

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Geschäftsjahr 2024 brachte erhebliche Herausforderungen mit sich. Weiterhin dominiert der anhaltende Ukraine-Konflikt die Energiepolitik der EU. Hinzu kommt der aktuelle Handelsstreit, der durch die neuerliche Zollpolitik der USA eine weltweite Wirtschaftskrise entfachen könnte. Auf Importe aus der EU sollen zukünftig Zölle in Höhe von 20 % erhoben werden. Diese Maßnahme dürfte erhebliche Auswirkungen auf die europäische Wirtschaft haben. Mit 2,2 % lag die Inflationsrate zwar unter dem Vorjahreswert, doch die Energiepreise und der Handelskrieg mit hohen Strafzöllen könnten die Preise weiter anheizen.

Das preisbedingte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % zurückgegangen. Die Wirtschaftsleistung sank somit im zweiten Jahr in Folge, so lag das BIP im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das laufende Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Das Ifo-Institut hat seine Prognose für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im laufenden Jahr auf ein Wachstum von 0,2 % gesenkt. Innenpolitisch könnte nach der Bundestagswahl und den abgeschlossenen Sondierungsgesprächen mit dem daraus resultierenden und verabschiedeten Sondervermögen durchaus ein neuer Schwung für die deutsche Wirtschaft entstehen. Laut Modellrechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft könnten jährliche Investitionen in die Infrastruktur von 50 Milliarden Euro über zehn Jahre hinweg die realen Gesamtinvestitionen bis 2034 um fast 7 % steigern. Die geplanten Erhöhungen für Verteidigungsausgaben dürften ebenfalls kurzfristig positive Auswirkungen auf das Bruttoinlandsprodukt haben.

Der Blick auf den deutschen Wohnungsbau zeigt leider auch in den kommenden Jahren eine anhaltende Talfahrt. So prophezeit beispielsweise die europäische Bauforschungsgruppe Euroconstruct jährlich schrumpfende

Fertigstellungszahlen bis in das Jahr 2027. Nach geschätzt 250.000 neuen Wohnungen im Jahr 2024 erwarten die Ökonomen im Jahr 2025 noch 205.000 Fertigstellungen und bis 2027 ein Absinken auf 165.000. Mit einem Einbruch des Wohnungsbaus um 44 % wäre Deutschland damit Schlusslicht im europäischen Vergleich. Die weiterhin hohen Baukosten, komplexe Genehmigungsverfahren und die fehlenden Anreize für Investitionen bremsen den Markt weiter aus. Um der anhaltenden Entwicklung entgegenzuwirken, gibt es durch den Zentralverband des deutschen Baugewerbes mehrere Vorschläge, um u. a. die energetischen Standards nicht noch weiter zu verschärfen, eine verlässliche, auskömmliche und vor allem planbare Förderpolitik für den Neubau und Sanierungen sicherzustellen und Landesbauordnungen endlich zu entschlacken und zu vereinfachen.



Im Jahr 2024 wurde in Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt. Laut Statistischem Bundesamt waren das 16,8 % weniger als noch in 2023. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bereits im dritten Jahr in Folge. Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbedingt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege nachließen, bleiben die Baupreise weiterhin auf einem konstant hohen Niveau und legten seit dem Jahr 2019 um 40 % zu. Die Investitionen in den Wohnungsbau sind weiter abgestürzt und im Vergleich zu den Gesamtbauinvestitionen mit einem Rückgang von 5 % sogar spürbar stärker. Das ist u. a. auf die stark steigenden Zinsen und erhöhten Baukosten zurückzuführen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen im Jahr 2024 rund 284 Mrd. Euro, das sind 61 % aller Bauinvestitionen. Insgesamt tragen die Bauinvestitionen mit einem Anteil von 11 % zum Bruttoinlandsprodukt bei.

Im Jahr 2025 dürften sich nach ersten Prognosen die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen und zwischen 1,1 % und 1,4 % nochmals zurückgehen. Durch die Rückgänge der letzten Jahre wird die Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung immer größer. Selbst wenn ab 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut 10 % unter dem Spitzenwert aus dem Jahr 2020.

Auch bei den Baufertigstellungen wurden 2024 rückläufige Zahlen ermittelt. Ein Minus von 17 %, schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen, wurden fertiggestellt. Der Rückgang wurde allerdings nicht noch deutlicher, da einige Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres den Einbruch abmilderten.

Gerade die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer schlechten Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht. Demnach können rund 6.000 Wohneinheiten (rund 20 %) nicht realisiert werden. Für 2025 liegt der Anteil an Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen der Unternehmen, bei über 12.000 Wohneinheiten und somit bei 40 %. Zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW können gar keine Wohnungen mehr bauen, in 2025 steigt dieser Anteil noch mal auf 70 % der GdW-Unternehmen an.

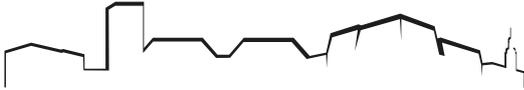
Auch bei den Modernisierungen der Bestände bedingen die Kostensteigerungen und das schwierige Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang bei den Aktivitäten. Es werden von ursprünglich rund 110.000 Wohnungen nur etwa 75.000 (68 %) vollständig modernisiert. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe und um die gesetzten Klimaziele nicht komplett abzuschreiben, müssen schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergriffen werden.

Der anhaltenden Wohnungsknappheit, allen voran im Rhein-Main-Gebiet, ist trotz der aktuellen Lage in der Bauwirtschaft weiterhin Rechnung zu tragen. Die Zahl der Mietinteressentinnen ist im Vergleich zu 2023 zwar leicht zurückgegangen, liegt aber zum Ende des Jahres 2024 immer noch bei rund 1.287 Mietinteressentinnen die bei der gewobau gelistet sind. So bleibt der Druck auf dem regionalen Wohnungsmarkt weiterhin hoch, sodass trotz der anhaltenden Rahmenbedingungen für die gewobau die Notwendigkeit besteht, weitere Neubauten zu erstellen und parallel auch die Bestandssanierungen voranzutreiben. Der immer schwieriger werdende Spagat zwischen wirtschaftlich vernünftigem Handeln auf der einen Seite und Verringerung der Wohnungsknappheit auf der anderen Seite bedeutet für die gewobau auch in den kommenden Jahren eine immense Kraftanstrengung.

## GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

### Immobilienbestand

Der von der gewobau bewirtschaftete Immobilienbestand gliederte sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt auf:



	2024	2023
Mietwohnungen	<b>6.598</b>	<b>6.527</b>
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung SAS	<b>14</b>	<b>14</b>
gewerbliche Einheiten	<b>36</b>	<b>31</b>
Garagen/Stellplätze	<b>1.928</b>	<b>1.684</b>
sonstige Einheiten	<b>113</b>	<b>91</b>

Von den 6.598 Mietwohnungen sind 2.057 öffentlich gefördert, das entspricht weiterhin einem prozentualen Anteil von 31 %, also rund einem Drittel des Bestandes. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich in den nächsten Jahren jedoch reduzieren, da viele bestehende Belegungs- und Mietpreisbindungen sukzessive auslaufen. Eine Möglichkeit, diesen Trend zu stoppen, ist, die vorhandenen Belegungsbindungen zu verlängern oder weiterhin in großem Umfang öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. In Anbetracht der nochmals deutlich gestiegenen Baupreise bleiben Neubaumaßnahmen als Einzelfallentscheidungen zu prüfen. Sie sind abzuwägen unter Berücksichtigung der Finanzierungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

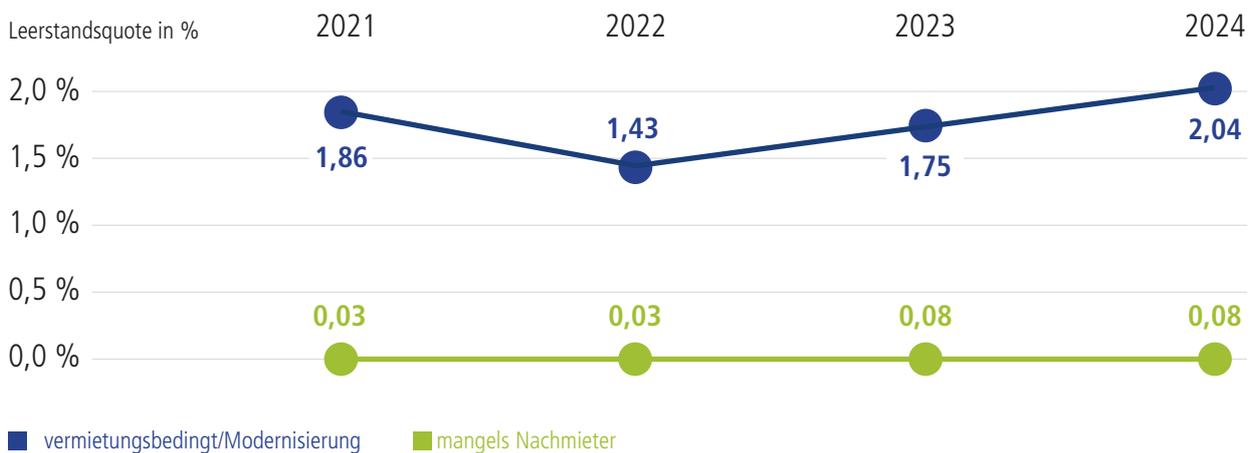
Im Jahr 2024 wurden 22 seniorengerechte Wohnungen im Hessenring 43 fertiggestellt, von denen 7 Wohnungen öffentlich gefördert sind.

Hinzu kamen weitere Fertigstellungen in der Moritz-von-Schwind Str. 11 mit 24 Wohnungen und im Masurenweg 9 eine 3-zügige Kindergrube mit weiteren 18 geförderten Familienwohnungen. Durch einen Ankauf in der Marktstr. 29 erhöhten 7 Wohnungen den Bestand der gewobau.

## Geschäftsentwicklung Vermietung

### Leerstand

Am 31.12.2024 standen insgesamt 140 Wohnungen leer (i. Vj. 119). Der Leerstand mangels Nachmieter betraf wie im Vorjahr lediglich 5 Wohnungen. 78 Wohnungen konnten wegen Durchführung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die Vermietung gegeben werden. Weitere 46 Wohnungen standen aufgrund geplanter Modernisierungen leer. Zusätzlich standen 8 Wohnungen wegen Mietvertragsvorbereitungen leer. Die gesamte Leerstandsquote bei Wohnungen betrug zum 31.12.2024 2,12 %.



### Die Fluktuation und das Neuvermietungsgeschäft stellen sich wie folgt dar:

2024 verringerte sich die Zahl der Auszüge leicht gegenüber den Kündigungen des Vorjahres. Waren es im Vorjahr 406 Mietparteien, so wurden bis zum 31.12.2024 394 Auszüge verzeichnet. 28,43 % der bearbeiteten Kündigungen sind auf einen Umzug innerhalb der gewobau zurückzuführen. 1.287 Mietinteressenten waren zum Jahresende 2023 bei der gewobau registriert. Rund die Hälfte davon bewerben sich auf 4- und Mehrzimmerwohnungen. Im Vorjahr waren es 1.399 Mietinteressenten zum Jahresende. Insgesamt haben 416 Haushalte bei der gewobau im Geschäftsjahr 2024 eine Wohnung neu angemietet (Vj. 386).

### Mietenentwicklung

Die durchgeführten Mieterhöhungen der gewobau führten bis zum 31.12.2023 zu einer Einnahmensteigerung in Höhe von 2,46 %. Das entspricht rund 1.048 T€. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr weiter angestiegen, von 7,41 Euro auf 7,60 Euro/qm/Monat. Im freifinanzierten Wohnungsbestand beträgt die durchschnittliche Grundmiete 8,29 Euro/qm (Vorjahr: 8,05 Euro/qm), im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt diese bei 6,22 Euro/qm (Vorjahr: 6,08 Euro/qm).

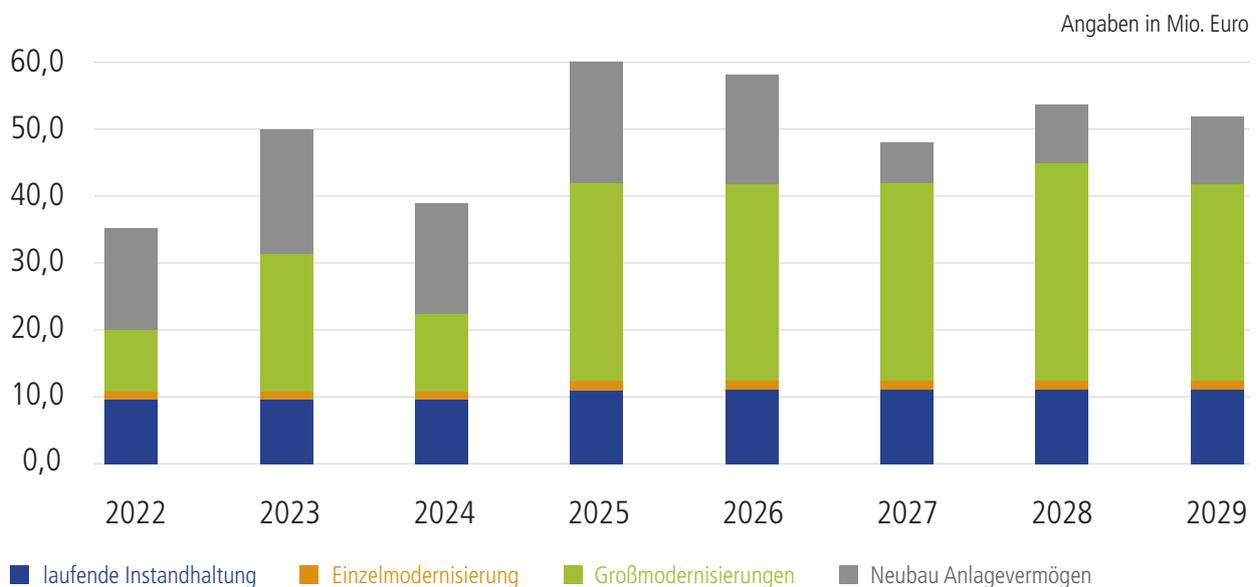


## Investitionen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

- ▶ Neubau Hessenring 43
- ▶ Neubau Moritz-von-Schwind-Straße 11
- ▶ Neubau Masurenweg 9
- ▶ Energetische Modernisierung im Hasengrund 70-72
- ▶ Energetische Modernisierung Ernst-Barlach-Str. 25-29
- ▶ Energetische Modernisierung Georg-Treber-Str. 69-71
- ▶ Energetische Modernisierung Georg-Treber-Str. 73-77
- ▶ Energetische Modernisierung Georg-Treber-Str. 83-85

Zum Bilanzstichtag im Bau befanden sich die Neubaumaßnahmen Moritz-von-Schwind-Str. 27, hier entstehen 23 neue Wohneinheiten, das Appartementhaus in der Taunustr. 7 mit insgesamt 9 geförderten 1,5 Zimmer Wohnungen, sowie die Satellitenanbauten im Hessenring 16-38, die im Laufe des Jahres 2025 bezogen werden.



Neubauprojekt Mehr-Generationen-Wohnen: Moritz-von-Schwind-Str. 11 in Haßloch-Nord (Wohnen an der Bonhoeffer Gemeinde)

## Mittel- und langfristige Wirtschaftsplanung

Die gewobau hat im Dezember 2024 einen mittelfristigen Wirtschaftsplan bis 2029 aufgestellt. Dieser wird aktuell aktualisiert und voraussichtlich im Juni 2025 final überarbeitet. In dem Zeitraum zwischen 2025 und 2029 werden voraussichtlich rund 270 Mio. Euro investiert. Davon fallen rund 56 Mio. Euro für Neubauten und die damit verbundene Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an. Für energetische Großmodernisierungen im Bestand sind ca. 150 Mio. Euro in der Planung veranschlagt. Zudem kommen rund 64 Mio. Euro für die Instandhaltung des Immobilienbestandes hinzu.

Aufgrund der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen wie des starken Baukosten- und Zinsanstiegs, der Verfügbarkeit von Handwerkern und Planungsbüros, anhaltender Lieferschwierigkeiten bei Bauprodukten sowie des Wegfalls von Fördermitteln in Verbindung mit den deutlich gestiegenen Energiepreisen beschäftigt sich die gewobau bereits seit Mitte 2022 damit, die künftigen Investitionen stärker am energetischen Bereich auszurichten. Diese beschlossene Umkehr des Kapitaleinsatzes wird durch die Unbeständigkeit der Fördermittellandschaft erneut auf den Prüfstand gestellt, da für angemeldete und geplante Modernisierungsprojekte nach Rückmeldung aus dem zuständigen Ministerium keinerlei Mittel genehmigt wurden.

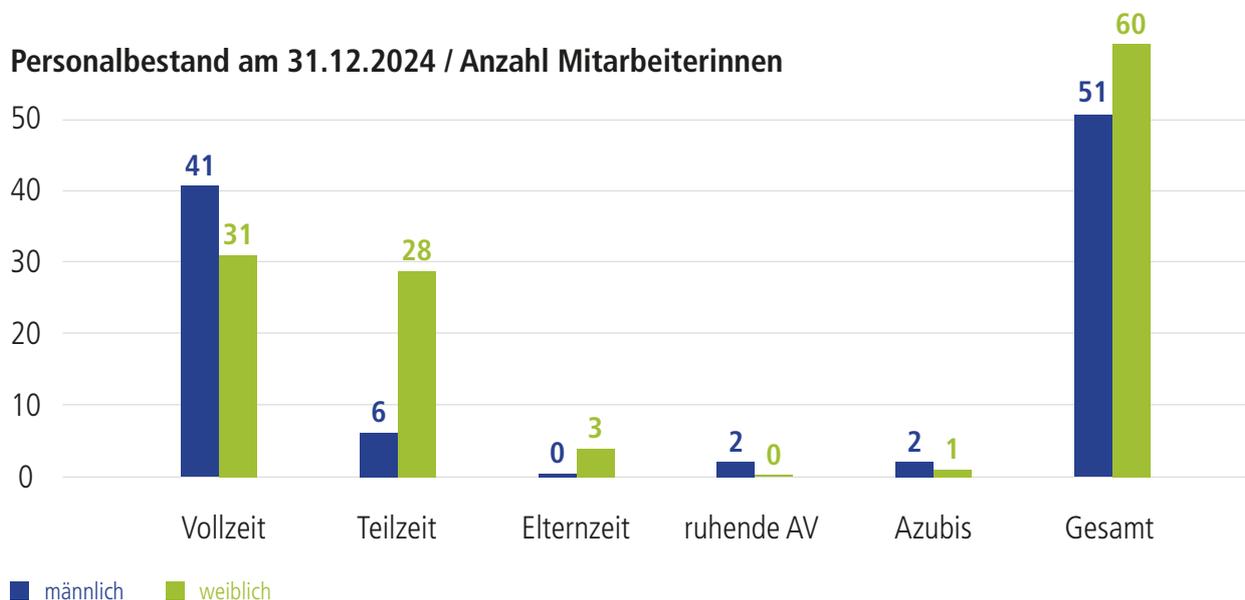
In der Vergangenheit flossen 2/3, also ein Großteil der Investitionen, in den Neubau und rund 1/3 in die Sanierung des Bestandes. Das langfristige Ziel wird es allerdings sein, das aktuelle Verhältnis umzukehren, denn nur durch diese Erhöhung der Sanierungsquote von aktuell 1 % auf dann 2,5 % wird es möglich sein, die Klimaneutralität des Wohnungsbestandes bis 2045 zu erreichen. Die aktuelle Wirtschaftsplanung aus Dezember 2024 zeigt diese Umkehr bereits hinsichtlich der Kostenverteilung der anvisierten 270 Mio. Euro Investitionen.

## PERSONAL / AUSBILDUNG / ORGANISATION

### Personal

Zum 31.12.2024 waren bei der gewobau 111 Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren 106 Personen aktiv in der gewobau tätig (inklusive der drei Auszubildenden). Von den aktiven Beschäftigten arbeiteten 72 Beschäftigte in Vollzeit und 34 Beschäftigte in Teilzeit. Damit erhöhte sich der Anteil der Vollzeitstätigen um 4, während in den vergangenen Jahren der Anteil der Teilzeitbeschäftigten stetig stieg. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Mitarbeiterzahl um 1 Person, die Zahl der aktiv Beschäftigten blieb jedoch gleich. Grund hierfür ist, dass eine Mutter aus der Elternzeit nicht zur gewobau zurückkehrte. Dem Regiebetrieb waren zum Stichtag unverändert 10 Mitarbeiter\*innen zugeordnet. 3 junge Menschen werden zudem bei der gewobau zu Immobilienkaufleuten ausgebildet.

### Personalbestand am 31.12.2024 / Anzahl Mitarbeiterinnen



## Klimabilanz 2023

Bereits für das fünfte Jahr in Folge konnte mit Hilfe der Werkzeuge der Initiative Wohnen.2050, eine umfassende CO<sub>2</sub>- Bilanz erstellt werden. Diese Bilanz berücksichtigt sowohl den Energieverbrauch aller bestehenden Gebäude als auch des Verwaltungsgebäudes und des Fuhrparks. Die Emissionen der Bestandsgebäude und des Verwaltungsgebäudes entstehen ausschließlich durch den Heizenergieverbrauch, da die gewobau Ökostrom nutzt, der in der Bilanz als klimaneutral betrachtet wird.



Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist vor allem deshalb beachtlich, da die gewobau weiterhin Neubautätigkeiten sowie Aufstockungen und Nachverdichtungen betreibt, wodurch die Anzahl der Wohnungen im Bestand der gewobau stetig wächst. Auch wenn Neubauten und sanierte Objekte deutlich effizienter sind, bilden sie dennoch zusätzliche Emittenten. So ist die Wohnfläche der Bestandsgebäude durch Zuwachs im Vergleich von 2019 zu 2023 von 436.522 qm auf 455.815 qm um etwa 4,4 % gewachsen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen konnten zwischen 2019 und 2023 um ganze 18,14 % pro m<sup>2</sup> Wohnfläche reduziert werden, von 30,9 auf 25,3 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu reduzieren, werden vor allem energetische Sanierungen des Bestands mit schlechteren Energieeffizienzklassen forciert. Dabei steht insbesondere die Erreichung von Niedertemperaturfähigkeit der Gebäude sowie der Tausch der Heizungsanlagen auf klimafreundlichere oder klimaneutrale Alternativen im Fokus. Zusätzlich sorgt ein Rahmenvertrag mit den Stadtwerken für einen beschleunigten Ausbau von PV-Anlagen auf Bestandsgebäuden.

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz für das Jahr 2024 wird erst erstellt werden können, wenn alle Betriebskostenabrechnungen mit den entsprechenden Verbrauchsdaten vorliegen. Dies wird voraussichtlich im 3. Quartal 2025 möglich sein und im Geschäftsbericht des folgenden Jahres veröffentlicht werden.

## Digitalisierungsvorhaben

Anfang des Jahres 2025 ging die neue Mieter-App der gewobau Rüsselsheim an den Start. Zukünftig können zahlreiche Mieterbelange über die neue Digitalisierungsplattform abgewickelt werden, u. a. Reparaturmeldungen oder Anträge auf Modernisierungen. Die Mieter können zudem ihre Mietvertragsdaten digital einsehen. Zurzeit haben sich bereits rund 1.400 Mieter für die neue App registriert.

Mitte dieses Jahres wird zudem der bereits implementierte digitale Rechnungsworkflow auch für die beiden großen Bereiche der Instandhaltung und Wohnungswirtschaft freigegeben und erweitert, sodass in einem letzten Schritt noch das laufende Baubuch in die neue digitale Rechnungsabwicklung implementiert werden muss. Dies ist für das 2. Halbjahr 2025 geplant.

## Digitale Neuerungen

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

## BETEILIGUNGEN

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

Das Tätigkeitsfeld der TDG als 100%ige Tochter der gewobau erstreckt sich auf die Erbringung von Dienstleistungen für die gewobau. Die Tätigkeiten werden überwiegend im Bereich der Hausmeistertätigkeiten wie u. a. Reinigungen erbracht. Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Personalbestand der TDG auf 16 hauptamtliche und 24 nebenamtlich Beschäftigte verändert. Zudem besteht eine Kooperation mit der Solvere gGmbH (Werkstatt für Behinderte), die ebenfalls 7 Saubermacher stellt. Die Gesellschaft führt seit 2013 auch die Geschäftsbesorgung für die Hans Reichardt-Stiftung sowie für den Regionalpark Rhein-Main Süd-West GmbH durch.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TDG beeinflussen könnten, sind in absehbarer Zukunft nicht erkennbar. Die Finanzlage des Unternehmens ist solide. Die TDG war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zwischen der TDG und der Muttergesellschaft gewobau besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Eine Gewinnabführung wird für das Geschäftsjahr 2024 nicht erfolgen. Es wird nach § 2 Absatz 2 des Gewinnabführungsvertrages agiert, sodass das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2024 nicht konsolidiert wird.

### **Übernahme der Firma Stippler GmbH**

Die Tochtergesellschaft TDG Technik- und Dienstleistungs GmbH übernahm zum 01.01.2023 das Rüsselsheimer Malerunternehmen Georg Stippler GmbH zu 100 %. Laut Gesellschafterbeschluss wurde die Stippler GmbH im März 2024 in die TDG Bauleistungen GmbH umbenannt und wird seit 15.04.2024 auch so im Handelsregister geführt. Derzeit beschäftigt das Malerunternehmen 15 Mitarbeitende. Das Ziel der Übernahme ist es, in den kommenden Jahren vordringlich Gebäudedämmungen im eigenen Bestand auszuführen. Zudem können u. a. in Treppenhäusern und Tiefgaragen zusätzliche Malerarbeiten ausgeführt werden. Darüber hinaus kann die Stippler GmbH u. a. auch bei der Beseitigung von Schimmelschäden und Versicherungsschäden (Bautrocknung) eingesetzt werden. Durch diese Kooperation und die daraus resultierende bessere Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen soll die energetische Sanierung der Wohnungsbestände vorangetrieben werden.



Aus dem Malerfachbetrieb Georg Stippler GmbH wurde die TDG Bauleistungen GmbH

### **Minderheitsbeteiligung – Firma EAD Main-Kinzig GmbH**

Zudem ist eine Übernahme von 26 % der Anteile an der Firma EAD Main-Kinzig GmbH erfolgt. Die EAD ist in den Geschäftsbereichen Erbringung von Energieabrechnungsdienstleistungen, Rauchwarnmelderservice sowie Zählerservice tätig.

## ERTRAGSLAGE

### Ertragslage geordnet

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 6.567.406,85 Euro (Vorjahr 7.386.299,95 Euro) erzielt. Der nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht gewählte ursprüngliche Planansatz aus 2024 in Höhe von 5.487.600,00 Euro wurde im Geschäftsjahr 2024 zunächst auf 5.120.100,00 Euro und dann nochmals auf 6.511.200,00 Euro aktualisiert. Somit liegt das Ergebnis nahezu im Planansatz. Die wesentlichsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, wurden in folgender Tabelle zusammengefasst:

In TEUR	Ist 2023	Plan 2024	Ist 2024	Plan 2025
Umsatzerlöse gesamt	<b>58.671</b>	<b>59.955</b>	<b>61.522</b>	<b>63.090</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	<b>43.311</b>	<b>43.491</b>	<b>45.225</b>	<b>45.370</b>
Instandhaltungsaufwendungen	<b>10.980</b>	<b>11.500</b>	<b>11.028</b>	<b>12.702</b>
Personalaufwand	<b>7.900</b>	<b>8.327</b>	<b>8.133</b>	<b>9.321</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	<b>11.327</b>	<b>12.126</b>	<b>12.287</b>	<b>12.051</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>3.637</b>	<b>3.457</b>	<b>3.839</b>	<b>4.132</b>
Jahresüberschuss	<b>7.386</b>	<b>6.511</b>	<b>6.567</b>	<b>5.942</b>

Die Umsatzerlöse wurden in diesem Jahr um 1.567 TEUR überschritten. Dies lag hauptsächlich an einer deutlicheren Bestandserhöhung sowie den höheren Mieterträgen als geplant. Die positive Mietenentwicklung im Jahr 2024 ist bei den Umsatzerlösen aus Mieten zu erkennen. Die gewobau hat im Jahr 2024 eine leichte Erhöhung bei den Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung zu verzeichnen. Die Schlagzahl ist weiterhin auf einem konstant hohen Niveau. Die Abschreibungen befinden sich nahezu im Plan. Durch die Verlängerung von Restnutzungsdauern bei fertiggestellten Modernisierungen konnten rund 320 TEUR an AfA-Aufwand eingespart werden. Der Personalaufwand liegt leicht unter Plan. Gründe waren u. a. Langzeiterkrankte im Unternehmen sowie Nichtbesetzungen von Planstellen. Die Zinsaufwendungen sind erstmals seit Jahren in Summe deutlich um 382 TEUR über dem Plan, hier kommen die höheren Kapitalmarktzinsen bei Umschuldungen und Neufinanzierungen deutlich zum Tragen. Das Spartenergebnis für die Geschäftsbesorgung der Stiftung Alte Synagoge, ausgewiesen als Ergebnis aus verwaltungsmäßiger Betreuung, ist weiterhin defizitär und weist einen Verlust von -43,3 TEUR aus (Vorjahr -45,1 TEUR).

Die 100%ige Tochtergesellschaft Technik und Dienstleistungs-GmbH (TDG) erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 190.119,36 Euro. Auch in diesem Jahr wird aus wirtschaftlichen Gründen, u. a. wegen des Ankaufs eines neuen Grundstücks für die Erweiterung der Betriebsstätte, das Ergebnis nicht an die gewobau abgeführt. Zusammen mit den verrechneten anteiligen Verwaltungsaufwendungen weist das Spartenergebnis für die Tochtergesellschaft TDG in diesem Jahr deshalb erneut ein negatives Ergebnis von -147.608,53 Euro aus. Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

	2021	2022	2023	2024
Eigenkapitalrentabilität (%)	<b>5,55</b>	<b>6,08</b>	<b>6,03</b>	<b>5,09</b>
Gesamtkapitalrentabilität (%)	<b>2,42</b>	<b>2,62</b>	<b>2,56</b>	<b>2,34</b>

### Ergebnis deutlich positiv

Die gewobau hat im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 6.567.406,85 Euro erzielt. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, 6.500.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 264.315,89 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Ergebnisverwendung des Jahresüberschusses zeigt folgende Tabelle:

Ergebnisverwendung (in Euro)	2024	2023
Jahresüberschuss	6.567.406,85	7.386.299,95
Gewinnvortrag	196.909,04	310.609,09
Einstellung in Gewinnrücklage	0,00	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	7.500.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>264.315,89</b>	<b>196.909,04</b>

## VERMÖGENSLAGE

### Vermögenslage solide und geordnet

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

Vermögensstruktur	31.12.2024 (EUR)		31.12.2023 (EUR)	
Anlagevermögen	416.040.219,61	93,57 %	395.290.112,52	91,69 %
Umlaufvermögen/RAP	28.575.625,44	6,43 %	35.818.548,48	8,31 %
Gesamtvermögen	444.615.845,05	100,00 %	431.108.661,00	100,00 %
Fremdmittel und Rückstellungen	311.213.528,43		304.141.696,56	
Abgrenzungsposten	4.369.800,73		4.501.855,40	
Reinvermögen am Jahresende	129.032.515,89		122.465.109,04	
Reinvermögen am Jahresanfang	122.465.109,04		114.728.809,09	
<b>Erhöhung Reinvermögen</b>	<b>6.567.406,85</b>	<b>5,36 %</b>	<b>7.386.299,95</b>	<b>6,44 %</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 13.507 erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen abzüglich der angefallenen Abschreibungen und Grundstücksabgänge im Saldo um TEUR 20.750,1. Das Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten verringerte sich hingegen um insgesamt TEUR 7.242,9. Dies ist hauptsächlich auf die flüssigen Mittel zurückzuführen, die sich um TEUR 8.882,6 reduzierten. Wohingegen die Vorräte (durch die Bestandserhöhung) sich um TEUR 775,1 erhöht haben.

Die Erhöhung der Fremdmittel, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 6.939,8 resultiert im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich aus den erhöhten Verbindlichkeiten insgesamt. So sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 7.277,8 gestiegen und die Verbindlichkeiten aus Vermietung um TEUR 575,2.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen hingegen sind um TEUR 119,8 nur leicht angestiegen im Vergleich zum Vorjahr. Nahezu konstant hingegen bleiben die sonstigen Verbindlichkeiten bei TEUR 463,4. Die sonstigen Rückstellungen sanken leicht um TEUR 199,9. Dies lag hauptsächlich an den niedrigeren unterlassenen Instandhaltungen nach § 249 Abs. 2 HGB und den Rückstellungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt und abgerechnet werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich hingegen im Vergleich zum Vorjahr nochmals reduziert, und zwar um TEUR 544,5.

## FINANZLAGE

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2024 war unverändert sehr gut. Die finanziellen Verpflichtungen konnte das Unternehmen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von 8,3 Mio. Euro waren zwei Landesbaudarlehen in Gesamthöhe von 1,4 Mio. Euro bereits abgeschlossen, die für die Bauvorhaben Hessenring 43 und Hessenring 32a vorgesehen, jedoch bislang nicht abgerufen worden waren. Mit Datum vom 9. Oktober 2024 wurde der gewobau von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit erneut bestätigt.

Zur Beurteilung der Finanzlage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

	2021	2022	2023	2024
Jahrescashflow in TEUR Jahresergebnis + Abschreibungen / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	<b>17.005,4</b>	<b>18.485,3</b>	<b>18.713,6</b>	<b>18.854,0</b>
Eigenkapitalquote (%)	<b>27,42</b>	<b>27,96</b>	<b>28,41</b>	<b>29,02</b>
dynamischer Verschuldungsgrad	<b>14,95</b>	<b>14,18</b>	<b>14,47</b>	<b>14,72</b>

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Erläuterungen der zur Steuerung der Gesellschaft verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren sind in der Berichterstattung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten. Zur Steuerung werden insbesondere folgende finanzielle Leistungsindikatoren verwendet:

**Ertragslage: Eigenkapitalrentabilität und Jahresergebnis**

**Vermögenslage: Anteil des Anlagevermögens**

**Finanzlage: Jahrescashflow, Eigenkapitalquote und dynamischer Verschuldungsgrad**

## NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Fluktuation und Leerstand

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

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### PROGNOSEBERICHT

#### Positive Geschäftsprognose

Für das Geschäftsjahr 2025 wird nach der im Winter 2024 aufgestellten mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 5,9 Mio. Euro gerechnet. Die gemäß Prognose erwartete Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren stellt sich folgendermaßen dar:

- ▶ Die Eigenkapitalrentabilität wird sich leicht verschlechtern.
- ▶ Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme wird sich ungefähr auf Vorjahresniveau bewegen.
- ▶ Der Jahrescashflow wird sich verringern.  
Die Eigenkapitalquote und der dynamische Verschuldungsgrad werden leicht sinken.
- ▶ Die gewobau Rüsselsheim wird in den kommenden Jahren aufgrund der Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer und der damit gesetzlich vorgeschriebenen Klimaneutralität die Bemühungen zur energetischen Sanierung im Bestand weiterhin hoch halten.
- ▶ So werden im kommenden Geschäftsjahr insgesamt an sieben unterschiedlichen Standorten bei rund 300 Wohnungen weitreichende energetische Sanierungen vorgenommen, weitere Sanierungen sind in diesem Zeitraum bereits in der Vorplanung.  
Neben weiteren Sanierungen von Heizungsanlagen sowie dem stetigen Austausch alter Fenster führt dies zu deutlichen CO<sub>2</sub>-Einsparungen.
- ▶ Durch die weiterhin hohe Nachfrage an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet werden die hohen Investitionen auch im Jahr 2025 nahtlos weitergeführt. Aktuell befinden sich noch zwei Vorhaben in der Bauphase, die voraussichtlich im Laufe des Jahres 2025 fertiggestellt werden.  
Hier entstehen mit dem 2. BA im Hessenring durch die Satelliten-Anbauten und Aufstockungen zusätzlich 54 Wohnungen. Weitere 27 seniorengerechte Wohnungen werden durch den Ersatzneubau in der Moritz-von-Schwind-Str. 27 entstehen.
- ▶ Die gewobau plant somit, im nächsten Jahr rund 47 Mio. Euro in den Neubau und die Modernisierung des Bestandes zu investieren.

## RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

Das bei der gewobau implementierte Risikomanagementsystem wurde im 1. Halbjahr 2023 in der Unternehmenssteuerungs-Software avestategy auf den aktuellen Stand gebracht. Im regelmäßigen Turnus wurden die identifizierten 60 Einzelrisiken aus den Beobachtungsbereichen Immobilienwirtschaft, Wohnungsmarkt, Personal, Recht und Finanzierung nach ihrer Schadenshöhe und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Die gewobau hat nahezu für alle Einzelrisiken entsprechende Gegenmaßnahmen definiert. In der Vergangenheit wurden lediglich für die Top-Risiken Gegenmaßnahmen festgehalten. Zusätzlich wurden ausgewählte Risikokennzahlen definiert und aktualisiert, diese sollen bei den am meisten genannten Risiken tendenzielle Veränderungen aufzeigen, um nach Möglichkeit entsprechend gegensteuern zu können. Die Auswertungen werden auch zukünftig im Kreise des Risikokomitees regelmäßig (zweimal jährlich) erörtert und die Ergebnisse der Risikoabwehr oder -vermeidung werden einmal jährlich dem Aufsichtsrat präsentiert.

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

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

## RISIKOBERICHT

Mögliche Risiken für den zukünftigen Geschäftslauf liegen unter Gesichtspunkten der aktuell weiter anhaltenden globalen Krisen bei der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie auf möglichen Kostensteigerungen und den damit verbundenen Verzögerungen geplanter Einnahmen. Durch die weiterhin anfallenden Kostensteigerungen in nahezu allen Sektoren ist festzustellen, dass auch im Baugewerbe die Baustoffpreise zwar weiter steigen, aber nicht mehr in dem Maße wie in den beiden Jahren zuvor. Trotz der Kostendynamik stellte die gewobau Rüsselsheim allerdings im vergangenen Geschäftsjahr eine leichte Entspannung bei einigen Ausschreibungsergebnissen fest. Die Bauabteilung arbeitet stetig daran, den Baukostensteigerungen, u. a. durch Planungsoptimierungen oder Baustoffwechsel, entgegenzuwirken. Am Finanzmarkt hat sich hingegen das Zinsniveau stabilisiert, sodass die Gesellschaft kurzfristig mit keinen negativen Auswirkungen auf die Ertragskraft der Gesellschaft rechnet. Die weiter steigenden Energiekosten und damit steigenden umlagefähigen Betriebskosten führen zu höheren Belastungen der Mieter und könnten zu vermehrten Ausfällen von Mietforderungen führen. Hinzu kommen vermehrt gesetzliche Auflagen, wie u. a. das bestehende Wachstumschancengesetz. Es bleibt abzuwarten, wie sich die klimapolitischen Ziele der neuen Bundesregierung auf die Anforderungen und Vorgaben für die Gesellschaft auswirken, gerade im Hinblick auf mögliche Fördertöpfe zur Bestandsmodernisierung.

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

### **Baukosten/baurechtliche Anforderungen**

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

### **Finanzierung**

Im Berichtsjahr sind die Zinsen für Fremdkapital überwiegend konstant geblieben und stagnieren aktuell. Eine weitere Bewegung nach oben zeichnet sich eher nicht ab. Das Risiko stark steigender Zinsen ist somit zurückgegangen, könnte sich aber je nach Entwicklung mittel- bis langfristig wieder zu einem höheren Risiko darstellen. Hierbei spielt in der Regel auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eine nicht unerhebliche Rolle. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen von im Allgemeinen 10 bis 30 Jahren abzusichern.

### **Leerstand**

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

### **Mietausfälle**

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

### **Auswirkungen auf die Prognose**

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

### **Bestandsgefährdende Risiken**

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

## CHANCENBERICHT

### **Vermietung**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgünstigen Segment, ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt im Stadtgebiet Rüsselsheim nach wie vor groß. Bislang können vermietbare Wohnungen bei Mieterwechseln nachfragebedingt in der Regel ohne nennenswerte Leerstandszeiten neu belegt werden. Längere Zeit leerstehende Wohnungen sind in der Regel durch notwendige, teils umfangreiche Sanierungsmaßnahmen begründet. Dadurch erwartet man mittelfristig einen Rückgang der Leerstandsquote. Die Gesellschaft versucht, durch regelmäßige Mieterhöhungsrunden im gesetzlichen Rahmen sowie bei Neuvermietungen die Mieten an das ortsübliche Niveau anzupassen. Dabei wird jedoch stets der soziale Auftrag im Auge behalten. Bei Neubauten wird der Mietzins sowohl unter Abwägung sozialer als auch wirtschaftlicher Interessen festgelegt. Hierdurch kann die Gesellschaft die Ertragslage unter Umständen deutlich verbessern.

### **Energetische Modernisierung/Aufstockung**

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

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

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

## ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

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

## RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

### **Aktive Finanzinstrumente**

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

### **Passive Finanzinstrumente**

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

Rüsselsheim am Main, 02. Mai 2025



Die Geschäftsführung, Torsten Regenstein



oben: Ehrung der jahrgangsbesten Auszubildenden zur Immobilienkauffrau Rebecca Ruf, gewobau Rüsselsheim (2. von links), beim Verbandstag in Ludwigshafen

links: Energieberater Otto Busch und gewobau-Beraterin Meral Güler beim Tag der offenen Tür des Städtedervice Raunheim Rüsselsheim

unten (v .l. n. r.): Architekten Hendrik und Cilia Tovar, Arno Rothacker (FFM-Architekten), Prokurist Thomas Steininger und Joshua Hensel (Bauherrin gewobau Rüsselsheim) nehmen den 4. Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau von Minister Kaweh Mansoori entgegen.



# Bilanz

zum 31. Dezember 2024

ANLAGEVERMÖGEN	Aktiva EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			229.992,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	317.894.875,70		304.169.937,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.345.333,56		63.707.342,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.296.509,87		5.296.509,87
Grundstücke mit Bauten Dritter	2.518,11		2.518,11
Bauten auf fremden Grundstücken	18.216,00		20.349,00
Anderer Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.143,00		118.328,00
Anlagen im Bau	15.634.659,71		19.354.127,50
Bauvorbereitungskosten	364.054,66		1.183.018,92
Geleistete Anzahlungen	0,00	412.709.310,61	303,67
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.203.000,00		1.203.000,00
Beteiligungen	4.685,00	3.207.685,00	4.685,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT:</b>		<b>416.040.219,61</b>	<b>395.290.112,52</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	17.069.236,02		16.301.063,41
Andere Vorräte	13.477,75	17.082.713,77	6.516,25
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.997.610,25		1.479.191,35
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.626,69		20.735,09
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	15.881,54		25.125,19
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	672.414,98		72.470,79
Sonstige Vermögensgegenstände	522.789,87	3.240.323,33	778.278,34
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		8.248.907,25	17.131.486,97
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:</b>		<b>28.571.944,35</b>	<b>35.814.867,39</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.681,09	3.681,09
<b>BILANZSUMME</b>		<b>444.615.845,05</b>	<b>431.108.661,00</b>

# Bilanz

zum 31. Dezember 2024

EIGENKAPITAL	Passiva EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		16.418.200,00	16.418.200,00
<b>Kapitalrücklagen</b>		350.000,00	350.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Bauerneuerungsrücklage	89.000.000,00		82.500.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	112.000.000,00	23.000.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	196.909,04		310.609,09
Jahresüberschuss	6.567.406,85		7.386.299,95
Einstellungen in Rücklagen	6.500.000,00	264.315,89	7.500.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT:</b>		<b>129.032.515,89</b>	<b>122.465.109,04</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	379.464,00		459.212,00
Steuerrückstellungen	102.613,39		727.987,88
Sonstige Rückstellungen	2.191.071,35	2.673.148,74	2.391.037,06
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	253.035.757,65		245.757.925,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.539.301,00		25.083.772,09
Erhaltene Anzahlungen	20.312.730,14		19.764.238,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.456.320,61		1.881.157,16
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.732.866,15		7.613.091,28
Sonstige Verbindlichkeiten	463.404,14		461.867,34
davon aus Steuern:	136.932,42		122.685,82
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	25.798,29	308.540.379,69	9.675,82
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.369.800,73	4.503.263,40
<b>BILANZSUMME</b>		<b>444.615.845,05</b>	<b>431.108.661,00</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

UMSATZERLÖSE	2024 EUR	EUR	Vorjahr EUR
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	61.307.714,21		58.470.779,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
b) aus Betreuungstätigkeit	214.706,87		200.355,07
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
<b>Gesamt</b>	<b>61.522.421,08</b>		<b>58.671.134,36</b>
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)	768.172,61		1.303.839,38
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.609.399,01		1.601.604,11
Sonstige betriebliche Erträge	1.478.167,10		1.148.027,23
	65.378.159,80		62.724.605,08
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	28.242.341,10		27.055.614,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	0,00		0,00
	28.242.341,10		27.055.614,20
<b>Rohergebnis</b>	<b>37.135.818,70</b>		<b>35.668.990,88</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
a) Löhne und Gehälter	6.424.976,55		6.229.840,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.707.635,29		1.669.898,73
davon für Altersversorgung 543.927,27 Euro im Vorjahr 485.687,19 Euro	8.132.611,84		7.899.739,49
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.286.634,17		11.327.334,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.283.664,75		3.143.608,25
Erträge(+)/Aufwendungen(-) aus Gewinnabführungsverträgen	0,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	181,42		260,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	189.034,62		156.127,45
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.838.610,27		3.636.944,77
davon aus Aufzinsung 6.137,00 Euro im Vorjahr 11.508,00 Euro			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	138.709,68		377.108,86
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.644.804,03</b>		<b>9.440.642,92</b>
Sonstige Steuern	2.077.397,18		2.054.342,99
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>6.567.406,85</b>		<b>7.386.299,95</b>
Gewinnvortrag	196.909,04		310.609,09
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00		7.500.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>264.315,89</b>		<b>196.909,04</b>

# Anhang zum Jahresabschluss

per 31.12.2024

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zu Grunde. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JABschWUV). In diesem Zusammenhang wurden die Vorjahreswerte angepasst.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.  
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Da alle ggf. einzubeziehenden Tochterunternehmen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung ( § 296 Abs. 2 HGB) sind, wird auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses verzichtet.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 5,00 % bis 33,33 %.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten bestehen aus Fremdkosten und Eigenleistungen. Grundsteuern und Bauzeitinsen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie Bauten auf fremden Grundstücken nach der Restnutzungsdauer Methode unter Zugrundelegung folgender Gesamtnutzungszeiten bzw. Abschreibungssätze:

errichtet oder erworben:	bis 31.12.1990	ab 01.01.1991
a) erworbene Altbauten	50 Jahre	50 Jahre
b) Wohnbauten	80 Jahre	2 % linear
4 Wohngebäude		1,25 % degressiv
36 Wohngebäude		1,25 % linear
1 Heizhaus		1,25 % linear
c) gewerblich genutzte Bauten	50 Jahre	2 % linear
d) Garagen	33 Jahre	2 % linear
e) Garagen auf ehemals fremden Grundstücken (das Grundstück wurde 2000 erworben)	-	4 % linear
f) Bauten auf fremden Grundstücken	-	5 % linear
g) Fotovoltaikanlagen	-	5 % linear
h) Parkdecks	50 Jahre	2 % linear
i) Gemeinschaftsunterkünfte	-	33 Jahre
j) Kita	-	3 % linear

- ▶ Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 4,17 % bis 33,33 % abgeschrieben.
- ▶ Angeschaffte Wirtschaftsgüter bis 800 € werden als GWG zu 100 % abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Die unfertigen Leistungen wurden in Höhe der entstandenen Kosten bewertet.

Die Anschaffungs-/Herstellungskosten umfassen Fremdkosten und eigene Leistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Allen erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem HGB-modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,5%igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,90 % (Stichtag Dezember 2024 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr: 1,82 %).

Zur Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung sind alle Mitarbeiterinnen bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Darmstadt (ZVK) nach den Regeln der Zusatzverordnung im öffentlichen Dienst pflichtversichert. Die Beiträge werden im Rahmen eines Umlageverfahrens erhoben. Der Umlagesatz der ZVK beläuft sich auf 6,2 % des ZVK-pflichtigen Entgelts; hiervon trägt der Arbeitgeber 5,7 %, die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer beträgt 0,5 %. Daneben wird gemäß § 63 der ZVK-Satzung vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 2,3 % erhoben. Die zusatzversorgungspflichtigen Entgelte des Jahres 2024 betragen 6.224.908,85 €. Der Aufwand der ZVK-Umlagen (Arbeitgeberanteil) und das Sanierungsgeld sind unter den Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Aufgrund der Einschaltung der ZVK als externem Träger handelt es sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber ihren Mitarbeiterinnen; hierfür gilt das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB. Eine betragsmäßige Angabe über die Höhe der möglichen Subsidiärhaftung der Gesellschaft bzw. der hierfür nicht passivierten Pensionsverpflichtung ist wegen fehlender Information bezüglich des anteiligen Vermögens der ZVK nicht möglich.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben worden sind, einschließlich zu erwartender Kostensteigerungen (gemäß § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB). Sie werden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die sonstigen Rückstellungen gem. § 249 Abs. 2 HGB a. F. wurden gemäß Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

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

### 1. AKTIVA

#### ANLAGEVERMÖGEN

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

#### **Sachanlagen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel (Seite 4) dargestellt.

#### **Finanzanlagen**

Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>3.203.000,00 €</b>
------------------------------------	-----------------------

Die am 02.11.2000 gegründete TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH hat zum Gegenstand, diverse Dienstleistungen für Eigentümerinnen, Vermieterinnen und Mieterinnen von Wohnungen und Gebäuden, die mit der Nutzung von Wohnungen und Gebäuden im Zusammenhang stehen, zu erbringen. Darüber hinaus wurde mit einem Versicherungsmakler ein Vertrag über die Vermittlung von Versicherungsdienstleistungen abgeschlossen. Zum 01.01.2014 übernahm die TDG die Geschäftsbesorgung für die Hans Reichardt-Stiftung sowie die Regionalpark Rhein-Main Süd-West GmbH.

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

Der Aufsichtsrat beschließt in seiner Sitzung vom 29.08.2024 eine Kapitaleinlage der gewobau bei der tdg in Höhe von 2,0 Mio. EUR zur Finanzierung des Gewerbestandstücks Am Keglerheim 11-13 in Rüsselsheim am Main. Am 11.12.2024 wurde die Zahlung an die Tochtergesellschaft überwiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Gewinn von 190.119,36 € (i. Vj. 163.178,76 €) erwirtschaftet.

Gewinn der TDG 2024	<b>190.119,36 €</b>
---------------------	---------------------

Das Ergebnis in Höhe von 163.178,76 € wird nicht an die gewobau abgeführt.

#### **Andere Finanzanlagen**

Der Posten Andere Finanzanlagen betrifft Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Genossenschaften.

# Entwicklung des Anlagevermögens

zum Jahresabschluss per 31.12.2024

## ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand am 01.01. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Buchungen EUR	Stand am 31.12. EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1.780.281,03	16.713,90	0,00	0,00	1.796.994,93
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	532.583.861,14	17.221.984,26	922.626,34	7.563.410,82	556.446.629,88
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.524.001,77	5.941.355,95	2.839.328,40	8.087.390,16	83.713.419,48
Grundstücke ohne Bauten	5.296.509,87	0,00	0,00	0,00	5.296.509,87
Grundstücke mit Bauten Dritter	2.518,11	0,00	0,00	0,00	2.518,11
Bauten auf fremden Grundstücken	42.651,38	0,00	0,00	0,00	42.651,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.879.354,16	106.505,51	18.666,81	0,00	1.967.192,86
Anlagen im Bau	19.354.127,50	9.951.879,45	0,00	-13.671.347,24	15.634.659,71
Bauvorbereitungskosten	1.183.018,92	1.581.637,41	753.378,75	-1.647.222,92	364.054,66
Geleistete Anzahlungen	303,67	331.927,15	0,00	-332.230,82	0,00
	632.866.346,52	35.135.289,73	4.534.000,30	0,00	663.467.635,95
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.203.000,00	2.000.000,00	0,00	0,00	3.203.000,00
Andere Finanzanlagen	4.685,00	0,00	0,00	0,00	4.685,00
	1.207.685,00	2.000.000,00	0,00	0,00	3.207.685,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>635.854.312,55</b>	<b>37.152.003,63</b>	<b>4.534.000,30</b>	<b>0,00</b>	<b>668.472.315,88</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens

zum Jahresabschluss per 31.12.2024

**ABSCHREIBUNGEN**

	Stand am 01.01. EUR	Veränderungen i. Z. m. Abgängen EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres / EUR	Stand am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12.24 EUR	Buchwert am 31.12.23 EUR
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	1.550.289,03	0,00	123.481,90	1.673.770,93	123.224,00	229.992,00
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	228.413.923,16	410.672,24	10.548.503,26	238.551.754,18	317.894.875,70	304.169.937,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.816.659,30	0,00	1.551.426,62	10.368.085,92	73.345.333,56	63.707.342,47
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	5.296.509,87	5.296.509,87
Grundstücke mit Bauten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	2.518,11	2.518,11
Bauten auf fremden Grundstücken	22.302,38	0,00	2.133,00	24.435,38	18.216,00	20.349,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.761.026,16	8.065,69	61.089,39	1.814.049,86	153.143,00	118.328,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	15.634.659,71	19.354.127,50
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	364.054,66	1.183.018,92
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	303,67
	239.013.911,00	418.737,93	12.163.152,27	250.758.325,34	412.709.310,61	393.852.435,52
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	3.203.000,00	1.203.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	4.685,00	4.685,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.207.685,00	1.207.685,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>240.564.200,03</b>	<b>418.737,93</b>	<b>12.286.634,17</b>	<b>252.432.096,27</b>	<b>416.040.219,61</b>	<b>395.290.112,52</b>

## UMLAUFVERMÖGEN

## VORRÄTE

**Unfertige Leistungen**

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 17.069,2 (Vorjahr T€ 16.301,1) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. In den ausgewiesenen Beträgen sind eigene Leistungen von Regiearbeitern und Hauswarten von 348.571,54 € enthalten.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	1.997.610,25 € (1.479.191,35 €)	32.541,51 € (18.737,04 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.626,69 € (20.735,09 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.881,54 € (25.125,19 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	672.414,98 € (72.470,79 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderung gegen Gesellschafter	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Vermögensgegenstände	522.789,87 € (778.278,34 €)	0,00 € (0,00 €)
	<b>3.240.323,33 €</b> (2.375.800,76 €)	<b>32.541,51 €</b> (18.737,04 €)

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen allgemeiner Art	197.649,02 €
Forderungen gegen Versicherungen	104.706,99 €
Vorlagen und Überzahlungen	22.589,53 €
Forderungen aus Steuern	197.844,33 €
	<b>522.789,87 €</b>

## 2. PASSIVA

## EIGENKAPITAL

**Gezeichnetes Kapital**

Ausweis zum 31.12.2024:	<b>16.418.200,00 €</b>
-------------------------	------------------------

**Gewinnrücklagen**

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.23	Einstellung in Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.24
Bauerneuerungs- rücklage	82.500.000,00 €	6.500.000,00 €	89.000.000,00 €
Anderer Gewinnrücklagen	23.000.000,00 €	0,00 €	23.000.000,00 €
	<b>105.500.000,00 €</b>	<b>6.500.000,00 €</b>	<b>112.000.000,00 €</b>

**Bilanzgewinn**

Gewinnvortrag	196.909,04 €
Jahresüberschuss 2024	6.567.406,85 €
Einstellung in Gewinnrücklagen - Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00 €
Bilanzgewinn	<b>264.315,89 €</b>

**Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen	<b>379.464,00 €</b>
------------------------------	---------------------

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag von 6.721,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Steuerrückstellungen	<b>102.613,39 €</b>
----------------------	---------------------

Die Steuerrückstellung betrifft Grundsteuer in Höhe von 85.032,39 € und Gewerbesteuer für das Jahr 2024 in Höhe von 17.581 €.

## Sonstige Rückstellungen

Diese Rückstellungen wurden gebildet für:	2024	2023
unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.	958.744,85 €	1.010.744,85 €
sonstige Rückstellungen (u. a. für Schadenersatzansprüche)	0,00 €	120.000,00 €
unterlassene Instandhaltung 1. bis 3. Monat	422.071,66 €	498.491,32 €
Urlaubsansprüche und Gleitzeit	173.393,20 €	179.551,62 €
Ablese- und Abrechnungskosten Techem	162.000,00 €	158.000,00 €
Jubiläumsrückstellung	118.259,19 €	120.251,78 €
interne Jahresabschlusskosten	78.372,72 €	67.548,98 €
Alterteilzeit	166.454,00 €	130.677,00 €
Archivierungskosten	32.275,73 €	30.771,51 €
Prüfungskosten	45.000,00 €	45.000,00 €
Steuerberatungskosten	30.000,00 €	30.000,00 €
	<b>2.186.571,35 €</b>	<b>2.391.037,06 €</b>

## VERBINDLICHKEITEN

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 60). In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### Erhaltene Anzahlungen

In den Sollmieten enthaltene Vorauszahlungen der Mieter auf die noch abzurechnenden Betriebskostenumlagen des Jahres 2024:

**20.312.730,14 €**

### Verbindlichkeiten aus Vermietung

**2.456.320,61 €**

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

### Rechnungsabgrenzungsposten

Mittel aus Fehlbelegungsabgabe für Ankauf von Belegungsrechten

**4.369.800,73 €**

# Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2024

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

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	253.035.757,65 (245.757.925,70)	12.771.515,04 (10.852.511,19)	46.135.854,47 (43.398.962,53)	194.128.388,14 (191.506.451,98)	243.454.710,76 9.450.544,12	GPR Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.539.301,00 (25.083.772,09)	517.683,60 (542.421,39)	2.084.293,00 (2.140.950,30)	21.937.324,40 (22.400.400,40)	1.121.982,36	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.312.730,14 (19.764.238,05)	20.312.730,14 (19.764.238,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.456.320,61 (1.881.157,16)	(2.456.320,61) (1.881.157,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.734.093,34 (7.613.091,28)	6.418.477,26 (6.390.354,07)	1.315.616,08 (1.222.737,21)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	463.404,14 (461.867,34)	463.404,14 (461.867,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>308.541.606,88</b> (300.562.051,62)	<b>42.940.130,79</b> (39.892.549,20)	<b>49.535.763,55</b> (46.762.650,04)	<b>216.065.712,54</b> (213.906.852,38)	<b>244.576.693,12</b> 9.450.544,12	GPR Bürgschaft
<sup>1)</sup> davon gegenüber Gesellschaftern	17.768.062,67 (18.162.300,05)					GPR: Grundpfandrecht
<sup>2)</sup> davon gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)					
<sup>3)</sup> davon gegenüber Gesellschaftern	216.615,23 (181.875,40)					

## 3. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## ANLAGEVERMÖGEN

**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse werden im Wesentlichen in Rüsselsheim erzielt und enthalten überwiegend Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von:

**61.522.421,08 €**

**Andere aktivierte Eigenleistungen**

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

eigene technische Leistungen und Verwaltungsleistungen

**1.609.399,01 €**

**Außergewöhnliche und/oder periodenfremde Erträge**

Folgende Sachverhalte sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

Posten der GuV	Sachverhalt	Außergewöhnlich	Periodenfremd	Betrag
Sonstige Erträge	Auflösung von Rückstellungen		Ja	39.461,82 €
Sonstige Erträge	Aufwandsberichtigung früherer Jahre		Ja	26.086,52 €

**Außersordentliche Aufwendungen**

753.378,75 €

Abgang des nicht realisierbaren Parkdeck 6, Robert-Bunsen-Straße, von den Bauvorbereitungskosten

**Erträge aus Gewinnabführungsvertrag**

0,00 €

Zwischen der TDG und der gewobau besteht ein Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresüberschuss wird im Geschäftsjahr 2024 nicht an die Muttergesellschaft abgeführt und verbleibt aus wirtschaftlichen Gründen bei der TDG.

**Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag**

0,00 €

## D. SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Bürgerenergie Untermain eG	2.500,00 €
Rüsselsheimer Volksbank eG	1.600,00 €
Münchener Hypothekenbank eG	255,65 €
Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim	103,00 €
	<b>4.458,65 €</b>

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

Es bestehen folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH Sitz der Gesellschaft: Rüsselsheim am Main Anteil am Stammkapital: 100% Stammkapital der Gesellschaft	50.000,00 €
Kapitalrücklage	3.153.000,00 €
	<b>3.203.000,00 €</b>

Das Eigenkapital der TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH beträgt 3.203.000,00 €.

Das Jahresergebnis der TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH weist einen Gewinn von 190.119,36 € aus.

Als Sicherheiten sind Mietkautions-Sparkonten mit Pfandrechtseinräumung zum 31.12.2023 in Höhe von 4.672.292,49 € bei der Kreissparkasse Groß-Gerau und 1.808.443,21 € bei der Aareal Bank sowie 687.187,17 € bei der Volksbank Rüsselsheim hinterlegt.

### Angaben über die durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Verwaltung	65 (Vj. 65)	35 (Vj. 35)
Technische Hauswarte und nebenamtliche Hauswarte	6 (Vj. 8)	2 (Vj. 2)
	71 (Vj. 73)	37 (Vj. 37)

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

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

	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
EDV-Verträge	96.605,88 €	42.765,60 €	jährl. 9.781,80 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.827,84 €	23.522,73 €	jährl. 0,00 €
Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge	25.201,44 €	45.647,23 €	jährl. 0,00 €
Mietverträge für angemietete Räume	757.822,80 €	3.031.531,20 €	jährl. 757.882,80 €

Das Bestellobligo für Verpflichtungen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit betrug zum Bilanzstichtag 32,2 Mio. €.

# Organe der Gesellschaft

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

Torsten Regenstein      alleinvertretungsberechtigt

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

Die Pensionsrückstellung für einen ehemaligen Geschäftsführer beträgt 379.464,00 € (i. Vj. 459.212,00 €).  
Im Geschäftsjahr 2024 wurden an den Berechtigten Zahlungen in Höhe von 52.416,66 € geleistet.

## AUFSICHTSRAT:

Patrick Burghardt	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Nils Kraft	hauptamtlicher Stadtrat, Austritt 31.07.2024, stellvertretender Vorsitzender
Sybille Wegerich	Vorständin Bauverein, stellvertretende Vorsitzende
Dennis Grieser	Bürgermeister, Austritt 12.12.2024
Murat Karakaya	Bürgermeister, Eintritt 13.12.2024
Simon Valerius	hauptamtlicher Stadtrat, Eintritt 15.12.2024
Prof. Dr. Thomas Heimer	Professor
Prof. Dipl.-Ing. Michael Spies	Professor
Uwe Menges	Rechtsanwalt
Monika Fontaine-Kretschmer	Geschäftsführerin

Die im Geschäftsjahr gezahlten Aufsichtsratsvergütungen belaufen sich auf 35.444,59 €.  
Vorschüsse und Kredite an die Organe Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden nicht gewährt.

Das für den Abschlussprüfer Habitat im Geschäftsjahr 2024 als Aufwand erfasste Honorar beträgt 45.000,00 € und entfällt vollständig auf die Abschlussprüfung.

## Nachtragsbericht

Aktuell sind in nahezu allen Bau- und Instandhaltungsprojekten enorme Kostensteigerungen zu verzeichnen. Zudem kann es bei diversen Projekten zu Verschiebungen kommen, da Lieferengpässe von Materialien u. a. bei Holz und Stahl festzustellen sind, die durch die anhaltende Ukraine-Krise nochmal verschärft wurden.

Die geplanten Investitionen müssen aktuell auf den Prüfstand gestellt werden, dies liegt auch an der Einstellung der KfW-Förderung für KfW-40- und KfW-55-Neubauten sowie den steigenden Bauzinsen seit Beginn des Jahres 2022.

DAS GESCHÄFTSJAHR 2024 SCHLIESST WIE FOLGT AB:

<b>Bilanzsumme</b>	<b>444.615.845,05 €</b>
Jahresüberschuss	6.567.406,85 €
Gewinnvortrag	196.909,04 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>264.315,89 €</b>

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

Rüsselsheim am Main, 08. Mai 2025

Geschäftsführer



Torsten Regensten

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

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

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

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

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 13. Juni 2025

HABITAT  
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dux  
Wirtschaftsprüfer



# Bericht des Aufsichtsrates

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

In vier Sitzungen hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über die Entwicklung der Gesellschaft und die laufenden Projekte unterrichtet. Nach eingehender Beratung wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr verschiedene Sachgebiete des Unternehmens ausführlich geprüft und erörtert. Die Ergebnisse wurden umfassend im Aufsichtsrat behandelt. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 27.08.2025 statt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

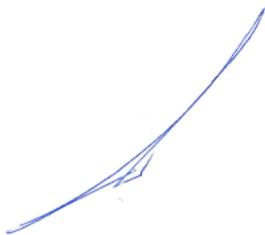
Der Jahresabschluss 2024 ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung ergeben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie das Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2024 durch die Abschlussprüfung beraten. Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfungen keine Einwendungen.

In gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2024 und den Lagebericht zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der geprüften Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter\*innen für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Rüsselsheim am Main, 27.08.2025



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Patrick Burghardt



**gewobau**  
Rüsselsheim

**gewobau Gesellschaft für  
Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH**

Marktstraße 40 / Bahnhofplatz

65428 Rüsselsheim am Main

Telefon 06142 4970100

Telefax 06142 695777

E-Mail: [info@gewobau-online.de](mailto:info@gewobau-online.de)

**[www.gewobau-online.de](http://www.gewobau-online.de)**

