

GESCHÄFTSBERICHT 2025



WOHNEN NEU ERLEBEN



2025

GESCHÄFTSBERICHT

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, Kristina Reis,
Julia Rudolph, Joshua Hensel, Waldemar Penner, Roman Köller

Visuelles Konzept und Realisation

PI. Design 65399 Kiedrich

Titelbild:

Ansicht des Wohngebäudes Hessenring 28–32 mit
Satellitengebäude 28 A und Blick auf das Außengelände.

Inhalt

BERICHT ÜBER DAS 71. GESCHÄFTSJAHR 2025

04	Rechtsgrundlagen
05	Auf einen Blick
10	Geschäftsbericht
36	Lagebericht
38	Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
53	Bilanz
55	Gewinn- und Verlustrechnung
56	Anhang zum Jahresabschluss
71	Bestätigungsvermerk
75	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

Stellv. Vorsitzende

Sibylle Wegerich

Mitglieder

Dipl.-Geogr. Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbh
Sybille Wegerich, Vorständin der bauverein AG, Darmstadt
Murat Karakaya, Bürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main
Simon Valerius, Stadtrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Professor Dr. Thomas Heimer, Hochschule Rhein-Main
Uwe Menges, Vorstand der Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim
Professor Dipl.-Ing. Michael Spies, Hochschule Mainz

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Vorsitzender

Patrick Burghardt, Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main

Mitglieder

Uwe Menges, Vorstand der Gem. Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim
Sybille Wegerich, 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/Treffpunkt Innenstadt Rüsselsheim, DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Verein Wohnen & Leben e. V. Frankfurt, Freundeskreis der Bürgerstiftung Festung Rüsselsheim, Freundeskreis Stiftung Opelvillen Rüsselsheim, Bürgerenergie Untermain eG, Förderverein der GPR Seniorenresidenz „Haus am Ostpark“ Rüsselsheim e. V., Arbeitgeberverband Deutsche Immobilienwirtschaft e. V., Immo-Netzwerk Rhein-Main, Charta der Vielfalt e. V., Initiative Wohnen 2050, „DigiWoh“ Kompetenzzentrum Digitalisierung, Haus & Grund

Auf einen Blick

DIE WICHTIGSTEN DATEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025



FINANZEN

2025

2024

Bilanzsumme	475.200.513,24 EUR	444.615.845,05 EUR
Anlagevermögen	437.019.933,77 EUR	416.040.219,61 EUR
Stammkapital	16.418.200,00 EUR	16.418.200,00 EUR
Eigenkapital	138.303.678,08 EUR	129.032.515,89 EUR
Eigenkapitalquote	29,1%	29,02%
Umsatzerlöse	64.032.454,45 EUR	61.522.421,08 EUR
Jahresüberschuss	6.215.002,19 EUR	6.567.406,85 EUR
Investitionen in Neubau und Modernisierung	28.510.105,87 EUR	27.820.772,24 EUR
Instandhaltungsaufwand im Bestand	10.624.516,78 EUR	11.027.788,94 EUR

Auf einen Blick

DIE WICHTIGSTEN DATEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025



BESTÄNDE

2025

2024

Mietwohnungen

6.681

6.598

Garagen/Stellplätze

4.328*

1.928

gewerbliche Einheiten

37

36

Fremdverwaltung

14

14

* Im Jahr 2025 wurde begonnen, alle PKW-Stellplätze an den Liegenschaften als Mietvertragsanlagen zu erfassen.



PERSONAL

2025

2024

Beschäftigte gesamt

114

111

davon in Teilzeit

31

34

davon in Elternzeit

2

3

Auszubildende

4

3

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

für die Wohnungswirtschaft bleibt die Situation weiterhin herausfordernd. Die anhaltend hohen Baukosten, Instandhaltungskosten und Zinsen, vor allem aber auch die noch immer unklaren Förderbedingungen für den Wohnungsbau erschweren die Planbarkeit von Bauvorhaben wie dem Neubau und der energetischen Modernisierung gleichermaßen.

Wie wichtig die Investitionen der sozial orientierten, öffentlich verbundenen Wohnungsunternehmen sind, unterstreicht auch die aktuelle Info-Kampagne des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. „Deine Miete. Für Dein Zuhause.“



Die gewobau Rüsselsheim als kommunales Wohnungsunternehmen investiert trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin in zweistelliger Millionenhöhe in den dringend benötigten Neubau von Wohnungen wie auch in die ebenfalls dringend erforderliche energetische Modernisierung und Sanierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes.

Unser großes Neubauprojekt „Quartier am Ostpark“, das wir Ende 2025 begonnen haben, schreitet zügig voran. Im Herbst diesen Jahres werden wir dort das Richtfest feiern. Im Sommer 2027 werden die 113 Wohnungen dann bezugsfertig sein. Damit schaffen wir nicht nur neuen Wohnraum, sondern gestalten auch als Vorreiter die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals vor Ort.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Großmodernisierung und des Neubaus im Hessenring 16–38 einschließlich der Vermietung aller Wohnungen im Geschäftsjahr 2025 führen wir ähnliche Projekte zur Optimierung der Wohnquartiere in den Stadtbezirken Dicker Busch I, Berliner Viertel und Königstädten durch.

Die Innenentwicklung der Wohnanlage Hessenring 100–106, Robert-Bunsen-Straße 48–52 wird nicht nur die dort vorhandenen 48 Wohnungen und die Wohngebäude erneuern, sondern zudem 29 neue Wohnungen in der Dachaufstockung und im Anbau schaffen. Im Berliner Viertel wird aktuell die Ausführungsplanung für die Gebäudemodernisierung und Dachaufstockung von vier Gebäudezeilen aus den frühen sechziger Jahren für dann insgesamt 130 Wohnungen vorbereitet, die im nächsten Jahr mit dem ersten Bauabschnitt beginnen wird.

Im Stadtteil Königstädten gehen wir im nächsten Jahr die Modernisierung und den Dachgeschossausbau von Bestandsgebäuden in vier Bauabschnitten an. Dabei werden die bestehenden 96 Wohnungen modernisiert und 32 neue Wohnungen geschaffen.

Hinzu kommen weitere Modernisierungen und energetische Sanierungen in unserem Wohnungsbestand, um die Wohnanlagen zukunftsfähig zu halten und angesichts hoher Preise Energieeinsparungen für die Mieterschaft zu ermöglichen.

Für uns bedeutet Wohnen auch mehr als nur vier Wände zu haben. Wir bieten den Mehrwert zum Wohnen durch verschiedene Wohnumfeldmaßnahmen wie beispielsweise die Neugestaltung von Spielplätzen, identitätsstiftende Kunstprojekte, die Anlage von weiteren Mietergärten, Stellplätze für Fahrräder bis hin zu unseren drei Tiny Forests an. Den dritten haben wir im letzten Jahr mit Schülerinnen und Schülern der nahegelegenen Grundschule gepflanzt.

Auch unseren Service für Mieterinnen und Mieter bauen wir stetig aus, die Mieter-App, die wir im Jahr 2024 eingeführt haben, wird gut und intensiv genutzt. Dazu planen wir weitere digitale Unterstützung für die Fragen und Anliegen zur Wohnung, zum Mietvertrag und zum Wohnen bei uns.

Die Mieterbefragung des letzten Jahres hat uns zudem weitere Hinweise zu den Anliegen unserer Mieterschaft gegeben. Wir nehmen diese Hinweise ernst und berücksichtigen sie soweit möglich in unseren Planungen.

Wir arbeiten täglich daran, der wichtige Akteur für die Stadtentwicklung und das Wohnen in Rüsselsheim am Main und für unsere Mieterinnen und Mieter ein aktiver Ansprechpartner für alle Anliegen rund ums Wohnen zu sein.

Für diese Ziele und Werte setzen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in allen Unternehmensbereichen mit großem Engagement täglich ein. Ihnen gilt mein herzlicher Dank für ihren sehr engagierten und erfolgreichen Einsatz. Unsere verlässlichen Partner und Geschäftsfreunde arbeiten in diesem Sinne gut und kompetent mit uns zusammen.

Ich danke allen Kooperationspartnern für die gute Zusammenarbeit.



Torsten Regenstein
Geschäftsführer



von oben:
 Carré-Mobility-Ladestation in Rüsselsheim
 Social Day von „Stark für Rüsselsheim“
 Alle Beteiligten auf dem Messestand der Stadt Rüsselsheim auf der EXPO-REAL in München
 DGN Vertragsabschluß für Glasfasernetz in Rüsselsheim
 Modernisiertes Wohnhaus in der Paul-Ehrlich-Str. 9

Geschäftsbericht 2025

ZIELE DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM 2025



Die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus in Rüsselsheim am Main sind schwierig geblieben. Im Berichtsjahr 2025 zeigte sich gerade auch die besondere Problematik mit der Fördermittelkulisse. Die Genehmigungsverfahren und vor allem die Zeitdauer bis zur Bewilligung gestalten sich zunehmend aufwändig und langwierig. Für die realistische wirtschaftliche Planung und Vorbereitung von Projekten, sei es im Neubau, aber vor allem auch in der energetischen Modernisierung, tun sich mittlerweile unvorhersehbare zeitliche Hürden auf, die schwer steuerbar sind.

Trotzdem stemmt die gewobau Rüsselsheim als kommunales Unternehmen bislang weiterhin zahlreiche Projekte, um auch zukünftig attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Rüsselsheim am Main anbieten zu können.

Mit diesem Geschäftsbericht 2025 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.

NEUBAUTEN UND GROSSMODERNISIERUNGEN – PROJEKTE IN DER PLANUNG/IN DER BAU AUSFÜHRUNG

NEUBAU

Neubau Moritz-von-Schwind Str. 27

Der Neubau eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 23 seniorengerechten Wohnungen im EH-55-Standard ersetzt den früheren Altbau einer Seniorenwohnanlage aus den 1960er Jahren, dessen energetischer Zustand eine wirtschaftliche Sanierung nicht zuließ. Der Neubau greift – als Planungswiederholung – die architektonischen und baulichen Grundprinzipien des Projekts Hessenring 43 auf und führt diese in einer eigenständigen, städtebaulich angemessenen Ausgestaltung fort.

Auch im zweiten Bauabschnitt sind sämtliche Wohnungen barrierefrei ausgeführt; zehn davon zusätzlich rollstuhlgerecht. Nach Abschluss des Rohbaus erfolgte der weitere Ausbau durch einen Generalunternehmer. Im Oktober 2025 wurde das Wohngebäude fertiggestellt und die ersten Mieterinnen und Mieter konnten bereits zum 1. November 2025 einziehen. Die Fertigstellung der Außenanlagen sowie der zugehörigen Kfz-Stellplätze erfolgte zeitversetzt bis zum Jahresende 2025.



Neubau Quartier am Ostpark (Baufeld WA-1)

Die Ausführungsplanung baut auf dem städtebaulichen Wettbewerb sowie dem für das Areal beschlossenen Bebauungsplan auf. Für das Gesamtprojekt mit rund 8.075 m² Wohnfläche hat die gewobau Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen in Höhe von rund 28 Millionen Euro erhalten. Nach der Zusage der Fördermittel wurde im Februar des Berichtsjahres der Generalübernehmervertrag mit der Firma Züblin für das Bauvorhaben mit insgesamt 113 Ein- bis Fünfstück-Wohnungen abgeschlossen. Die Planung umfasst den Neubau einer Wohnanlage mit vier Gebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Areal des ehemaligen Sportplatzes des SC Opel 1906 e. V.

Geplant ist ein Holz-Hybrid-Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung. Auch der Innenhof der Wohnanlage wird sorgfältig gestaltet und begrünt. Die Wohnanlage erhält eine Vollunterkellerung mit Tiefgarage für 100 KFZ- und 226 Fahrradstellplätze. Für die Beheizung sind monovalente Luft-Wasser-Wärmepumpen vorgesehen, die sowohl die Fußbodenheizung als auch die Warmwasserbereitung versorgen. Ein Teil des hierfür erforderlichen Stroms wird über integrierte Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche erzeugt. Rund 90 Prozent der Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt; 40 Prozent sind öffentlich gefördert, 60 Prozent durch mittelbare Belegung frei finanziert.

Innerhalb von nur vier Monaten ab Beauftragung wurde die Planung bis zur Bauantragsreife geführt; der Bauantrag wurde im Juli eingereicht. Der Baubeginn erfolgte im November 2025 auf Grundlage einer Teilbaugenehmigung für die Baugrube. Die vollständige Baugenehmigung wurde nach lediglich 20 Wochen Prüfzeit durch die Bauaufsicht im Dezember 2025 erteilt. Der Erstbezug der Wohnungen ist für den Sommer 2027 vorgesehen.



Am Freitag, dem 31.10.2025 fand der Spatenstich statt. Direkt im Anschluss haben Anfang November 2025 die Erdarbeiten begonnen

Freiflächengestaltung mit Mobilitätskonzept Robert-Bunsen-Straße 1–57 (Kompensation Parkdeck 6)

Aufgrund der Ausschreibungsergebnisse für den Bau des neuen Parkdecks P6 mit 146 Stellplätzen an der Robert-Bunsen-Straße 51–57 sowie nach enger Abstimmung mit der städtischen Bauaufsicht wurde aus wirtschaftlichen Gründen beschlossen, auf den Ersatzneubau des Parkdecks zu verzichten. Als Alternative zum geplanten Neubau wurde ein Mobilitätskonzept zur Kompensation entwickelt, das mit einer Neugestaltung der nach dem Abbruch des alten Parkdecks frei gewordenen Außenanlagen kombiniert und umgesetzt wurde. Im Rahmen der neuen Freiflächengestaltung mit verbesserten Wegebezügen, der Einbindung der nahegelegenen Bushaltestelle sowie der Errichtung eines Kleinkindspielplatzes und einer Calisthenicsanlage wurden auf dem Areal zusätzlich 39 Außenstellplätze geschaffen. Ergänzend entstehen im Untergeschoss (Basement) der Gebäude der Großsiedlung Robert-Bunsen-Straße 1–57 rund 260 überdachte Fahrradstellplätze.

Die Baugenehmigung wurde im September erteilt. Im Anschluss begannen die Bauarbeiten zur Herstellung der 39 Kfz-Stellplätze. Darauf folgten die Neuerrichtung der Feuerwehrezufahrt im Bereich der Robert-Bunsen-Straße 45–49 sowie die Gestaltung des Spielbereichs und der neuen Wegeführung im Areal vor den Häusern Robert-Bunsen-Straße 51–57 und zum angrenzenden Parkdeck P5.

Der Parkplatz konnte bereits im Dezember fertiggestellt und abgenommen werden. Die neuen Kfz-Stellplätze gingen zum 15.12.2025 in die Vermietung. Die Arbeiten an den Fahrradabstellräumen werden im Jahr 2026 sukzessive fortgeführt und abgeschlossen.



Ansichten der ersten Calisthenics-Anlage der gewobau in der Robert-Bunsen-Straße und der benachbarte neue Spielplatz

BAUEN IM BESTAND

Großmodernisierung mit Aufstockung und Anbau Hessenring 16–26, 2. Bauabschnitt

Bei der Fortsetzung dieser Maßnahme zur Quartiersentwicklung wurden im zweiten Bauabschnitt die Bestandsgebäude Hessenring 16–26 – analog zum Verfahren des ersten Bauabschnitts Hessenring 28–38 – kurz vor Beginn der Bauarbeiten entmietet und anschließend im unbewohnten Zustand aufgestockt, umfassend modernisiert, energetisch ertüchtigt und durch jeweils einen Anbau („Satellitenhaus“) erweitert. Insgesamt wurden in diesem Bauabschnitt vier Anbauten („Satelliten“) sowie ein Punkthaus errichtet.

Die Bestandswohnungen wurden im Berichtsjahr fertiggestellt und ab dem 01.02.2025 an die Mieter übergeben. Auch die neuen Wohnungen in den Dachgeschossen sowie die Wohnungen in den 4 Anbauten und im Punkthaus wurden fertiggestellt und den neuen Nutzern übergeben.

Die Übergabe der letzten Wohnungen erfolgte zum 01.12.2025. Die Fertigstellung der umfassend neu gestalteten Außenanlagen einschließlich der 98 Kfz-Stellplätze erfolgte etappenweise bis Weihnachten 2025.



Neugestaltung des Außengeländes auf dem Areal Am Borngraben 40 / Hessenring 16–38

Im Zuge der Modernisierung des Wohngebäudes Am Borngraben 40 sowie der vorgenannten Großmodernisierung und Quartiersoptimierung am Hessenring 16–38 wurden die gesamten Außenanlagen des rund 10.000 m² großen Areals grundlegend überarbeitet und neu gestaltet. Dabei entstanden neue Wegeverbindungen mit gestaffelten Spielzonen und Aufenthaltsbereichen sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen auf den Anbauten. Zum Gesamtkonzept gehört auch die Überarbeitung und Neugestaltung der direkt benachbarten Parkplätze Hessenring 16–38 / Am Borngraben 40. Insgesamt wurden auf dem Areal 98 KFZ-Stellplätze geschaffen. Zur besseren Verkehrs- und Nutzungssteuerung wurden die Einfahrten zu den Parkplätzen Am Borngraben 40 und Pommernstraße mit Schrankenanlagen ausgestattet. Alle Außenanlagenbereiche wurden bis zum Jahresende 2025 fertiggestellt. Die Übergabe der Kfz-Stellplätze erfolgte nach Baufortschritt etappenweise zwischen April und 15. Dezember 2025.

Großmodernisierung Käthe-Kollwitz-Straße 16–20

Im Jahr 2024 wurde die Planung und Ausschreibung für die umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses Käthe-Kollwitz-Straße 16–20 gemäß KfW-70-Standard fortgesetzt. Das Gebäude aus dem Jahr 1963 erhält im Zuge der umfassenden energetischen Ertüchtigung eine vollständige Fassadendämmung in Form eines Wärmedämmverbundsystems sowie eine Keller- und Speicherdämmung und neue Fenster. Das Dach wird ebenfalls erneuert und vollflächig mit einer Photovoltaikanlage für die Erzeugung von Mieterstrom ausgestattet. Gemäß interner Planung und Sanierungskonzept wird die Maßnahme im unbewohnten Zustand umgesetzt.



Als neues Heizsystem kommen eine Zentralheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie erstmals bei der gewobau als Pilotprojekt ein Abluftwärmetauscher in Verbindung mit der wohnungsweisen feuchtegeführten Bad-entlüftung zum Einsatz. Ein Gasbrennwertkessel dient zur Abdeckung der Spitzenlast. In den Wohnungen wird der bestehende Estrich zurückgebaut und durch eine moderne Fußbodenheizung ersetzt. Die Bäder und Küchen werden vollständig erneuert, die zweiadrige Elektroinstallation grundlegend modernisiert sowie die Fassade und die Hauseingänge neu gestaltet. Mit den energetischen Maßnahmen verbessert sich die Effizienzklasse des Gebäudes von F auf A. Dadurch wird eine Energieeinsparung von 71 Prozent erzielt: Der Energiebedarf sinkt von zuvor 155 kWh/m²a auf 44,6 kWh/m²a. Dies entspricht einer CO₂-Reduzierung von 62,2 Prozent.

Die Submission und Vergabe an einen Generalunternehmer erfolgte zu Jahresbeginn des Berichtsjahres. Die Fertigstellung ist für Ende März 2026 vorgesehen, der Mietbeginn ist auf den 1. Mai 2026 terminiert. Nach Abschluss der umfangreichen Modernisierung stehen insgesamt 24 geförderte Wohnungen zur Neuvermietung bereit.

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

Die Planungen zur Quartiersentwicklung werden auch im Dicken Busch konsequent weitergeführt. Der an die Projektgruppe vergebene Prüfauftrag, ergänzend zur Aufstockung der Bestandsgebäude auch einen Anbau an das Gebäude Robert-Bunsen-Straße 50 zu realisieren, wurde positiv abgeschlossen. Auf dieser Grundlage plant die gewobau die Errichtung von insgesamt 29 öffentlich geförderten Wohnungen durch die Aufstockung der Bestandsgebäude Hessenring 100–106 und Robert-Bunsen-Straße 50–52 um ein Vollgeschoss sowie einen zusätzlichen Anbau an der Robert-Bunsen-Straße 50.



Im Zuge der energetischen Ertüchtigung und Modernisierung der 48 frei finanzierten Bestandswohnungen werden im kommenden Jahr umfangreiche Maßnahmen umgesetzt: Die Fassaden und Kellergeschossdecken werden gedämmt, die Balkone abgebrochen und erneuert, die Fenster ausgetauscht sowie Bäder und Küchen im bewohnten Zustand modernisiert. Zudem erfolgt eine umfassende Strangsanierung. Die neuen Wohnungen im Dachgeschoss und im Anbau werden barrierefrei ausgeführt und über Aufzüge erreichbar sein; hierfür sind separate Aufzugstürme vorgesehen. Der Anbau Robert-Bunsen-Straße 48 wird fünf Geschosse umfassen und insgesamt zehn Neubauwohnungen aufnehmen. Die Konstruktion ist als Holz-Hybrid-Bau geplant – mit einem tragenden Wandskelett und vorgestellten Holzwandelementen. Aus Schallschutzgründen werden die Geschossdecken in Stahlbeton ausgeführt. Die Aufstockungen der Bestandsgebäude entstehen aus statischen Gründen in Leichtbauweise und somit ebenfalls in Holz.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme werden zudem die Außenanlagen und die Feuerwehraufstellflächen ertüchtigt. Nach erfolgter Fertigstellung der Parkplätze P3–P6 werden die vor dem Gebäude errichteten Interimsstellplätze zurückgebaut bzw. teilweise legalisiert. Hierdurch entstehen 13 weitere baurechtlich nicht erforderliche Stellplätze.

Der Bauantrag wurde im Geschäftsjahr 2025 eingereicht und die Baugenehmigung am 02.12.2025 erteilt. Die Ausschreibung der Bauleistungen soll Anfang 2026 veröffentlicht werden.

Großmodernisierung mit Aufstockungen und Anbauten Georg-Treber-Str. 82–84 / 86–88, 1. Bauabschnitt

Ab dem Jahr 2027 ist die Umsetzung der Großmodernisierung der Bestandsgebäude in der Georg-Treber-Straße 82–112 im Berliner Viertel in insgesamt vier Bauabschnitten geplant. Die Planungen wurden im Berichtsjahr weitergeführt; dabei wurden die Genehmigungs- und Ausführungsunterlagen für die ersten beiden Bauabschnitte vorbereitet.

Für den ersten Bauabschnitt (Georg-Treber-Straße 82–84 und 86–88) sowie den zweiten Bauabschnitt (Georg-Treber-Straße 94–96 und 102–104) ist vorgesehen, die Gebäude im bewohnten Zustand um jeweils ein Vollgeschoss aufzustocken und im Norden mit Anbauten zu erweitern. Die Aufstockungen werden aus statischen Gründen in leichter Holzbauweise ausgeführt, während die Anbauten konventionell in Massivbauweise entstehen. Zudem erhalten die Bestandsgebäude eine umfassende energetische Ertüchtigung mit Fassaden im WDVS-System. Im Zuge der Strangsanierungen werden alle Küchen und Bäder umfassend modernisiert. Parallel zur baulichen Innenentwicklung erfolgt eine Neuplanung der Freiräume. Die Außenanlagen werden nach den Grundsätzen der „Doppelten Innenentwicklung“ neu geordnet und qualitativ weiterentwickelt.



Die Genehmigungsplanung wurde zur Einreichung im Jahr 2026 vorbereitet und berücksichtigt bereits die Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens gemäß der im Oktober 2025 novellierten Hessischen Bauordnung. Parallel dazu wurde im November mit der Ausführungsplanung begonnen. Im nördlichen Bereich des Quartiers ist zudem der Bau einer Stellplatzanlage mit rund 75 zusätzlichen Stellplätzen vorgesehen.

Großmodernisierung Hessenring 35–41, 1. Bauabschnitt

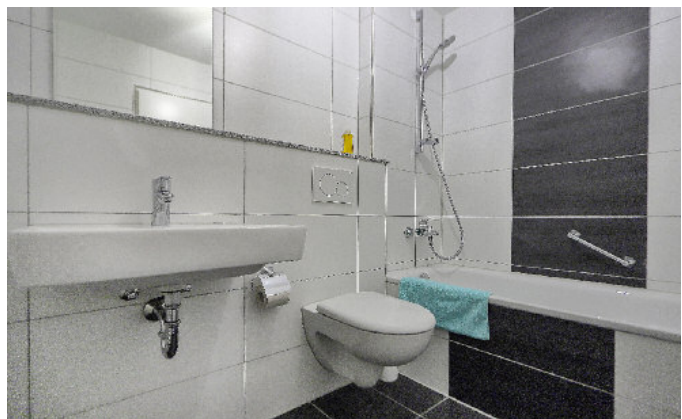
Als Teil der Weiterentwicklung des Quartiers rund um den Hessenring im Stadtbezirk Dicker Busch I folgt nach der Fertigstellung des Neubaus Hessenring 43 nun die umfassende energetische Ertüchtigung der angrenzenden Bestandsgebäude Hessenring 35–41, 29–33 und 21–27 in drei Bauabschnitten. Den Auftakt bildet die Wohnanlage Hessenring 35–41 mit insgesamt 30 Wohnungen. Mit der Maßnahme investiert die gewobau gezielt in die energetische Modernisierung und die langfristige Weiterentwicklung des Wohnstandorts.

Die drei bislang unsanierten Gebäuderiegel mit Quergebäude werden im bewohnten Zustand energetisch ertüchtigt und mit Zentralheizungen ausgestattet. Der Beginn der Großmodernisierung ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen. Im Zuge der energetischen Ertüchtigung werden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt: Die Fassaden und Kellergeschossdecken werden gedämmt, die bestehenden Balkone abgebrochen und durch neue Vorstellbalkone ersetzt, die Fenster ausgebaut und erneuert sowie die Stränge der Bäder und Küchen modernisiert. Zusätzlich werden neun Leerwohnungen im Rahmen der Großmodernisierung vollständig modernisiert.

Auch die Haustechnik wird vollständig erneuert. Vorgesehen sind eine zentrale Beheizung sowie eine zentrale Trinkwassererwärmung für die gesamte Liegenschaft. Darüber hinaus werden die über 60 Jahre alten Abwasserkanäle erneuert, Regenwasserleitungen ergänzt und die Stromanschlüsse modernisiert. Eine Photovoltaikanlage ergänzt das Modernisierungskonzept. Im Herbst des Berichtsjahres wurde das Sanierungskonzept freigegeben und die Ausführungsplanung vorbereitet. Mitte November erfolgte die Ausschreibung für einen Generalunternehmer. Die Herstellung des zweiten Rettungswegs einschließlich der Zufahrt für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr an die viergeschossigen Gebäude wurde für die gesamte Liegenschaft vorgezogen geplant und nach Erhalt der Baugenehmigung noch im Berichtsjahr begonnen. Für den zweiten und dritten Bauabschnitt wird derzeit geprüft, ob die Dachgeschosse unter Anwendung der novellierten Hessischen Bauordnung ausgebaut werden können.

Robert-Bunsen-Str. 35 / Strang- und Badmodernisierung

Im Wohngebäude Robert-Bunsen-Straße 35 wurden im Jahr 2025 die Arbeiten des mittlerweile fünften Sanierungsabschnitts in der Robert-Bunsen-Straße abgeschlossen. Dabei erfolgte eine vollständige Erneuerung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, die strangweise ausgeführt wurde. Zudem wurden in allen 31 Wohnungen die Bäder umfassend modernisiert und mit neuen Sanitärobjekten, WC, Waschtisch sowie Badewanne oder Dusche ausgestattet. Auch die Elektroinstallation der Bäder und der Wohnungen wurde vollständig erneuert.



Im Zuge der Maßnahme wurden außerdem sämtliche alten Heizkörper durch moderne Plattenheizkörper ersetzt. Ein abschließend durchgeführter hydraulischer Abgleich der gesamten Heizungsanlage sorgt nun für einen effizienteren Anlagenbetrieb und trägt zur nachhaltigen Energieeinsparung bei. Darüber hinaus wurden neue Glasfaserleitungen für einen zeitgemäßen Medien- und Fernsehempfang bis in die Wohnungen verlegt.

ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN

Höngenstr. 1–5

Die energetische Modernisierung der Wohnanlage Höngenstr. 1–5 wurde 2025 mit der Installation einer neuen Heizungsanlage abgeschlossen. Bereits seit 2024 waren im Zuge der Gesamtmaßnahme Fassade, Dach, Kellerdecke sowie Fenster- und Balkonelemente erneuert und gedämmt worden. Für die 67 Wohnungen stehen nun elf Wärmepumpen zur Verfügung, die in Kombination mit den umfangreichen Dämmmaßnahmen eine hohe Energieeffizienz ermöglichen. Pro Hauseingang wurden zwei, im Hauseingang 3 drei Wärmepumpen installiert. Jede Wärmepumpe speist einen 1.000-Liter-Pufferspeicher und stellt zusammen mit den weiteren Geräten eine Gesamtleistung von 36 bis 60 Kilowatt bereit. Die Wärmepumpen versorgen die Heizungsanlage, während die Warmwasserbereitung weiterhin dezentral über Elektrodurchlauferhitzer erfolgt.

Zur Optimierung des Anlagenbetriebs wurden sämtliche Heizkörper in den Wohnungen sowie die Strangventile in den Heizkellern erneuert und ein vollständiger hydraulischer Abgleich wurde durchgeführt. Durch die Modernisierung können jährlich bis zu 159 Tonnen CO₂ eingespart werden, rund 68 Prozent weniger als zuvor. Der Energiebedarf reduziert sich von 166 auf 41 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr und ermöglicht damit eine potenzielle Energieeinsparung von bis zu 75 Prozent.



Die Maßnahme wurde durch die Neugestaltung des Außenbereichs sowie die Errichtung eines neuen Spielplatzes ergänzt, wodurch die Aufenthaltsqualität der Wohnanlage weiter gesteigert wurde.

Paul-Ehrlich-Str. 5–11

Die energetische Modernisierung der Wohnanlage Paul Ehrlich Str. 5–11 mit insgesamt 32 Wohnungen wurde im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Das Gebäude erhielt eine umfassende Dämmung von Fassade, Kellerdecke und Dachboden. Zudem wurde die zentrale Heizungsanlage erneuert und von Gasbetrieb auf vier effiziente Wärmepumpen umgestellt. Im Zuge dessen wurden sämtliche Heizkörper in den Wohnungen ausgetauscht und ein hydraulischer Abgleich wurde durchgeführt.

Für die Stromversorgung wurden auf den Flachdächern Photovoltaikanlagen installiert. Darüber hinaus erhielten die Wohnungen neue Fenster und die Balkone wurden erneuert. Mit der Gesamtmaßnahme wurde im Bestand der KfW-55-Standard erreicht. Die Modernisierung führt zu einer CO₂-Einsparung von rund 68 Prozent und verbessert die Energieeffizienzklasse des Gebäudes deutlich von Klasse F auf Klasse A. Die Arbeiten an den Außenanlagen wurden ebenfalls im Berichtsjahr fertiggestellt.



Ernst-Barlach-Str. 15–19

Das Wohngebäude Ernst-Barlach-Straße 15–19 in Haßloch-Nord wurde ebenfalls energetisch modernisiert und die drei noch ausstehenden Seiten sowie die Kellerdecke wurden gedämmt. Außerdem wurden die Treppenhauseingänge sowie die Hauseingangstüren erneuert und freistehende Briefkastenanlagen eingebaut. Für dieses Gebäude ist nun eine CO₂-Einsparung von zirka 56 Prozent möglich.

Hessenring 80

Am Wohngebäude mit 48 Wohnungen wurde die energetische Modernisierung der Gebäudehülle mit Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke im WDVS-System, dem Einbau von neuen Fenstern, der Beton- und Sanierung der Balkone, der Elektro-Strangsanie- rung in den öffentlichen Bereichen, der Erneuerung der Notstromaggregatanlage sowie der Überarbeitung der Brandschutzvorrichtungen durchgeführt. Außerdem wurden die Heizkörper getauscht und ein hydraulischer Abgleich vorgenommen. Anfang des Jahres 2026 wird das neue Vordach installiert. Der nachträgliche Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe wird im Januar 2026 öffentlich ausgeschrieben. Die Leistungen für die Außenanlagen werden Anfang 2026 vergeben.



ENERGETISCHE QUARTIERSENTWICKLUNG

Am Wohngebäude **Georg-Treber-Str. 87–89** wurde die Fassade an drei Seiten in Ergänzung zur bereits vorhandenen Dämmung an der vierten Seite gedämmt und ein neuer Farbanstrich angebracht. Zudem wurden die Hauseingangstüren, Kellertüren, die Glasvordächer und Briefkastenanlagen erneuert.

Für das Wohngebäude in der **Bonner Str. 48–50** wurde jeweils die Gebäudehülle mit Wärmedämmverbundsystem WDVS auf den drei ungedämmten Seiten des Gebäudes ergänzt. Außerdem wurden auch bei diesem Gebäude die Treppenhauseingänge und Hauseingangstüren, Kellertüren, Glasvordächer, Freiflächen und Briefkastenanlage erneuert.

Für das Gebäude **Berliner Str. 36–40** wurde die energetische Sanierung geplant und vorbereitet. Die Fertigstellung ist für Sommer 2026 geplant.

Pilotprojekt Energetische Modernisierung und Grundrissneugestaltung Georg-Treber-Str. 66–68

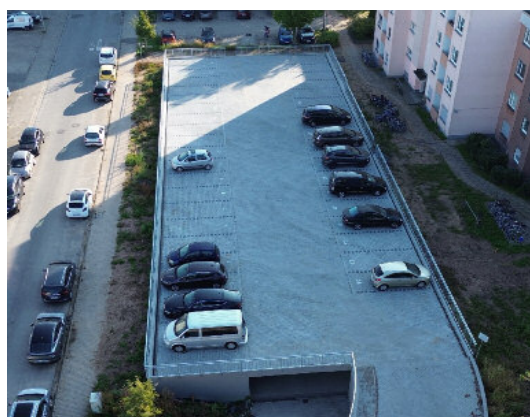
Der Umbau des Wohngebäudes Georg-Treber-Str. 66–68 wird als Pilotprojekt der internen Zukunftswerkstatt umgesetzt. Die Maßnahme umfasst eine tiefgreifende Sanierung, den erheblichen Umbau der Wohnungen sowie den Anschluss an das eigene Nahwärmenetz. Ziel ist die Erhöhung der Wohnflächeneffizienz und die Entwicklung neuer, zeitgemäßer Nutzungsformen. Im Erdgeschoss entsteht ein sogenanntes Cluster-Wohnkonzept mit insgesamt sieben vollausgestatteten kleinen Apartments und einem großen Gemeinschaftsbereich und barrierefreiem Zugang. Dazu werden die Grundrisse der Erdgeschosswohnungen zu barrierefreien Clusterwohnungen neu gestaltet. Die bestehenden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss werden zu flexibel nutzbaren Zusatzräumen umgebaut und können künftig beispielsweise für mobiles Arbeiten, als temporäre Lagerräume oder als Gästeapartements genutzt werden.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme werden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert sowie alle 24 Bäder modernisiert. Darüber hinaus werden sämtliche Wohnungen umfassend instandgesetzt. Die Gebäudehülle wird energetisch ertüchtigt: Die noch nicht gedämmten Fassadenflächen und die Kellerdecke werden nachgerüstet, Hauseingangstüren, Kellerfenster, einzelne Fensterelemente sowie die Dacheindeckung werden erneuert. Die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen werden vollständig neu aufgebaut.

Zur Stärkung der Gemeinschaft im Clusterwohnen wird ein Mietergarten angelegt. Außerdem entstehen neue Vordächer mit integrierten Briefkastenanlagen, die Treppenhäuser werden modernisiert und ein Multimedienetz wird vorbereitet. Die Ausführung erfolgt vollständig im unbewohnten Zustand. Die Fertigstellung ist für Juli 2026 geplant.



Pilotprojekt Energetische Modernisierung in der Georg-Treber-Str. 66–68



Parkdecksanierung Im Hasengrund 82–90

Im Hasengrund 82–90 / Parkdecksanierung

Für das Parkdeck Im Hasengrund 82–90 wurde die altersbedingte Betonflächensanierung durchgeführt. Dabei wurden die geschädigten Pflastersteinflächen und die Abdichtung sowie die Elektroinstallation erneuert. Außerdem wurde die Parkschränke neu installiert, die dann per Fernbedienung betätigt werden kann. Die umliegenden Grünflächen wurden neu gestaltet und mit Blumen bepflanzt. Die Gesamtfertigstellung erfolgte bis Juni 2025.

AUSSENANLAGEN

Spielplatz Höngenstraße 1–5

Nach der erfolgreichen energetischen Sanierung der Wohnanlage Höngenstraße 1–5 gestaltete die gewobau auch den Spielplatz und die Außenanlagen neu. Die neue Spiel- und Aufenthaltsfläche wurde dabei mit naturnahen Materialien ausgestattet und die Grünanlagen mit Bienen- und insektenfreundlichen Stauden wie Salbei und Lavendel bepflanzt; auch erfolgte die Aussaat einer Bienenwiese an der Westseite der Wohngebäude – ganz im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung, die auch die Biodiversität fördert.

Der Spielplatz bietet für alle Altersgruppen passende Spielangebote mit unter anderem einer Zweierschaukel mit Kleinkindsitz, einem großer Spielturm mit Klettermöglichkeiten, einer Seilhängebrücke und einer Rutsche. Für die jüngeren Kinder wurde ein separater Bereich mit kleinem Spielhaus mit Sandspielementen, Kleinschlitten sowie einem angrenzenden Sitz- und Aufenthaltsbereich eingerichtet.



Eines der Highlights auf dem Spielplatz Höngenstr. 1–5 ist das Balanciertier „Linda Lindwurm“

Dritter Tiny Forest in der Lenbachstraße

Auf der Außenanlage der Wohngebäude der gewobau in der Spitzwegstraße entstand der inzwischen dritte Tiny Forest. An zwei Pflanztagen pflanzten Schulkinder der Albrecht-Dürer-Schule, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gewobau sowie engagierte Anwohnerinnen und Anwohner gemeinsam mit MIYA forest e. V. rund 1.275 heimische Bäume und Sträucher auf der 425 Quadratmeter großen Pflanzfläche. Die Umsetzung erfolgte nach der bewährten Miyawaki-Methode, die ein besonders schnelles Wachstum und eine hohe Widerstandskraft des entstehenden Waldes fördert. Das Projekt wurde durch die MVV Stiftung Zukunft (MVV Energie AG) unterstützt.



Dienstleistungen Wohnen / Soziales Engagement

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

Im Jahr 2025 fand in der Zeit von August bis September die sechste Mieterbefragung statt. Über 600 Haushalte haben sowohl telefonisch als auch Online an der Befragung teilgenommen. Die zahlreichen Anregungen werden im Jahr 2026 konkretisiert und aufgegriffen.

Veranstaltungen in den Seniorenwohnanlagen

Mit 283 Wohnungen in 11 Seniorenwohnungen bietet die gewobau Mieterinnen und Mietern ab einem Mindestalter von 60 Jahren die Möglichkeit, selbstständig in der eigenen Wohnung und im vertrauten Umfeld leben zu können. Ergänzt wird das Leben in den Seniorenwohnanlagen durch abwechslungsreiche Unterhaltungsprogramme, die durch das Soziale Management organisiert werden. So finden in regelmäßigen Abständen neben Feierlichkeiten wie Oster- und Adventsfeiern sowie Sommergrillen auch punktuell Veranstaltungen statt. In der Stadthalle gab es in diesem Jahr einen größeren Vortrag „Blutzucker“ mit Frau Saina Schwarz und „KI im Alltag für Senioren“ mit Herrn Achim Weidner und eine Kinovorstellung mit dem Quartiersmanagement des Berliner Viertels.



Infovortrag „Blutzucker“ mit Frau Saina Schwarz in der Stadthalle



Bastelwerkstatt

Projekte mit der Bastelwerkstatt

Die Bastelwerkstatt trifft sich zweimal im Jahr mit Senioren für ein kleineres Projekt. Die Kinder fertigten kleine Osterkörbchen an, die von Frau Prozeller befüllt wurden. Des Weiteren wurden im Herbst große Kürbisse mit bunter Farbe verziert. In der Weihnachtszeit wurde für den lebendigen Adventskalender gebastelt und mit Senioren wurden Plätzchen gebacken.

Stadtteilstfest Böllenseesiedlung

Unter dem Motto „Gemeinsam geht’s besser!“, haben „Auszeit e. V.“ und die gewobau im September 2025 zum sechzehnten Mal das traditionelle Nachbarschaftsfest am Böllenseeplatz veranstaltet. Zu dem Nachbarschaftsfest waren rund 200 Besucher gekommen, um miteinander zu feiern und die verschiedenen Kulturen zusammenzubringen. Es gab viele verschiedene Attraktionen wie eine Hüpfburg, ein kleines Karussell von Auszeit, eine Fußballcke, eine Kuchentheke mit Getränken von der Martinsgemeinde, einen Bastel- und Kinderschminktisch, der von den kleinen Gästen mit großer Begeisterung angenommen wurde. Die gewobau Rüsselsheim war mit einem großen Memoryspiel dabei.



16. traditionelles Nachbarschaftsfest am Böllenseeplatz unter dem Motto „Gemeinsam geht’s besser!“

„Gemeinsam im Quartier – Böllenseesiedlung“

Die Neue Wohnraumhilfe und die Kooperationspartner, zu denen die bauverein AG aus Darmstadt, die gewobau, die Nassauische Heimstätte, die Evangelische Martinsgemeinde und die Stadt Rüsselsheim am Main gehören, stellen sich gemeinsam der Herausforderung, die Böllenseesiedlung „lebenswert“ für die Bewohner, vor allem auch junge Familien und unterschiedlichen Kulturen, in einem gemeinsamen Projekt zu erhalten bzw. weiter auszubauen. Die unterschiedlichen Interessen im Quartier sollen gebündelt und verfolgt werden.

Der lebendige Adventskalender in der Paul-Hessemer-Straße 14 fand 2025 erneut statt. Die Fenster wurden mit bunten Bildern und Sternen geschmückt und konnten in der Adventszeit bewundert werden.

„Gemeinsam im Quartier – Berliner Viertel“

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

Die gewobau hat zusammen mit dem Organisationsteam „Gemeinsam im Quartier“ sowie ortsansässigen Geschäften und Vereinen erneut ein Nachbarschaftsfest organisiert. Kooperationspartner des Festes waren neben der gewobau der Kinderschutzbund, die Stadt Rüsselsheim am Main, die Goetheschule, der SC Opel, die ev. Martinsgemeinde, der Sozialpsychiatrische Verein, der Runde Tisch und die Nassauische Heimstätte, der Verein „Auszeit e. V.“, der Ausländerbeirat sowie die Kitas Godesberger und Karlsbader Straße. Das Motto lautete: „Gemeinsam essen, trinken, feilschen, lachen, spielen, sich kennenlernen und Nachbarn treffen“. Vor der Goetheschule gab es für die Besucher gegen eine kleine Spende Essen und Getränke. Die Einnahmen daraus und die Standgebühren kommen dem Quartiersmanagement zugute. Das Fest fand zum ersten Mal auf dem Schulhof der Goetheschule statt. Auch gab es im Jahr 2025 eine Baumpflanzaktion und eine Zwiebelpflanzaktion mit jeweils einer Schulklasse der Goetheschule.



oben: Quartiersfest im „Berliner Viertel“ / unten: Erstes Mieterfest im „Berliner Viertel“ mit Ehrung langjähriger gewobau-Mieter

MODERNISIERUNGEN

Im zurückliegenden Jahr 2025 wurde im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen die Strang- und Bad-sanierung in der Robert-Bunsen-Str. 35 durchgeführt, die auch einen direkten Eingriff in die Privatsphäre (Wohnung der Mieter) notwendig machte.

Aufgrund von Härtefällen wurden 31 Mietparteien mit insgesamt 101 Personen vorübergehend in eigenen Gästeappartements der gewobau, Hotels und privat untergebracht.

Beratung und Umsetzung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen

Das Soziale Management führte insgesamt 32 Erstberatungen zur Wohnraumanpassung bei Mietern durch. Davon ergaben 15 Anträge, dass eine Teil- oder Vollmodernisierung des Bades notwendig ist. Bei 17 weiteren Mietern konnten durch die Vermittlung/Installation von Hilfsmitteln oder kleinen Umbauten bereits geholfen werden (Haltegriffe, erhöhte WC-Schüsseln, Rampen/Schwellenbretter, Aufstellen von Rollatorengaragen etc.).

Im Jahr 2025 wurden von den Pflegekassen 7 Zuschüsse von jeweils 4.180 €, insgesamt 29.260 €, überwiesen. Die Finanzierung der Wohnraumanpassungsmaßnahmen kann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen. Besteht ein Pflegegrad, bezuschusst die Pflegekasse (z. B. einen Bad-Umbau) mit bis zu 4.180 €. Einige Maßnahmen (z. B. Umbau einer Wanne zur Dusche) sind – trotz Zuschuss – mit einer Mieterhöhung für den Mieter verbunden. Hilfsmittel, welche im Hilfsmittelverzeichnis der Krankenkassen stehen (z.B. Haltegriffe), kann der Mieter auf Rezept und ohne weitere Kosten bei einem Sanitätshaus erhalten. Das Soziale Management verfügt zusätzlich über ein Budget, aus dem es kleine Umbauten finanzieren kann. Dies greift unter anderem bei bedürftigen Mietern, denen kein Zuschuss der Pflegekasse zusteht. Hierdurch können mit kleinen Maßnahmen große Erleichterungen für die Mieter erzielt und der Verbleib in der eigenen Wohnung kann gesichert werden.



Wohnraummanagement

Nachdem im Jahr 2024 die ersten Schritte für die Umsetzung des Wohnraummanagements eingeführt wurden, konnten im Jahr 2025 insgesamt 21 interessierte Mietparteien in diesem Zuge eine für sie geeignete Wohnung beziehen.

MARKETING / KUNDENGEWINNUNG / RECRUITING / PERSONALENTWICKLUNG / DIGITALISIERUNG

Marketing für energetische Projekte

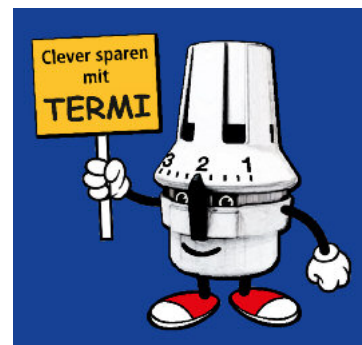
Im Geschäftsjahr 2025 wurden neben der energetischen Modernisierung und Sanierung von Liegenschaften auch weitere nachhaltige und mieterbezogene Projekte, Informationsaktionen und Kampagnen umgesetzt. Eines davon war die Installation einer Photovoltaik-Anlage für den Mieterstrom auf dem Dach des Nachbarschafts- und Familienzentrums Böllensee, in dem neben Mieterinnen und Mietern auch verschiedene Institutionen beheimatet sind. Diese Mieterstrom-PV-Anlage erzeugt rund 31.500 Kilowattstunden Strom pro Jahr und kann seit Frühjahr 2025 dieses Jahres von den Mietparteien im Gebäude für günstigen Mieterstrom genutzt werden. Möglich macht dies die Kooperation von gewobau als Bauherrin des Nachbarschafts- und Familienzentrums, die die Anlage bauen und einrichten ließ, und den Stadtwerken Rüsselsheim, die sie betreiben. Es ist die vierte gemeinsame Mieterstromanlage, die beide kommunale Unternehmen seit dem Herbst 2018 betreiben.



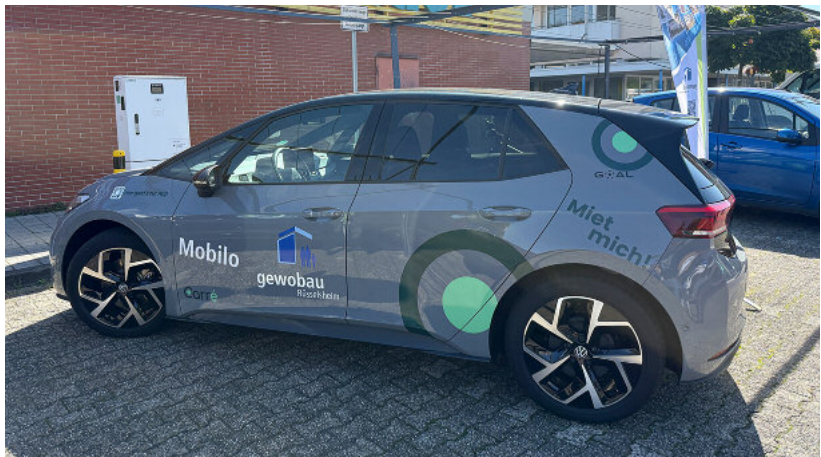
Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Patrick Burghardt, Geschäftsführer Torsten Regenstien (Bildmitte), Pfarrer Andreas Jung (ev. Martinsgemeinde (links im Bild) und Maik Landwehr, Geschäftsführer der Stadtwerke Rüsselsheim (rechts im Bild) präsentieren die neue Mieterstrom-Photovoltaik-anlage des Nachbarschafts- und Familienzentrums Böllensee

Kampagne gegen Kippfenster

Gekippte Fenster gelten besonders in der kalten Jahreszeit als „Energieschleudern“ und bei Dauerkippen auch als Verursacher von Algen- und Pilzentwicklung an der Fassade. Deshalb startete die gewobau an und in ihren Liegenschaften im Herbst des Berichtsjahres eine Plakat-Kampagne gegen gekippte Fenster. Damit sollen die Mieterinnen und Mieter an das bessere Stoßlüften zur Erneuerung der Raumluft erinnert werden. Die Kampagne wurde mit Großplakattafeln außen an den Wohnanlagen und an den „Schwarzen Brettern“ in den Hauseingangsfluren ausgerollt und auf der Internetseite, in den sozialen Medien und im Mietermagazin „Hallo Nachbar“ präsentiert. Bei Neubauten wird die gewobau zudem künftig teilweise auf den Einbau von kippbaren Fenstern verzichten.



Gemeinsam mit dem Mobilitätspartner Carré Mobility eröffnete die gewobau Rüsselsheim im Juli 2025 eine erste elektrische Car-Sharing-Station im Wohngebiet Dicker Busch. Auf dem Parkplatz am Einkaufszentrum des Quartiers wird seitdem ein modernes E-Fahrzeug zur flexiblen Nutzung für Mieterinnen und Mieter sowie alle Interessierten eingesetzt. Das neue Mobilitätsangebot will einen Beitrag zur Verkehrsentslastung im Quartier leisten und eine nachhaltige, kostengünstige und zukunftsorientierte Alternative zum privaten Pkw schaffen. Der Standort wurde bewusst gewählt, da eine Mieterbefragung vom November 2024 ergab, dass ein besonders großes Interesse der Befragten für die Nutzung eines Car-Sharing-Angebots in diesem Quartier vorlag. Die Station ist nach dem Vorbild der bereits etablierten Car-Sharing-Station in der Böllenseesiedlung das zweite gemeinsame Car-Sharing-Projekt von gewobau und Carré Mobility.



Kunstwerk „Die Spitzwegsäule“ – Übergabe an die Öffentlichkeit

Vor zahlreichen Gästen aus der gewobau-Mieterschaft, Mitgliedern der Fachjury „Malerviertel Haßloch-Nord“ und im Beisein des Aufsichtsratsvorsitzenden Oberbürgermeister Patrick Burghardt, der auch Kulturdezernent der Stadt Rüsselsheim am Main ist, nahm Geschäftsführer Torsten Regenstein das neue Kunstwerk für die gewobau „in Besitz“. Die Spitzweg-Säule der Künstlerin Miriam Lenk zeigt figürliche Details „mit einem Augenzwinkern“ aus den Gemälden von Carl Spitzweg. Allen voran sitzt beispielsweise „Der arme Poet“ unter seinem Schirm und hält eine Feder im Munde oder es verneigt sich „Der ewige Hochzeiter“ mit seinem Rosenstrauß vor der Dame. Auch die Hexe aus dem Bild „Der Hexenritt“ ist dabei, allerdings niedlich anzusehen mit Jeans und Turnschuhen auf ihrem Besen. Die gesamte Säule ist mit 3 Metern Höhe und einem Durchmesser von 1,20 m am Weg zu den Häusern Spitzwegstraße 1–5 nicht zu übersehen. Sie erinnert in ihrer pflanzenartigen Ausformung in besonderer Weise an den Maler Carl Spitzweg, der auch Botaniker war. Das Kunstwerk integriert sich gut auf der mit vielen Bäumen bepflanzten Freifläche.



Übergabe des Kunstwerkes an die Öffentlichkeit



Die Künstlerin Miriam Lenk

Neues Kunstwerk „Die Insel des Pan“

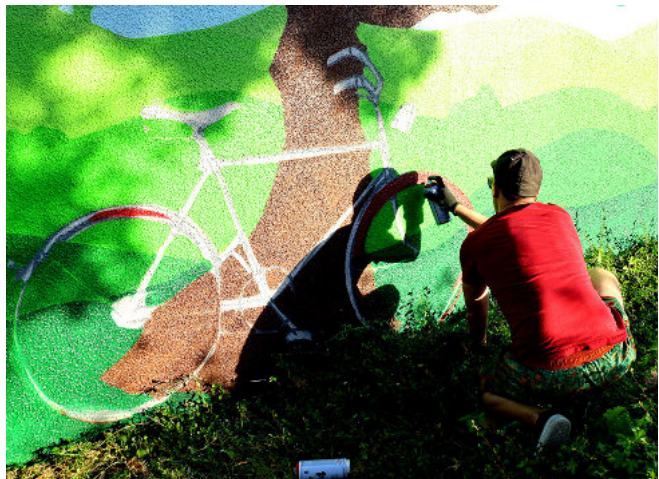
Die Fachjury „Malerviertel Haßloch-Nord“ wählte für das Wettbewerbsjahr 2025 aus acht Entwürfen das Kunstwerk „Die Insel des Pan“ der Künstlerin Birgit Feil, Leonberg, für den Standort Böcklinstraße 3 aus. Die Skulptur ist dem Maler Arnold Böcklin gewidmet und wird im Frühjahr 2026 auf der Außenanlage am Wohngebäude installiert. Die Arbeit nimmt Bezug auf die „Pan“-Gemälde-Serie des Malers Arnold Böcklin (1827–1901), einer der größten Schweizer Künstler und Vertreter des Symbolismus im 19. Jahrhundert. Im Zentrum steht eine lebensgroße Skulptur des Pan, der auf einem eindrucksvollen Natursteinfelsen sitzt.

Graffiti-Kunst am Hessenring 80

Der Rüsselsheimer Künstler Oliver Pusch alias „Blazin Vibes“ gestaltete auf Initiative und im Auftrag des Unternehmens die Garagenwände am Hessenring 80 mit Graffiti-Kunst. Die Darstellung ist eine kreative Hommage an die traditionsreiche Verbindung zwischen der Stadt und dem Automobilhersteller Opel. Im Zentrum des Kunstwerks stehen bedeutende Meilensteine der Opel-Geschichte: das 1899 produzierte Opel-Fahrrad, der erste Opel Corsa aus dem Jahr 1982 und ein futuristisches Fahrzeug, das den Blick in eine mögliche automobilen Zukunft wirft. Die Kulisse bildet ein modernes Wohngebiet, eine Vision davon, wie das Rüsselsheim von morgen aussehen könnte. Ziel ist eine Identifikation durch künstlerische Gestaltung im Stadtbild, die auch zur Beschäftigung mit der Stadtgeschichte einlädt.



links: Das Kunstwerk „Die Insel des Pan“
unten: Graffiti-Kunst an Garagen der gewobau / Im Hessenring 80
rechts: Graffiti-Künstler Oliver Pusch alias „Blazin Vibes“ bei der Arbeit



Nachhaltigkeitsbericht und Klimabilanz

Seit dem Jahr 2022 veröffentlicht die gewobau einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht. Im Berichtsjahr stellte das Unternehmen seinen vierten Nachhaltigkeitsbericht vor. Unter dem Leitmotiv „Von Wohnungsgeschichte zu Nachhaltigkeit“ blickte das kommunale Wohnungsunternehmen dabei auf 70 Jahre Unternehmensgeschichte zurück und präsentierte, wie ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung bis heute ineinandergreifen.

Der Bericht dokumentiert zahlreiche Maßnahmen, die 2024 umgesetzt wurden. Dazu zählen unter anderem die Umsetzung mehrerer energetischer Modernisierungen mit einer CO₂-Einsparung von bis zu 56 %, die Photovoltaik-Offensive mit einem neuen Rahmenvertrag mit den Stadtwerken Rüsselsheim, der zweite Tiny Forest zur Förderung der Biodiversität, Pilotprojekte mit CO₂-senkenden Pflastersteinen sowie der Start des Projekts „Essbare Stadt“. Dieses bindet Mieterinnen und Mieter in die nachhaltige Quartiersentwicklung ein.



Teilnahme am Tag der offenen Tür des Städtesservice Raunheim Rüsselsheim

Unter dem Motto „Wir machen Raunheim und Rüsselsheim lebenswert!“ luden Städtesservice und Stadtwerke Rüsselsheim gemeinsam zu einem Tag der offenen Tür ein. Die gewobau präsentierte sich am gemeinsamen Stand der kommunalen Dienstleister „Stark für Rüsselsheim mit einem vielfältigen Informations- und Mitmachangebot rund ums Wohnen. Darüber hinaus informierten die Mitarbeitenden der gewobau über aktuelle Themen wie die digitale Mieterkommunikation per App, das neue Maskottchen TERMI mit cleveren Energiespartipps sowie über die aktiven Maßnahmen zur CO₂-Einsparung und zum Klimaschutz im Wohnungsbestand.



Besonderes Highlight war das große Mülltrennungsspiel an der XXL-Memorywand, das insbesondere bei den jüngsten Besucherinnen und Besuchern großen Anklang fand.

Personal / Personalentwicklung / Recruiting

Im Geschäftsjahr 2025 waren bei der gewobau 114 Personen, davon 109 aktiv, beschäftigt. 5 Kündigungen und 4 Renteneintritte und 13 Einstellungen führten zu Personal- und Positionswechseln im Unternehmen. Neue Stellen wurden für den Bereich Social Media und Digitalisierung geschaffen. Seit 2025 wird nun jährlich zwei jungen Menschen eine Ausbildung im Bereich Immobilienkaufmann (m/w/d) ermöglicht.



Personalmarketing

Durch die Verstärkung im Bereich Social Media und die Schaffung eines Instagram-Accounts werden auch personelle Themen stärker als zuvor auf LinkedIn und Instagram ausgespielt. Zudem darf sich die gewobau über die Auszeichnung mit dem kununu-Award „Top Company“ freuen.

In 2025 erfolgte die bereits vierte Mitarbeiterbefragung seit 2012. Hier zeigte sich erneut, dass die Auszeichnung der gewobau als „Top Company“ berechtigt ist. Mit jeder Mitarbeiterbefragung wurden die Ergebnisse der vorangegangenen Befragung übertroffen. In allen Bereichen zeigten sich sehr gute Ergebnisse. Zur Förderung einer besseren Einarbeitung und der internen Kommunikation bietet die gewobau seit Ende 2025 Hospitationen für alle Mitarbeitenden sowie bei Neueinstellungen an. Hier bietet sich die Möglichkeit, mit den anderen Stellen im Unternehmen gezielt in den Austausch zu gehen und offene Fragen zu klären und Einblicke in den Arbeitsalltag der Kolleginnen und Kollegen zu erhalten.

Digitalisierungsstrategie – definierte Prozesse für Projektanträge und -controlling

Die Digitalisierung ist als strategisch relevantes Instrument fest verankert, um Effizienz, Servicequalität und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern. Sie basiert auf einer soliden Grundlage mit klar definierten Projekten, einer strukturierten Roadmap sowie etablierten Prozessen. Im Berichtsjahr wurden wichtige organisatorische Voraussetzungen geschaffen, die eine transparente Entscheidungskultur, effiziente Steuerung und erfolgreiche Umsetzung von Digitalisierungsmaßnahmen ermöglichen. Hier sind insbesondere die Einführung verbindlicher Projektanträge sowie die Etablierung eines Projektcontrollings zu nennen. Erste konkrete Erfolge, wie die Etablierung eines digitalen Rechnungs-Workflows, der Mieter-App und digitaler Bürgschaften, zeigen, dass die Digitalisierung bereits spürbaren Mehrwert liefert.

Einsatz für bezahlbares und zukunftsorientiertes Wohnen

DIE FÖRDERKULISSE

Politik und Gesellschaft wünschen sich mehr bezahlbaren Wohnraum, der aber im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaneutralität auch zukunftsfähig sein soll. Die Wohnungswirtschaft und gerade auch die kommunalen, sozial orientierten Wohnungsunternehmen wie die gewobau Rüsselsheim denken außerdem an die Einhaltung von energetischen Anforderungen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes, vor allem der geforderten Klimaneutralität bis 2045. Wohnen soll auch für die künftigen Mietergenerationen komfortabel, energiesparend und damit auch hinsichtlich der Nebenkosten für die Aufwendungen von Energie bezahlbar sein.



Die investiven Leistungen dafür im Bestand unserer Wohnanlagen wie im Neubau sind ohne finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand nicht zu stemmen. Die Gründe für die derzeit immer noch geringe Bauaktivität liegen vor allem in den hohen Baukosten und Zinsen: Sie haben sich von der allgemeinen Preissteigerung zunehmend entkoppelt und sind laut Statistischem Bundesamt seit 2019 mehr als doppelt so stark gestiegen wie die Inflation. In Verbindung mit den auf über vier Prozent gestiegenen Bauzinsen haben die Herstellungskosten für Neubauwohnungen in den vergangenen fünf Jahren laut einer RegioKontext-Studie um 32,3 % auf 5.233 Euro pro Quadratmeter zugelegt.

Damit zügig mehr Wohnungen entstehen und bestehende zukunftsfähig erhalten werden können, ist die Förderung von Investitionen in die Erstellung von Wohnraum und den energetischen Umbau sowie Modernisierung im Gebäude- und Wohnungsbestand nicht nur ein wirtschaftliches Gebot, sondern vor allem auch Ausdruck des gesellschaftlichen Willens im Wohnungsbereich.

Angesichts dieses gesellschaftspolitischen Anspruchs und seiner Bedeutung ist die Verfahrensbehandlung und vor allem die oft lange Bearbeitungs- und Genehmigungsdauer für die Beteiligten problematisch und sind die Planungen zur Umsetzung von Bauvorhaben kaum noch steuerbar. So wurde beispielsweise unser Antrag zur öffentlichen Förderung des Neubaus von 113 Wohnungen des Bauvorhabens „Quartier am Ostpark“ in Rüsselsheim am Main am 15.8.2024 über die Stadt Rüsselsheim an das hessische Wirtschaftsministerium eingereicht. Das Land Hessen ließ dann über die Stadt Rüsselsheim wissen, dass die Mittel überzeichnet seien und eine Festlegung erst bis Weihnachten 2024 erfolgen könne. Eine positive Rückmeldung über die Genehmigung als soziale Wohnraumförderung für dieses Bauvorhaben und für ein weiteres Neubauvorhaben durch Gebäudeaufstockung und Anbau erfolgte nach eindrücklichen Eingaben verschiedener Stellen und zuletzt auch über die Berichterstattung in den Medien zum 06.02.2025.

Die gewobau geht bei der Vermietung für den Neubau im „Quartier am Ostpark“ sodann den Weg der mittelbaren Belegung der geförderten Wohnungen mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren. Dies bedeutet, dass die mittelbar zu belegenden Wohnungen (60 %) im Bestand innerhalb eines Jahres nach Festlegung des Gesamtneubauvorhabens nachgewiesen werden müssen. Dazu ist außerdem ein halbjährliches Reporting erforderlich.

Für weitere geplante Modernisierungsmaßnahmen wurden die beantragten Mittel der öffentlichen Förderung hingegen versagt, sodass die Wirtschaftlichkeit negativ und damit nicht mehr gegeben ist. Die Vorhaben, beispielsweise die energetische Modernisierung der Seniorenwohnanlage Hasengrund 119 mit 26 Wohnungen, musste deshalb zurückgestellt werden.



„Wir meinen, dass die Wohnraumförderung gerade in Zeiten sehr hoher Baukosten unverzichtbar ist, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten im Interesse der aktuellen und zukünftigen Mietergenerationen in Rüsselsheim am Main.“

Torsten Regenstein, gewobau-Geschäftsführer

Gute und verlässliche Förderprogramme sind essenziell

Handlungsbedarf sieht Dr. Axel Tausendpfund auch bei den Wohnraumförderprogrammen, die aufgrund der hohen Nachfrage 2025 um rund 500 Millionen Euro überzeichnet waren:



„Es hätten deutlich mehr Wohnungen gebaut werden können. Dieses Szenario darf sich nicht wiederholen, sonst verpassen wir eine riesige Chance, einen spürbaren Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts zu leisten. Denn unsere Unternehmen wollen bauen.“

Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor und Vorstand des VdW südwest

Potenziale zur Aufstockung der Förderprogramme sieht er vor allem in den Landesmitteln des Sondervermögens „Infrastruktur und Klimaschutz“. Ein erster Schritt wäre es, wenn von den für die Bereiche Mobilität sowie Städte- und Wohnungsbau eingeplanten 730 Millionen Euro 300 Millionen Euro in die soziale Wohnraumförderung fließen würden. In offenen Briefen an den Ministerpräsidenten und den Wirtschaftsminister hat der Regionalverband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft bereits die Nutzung des Sondervermögens für diese Zwecke gefordert.

Test für die Kundenzufriedenheit



Von August bis September 2025 ließ die gewobau Rüsselsheim bereits zum sechsten Mal in Folge wieder eine große repräsentative Mieterbefragung bei ihren Mieterinnen und Mietern durchführen. Über 600 Miet Haushalte nahmen teil. Anders als bei den vorherigen Befragungen wurden dieses Mal rund 60 Prozent online und 40 Prozent telefonisch befragt. Mit dieser zweistufigen Befragung wollte die gewobau auch Mieterinnen und Mieter erreichen, die digitale Angebote bevorzugen. Die Befragung wurde wie in den Jahren zuvor wieder anonym vom Institut INWIS aus Bochum durchgeführt.

Seit 2003 lassen wir regelmäßig die Zufriedenheit mit der Wohnsituation, mit Modernisierungen und Instandhaltung, mit unserem Kundenservice sowie mit dem Wohnumfeld abfragen. In die aktuelle Befragung wurden zudem Themen wie Smart-Home-Angebote, Mobilität, Energieeinsparung und die Mieter-App einbezogen. Diese Umfrage erfolgte wie auch die vorherigen für die gewobau als Vermieter anonymisiert. Das Unternehmen erfährt nur die Ergebnisse und Trends gesamt und in den Wohnquartieren.

Gesamtzufriedenheit der Mieter weiterhin gegeben

Das wichtigste Ergebnis: 68 Prozent der Mieterinnen und Mieter sind insgesamt mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Im Zentrum der Mieterbefragung stand neben der Wohnsituation auch wieder die Zufriedenheit für den Bereich Service und Kundenorientierung. Die gewobau möchte ihren Service und die gute Bindung zu ihren Kunden erhalten und mit neuen Instrumenten an die zukünftigen Erwartungen anpassen.

73 Prozent bescheinigten der gewobau einen guten Ruf und 77 Prozent würden die gewobau weiterempfehlen. Knapp drei Viertel der Befragten sind mit ihrem Stadtteil und dem Wohngebiet zufrieden, 70 Prozent auch mit dem Wohnstandort Rüsselsheim allgemein. Rund 75 Prozent zeigen sich mit dem Service insgesamt zufrieden. Auch die Verbundenheit ist hoch: Rund 70 Prozent möchten weiterhin bei der gewobau wohnen. Wenn ein Umzug geplant wird, dann meist aus persönlichen Gründen, zum Beispiel, weil eine größere Wohnung für die Familie benötigt wird. Service und die Kundenorientierung des Unternehmens konnten somit ihre guten Zufriedenheitswerte erhalten, und dies trotz des so genannten „Coronaknicks“ und den Einschränkungen gerade auch im Servicebereich, die in den Corona-Jahren vorlagen.

Gute Noten für Service und Erreichbarkeit

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhielten für Freundlichkeit und Kompetenz sehr gute Noten (1,7 bis 2,0). Auch die telefonische Erreichbarkeit wurde mit 2,0 bis 2,2 gut bewertet. Der Reparaturservice wurde von fast drei Viertel der Befragten positiv bewertet, 70 Prozent sind mit den Technischen Kundenbetreuern und Kundenbetreuerinnen und Hauswarten zufrieden. Die Mieterinnen und Mieter lobten die Terminabsprachen, die zuverlässig eingehalten würden, die Transparenz von Zuständigkeiten, die Sprechzeiten und dass sich die Mitarbeiter Zeit für Fragen und Nöte nehmen. Auch die telefonische Erreichbarkeit vor allem von technischen Kundenbetreuern, Sozialem Management, Reparaturdienst, kaufmännischen Kundenbetreuern und nebenamtlichen Hausmeistern wurde gut bewertet (Noten 2,0 bis 2,2). Die Mehrheit der Mieter gab an, dass die Leistungen der gewobau vom Kundenservice über die Schaffung von mehr Wohnqualität bis hin zu Projekten zum Wohnumfeld auf jeden Fall gleich geblieben sind und sich teilweise sogar noch verbessert haben.

Ausreichende Infos und verständliche Betriebskostenabrechnung

Positiv hoben die Befragten hervor, dass über aktuelle Mietangelegenheiten gut informiert wird (Note 1,8) und auch die Betriebskostenabrechnung sehr verständlich ist (Note 1,96).

Modernisierungsmaßnahmen werden positiv bewertet

Über 68 % der befragten Mieter sind mit ihrer Wohnung insgesamt zufrieden, ein leichter Anstieg gegenüber 2019. Hier spielten vor allem der verbesserte Zustand von Fenstern und Türen sowie die Ausstattung der Wohnung und dabei besonders neue Wohnungseingangstüren und Sanitäreinrichtungen eine wichtige Rolle. Diese Themen wurden von der gewobau seit der letzten Mieterbefragung des Jahres 2019 auch kontinuierlich mit energetischen Sanierungen in den Wohnquartieren und den Modernisierungsmaßnahmen bearbeitet. Die teilnehmenden Miethaushalte bestätigten, dass die Wohngebäude und Außenanlagen gut gepflegt sind (Noten 2–2,5). Zum Pflegezustand der Wohngebäude und Außenanlagen vergaben die Mieterinnen und Mieter Noten zwischen 2,0 und 2,5. Die neugestalteten Eingangsbereiche und die bessere Beleuchtung der Zugangswege wirken sich ebenfalls positiv aus.

Wünsche für das Wohnumfeld

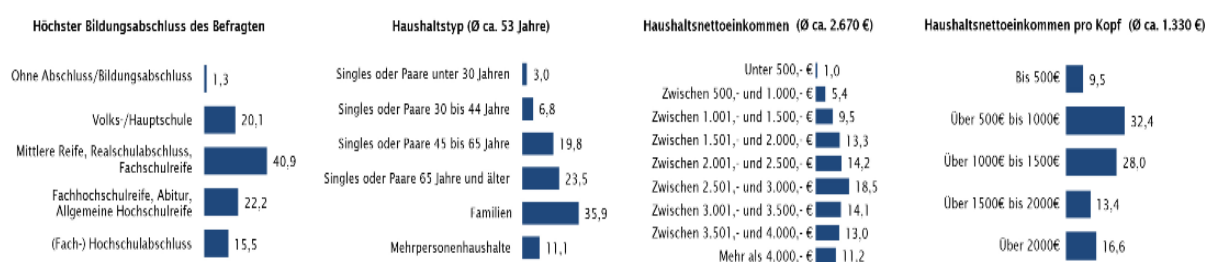
Im Wohnumfeld sahen die Befragten allerdings auch Optimierungsbedarf. Hier gab es Verbesserungswünsche zur Sauberkeit, zu den Müllplätzen und der richtigen Mülltrennung und zum Zustand der Treppenhäuser. Das Angebot an Spielplätzen und Grünflächen wird weiterhin mit gut bewertet. Allerdings wünschen sich die Mieterinnen und Mieter ein größeres Parkplatzangebot, sehen zugleich aber auch eine Verkehrsbelastung im Wohngebiet.

Soziodemographische Daten

Das Durchschnittsalter der gewobau Mieter (Haushaltsvorstand) liegt bei 53 Jahren; bei den Mieterhaushalten gibt es mit 36 % einen hohen Anteil an Familien; gefolgt von Singles/Paaren ab 65 Jahre (23,5 %). Die Mieterhaushalte der gewobau umfassen durchschnittlich 2,5 Personen. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beläuft sich auf 2.670 Euro. Haupteinkommensquelle ist bei 63 % der Haushalte Erwerbs-/Berufstätigkeit, bei knapp 30 % die Rente.

Rahmendaten soziodemographische und ökonomische Struktur der Bewohnerhaushalte - Gesamt

(Angaben in Prozent)



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 31.12.2025 insgesamt 6.681 eigene Wohnungen in Rüsselsheim am Main sowie 4.365 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 31.12.2025) 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 2025 läutete eine erste Erholungsphase der Wirtschaft ein. Nachdem in den vergangenen vier Jahren die hohen Inflationsraten zu immensen Preisanstiegen führten, normalisierte sich die Inflation auf durchschnittlich 2,3 % im Jahr 2025. Gleichwohl sind mit dem Beginn des Iran-Krieges die Preise für Rohöl und Erdgas deutlich gestiegen und haben der eingeschlagenen Erholungsphase einen Dämpfer verpasst. Es ist jedoch nicht mit einer zunehmenden Angebotsverknappung wie noch in 2022 beim Ukraine-Krieg zu rechnen, da Deutschland nur in geringem Umfang Energielieferungen von der arabischen Halbinsel bezieht. Die Unpassierbarkeit der Straße von Hormus, die Sperrung des Luftraums über dem Konfliktgebiet als auch die gegenseitigen Angriffe auf Öl- und Gasinfrastruktur durch die USA hinterlassen dennoch Spuren auch in der deutschen Wirtschaft. Ebenso haben die Ankündigungen der US-Regierung, ihre Zollpolitik deutlich zu verschärfen, für erhebliche Unruhen in Politik und auf den Finanzmärkten geführt. Glücklicherweise erwies sich die Konjunktur als robust und eine befürchtete handelspolitische Eskalation konnte durch geschlossene Handelsabkommen verhindert werden.

Das preisbedingte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gestiegen. Nachdem in den beiden Jahren zuvor die Wirtschaftsleistung sank, stieg diese wieder erstmalig um 0,3 %. Erfreulicherweise ist die deutsche Wirtschaft somit nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gewachsen.

Schaut man in diesen weiterhin unruhigen Zeiten auf die aktuellen Prognosen des Instituts für Wirtschaftsforschung, so wird für das laufende Geschäftsjahr 2026 u.a. mit einem Deeskalationsszenario gerechnet. Dieses glaubt an eine Steigerung des preisbereinigtes BIP um 0,8 % und somit auch für das zweite Jahr in

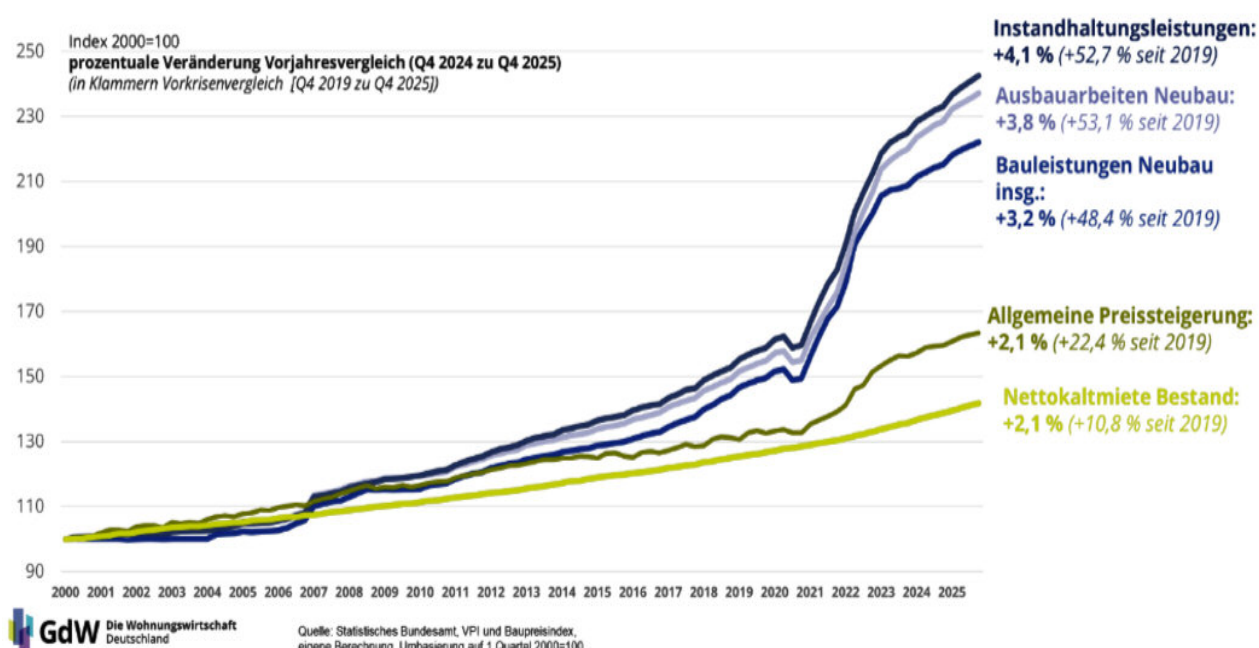
Folge an ein weiteres Wachstum. Entscheidend für den prognostizierten Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen sein und vor allem der Staatskonsum.

So kann das von der Bundesregierung beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen anregen und für das Wirtschaftswachstum förderlich sein.

Der Blick auf den deutschen Wohnungsbau zeigt mit rund 239.000 genehmigten neuen Wohnungen in 2025 erstmals wieder steigende Zahlen. Der deutliche Abwärtstrend der Vorjahre konnte somit gestoppt werden und weist im Vergleich zum Vorjahr 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen auf. Ein Blick auf die Entwicklung der Baupreise zeigt, dass von Ende 2019 bis Ende 2025 diese um satte 48 % gestiegen sind. Einen solchen Anstieg hat es seit den 70er Jahren nicht mehr gegeben. Zwar konnte die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe die Wachstumsraten der Baupreise etwas nach unten drücken, das Preisniveau bleibt aber weiterhin hoch und steigt in der Baubranche weiterhin stärker an als in anderen Branchen.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000 = 100), bis 4. Quartal 2025



Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten beispielhaft nahmen im Vergleichszeitraum zwischen Ende 2024 und Ende 2025 um 5,4 % zu, Dachdeckungsarbeiten um 4,5 % und auch die Preise im Instandhaltungsbereich an Wohngebäuden stiegen um 4,1 %.

Neben den höheren Baupreisen erschwerten auch steigende Zinsen die Investitionstätigkeiten in der Wohnungswirtschaft. Seit dem Jahr 2021 gehen die Wohnungsbauinvestitionen stetig zurück, so sanken diese in den zurückliegenden sechs Jahren um insgesamt 20 %.

Nichtsdestotrotz flossen in Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände rund 272 Mrd. EUR im Jahr 2025. Davon fallen rund 59 % auf die Bauinvestitionen im Wohnungsbau. Über alle Immobiliensegmente gesehen, nehmen die Bauinvestitionen in 2025 damit einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes ein.

Die Zahl der Baufertigstellungen 2025 ist nach den ersten Modellrechnungen des GdW weiter rückläufig und liegt bei ca. 218.000 fertiggestellten Wohnungen. Für 2026 ist ein weiterer Rückgang auf dann 200.000 Wohnungen zu erwarten. Eine Trendwende zeichnet sich erst ab 2027 wieder ab. Besonders drastisch stellt sich die Lage bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen dar, hier könnte die Zahl der neu errichteten Wohnungen von ca. 29.000 auf nur noch 18.000 Wohneinheiten deutlich zurückgehen. Bei Modernisierungen das gleiche Bild, viele Projekte werden aufgrund des Finanzierungsumfeldes, der Kostensteigerungen und fehlender Förderoptionen zurückgestellt oder nicht im vollen Umfang durchgeführt.

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 2024 wieder angestiegen waren 2024 noch 1.287 Mietinteressenten bei der gewobau gelistet, sind es zum Ende des Jahres 2025 1.376 Mietinteressenten. 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 weiterhin eine immense Kraftanstrengung.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

Immobilienbestand

Der von der gewobau bewirtschaftete Immobilienbestand gliederte sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt auf:



	2025	2024
Mietwohnungen	6.681	6.598
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung SAS	14	14
gewerbliche Einheiten	37	36
Garagen/Stellplätze	4.328	1.928

Von den 6.681 Mietwohnungen sind 2.162 öffentlich gefördert, das entspricht weiterhin einem prozentualen Anteil von 32 %, 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.

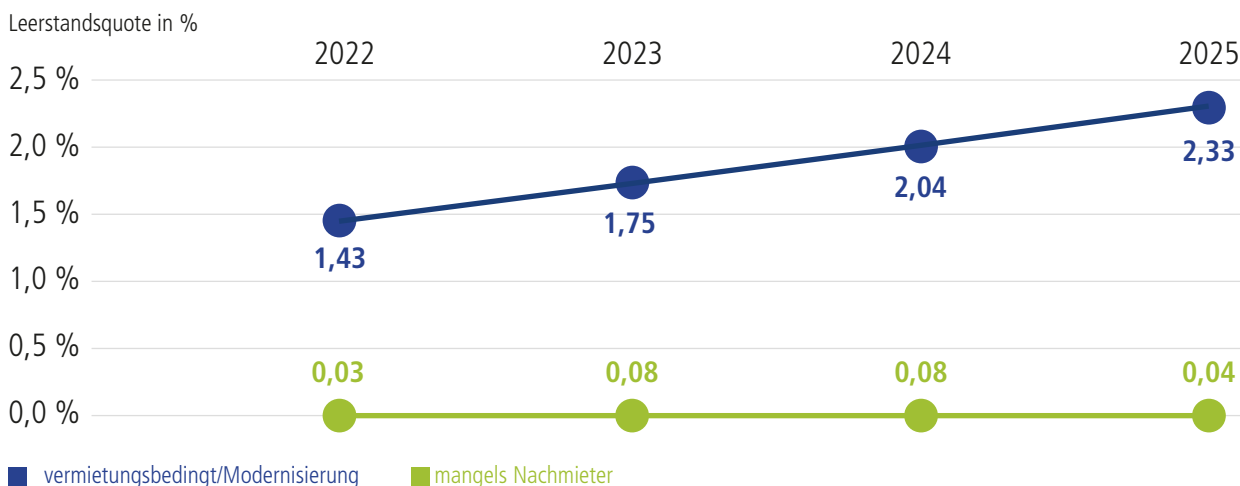
Im Jahr 2025 wurden 9 Wohnungen in der Taunusstr. 7 fertiggestellt.

Hinzu kamen weitere Fertigstellungen in der Moritz-von-Schwind Str. 27 mit 23 Wohnungen sowie weitere 52 Wohnungen durch Aufstockung und Anbauten im Hessenring 16–38. Eine weitere Wohnung in der Frankfurter Str. 39–41 wurde durch eine Nutzungsänderung zur Gewerbeeinheit.

Geschäftsentwicklung Vermietung

Leerstand

Am 31.12.2025 standen insgesamt 159 Wohnungen leer (i. Vj. 140). Der Leerstand mangels Nachmieter betraf lediglich 3 Wohnungen. 89 Wohnungen konnten wegen Durchführung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die Vermietung gegeben werden. Weitere 31 Wohnungen standen aufgrund geplanter Modernisierungen leer. Zusätzlich standen 36 Wohnungen wegen Mietvertragsvorbereitungen leer. Die gesamte Leerstandsquote bei Wohnungen betrug zum 31.12.2025 2,37 %.

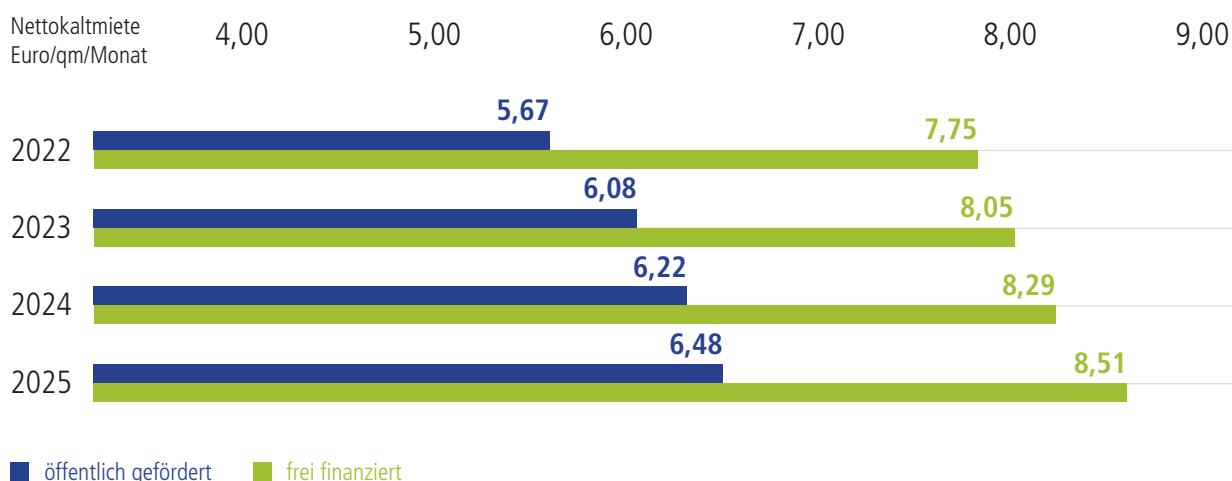


Die Fluktuation und das Neuvermietungsgeschäft stellen sich wie folgt dar:

2025 verringerte sich die Zahl der Auszüge gegenüber den Kündigungen des Vorjahres. Waren es im Vorjahr 394 Mietparteien, so wurden bis zum 31.12.2025 369 Auszüge verzeichnet. 31,17 % der bearbeiteten Kündigungen sind auf einen Umzug innerhalb der gewobau zurückzuführen. 1.376 Mietinteressenten waren zum Jahresende 2025 bei der gewobau registriert. Rund 43 % davon bewerben sich auf 4- und Mehrzimmerwohnungen. Im Vorjahr waren es 1.287 Mietinteressenten zum Jahresende. Insgesamt haben 408 Haushalte bei der gewobau im Geschäftsjahr 2025 eine Wohnung neu angemietet (Vj. 416).

Mietenentwicklung

Die durchgeführten Mieterhöhungen der gewobau führten bis zum 31.12.2025 zu einer Einnahmensteigerung in Höhe von 1,14 %. Das entspricht rund 509 T€. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr weiter angestiegen, von 7,60 Euro auf 7,82 Euro/qm/Monat. Im freifinanzierten Wohnungsbestand beträgt die durchschnittliche Grundmiete 8,51 Euro/qm (Vorjahr: 8,29 Euro/qm), im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt diese bei 6,48 Euro/qm (Vorjahr: 6,22 Euro/qm).



Investitionen

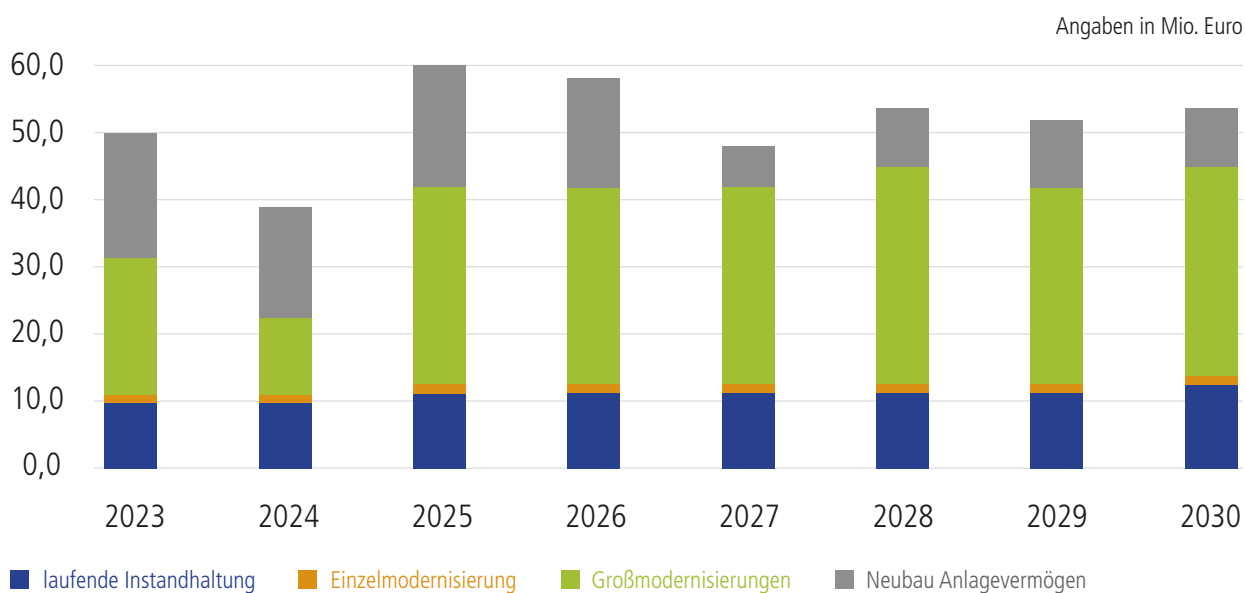
Im Geschäftsjahr 2025 wurden folgende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen fertiggestellt:

- ▶ Neubau Taunusstr. 7
- ▶ Neubau Moritz-von-Schwind-Straße 27
- ▶ Modernisierung inkl. Aufstockungen und Anbauten im Hessenring 16–38
- ▶ Parkplatzanlage Robert-Bunsen-Straße
- ▶ Energetische Modernisierung Bonner Straße 48–50
- ▶ Energetische Modernisierung Ernst-Barlach-Str. 15–29
- ▶ Energetische Modernisierung Höngenstr. 1–5

Zum Bilanzstichtag im Bau befand sich die Neubaumaßnahme Quartier am Ostpark. Hier entstehen voraussichtlich bis Mitte 2027 rund 113 Wohnungen.



Verbindet modernes, urbanes Wohnen mit einem begrünten Innenhof: Quartier am Ostpark. Der Bezug ist für Sommer 2027 geplant.



Mittel- und langfristige Wirtschaftsplanung

Die gewobau hat im Dezember 2025 einen langfristigen Wirtschaftsplan bis 2035 aufgestellt und bis in das Planjahr 2030 beschlossen. Dieser wird zurzeit aktualisiert und voraussichtlich im Juni 2026 final überarbeitet. In dem Zeitraum zwischen 2026 und 2030 werden voraussichtlich rund 220 Mio. Euro investiert. Davon fallen rund 66 Mio. Euro für Neubauten und die damit verbundene Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an. Für energetische Großmodernisierungen im Bestand sind ca. 154 Mio. Euro in der Planung veranschlagt. Zudem kommen rund 62 Mio. Euro für die Instandhaltung des Immobilienbestandes hinzu.

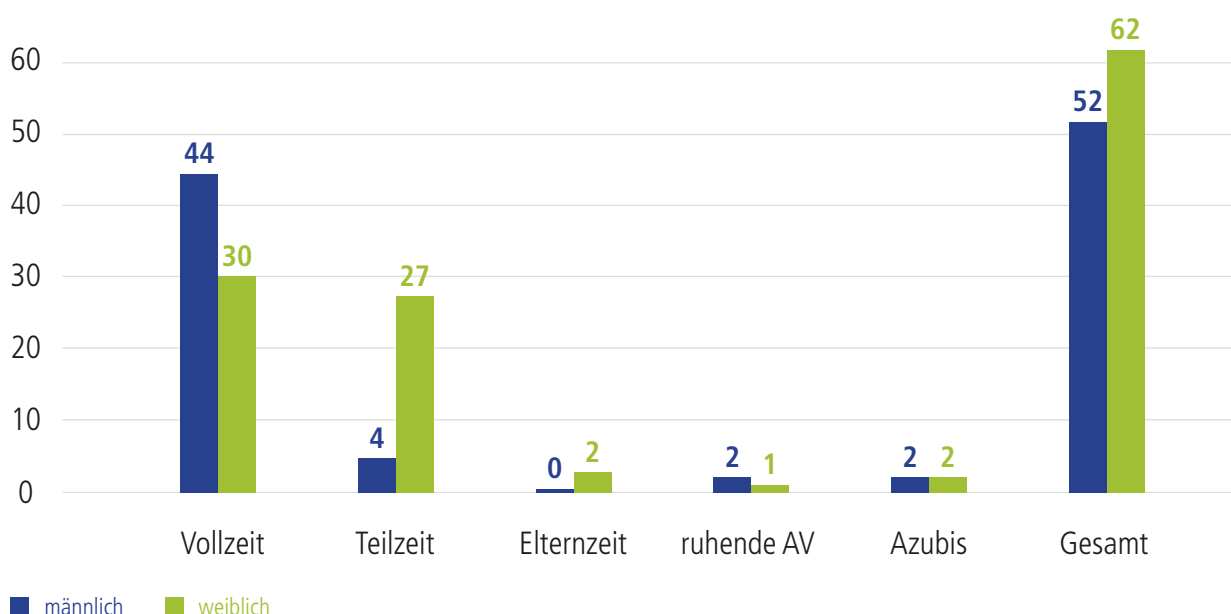
Die Rahmenbedingungen dafür bleiben schwierig und bedeuten für die Gewobau eine immense Kraftanstrengung. Die Themen sind weiterhin vielseitig, neben den Anstiegen bei Baukosten und Zinsen ist eine Nachverdichtung nur noch mit ausreichenden Fördermitteln wirtschaftlich. So werden Investitionen stetig überprüft und müssen im Zweifel auch verschoben werden.

Noch bis Anfang der 20er Jahre 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 2025 zeigt diese Umkehr bereits hinsichtlich der Kostenverteilung der anvisierten 220 Mio. Euro Investitionen.

PERSONAL/AUSBILDUNG/ORGANISATION

Personal

Zum 31.12.2025 waren bei der gewobau 114 Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren 105 Personen aktiv in der gewobau tätig (im Vorjahr 103). Von den aktiven Beschäftigten arbeiteten 74 Beschäftigte in Vollzeit und 31 Beschäftigte in Teilzeit. Die Anzahl der männlichen Vollzeitbeschäftigten erhöhte sich um 5 Personen, da 2 Beschäftigte aus der Teilzeit in Vollzeit wechselten und 3 Neueinstellungen erfolgten. Seit 2025 wird 2 jungen Menschen die Möglichkeit zur Ausbildung als Immobilienkaufleute in einem Ausbildungsjahr gegeben, sodass die Zahl der Auszubildenden sich nun um 1 weitere Stelle erhöht hat. Unter Berücksichtigung der Auszubildenden waren 109 Personen zum 31.12.2025 bei der gewobau aktiv beschäftigt. Neu ist ebenfalls, dass sich seit 2025 zwei Beschäftigte in der aktiven Altersteilzeit befinden. Aus diesen Gründen hat sich die Mitarbeiterzahl insgesamt um 3 Personen im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Aufgrund von Renteneintritten und Umstrukturierungen sind nur noch die 6 Technischen Kundenbetreuer im weiteren Sinne dem Regiebetrieb zuzurechnen.



Digitalisierungsvorhaben

Ende 2025 wurde die Digitalisierung der Rechnungsbearbeitung erweitert. Seit November 2025 werden nun sämtliche Rechnungsvorgänge im digitalen Workflow der ImmoOffice abgebildet. Das bedeutet, dass lediglich die Baubuchrechnungen für die Investitionsprojekte noch manuell bearbeitet werden. Eine nächste Erweiterung für diese Vorgänge ist zum jetzigen Stand erst geplant, sobald ein moderneres Archivsystem zur Verfügung steht. Der Umzug in ein neues Archivsystem ist für 2026/2027 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. Die ersten Schritte sind gemacht, indem die wichtigsten Themen in einem Workshop mit allen Führungskräften und externer Unterstützung zusammengetragen wurden. Mitte Mai 2026 folgt dann ein zweiter Workshop, indem dann die finalen Ziele zeitlich priorisiert werden sollen. Die größten Themen sind hier sicherlich der Umzug auf ein neues Archivsystem sowie die Überarbeitung und Einführung eines neuen Intranets bei der gewobau.

BETEILIGUNGEN

TDG Technik und Dienstleistungs-GmbH

Das Tätigkeitsfeld der TDG als 100%ige Tochter der gewobau erstreckt sich über die Erbringung von Dienstleistungen für die gewobau. Die Tätigkeiten werden überwiegend im Bereich der Hausmeistertätigkeiten wie u. a. Reinigungen erbracht. Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Personalbestand der TDG auf 16 hauptamtliche und 9 nebenamtlich Beschäftigte verändert. Zudem besteht eine Kooperation mit Solvere gGmbH (Werkstatt für Behinderte), die ebenfalls 7 Saubermacher stellen. Die Gesellschaft führt seit 2013 auch die Geschäftsbesorgung für die Hans Reichardt-Stiftung sowie für den Regionalpark Rhein-Main Süd-West GmbH durch.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TDG beeinflussen könnten, sind in absehbarer Zukunft nicht erkennbar. Die Finanzlage des Unternehmens ist solide. Die TDG war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zwischen der TDG und der Muttergesellschaft gewobau besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Eine Gewinnabführung wird für das Geschäftsjahr 2025 nicht erfolgen. Es wird nach § 2 Absatz 2 des Gewinnabführungsvertrages agiert, sodass das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2025 nicht konsolidiert wird.



Aus dem Malerfachbetrieb Georg Stippler GmbH wurde die TDG Bauleistungen GmbH

Ausbau des Regiebetriebes TDG Bauleistungen GmbH

Die Tochtergesellschaft TDG Technik- und Dienstleistungen 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 die TDG Bauleistungen GmbH 27 Mitarbeitende (inkl. 2 Auszubildende). Das Ziel der Übernahme ist es, in den kommenden Jahren vordringlich Gebäudedämmungen im eigenen Bestand auszuführen. Aber auch bei Treppenhäusern, Tiefgaragen, Wohnungswechsel und bei der Beseitigung von Schimmel- und Versicherungsschäden (Bautrocknung) werden Malerarbeiten ausgeführt und neue Bodenbeläge erstellt. Zudem wird seit 2025 das Gewerk Elektro aufgebaut. In diesem Bereich arbeiten derzeit ein Meister und zwei Gesellen.

Durch diese Kooperation und die daraus resultierende bessere Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen sollen die energetische Sanierung der Wohnungsbestände sowie die Instandsetzung bei Wohnungswechsel vorangetrieben werden.

Minderheitsbeteiligung – 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 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 6.215.002,19 Euro (Vorjahr 6.567.406,85 Euro) erzielt. Der nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht gewählte ursprüngliche Planansatz aus 2024 in Höhe von 5.942.479,00 Euro wurde im Geschäftsjahr 2025 zunächst auf 5.307.000,00 Euro und dann nochmals auf 7.326.000,00 Euro aktualisiert. In der folgenden Darstellung wurden die Planzahlen zum 30.06.2025 verwendet. Somit liegt das Ergebnis zwischen den jeweiligen Hochrechnungen und leicht über dem ursprünglichen Planansatz. Die wesentlichsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, wurden in folgender Tabelle zusammengefasst:

In TEUR	Ist 2024	Plan 2025	ist 2025	Plan 2026
Umsatzerlöse gesamt	61.522	62.517	64.032	64.524
Umsatzerlöse aus Mieten	45.225	45.500	46.909	46.279
Instandhaltungsaufwendungen	11.028	12.968	10.625	12.000
Personalaufwand	8.133	8.938	11.208	9.676
Abschreibungen auf Sachanlagen	12.287	12.273	12.415	12.184
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.839	3.968	4.031	4.637
Jahresüberschuss	6.567	5.307	6.215	5.707

Die Umsatzerlöse wurden in diesem Jahr um 1.515 TEUR überschritten. Dies lag hauptsächlich an den höheren Mieterträgen als geplant. Die positive Mietenentwicklung im Jahr 2025 ist bei den Umsatzerlösen aus Mieten zu erkennen. Die gewobau hat im Jahr 2025 eine leichte Reduzierung bei den Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung zu verzeichnen. Dennoch ist die Schlagzahl weiterhin auf einem konstant hohen Niveau. Die Abschreibungen befinden sich nahezu im Plan und liegen mit 142 TEUR nur geringfügig über dem Ansatz. Durch die Verlängerung von Restnutzungsdauern bei fertiggestellten Modernisierungen konnten rund 520 TEUR an AfA-Aufwand eingespart werden. Der Personalaufwand liegt über dem Plan. Der Hauptgrund liegt in einer berechneten Pensionsrückstellung für die Geschäftsführung, die zum Bilanzstichtag neu gebildet wurde. Die Zinsaufwendungen liegen mit 63 TEUR nahezu im Plan. Das Spartenergebnis für die Geschäftsbesorgung der Stiftung Alte Synagoge, ausgewiesen als Ergebnis aus verwaltungsmäßiger Betreuung, ist weiterhin defizitär und weist einen Verlust von -47,5 TEUR aus (Vorjahr -43,3 TEUR).

Die 100%ige Tochtergesellschaft Technik und Dienstleistungs-GmbH (TDG) erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 761.931,47 Euro. Auch in diesem Jahr wird aus wirtschaftlichen Gründen, u. a. durch einen Neubau einer Halle für die Betriebsstätte, sowie weitere Umzugsinvestitionen, 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 -259.220,76 Euro aus. Zur Beurteilung der Ertragslage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

	2022	2023	2024	2025
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,08	6,03	5,09	4,49
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,62	2,56	2,34	2,16

Ergebnis deutlich positiv

Die gewobau hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 6.215.002,19 Euro erzielt. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, 6.300.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 179.318,08 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Ergebnisverwendung des Jahresüberschusses zeigt folgende Tabelle:

Ergebnisverwendung (in Euro)	2025	2024
Jahresüberschuss	6.215.002,19	6.567.406,85
Gewinnvortrag	264.315,89	196.909,04
Einstellung in Gewinnrücklage	0,00	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	6.300.000,00	6.500.000,00
Bilanzgewinn	179.318,08	264.315,89

VERMÖGENSLAGE

Vermögenslage solide und geordnet

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

Vermögensstruktur	31.12.2025 (EUR)			31.12.2024 (EUR)	
Anlagevermögen	437.019.933,77	91,97 %		416.040.219,61	93,57 %
Umlaufvermögen/RAP	38.180.579,47	8,03 %		28.575.625,44	6,43 %
Gesamtvermögen	475.200.513,24	100,00 %		444.615.845,05	100,00 %
Fremdmittel und Rückstellungen	329.062.019,01			311.213.528,43	
Abgrenzungsposten	7.834.816,15			4.369.800,73	
Reinvermögen am Jahresende	138.303.678,08			129.032.515,89	
Reinvermögen am Jahresanfang	129.032.515,89			122.465.109,04	
Erhöhung Reinvermögen	9.271.162,19	7,19 %		6.567.406,85	5,36 %

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 30.584,7 erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen und einer Sacheinlage der Stadt Rüsselsheim abzüglich der angefallenen Abschreibungen und Grundstücksabgänge im Saldo um TEUR 20.979,7. Das Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten erhöhte sich ebenfalls um insgesamt TEUR 9.605,0. Dies ist hauptsächlich auf die flüssigen Mittel zurückzuführen, die sich um TEUR 10.459,4 erhöhten. Die Vorräte haben sich (durch die Bestandserhöhung) um TEUR 116,6 erhöht.

Die Stadt Rüsselsheim hat im Berichtsjahr zwei Flurstücke im zu entwickelnden Wohngebiet „Quartier am Ostpark“ in die Gesellschaft eingebracht. Durch diese Sacheinlage erhöhte sich die Kapitalrücklage um TEUR 3.056,2.

Die Erhöhung der Fremdmittel, Rückstellungen und passiven Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 21.314,5 resultiert im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich aus den erhöhten Verbindlichkeiten insgesamt. So sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 17.326,2 gestiegen. Darüber hinaus erhöhten sich vor allem der passive Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 3.465,0 und die Pensionsrückstellungen um TEUR 2.748,9.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen hingegen sind um TEUR 687 leicht zurückgegangen im Vergleich zum Vorjahr. Eine leichte Steigerung um 136,2 TEUR ist bei den sonstigen Verbindlichkeiten zu verzeichnen. Die sonstigen Rückstellungen stiegen leicht um TEUR 294,0. Dies lag hauptsächlich an den höheren 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 593,0.

FINANZLAGE

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2025 war unverändert sehr gut. Die finanziellen Verpflichtungen konnte das Unternehmen jederzeit fristgerecht erfüllen. Zusätzlich zu den vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von 18,7 Mio. Euro waren drei Darlehen in Gesamthöhe von 5,0 Mio. Euro bereits abgeschlossen, die für die Bauvorhaben Hessenring 80, Hessenring 32a und Moritz-von-Schwind-Str. 27 vorgesehen, jedoch bislang nicht abgerufen worden waren. Mit Datum vom 8. Oktober 2025 wurde der gewobau von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit erneut bestätigt.

Zur Beurteilung der Finanzlage eignen sich weitere folgende Kennziffern:

	2022	2023	2024	2025
Jahrescashflow in TEUR Jahresergebnis + Abschreibungen / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	18.485,3	18.713,6	18.854,0	18.629,6
Eigenkapitalquote (%)	27,96	28,41	29,02	29,1
dynamischer Verschuldungsgrad	14,18	14,47	14,72	15,80

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 2026 wird nach der im Winter 2025 aufgestellten mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 5,7 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 CO₂-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 CO₂-Einsparungen.
- ▶ Durch die weiterhin hohe Nachfrage an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet werden die hohen Investitionen auch im Jahr 2026 nahtlos weitergeführt. Aktuell befindet sich das Vorhaben Quartier am Ostpark in der Bauphase, welches voraussichtlich im Laufe des Jahres 2027 fertiggestellt wird. Hier entstehen rund 113 neue Wohnungen.
- ▶ 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 erhöhen. 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 Auskunftsteilen 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.

Bauturbo

Der am 30.10.2025 in Kraft getretene sogenannte Bauturbo soll in Hessen und bundesweit den Wohnungsbau durch vereinfachte Verfahren beschleunigen. Er ermöglicht Kommunen, von Bauplanungs-Vorschriften abzuweichen, um Nachverdichtungen und Umnutzungen damit ohne langwierige Bebauungsplanänderungen zu erleichtern.

Mögliche Auswirkungen auf die Prognose

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

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

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

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN**Aktive Finanzinstrumente**

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

Passive Finanzinstrumente

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

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Geschäftsverlauf

Das Wohnungsunternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an vier Objekten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und/oder die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. auf einen anderen Energieträger umgestellt sowie Maßnahmen der Anlagenoptimierung, Gebäudeautomation, digitalen Nutzerunterstützung ergriffen.

Soll-Ist-Vergleich

Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden. Aus Kapazitäts- und Kostengründen mussten zwei geplante Maßnahmen zeitlich verschoben werden.

Prognosebericht

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen im Umfang von 8,5 [kg/m²a] Emissionen gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung fünf Gebäude für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen:

- ▶ Umlage 60 %: 64 Wohnungen (1,2 %)
- ▶ Umlage 50 %: 44 Wohnungen (0,9 %)
- ▶ Umlage 40 %: 367 Wohnungen (7,1 %)
- ▶ Umlage 30 %: 753 Wohnungen (14,7 %)
- ▶ Umlage 20 %: 1.722 Wohnungen (33,5 %)
- ▶ Umlage 10 %: 1.671 Wohnungen (32,5 %)
- ▶ Umlage 0 %: 516 Wohnungen (10,0 %)

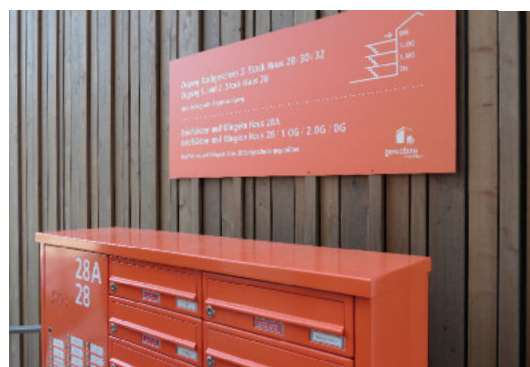
Im Jahr 2025 betrug der Vermieteranteil 95,8 TEUR.

Die Belastung für das Unternehmen beträgt im nächsten Jahr – abhängig von der Entwicklung des CO₂-Preises innerhalb des vorgesehenen Preiskorridors von 55 €/t bis 65 €/t – voraussichtlich zwischen 95,8 TEUR und 113,3 TEUR. Bei einem angenommenen CO₂-Preis von 60 €/t würde die Belastung rund 104,6 TEUR betragen.

Rüsselsheim am Main, 04. Mai 2026



Die Geschäftsführung, Torsten Regenstein



von oben:

GFB Zukunftspreis 2023 / Wohnanlage Hessenring 16–38

Schilderleitsystem Wohnanlage Hessenring 28/28A

Vertragsunterzeichnung Bauprojekt „Wohnen am Ostpark“

Social Day von „Stark für Rüsselsheim“

Wärmepumpen Höngenstraße 1–5

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

ANLAGEVERMÖGEN	Aktiva EUR	EUR	Vorjahr EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		30.623,00	123.224,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	346.413.651,44		317.894.875,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.397.449,16		73.345.333,56
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	16.083,00		18.216,00
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	447.848,00		153.143,00
Anlagen im Bau	8.204.064,02		15.634.659,71
Bauvorbereitungskosten	3.502,17		364.054,66
Geleistete Anzahlungen	0,00	433.781.625,77	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.203.000,00		3.203.000,00
Beteiligungen	4.685,00	3.207.685,00	4.685,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT:		437.019.933,77	416.040.219,61
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	17.185.871,85		17.069.236,02
Andere Vorräte	11.064,05	17.196.935,90	13.477,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	424.751,75		1.997.610,25
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.273,22		31.626,69
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	26.707,47		15.881,54
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.190.623,45		672.414,98
Sonstige Vermögensgegenstände	602.428,67	2.271.784,56	522.789,87
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		18.708.302,10	8.248.907,25
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT:		38.177.022,56	28.571.944,35
Rechnungsabgrenzungsposten		3.556,91	3.681,09
BILANZSUMME		475.200.513,24	444.615.845,05

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

EIGENKAPITAL	Passiva EUR	EUR	Vorjahr EUR
Gezeichnetes Kapital		16.418.200,00	16.418.200,00
Kapitalrücklagen		3.406.160,00	350.000,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	95.300.000,00		89.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00	118.300.000,00	23.000.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	264.315,89		196.909,04
Jahresüberschuss	6.215.002,19		6.567.406,85
Einstellungen in Rücklagen	6.300.000,00	179.318,08	6.500.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		138.303.678,08	129.032.515,89
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	2.786.887,00		379.464,00
Steuerrückstellungen	96.647,60		102.613,39
Sonstige Rückstellungen	2.485.112,59	5.368.647,19	2.191.071,35
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	270.361.910,29		253.035.757,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.946.347,78		24.539.301,00
Erhaltene Anzahlungen	20.644.995,03		20.312.730,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.094.707,68		2.456.320,61
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.045.820,40		7.732.866,15
Sonstige Verbindlichkeiten	599.590,64		463.404,14
davon aus Steuern:	256.857,91		136.932,42
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	25.679,49	323.693.371,82	25.798,29
Rechnungsabgrenzungsposten		7.834.816,15	4.369.800,73
BILANZSUMME		475.200.513,24	444.615.845,05

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

UMSATZERLÖSE	2025 EUR	EUR	Vorjahr EUR
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	63.771.571,91		61.307.714,21
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
b) aus Betreuungstätigkeit	260.882,54		214.706,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Gesamt	64.032.454,45		61.522.421,08
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)	116.635,83		768.172,61
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.920.461,20		1.609.399,01
Sonstige betriebliche Erträge	1.523.103,01		1.478.167,10
	67.592.654,49		65.378.159,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	28.505.425,54		28.242.341,10
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
	28.505.425,54		28.242.341,10
Rohergebnis	39.087.228,95		37.135.818,70
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	6.840.836,49		6.424.976,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.366.944,34		1.707.635,29
davon für Altersversorgung 2.923.202,17 Euro im Vorjahr 485.064,22 Euro	11.207.780,83		8.132.611,84
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.414.628,37		12.286.634,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.583.000,68		4.283.664,75
Erträge(+)/Aufwendungen(-) aus Gewinnabführungsverträgen	0,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	259,90		181,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	138.114,50		189.034,62
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.030.717,33		3.838.610,27
davon aus Aufzinsung 4.591,00 Euro im Vorjahr 7.048,00 Euro			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	138.709,68		138.709,68
Ergebnis nach Steuern	7.989.476,14		8.644.804,03
Sonstige Steuern	1.774.473,95		2.077.397,18
JAHRESÜBERSCHUSS	6.215.002,19		6.567.406,85
Gewinnvortrag	264.315,89		196.909,04
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	6.300.000,00		6.500.000,00
BILANZGEWINN	179.318,08		264.315,89

Anhang zum Jahresabschluss

per 31.12.2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes sowie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB 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 Bauzeitzinsen wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht aktiviert.

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

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

errichtet oder erworben:	bis 31.12.1990	ab 01.01.1991
a) erworbene Altbauten	50 Jahre	50 Jahre
b) Wohnbauten	80 Jahre	2 % linear
4 Wohngebäude		1,25 % degressiv
39 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.
- ▶ Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von weniger als EUR 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert angesetzt.

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.

Eine aktive Steuerabgrenzung für latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB wurde nicht vorgenommen.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,5%igen bzw. 2,0%igen Gehalts- und Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr: 1,90 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR -77,8. Aufgrund des negativen Unterschiedsbetrags resultiert zum Bilanzstichtag keine Ausschüttungssperre aus der Bewertung der Altersversorgungsverpflichtungen.

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 2025 betrugen 6.505.470,59 €. 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 Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie berücksichtigen alle drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten. 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 Preis- und Kostensteigerungen.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen EDV-Anwendungsprogramme. Darüber hinaus hat die gewobau mit der tg-Kita-GmbH einen Kooperationsvertrag mit einer Finanzierungsbeteiligung von 50.000 € für die Finanzierung einer Einrichtung zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren abgeschlossen. Hierfür erhält die gewobau vier Betreuungsplätze für ihre 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	3.203.000,00 €
------------------------------------	-----------------------

Hinweis: Dieser Posten beinhaltet nur die Tochtergesellschaft TDG

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.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Gewinn von 761.931,47€ (i. Vj. 190.119,36 €) erwirtschaftet.

Gewinn der TDG 2025	761.931,47 €
---------------------	---------------------

Das Ergebnis in Höhe von 761.931,47 € wird nicht an die gewobau abgeführt.

Andere Finanzanlagen

Der Posten Andere Finanzanlagen betrifft Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Genossenschaften.

Entwicklung des Anlagevermögens

zum Jahresabschluss per 31.12.2025

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand am 01.01. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Buchungen EUR	Stand am 31.12. EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.796.994,93	0,00	0,00	0,00	1.796.994,93
SACHANLAGEN					
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	556.446.629,88	25.841.780,52	2.459.800,00	15.790.027,40	595.618.637,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.713.419,48	1.585.200,64	0,00	64.163,19	85.362.783,31
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	1.967.192,86	375.485,68	78.044,79	0,00	2.264.633,75
Anlagen im Bau	15.634.659,71	7.886.194,20	0,00	-15.316.789,89	8.204.064,02
Bauvorbereitungskosten	364.054,66	73.005,33	255.383,60	-178.174,22	3.502,17
Geleistete Anzahlungen	0,00	359.226,48	0,00	-359.226,48	0,00
	663.467.635,95	36.120.892,85	2.793.228,39	0,00	696.795.300,41
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.203.000,00	0,00	0,00	0,00	3.203.000,00
Andere Finanzanlagen	4.685,00	0,00	0,00	0,00	4.685,00
	3.207.685,00	0,00	0,00	0,00	3.207.685,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	668.472.315,88	36.120.892,85	2.793.228,39	0,00	701.799.980,34

Entwicklung des Anlagevermögens

zum Jahresabschluss per 31.12.2025

ABSCHREIBUNGEN

	Stand am 01.01. EUR	Veränderungen i. Z. m. Abgängen EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres / EUR	Stand am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12.25 EUR	Buchwert am 31.12.24 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.673.770,93	0,00	92.601,00	1.766.371,93	30.623,00	123.224,00
SACHANLAGEN						
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	238.551.754,18	0,00	10.653.232,18	249.204.986,36	346.413.651,44	317.894.875,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.368.085,92	0,00	1.597.248,23	11.965.334,15	73.397.449,16	73.345.333,56
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	24.435,38	0,00	2.133,00	26.568,38	16.083,00	18.216,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.814.049,86	66.678,07	69.413,96	1.816.785,75	447.848,00	153.143,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	8.204.064,02	15.634.659,71
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	3.502,17	364.054,66
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	250.758.325,34	66.678,07	12.322.027,37	263.013.674,64	433.781.625,77	412.709.310,61
FINANZANLAGEN						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	3.203.000,00	3.203.000,00
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	3.207.685,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	252.432.096,27	66.678,07	12.414.628,37	264.780.046,57	437.019.933,77	416.040.219,61

UMLAUFVERMÖGEN

VORRÄTE

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 17.185,9 (Vorjahr T€ 17.069,2) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. In den ausgewiesenen Beträgen sind eigene Leistungen von Regiearbeitern und Hauswarten von 354.327,69 € enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	424.751,75 € (1.997.610,25 €)	69.839,16 € (32.541,51 €)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.273,22 € (31.626,69 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.707,47 € (15.881,54 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.190.623,45 € (672.414,98 €)	0,00 € (0,00 €)
davon Forderung gegen Gesellschafter	263.577,39 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Sonstige Vermögensgegenstände	602.428,67 € (522.789,87 €)	0,00 € (0,00 €)
	2.271.784,56 € (3.240.323,33 €)	69.839,16 € (32.541,51 €)

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen allgemeiner Art	208.454,78 €
Forderungen gegen Versicherungen	92.671,50 €
Vorlagen und Überzahlungen	22.976,46 €
Forderungen aus Steuern	278.325,93 €
	602.428,67 €

2. PASSIVA

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Ausweis zum 31.12.2025:	16.418.200,00 €
-------------------------	------------------------

Kapitalrücklage

Die Stadt Rüsselsheim hat im Berichtsjahr zwei Flurstücke im zu entwickelnden Wohngebiet „Quartier am Ostpark“ in die Gesellschaft eingebracht. Durch diese Sacheinlage erhöhte sich die Kapitalrücklage um TEUR 3.056,2.

Ausweis zum 31.12.2025:	3.406.160,00 €
-------------------------	-----------------------

Gewinnrücklagen

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.24	Einstellung in Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.25
Bauerneuerungsrücklage	89.000.000,00 €	6.300.000,00 €	95.300.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	23.000.000,00 €	0,00 €	23.000.000,00 €
	112.000.000,00 €	6.300.000,00 €	118.300.000,00 €

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag	264.315,89 €
Jahresüberschuss 2025	6.215.002,19 €
Einstellung in Gewinnrücklagen – Bauerneuerungsrücklage	6.300.000,00 €
Bilanzgewinn	179.318,08 €

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen	2.786.887,00 €
Steuerrückstellungen	96.647,60 €

Die Steuerrückstellung betrifft Grundsteuer in Höhe von 79.066,60 € und Gewerbesteuer für das Jahr 2024 in Höhe von 17.581 €.

Sonstige Rückstellungen

Diese Rückstellungen wurden gebildet für:	2025	2024
unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB a. F.	908.123,11 €	958.744,85 €
sonstige Rückstellungen (u. a. für Schadenersatzansprüche)	197.000,00 €	0,00 €
unterlassene Instandhaltung 1. bis 3. Monat	515.957,17 €	422.071,66 €
Urlaubsansprüche und Gleitzeit	202.055,10 €	173.393,20 €
Ablese- und Abrechnungskosten Techem	209.000,00 €	162.000,00 €
EAD und Kalorimeta	6.000,00 €	4.500,00 €
Jubiläumsrückstellung	112.690,19 €	118.259,19 €
interne Jahresabschlusskosten	89.835,81 €	78.372,72 €
Alterteilzeit	136.436,00 €	166.454,00 €
Archivierungskosten	28.015,21 €	32.275,73 €
Prüfungskosten	50.000,00 €	45.000,00 €
sonstige Rückstellungen	0,00 €	0,00 €
	2.485.112,59 €	2.191.071,35 €

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 2025:

20.644.995,03 €

Verbindlichkeiten aus Vermietung

1.094.707,68 €

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Mittel aus Fehlbelegungsabgabe für Ankauf von Belegungsrechten

7.834.816,15 €

Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2025

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	270.361.910,29 (253.035.757,65)	12.174.383,42 (12.771.515,04)	48.749.152,18 (46.135.854,47)	209.438.374,69 (194.128.388,14)	262.134.700,65 7.982.553,81	GPR Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.946.347,78 (24.539.301,00)	522.043,33 (517.683,60)	2.035.890,79 (2.084.293,00)	21.388.413,66 (21.934.324,40)	1.072.937,06	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.644.995,03 (20.312.730,14)	20.644.995,03 (20.312.730,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.094.707,68 (2.456.320,61)	1.094.707,68 (2.456.320,61)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(7.045.820,40) (7.734.093,34)	(5.859.414,71) (6.418.477,26)	(1.186.405,69) (1.315.616,08)	(0,00) (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	599.590,64 (463.404,14)	599.590,64 (463.404,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	323.693.371,82 (308.541.606,88)	40.895.134,81 (42.940.130,79)	51.971.448,66 (49.535.763,55)	230.826.788,35 (216.062.712,54)	263.207.637,71 7.982.553,81	GPR Bürgschaft
¹⁾ davon gegenüber Gesellschaftern	17.372.056,23 (17.768.062,67)					GPR: Grundpfandrecht
²⁾ davon gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)					
³⁾ davon gegenüber Gesellschaftern	204.712,53 (216.615,23)					

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:

64.032.454,45 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

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

eigene technische Leistungen und Verwaltungsleistungen

1.920.461,20 €

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	34.587,58 €
Sonstige Erträge	Aufwandsberichtigung früherer Jahre		Ja	33.542,97 €

Erträge aus Gewinnabführungsvertrag

0,00 €

Zwischen der TDG und der gewobau besteht ein Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresüberschuss wird im Geschäftsjahr 2025 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 €
	4.458,65 €

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

Es bestehen folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

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 €
	3.203.000,00 €

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 761.886,37 € aus.

Als Sicherheiten sind Mietkautions-Sparkonten mit Pfandrechteinräumung zum 31.12.2025 in Höhe von 4.404.515,39 € bei der Kreissparkasse Groß-Gerau und 2.472.941,36 € bei der Aareal Bank sowie 653.870,72 € bei der Volksbank Rüsselsheim hinterlegt.

Angaben über die durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Verwaltung	67 (Vj. 65)	34 (Vj. 35)
Technische Hauswarte und nebenamtliche Hauswarte	6 (Vj. 6)	2 (Vj. 2)
	73 (Vj. 71)	36 (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	65.584,20 €	218.799,07 €	jährl. 9.781,80 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.181,92 €	47.063,01 €	jährl. 0,00 €
Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge	26.133,09 €	35.167,27 €	jährl. 0,00 €
Mietverträge für angemietete Räume	757.882,80 €	2.589.432,90 €	jährl. 0,00 €

Das Bestellobligo für Verpflichtungen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit betrug zum Bilanzstichtag 21,5 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 461.957,00 € (i. Vj. 379.464,00 €). Im Geschäftsjahr 2025 wurden an den Berechtigten Zahlungen in Höhe von 55.181,00 € geleistet. Eine weitere Pensionsrückstellung wurde in 2025 in Höhe von 2.324.930,00 € (i. Vj. 0,00 €) zugeführt.

AUFSICHTSRAT:

Patrick Burghardt	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Sybille Wegerich	Vorständin Bauverein, stellvertretende Vorsitzende
Murat Karakaya	Bürgermeister
Simon Valerius	hauptamtlicher Stadtrat
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 39.325,59 €. Vorschüsse und Kredite an die Organe Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden nicht gewährt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Das für den Abschlussprüfer VdW im Geschäftsjahr 2025 als Aufwand erfasste Honorar beträgt 50.000,00 € und entfällt vollständig auf die Abschlussprüfung.

Das für Steuerberatungsleistungen des VdW im Geschäftsjahr 2025 als Aufwand erfasste Honorar beträgt 41.474,47 €.

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 2025 SCHLIESST WIE FOLGT AB:

Bilanzsumme	474.545.624,45 €
Jahresüberschuss	6.215.002,19 €
Gewinnvortrag	264.315,89 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	6.300.000,00 €
Bilanzgewinn	179.318,08 €

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

Rüsselsheim am Main, 04. Mai 2026

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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung 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.

Frankfurt am Main, 22.06.2026

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.



Brünner-Grötsch
Wirtschaftsprüfer



Schultze
Wirtschaftsprüfer



Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

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 26.08.2026 statt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung erteilt.

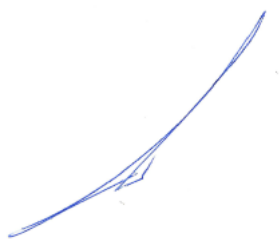
Der Jahresabschluss 2025 ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. mit Sitz in Frankfurt am Main geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung ergeben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie das Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2025 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 2025 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, 26.08.2026



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Patrick Burghardt



**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

www.gewobau-online.de

