NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

WOHNEN NACHHALTIG ERLEBEN

gewobau
Rüsselsheim

GEWOBAU AUF EINEN BLICK

Das Kerngeschäft der gewobau liegt in der Wohnungsbewirtschaftung von über 6.500 Wohnungen. Unseren Mietenden bieten wir hochwertigen, attraktiven Wohnraum zu sozial verträglichen Mietpreisen. Dafür halten wir unsere Bestandsgebäude in Stand, modernisieren diese, verdichten nach und bauen sukzessive neu um die große Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Rüsselsheim am Main bedienen zu können. Der überwiegende Teil der Geschäftstätigkeiten der gewobau liegt in der Nutzungsphase der Wohnungen, während der die gewobau als Verwalterin agiert. Zusatzleistungen wie die Vermietung von Garagen, Stellplätzen, Rollator-Garagen und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge gehören neben diversen Sozialleistungen wie Mietschuldnerberatung, Wohnraumanpassungsberatung, Quartiersmanagement, Bereitstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen u.Ä. ebenfalls zu unserem Dienstleistungsportfolio.

Finanzen

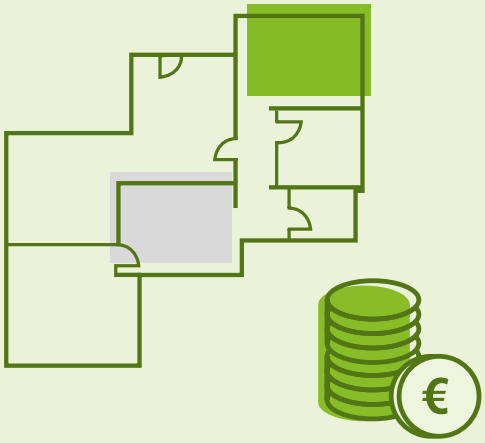
Wirtschaftliche Kennzahlen gehören ebenso zur nachhaltigen Entwicklung und bilden neben Ökologie und Sozialem eine der 3 Säulen der Nachhaltigkeit. Nur wer solide schwarze Zahlen schreibt, kann langfristig marktfähig bleiben, sich ausreichend um seine Mitarbeitende kümmern und regionale Wertschöpfung unterstützen.

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

Immobilienbestand

Den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen konnte die gewobau die letzten Jahre konstant bei über 30 % halten. Mit dieser Aufteilung sorgen wir dafür, dass in der Stadt Rüsselsheim am Main möglichst alle Bevölkerungsschichten mit dem für sie geeigneten Wohnraum versorgt werden können. Im Vergleich zum Jahr 2020 konnte der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen sogar leicht erhöht werden.

	2021	2022
Anzahl Wohnungen (gesamt)	6.507	6.521
davon öffentlich gefördert	2027 (31,15 %)	2015 (30,90 %)
Mietwohnungen Geschäftsbesorgung (SAS)	14	14
Gewerbliche Einheiten	30	31
Garagen/Stellplätze	1.628	1.723



Mietpreisentwicklung

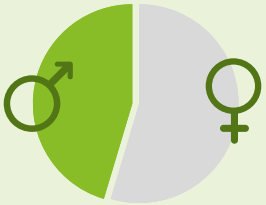
Mit der durchschnittlichen Kaltmiete in Höhe von 7,75 Euro/qm monatlich im freifinanzierten Bereich zählt die gewobau im Rhein-Main-Gebiet weiterhin zu den günstigen Wohnungsanbietern. Der Marktmietendurschnitt aller Wohnungen in Rüsselsheim am Main liegt laut dem renommierten Forschungs- und Beratungsunternehmen FUB IGES, bei 9,99 Euro/qm monatlich (Stand 2022).

	2019	2020	2021	2022
freifinanziert	7,05	7,12	7,49	7,75
öffentlich gefördert	5,35	5,45	5,49	5,67

Mietpreisentwicklung (Durchschnitt Euro/qm/Monat)

Menschen bei der gewobau

108 MITARBEITENDE GESAMT



45,37 % MÄNNER

54,63 % FRAUEN

TEILZEITQUOTE
34,4 %

5
MITARBEITENDE
IN MUTTERSCHUTZ / ELTERNZEIT

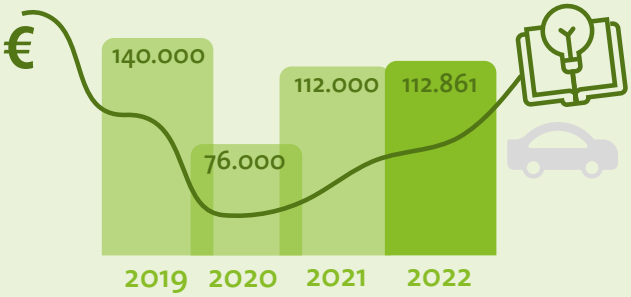
11,87 JAHRE
DURCHSCHNITTLICHE
UNTERNEHMENSZUGEHÖRIGKEIT

2,8 %
AUSBILDUNGSQUOTE
VON DENEN NAHEZU ALLE
ÜBERNOMMEN WERDEN

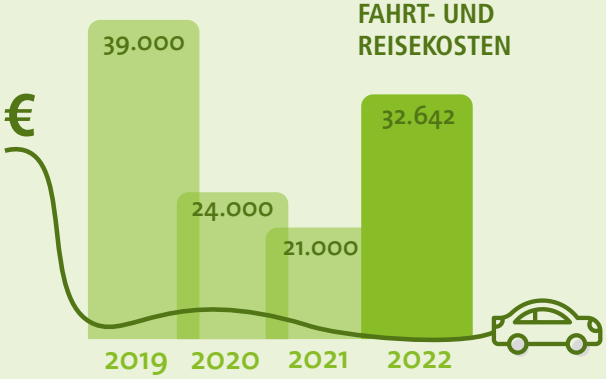
45,82 JAHRE
ALTERSDURCHSCHNITT
DER BESCHÄFTIGTEN

Weiterbildungen

WEITERBILDUNGSKOSTEN
INKLUSIVE REISEKOSTEN



FAHRT- UND
REISEKOSTEN



INHALTSVERZEICHNIS

AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN
SEITE 8

AKTIVER KLIMASCHUTZ
SEITE 14

SOUVERÄN DURCH DIE ENERGIEKRISE
SEITE 28

EFFEKTIVER UMWELTSCHUTZ
SEITE 34

SOZIALES ENGAGEMENT
SEITE 40

Grundsätzlich achten wir auf eine gendergerechte Sprache. Lange, zusammengesetzte Wörter werden aus Gründen der Lesbarkeit mit männlichen Bezeichnungen besetzt. Sie schließen jedoch immer Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen ein.

Liebe Leserinnen und Leser des Nachhaltigkeitsberichts,

2022 war für die gewobau ein sehr volatiles und herausforderndes Jahr, in dem wir uns vielen, zum Teil unerwarteten Entwicklungen stellen mussten. Die stark steigenden Baukosten und Zinsen, die Explosion der Energiepreise, die Energie-Einsparziele der Bundesregierung sowie der Krieg Russlands gegen die Ukraine und seine Auswirkungen haben uns als Unternehmen darin bestärkt, unsere Verantwortung wahrzunehmen und weiterhin an nachhaltigen Lösungen zu arbeiten.

Durch alt bewährte und neu definierte Energiesparmaßnahmen hielten wir auch im Jahr 2022 unseren CO_2-Fußabdruck möglichst gering. Unsere soliden wirtschaftlichen Kennzahlen konnten weiterhin beibehalten und teilweise verbessert werden. Mit großen Schritten haben wir an der Klimastrategie weitergearbeitet, sind neue Partnerschaften in Bezug auf erneuerbare Energie eingegangen und konnten nach der Aufhebung sämtlicher Corona-Schutzmaßnahmen wieder verstärkt soziale Aktionen und Projekte mit Menschen umsetzen, die in den letzten Jahren leider nicht möglich waren. Ebenso haben wir weiterhin Maßnahmen ergriffen, um unsere Prozesse zu optimieren und zu digitalisieren.

Schließlich bedeutet nachhaltige Entwicklung auch, das Unternehmen so aufzustellen, dass es den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen gewachsen ist und auch unter schwierigen Marktbedingungen weiterhin existieren und sich anpassen kann. Dazu gehört auch die Ausweitung der Angebote für Mitarbeitende, um sich als attraktiver Arbeitgeber auf dem Arbeitsmarkt positionieren zu können, neue Mitarbeitende gewinnen und kompetente Beschäftigte halten zu können.

Was wir im Bereich des sozialen Managements realisiert haben, wie wir den Ressourcenverbrauch gesenkt und welchen Beitrag wir zum Klimaschutz geleistet haben, können Sie unserem zweiten Nachhaltigkeitsbericht entnehmen.

Eine spannende Lektüre wünscht Ihr

Torsten Regenstein

Geschäftsführer der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

Liebe Nachhaltigkeitsinteressierte,

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen den Nachhaltigkeitsbericht unseres Unternehmens für das Jahr 2022. In diesem Bericht möchten wir Ihnen einen umfassenden Einblick in unsere Bemühungen und Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit geben, die uns als Unternehmen im vergangenen Jahr bewegt haben. Ich freue mich seit Januar 2022 bei der gewobau dabei zu sein und Nachhaltigkeitsthemen zu bündeln und zu forcieren und weitere Themen mit Bezug zur nachhaltigen Entwicklung im Unternehmen implementieren zu können.

Aus einer weniger nachhaltigen Branche kommend, hatte ich keine großen Erwartungen in Bezug auf nachhaltiges Handeln bei der gewobau. Umso mehr war ich erfreut zu sehen, welche Bemühungen das Unternehmen in allen Bereichen der Nachhaltigkeit bereits getätigt hat. Die intensive Kundenbetreuung, die soziale Ausrichtung mit zahlreichen Angeboten sowohl für Mietende der gewobau als auch für Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Rüsselsheim, der Umgang mit sowie die vielen Angebote für Beschäftigte und ein früher Start der energetischen Sanierungen Anfang der 2000er Jahre zeigten mir die Ernsthaftigkeit, mit der nachhaltige Entwicklung bei der gewobau gelebt und vorangetrieben wird. Auch im Branchenvergleich braucht sich die gewobau nicht zu verstecken und ist in vielen Bereichen, so beispielsweise der Entwicklung der Klimastrategie ganz vorne dabei. Dafür können Mitarbeitende der gewobau stolz auf sich und das Unternehmen sein.

Dies bedeutet jedoch keineswegs, dass alle Aufgaben gelöst sind. Ganz im Gegenteil, die bereits erzielten Erfolge sind Motivation für weiteres Tun in Bezug auf nachhaltige Entwicklung. Ebenso muss die gewobau weiterhin agil auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren können. Nicht umsonst wird in der Fachwelt immer öfter der dynamischere Begriff der „nachhaltigen Entwicklung“ und nicht mehr der starre Begriff „Nachhaltigkeit“ verwendet. Nachhaltige Entwicklung suggeriert, dass es kaum ein Endstadium der Nachhaltigkeit gibt und es gilt, immer weiter nach Verbesserungspotentialen zu suchen.

Mit Engagement widme ich mich gerne diesen Aufgaben und freue mich, Ihnen unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht vorstellen zu dürfen.

Ihr

Waldemar Penner

Nachhaltigkeitsbeauftragter der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

AKTUELLE HERAUS-FORDERUNGEN

Die Wohnungswirtschaft steht heute vor vielfältigen Herausforderungen, die eine nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien zunehmend komplex gestalten. Die gewobau ist sich dieser Herausforderungen bewusst und arbeitet daran, innovative Lösungen zu finden, um auch unter schwierigen Bedingungen nachhaltiges Wohnen und Wachstum zu fördern.

Aktuelle Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft

Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen wird es zunehmend schwieriger die drei klassischen Dimensionen der Nachhaltigkeit möglichst gleichmäßig im Fokus zu behalten. Insbesondere die Baukostensteigerungen sowie die teilweise ausgesetzten und weniger attraktiven Fördermittel, wie auch die sprunghaft gestiegenen Zinsen, erschweren das Erreichen der Ziele signifikant.

DREI DIMENSIONEN DER NACHHALTIGKEIT

Um die Themen nicht aus den Augen zu verlieren, haben wir im Jahr 2022 einen Nachhaltigkeitsbeauftragten eingestellt, der Themen mit Bezug zur Nachhaltigkeit koordiniert und forciert. Ferner behält er die aktuellen Marktentwicklungen in Bezug auf Nachhaltigkeit im Blick und verantwortet die Entwicklung einer Klima- und einer Nachhaltigkeitsstrategie. Mit den genannten Strategien sollen die bereits vorhandenen und die angehenden Maßnahmen gebündelt umgesetzt, gesteuert und einem Monitoring unterzogen werden.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 brachte bedeutende Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft. Neue Vorgaben zur Energieeffizienz wurden diskutiert und eingeführt, um die Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung zu unterstützen. Die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) stellt strengere Anforderungen an den Energieverbrauch von Neubauten und sanierten Gebäuden sowie an den zukünftigen Austausch von Heizungsanlagen.

Die gewobau reagierte auf diese Änderungen, indem sie ihre Bauprojekte noch stärker auf die neuesten Standards ausrichtete und innovative Technologien einsetzte, um die gesetzlichen Anforderungen möglichst langfristig zu erfüllen.

Der Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes entscheidet über die Effizienzklasse

Der unangekündigte Wegfall der KfW-Förderung kam für die Wohnungswirtschaft sehr überraschend

Volatile KfW-Förderung

Die KfW-Förderung im Jahr 2022 zeigte eine starke Volatilität. Anfang des Jahres wurde die KfW-Förderung von jetzt auf gleich unangekündigt vollständig ausgesetzt. Nach massiver Kritik wurde sie kurze Zeit später für bestimmte Gebäude wieder reaktiviert, allerdings mit höheren Anforderungen und einem sehr kleinen Fördervolumen, das schnell ausgeschöpft war.

Die gewobau war in der Lage, von den verfügbaren Fördermöglichkeiten bestmöglich zu profitieren, weil sie ihre Finanzierungsstrategie frühzeitig und langfristig gestaltet hat.

Bei angehenden und noch nicht final geplanten Projekten agiert die gewobau eher vorsichtig und defensiv, da die Finanzierung aufgrund der Förderbedingungen deutlich anspruchsvoller ist. Dies geschieht, um die Mietkosten möglichst bezahlbar zu halten und dennoch wirtschaftlich agieren zu können.

Eine Baumaßnahme der gewobau im Hessenring

Lieferschwierigkeiten

Die Lieferschwierigkeiten in der Baubranche erreichten im Jahr 2022 aufgrund globaler Engpässe bei Rohstoffen und Baumaterialien ein Höchstmaß. Insbesondere die Preise für Baustahl, Holz und Dämmmaterialien stiegen stark an, während gleichzeitig Lieferverzögerungen die Projektabläufe beeinträchtigten.

Die gewobau reagierte proaktiv auf diese Herausforderungen, indem sie verstärkt auf lokale Lieferanten und alternative Baustoffe setzte. Sie arbeitete eng mit diesen Partnern zusammen, um innovative Lösungen zur Materialbeschaffung zu finden und Engpässe zu minimieren.

Energiekrise und Umstieg auf erneuerbare Energien

Die Energiekrise und die Diskussionen über den Umstieg auf erneuerbare Energien prägten das Jahr 2022. Die gestiegenen Energiepreise und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen rückten verstärkt in den Fokus.

Die gewobau intensivierte ihre Bemühungen, ihre Bestandsgebäude energetisch zu sanieren und vermehrt erneuerbare Energien in ihren Projekten zu integrieren. Photovoltaikanlagen und innovative Energiekonzepte wurden verstärkt in die Planung neuer Gebäude einbezogen, um den steigenden Energiekosten entgegenzuwirken und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten (Weitere Detailinformationen dazu gibt es auf den Seiten 23 und 25).

Ein Dach eines unserer Bestandsgebäude in der Feuerbachstraße mit einer Photovoltaikanlage

Durch langjährige Zusammenarbeit mit Fachfirmen gehen wir gegen den Fachkräftemangel vor

Fachkräftemangel

Der Fachkräftemangel in der Baubranche setzte sich im Jahr 2022 fort und verschärfte sich sogar in einigen Regionen. Die gewobau ergriff Maßnahmen, um dem entgegenzuwirken. Sie führte ihre internen Schulungs- und Weiterbildungsprogramme weiter fort, um das vorhandene Personal zu fördern und zu halten.

Gleichzeitig wird die gewobau zum 01.01.2023 einen Malerfachbetrieb kaufen, der in wärmeren Jahreszeiten energetische Modernisierungen und im Winter Sanierungen in Treppenhäusern und vereinzelt auch in Wohnungen durchführen soll. Außerdem sollen durch die eigene Enkelgesellschaft kürzere Reaktionszeiten bei dringenden Arbeiten erreicht werden. Durch gezielte Personalentwicklung, die Förderung von Auszubildenden sowie den geplanten Zukauf des Malerfachbetriebes trägt die gewobau dazu bei, dem Fachkräftemangel zumindest teilweise entgegenzuwirken.

CSRD-Richtlinie und die Pflicht, einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen

Die im Jahr 2022 vom Europäischen Parlament verabschiedete Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verpflichtet Unternehmen zu umfassenderen und einheitlichen Nachhaltigkeitsberichten. Die gewobau setzte sich intensiv mit dieser Richtlinie auseinander, um die geforderten Nachhaltigkeitsdaten zu sammeln und aufzubereiten.

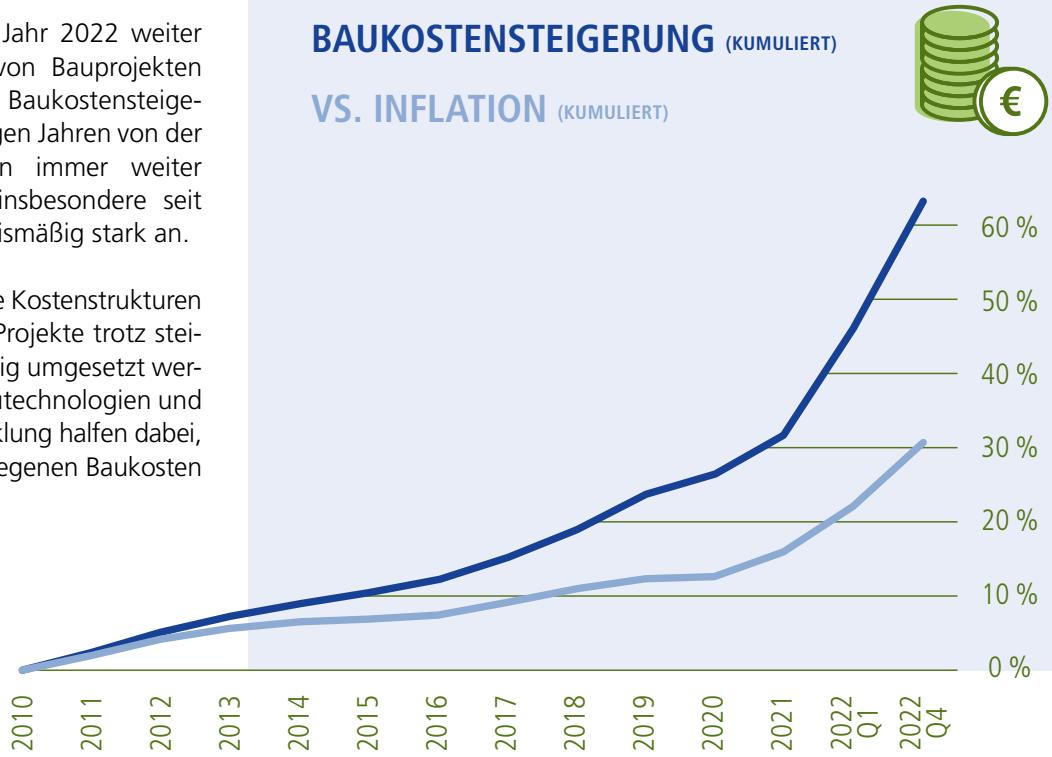
Sie sah darin jedoch auch eine Gelegenheit, ihre Nachhaltigkeitsbemühungen transparent darzustellen und das Vertrauen der Stakeholder zu stärken. Auch wenn die gewobau von der Richtlinie erst ab dem Jahr 2026 betroffen sein wird, begann sie bereits freiwillig im Jahr 2021 mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung und veröffentlichte eine Erklärung beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex.

Schon heute über Nachhaltigkeit berichten, um auf regulatorische Vorgaben von morgen vorbereitet zu sein

Steigende Baukosten

Die Baukosten stiegen im Jahr 2022 weiter an, was die Rentabilität von Bauprojekten weiter herausforderte. Die Baukostensteigerungen haben sich seit einigen Jahren von der durchschnittlichen Inflation immer weiter entkoppelt und stiegen, insbesondere seit dem Jahr 2021, unverhältnismäßig stark an.

Die gewobau optimierte ihre Kostenstrukturen und prüfte sorgfältig, wie Projekte trotz steigender Baukosten nachhaltig umgesetzt werden können. Innovative Bautechnologien und eine effiziente Projektabwicklung halfen dabei, die Auswirkungen der gestiegenen Baukosten zu verringern.



Agil durch den Wandel

Trotz der komplexen Herausforderungen im Jahr 2022 konnte die gewobau wirtschaftlich betrachtet ein erfolgreiches Jahr mit Rekordwerten in der Bilanz verzeichnen. Die Anpassung an die sich wandelnden gesetzlichen Rahmenbedingungen, der flexible Umgang mit der volatilen KfW-Förderung, die Suche nach Lösungen bei Lieferschwierigkeiten, der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, die Bewältigung des Fachkräftemangels und die Vorbereitungen auf die Umsetzung der CSRD-Richtlinie zeugen von einer agilen Unternehmensführung.

Dennoch ist anzumerken, dass die erzielten Erfolge vermutlich vorerst nicht in gleicher Weise in der Zukunft wiederholt werden können. Das ambitionierte Ziel, klimaneutral zu werden, erfordert beträchtliche Investitionen in energieeffiziente Maßnahmen, erneuerbare Energien und eine nachhaltige Infrastruktur. Dies wird finanzielle Ressourcen stark binden und die Umsetzung neuer Projekte herausfordern. Die gewobau ist sich dieser Tatsache bewusst und wird weiterhin darauf hinarbeiten, nachhaltige Lösungen zu finden, um auch in Zukunft erfolgreich und verantwortungsbewusst agieren zu können.

AKTIVER KLIMASCHUTZ

Die gewobau orientiert sich an den ambitionierten Zielen der Bundesregierung „Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045“. Daraus ergibt sich das Unterziel, unseren Gebäudebestand energetisch weiterhin zu sanieren, den Verbrauch der Heizenergie und somit die Emissionen zu senken. So wollen wir bis zum Jahr 2045 möglichst klimaneutral werden.

Gebäudesektor: Große Chancen für den Klimaschutz

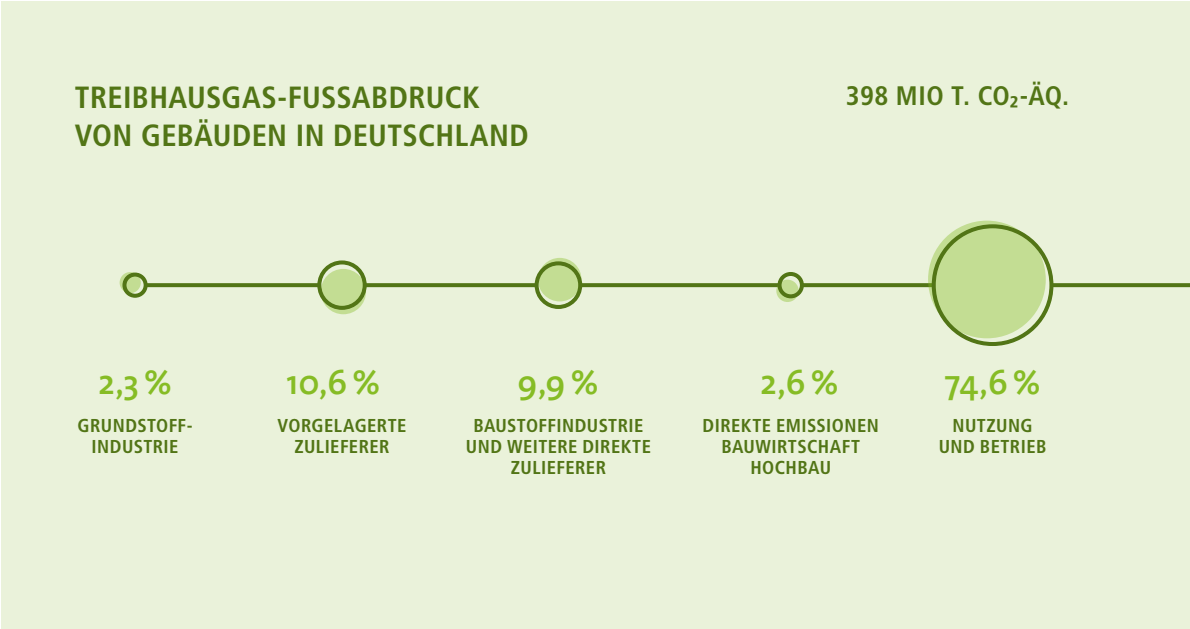
Der Klimaschutz steht im Zentrum globaler Bemühungen, die negativen Auswirkungen des Klimawandels einzudämmen und eine lebenswerte Zukunft für kommende Generationen zu gewährleisten. Im Kontext dieser Herausforderung spielt der Gebäudesektor eine herausragende Rolle.

„Insgesamt werden rund 40 % der gesamten THG-Emissionen in Deutschland durch die Herstellung, Errichtung, die Modernisierung und die Nutzung und den Betrieb der Wohn- und Nichtwohngebäude (Hochbau) (d.h. durch das Handlungsfeld „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“) verursacht.“

Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020: Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. Kurzstudie zu sektorübergreifenden Wirkungen des Handlungsfelds „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“ auf Klima und Umwelt. (ISSN 1868-0097).

Diese Erkenntnis macht den Gebäudesektor zu einer bedeutenden Stellschraube im Bestreben, klimafreundliche Maßnahmen zu implementieren. Dabei fällt auf, dass von allen Lebensphasen eines Gebäudes, von der Rohstoffherstellung bis zur Nutzungsphase, insbesondere die Nutzungsphase den größten Einfluss auf die CO_2-Bilanz hat, mit einem Anteil von rund 75 Prozent.

Das bedeutet, dass während der Nutzungsphase eines Gebäudes die mit Abstand größten Stellschrauben zu finden sind. Angesichts dieser Tatsachen wird im folgenden Kapitel beleuchtet, wie die gewobau sich aktiv in Richtung eines nachhaltigen Klimaschutzes bewegt und welche Schritte unternommen werden, um die CO_2-Emissionen im Gebäudeportfolio zu reduzieren.



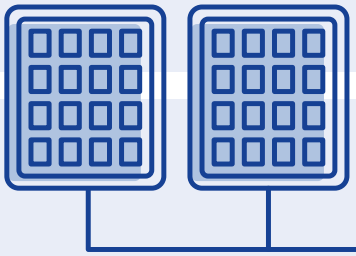
Quelle Originalgrafik: BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020: Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. Kurzstudie zu sektorübergreifenden Wirkungen des Handlungsfelds „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“ auf Klima und Umwelt. (ISSN 1868-0097).

Etablierte und laufende Maßnahmen

Die genannten Maßnahmen zeigen nur einen Ausschnitt der gesamten realisierten, laufenden und geplanten Maßnahmen.

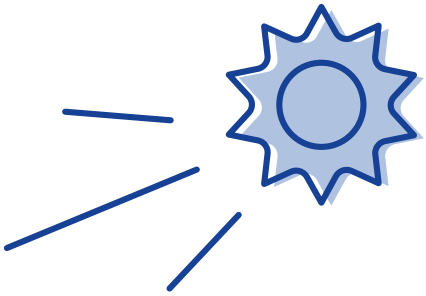
Energetische Modernisierungen

Seit Anfang der 2000er Jahre modernisieren wir unseren Bestand, um die Verbräuche der Wärmeenergie und der Energie zur Warmwassererzeugung sukzessive zu senken. Über 55 % unseres Wohnungsbestandes sind bereits vollständig gedämmt.



Ökostrom

Für den Allgemeinstrom unserer Wohngebäude und Außengelände (Beleuchtung in Treppenhäusern und Kellern, Heizung, Fahrstuhl, etc.) sowie unseres Verwaltungsgebäudes besteht seit Jahren ein Rahmenvertrag für 100 % klimaneutralen Öko-Strom. Zudem verwenden wir äußerst effiziente LED-Technik in nahezu allen Treppenhäusern.

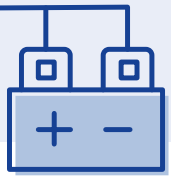


Monitoring der CO_2-Emissionen

Seit dem Jahr 2019 überwachen wir den CO_2-Ausstoß unseres Bestandes, unseres Verwaltungsgebäudes und unseres Fuhrparks mit den fortschrittlichen Werkzeugen der Brancheninitiative „Initiative Wohnen 2050“.

Klimastrategie

Bis Mitte 2023 planen wir, eine Klimastrategie zu verabschieden. Diese soll einen CO_2-Reduktionsplan beinhalten und die benötigten Investitionen und Förderungen berücksichtigen. Hierfür wird die Sanierungsquote deutlich erhöht werden müssen.



Ökologische Mobilitätskonzepte

Alternative Mobilitätskonzepte sind ein fester Bestandteil der Geschäftsfelder der gewobau. Der Pool an Fahrzeugen für betriebliche Fahrten besteht zu einem Großteil aus Dienstfahrrädern und aus elektrisch betriebenen Pkws. Darüber hinaus arbeitet die gewobau aktiv an der Entwicklung von zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten für ihre Quartiere und bietet dort beispielsweise E-Car-Sharing und E-Lastenräder an.

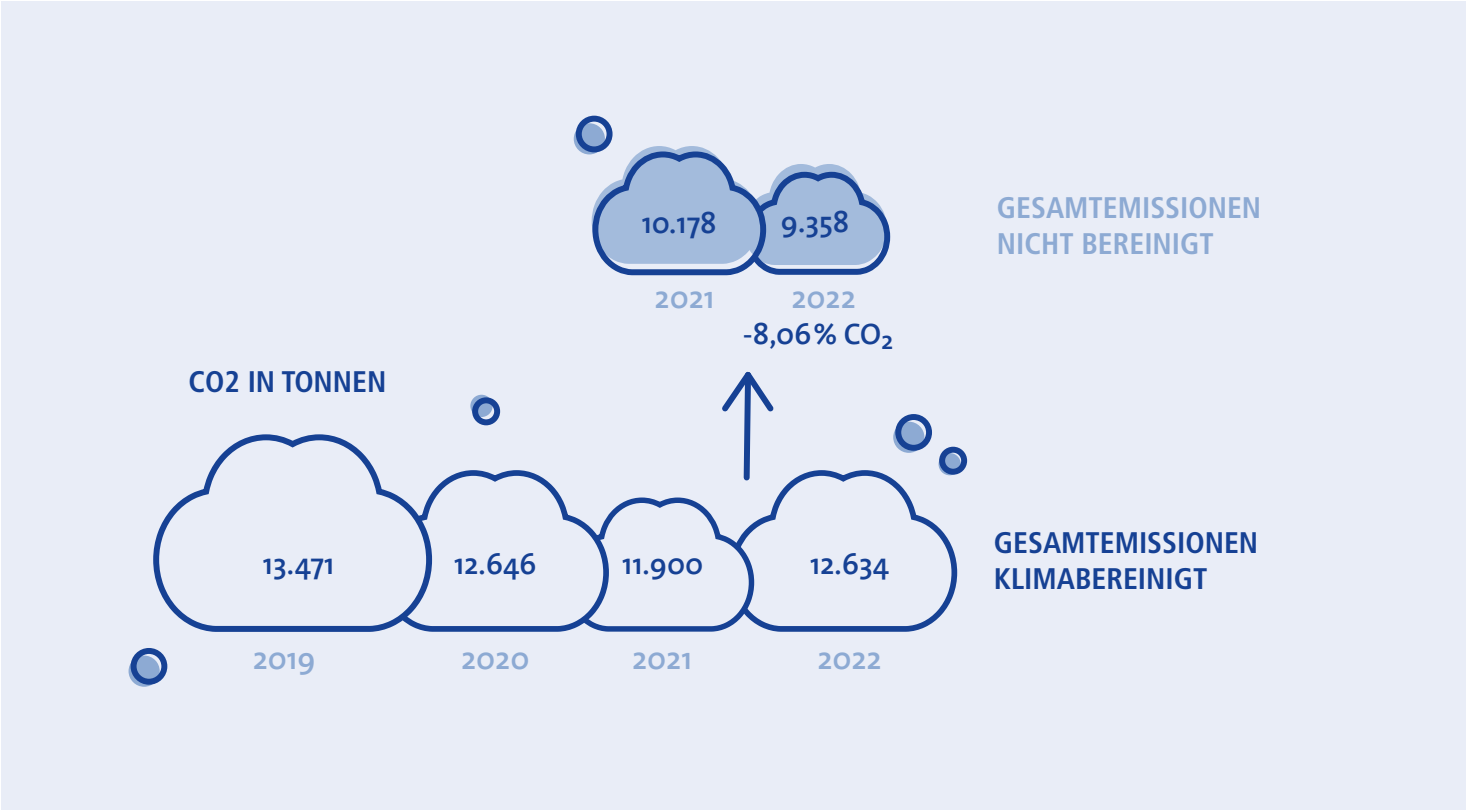
Optimierung des Nutzerverhaltens

Mit der Dämmung der Außenhülle und der Optimierung der Heizungstechnik hört die Arbeit für die gewobau nicht auf. Die stärkste Dämmung bringt nichts, wenn die Mietenden nicht optimal heizen und lüften und z.B. im Winter ihre Fenster dauerhaft gekippt lassen. Das verschwendet enorm viel Heizenergie. Die gewobau betreibt bereits seit Jahren Aufklärung bei den Mietenden über verschiedene Kanäle zum Thema richtiges Heizverhalten und bietet kostenlose Energieberatungen an.

Auf dem Weg zur Senkung der CO_2-Emissionen

Wie sieht der energetische Fußabdruck innerhalb der Bestandsgebäude der gewobau aus? Um das zu erfahren, haben wir bereits das vierte Jahr in Folge, mithilfe von Tools der Initiative Wohnen 2050, unsere CO_2-Emissionen ermittelt. Im Jahr 2022 betrug der gesamte klimabereinigte CO_2-Ausstoß 12.634 Tonnen und somit 734 Tonnen mehr als im Vorjahr. Nachdem der CO_2-Ausstoß der gewobau zwei Jahre in Folge, seit Beginn der Datenerhebung, deutlich reduziert werden konnte, stieg er im Jahr 2022 wieder an.

Die Steigerung lässt sich mit dem stark gestiegenen Klimabereinigungsfaktor erklären. Der Klimabereinigungsfaktor wird vom Deutschen Wetterdienst festgelegt und unterscheidet sich deutschlandweit je nach Standort und berücksichtigt die regionalen Wetterbedingungen im entsprechenden Jahr. Im Jahr 2022 fällt die Anpassung durch die Klimabereinigung vergleichsweise sehr hoch aus. Betrachtet man die reinen, nicht klimabereinigten CO_2-Emissionen, so konnten diese um 8,06 % im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden.



CO_2-Emissionen der gewobau 2019-2022

Wie in der Branche üblich, betrachten wir direkte Emissionen aus Scope 1 und Scope 2. Zu Scope 1 gehören stationäre Anlagen wie beispielsweise Heizungs-, oder KWK-Anlagen in Verwaltungs-, Betriebs- und Wohngebäuden.

Zu Scope 2 gehören unter anderem der Stromverbrauch und die Fernwärme. „Graue" Energie, die während der Errichtungsphase und der Modernisierungsphasen der Gebäude entsteht (Scope 3) ist aktuell, wie in der Branche üblich, kein Gegenstand der Bilanzierung.

Umfassende Modernisierungsmaßnahmen ganz im Sinne des Klimaschutzes

Vielfältige Modernisierungs- und Sanierungsinitiativen in unseren Wohnanlagen, Apartments und technischen Anlagen tragen zur Werterhaltung und Pflege unseres Immobilienbestands bei. Zusätzlich leisten diese Maßnahmen einen entscheidenden Beitrag zur Energieeinsparung im Rahmen unseres Klimaschutzengagements.

Die Isolierung von Fassaden, Dächern und Kellergeschossen führt zu erheblich reduziertem Heizenergiebedarf, was sowohl die CO_2-Emissionen senkt als auch die Nebenkosten für unsere Mietenden verringert. Dieser Schritt bringt uns näher an unser Ziel der Klimaneutralität. Die durchschnittliche Energie- und somit auch CO_2-Einsparung bei den aktuell laufenden Projekten liegt bei etwa 67 %.

ECKPUNKTE

- Dämmung der Außenhülle
- Neue größere Vorstellbalkone
- Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage
- Hellere Eingangsbereiche
- Mietergärten für EG-Wohnungen
- Kostenlose Energieberatung
- Energieeffizienzklasse: E → C
- CO_2-Reduktion: ca. 60 %

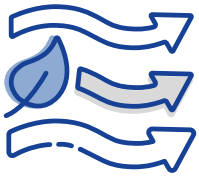
Energetische Modernisierung in der Paul-Ehrlich-Straße

Ein Beispiel für eine abgeschlossene energetische Modernisierung bildet das Gebäude in der Paul-Ehrlich-Straße 15-23, mit fünf Eingängen und insgesamt 40 Wohnungen. Die energetische Modernisierung der Gebäudehülle (Fassade + Dach) inklusive der Kellerdecke sowie neuer Fenster und thermisch getrennter Vorstellbalkone begann im Juli 2021. Dadurch wird der Energieverbrauch um etwa 60 % reduziert und das Gebäude ist nun in die Energieeffizienzklasse C aufgestiegen. Zudem wurden der Brandschutz der Wohnanlage ertüchtigt und die Grundleitungen erneuert und umgebaut. Die Bestandsheizungsanlage aus 2013 erfuhr einen hydraulischen Abgleich, um den Energieverbrauch zu optimieren.

Um den Erfolg und die Energieeinsparungen zu gewährleisten, erhielten die Mietenden eine kostenfreie Energieberatung und Hinweise für effizientes Heizen und Lüften. Die Gebäudehülle, inklusive Freiflächen, wurde ebenfalls verbessert, einschließlich hellerer Eingangsbereiche und einer Neuanlage von Mietergärten zur Abkühlung des Stadtviertels. Ein Farbkonzept wurde entwickelt und wird in anderen Projekten weiter umgesetzt. Zusätzlich wurden im Jahr 2022 für drei weitere Liegenschaften energetische Modernisierungen geplant und ausgeschrieben, die im Jahr 2023 anlaufen werden.

Links: Ansicht vor den Modernisierungsmaßnahmen – rechts: Ansicht nach den Modernisierungsmaßnahmen

Austausch von alten Holzfenstern



Eine Maßnahme, die sowohl die Lebensqualität unserer Mietenden verbessert als auch zur Schonung unserer Umwelt beiträgt, bildet der Austausch von alten Holzfenstern durch moderne Kunststofffenster in insgesamt 230 Wohnungen.

Diese Modernisierungsmaßnahme ist nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz, sondern auch eine Investition in höheren Schall- und Wärmeschutz sowie in die ökonomische Nachhaltigkeit. Die Farbe der Fensterrahmen blieb bei Braun, um einen Stilbruch im Quartier zu vermeiden.

Die neuen Kunststofffenster bieten durch die moderne 3-fach Verglasung nicht nur eine verbesserte Isolierung, die zu einer erheblichen Reduzierung des Energieverbrauchs führt, sondern erfordern auch deutlich weniger Pflegeaufwand. Der erheblich reduzierte Pflegeaufwand ist ein bedeutender ökonomischer Faktor und stellt besonders langfristig eine sinnvolle wirtschaftliche Lösung dar.

Die Arbeiten in 80 Wohnungen werden sich bis ins erste Quartal 2023 erstrecken. Wir danken unseren Mietenden für ihre Unterstützung und ihr Verständnis während dieser notwendigen Umbauarbeiten.

Insgesamt wurden und werden in folgenden Liegenschaften die Fenster erneuert:

Am Weinfass 47	30 Wohnungen
Am Weinfass 49	20 Wohnungen
Burgundenring 7	40 Wohnungen – Fertigstellung Q1/23
Burgundenring 13	20 Wohnungen
Burgundenring 15	30 Wohnungen
Chattenring 31	30 Wohnungen
Chattenring 33	20 Wohnungen
Chattenring 35	20 Wohnungen – Fertigstellung Q1/23
Chattenring 37	20 Wohnungen – Fertigstellung Q1/23

ECKPUNKTE

- Austausch in 230 Wohnungen
- höherer Schall- und Wärmeschutz
- geringerer Pflegeaufwand
- effiziente 3-fach Verglasung

Links: neues effizientes Kunststofffenster – rechts: altes Holzfenster

Neubaumaßnahme am Friedensplatz

Fertigstellung eines energieeffizienten Neubaus am Friedensplatz

Ein neues Kapitel in der Rüsselsheimer Innenstadt wird geschrieben, denn auf dem Areal des ehemaligen Karstadt-Gebäudes am Friedensplatz entsteht ein beeindruckendes Wohn- und Bürogebäude mit insgesamt 78 Mietwohnungen.

Mit dieser Baumaßnahme setzt die gewobau einen weiteren Schritt in Richtung nachhaltiges Bauen und umweltbewusstes Wohnen. Neben der Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischen Wohnraum wurde der Fokus auch auf Energieeffizienz, Ressourcenschonung und modernen Wohnkomfort gerichtet.

Die Planung berücksichtigt eine breite, generationsübergreifende Zielgruppe und umfasst auch Büroräume für das Stadtbüro der Stadt Rüsselsheim am Main sowie Räume für den städtischen Jugendtreff und die Gemeinwesenarbeit im Erdgeschoss.

Mit dem Abbruch des Karstadt-Altbaus und der Neubebauung am Friedensplatz geht ein Stück Stadtreparatur an einem nun städtebaulich gut eingebundenen, zentralen Areal einher. Durch die Überplanung und Neuausrichtung des Karstadt-Areals konnte ein langjähriger städtebaulicher Missstand behoben und die Innenstadt aufgewertet werden.

Durch die Nachverdichtung konnte ein wertvolles innerstädtisches Grundstück revitalisiert und somit an anderer Stelle Grünflächen vor einer Versiegelung bewahrt werden.

Hohe Effizienzklasse dank KfW 55

Die gewobau legt großen Wert auf Energieeffizienz und setzt mit einem KfW 55 Standard ein klares Zeichen für energieeffizientes Bauen. Dadurch wird nicht nur der Energieverbrauch der Mietenden reduziert, sondern auch der ökologische Fußabdruck minimiert.

Innovative Hybridheizung für alle Wetterlagen

Um den Wärmebedarf optimal zu decken und dabei den Energieverbrauch zu minimieren, setzt die gewobau auf eine Hybridheizung. Diese besteht aus einer großen Wärmepumpe und einem kleinen Gas-Brennwertheizkessel, die gemeinsam eine effiziente Lösung bieten. Die gewählte Kombination erlaubt es, bei milden Wintertemperaturen elektrisch unter Verwendung von Ökostrom zu heizen und mit der kleinen Gastherme an wenigen Tagen im Jahr auch bei extremen Minustemperaturen die Spitzenleistungen abzufangen und den Wirkungsgrad der Wärmepumpen optimal auszunutzen. Somit können wir den Komfort der Mietenden gewährleisten, ohne auf Nachhaltigkeit verzichten zu müssen.

Natürliche Eleganz durch Dach- und Fassadenbegrünung

Eine natürliche Ästhetik und ökologische Vorteile gehen Hand in Hand dank der extensiven Dachbegrünung der Häuser 2-4 sowie der Fassadenbegrünung im Innenhof. Auf dem Hofhaus entsteht ein Dachgarten mit Hochbeeten als Urban Gardening Projekt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur optischen Aufwertung der Gebäude bei, sondern bieten auch zahlreiche Umweltvorteile wie die Reduzierung von Hitzeinseln, die Verbesserung der Luftqualität und die Förderung der Artenvielfalt. Die Begrünung wurde nun vorbereitet und wird im Jahr 2023 realisiert.

Grauwassernutzung im Alltag

Wir gehen über die energetische Effizienz hinaus und integrieren smarte Lösungen für den täglichen Wasserverbrauch. Die Nutzung des Grauwassers für die WC-Spülung ist ein anschauliches Beispiel dafür. Da der Grundwasserspiegel in dem Bereich relativ hoch ist und das Wasser ohnehin abgepumpt werden müsste, hat sich die gewobau gegen eine Ableitung in die Kanalisation und für eine Nutzung für die WC-Spülungen sowie für die Grünflächenbewässerung entschieden. Auf diesem Wege werden wertvolle Trinkwasserressourcen geschont und der ökologische Fußabdruck minimiert.

Ressourcenerhalt durch Erhalt des Kellergeschosses

Ein weiteres innovatives Element am Friedensplatz bildet der Ansatz, Teile des Altbaus nicht abzureißen, sondern diese zu erhalten und in den Neubau zu integrieren. So konnten die Wände, die Bodenplatte sowie die mächtigen Fundamente des Kellergeschosses erhalten und einer neuen Funktion zugeführt werden. Dieser innovative Ansatz dient nicht nur der Umwelt, sondern auch der Schonung von wertvollen Baumaterialien. Durch die gezielte Ressourcenwiederverwendung wird ein aktiver Beitrag zur Reduzierung von Abfall und Umweltbelastung geleistet.

Grüner Strom für die Allgemeinstromversorgung

Auf dem Haus 1 findet eine 23 kWp starke Photovoltaik-Anlage Platz, welche die Wärmepumpen mit Strom versorgt sowie einen Teil des Allgemeinstrombedarfs abdeckt. Das bedeutet konkret, dass die Treppenhäuser und die Tiefgarage samt allen Nebenräumen grünen Strom vom eigenen Dach beziehen.

Holzbauweise für nachhaltiges Wohnen

Das geplante Hofhaus, welches im Jahr 2023 fertiggestellt wird, setzt voll auf die Verwendung von Holz als Baustoff. Dieses natürliche Material zeichnet sich durch seine ökologische Nachhaltigkeit und seine hohe Energieeffizienz aus. Die Verwendung von Holz fördert nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern unterstreicht auch das Engagement der gewobau für ressourcenschonendes Bauen.

ECKPUNKTE

- Hoher KfW-55-Standard
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Grauwassernutzung für die WC-Spülung
- Holzbauweise beim Hofhaus
- Hybridheizung mit Wärmepumpen und Gasbrennwertkessel
- PV-Anlage für die Wärmepumpen und Teile des Allgemeinstroms
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Dachgarten mit Hochbeeten
- 16 barrierefreie Wohnungen, 8 geförderte Wohnungen
- Eigener Spielplatz im begrüntem Innenhof

44 der 78 Wohnungen konnten bereits Ende 2022 bezogen werden. Die restlichen Wohnungen folgen im Jahr 2023 nach der Fertigstellung der verbliebenen Bauarbeiten.

Die Neubaumaßnahme am Friedensplatz ist mehr als nur ein Gebäudekomplex – sie ist ein Symbol für eine nachhaltige und umweltbewusste Zukunft. Die gewobau beweist mit diesem Projekt eindrucksvoll, dass moderner Wohnkomfort und ökologische Verantwortung Hand in Hand gehen können. Wir freuen uns mit diesem Neubau der Innenstadt ein modernes und lebendiges Gesicht zu verleihen und den Bewohnerinnen und Bewohnern eine attraktive Wohnumgebung zu bieten. Der neue Wohn- und Bürokomplex wird eine positive Bereicherung für das Stadtzentrum darstellen und eine erneuerte Verbindung zwischen Geschichte und Zukunft schaffen.

Die Dächer des Neubaus am Friedensplatz werden noch mit Bepflanzungen und Hochbeeten ausgestattet

Erzeugung von klimaneutraler Energie

Zur Zukunft des Wohnens gehört für uns besonders auch der sorgsame Umgang mit Ressourcen und die Nutzung von regenerativen Energien. Wir freuen uns auch dieses Jahr über das sehr gute Ergebnis mit dem wir deutlich zum lokalen Klimaschutz beitragen und einen weiteren Schritt auf dem Weg zur Klimaneutralität 2045 zurücklegen konnten.

Im Jahr 2022 konnte die gewobau dank ihrer erneuerbaren Energieanlagen mehr als 451 Tonnen CO_2 einsparen. Die erreichten Werte zeigen eindrucksvoll den Beitrag des Unternehmens zur klimaneutralen Energiegewinnung. Die 18 firmeneigenen Photovoltaikanlagen, 31 Solarthermie-Anlagen und Blockheizkraftwerke erwirtschafteten gemeinsam mit Fremdanlagen insgesamt 1.514.989 Millionen Kilowattstunden Strom und 687.123 Kilowattstunden Wärme.

Alle Anlagen für erneuerbare Energien bei der gewobau sparten im Jahr 2022 rund 451 Tonnen CO_2 ein. Im Jahr 2021 waren es 345,5 Tonnen.

Solarthermieanlagen

Die Solarthermie-Anlagen allein trugen mit 232.000 kWh zur nachhaltigen Energieerzeugung bei, was mehr als 69 Tonnen CO_2-Emissionen einsparte.

Photovoltaik-Anlagen

Die 18 Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohngebäude lieferten knapp 385.000 Kilowattstunden – das entspricht über einem Fünftel des jährlichen Allgemeinstromverbrauchs für Treppenhäuser und Aufzüge im gesamten Gebäudebestand.

Blockheizkraftwerke

Die Blockheizkraftwerke im Dicken Busch, in der Robert-Bunsen-Straße sowie in der Frankfurter Str. 41 trugen mit insgesamt 336.142 Kilowattstunden Strom und 687.000 Kilowattstunden Wärme zur CO_2-Einsparung von über 100 Tonnen bei.

Solarstrom für die Geschäftsstelle und Elektromobile

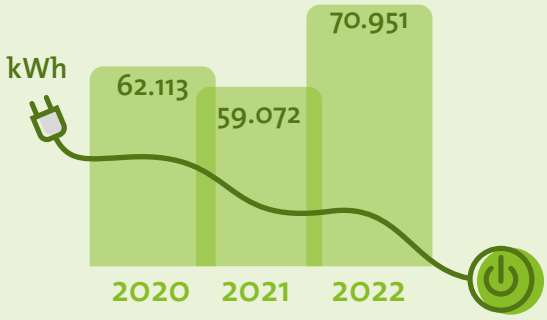
Nicht nur für den eigenen Betrieb, sondern auch für die Elektromobile der gewobau lieferten die Photovoltaikanlagen auf der Geschäftsstelle und den Solarcarports über 24.000 Kilowattstunden sauberen Strom, etwa 2.000 kWh mehr als im Vorjahr.

Solarfassade auf einem Bestandsgebäude der gewoabu in der Holbeinstrasse

Ein Elektromobil der gewobau für emissionsfreie Dienstfahrten

Energieverbrauch für Geschäftstätigkeiten

Wir bemühen uns stetig den Energieverbrauch während der Arbeitsabläufe möglichst gering zu halten. Dies gelingt jedoch nicht immer, da wir als Unternehmen stetig wachsen. Ebenso beeinflussen äußere Faktoren, wie beispielsweise das Wetter, sowie gesetzliche Vorgaben den Energieverbrauch signifikant.

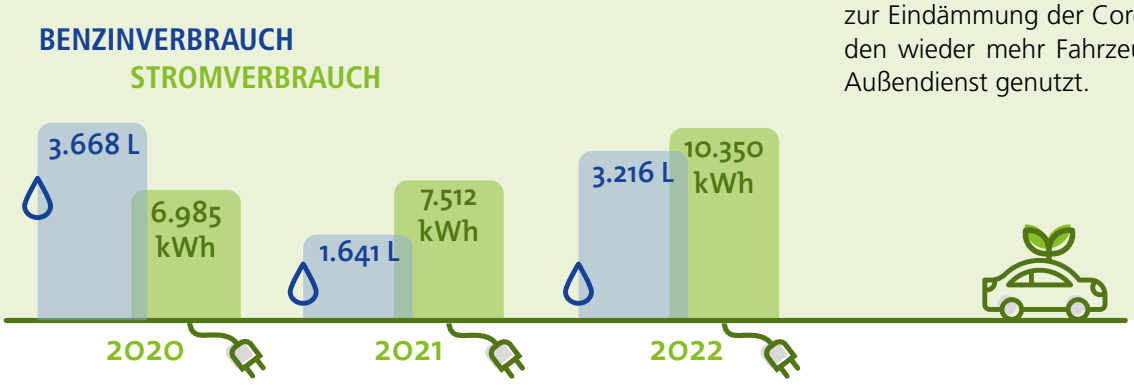


Stromverbrauch der Geschäftsstelle

Aufgrund der Aufhebung von Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie waren Mitarbeitende der gewobau wieder mehr am Arbeitsplatz und weniger im mobilen Arbeiten zuhause.

Fuhrpark-Verbrauch

Aufgrund der Beendigung der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie wurden wieder mehr Fahrzeuge für Termine im Außendienst genutzt.



Das Projekt bringt lokal produzierten Strom direkt zu den Mietenden

Innovative Partnerschaft: gewobau und Fa. EINHUNDERT

Im Jahr 2022 schlossen die gewobau und die Firma EINHUNDERT Energie GmbH eine zukunftsweisende Kooperation zur Förderung nachhaltiger Stromgewinnung.

Im Rahmen dieser Zusammenarbeit verpachtet die gewobau ihre Dachflächen in den Liegenschaften Hessenring 87-96 und Liebigstr. 27-33 an die Firma EINHUNDERT Energie GmbH. Diese wird auf den genannten Gebäuden großflächige Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 178 kWp installieren. Die ersten Hauseingänge sollen bereits im Laufe des Jahres 2023 mit „grünem Strom" vom eigenen Dach versorgt werden können. In der Vergangenheit hat die gewobau bereits mit den Stadtwerken Rüsselsheim mehrere Mieterstromprojekte im Hessenring sowie in Königstädten umgesetzt.

Die erzeugte Solarenergie soll vielseitig genutzt werden. Zum einen ist geplant, den erzeugten PV-Strom zur Versorgung der Haustechnik zu verwenden, um den eigenen Energiebedarf der Gebäude umweltfreundlich zu decken. Zum anderen wird der erzeugte Strom im Rahmen eines Mieterstrom-Modells den Mietenden auf freiwilliger Basis angeboten. Diese innovative Lösung ermöglicht es den Bewohnerinnen und Bewohnern, saubere Energie aus erneuerbaren Quellen, praktisch von ihrem Dach zu beziehen und gleichzeitig von günstigeren Tarifen zu profitieren.

ECKPUNKTE

- Versorgung von 104 Wohnungen (13 Hauseingänge)
- Gesamtleistung: 178 kWp
- Geschätzte Stromerzeugung: 168.912 kWh/Jahr
- Einsparung von 76 Tonnen CO_2/Jahr

Optimierung des Nutzerverhaltens

Die Bemühungen der gewobau enden nicht bei der Dämmung der Gebäudehülle und der Heizungsoptimierung. Selbst die effektivste Isolierung verfehlt ihren Zweck, wenn Bewohnerinnen und Bewohner nicht angemessen heizen und lüften, etwa durch dauerhaft gekippte Fenster im Winter. Dadurch geht wertvolle Heizenergie verloren. Daher engagiert sich die gewobau seit Jahren über diverse Kommunikationskanäle, um Mietende über korrektes Heizverhalten zu informieren.

Laut Studien und einschlägigen Berichten können allein durch das Nutzerverhalten der Mietenden, je nach Maßnahme, zwischen 5 und 25 % Energie gespart werden.

Theorie vs. Realität

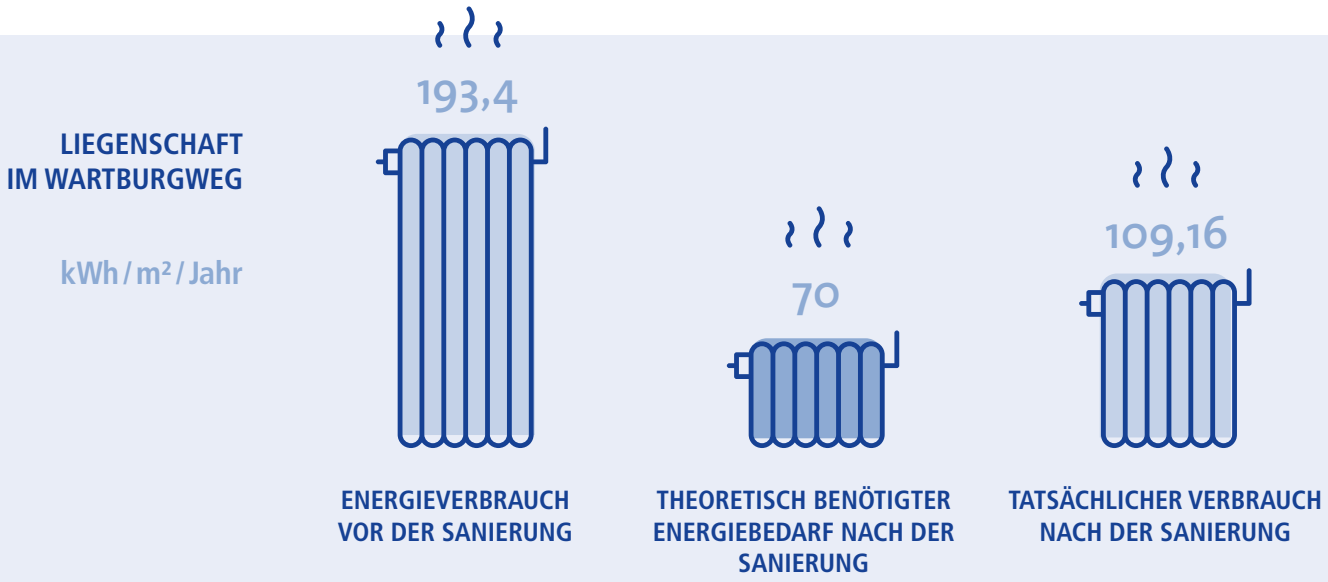
Nach unseren energetischen Modernisierungen, wie beispielsweise Dämmen der Gebäudehülle und Austausch der Fenster, werden von den dafür qualifizierten Personen Energieausweise erstellt. Diese Energieausweise zeigen auf Basis bestimmter Kennwerte der Gebäude auf, wie viel Heizenergie in dem Gebäude pro Quadratmeter Wohnfläche theoretisch benötigt wird.

Einige Jahre nach den Modernisierungsmaßnahmen haben wir bei ausgewählten Liegenschaften die tatsächlichen Energieverbrauchsdaten ausgewertet und mit den Bedarfsangaben in den Energieausweisen verglichen. Dabei fielen teilweise enorme Abweichungen auf. Das bedeutet, dass in der Praxis durch ineffizientes Heizverhalten deutlich mehr Heizenergie verbraucht wird, als für das Gebäude notwendig wäre (Rebound-Effekt).

Als Beispiel dient eines unserer Gebäude im Wartburgweg: Statt dem errechneten Energiebedarf von 70 kWh/m²/Jahr werden im Durchschnitt fast 110 kWh/m²/Jahr verbraucht.

Dabei reicht die Spreizung von 14,52 bis 361,46 kWh/m²/Jahr bei einzelnen Verbrauchern. Die Mietpartei mit dem höchsten Verbrauch liegt etwa 231 % über dem Mittelwert. Die Mietpartei mit dem niedrigsten Verbrauch verbraucht nur etwa 13 % des durchschnittlichen Verbrauchs.

Dieser Umstand zeigt, dass selbst die beste Dämmung nur bedingt zu einer Senkung des Energieverbrauchs führt. Die Mietenden tragen mit ihrem Verhalten einen signifikanten Teil dazu bei. Wie wir an dieser wichtigen Stellschraube drehen, können Sie ab Seite 29 genauer lesen.



Energieberater Otto Busch bei der Erhebung von Temperaturdaten während einer persönlichen Energieberatung

Mehr als 2.400 Energieberatungen seit 2008

Die gewobau setzt sich seit langem aktiv für eine Aufklärung in Bezug auf Energieeinsparung und Kosteneffizienz ein. Ein wichtiges Instrument, um diese Ziele zu erreichen, sind die kostenfreien Energieberatungen, die seit dem Jahr 2008 angeboten werden.

Seitdem wurden über 2.400 Energieberatungen durchgeführt, um Mietende dabei zu unterstützen, ihren Energieverbrauch zu optimieren. Über 2.400 Energieberatungen sind eine erstaunlich hohe Zahl, somit hat nämlich bereits über ein Drittel der Mieterschaft von den Beratungen profitieren können.

Die kostenfreien Energieberatungen dienen nicht nur dem Umweltschutz, sondern bieten der Mieterschaft auch finanzielle Vorteile. Durch die Umsetzung der Empfehlungen können sie ihren Energieverbrauch senken und dadurch ihre Nebenkosten reduzieren. Gleichzeitig leisten sie einen aktiven Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz, indem sie ihren CO_2-Ausstoß verringern.

Die Energieberatungen werden von einem zertifizierten Energieberater und ehemaligen Bezirksschornsteinfegermeister durchgeführt. Dies gewährleistet eine fundierte Fachkompetenz und langjährige Erfahrung in der Branche. Der Berater besucht die Wohnungen der Mietenden persönlich, um eine individuelle Analyse durchzuführen. Dabei misst er z.B. die Raumtemperaturen und begutachtet den allgemeinen energetischen Zustand der Wohnung.

Während der Beratung erhalten Mietende praxisnahe Tipps, wie sie ihren Energieverbrauch reduzieren können. Hierbei liegt der Fokus auf effektivem Heizen und Lüften, da diese Aspekte einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch haben. Der Berater informiert über optimale Raumtemperaturen, effiziente Heizungszeiten und die Bedeutung des richtigen Lüftens, um Schimmelbildung vorzubeugen. Darüber hinaus gibt er konkrete Empfehlungen für energiesparende Maßnahmen wie die bessere Aufstellung der Möbel sowie das Freihalten der Heizkörper.

Weitere Maßnahmen in Bezug auf Nutzerverhalten sind im Kapitel „Souverän durch die Energiekrise“ (ab nächster Seite) beschrieben.

SOUVERÄN DURCH DIE ENERGIEKRISE

Die im Jahr 2022 vorherrschende Energiekrise hat die gewobau ebenso wie viele unserer Partnerinnen und Partner überraschend vor große Fragen und Herausforderungen gestellt. Nach internen Absprachen und Abstimmungen mit externen Akteuren hat die gewobau einvernehmlich diverse Maßnahmen zur Energieeinsparung getroffen und mit Erfolg umgesetzt.

Kommunikation mit unseren Mietenden

Auch wenn die Kommunikation in Bezug auf die Energiekrise und Einsparmaßnahmen allgegenwärtig war, sahen wir uns dennoch in der Verantwortung unsere Mietenden gezielt zu informieren und nutzten hierfür gleich mehrere Wege.

Preispolitik und Entlastung der Mietenden

Wohnungen mit Zentralheizungen profitieren bis 2025 noch von günstigen Gaseinkäufen und langfristigen Verträgen, die von der gewobau abgeschlossen wurden, weshalb der Preisanstieg für Mietende der gewobau sich auch während der Energiekrise in einem überschaubaren Rahmen bewegte. Allerdings müssen sie seit 2021 zusätzlich zur Heizkostenabrechnung die CO_2-Steuer bezahlen.

Mietende mit privatem Gasbezug über Gasetagenheizungen und Gaseinzelöfen sind bereits jetzt von den Preissteigerungen betroffen. Um den steigenden Kosten entgegenzuwirken und wertvolle Einsparpotenziale zu entdecken, empfiehlt die gewobau allen Mietenden eine kostenlose Energieberatung in Anspruch zu nehmen.

Energie sparen leicht gemacht: gewobaus informative Broschüre

Ein weiteres Zeichen für Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung haben wir gesetzt, indem wir allen Mietenden eine neue Broschüre mit wichtigen Informationen zu steigenden Energiepreisen und wertvollen Energie-Einspar-Tipps zur Verfügung gestellt haben. Die Broschüre weist auch auf ein Angebot hin – eine kostenlose Energieberatung durch den zertifizierten Energieberater Herrn Otto Busch direkt bei den Mieterinnen und Mietern zu Hause.

Die Broschüre wurde in vier Sprachen (Deutsch, Englisch, Türkisch, Arabisch) umgesetzt und wurde zusammen mit der Betriebskostenabrechnung Anfang September 2022 an alle Mietparteien verteilt. So unterstützt die gewobau ihre Mietenden dabei, aktiv Energie einzusparen.

Broschüre in vier Sprachen um möglichst alle zu erreichen

Mieterversammlungen: die direkteste Art der Kommunikation mit Mietenden

Mieterversammlungen

Im Rahmen der Energiekrise hat die gewobau ihre Verantwortung wahrgenommen und Mieterversammlungen organisiert, um die Mietenden über die aktuelle Situation aufzuklären. Während der herausfordernden Zeiten der Energieknappheit war es für die gewobau von großer Bedeutung, ihre Mieterschaft aktiv einzubeziehen und sie über die drängenden Themen zu informieren. Die Mieterversammlungen boten hierfür eine hervorragende Plattform.

Die Leiterin der Abteilung Wohnungswirtschaft, der stellvertretende Leiter der technischen Abteilung Service sowie der Nachhaltigkeitsbeauftragte der gewobau präsentierten den anwesenden Mietenden die bereits getroffenen Maßnahmen der gewobau, die darauf abzielen, den Energieverbrauch zu reduzieren und die Umweltauswirkungen zu minimieren.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Mieterversammlungen war die Vermittlung praktischer Tipps und Hinweise, wie Mietende selbst ihren Energieverbrauch reduzieren können. Die gewobau gab wertvolle Ratschläge zur effizienten Nutzung von Heizung, Kühlung und Elektrogeräten. Darüber hinaus wurde auf die Gefahren von handelsüblichen Heizlüftern und anderen Zuheiz-Möglichkeiten hingewiesen.

Die Mietenden wurden ermutigt, bewusst mit Energie umzugehen und sich aktiv an den Einsparzielen sowie am Umweltschutz zu beteiligen. Als Dienstleistungsunternehmen plant die gewobau weiterhin, ihre Mieterschaft in den Mittelpunkt ihrer nachhaltigen Strategie zu rücken.

12

11

12 Energiespartipps gegen explodierende Energiepreise

10

Die steigenden Energiepreise stellen uns als Unternehmen, aber auch unsere Mietenden, vor neue Herausforderungen, geben jedoch auch Möglichkeiten, bewusster mit Energie umzugehen. Als kommunaler Wohndienstleister ist es uns wichtig, unsere Mietenden dabei zu unterstützen, energieeffizienter zu leben und Ihren Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

9

Mit unserer Herbstausgabe des Mietermagazins „Hallo Nachbar“ haben wir eine Sonderausgabe ganz dem Thema Energiekrise und Energiesparen gewidmet. Darin stellen wir 12 praktische Energiespartipps vor, die unseren Leserinnen und Lesern helfen können, ihre Energiekosten zu senken und dabei die Umwelt zu schonen. Die Tipps reichen von effizientem Heizen und Lüften, bis hin zu Mindesttemperaturen, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden sowie einer Warnung vor Verwendung von Elektro-Heizgeräten. Auch auf unserer Internetseite www.gewobau-online.de haben wir eine Sonderseite mit Energiespartipps eingerichtet.

8

7 6 5 4 3 2 1

Ein Grad weniger spart etwa 6 % Heizenergie

Anschreiben an Vielverbrauchende

Die Auswertung der Heizenergieverbräuche zeigt unterschiedliches Heizverhalten innerhalb der Mieterschaft. Auch in effizienten Gebäuden gibt es einige Mietparteien, die überdurchschnittlich viel Heizenergie verbrauchen. Wir haben ca. 130 Mietende mit einem überdurchschnittlich hohen Verbrauch gezielt angeschrieben und sie auf ihren erhöhten Verbrauch hingewiesen. Gleichzeitig haben wir ihnen unsere kostenfreie Energieberatung angeboten.

Energiesparen im Fokus: Gewinnspiel der gewobau

In der Winterausgabe der Mieterzeitschrift „Hallo Nachbar“ berichteten wir über klimafreundliches Heizen und Lüften. Mietende konnten am „Wolldecken-Gewinnspiel“ teilnehmen indem sie ihre Energiespartipps mitteilten. Zum Dank erhielten sie eine wärmende Wolldecke unter dem Motto „Wohnen mit Wohlbefinden“.

Ein glücklicher Gewinner wurde vom Nachhaltigkeitsbeauftragten, einer Mitarbeiterin der Unternehmenskommunikation und einer Auszubildenden besucht. Sie überreichten die Decke und hatten Zeit für ein persönliches Gespräch.

Persönliche Übergabe des Gewinns

Persönliche Aufklärung vor Ort aus dem gewobauMobil

Unterwegs mit dem gewobauMobil

Mit dem Beginn der Heizperiode waren Mitarbeitende aus der Abteilung Wohnungswirtschaft mit dem gewobauMobil in unseren Quartieren unterwegs. Sie beantworteten Fragen und nahmen Anliegen der Mietenden auf. Auch hier stand das Thema Energiekrise, Einsparmöglichkeiten sowie die einheitlichen Heizungseinstellungen im Fokus. Zusätzlich zu den Informationen gab es auch ein Energiespar-Kit der Landesenergieagentur Hessen (LEAH) bestehend aus einer Broschüre, drei Thermostaten und einer sparsamen LED-Leuchte.

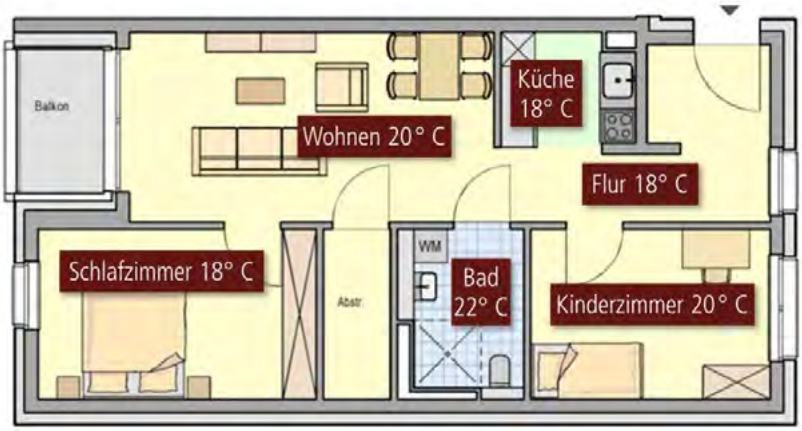
Maßnahmen für unsere Mietenden

Zentrale Einstellung der Heiztemperaturen

Im Zuge der aktuellen Energiekrise und den gewünschten Energieeinsparungen seitens der Bundesregierung hat die gewobau einen wichtigen Teil dazu beigetragen. Ab der Heizperiode 2022/2023 wurden einheitliche Heizungseinstellungen eingeführt, um den Energieverbrauch zu optimieren und gleichzeitig den Wohnkomfort zu gewährleisten.

Für den Regelbetrieb gilt nun eine Raumtemperatur von 20 Grad Celsius, während in den Nachtstunden eine automatische Nachtabsenkung erfolgt. Diese Maßnahme ermöglicht es, Energie gezielt zu sparen und dennoch ein behagliches Raumklima zu erhalten.

Folgende Temperaturen wurden für die einzelnen Räume eingestellt:



Unser Ziel: Größtmögliche Behaglichkeit trotz sparsamer Temperatureinstellungen

Ziel der genannten Temperaturanpassungen war es, den Energieverbrauch in allen Haushalten möglichst um ca. 20 % zu reduzieren um einer potentiellen Gasmangellage entgegenzuwirken, damit die Beheizung als auch die Warmwasserversorgung für alle Mieterinnen und Mieter weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Anpassungen tragen nicht nur zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei, sondern auch zum Schutz unserer Umwelt und zur nachhaltigen Nutzung der Ressourcen. Ein positiver Nebeneffekt – unsere Mietenden werden dadurch finanziell weniger stark belastet.

Durch einheitliche Heizungseinstellungen und weitere Bemühungen konnten 21 % der Heizenergie im Vergleich zum Vorjahr eingespart werden. Etwa 8-10 % können laut Meinung der Fachleute auf einen vergleichsweise milden Winter zurückgeführt werden, bedeutet 11-13 % Energieeinsparung wurden durch Bemühungen der gewobau erreicht.

Maßnahmen in unserem Verwaltungsgebäude

Abstellen von Warmwasser in WC-Räumen des Verwaltungsgebäudes

Als eine weitere Einsparmaßnahme im August haben wir das Warmwasser in WC-Räumen abgestellt. Eine gründliche Recherche hat ergeben, dass die Wassertemperatur beim Händewaschen keinerlei Einfluss darauf hat, ob die Hände von Viren, Pilzen oder Bakterien befreit werden. Ausschlaggebend hierfür sind die Dauer des Händewaschens und das gründliche Einseifen der Hände. Die Hände kalt zu waschen ist deshalb eine weitere einfache Möglichkeit Energie zu sparen.

Intelligente Thermostatventile: Temperatureinstellung im Büro

In den Büros und Geschäftsräumen der gewobau-Geschäftsstelle wurden seit Herbstbeginn intelligente selbst lernende Thermostatventile an Heizkörpern eingebaut. Dieser Schritt dient nicht nur dem Komfort, sondern vor allem der Energieeinsparung.

Die intelligenten Thermostatventile ermöglichen eine präzise Erfassung der Raumtemperaturen und passen sich den individuellen Bedürfnissen an. Über eine Infrarot-Sensorik erkennen sie automatisch, ob sich Personen in den Räumen befinden, und regulieren die Heizung entsprechend. Bei längerer Abwesenheit reduziert sich die Heizleistung automatisch, um Energie zu sparen.

19 °C im Büro

Mit dem Einsatz von intelligenten und selbst lernenden Thermostatventilen setzt die gewobau die Energiesparmaßnahmen der Bundesregierung für öffentliche Verwaltungen um. In allen Büros, wo der Einsatz der smarten Thermostatventile möglich war, wurde die Temperatur auf 19 °C eingestellt.

Fleecejacken für Beschäftigte

Damit sich unsere Mitarbeitenden in den Büros weiterhin behaglich fühlen, haben wir Fleecejacken für alle bestellt. Diese gibt es individuell in jeder Größe und – je nach Vorliebe – konnte zwischen mehreren Farben frei gewählt werden. Im Nachhinein lässt sich sagen, dass sie sehr gut angenommen und von den meisten Mitarbeitenden gerne getragen wurden.

Steuereinheit von intelligenten Thermostatventilen in unseren Büros

Eine nette Geste an die Mitarbeitenden

EFFEKTIVER UMWELTSCHUTZ

Durch die Flächenversiegelung, die für den Bau von Wohngebäuden unumgänglich vorgenommen wird, wird sowohl die Pflanzen- als auch die Tierwelt tangiert. Dieser Umstand ist uns als Unternehmen bewusst und bildet einen Zielkonflikt zwischen der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum und Umweltschutz. Deshalb engagieren wir uns stark für die Umwelt- und den Artenerhalt und entwickeln stetig neue Konzepte.

Neubaumaßnahmen auch für kleine Bewohner: Insektenhotels bauen mit der Schillerschule

Es war ein spannendes Projekt, das nicht nur die Kinder begeisterte, sondern auch unserer Umwelt zugutekommt: das Bauen von Insektenhotels. Durch diese Initiative möchten wir nicht nur die Artenvielfalt und das Bewusstsein für den Naturschutz stärken, sondern auch der jungen Generation die Bedeutung der Biodiversität näherbringen.

Funktionsweise eines Insektenhotels erklärt: Eine lehrreiche Erfahrung

Der Aufgabenbereich Soziales Management der gewobau organisierte einen besonderen Tag mit den Schülerinnen und Schülern der Schillerschule. In einer lebendigen und spielerischen Art wurde ihnen gezeigt, wie Insektenhotels einen sicheren Lebensraum für eine Vielzahl von nützlichen Insekten wie Wildbienen, Florfliegen und Marienkäfern bieten können.

Die Kinder zeigten großes Interesse und waren begeistert, als sie lernten, wie diese kleinen Lebewesen eine wichtige Rolle für das ökologische Gleichgewicht spielen, indem sie Pflanzen bestäuben und Schädlinge dezimieren.

Gemeinsames Bauen und Befüllen der Insektenhotels: Praktisches Lernen mit Spaß

Nach einer lehrreichen Einführung ging es ans praktische Handeln. Gemeinsam mit den Kindern wurden die Insektenhotels gebaut und mit verschiedenen Materialien befüllt. Die Schülerinnen und Schüler waren mit Begeisterung bei der Sache, als sie ihre handwerklichen Fähigkeiten unter Beweis stellten und dabei etwas für die Natur schufen.

In den verschiedenen Kammern der Insektenhotels wurden Maiskolben, Holzscheiben, Holzwolle und Luvaschwämme platziert. Diese Vielfalt an Materialien bietet den Insekten ein abwechslungsreiches und sicheres Zuhause.

Stolze Kinder und grüne Oasen im Schulgarten

Nach der Fertigstellung waren die Kinder nicht nur stolz auf ihre selbstgebauten Insektenhotels, sondern auch auf ihr Engagement für den Naturschutz. Die bunten und kreativen Insektenhotels fanden ihren Platz im grünen Schulgarten der Schillerschule.

Gemeinsam für eine lebenswerte Zukunft

Das Projekt „Insektenhotels bauen mit der Schillerschule“ ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie Unternehmen, Bildungseinrichtungen und Kinder Hand in Hand für den Umweltschutz arbeiten können. Es hat nicht nur das Bewusstsein für die Bedeutung von Insekten als Schlüsselakteure in der Natur gestärkt, sondern auch gezeigt, wie einfach es sein kann, selbst aktiv zu werden und etwas für die Umwelt zu tun.

Vielfältiges Füllmaterial für unterschiedliche Bedürfnisse

Stolze Kinder vor ihren Werken

Überreichung der Spende

Gewobau begrüßt tierische Mitbewohner in Seniorenwohnanlage

In der gewobau-Seniorenwohnanlage Faulbruchstraße gibt es seit neuestem tierischen Zuwachs: den liebenswerten Igel „Ernie“. Doch hinter dieser herzlichen Begegnung steckt viel mehr als nur eine Geschichte von einem stacheligen Mitbewohner. Hier zeigt sich vorbildliche Eigeninitiative im Sinne des lokalen Naturschutzes.

Igel sind normalerweise Meister des Winterschlafs. Mit einem ordentlichen „Winterspeck“ ausgestattet, suchen sie sich ruhige und sichere Plätzchen, um die kalte Jahreszeit ungestört zu überstehen. Doch in den letzten Jahren, insbesondere 2021, hatten es die stacheligen Gesellen schwer. Zu warme Witterung und Nahrungsknappheit machten es vielen Igeln schwer, sich ausreichend vorzubereiten und zu überwintern.

Glücklicherweise wurden „Ernie“ und seine Igelkollegin „Prinzessin“ von Monika Arnold und ihrem treuen „Igelsuchhund“ Freddie gefunden. Monika Arnold, Mieterin in der gewobau-Seniorenwohnanlage, beschloss, sich der beiden Igel anzunehmen und gemeinsam mit Bianca Menssen, auch bekannt als Retterin von Schwänen, eine Auffangstation im Außengelände der Wohnanlage zu bauen. Als „Igelpäppelstation“ registriert, versorgt Bianca Menssen einige Igel in ihrem privaten Garten.

Die gewobau zeigte sich offen für das Projekt und genehmigte einen Bereich des Außengeländes für die Auffangstation. Nun hat „Ernie“ sein eigenes, sicheres Reich mit einem gemütlichen Futter- und Schlafhaus sowie einigen Zweigen, um sich zurückzuziehen. Unterstützt von Bianca Menssen kümmert sich Monika Arnold liebevoll um sein Winterquartier, während sie von ihrem Balkon aus ein wachsames Auge auf den kleinen Mitbewohner hat. „Ernie“ fühlt sich in seiner neuen Bleibe sichtlich wohl, besonders wenn seine Igelkollegin „Prinzessin“ zu ihm stößt.

Das Engagement von Monika Arnold wird von der gewobau gewürdigt. Geschäftsführer Torsten Regenstein bezeichnet es als „wichtige Eigeninitiative ganz im Sinne des lokalen Naturschutzes“. Die Auffangstation für die Igel ist ein Paradebeispiel dafür, wie Bürgerinnen und Bürger sich aktiv für den Erhalt der heimischen Tierwelt einsetzen können.

Die gewobau unterstützt das Projekt nicht nur durch die Bereitstellung des Geländes, sondern auch finanziell, dank einer großzügigen Spende von dem für die Außenanlagen zuständigen Mitarbeiter.

Gewobau prämiert Mietergärten für umweltbewusstes Engagement

Als Teil unserer Bemühungen, das Bewusstsein für nachhaltiges Wohnen und ökologische Verantwortung zu fördern, haben wir auch in diesem Jahr besondere Mietergärten und Vorgärten prämiert. Diese Initiative belohnt und würdigt unsere Mietenden, die mit ihrem grünen Daumen und ihrem Engagement einen positiven Beitrag für die Umwelt leisten.

Um sicherzustellen, dass alle Mietparteien mit einem Mietergarten die Möglichkeit haben an der Prämierung teilzunehmen, wurde ihnen im Vorfeld persönlich ein Gutschein für eine Baumschule zugeschickt. Durch die Einlösung des Gutscheins wurden sie automatisch zur Teilnahme an der Mietergartenprämierung registriert.

Die Auswahl der Preisträgerinnen und Preisträger erfolgte durch eine Jury, bestehend aus dem Geschäftsführer der gewobau sowie den Mitarbeitenden aus der Grünpflege. Die Jury bewertete die Gärten anhand verschiedener Kriterien wie harmonische Gestaltung, Sauberkeit, blühende Vielfalt etc.

Auch dieses Jahr wurden die Gewinnerinnen und Gewinner persönlich von der Initiatorin Kristina Reis vom Sozialen Management der gewobau besucht. Im Rahmen dieses Besuchs wurde den sechs Gewinnerinnen und Gewinnern ein Bild ihres Gartens überreicht, um ihre Leistung zu dokumentieren und zu würdigen. Zusätzlich erhielten sie unter anderem einen Gutschein für eine Baumschule, wo sie Pflanzen und Materialien für die weitere Gestaltung ihres Gartens erwerben können.

Impressionen der Mietergartenprämierung 2022

Durch diese Mietergartenprämierung möchten wir unsere Mietenden ermutigen, ihre Gärten als nachhaltige Oasen zu gestalten und damit zum Erhalt der Umwelt beizutragen. Die Anerkennung und Belohnung der Gewinnerinnen und Gewinner soll als Ansporn für andere Mietende dienen, ihre Gärten ebenfalls zu pflegen und ökologisch zu gestalten.

Wir sind gespannt auf die kommenden Mietergartenprämierungen und freuen uns darauf, weitere grüne Oasen in unseren Wohnanlagen zu entdecken. Mit den insgesamt 715 Mietergärten fördern wir Biodiversität und leisten einen aktiven Beitrag gegen die Aufheizung der Stadt. Weitere Mietergärten sind bei Neubauprojekten bereits in Planung.

Die gewobau hat über 5.500 Bäume in ihrem Bestand

Die „Magie der Bäume“ - Gewobau setzt auf nachhaltige Außenanlagen im Zeichen des Klimaschutzes

George Monbiot, ein renommierter britischer Journalist und Umweltschützer, bringt es auf den Punkt: Bäume sind wahre „magische Maschinen“, die Kohlendioxid aus der Luft filtern und sich dabei selbst aufbauen. In Zeiten des Klimaschutzes rückt die Bedeutung der Bäume noch stärker in den Fokus, auch für die gewobau.

Seit über 60 Jahren wurden in den Außenanlagen der gewobau mehr als 5.500 Bäume verschiedener Arten gepflanzt. Von kleinkronigen Bäumen wie Ebereschen, Eiben, Hainbuchen bis hin zu stattlichen Kastanien, Ahornbäumen, Buchen und Platanen prägen sie das Grün der Quartiere. Insgesamt sind bis zu 31 verschiedene Baumarten und Sträucher in den Grünanlagen vertreten, wodurch die gewobau zum drittgrößten „Baumbesitzer“ in der Stadt geworden ist.

Jedoch haben der Klimawandel und verschiedene Umwelteinflüsse auch Auswirkungen auf die Bäume. Alter, ungeeignete Standorte, Luftverschmutzung und Schädlinge machen ihnen zu schaffen. Die gewobau nimmt diese Herausforderungen ernst und hat langfristige Planungen entwickelt, um das Grün in den Außenanlagen klimaresistenter zu gestalten und die Aufenthaltsqualität für die Mieterinnen und Mieter zu erhöhen.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den „Baumhainen“ als Gemeinschaftsplanzungen von alten, mittelalten und jungen Bäumen und Gehölzen. Statt Einzelbaumpflanzungen sollen Pflanzgesellschaften etabliert werden, die eine Vielfalt an klimaresistenten Baumarten beinhalten. Forstjungpflanzen werden beispielsweise zu Steineichen oder Elsbeeren umgesetzt und bei der Neubepflanzung werden auch Baumarten aus der asiatischen Region wie der Ginkgo (Fächerblattbaum) ausgewählt.

Bereits im Frühjahr konnten erste Beispiele bewundert werden, wie der Baumhain in der Walter-Flex-Straße oder weitere Baumboote im Berliner Viertel. Zudem wurden über 1.000 Blumenzwiebeln gesetzt, die an den Wohnanlagen in bunten Farben blühen werden.

Die „Magie der Bäume“ trägt nicht nur zum Wohlgefühl der Mieterinnen und Mieter in den Wohngebieten bei, sondern auch zum Klimaschutz. Die Fachleute der gewobau denken bereits heute an den Untergrund, der als wichtige Kohlenstoffsenke fungieren kann. Böden und Substrate spielen dabei eine entscheidende Rolle. Die Verwendung von Pflanzenkohlesubstraten ermöglicht eine höhere Kohlenstoffabbaurate und fördert den Aufbau wertvoller Humusschichten im Boden.

Bäume werden weiterhin eine wichtige Rolle spielen, wenn es darum geht, die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern und einen Beitrag zum Schutz unseres Planeten zu leisten.

Ein Zertifikat für Nachhaltigkeit

Die Bedeutung von Bäumen als CO_2-Senken ist allgemein bekannt, aber selten wurde dies so konkret und eindrucksvoll demonstriert wie im Fall der gewobau Rüsselsheim.

Eine aktuelle Untersuchung hat gezeigt, dass die 4.699 untersuchten Bäume insgesamt 5.650 Tonnen Kohlendioxid (CO_2) speichern. Dies entspricht dem CO_2-Ausstoß von 1.177 Menschen pro Jahr, wie Statistika GmbH ermittelt hat oder etwa die Hälfte der jährlichen CO_2-Emissionen der gewobau.

Diese beeindruckende Menge verdeutlicht, wie wichtig und wertvoll der Baumbestand der gewobau für den Klimaschutz ist.

Um die tatsächliche CO_2-Speicherung zu ermitteln, wurde ein Zertifikat erstellt, das das Alter, die Baumart, das Wachstum und den Standort jedes Baumes berücksichtigt. Sowohl die oberirdische Biomasse (Stamm, Rinde, Äste, Baumkrone, Blätter, Blüten, Früchte) als auch die unterirdische Biomasse (Wurzeln) wurden analysiert, um den gespeicherten Kohlenstoff zu berechnen.

Leitsch
Sachverständigenbüro · www.svb-leitsch.de

Zertifikat

Die Sachverständigenbüro Leitsch GmbH hat für den Baumbestand der

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

am Standort

Rüsselsheim

auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Baumdaten eine qualifizierte Schätzung zum gespeicherten Kohlenstoff berechnet.

Diese Urkunde bezeugt, dass in den 4.699 zugrunde liegenden Bäumen am Stichtag 01. April 2022 ca.

5.650 t CO_2

gespeichert sind. Das entspricht der durchschnittlichen CO_2-Emission von 1.177 Menschen pro Jahr.
Der Baumbestand leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zu einer nachhaltigeren Umwelt.

Mark Pommnitz
Geschäftsführer der Sachverständigenbüro Leitsch GmbH

Der Wert der mit bisher 20,5 Kind-CO_2-Emission oben liegt im Jahr bei etwa 4,8 Tonnen.
Quelle: Statista GmbH, de.statista.com

Zertifikat

SOZIALES ENGAGEMENT

Als lokaler Arbeitgeber und als Unternehmen, das Steuern zahlt und an die heimische, lokale und regionale Wirtschaft Aufträge vergibt, leisten wir einen wichtigen Beitrag zu Wertschöpfung und Wohlstand in unserem Geschäftsgebiet.

Soziales Engagement, jenseits der Kernaufgaben

Die gewobau als kommunale Wohnungsbaugesellschaft zählt aus ihrer geschichtlichen Entwicklung heraus bereits zu gemeinwohlorientierten Unternehmen. Unsere Geschäftstätigkeit und ein Teil der daraus erwirtschafteten Erträge soll daher im Rahmen unseres öffentlichen Auftrages durch eine der Region zugutekommende Wirtschaftsplanung und durch eine überwiegend regionale Wertschöpfungskette, Spenden und Sponsoring der Region dienen.

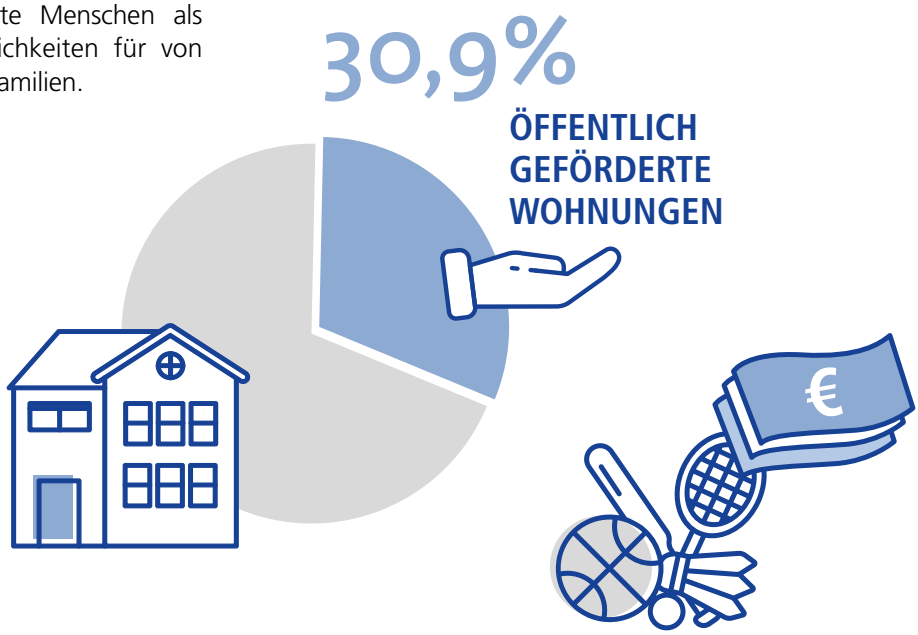
Geförderter Wohnraum

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen lag zum Stichtag, dem 31.12.2022 bei 30,90 %. Die gewobau als kommunales Wohnungsbauunternehmen ist der wichtigste Partner der Stadt Rüsselsheim vor allem auch in Bezug auf die Bereitstellung von preisgünstigem und gefördertem Wohnraum sowie von städtischer Infrastruktur wie Kindertagesstätten. Der hohe Anteil des geförderten Wohnraums ist aufgrund steigender Einwohnerzahlen Rüsselsheims für die Stadt von besonderer Bedeutung. Zusätzlich schafft die gewobau weitere neue Wohnungen durch Nachverdichtungsmaßnahmen wie Dachaufstockung und Neubau.

Mit der Entwicklung der Stadtteile und der Erneuerung und der Aufwertung der Quartiere gestaltet die gewobau aktiv die Stadt Rüsselsheim mit und bietet für die Einwohnerinnen und Einwohner somit einen Mehrwert. Ebenfalls entstanden in der Vergangenheit mehrere Unterkünfte für geflüchtete Menschen als auch Unterbringungsmöglichkeiten für von Obdachlosigkeit bedrohte Familien.

Spenden

Als erfolgreiches mittelständisches Unternehmen wollen wir unter anderem in Form von (monetären) Spenden einen zusätzlichen Mehrwert für die Gesellschaft schaffen und unserer sozialen Verantwortung nachkommen. In unserer Sponsoring-Richtlinie haben wir festgelegt, dass wir regionale Sportvereine unterstützen, sobald sie überregional erfolgreich sind oder einen besonders integrativen Charakter haben. Ferner unterstützen wir kulturelle Vereinigungen wie Opelvillen, Kultur 123, den Verein Auszeit e.V. bei der Jugendarbeit in den Quartieren vor Ort und eine ganze Reihe weiterer sozialer Vereine. Dabei schließen wir Zuwendungen an private Einzelpersonen sowie politische oder kommerzielle Organisationen aus.



Kooperationen

Neben der Spendentätigkeit engagieren wir uns bei diversen Projekten mit einem Bezug zu Kindern und Jugendlichen sowie Kunst und Kultur.

Spielplatzbetreuung

Abwechselnd auf einem der 11 der gewobau gehörenden Spielplätze im Wohngebiet Dicker Buch werden 2x/Woche Sport- und Spieleaktionen in Zusammenarbeit mit einer Sportleiterin angeboten. Zwei Mal im Jahr wird ein Spielfest organisiert. Die gewobau unterstützt diese ehrenamtlich durchgeführten Aktionen mit einer Aufwandsentschädigung und mit Organisationshilfe.

Mal-Projekte

Die gewobau organisiert des Öfteren Mal-Projekte mit Schulklassen. Dabei werden z.B. Stromkästen oder Garagen mit Unterstützung und unter Führung einer Künstlerin bemalt.

Praktika und Praxisprojekte

Mit mehreren Schulen und Hochschulen haben wir gezielte Kooperationen und bieten Schülerinnen und Schülern sowie Studierenden Praktikumsplätze und Praxisprojekte für Projektarbeiten an.

Bau von Kitas für die Stadt Rüsselsheim

Für die Stadt Rüsselsheim wurden in Vergangenheit bereits mehrere Kitas geplant und gebaut. Ende 2021 wurde die Kindertagesstätte in der Essener Straße des Berliner Viertels in Modulbauweise mit nachhaltiger Haustechnik und Holzfassade fertiggestellt.

Kindermalwettbewerb

Am Friedensplatz wurde unter dem Motto „Wohnen findet Innenstadt“ eine Mal-Aktion unter Einbeziehung von Schul- und Kindergartenkindern veranstaltet. Dabei durften Kinder ihre Bilder einreichen, die dann den Bauzaun schmückten.

Spiel- und Bastelwerkstatt

In einem Gemeinschaftsraum einer Seniorenanlage finden 1x/Woche geführte Spiel- und Bastelnachmittage statt. Hin und wieder werden Ausflüge, z.B. in einen Zoo oder in Erlebnisparks, realisiert. Während der Corona-Pandemie wurden den teilnehmenden Kindern Staffeleien und Bastelkörbchen nach Hause geschickt, damit diese Idee nicht abreißt und sich Kinder in der pandemiebedingten Isolation weiterhin kreativ beschäftigen konnten.

Spielwohnung

Die gewobau stellt eine Spielwohnung samt Ausstattung zur Verfügung in der Mietende ehrenamtlich Kinderbetreuung übernehmen.

Schreibwerkstatt

Im Jahr 2022 förderte die gewobau bereis zum 18. Mal in Folge die Schreibwerkstatt des Vereins Lesen und lesen lassen e.V.. Diese Bildungsunterstützung findet im Rahmen der Rüsselsheimer Lesewochen mit einer oder mehreren Schulklassen statt und bildet einen Deutschunterricht der besonderen Art.

Quartiersentwicklung

Die gewobau betreibt aktiv ein Quartiersmanagement um das Wohnen für unsere Mietenden so attraktiv wie möglich zu gestalten. Wir sorgen dafür, dass Kitas, Nachbarschaftszentren und Trefforte entstehen und bieten diverse Kurse an.

Im Berliner Viertel und in der Böllenseesiedlung setzt die gewobau Anreize dafür, damit Mietende zusammenkommen können und ein gemeinschaftliches Miteinander entsteht. Hierfür werden Nachbarschaftsfeste und Veranstaltungen in Schulen angeboten.

Von der gewobau angebotene Frühstücke für Senioren beugen zusätzlich der Vereinsamung im Alter vor. Dabei arbeiten wir partnerschaftlich mit Kooperationspartnern wie die Auszeit e.V. (für Kinder & Jugendliche) und SPV Gemeindepsychiatrische Angebote gGmbH (für die Koordination des Quartiersmanagements).

Durch Feste und Veranstaltungen zu einem Miteinander im Quartier

Sicherung und Aufwertung öffentlicher Räume

Spielplatz-Monitoring

Die gewobau kontrolliert Spielplätze und erhebt Daten über die Nutzung. Wenn Spielplätze sehr intensiv genutzt werden, werden sie erweitert. Wenn sie hingegen kaum bis gar nicht genutzt werden, werden sie abgebaut und es entstehen andere Nutzungsmöglichkeiten der Fläche, z.B. Treffpunkte mit Sitzgelegenheiten.

Verkehrssicherung

Ein Mitarbeiter kümmert sich in Vollzeit um die Verkehrssicherung. Es werden diverse Objekte kontrolliert und das Gefahrenpotential wird festgelegt. Damit wird das Ziel verfolgt, dass von Objekten der gewobau (Spielplätze, Bäume, stehende Objekte, fallende Bauteile) keine Gefahr für die Öffentlichkeit ausgehen darf. Ab dem Jahr 2021 wurde der Prozess digitalisiert und die Erfassung erfolgt softwaregestützt vor Ort.

Aufmerksamkeiten in schwierigen Zeiten

Insbesondere im ersten Quartal 2022 konnten aufgrund der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie keine Veranstaltungen und Projekte mit Kindern oder Seniorinnen und Senioren stattfinden, weshalb alternative Wege der Kommunikation erforderlich waren, wie beispielsweise die Oster-Geschenkpakete.

Als Aufmerksamkeit erhielten Mietende in den Seniorenwohnanlagen ein kleines Präsent. Jede Mietpartei bekam einen Osterbeutel mit der Aufschrift „Frohe Ostern", gefüllt mit einem Osterhasen, Ostergebäck und einer Kerze, kontaktlos vor die Wohnung gestellt. Viele bedankten sich telefonisch für die Aufmerksamkeit in dieser schweren Zeit.

Ostergruß kontaktlos überreicht

Unterstützung für Geflüchtete

In einer Zeit, in der viele Menschen vor Not fliehen und dringend Unterstützung benötigen, setzt die gewobau ein klares Zeichen der Solidarität. Im Rahmen der starken Fluchtbewegung in den Jahren 2015/2016 unterstützte die gewobau bereits vielfältig, beispielsweise durch den schnellen Bau von Modul-Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete an insgesamt 8 Standorten in Rüsselsheim.

Auch dieses Jahr unterstützt die gewobau weiter. In Kooperation mit dem Kreis Groß-Gerau stellt das Unternehmen dem Kreis 36 Wohnungen für geflüchtete Menschen aus der Ukraine zur Verfügung. Diese Maßnahme bietet Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch eine Grundlage für Stabilität inmitten von Veränderungen.

Aktuell sind insgesamt knapp 50 Wohnungen an Geflüchtete aus der Ukraine vermietet worden. Diese Aktion verdeutlicht das Engagement der gewobau für soziale Verantwortung und gelebte Menschlichkeit.

Gemeinschaftsunterkünfte für Geflohene in Modul-Bauweise

Eine Torte für die gewobau als Dankeschön einer ukrainischen Familie

Gemeinsam für Farben und Freude: Kinder verwandeln Garagenwand

Es ist erstaunlich, wie ein paar Pinselstriche und ein wenig Farbe eine langweilige Betonwand in ein lebendiges Meisterwerk verwandeln können. Genau das geschah in der Hans-Sachs-Straße, als Schülerinnen und Schüler der Goetheschule Rüsselsheim zusammen mit der renommierten Künstlerin Heidi Werkmann und der gewobau das Garagenwandprojekt in Angriff nahmen.

Die Garagenwand erstreckt sich über 60 Meter, von denen die Schülerinnen und Schüler auf 30 Metern ihre kreativen Motive verwirklichten. Heidi Werkmann hatte zuvor die Konturen der Bilder im Maßstab 1:20 an die Wände gemalt, und die jungen Künstlerinnen und Künstler stürzten sich hoch motiviert mit Pinsel und Farben in das bunte Abenteuer.

Das Ergebnis war atemberaubend. Die einst triste und langweilige Betonwand wurde zu einem lebendigen Kunstwerk. Elefanten, Palmen, Pferde, Einhörner, Prinzessinnen und vertraute Figuren aus Zeichentrickfilmen tummelten sich vor einem strahlend blauen Himmel, begleitet von lächelnden Sonnen, Regenbogen, Blumen und Vögeln.

Ein nachhaltiger Effekt für die Gemeinschaft

Das Garagenwandprojekt zeigt nicht nur die künstlerischen Talente der jungen Schülerinnen und Schüler, sondern es stärkt auch das Gemeinschaftsgefühl im Quartier. Es trägt dazu bei, dass Menschen sich nicht nur als Mietende, sondern als Teil einer lebendigen Gemeinschaft fühlen.

Das Engagement der gewobau und die künstlerische Leitung von Heidi Werkmann haben bewiesen, dass nachhaltiges Handeln nicht nur den Umweltschutz umfasst, sondern auch soziale Verantwortung und Gemeinschaftssinn beinhalten. Die zukünftigen Pläne, einen weiteren Teil der Garagenwand zu verschönern, versprechen weitere bunte und fröhliche Momente für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

Die längste Garagenwand der gewobau erscheint im neuen Glanz

Kunstprojekt „Wohnzimmer“

Im Rahmen eines weiteren künstlerischen Projektes verwandelte sich die Georg-Treber-Straße Ende April zu einer lebendigen Oase der Kreativität, als die jungen Teilnehmerinnen und Teilnehmer der gewobau Werk- und Bastelgruppe gemeinsam mit der Künstlerin Heidi Werkmann das Kunstprojekt „Wohnzimmer“ umsetzten. Die Idee hinter der Aktion war es, eine Art Ruhezone, ein „Wohnzimmer“, mit Identität im Viertel zu schaffen und somit das Quartier auf besondere Weise zu bereichern.

Gemeinsam bemalten die Kinder die von Heidi Werkmann vorbereiteten Motive auf Kunststoffplatten, die später von einer Fachfirma an der Wand hinter einer roten Sitzbank in der Georg Treber Str. / Ecke Berliner Str. montiert wurden. Die farbenfrohen Platten dienen nun als lebendige Kunstwerke und schaffen eine einladende Atmosphäre im öffentlichen Raum.

Kristina Reis vom Sozialen Management der gewobau zeigte sich begeistert von dem gelungenen Projekt und betonte, wie sehr es alle Beteiligten gefreut hat, endlich wieder an einem solchen Gemeinschaftsprojekt teilnehmen zu können. Die Kinder waren voller Ehrgeiz und Freude bei der Sache, und das Kunstprojekt wurde zu einem wahren Highlight für das Berliner Viertel.

Das gewobau Kunstprojekt „Wohnzimmer“ ist ein wunderbares Beispiel für soziales Engagement, das über die Kernaufgaben hinausgeht. Es fördert nicht nur die Kreativität und das Gemeinschaftsgefühl der Kinder, sondern schafft auch eine einzigartige Identität im Viertel. Die gewobau setzt damit ein starkes Zeichen für nachhaltige und lebendige Quartiere, in denen Kunst, Kreativität und soziale Verantwortung Hand in Hand gehen.

Künstlerin Heidi Werkmann unterstützt Jugendliche bei der Gestaltung

gewobau Schreibwerkstatt mit Autor Nevfel Cumart: Eine kreative Entdeckungsreise

Seit nunmehr 19 Jahren unterstützt die gewobau aktiv eine Schreibwerkstatt für Schülerinnen und Schüler im Rahmen der Rüsselsheimer Lesewochen. Unter der inspirierenden Anleitung des Autors Nevfel Cumart haben die Jugendlichen die Möglichkeit, ihre eigenen Geschichten und Gefühle auf authentische und kreative Weise auszudrücken.

In diesem Jahr nahmen 23 Schülerinnen und Schüler der Literaturklasse 5b der Sophie-Opel-Schule begeistert teil. Die Schreibwerkstatt bot ihnen die Chance, sich intensiv mit den Themen Sprache, Schrift und Schreiben auseinanderzusetzen und ihre Kommunikationsfähigkeiten zu erforschen.

Die Kinder ergriffen die Gelegenheit, ihre Gedanken und Erlebnisse in berührenden Texten zum Ausdruck zu bringen. Ein Beitrag thematisierte die Dankbarkeit für das, was sie haben, während andere Kinder weniger privilegiert sind. Eine weitere Schülerin schrieb über ausländische Kinder in Deutschland und setzte sich mit Ungerechtigkeiten auseinander, die sie beobachtet hat.

Die Schülerinnen und Schüler beeindruckten nicht nur ihren Lehrer Ludwig Krammer, sondern auch den Autor Nevfel Cumart selbst. Mit viel Begeisterung trugen sie ihre Werke vor und ließen ihre Worte lebendig werden.

Das Projekt ist ein wertvoller Beitrag zur Förderung von Sprachkompetenz und kreativer Entfaltung junger Talente. Die gewobau ist stolz darauf, ein solches Projekt zu unterstützen und einen positiven Beitrag zur Bildung und Kultur in der Gemeinschaft zu leisten.

Unser Beitrag zur Entfaltung der Schreibkompetenz

Impressum

Herausgeber
gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH
Marktstr. 40
65428 Rüsselsheim am Main

Telefon: 06142/49 701 00
Telefax: 06142/695-777
E-Mail: info@gewobau-online.de
www.gewobau-online.de

Verantwortlich
Torsten Regenstein

Redaktion & Koordination
Waldemar Penner

Layout & Grafikdesign
Larissa Spindler | Branding & Webdesign
www.larissaspindler.de

Der Umwelt zuliebe
Unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht 2021 haben wir klimaneutral drucken lassen und uns für ein mit dem Blauen Engel versehenes Recyclingpapier entschieden. Wir verzichteten auf optische Aufheller, halogenierte Bleichmittel sowie auf Chlor. Dieses Jahr gehen wir einen Schritt weiter und verzichten gänzlich auf den Druck, weshalb der Bericht ausschließlich in digitaler Form erscheint.

Bildverzeichnis

Umschlag: Frank Möllenberg
S. 6: Peter Thomas
S. 7: gewobau
S. 8: alphaspirit.it/shutterstock.com
S. 10: syda_productions/freepik.com, jcomp/freepik.com
S. 11: gewobau (2x)
S. 12: prostooleh/freepik.com, gewobau
S. 14: diloka107/freepik.com
S. 18: gewobau (2x)
S. 19: gewobau (2x)
S. 20: Volker Dziemballa
S. 22: Volker Dziemballa
S. 23: gewobau
S. 24: Peter Thomas
S. 25: freepik/freepik.com
S. 27: gewobau
S. 28: alexkich/shutterstock.com
S. 29: gewobau
S. 30: gewobau
S. 31: freepik/freepik.com, gewobau (2x)
S. 32: gewobau, senivpetro/freepik.com
S. 33: gewobau (2x)
S. 34: zirconicusso/freepik.com
S. 35: gewobau (2x)
S. 36: gewobau
S. 37: gewobau (2x)
S. 38: gewobau
S. 40: PeopleImages.com - Yuri A/shutterstock.com
S. 43: gewobau, Volker Dziemballa
S. 44: gewobau (3x)
S. 45: Heiner Gelhausen (3x)
S. 46: gewobau (2x)
S. 47: Maria Roos (2x)

Den Nachhaltigkeitsbericht 2022 finden Sie online auf unserer Internetseite:

gewobau-online.de/ unternehmen#nachhaltigkeit

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex
Berichtsjahr 2022

Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)

Auch im Jahr 2022 entschied sich die gewobau erneut freiwillig dazu, ihr bereits geleistetes Engagement in Sachen Nachhaltigkeit und ihre Entwicklung zu dokumentieren und sich beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex zu erklären. Im Jahr 2023 wurden die Daten für das Jahr 2022 eingereicht und, nach einer sorgfältigen Vollständigkeitsprüfung des DNK-Büros, veröffentlicht.

Detaillierte Kennzahlen der gewobau mit Bezug zu Nachhaltigkeit entsprechend dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex finden Sie auf der Seite des DNK:

t1p.de/kcgm4

gewobau
Rüsselsheim

gewobau
Gesellschaft für Wohnen
und Bauen Rüsselsheim mbH

Marktstr. 40
65428 Rüsselsheim am Main

Telefon: 06142/49 701 00
Telefax: 06142/695-777
E-Mail: info@gewobau-online.de

www.gewobau-online.de