

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2025

NACHHALTIGKEIT NEU ERLEBEN



gewobau
Rüsselsheim

GEWOBAU AUF EINEN BLICK

Das Kerngeschäft der gewobau liegt in der Wohnungsbewirtschaftung von knapp 6.700 Wohnungen. Unseren Mietenden bieten wir hochwertigen, attraktiven Wohnraum zu sozial verträglichen Mietpreisen. Dafür halten wir unsere Bestandsgebäude instand, 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 Mitarbeitenden kümmern und regionale Wertschöpfung unterstützen.

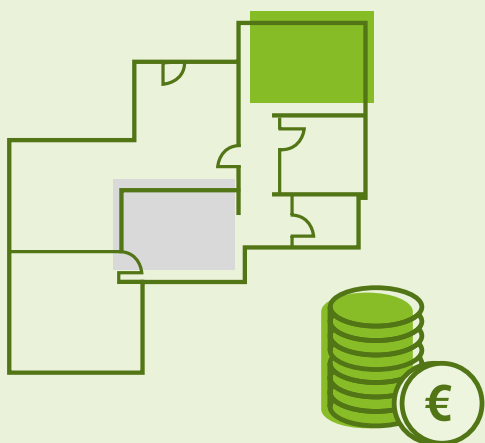
	2023	2024	2025
Bilanzsumme	431.108.661,00 €	444.615.845,05 €	475.200.513,24 €
Anlagevermögen	395.290.112,52 €	416.040.219,61 €	437.019.933,77 €
Stammkapital	16.418.200,00 €	16.418.200,00 €	16.418.200,00 €
Eigenkapital	122.465.109,04 €	129.032.515,89 €	138.303.678,08 €
Eigenkapitalquote	28,40 %	29,02 %	29,1 %
Umsatzerlöse	58.671.134,36 €	61.522.421,08 €	64.032.454,45 €
Jahresüberschuss	7.386.299,95 €	6.567.406,85 €	6.215.002,19 €
Investitionen in Neubau und Modernisierung	38.782.377,00 €	27.820.772,24 €	28.510.105,87 €
Instandhaltungsaufwand im Bestand	10.979.559,65 €	11.027.788,94 €	10.624.516,78 €



Immobilienbestand

Den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen konnte die gewobau in den letzten Jahren 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. Auch bei Neubaumaßnahmen achten wir stets auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen.

	2023	2024	2025
Anzahl Wohnungen (gesamt)	6.527	6.607	6.681
davon öffentlich gefördert	2.017 (30,90 %)	2.057 (31,13 %)	2.162 (32,4 %)
Mietwohnungen	14	14	14
Geschäftsbesorgung (SAS)	31	36	37
Gewerbliche Einheiten	1.684	1.928	4.328
Garagen/Stellplätze			



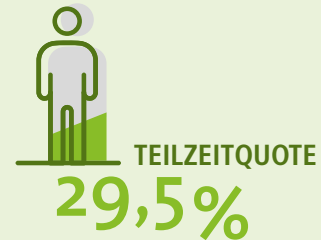
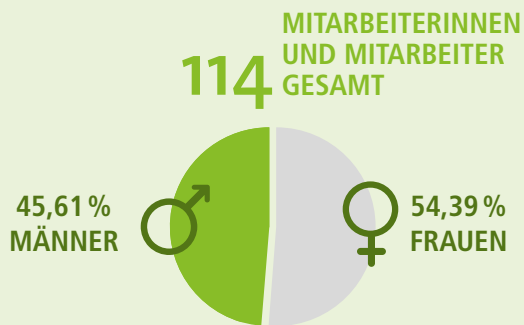
Mietpreisentwicklung

Mit der durchschnittlichen Kaltmiete in Höhe von 8,51 Euro/qm monatlich im freifinanzierten Bereich zählt die gewobau im Rhein-Main-Gebiet weiterhin zu den günstigen Wohnungsanbietern. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Rüsselsheim am Main weist seit dem 1. Juli 2025 eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 9,21 Euro/m² monatlich aus. Die Mieten der gewobau liegen damit unter dem örtlichen Vergleichswert. Dies unterstreicht den Beitrag der gewobau zu fairen und bezahlbaren Wohnangeboten in Rüsselsheim am Main.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
freifinanziert	7,12	7,49	7,75	8,05	8,29	8,51
öffentlich gefördert	5,45	5,49	5,67	6,08	6,22	6,48

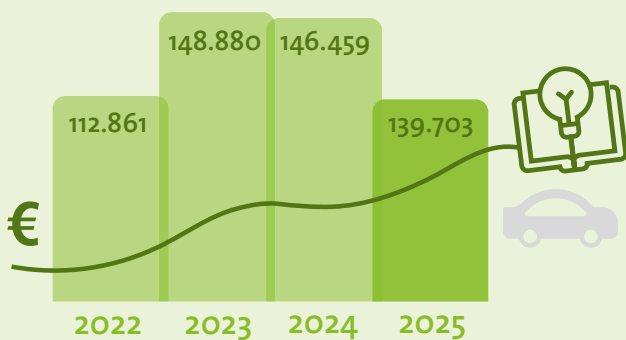
Mietpreisentwicklung (Durchschnitt Euro/qm/Monat)

Menschen bei der gewobau

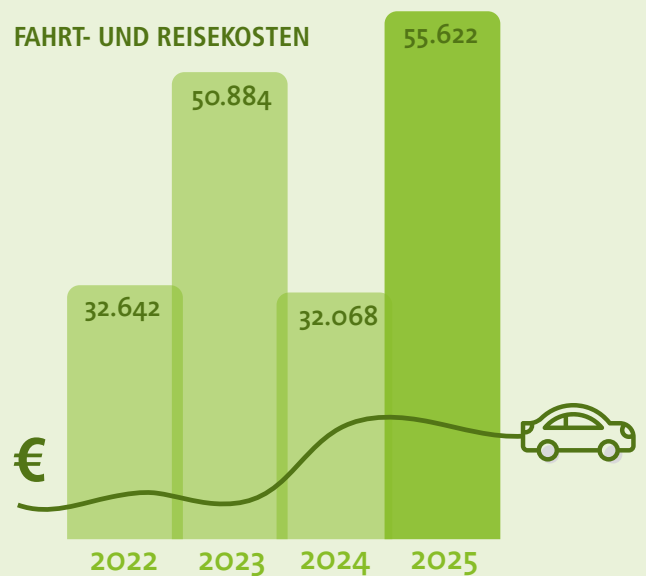


Weiterbildungen

WEITERBILDUNGSKOSTEN INKLUSIVE REISEKOSTEN



FAHRT- UND REISEKOSTEN



Für den Anstieg der Fahrt- und Reisekosten sind multiple Faktoren verantwortlich, unter anderem die Abschaffung der Corona-Maßnahmen, das vermehrte Angebot an Präsenzveranstaltungen, die Volatilität und die zunehmende Vielfalt neuer An- und Herausforderungen, die Weiterbildungen erfordern, gestiegene Sprit- und Reisekosten sowie das kontinuierliche Wachstum der Zahl der Beschäftigten bei der gewobau.

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2025

INHALTSVERZEICHNIS



**NACHHALTIGE
QUARTIERSENTWICKLUNG**
SEITE 8



**AKTIVER
KLIMASCHUTZ**
SEITE 18



**EFFEKTIVER
UMWELTSCHUTZ**
SEITE 36



**SOZIALES
ENGAGEMENT**
SEITE 44

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,

das Jahr 2025 hat erneut gezeigt, wie eng die großen Herausforderungen unserer Zeit mit dem täglichen Handeln eines kommunalen Wohnungsunternehmens verbunden sind. Bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz, wirtschaftliche Tragfähigkeit und eine hohe Lebensqualität müssen gemeinsam gedacht werden. Gerade in Rüsselsheim am Main, wo die Nachfrage nach Wohnungen hoch und geeignete Flächen knapp sind, braucht es dafür langfristige Perspektiven und verantwortungsvolle Entscheidungen.

Mit der Fertigstellung der Quartiersentwicklung am Hessenring 16-38 konnten wir 2025 eindrucksvoll zeigen, wie dieser Anspruch in der Praxis umgesetzt werden kann. Durch die Modernisierung des Bestands, die Schaffung von 52 zusätzlichen Wohnungen und die Aufwertung der Außenanlagen ist auf bereits erschlossenen Flächen ein zukunftsfähiges Quartier entstanden. Zugleich wurden Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Wohnqualität deutlich verbessert. Die unabhängige wissenschaftliche Bewertung des Instituts Wohnen und Umwelt bestätigt, dass unsere Quartiersentwicklungen einen wichtigen Beitrag zu allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit leisten: ökologisch, ökonomisch und sozial.

Auch bei den energetischen Modernisierungen und der Nutzung erneuerbarer Energien haben wir wichtige Schritte unternommen. Mit Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, verbesserten Gebäudehüllen und neuen energieeffizienten Wohnungen tragen wir dazu bei, den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen weiter zu senken. Dabei verlieren wir unser zentrales Ziel nicht aus den Augen: dauerhaft sichere, hochwertige und bezahlbare Wohnungen für die Menschen in Rüsselsheim anzubieten.

Nachhaltigkeit zeigt sich für uns jedoch nicht nur in Bau- und Energieprojekten. Die Ergebnisse der Mieterbefragung, das gewobauMobil, der Wohnraummanager und die zahlreichen Nachbarschafts-, Bildungs- und Begegnungsangebote machen deutlich, wie wichtig persönliche Erreichbarkeit, Teilhabe und ein gutes Miteinander in unseren Quartieren sind.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Mieterinnen und Mietern sowie Partnerinnen und Partnern, die diese Entwicklung mit ihrem Engagement möglich machen. Gemeinsam werden wir den eingeschlagenen Weg fortsetzen und Rüsselsheim als lebenswerte, soziale und zukunftsfähige Stadt weiter mitgestalten.

Eine spannende Lektüre wünscht

Torsten Regenstein

Geschäftsführer der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH

Liebe Leserinnen und Leser des Nachhaltigkeitsberichts,

nachhaltige Entwicklung bedeutet für die gewobau, Verantwortung in konkrete Verbesserungen zu übersetzen. Der Bericht für das Jahr 2025 zeigt besonders deutlich, dass dabei ökologische, soziale und wirtschaftliche Themen untrennbar miteinander verbunden sind. Nachhaltigkeit entsteht nicht durch eine einzelne Maßnahme, sondern durch viele aufeinander abgestimmte Schritte im Bestand, im Quartier und im täglichen Miteinander.



Im Klimaschutz konnten wir 2025 wichtige Fortschritte erreichen. Unsere eigenen und auf gewobau-Dächern betriebenen Photovoltaikanlagen erzeugten zusammen rund 1,388 Millionen Kilowattstunden Strom. Gemeinsam mit der effizienten Wärmeerzeugung wurden dadurch rund 448 Tonnen CO₂ vermieden. Energetische Modernisierungen, neue Wärmepumpen, Photovoltaik und verbesserte Gebäudehüllen senken den Energiebedarf und erhöhen zugleich den Wohnkomfort. Mit der Energiespar-Challenge haben wir außerdem gezeigt, dass Klimaschutz nicht allein eine technische Aufgabe ist: Auch bewusstes Verhalten und die Beteiligung unserer Mieterinnen und Mieter sind entscheidend.

Ebenso wichtig ist der Blick auf die Natur in unseren Quartieren. Ein weiterer Tiny Forest, klimaresistente Zukunftsbäume, neue Blühflächen, essbare Quartiere und naturnahe Spielräume schaffen Lebensräume für Insekten und Vögel, verbessern das Mikroklima und machen nachhaltige Entwicklung im Alltag erlebbar. Besonders die gemeinsamen Pflanzaktionen mit Kindern und Schulen zeigen, wie Umweltbildung und praktischer Naturschutz zusammenwirken können.

Nachhaltigkeit ist für uns zudem eine soziale Aufgabe. Der Wohnraummanager unterstützt eine bedarfsgerechte Nutzung unseres Bestands, das gewobauMobil bringt Beratung direkt in die Wohnquartiere und zahlreiche Veranstaltungen fördern Begegnung, Teilhabe und stabile Nachbarschaften.

Dieser Bericht dokumentiert deshalb nicht nur Erfolge. Er macht auch die Zielkonflikte sichtbar und zeigt auf, wo weitere Aufgaben liegen. Genau darin liegt der Wert nachhaltiger Entwicklung: Sie bleibt in Bewegung und fordert uns auf, Bewährtes weiterzuentwickeln, Zielkonflikte ehrlich abzuwägen und gemeinsam gute Lösungen für die Zukunft zu schaffen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Waldemar Penner



NACHHALTIGE QUARTIERS- ENTWICKLUNG

Nachhaltige Quartiersentwicklung bedeutet, heutige Anforderungen mit den Bedürfnissen von morgen zu verbinden. Dabei gilt es, Wohnraum, Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität gemeinsam zu denken. Wir begegnen dieser Aufgabe mit Verantwortung, Erfahrung und einem langfristigen Blick auf Rüsselsheim.

Rüsselsheim am Main wächst – die Fläche wächst jedoch nicht mit. Genau in diesem Spannungsfeld haben wir in den vergangenen Jahren eine eigene Antwort entwickelt: In vielen Fällen schaffen wir neuen, bezahlbaren Wohnraum nicht auf der grünen Wiese, sondern dort, wo bereits Menschen wohnen – durch das Weiterbauen und Aufwerten ganzer Quartiere.

Aktuell wurde dieser Weg erstmals unabhängig wissenschaftlich überprüft. Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, hat drei unserer Quartiersentwicklungen untersucht und kommt zu einem klaren Ergebnis: Sie zahlen auf alle drei Säulen der Nachhaltigkeit ein – Ökologie, Ökonomie und Soziales. Dieses Kapitel erzählt, wie das gelingt.



Visualisierung des Quartiers im Hessenring 16-32

Die Weiterentwicklung bestehender Quartiere ist eine langfristige Aufgabe. Sie verbindet die Verantwortung für den vorhandenen Wohnungsbestand mit dem Anspruch, Rüsselsheim auch künftig ausreichend mit bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Dabei gibt es keine Lösung nach einem einheitlichen Muster. Jedes Quartier wird mit seinen baulichen Voraussetzungen, Freiräumen, Wegen, Nachbarschaften und Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet.

Gerade diese Verbindung aus Bewahren und Verändern prägt unseren Ansatz. Wir nutzen und modernisieren vorhandene Gebäude, ergänzen neue Wohnungen und verbessern zugleich Barrierefreiheit, Energieversorgung und Wohnumfeld. So können sich Quartiere Schritt für Schritt weiterentwickeln, ohne dass ihre gewachsenen Strukturen und Nachbarschaften verloren gehen.



Projektion aus unterschiedlichen Blickwinkeln

1. BESONDERE AUSGANGSLAGE

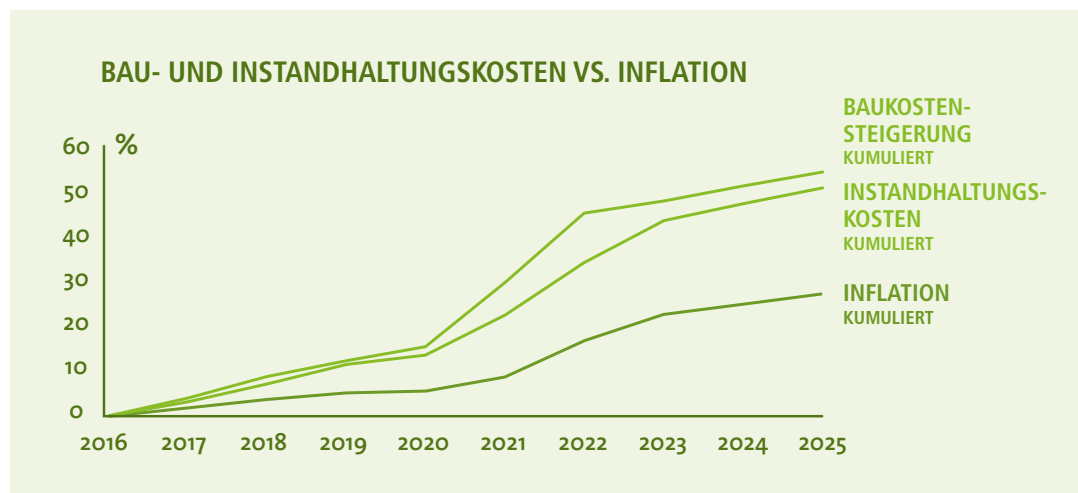
Wachsen ohne neue Flächen

Rüsselsheim liegt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes – attraktiv, gut erreichbar, gefragt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch und bleibt es:

- Durchgehend etwa **1.200 Mietinteressentinnen** und Mietinteressenten sind bei der gewobau registriert.
- Rund **595 Haushalte** (44,21 Prozent, Stand Q1 2025) suchen eine Vier- oder Mehrzimmerwohnung – also gerade den Wohnraum, der am knappsten ist.
- Über **30 Prozent** der Interessenten haben einen Wohnberechtigungsschein.

Gleichzeitig sind der Stadt beim klassischen Neubau enge Grenzen gesetzt: Rüsselsheim liegt im Umfeld des Flughafens Frankfurt am Main im Siedlungsbeschränkungsgebiet. Wegen des Fluglärms sind neue Wohnbauflächen teilweise unzulässig. Freie, bebaubare Grundstücke sind kaum noch verfügbar – und dort, wo es sie gibt, sind die Grundstückskosten sehr hoch.

Hinzu kommt der Kostendruck: Von November 2020 bis Februar 2026 stiegen die Baukosten laut Baukosteninformationszentrum für Architekten (BKI) um 50,7 Prozent – deutlich stärker als die Inflation. Grundstückskosten sind darin noch gar nicht enthalten.



Der Schluss, den wir daraus ziehen: Neuer Wohnraum entsteht vor allem durch die intelligentere Nutzung bereits vorhandener, erschlossener Grundstücke und Quartiere. Das ist nicht nur der realistischere, sondern auch der günstigere und ökologisch sinnvollere Weg – denn wer auf bereits versiegelten Flächen weiterbaut, spart Boden, Erschließung und graue Energie.

„Doppelte Innenentwicklung“: Der Fachbegriff für unseren Ansatz lautet doppelte Innenentwicklung: Wir schaffen zusätzlichen Wohnraum und werten gleichzeitig die Frei- und Grünflächen des Quartiers auf. Verdichtung und Steigerung der Lebensqualität sind für uns keine Gegensätze, sondern zwei Seiten derselben Planung.

2. UNSER ANSATZ

Drei Vorteile aus einem Grundstück gewinnen



Quartiersentwicklung bedeutet für uns immer mehr als nur zusätzliche Wohnungen. Auf demselben Grundstück verbinden wir in der Regel drei Maßnahmen. So entsteht auf gleichem Grund mehr Wohnraum – und zugleich ein besseres Quartier für die Menschen, die bereits dort leben.

1

Bestand modernisieren

energetische Ertüchtigung der vorhandenen Häuser (Dämmung, Fenster, Heizung, Bäder, Leitungen).

2

Bestand erweitern

Aufstockungen in leichter Holzbauweise und Anbauten schaffen zusätzliche Wohnungen (wo möglich), ohne neue Fläche zu versiegeln.

3

Umfeld aufwerten

Wege, Grün, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Stellplätze werden neu geordnet und qualifiziert.

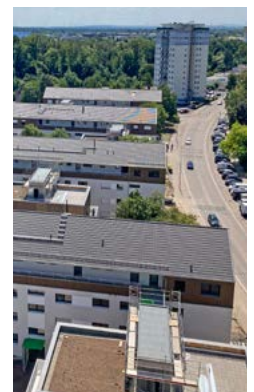
Dieser Ansatz verändert die Perspektive auf ein Bauprojekt grundlegend. Statt einzelne Häuser isoliert zu betrachten, denken wir vom Quartier her: Wie werden Wege geführt? Wo entstehen Aufenthaltsbereiche? Wie bleibt Privatsphäre erhalten? Wo sind Spielangebote sinnvoll? Wie kann Barrierefreiheit verbessert werden? Wie lassen sich Stellplätze so organisieren, dass sie notwendig bleiben, aber nicht die gesamte Freiraumqualität dominieren?

Gerade darin liegt die besondere Qualität dieses Vorgehens. Quartiersentwicklung ist nicht einfach das Hinzufügen neuer Wohnungen, sondern das Weiterbauen und Optimieren eines funktionierenden Wohnumfelds. Bestehende Gebäude werden technisch und energetisch zukunftsfähig gemacht. Neue Wohnungen entstehen dort, wo sie städtebaulich verträglich ergänzt werden können. Gleichzeitig werden Außenanlagen nicht als Restfläche behandelt, sondern als Teil der Wohnqualität verstanden.



Wir verbinden dabei mehrere Ziele gleichzeitig:

- **bezahlbaren Wohnraum schaffen**, ohne neue Baugebiete ausweisen zu müssen,
- **Bestandsquartiere sichern und aufwerten**, statt sie nur zu verwalten,
- **Klimaschutz & Ressourcenschonung** mit sozialer Verantwortung zusammenbringen,
- **kommunales Vermögen erhalten und entwickeln**, statt es durch unterlassene Investitionen zu entwerten.



Quartier im Hessenring
vorher (oben)
und nachher (unten)

3. PRAKTISCHE UMSETZUNG

Drei Projekte, ein Prinzip

Wie unterschiedlich sich dieser Ansatz umsetzen lässt, zeigen drei Projekte, die zugleich die Entwicklung unserer Quartiersarbeit über die Zeit abbilden.

ABGESCHLOSSEN 2025

Hessenring 16–38

– das fertige Vorzeigequartier

Im Quartier Dicker Busch wurden vier Bestandshäuser aus dem Jahr 1966 grundlegend modernisiert und um eine ganze Nachbarschaft ergänzt. 2025 abgeschlossen, ist der Hessenring 16–38 heute unser sichtbarster Beleg dafür, dass Quartiersentwicklung funktioniert.



Bestand:

vier Mehrfamilienhäuser, 72 Wohnungen

Neu geschaffen:

52 Wohnungen – durch Aufstockung (22) sowie vier angebundene „Satelliten“ und ein freistehendes Punkthaus (30)

Gesamt:

124 Wohnungen auf rund 8.673 Quadratmetern Wohnfläche

Bauweise der Neubauten:

Holzsystembauweise

Barrierefreiheit:

24 rollstuhlgerechte Wohnungen in den Satelliten, 22 barrierefreie Wohnungen in der Aufstockung, neue Aufzüge

Wärme:

bivalente Wärmepumpen (Luft-Wasser-Wärmepumpe plus begleitender Kessel), ergänzt durch Photovoltaik

Energiestandard:

Bestand im Effizienzhaus-85-Niveau, Neubauten im Effizienzhaus-55-Standard



IM BAU

Hessenring 100–106 / Robert-Bunsen-Str. 48, 50–52**– der nächste Schritt**

Nur wenige Schritte entfernt setzt die gewobau den Ansatz konsequent fort. Die 48 Bestandswohnungen (Baujahr 1971) werden umfassend saniert – von Leitungen und Bädern über das Wärmedämm-Verbundsystem und die Fenster bis zu neuen Vorstellbalkonen. Beide Bestandsriegel werden in Holzbauweise aufgestockt, an das Gebäude Robert-Bunsen-Straße kommt ein Anbau in Holz-Hybrid-Bauweise hinzu.

Bestand: 48 Wohnungen

Neu: 19 Wohnungen (Aufstockung und Anbau)

Gesamt: 77 Wohnungen

Öffentlich gefördert:

29 Wohnungen – Bezahlbarkeit fest eingeplant

Klimawirkung:

CO₂-Einsparung von rund 67 Prozent;
die Energieeffizienzklasse verbessert sich von F auf B

Erneuerbare Energie:

Photovoltaikanlage mit 22 kWp, Wärmepumpen-Hybridsystem

Grundstück:

rund 8.418 Quadratmeter – der Eingriff in die Außenanlagen wird bewusst so gering wie möglich gehalten



IN PLANUNG

Georg-Treber-Straße 82–116**– das Quartier von morgen**

Im Berliner Viertel planen wir unser größtes Quartiersvorhaben. Acht Bestandshäuser aus den Jahren 1960/1961 mit 160 Wohnungen werden im bewohnten Zustand modernisiert, aufgestockt und um Anbauten ergänzt.

1. & 2. Bauabschnitt: 130 Wohnungen, davon 44 neu geschaffen

Förderung:

Für alle neu geplanten Wohnungen (Aufstockung und Anbau) wird die soziale Mietwohnraumförderung des Landes Hessen genutzt

Wärme:

Hybridheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe (rund 70 Prozent Jahresanteil) und Gasbrennwertkessel; zusätzlich wird eine Nahwärmeversorgung aus der Abwärme des Klärwerks im benachbarten Raunheim geprüft

Energie & Komfort:

Effizienzhaus-55-Standard im Neubau, Photovoltaik mit Mieterstrom-Nutzung, Aufzüge je Gebäuderiegel, „essbares Quartier“ mit neuen Pflanzungen und Wegen

Kosten 1. Bauabschnitt:

rund 10,35 Millionen Euro brutto für rund 4.045 m² Wohnfläche



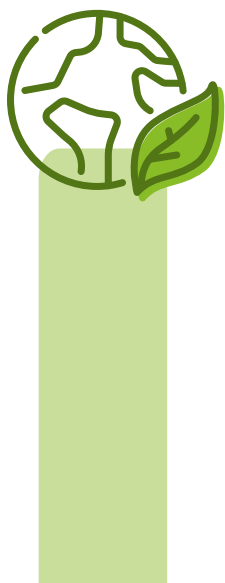
4. WISSENSCHAFTLICH BESTÄTIGT

Nachhaltigkeit auf allen drei Säulen

Damit unser Anspruch nicht nur Selbstbild bleibt, haben wir das IWU beauftragt, drei Quartiersentwicklungen unabhängig zu bewerten – am Maßstab des anerkannten Drei-Säulen-Modells der Nachhaltigkeit. Das Ergebnis: Die untersuchten Projekte leisten „überwiegend einen hohen Beitrag zur Erfüllung der Kriterien in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit“.



Besonders wichtig ist dabei der methodische Blick des IWU: Die Projekte wurden nicht eindimensional nach Energiekennwerten beurteilt, sondern anhand eines Kriterienrasters, das ökologische, ökonomische und soziale Wirkungen gleichwertig betrachtet. Genau dieser ganzheitliche Blick ist für kommunale Wohnungsunternehmen entscheidend. Denn ein Projekt ist nicht schon dann nachhaltig, wenn es nur energetisch überzeugt. Es muss sich auch rechnen, im Quartier funktionieren und die Wohnraumversorgung verbessern.



Ökologie – ein Gewinn für Rüsselsheim

Wir bauen dort, wo bereits Flächen versiegelt und erschlossen sind, und erhalten die vorhandene Bausubstanz samt ihrer grauen Energie. Der Abriss von Gebäuden bleibt die klar begründete Ausnahme. Dazu kommen:

- **hoher Wärmeschutz** in Bestand und Neubau (16 Zentimeter Fassadendämmung, Dreifachverglasung),
- **Wärmepumpen-Hybridsysteme** und **Photovoltaik** statt fossiler Einzelheizungen,
- **Holzbauweise** bei allen Aufstockungen – leicht, materialsparend und rückbaubar,
- **Entsiegelung und Begrünung** mit möglichst weitgehendem Erhalt des Baumbestands für ein besseres Mikroklima.

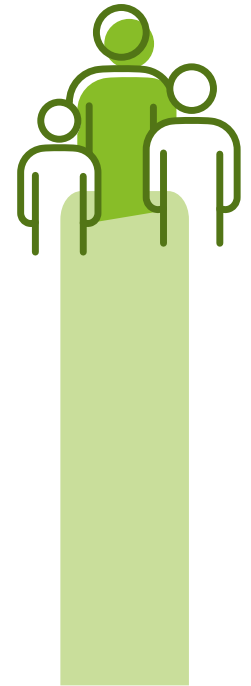
Das IWU bewertet dieses Bündel als „tragfähiges Konzept zur Transformation des Bestandes in Richtung auf die Klimaschutzanforderungen“. Die erreichte CO₂-Minderung bei der Wärmeversorgung liegt in den Bestandsprojekten bei rund 70 Prozent.

Soziales – mehr Wohnqualität und stabile Nachbarschaften

Quartiersentwicklung verstehen wir vor allem als eine soziale Aufgabe. Die Projekte leisten laut IWU einen „nennenswerten Beitrag zur sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung“:

- ein **breiteres Spektrum an Wohnungstypen** deckt den vorhandenen Bedarf – von der Ein- bis zur Fünfstückwohnung,
- deutlich mehr **barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen** samt Aufzügen, die ein längeres selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen,
- **bezahlbarer Wohnraum** durch einen festen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen,
- **Erhalt gewachsener Nachbarschaften**, weil wir Menschen nicht verdrängen, sondern ihr Quartier weiterentwickeln,
- **aufgewertete Außenanlagen** – aus reinem Abstandsgrün werden nutzbare Höfe mit Wegen, Spiel- und Aufenthaltszonen.

Ehrlich benannt: Das IWU sieht auch Verbesserungspotenziale – etwa bei der frühzeitigen Beteiligung der Bewohnerschaft an der Planung, bei Angeboten für Jugendliche und bei alternativen Mobilitätsformen wie Car-Sharing. Diese Hinweise nehmen wir ernst und lassen sie in kommende Projekte einfließen.



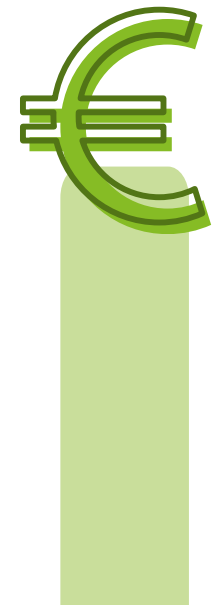
Ökonomie – Investitionen, die sich lange rechnen

Trotz der hohen Baupreise im Rhein-Main-Gebiet erzielen unsere Quartiersentwicklungen laut IWU **unterdurchschnittliche Herstellungskosten** – durch optimierte Planung, Kosten- und Termintreue, Einzelvergabe, die Kopplung an ohnehin anstehende Instandsetzungen und serielle Holz-Leichtbauweise. Damit sind gute Voraussetzungen für geringe Lebenszykluskosten gegeben.

Die Wirtschaftlichkeit wird durch einen breiten Finanzierungsmix inklusive öffentlicher Förderung gesichert. Die Kombination aus modernisiertem Bestand und neuen Wohnungen trägt das Vorhaben, ohne die Bezahlbarkeit aus dem Blick zu verlieren.

Quartiersentwicklung ist wirtschaftlich nicht trotz, sondern **gerade wegen ihrer Mehrdimensionalität** sinnvoll. Sie verbindet Instandhaltung, Modernisierung, Neubau, Förderung und langfristige Bestandssicherung zu einem Gesamtansatz.

Weil auf bereits erschlossenen Grundstücken gebaut wird, bleibt zudem kommunales Vermögen erhalten – die Wertstabilität sieht das IWU „als gesichert“ an.



Das IWU-Gesamturteil:

„Die Studie bestätigt: Doppelte Innenentwicklung erhöht die Wohn- und Lebensqualität im Quartier und ist ein Gewinn für bestehende und neue Mieterinnen und Mieter.“

Die gewobau versteht das als Auftrag, diesen Weg konsequent weiterzugehen.

5. UNSER FAZIT

Zukunft entsteht zu einem großen Teil im Bestand

Rüsselsheim kann kaum noch in die Breite wachsen – also wächst die gewobau oftmals um ein Stockwerk in die Höhe und in die Qualität. Quartiersentwicklung ist für uns kein Notbehelf, sondern die überzeugendste Antwort auf knappe Flächen, hohe Baukosten und den Klimaschutz zugleich. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum, senken CO₂, sichern kommunales Vermögen und stärken Nachbarschaften – auf einem einzigen Grundstück.

Der Hessenring zeigt, dass es gelingt. Die Georg-Treber-Straße zeigt, wohin es geht. Und die IWU-Studie bestätigt: Wir sind auf dem richtigen Weg – für die Menschen, die heute bei uns wohnen, und für die Generationen, die nach uns kommen.

196

BESTANDSWOHNUNGEN

werden in den drei vorgestellten Projekten modernisiert beziehungsweise in die Quartiersentwicklung einbezogen:

72 Wohnungen im Hessenring 16–38

48 Wohnungen im Hessenring 100–106 / Robert-Bunsen-Str. 50–52

76 Wohnungen in den für den ersten und zweiten Bauabschnitt betrachteten Beständen der Georg-Treber-Straße

+ 115

NEUE WOHNUNGEN

werden durch Aufstockungen, Anbauten und ergänzende Neubauten geschaffen:

52 Wohnungen im Hessenring 16–38

19 Wohnungen im Hessenring 100–106 / Robert-Bunsen-Str. 48, 50–52

44 Wohnungen in der Georg-Treber-Straße

311

WOHNUNGEN INSGESAMT

umfassen die drei dargestellten Projektbereiche nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen.

Wir bauen damit nicht einfach Wohnungen. Wir gestalten Stadt im Quartier und erschaffen ein lebenswertes Zuhause – verantwortungsvoll, wirtschaftlich tragfähig und sozial orientiert. Genau darin liegt die besondere Stärke kommunaler Quartiersentwicklung.

6. ZIELKONFLIKTE

Nachhaltigkeit heißt auch abwägen

Ökologische, ökonomische und soziale Ziele lassen sich nicht immer vollständig miteinander vereinbaren. Nachhaltige Quartiersentwicklung bedeutet deshalb, unterschiedliche Interessen abzuwägen und für jedes Quartier eine tragfähige Balance zu finden.



**Unser Anspruch ist nicht, Zielkonflikte auszublenden.
Wir wollen sie frühzeitig erkennen und Lösungen finden, die ökologisch sinnvoll,
wirtschaftlich tragfähig und sozial verantwortbar sind.**



AKTIVER KLIMASCHUTZ



Die Energiewende verändert auch das Wohnen und die Quartiere. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir die Verantwortung für diesen Wandel und richten unser Handeln langfristig auf einen klimafreundlichen Gebäudebestand und eine zukunftsfähige Energieversorgung aus.



Ein fertig entwickeltes
Quartier im
Hessenring 16-38

Wir verbinden moderne Gebäude, erneuerbare Energie und bewusstes Wohnen

Klimaschutz gehört zu unserer Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen. Wir entwickeln unseren Gebäudebestand Schritt für Schritt weiter, erzeugen einen Teil des Stroms und Wärme selbst und beziehen unsere Mieterinnen und Mieter aktiv ein.



Dabei verfolgen wir ein klares Ziel:

Wir wollen den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen senken und zugleich dauerhaft sichere und bezahlbare Wohnungen in Rüsselsheim am Main anbieten.

2025 haben wir wichtige Vorhaben abgeschlossen. Wir haben Wohngebäude energetisch modernisiert, Heizungen auf Wärmepumpentechnik umgestellt, Photovoltaikanlagen ergänzt, Fenster erneuert und Gebäudehüllen weiter gedämmt. Auch beim Neubau setzen wir auf niedrige Energiebedarfe und erneuerbare Energien. Gleichzeitig erproben wir neue Wege – vom klimawirksamen Pflasterstein bis zur Energiespar-Challenge mit unserer Mieterschaft.

Klimafreundliche Energieerzeugung

Ein verantwortungsvoller Umgang mit Energie ist ein zentraler Bestandteil nachhaltigen Wohnens. Neben der kontinuierlichen Steigerung der Energieeffizienz setzen wir auf erneuerbare Energien und eine effiziente Versorgung.

Auch 2025 leisteten unsere eigenen Photovoltaikanlagen und Anlagen von Kooperationspartnern auf unseren Dächern einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

GESAMTZAHLN 2025



ERZEUGUNG VON RUND

1,4 Mio. kWh Strom



ERZEUGUNG VON RUND

491.002 kWh Wärme



EINSPARUNG VON RUND

448 t CO₂



Strom aus Photovoltaik für Gebäude, Geschäftsstelle und Elektromobilität

Die eigenen Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Wohngebäude, auf der Geschäftsstelle und auf den Solarcarports des Firmenparkplatzes erzeugten 2025 insgesamt **535.339 Kilowattstunden Strom**. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von mehr als 36 Prozent. Durch die Eigenerzeugung konnten rund **152,8 Tonnen CO₂** eingespart werden. Auch die Photovoltaik-Fremdanlagen erzielten ein starkes Ergebnis: Sie erzeugten **646.166 Kilowattstunden Strom** und vermieden dadurch weitere **192,6 Tonnen CO₂**.

Der erzeugte Solarstrom deckt weiterhin einen erheblichen Anteil des Allgemeinstrombedarfs in unseren Wohngebäuden, beispiels-

weise für Treppenhäuser, Kellerbeleuchtung und Aufzüge. Darüber hinaus wird er teilweise für die neu installierten Wärmepumpen genutzt.

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach der gewobau-Geschäftsstelle in der Marktstraße 40 erzeugte im Jahr 2025 insgesamt **16.056 Kilowattstunden Strom**. Der vor Ort produzierte Solarstrom wird unmittelbar für den Betrieb der Geschäftsstelle und für die unternehmenseigenen Elektromobile eingesetzt. Die beiden Solarcarports auf dem Firmenparkplatz lieferten zusätzlich **6.488 Kilowattstunden Strom** für die Elektrofahrzeuge. Weitere **22.424 Kilowattstunden** wurden in das öffentliche Stromnetz eingespeist.



Eine unserer Photovoltaikanlagen

Blockheizkraftwerke sichern effiziente Wärme- und Stromversorgung

Die beiden Blockheizkraftwerke der gewobau leisten weiterhin einen wichtigen Beitrag zur kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung. Die erzeugte Wärme wird direkt für die Warmwasserversorgung und die Beheizung der Gebäude genutzt. Dadurch wird die eingesetzte Energie besonders effizient verwendet.

Das Blockheizkraftwerk in der Robert-Bunsen-Straße erzeugte 2025 **160.701 Kilowatt-**

stunden Strom und **312.977 Kilowattstunden Wärme**. Dadurch konnten **47,9 Tonnen CO₂** eingespart werden.

Das Blockheizkraftwerk in der Frankfurter Straße 41 – Wohnen am Verna-Park – lieferte **79.093 Kilowattstunden Strom** und **178.025 Kilowattstunden Wärme**. Die dadurch vermiedenen **CO₂**-Emissionen beliefen sich auf **23,6 Tonnen**.



Eins unserer Blockheizkraftwerke

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung gemeinsam gedacht

Neben der regenerativen Energiegewinnung engagieren wir uns weiterhin für die Einsparung von Energie. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen die schrittweise Dämmung der Gebäudehülle, der Einbau moderner Wärme- und Schallschutzfenster sowie die Nutzung von Ökostrom für den Allgemeinstrom in den Wohnanlagen.

Durch die Umsetzung energetischer Maßnahmen – darunter der Einsatz erneuerbarer Energien, die Dämmung von Gebäuden, der Ökostromtarif, die Umstellung der Beleuchtung auf LED und weiteren Maßnahmen – konnten im Jahr 2025 rechnerisch insgesamt rund **10.081 Tonnen CO₂** vermieden werden.



VERMEIDUNG VON
10.081t CO₂

NEUBAU



Moderner Neubau



ECKPUNKTE

- Hohe Energieeffizienzklasse A+
- Hybridheizung mit Wärmepumpen und Gasspitzenlastkessel
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Extensive Dachbegrünung
- 23 barrierefreie Wohnungen
- 10 davon rollstuhlgerecht
- CO₂-Speicherung in der Außenanlage

Moritz-von-Schwind-Straße 27: klimaschonend bauen – bis in die Außenanlage

Im Oktober 2025 stellten wir den Neubau Moritz-von-Schwind-Straße 27 fertig. Das moderne fünfgeschossige Gebäude, welches den Altbau der 60er Jahre mit schlechten Energiewerten ersetzt, bietet 23 barrierefreie Wohnungen, davon sind zehn rollstuhlgerecht und 14 öffentlich gefördert. Das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse A+. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe übernimmt die Grundversorgung; ein Gas-Brennwertkessel deckt Spitzenlasten ab. Auf dem Dach arbeitet eine Photovoltaikanlage mit 23,65 Kilowatt Peak. Das Flachdach ist extensiv begrünt.

Eine Kohlenstoffsенke unter den Füßen

Auch in der Außenanlage haben wir einen neuen Ansatz erprobt. In den befestigten Flächen kamen Pflastersteine zum Einsatz, die Kohlenstoff dauerhaft im Material binden. Die zugrunde liegende Technik nutzt Pflanzenkohle als Bestandteil des Baustoffs. Der Kohlenstoff, den die Pflanzen zuvor aus der Atmosphäre aufgenommen haben, bleibt dadurch langfristig im Produkt gespeichert.

Für das Bauvorhaben bestätigt ein Zertifikat eine dauerhafte Speicherung von 1,339 Tonnen CO₂-Äquivalenten. Damit wird eine alltägliche Fläche – ein Weg oder Platz vor einem Wohngebäude – zu einem kleinen, aber dauerhaft wirksamen Kohlenstoffspeicher.

Der Ansatz ist bewusst als Baustein zu verstehen. Klimafreundliche Baustoffe ersetzen weder eine energieeffiziente Gebäudehülle noch eine geeignete Wärmeversorgung. Sie können die Wirkung eines nachhaltigen Bauvorhabens jedoch ergänzen. Mit solchen Anwendungen sammeln wir Erfahrungen, die wir bei künftigen Außenanlagen berücksichtigen können.



MODERNISIERUNGEN



vorher



nachher

Hessenring 16-38 ein Quartier konsequent weiterentwickelt

Mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts Hessenring 16-26 haben wir 2025 die Quartiersentwicklung Hessenring 16-38 abgeschlossen. Die Bestandsgebäude wurden umfassend modernisiert und energetisch ertüchtigt. Aufstockungen in Holzbauweise und zusätzliche Gebäude schufen neuen Wohnraum, ohne ein neues Wohngebiet am Stadtrand auszuweisen. Die Gebäude erhielten unter anderem neue Fenster, Luft-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen. Die Warmwasserversorgung wurde zentralisiert.

Im Gesamtprojekt entstanden 124 Wohnungen, davon 52 neue Wohnungen. Für die modernisierten Bestandsgebäude verbessert sich die Energieeffizienzklasse von F auf A. Die projektierte CO₂-Minderung beträgt rund 69 Prozent. Die letzten Wohnungen und die neu gestalteten Außenanlagen wurden bis Dezember 2025 übergeben.

Bereits 2023 wurde das Projekt mit dem GFB-Zukunftspreis des Großen Frankfurter Bogens ausgezeichnet. Die Jury würdigte insbesondere den zukunftsweisenden Umgang mit dem Gebäudebestand sowie die Verbindung von Nachhaltigkeit, klimaschonendem Bauen und wirtschaftlich tragfähigem, bezahlbarem Wohnungsbau. Hervorgehoben wurde zudem die Übertragbarkeit des Ansatzes auf vergleichbare Wohnsiedlungen. Der Zukunftspreis war mit 10.000 Euro dotiert. Das Preisgeld wurde für einen kleinen Platz in den Außenanlagen investiert.

ECKPUNKTE

- Insgesamt 124 Wohnungen
- Davon 52 neue Wohnungen
- Hybridheizung mit Wärmepumpen und Gasspitzenlastkessel
- Aufstockungen in Holzbauweise
- Dachbegrünung bei Anbau
- Photovoltaikanlagen auf den Dächern
- Energieeffizienzklasse: F → A (im Bestand)
- CO₂-Einsparung: 69 % (im Bestand)
- Auszeichnung mit dem GFB-Zukunftspreis





vorher



nachher

ECKPUNKTE

- Dämmung der Außenhülle
- 11 Wärmepumpen
- Erneuerung der Außenanlagen
- Naturnaher Spielplatz
- Insektenfreundliche Stauden
- Bienenwiese
- Energieeffizienzklasse: F → A
- CO₂-Einsparung: 68 %

Höngenstraße 1-5

elf Wärmepumpen für 67 Wohnungen

In der Höngenstraße 1-5 schlossen wir 2025 die energetische Modernisierung mit der neuen Heizungsanlage ab. Fassade, Dach und Kellerdecke waren bereits gedämmt sowie Fenster- und Balkonelemente erneuert worden. Seit 2025 versorgen elf Wärmepumpen die 67 Wohnungen mit Heizwärme. Die Warmwasserbereitung erfolgt weiterhin dezentral über elektrische Durchlauferhitzer.

Die Modernisierung verbessert die Energieeffizienzklasse von F auf A. Die berechnete CO₂-Minderung liegt bei rund 68 Prozent. Ergänzend haben wir die Außenanlagen und den Spielplatz naturnah gestaltet und unter anderem bienen- und insektenfreundliche Stauden sowie eine Bienenwiese angelegt.



Naturnaher Spielplatz lädt zum Spielen und Verweilen ein



vorher



nachher

Paul-Ehrlich-Straße 5-11 vom Gas zur Wärmepumpe

Die Wohnanlage Paul-Ehrlich-Straße 5-11 mit 32 Wohnungen erhielt eine umfassende Dämmung von Fassade, Kellerdecke und Dachboden. Wir erneuerten Fenster, Balkone, Heizkörper und die zentrale Heizungsanlage. Vier Wärmepumpen ersetzen die Gasheizung. Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern liefern Strom; ein hydraulischer Abgleich verbessert den Betrieb der Heizungsanlage.

Mit der Gesamtmaßnahme erreicht das Gebäude im Bestand den Effizienzhausstandard 55. Die Energieeffizienzklasse steigt von F auf A. Aus den ausgewiesenen Emissionswerten ergibt sich eine berechnete Minderung von rund 67 Prozent.

ECKPUNKTE

- Dämmung der Außenhülle
- Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung des Dachbodens
- Neue Fenster, Balkone, Heizkörper
- 4 Wärmepumpen
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Hydraulischer Abgleich
- Energieeffizienzklasse: F → A
- CO₂-Einsparung: 67 %



vorher



nachher

ECKPUNKTE

- Ergänzende Dämmung der Fassade
- Dämmung der Kellerdecke
- Austausch der Treppenhausfenster
- Austausch der Hauseingangstüren
- Erneuerung der Briefkastenanlage
- Energieeffizienzklasse E → B
- CO₂-Einsparung: 56 %

Ernst-Barlach-Straße 15-19

Gebäudehülle vervollständigt

Das Wohngebäude in der Ernst-Barlach-Straße 15-19 in Haßloch-Nord wurde ebenfalls energetisch modernisiert. Dabei dämmten wir die drei noch ungedämmten Fassadenseiten und die Kellerdecke. Außerdem erneuerten wir die Treppenhausfenster und Hauseingangstüren, sodass der Eingangsbereich sowie das Treppenhaus nun insgesamt freundlicher erscheinen. Auch die ehemals freistehende Briefkastenanlage wurde eingebaut. Die projektierte CO₂-Minderung liegt bei rund 56 Prozent.



vorher



nachher

Georg-Treber-Straße 87 - 89

Quartiersentwicklung im Bestand

An der Georg-Treber-Straße 87 - 89 ergänzten wir die bereits vorhandene Dämmung und versahen die drei noch ungedämmten Fassaden-seiten mit einem Wärmedämmverbundsystem. Zusätzlich erneuerten wir Hauseingangs- und Kellertüren, Glasvordächer und Briefkasten-anlagen. Die Arbeiten wurden am 15. August 2025 abgeschlossen.

Die berechneten jährlichen CO₂-Emissionen sinken von rund 40,24 auf 27,66 Tonnen. Das entspricht einer Minderung von rund 31 Prozent beziehungsweise rund 12,58 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr.

ECKPUNKTE

- Ergänzende Dämmung der Fassade
- Austausch der Hauseingangstüren
- Austausch der Kellertüren
- Austausch der Briefkastenanlage und Vordächer
- CO₂-Einsparung: 31 %



vorher



nachher

ECKPUNKTE

- Ergänzende Dämmung der Fassade
- Austausch der Treppenhausfenster
- Austausch von Hauseingangstüren und Vordächer
- Erneuerung der Briefkastenanlagen
- Neugestaltung der Freiflächen
- CO₂-Einsparung: 32 %

Bonner Straße 48-50

Komplettierte Dämmung für mehr Wohnkomfort

Auch in der Bonner Straße 48-50 ergänzten wir die Dämmung auf drei Gebäudeseiten. Hinzu kamen neue Treppenhausfenster, Türen, Glasvordächer, Freiflächen und Briefkastenanlagen. Die Fertigstellung erfolgte am 22. September 2025.

Die berechneten jährlichen CO₂-Emissionen sinken von rund 39,29 auf 26,76 Tonnen. Das entspricht einer Minderung von rund 32 Prozent beziehungsweise rund 12,53 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr.

Neue Fenster halten die Wärme besser im Haus und den Lärm besser draußen

Fenster beeinflussen den Energiebedarf, den Schallschutz und den Wohnkomfort. Deshalb verbinden wir den Fenstertausch möglichst mit weiteren Maßnahmen an Fassade und Heizung. Doch eine umfassende Modernisierung ist nicht immer möglich oder erforderlich, weshalb Fenstererneuerungen auch als Einzelmaßnahmen durchgeführt werden.

2025 erneuerten wir unter anderem Fenster in den abgeschlossenen Modernisierungen Höngenstraße 1-5, Paul-Ehrlich-Straße 5-11 und Hessenring 16-38. In der Ernst-Barlach-Straße 15-19 und in der Bonner Straße 48-50 tauschten wir Treppenhausfenster aus.

Neben den Fenstererneuerungen, die im Rahmen großer Modernisierungsprojekte durchgeführt wurden, starteten wir in der Spitzwegstraße 1, 3 und 5 ein eigenes Fenstertauschprogramm. Alte Holzfenster werden dort durch 3-fach verglaste Kunststofffenster mit höheren Wärme- und Schallschutzwerten ersetzt.



altes Holzfenster

FENSTERTAUSCH UMGESETZT 2021-2025



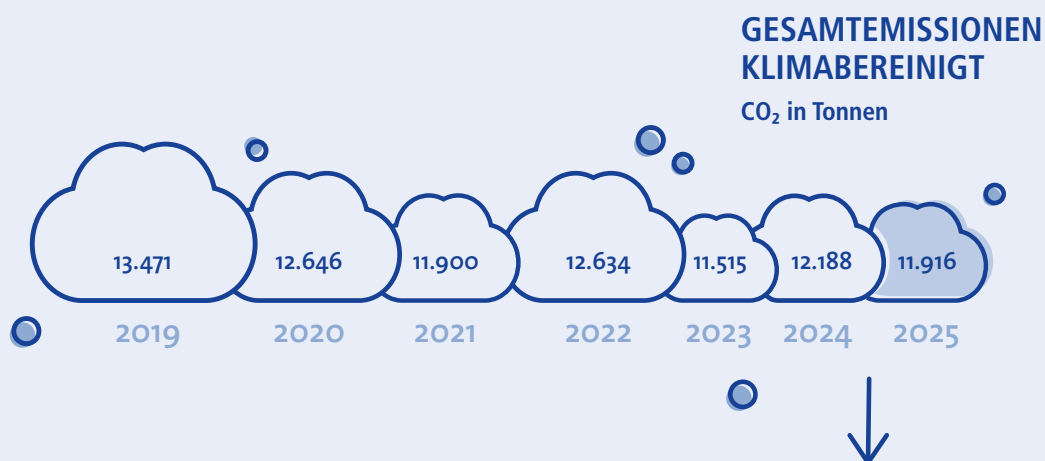
Am Weinfass 47, 49	300.000 €
Burgundenring 7, 13, 15	720.000 €
Chattenring 31, 33, 35, 37	948.000 €
Paul-Hessemer-Str. 14-62	816.000 €
Ahornallee 4-6	257.000 €
Igelweg 35	238.000 €
Böllenseeplatz 12a	73.000 €
Spitzwegstr. 1, 3, 5	584.000 €



neues effizientes Kunststofffenster

Klimabilanz 2025

Witterungsbedingter Mehrverbrauch – klimabereinigte Emissionen dennoch gesunken

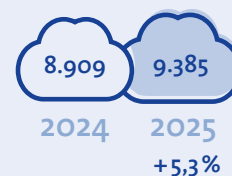


Unsere Klimabilanz für das Jahr 2025 zeigt ein differenziertes Bild. Die **klimabereinigten CO₂-Emissionen sanken von 12.188 Tonnen im Vorjahr auf 11.916 Tonnen**. Das entspricht einer Reduktion um 272 Tonnen beziehungsweise 2,2 Prozent. Damit setzt sich der langfristige Trend zur Senkung der klimabereinigten Emissionen fort – wenn auch mit einem moderateren Rückgang als in einzelnen Vorjahren. Gleichzeitig stiegen die **nicht klimabereinigten Emissionen von 8.909 auf 9.385 Tonnen CO₂**.

Der tatsächliche **Gasverbrauch lag mit 39.237.897 Kilowattstunden rund 14 Prozent über dem Vorjahreswert von 35.309.137 Kilowattstunden**.

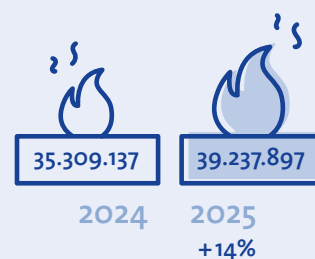
Auf den ersten Blick wirken die beiden Entwicklungen widersprüchlich. Die Erklärung: Die nicht klimabereinigte Bilanz bildet den tatsächlichen Verbrauch ab. Die klimabereinigte Bilanz rechnet den Einfluss der Witterung heraus und ermöglicht dadurch einen faireren Vergleich der Jahre.

GESAMTEMISSIONEN NICHT BEREINIGT



TATSÄCHLICHER GASVERBRAUCH

in kWh



Die Heizsaison 2025 war kälter als die vorherige Heizperiode. Eine witterungsbasierte Modellrechnung von Techem schätzt den dadurch bedingten Mehrverbrauch bundesweit auf rund 11,6 Prozent.¹ Auch Zahlen zur Gasversorgung in Deutschland zeigen für die Heizsaison einen Anstieg. Ein wesentlicher Grund sind niedrigere Durchschnittstemperaturen in den Wintermonaten. Auch die Entspannung der Lage rund um den ehemals befürchteten Gasmangel könnte eine Rolle gespielt haben.

Das erklärt den Anstieg des tatsächlichen Verbrauchs und der nicht klimabereinigten Emissionen. Die Klimabereinigung rechnet den Wittereinfluss ein: Sie berücksichtigt, dass ein kaltes Jahr mehr Heizenergie erfordert als ein mildes Jahr. So fiel der rechnerische Bereinigungsfaktor 2025 niedriger aus als 2024.

Dadurch sinken die klimabereinigten Emissionen trotz des höheren tatsächlichen Verbrauchs leicht. Der Rückgang um 2,2 Prozent ist ein Hinweis darauf, dass die energetischen Modernisierungen unserer Bestandsgebäude und andere Maßnahmen weiterhin in die richtige Richtung wirken. Trotz des höheren realen Verbrauchs zeigt sich eine leichte Senkung der klimabereinigten Emissionen – und das, obwohl die Wohn- und Nutzfläche auch im Jahr 2025 wieder gewachsen ist.

Für uns bleibt die Bilanz zugleich Ansporn und Auftrag. Investitionen in Dämmung, moderne Fenster, effiziente Heizungsanlagen und weitere technische Maßnahmen tragen dazu bei, den Energiebedarf des Bestandes langfristig zu senken. Die Klimabilanz 2025 macht deutlich: Fortschritte sind möglich, müssen aber unter wechselnden klimatischen und verbrauchsbezogenen Bedingungen jedes Jahr aufs Neue abgesichert werden.

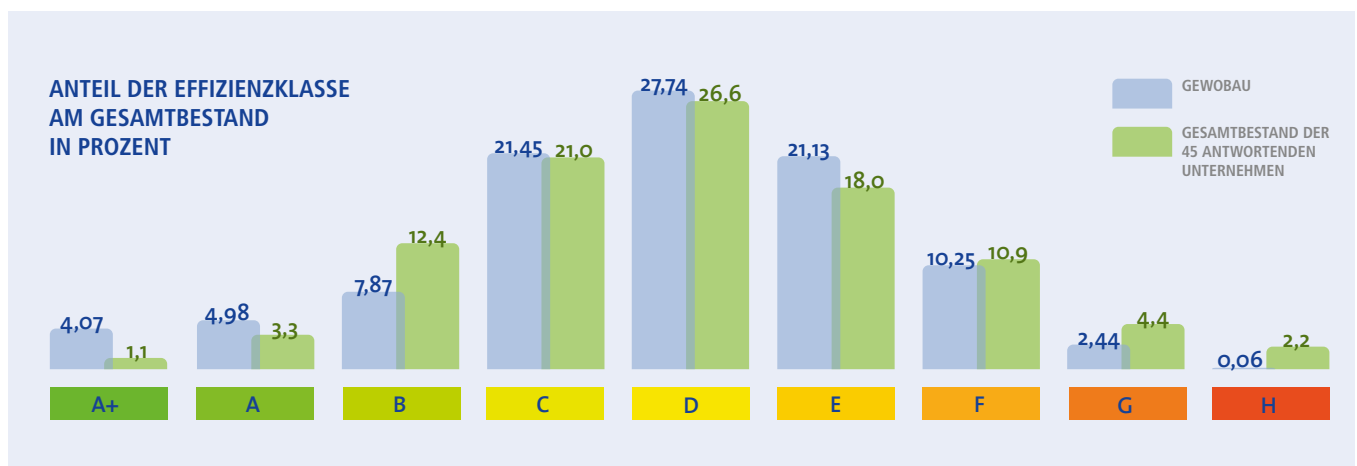
¹ Quelle: <https://www.techem.com/corp/de/news-und-medien/pressemitteilungen/Heizkostenprognose-2025>



Eins unserer Hauptziele ist es, den CO₂-Ausstoß im Bestand zu senken

Unser Bestand im Branchenvergleich

Energieeffizienzklassen machen den energetischen Zustand von Gebäuden vergleichbar. Zum 31. Dezember 2025 verteilen sich unsere Gebäude wie folgt: 9,05 Prozent auf A/A+, 7,87 Prozent auf B, 21,45 Prozent auf C, 27,74 Prozent auf D, 21,13 Prozent auf E, 10,25 Prozent auf F, 2,44 Prozent auf G und 0,06 Prozent auf H.



Für die Einordnung haben wir unsere Werte mit der bereitgestellten Auswertung der Initiative Wohnen.2050 von 45 Wohnungsunternehmen verglichen. Dabei zeigt sich ein differenziertes Bild:

- In A und A+ liegt unser Anteil mit 9,05 Prozent deutlich über dem Vergleichswert von zusammen 4,4 Prozent.
- In den Klassen C bis F liegen wir mit 38,37 Prozent insgesamt nahezu auf dem Niveau der Vergleichsunternehmen.
- Die Klassen G und H machen bei uns zusammen 2,50 Prozent aus. Im IW2050-Vergleich sind es 6,6 Prozent.
- In der Klasse E liegt unser Anteil über dem Vergleichswert. Hier und in der besonders stark vertretenen Klasse D liegt ein wichtiger Ansatzpunkt für die nächsten Modernisierungsschritte.

Der Vergleich bestätigt, dass unsere langjährigen Investitionen Wirkung zeigen. Er macht zugleich sichtbar, wo weitere Aufgaben liegen. Wir werden deshalb weiterhin vorrangig Gebäude mit hohem Energiebedarf untersuchen und geeignete technische, soziale und wirtschaftliche Lösungen entwickeln.

Die Unternehmen aus dem Datenpool der IW.2050, zu denen auch wir gehören, sind beim Thema Klimaschutz und bei energetischen Modernisierungen ambitionierter und bereits deutlich weiter als der bundesweite Durchschnitt. Das lässt vermuten, dass wir im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt noch deutlich positiver abschneiden dürften.

Energiespar-Challenge: Klimaschutz beginnt auch im Alltag

Technische Modernisierungen schaffen die Grundlage für einen niedrigen Energieverbrauch. Wie viel Energie tatsächlich benötigt wird, hängt jedoch auch vom Verhalten im Alltag ab. Deshalb starteten wir im Dezember 2025 erstmals eine Energiespar-Challenge für unsere Mieterinnen und Mieter um auch hier das Thema Nutzerverhalten voranzubringen.



Eine Stufe herunter drehen spart etwa 6 Prozent Heizenergie



2-3× am Tag lüften ist sinnvoller als Dauer-kippen

Die nahezu vergleichbaren Mehrfamilienhäuser Böcklinstraße 1 und Böcklinstraße 3 traten in einem freundschaftlichen Wettbewerb gegeneinander an. Ziel war es, den Heizenergieverbrauch allein durch bewusstes Verhalten zu senken – ohne zusätzliche technische oder bauliche Maßnahmen. Die Teilnahme war freiwillig. In beiden Gebäuden beteiligten sich mindestens 20 Prozent der Mietparteien. Alle teilnehmenden Mietparteien erhielten ein kleines Dankeschön. Die teilnehmenden Mietparteien des Gewinnerhaus werden im Jahr 2026 zusätzlich einen Einkaufsgutschein erhalten und als „Energiesparhelden 2025/26“ ausgezeichnet.

Während der Heizperiode informierten wir über den Zwischenstand und gaben einfache Tipps: kurz und kräftig lüften statt Fenster dauerhaft zu kippen, Heizkörper freihalten, Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen schließen und die Raumtemperatur bewusst einstellen.

Beide Häuser sparen Heizenergie

Die Challenge soll bis zum 30. April 2026 laufen, weshalb noch keine Ergebnisse kommuniziert werden können.

Die Heizperiode war laut der zugrunde gelegten Gradtagzahlen geringfügig kälter als die Vergleichsperiode. Dennoch zeigen bereits die Daten aus Dezember 2025 eine kleine Senkung des Heizenergieverbrauchs. Die Einsparungen lassen sich deshalb nicht durch milderes Wetter erklären. Sie zeigen: Auch kleine Veränderungen im Alltag können den Energieverbrauch messbar senken.

Die Energiespar-Challenge verbindet Klimaschutz mit Beteiligung der Mieterschaft. Sie vermittelt Wissen, schafft einen gemeinsamen Anreiz und stärkt das Bewusstsein dafür, dass jede und jeder einen Beitrag leisten kann.

Nachhaltige Mobilität im Dicken Busch

Wohnen und Mobilität gehören für uns untrennbar zusammen. Ein wichtiger Baustein für moderne Quartiere ist es daher, alternative und ressourcenschonende Mobilitätskonzepte direkt vor Ort zugänglich zu machen.



Der neue Elektro-Flitzer wird gut angenommen

Die Notwendigkeit hierfür zeigt sich besonders in dicht besiedelten Gebieten wie dem Dicken Busch II, wo eine zunehmend angespannte Parkplatzsituation und der Wunsch nach Entlastung des öffentlichen Raums innovative Lösungen sinnvoll und notwendig machen.

Die Entscheidung für unseren neuen Mobilitätsstandort ist das direkte Ergebnis eines engen Dialogs mit unseren Mieterinnen und Mietern: Eine fundierte Mieterbefragung im Vorfeld verdeutlichte eine erhebliche Nachfrage im Quartier. Rund die Hälfte der befragten Haushalte im Dicken Busch I und II signalisierte großes Interesse an flexiblen Sharing-Modellen. Auf Basis dieser klaren Rückmeldung haben wir reagiert und gemeinsam mit unserem Partner Carré Mobility das Angebot in die Tat umgesetzt.

Am stark frequentierten Einkaufszentrum (Liebigstraße/Virchowstraße) haben wir eine Carsharing-Station errichtet. Dort steht seither ein vollelektrischer Volkswagen ID.3 bereit, der flexibel per App gebucht werden kann. Unsere Mieterinnen und Mieter profitieren dabei von vergünstigten Konditionen über ein integriertes Mobilitäts-Abonnement.

Dieses Angebot wird in dem Quartier sehr gut angenommen. Es zeigt, dass moderne Infrastruktur den Verzicht auf den Erst- oder Zweitwagen erleichtern kann. Da das Fahrzeug rein elektrisch fährt und im Idealfall private Verbrenner ersetzt, leistet die Station einen wichtigen Beitrag dazu, den lokalen CO₂-Ausstoß zu minimieren und Treibhausgase indirekt einzusparen. Damit setzen wir ein klares Zeichen für weniger Autoverkehr, reduzierte Flächenversiegelung und eine gesteigerte Lebensqualität in unseren Wohnquartieren.

Nutzerverhalten im Fokus: Mit Aufklärung gemeinsam Energie sparen

Seit Jahren setzen wir konsequent auf technische und bauliche Maßnahmen, um den Energieverbrauch in unserem Gebäudebestand kontinuierlich zu senken.



Aufklärung für mehr Energieeinsparung

Durch großflächige Fassadendämmungen, den Austausch veralteter Heizungsanlagen und den Einsatz moderner Gebäudetechnik haben wir bereits wichtige Meilensteine auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz erreicht.

Die Praxis zeigt jedoch regelmäßig: Die effizienteste Technik stößt an ihre Grenzen, wenn das individuelle Nutzerverhalten nicht Schritt hält. Hohe Verbräuche in den Liegenschaften lassen sich oft auf vermeidbare Gewohnheiten im Alltag zurückführen – wie etwa das dauerhafte Kippen von Fenstern während der Heizperiode.

Neben unseren zahlreichen anderen etablierten Maßnahmen im Bereich des Nutzerverhaltens haben wir daher nun eine neue, ge-

zielte Plakatkampagne ins Leben gerufen. Unter dem Motto, dass Energie nicht buchstäblich zum Fenster herausfliegen darf, klärt die Aktion visuell und leicht verständlich über die Folgen von falsch verstandenem Lüften auf. Dauerhaft gekippte Fenster verschwenden nicht nur wertvolle Heizwärme, sondern kühlen auch die umliegenden Wände aus, was das Risiko für Schimmelbildung drastisch erhöht.

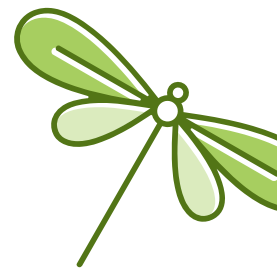
Mit diesem neuen Baustein schließen wir die Lücke zwischen baulicher Effizienz und menschlichem Handeln. Nur durch das Zusammenspiel von moderner Infrastruktur und einem bewussten Nutzerverhalten lassen sich unsere ambitionierten Klimaziele nachhaltig und gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern erreichen.



EFFEKTIVER UMWELTSCHUTZ



Grüne Quartiere sind mehr als schöne Außenanlagen. Mit klimaresistenten Bäumen, naturnahen Lebensräumen und dem Engagement unserer Mieterinnen und Mieter fördern wir Biodiversität, Klimaanpassung und Lebensqualität – für eine lebenswerte Zukunft in unseren Quartieren.



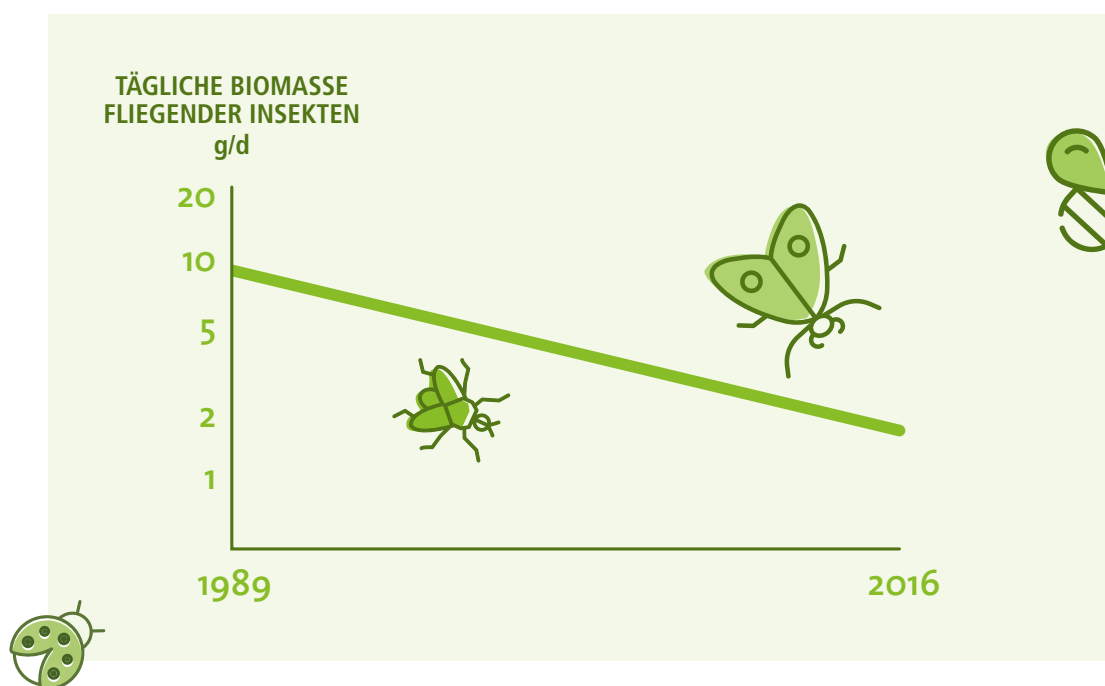
Mehr Biodiversität und lebenswerte Quartiere

Der Rückgang der Insektenvielfalt zählt zu den großen ökologischen Herausforderungen unserer Zeit. Aktuelle Forschungsergebnisse zeigen, dass der Verlust an Artenvielfalt in intensiv genutzten Landschaften teils gravierender ist als bislang angenommen; zugleich hat der NABU in verschiedenen Auswertungen auf den deutlichen Rückgang von Insektenbeständen und dessen Folgen für Ökosysteme hingewiesen. Insekten übernehmen zentrale Funktionen: Sie bestäuben Pflanzen, dienen als Nahrungsgrundlage für viele Vogel- und Tierarten und tragen zur Stabilität natürlicher Kreisläufe bei.

Bereits frühere Langzeitstudien in Deutschland dokumentierten einen Rückgang der Biomasse fliegender Insekten von mehr als 75 % innerhalb von 27 Jahren.¹

¹ <https://www.uni-wuerzburg.de/en/news-and-events/news/detail/news/weather-insect-decline>

¹ Studie aus Krefeld (2017): <https://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0185809>



Der entscheidende Faktor ist, laut einer aktuell im Nature erschienenen Studie, das vollständige Verschwinden von Arten aus den Lebensgemeinschaften.² Forscherinnen und Forscher sehen deshalb die Schaffung neuer Lebensräume und Blühflächen als wichtigen Beitrag zum Schutz der Artenvielfalt.

² <https://www.nature.com/articles/s41559-025-02909-y>

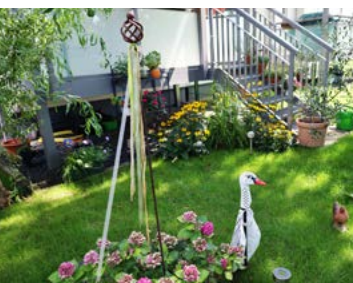
Für uns ist dies ein wichtiger Ansporn, ökologische Verantwortung direkt in den Quartieren umzusetzen, denn Nachhaltigkeit endet für uns nicht bei energetischen Sanierungen oder der Reduzierung von CO₂-Emissionen. Ebenso wichtig ist die ökologische Gestaltung unserer Quartiere für das Klima, die Artenvielfalt und die Lebensqualität unserer Mieterschaft. Im Jahr 2025 haben wir deshalb zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, um unsere Außenanlagen klimaresistenter, naturnäher und lebenswerter zu gestalten.

Dabei verfolgen wir konsequent das Ziel, ökologische Verantwortung mit einem attraktiven Wohnumfeld zu verbinden. Neue Grünflächen, klimaangepasste Bäume, naturnahe Spielräume und gemeinschaftlich nutzbare Gartenangebote leisten einen wichtigen Beitrag zu resilienten Quartieren in Zeiten zunehmender Hitzeperioden und Starkregenereignisse.

Siegerinnen und Sieger der
Mietergartenprämierung 2025
(Mietergärten und Vorgärten)



Mietergartenprämierung: Eine blühende Tradition lebt weiter



Prämierte Mietergärten

Die Gestaltung und Pflege von Mietergärten leistet einen wertvollen Beitrag zu attraktiven Wohnquartieren. Mit viel Engagement, Kreativität und Liebe zum Detail schaffen unsere Mieterinnen und Mieter grüne Oasen, die nicht nur das Wohnumfeld verschönern, sondern auch Lebensräume für Insekten und andere Tiere bieten sowie das Mikroklima positiv beeinflussen. Um dieses Engagement zu fördern und zu würdigen, veranstalteten wir im Jahr 2025 erneut die traditionelle Mietergartenprämierung.

Alle Mieterinnen und Mieter mit einem Mietergarten waren eingeladen, am Wettbewerb teilzunehmen. Als Anerkennung für ihr Engagement erhielten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einen Gutschein der Gärtnerei Schneider. Insgesamt nutzten 291 von 735 Gartenbesitzerinnen und Gartenbesitzern diese Möglichkeit und stellten ihre Gärten zur Bewertung vor.

Im Anschluss besichtigte eine Jury, bestehend aus Geschäftsführer Torsten Regenstein, Kerstin Schulz sowie Jörg Gundert aus dem Bereich Grünpflege und Außenanlagen, die

eingereichten Gärten. Bewertet wurden insbesondere die Pflege der Anlagen, die gestalterische Qualität sowie die Vielfalt der Bepflanzung. Aus den zahlreichen Bewerbungen wurden schließlich 16 Mietergärten und sechs Vorgärten für die Endauswahl nominiert.

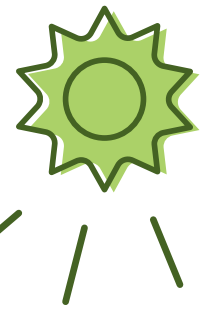
Die feierliche Preisverleihung fand in der Rüsselsheimer Festung statt. In ihrer Ansprache würdigte Anke Luciano, Prokuristin und Leiterin der Abteilung Wohnungswirtschaft, die Bedeutung der gepflegten Gärten für die Wohnquartiere der gewobau. Mit ihrem Einsatz für Pflanzen- und Insektenvielfalt leisten die Mieterinnen und Mieter über das gesamte Jahr hinweg einen wichtigen Beitrag zu einer lebendigen und naturnahen Umgebung.

Auch Geschäftsführer Torsten Regenstein hob das Engagement der Teilnehmerinnen und Teilnehmer hervor. Besonders beeindruckend sei die Leidenschaft vieler langjähriger und älterer Mieterinnen und Mieter, die mit großem Einsatz ihre Gärten pflegen und dadurch nicht nur das Wohnumfeld aufwerten, sondern auch den Zusammenhalt in den Hausgemeinschaften stärken.



Prämierte Vorgärten





Mit Spaß und Freude pflanzten die Kinder der Goetheschule etwa 600 Blumenzwiebeln

Pflanzung von Blumenzwiebeln – Gemeinsam für ein blühendes Quartier

Bereits im Herbst 2025 wurden die Weichen für ein farbenfrohes Frühjahr in der Georg-Treber-Straße gestellt. Gemeinsam mit 20 Schülerinnen und Schülern der Goetheschule pflanzten wir insgesamt 600 Blumenzwiebeln. Die Zwiebeln stammten aus einer Rettungsaktion* und konnten durch die gemeinsame Pflanzung sinnvoll weiterverwendet werden. Gleichzeitig entstanden neue Blühflächen, die im Frühjahr nicht nur das Wohnumfeld verschönern, sondern auch einen wertvollen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leisten.

In die vorbereiteten Pflanzflächen wurden 200 Tulpen, 200 Narzissen, 100 Krokusse sowie 100 Traubenhyazinthen eingesetzt. Die verschiedenen Arten sorgen für eine abwechslungsreiche Blüte über mehrere Wochen hinweg und bieten insbesondere früh fliegenden Insekten eine wichtige Nahrungsquelle nach den Wintermonaten.

Die Pflanzaktion wurde von Kristina Reis aus dem Sozialen Management organisiert. Die fachliche Vorbereitung und Begleitung übernahm Jörg Gundert aus dem Bereich Grünpflege und Außenanlagen, der die Pflanzstellen vorbereitete und die Kinder beim Einsetzen der Blumenzwiebeln unterstützte. Bereits im Vorfeld hatten sich die Schülerinnen und Schüler im Unterricht mit den Themen Blumenzwiebeln, Jahreszeiten und Pflanzenwachstum beschäftigt und erhielten ergänzende Lernmaterialien zur Vertiefung.

Neben dem ökologischen Nutzen stand auch das gemeinsame Naturerlebnis im Mittelpunkt der Aktion. Die Kinder konnten aktiv mitgestalten und erleben, wie durch eigenes Engagement neue Lebensräume entstehen. Gleichzeitig wurde das Bewusstsein für die Bedeutung von Pflanzen und Artenvielfalt im städtischen Raum gestärkt.

Die neu angelegten Blühflächen entfalten ihre volle Wirkung zwar erst im Frühjahr 2026, leisten aber bereits heute einen Beitrag zur nachhaltigen Aufwertung des Wohnumfeldes. Sie schaffen zusätzliche Nahrungsangebote für Insekten, bringen Farbe in die Quartiere und erhöhen die Aufenthaltsqualität für unsere Mieterinnen und Mieter sowie Besucherinnen und Besucher.

*Über speziell eingerichtete Sammelbehälter konnten Mieterinnen und Mieter zuvor verblühte Zwiebelpflanzen abgeben, die sonst entsorgt worden wären.



Mit fachlicher Begleitung von Jörg Gundert aus dem Bereich Grünpflege



Tiny Forests: Kleine Wälder mit großer Wirkung

Nach den positiven Erfahrungen der ersten beiden urbanen Miniwälder wurde das Konzept der Tiny Forests auch 2025 konsequent weiterentwickelt. In der Spitzwegstraße entstand auf einer bislang wenig genutzten Außenfläche ein weiterer klimaresilienter Miniwald, der langfristig zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität beiträgt.

Gemeinsam mit dem Verein MIYA forest e.V. wurde der neue Tiny Forest an zwei Pflanztagen realisiert. Auf einer Fläche von rund 425 Quadratmetern pflanzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gewobau, engagierte Anwohnerinnen und Anwohner sowie zahlreiche Unterstützerinnen und Unterstützer insgesamt rund 1.275 heimische Bäume und



Unser Tiny Forest vom letzten Jahr wird grüner

Sträucher. Die Pflanzung erfolgte nach der bewährten Miyawaki-Methode, bei der unterschiedliche heimische Gehölze besonders dicht gesetzt werden. Dadurch entstehen naturnahe, widerstandsfähige und schnell wachsende Miniwälder, die langfristig CO₂ speichern, Regenwasser besser aufnehmen und urbane Hitzeinseln reduzieren können.



Junge Helfer ganz groß und fleißig



Aus der Vogelperspektive wird die Dimension des neuen Tiny Forests in der Spitzwegstraße sichtbar



Auch Torsten Regenstern (Geschäftsführer der gewobau) packte mit an

Besonders erfreulich war die Beteiligung von rund 60 Schülerinnen und Schülern der Albrecht-Dürer-Schule, die mit großer Begeisterung ihre eigenen kleinen Bäumchen pflanzten. Die Aktion verdeutlicht, wie Umweltbildung und aktiver Klimaschutz miteinander verbunden werden können und bereits junge Menschen für ökologische Themen sensibilisieren.

Schon in den kommenden Monaten wird der neue Tiny Forest seine Wachstumsphase beginnen und Lebensraum für zahlreiche Insekten und Vögel schaffen. Gleichzeitig entsteht ein weiterer grüner Baustein für klimaangepasste und lebenswerte Quartiere in Rüsselsheim.

Neben der ökologischen Wirkung stärkt das Projekt zugleich das Gemeinschaftsgefühl im Quartier. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Kinder, Nachbarschaft und Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartner arbeiteten Hand in Hand, um gemeinsam ein neues Stück Stadtnatur entstehen zu lassen. Unterstützt wurde das Projekt durch die MVV Stiftung Zukunft, die damit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Rüsselsheim leistet.



Zahlreiche Helferinnen und Helfer engagierten sich an zwei Pflanztagen





Zukunftsbäume – ein grünes Erbe für kommende Generationen

Bäume der Zukunft

Neben neuen Pflanzprojekten spielt auch die gezielte Auswahl klimaresistenter Gehölze eine immer größere Rolle in der Außenanlagen-gestaltung der gewobau. Im Rahmen der laufenden Pflege und Erneue-rung von Grünflächen wurden auch im Jahr 2025 verstärkt sogenannte „Zukunftsbäume“ gepflanzt.

Diese Baumarten zeichnen sich insbesondere durch ihre hohe Toleranz gegenüber Trockenstress, Hitze und schwierigen Standortbedingungen aus – Anforderungen, die angesichts des Klimawandels zunehmend an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig achtet die gewobau auf Winterhärte, eine gute Anpassungsfähigkeit an beengte Wurzelräume sowie auf den ökologischen Mehrwert für Insekten und Vögel.

Zu den im Jahr 2025 gepflanzten Baumarten gehören unter anderem die *Ulmus lobel*, *Magnolia kobus*, *Acer buergerianum* sowie *Gleditsia triacanthos* „Skyline“. Die Auswahl erfolgt auf Grundlage klimaresili-enter Baumartenempfehlungen und unterstützt langfristig die ökolo-gische Stabilität der Quartiere.



Junge Obstbäume bereichern die essbaren Quartiere und machen Nachhaltigkeit erlebbar

Essbare Quartiere: Nachhaltigkeit zum Anfassen

Nachhaltigkeit sichtbar und erlebbar zu machen, bleibt ein wichtiger Bestandteil unserer Quartiersentwicklungen. Mit den im Vorjahr ge-starteten Genuss-Gärten wurde das Konzept der „Essbaren Quartiere“ im Jahr 2025 weiterentwickelt. Ziel ist es, ökologische Vielfalt zu fördern und gleichzeitig einen praktischen Mehrwert für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen.

In verschiedenen Außenanlagen wachsen mittlerweile junge Obstbäume sowie Beerensträucher, die langfristig das Wohnumfeld bereichern und naturnahe Begegnungsorte entstehen lassen. Die gezielte Begrü-nung trägt dazu bei, die Aufenthaltsqualität in den Quartieren zu er-höhen, Biodiversität zu fördern und die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden abzumildern.

Ein besonderes Highlight war die Pflanzung weiterer Obstbäume ge-meinsam mit Kindern, wodurch Umweltbildung und nachhaltiges Handeln bereits früh praktisch erfahrbar werden. Perspektivisch ent-stehen so Quartiere, in denen naturnahes Wohnen, Artenvielfalt und gemeinschaftliche Nutzung von Grünflächen sinnvoll miteinander ver-bunden werden.

Grüne Inseln für mehr Aufenthaltsqualität

Neben neuen Pflanzprojekten investierten wir 2025 weiterhin in die ökologische Aufwertung unserer Außenanlagen. Neu gestaltete Grünflächen und Aufenthaltsbereiche an verschiedenen Standorten zeigen, wie attraktive Quartiere und nachhaltige Stadtentwicklung Hand in Hand gehen können.

Durch neue Bepflanzungen mit Stauden, Sträuchern und Bäumen entstanden kleine „grüne Inseln“, die das Mikroklima verbessern, Versiegelung reduzieren und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität erhöhen. Besonders in verdichteten Wohnquartieren leisten solche naturnah gestalteten Bereiche einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes.



Mehr Grün für lebenswerte und attraktive Quartiere

Naturerlebnis für Kinder: Spielräume nachhaltig gestalten

Auch bei der Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsflächen verfolgen wir einen naturnahen Ansatz. Im Bereich der Höngenstraße wurde eine neue Spielanlage geschaffen, die ökologische Aspekte mit Bewegungs- und Begegnungsangeboten verbindet.

Durch den Einsatz natürlicher Materialien wie Holz und die Integration von Grünflächen entstand ein Umfeld, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und gleichzeitig biologische Vielfalt fördert. Unterschiedliche Spielangebote für verschiedene Altersgruppen schaffen Raum für gemeinsames Spielen und stärken die Aufenthaltsqualität im Quartier.

Die Investition in naturnahe Spielräume zeigt: Nachhaltigkeit bedeutet für uns nicht nur Umwelt- und Klimaschutz, sondern auch die Schaffung lebenswerter Räume für Menschen aller Generationen.



Bewegung, Begegnung und Naturerlebnis kombiniert



SOZIALES ENGAGEMENT

Soziales Engagement bedeutet für uns, über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus Verantwortung zu übernehmen. Mit verlässlicher Unterstützung, gelebter Nachbarschaft, vielfältigen Begegnungsangeboten und starken Partnerschaften fördern wir Teilhabe, Zusammenhalt und Lebensqualität – in unseren Quartieren und auch darüber hinaus.

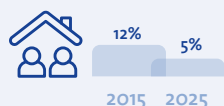
Ein lebenswertes Zuhause entsteht nicht allein durch die eigene Wohnung. Entscheidend sind auch ein gutes Wohnumfeld, verlässliche Ansprechpartner und ein nachbarschaftliches Miteinander.

Die Mieterzufriedenheitsanalyse 2025 zeigt, dass wir in diesen Bereichen auf einer guten Grundlage aufbauen können: 73 Prozent der Befragten sind mit der gewobau insgesamt zufrieden, knapp 80 Prozent würden das Unternehmen uneingeschränkt weiterempfehlen. Besonders positiv wird der Service bewertet, der mit einem Zufriedenheitsindex von 71,6 den besten Wert der untersuchten Bereiche erreicht. Auch die Erreichbarkeit, die Freundlichkeit und die Zuverlässigkeit der Mitarbeitenden werden von vielen Mieterinnen und Mietern positiv wahrgenommen.

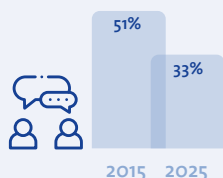
Auch das Wohnumfeld bietet wichtige Stärken: Grünflächen und Spielplätze werden positiv bewertet, ebenso die Infrastruktur in den Quartieren. Darüber hinaus bewerten viele Befragte ihre Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sowie das direkte nachbarschaftliche Umfeld grundsätzlich positiv. Diese Ergebnisse zeigen, dass die gewobau Quartiere bereits heute Orte sind, an denen sich Menschen zuhause fühlen und in denen gute Voraussetzungen für Begegnung und Gemeinschaft bestehen.

Gleichzeitig macht die Befragung deutlich, dass nachbarschaftlicher Zusammenhalt nicht selbstverständlich ist. Nachbarschaften werden zunehmend anonymer wahrgenommen; zugleich besteht bei vielen Mieterinnen und Mietern der Wunsch nach sozialer Vernetzung und die Bereitschaft, sich im Wohnumfeld selbst zu engagieren. Genau hier setzt das soziale Engagement der gewobau an: Mit Veranstaltungen, generationsübergreifenden Angeboten, Bildungsformaten, persönlicher Betreuung und starken Kooperationen schaffen wir Gelegenheiten, miteinander ins Gespräch zu kommen, sich einzubringen und das Quartier gemeinsam zu gestalten.

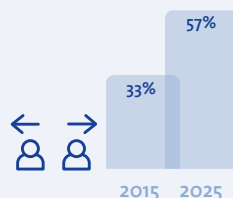
Im Jahr 2025 reichten diese Angebote von Nachbarschaftsfesten und Aktivitäten für Kinder über Begegnungen zwischen Jung und Alt bis hin zu Informationsveranstaltungen und mobilen Serviceangeboten direkt vor Ort. Sie stärken das Gemeinschaftsgefühl, fördern Teilhabe und tragen dazu bei, dass aus Wohnanlagen lebendige Quartiere werden.



MAN TRIFFT SICH & BESUCHT SICH AUCH MAL



MAN GRÜßT SICH & UNTERHÄLT SICH AUF DER STRASSE/IM TREPPENHAUS



MAN GRÜßT SICH & GEHT SEINES WEGES



MAN KENNT SICH NICHT & GRÜßT SICH NICHT

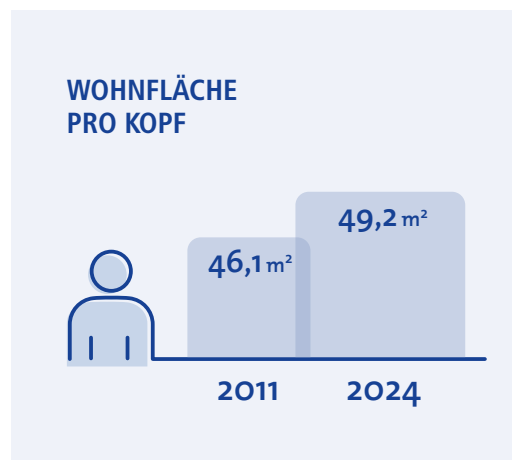
Weniger persönliche Begegnungen sind Ausdruck eines gesamtgesellschaftlichen Wandels, den die Corona-Pandemie zusätzlich verstärkt hat. Umso wichtiger sind Orte und Angebote, die Begegnung, Vertrauen und Zusammenhalt fördern. Mehr dazu ab Seite 50.

Wohnraummanager: Wohnraum bedarfsgerecht nutzen

Bezahlbarer Wohnraum gehört zu den großen gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Gleichzeitig steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland seit Jahrzehnten kontinuierlich an. **Zwischen 2011 und 2024 erhöhte sich die Wohnfläche pro Kopf von 46,1 auf 49,2 Quadratmeter.**¹ Besonders ältere Menschen leben häufig allein in Wohnungen, die ursprünglich für Familien gedacht waren. Während Familien vielerorts dringend größere Wohnungen suchen, bleiben diese Flächen oftmals langfristig von nur einer oder zwei Personen bewohnt.

¹ Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltzustand-trends/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche>

² Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/flaechensparend-wohnen>



Ein Wohnungswechsel schafft neue Perspektiven

Vor diesem Hintergrund haben wir bereits 2024 das Programm „Wohnraummanager“ eingeführt. Ziel ist es, Mieterinnen und Mieter bei einem freiwilligen Wechsel in eine bedarfsgerechtere Wohnung zu unterstützen. Wer innerhalb des gewobau Bestandes in eine kleinere Wohnung umzieht, erhält für zwei Jahre den bisherigen Quadratmeterpreis. Dadurch wird ein Wohnungswechsel finanziell attraktiver und gleichzeitig der Aufwand für die Betroffenen reduziert.

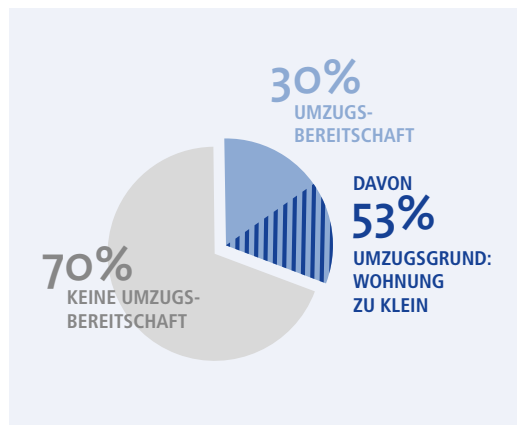
Das Programm folgt dem Gedanken der Wohnraumsuffizienz: Vorhandener Wohnraum soll möglichst effizient genutzt werden, bevor zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss. Studien des Umweltbundesamtes zeigen, dass eine Reduzierung der Wohnfläche pro Person nicht nur dazu beitragen kann, den Wohnungsmarkt zu entlasten, sondern auch Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen zu senken.² Jede Wohnung, die bedarfsgerecht genutzt wird, leistet damit einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Entwicklung des Gebäudebestands.

Die positive Entwicklung der vergangenen zwei Jahre zeigt, dass das Angebot auf großes Interesse stößt. Nach **drei erfolgreich begleiteten Umzügen im Jahr 2024** konnten im Berichtsjahr **2025 bereits 21 Wohnungswechsel** realisiert werden. Dadurch wurden größere Wohnungen für Familien verfügbar, während ältere oder alleinstehende Mieterinnen und Mieter von einer Wohnsituation profitieren, die besser zu ihrer aktuellen Lebensphase passt.



WOHNRAUM-MANAGER

Die Ergebnisse der Mieterbefragung 2025 bestätigen den Bedarf an flexiblen Wohnangeboten innerhalb unseres Bestandes. Ein Teil der befragten Mieterinnen und Mieter kann sich grundsätzlich einen Wohnungswechsel vorstellen – insbesondere, wenn sich die Wohnsituation besser an die aktuelle Lebensphase anpassen lässt. Der Wohnraummanager setzt genau an diesem Punkt an und unterstützt dabei, passende Wohnlösungen innerhalb der gewobau zu finden. Durch die persönliche Beratung können Wünsche frühzeitig aufgenommen und geeignete Angebote gezielt vermittelt werden.



Der Wohnraummanager verfolgt dabei bewusst keine wirtschaftlichen Ziele. Vielmehr versteht die gewobau das Programm als Beitrag zu einer verantwortungsvollen Nutzung vorhandener Ressourcen und zur Entspannung des angespannten Wohnungsmarktes in der Region. Das Angebot verbindet soziale Verantwortung mit Nachhaltigkeitsaspekten und zeigt, wie innovative Lösungen im Bestand einen Beitrag zur Bewältigung aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen leisten können.

gestartet:
2024

Preisgarantie:
Bisheriger Quadratmeterpreis bleibt
für 2 Jahre erhalten

Umzugshilfe:
Unterstützung bei Umzügen durch
Umzugsfachfirmen



ZIELE



Suffizienz

keine wirtschaftlichen Absichten

**bessere Aufteilung
vorhandener Wohnfläche**

**verantwortungsvolle Nutzung
vorhandener Ressourcen**

**Reduktion des Drucks
auf dem Wohnungsmarkt**

**Verbesserung der Wohnsituation
der Mieterinnen & Mieter**

Reduktion des Bedarfs an Neubau



Unterstützung im Alltag – individuell und verlässlich

Wenn sich Lebenssituationen verändern, sind individuelle Lösungen gefragt. Mit Beratung und praktischen Unterstützungsangeboten begleiten wir unsere Mieterinnen und Mieter zuverlässig im Alltag.



Persönliche Beratung direkt in den Wohnquartieren

Das gewobauMobil ist mit einem mobilen EDV-Arbeitsplatz ausgestattet. Dadurch konnten viele Fragen unmittelbar vor Ort geklärt werden. Neben klassischen Mieterangelegenheiten standen auch Themen wie Energiesparen, Nachbarschaft und Verbesserungen im Wohnumfeld im Mittelpunkt.

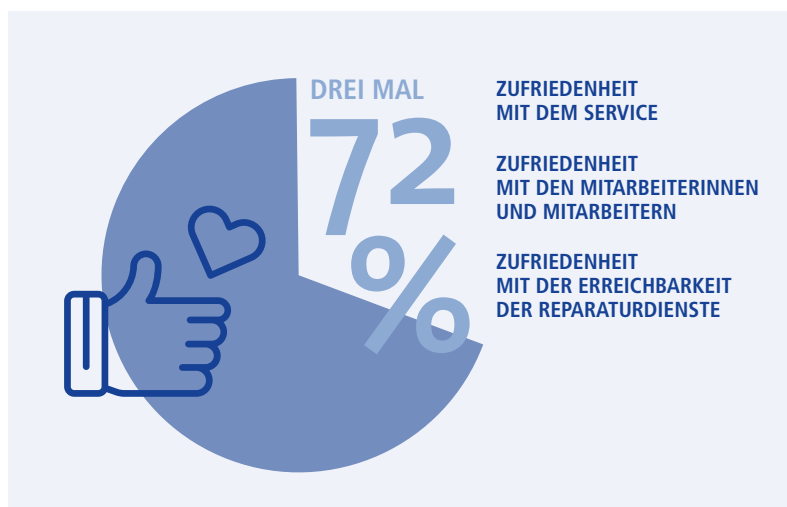
Die Mieterbefragung 2025 bestätigt, wie wichtig persönliche Erreichbarkeit für die Zufriedenheit unserer Mieterschaft ist. Das gewobauMobil ergänzt deshalb unsere bestehenden Serviceangebote und bringt Beratung direkt in die Quartiere. So können Anliegen unkompliziert besprochen und häufig bereits vor Ort gelöst werden.

Neben der Klärung individueller Fragen bietet das gewobauMobil auch Raum für Anregungen und Ideen aus der Nachbarschaft. Der direkte Austausch hilft uns dabei, die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter besser zu verstehen und unsere Dienstleistungen kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Service vor Ort: Das gewobauMobil

Persönliche Erreichbarkeit bleibt ein wichtiger Baustein guter Mieterbetreuung. Mit dem gewobauMobil waren wir ab April 2025 wieder direkt in den Wohnbezirken unterwegs.

Zwischen April und Juli fanden insgesamt 17 Termine in verschiedenen Wohnvierteln statt. Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuer sowie technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kamen direkt zu den Mieterinnen und Mietern, um Anliegen rund um Wohnung und Wohnumfeld persönlich zu besprechen.



gewobauMobil 2025

- 17 Termine zwischen April und Juli
- vor Ort in verschiedenen Wohnquartieren
- persönliche Beratung durch Kundenbetreuung und Technik
- direkte Hilfe bei Fragen rund ums Wohnen und Wohnumfeld



Wohnraumanpassungen für mehr Selbstständigkeit

Mit gesundheitlichen Einschränkungen verändern sich die Anforderungen an die eigene Wohnung. Unsere Wohnraumanpassungsberatung unterstützt Mieterinnen und Mieter dabei, individuelle Lösungen zu finden, damit sie möglichst lange selbstständig im gewohnten Umfeld leben können. Je nach Bedarf reichen diese von kleineren Anpassungen bis hin zu umfassenden Badmodernisierungen.

Ausquartierungen während Modernisierungen

Nicht alle Modernisierungsmaßnahmen lassen sich im bewohnten Zustand durchführen. Deshalb organisiert die gewobau bei Bedarf eine vorübergehende Unterbringung der betroffenen Mietparteien. Während der Bauzeit begleiten wir unsere Mieterinnen und Mieter persönlich und sorgen dafür, dass individuelle Lösungen gefunden werden und die Belastungen möglichst gering bleiben.

Treppensteiger-Service bei Aufzugsausfällen

Längere Aufzugsausfälle stellen insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen eine große Herausforderung dar. Mit unserem Treppensteiger-Service unterstützen wir Betroffene dabei, ihre Wohnung weiterhin sicher zu erreichen und ihre Mobilität im Alltag zu erhalten.



Persönliche Beratung für individuelle Wohnraumanpassungen

32

Erstberatungen zur Wohnraumanpassung

- 15** Empfehlungen für Teil- oder Vollbadmodernisierungen
- 17** kleinere Wohnraumanpassungen, z.B. Haltegriffe, Rampen oder WC-Erhöhen
- 7** Bäder im Jahr 2025 barrierearm umgebaut

31

Ausquartierungen während Modernisierungen

- 31** Mietparteien mit insgesamt **101** Personen wurden 2025 während der Strangmodernisierung vorübergehend untergebracht.

62

Einsätze des Treppensteiger-Services

- 62** Einsätze unterstützten mobilitätseingeschränkte Mieterinnen und Mieter bei längeren Aufzugsausfällen und sicherten ihre Mobilität im Alltag.



Gemeinsam im Quartier

Die Mieterbefragung zeigt deutlich, dass viele Menschen den Wunsch nach mehr Begegnung und nachbarschaftlichem Austausch haben. Gleichzeitig besteht eine hohe Bereitschaft, sich selbst aktiv einzubringen. Diese Entwicklung greift die gewobau gemeinsam mit zahlreichen Partnern durch vielfältige Quartiersveranstaltungen auf.

Nachbarschaftsfest im Berliner Viertel

Ein lebendiges Quartier lebt von Menschen, die sich begegnen. Auch 2025 lud der Arbeitskreis „Gemeinsam im Quartier“ zum Nachbarschaftsfest im Berliner Viertel ein. Erstmals fand das Fest auf dem Schulhof der Goetheschule statt und bot dadurch besonders viel Raum für Begegnung, Spiel und gemeinsame Aktivitäten.

Zahlreiche Akteure aus dem Quartier beteiligten sich an der Gestaltung des Festes, darunter die gewobau, Q19, SPV, die Goetheschule, die Freiwillige Feuerwehr, die Polizei, die Wicherngemeinde, die Caritas, Auszeit e.V., der Kinderschutzbund, die Stadt Rüsselsheim und das Haus der Senioren.

Mit XXL-Memory, Bastelstationen, Glücksrad, Grillstation, Wasserspielen und weiteren Angeboten entstand ein buntes Programm für Kinder, Familien und ältere Menschen. Die starke Beteiligung zeigte, wie groß das Interesse an gemeinschaftlichen Angeboten im Quartier ist.



Mitmachangebote sorgen für Spaß



Lebendiger Adventskalender in der Paul-Hessemer-Straße

Eine besondere Tradition ist der „Lebendige Adventskalender“ in der Seniorenwohnanlage Paul-Hessemer-Straße 14. Bereits zum dreizehnten Mal wurde diese Aktion fortgesetzt. Am 3. Dezember öffnete die gewobau ein Türchen, das von den Kindern der Bastelwerkstatt gemeinsam mit Kristina Reis vom Sozialen Management liebevoll gestaltetet wurde.

Die Fenster der Wohnanlage erstrahlten dank selbst gebastelter Sterne in bunten Farben. 40 Kinder der Schillerschule sorgten mit Weihnachtsliedern für eine festliche Atmosphäre. Die Außenanlage war stimmungsvoll geschmückt und brachte vorweihnachtliche Stimmung in das Quartier.

Nach dem musikalischen Programm kamen Bewohnerinnen und Bewohner, Nachbarinnen und Nachbarn sowie Gäste bei Getränken, Würstchen, Brötchen und Gebäck zusammen. So wurde aus einer Adventsaktion ein Ort der Begegnung für die gesamte Nachbarschaft.



Etwas für die Ohren und für die Augen



Nachbarschaftsfest im Quartier auf dem Böllenseeplatz

Auch auf dem Böllenseeplatz wurde 2025 wieder gemeinsam gefeiert. Der Verein Auszeit e.V. organisierte das Nachbarschaftsfest unter dem Motto „Gemeinsam im Quartier“. Neben dem Nachbarschafts- und Familienzentrum waren unter anderem die Martinsgemeinde, die Schillerschule, der Ausländerbeirat, Carré Mobility, der Kinderschutzbund, der VfR Rüsselsheim sowie die Wohnungsunternehmen gewobau, Nassauische Heimstätte und Bauverein beteiligt.

Rund 250 Besucherinnen und Besucher kamen zusammen, um miteinander zu feiern, sich kennenzulernen und das Quartier gemeinsam zu erleben. Für Kinder gab es zahlreiche Aktionen wie ein Kinderkarussell, eine Hüpfburg, Wurfspiele, Glitzertattoos und eine Memorywand. DJ Chico Fernandes sorgte für musikalische Unterhaltung, während Kaffee, Kuchen, Gegrilltes und kalte Getränke das Fest kulinarisch begleiteten.

Das Nachbarschaftsfest war auch in diesem Jahr ein gelungener Treffpunkt für Jung und Alt und zeigte, wie wichtig gemeinsame Veranstaltungen für den Zusammenhalt in den Quartieren sind.



Spiel und Bewegung machten das Fest besonders für Kinder zu einem Erlebnis



Generationen verbinden

Kinder und Seniorinnen und Senioren zusammenzubringen, stärkt den Zusammenhalt. Gemeinsame Erlebnisse schaffen Begegnungen und machen Nachbarschaft erlebbar.



Selbstgebastelte farbenfrohe Osterdekorationen

Fröhliche Osterzeit

In der Seniorenwohnanlage Gutenbergstraße trafen sich Kinder der Bastelwerkstatt mit Seniorinnen, um gemeinsam fröhliche Osterdekorationen zu gestalten.

Höhepunkt war eine Körbchensuche mit kleinen Leckereien. In weiteren Wohnanlagen sorgten Osterfeiern mit Bewegungsangeboten, organisiert vom GPR Pflegedienst, für Freude und Begegnung. Unterstützt von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entstand eine herzliche Atmosphäre, die zeigte, wie bereichernd gemeinsame Aktivitäten von Jung und Alt sein können.

Kürbisbemalung in der Bastelwerkstatt

Am 24. Oktober 2025 kamen Kinder der Bastelwerkstatt und einige Seniorinnen und Senioren zusammen, um Kürbisse zu gestalten. Mit Acrylfarben wurden die Kürbisse mit bunten und gruseligen Gesichtern bemalt.

Im Anschluss gab es eine Kürbissuppe von Dagmar Prozeller. Die gemeinsame Aktion sorgte für viel Freude, Lachen und Austausch zwischen den Generationen. Solche Nachmittage zeigen, wie einfach Begegnung entstehen kann, wenn Menschen gemeinsam kreativ werden.



Jung und Alt vereint



Durch Backen entsteht Begegnung zwischen den Generationen

Gemeinsam Plätzchen backen

Am 21. November 2025 trafen sich Kinder der Bastelwerkstatt und Seniorinnen und Senioren erneut, um gemeinsam Plätzchen zu backen. Alle waren mit viel Freude dabei, den Teig auszurollen, Plätzchen auszustechen, einzustreichen und anschließend bunt zu verzieren.

Später wurden die frisch gebackenen Plätzchen bei Kaffee gemeinsam probiert. Für viele Teilnehmende war der Nachmittag eine willkommene Gelegenheit, aus dem Alltag herauszukommen und in geselliger Runde etwas gemeinsam zu erleben. Die Aktion machte deutlich, wie wichtig solche Begegnungen gegen Einsamkeit und für ein lebendiges Miteinander sind.



Aktiv und gesund im Alter

Bewegung und persönliche Begegnungen tragen zur Lebensqualität und zur Gesundheit im Alter bei. Mit vielfältigen Angeboten fördern wir Aktivität und soziale Teilhabe.

Sommergrillen als feste Tradition

Auch im Jahr 2025 veranstaltete die gewobau wieder ihre jährlichen Grillfeiern in den Seniorenwohnanlagen. Bei Essen, Getränken und geselligem Beisammensein boten die Veranstaltungen Gelegenheit, miteinander ins Gespräch zu kommen und bestehende Kontakte zu pflegen.

Die Feiern waren sehr gut besucht und wurden von den Mieterinnen und Mietern mit großer Freude angenommen. Sie erlebten nicht nur gemütliche Stunden, sondern auch persönliche Begegnungen zwischen Mieterschaft und gewobau.



Gesellige Atmosphäre durch Grillen



Stimmungsvoller Jahresabschluss

Weihnachtsfeiern als Jahresabschluss

Die Weihnachtsfeiern in den Seniorenwohnanlagen bildeten auch 2025 den traditionellen Abschluss des Jahres mit dem Sozialen Management. Neben einem gemeinsamen Mittagessen erhielten die Mieterinnen und Mieter eine Duftseife als eine kleine Aufmerksamkeit. Auch bei diesen Feierlichkeiten waren die Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuer sowie die technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der jeweiligen Gebiete präsent und zeigten, wie wertvoll regelmäßige Begegnungsformate für das Miteinander in den Seniorenwohnanlagen sind.

Kinonachmittag in der Stadthalle

Am 6. November 2025 organisierten das Quartiersmanagement Berliner Viertel und Kristina Reis vom Sozialen Management der gewobau einen Kinonachmittag in der Stadthalle. Rund 30 Mieterinnen und Mieter kamen zusammen, um den Film „Willkommen bei den Hartmanns“ in geselliger Runde anzusehen.

Bei Getränken und Gesprächen entstand ein angenehmer Nachmittag, der Menschen im Alter zusammenbrachte und Raum für Austausch bot.



Unterhaltung & Austausch



Spaß an Bewegung

Bewegungsfreude im Sitzen

Im Februar lud das Soziale Management zu einem Sitzgymnastik-Nachmittag in die Seniorenwohnanlage Faulbruchstraße 31 und 33 ein. Unter Anleitung von Roland Glenz von Seniorensicherheit & Service konnten die teilnehmenden Seniorinnen und Senioren abwechslungsreiche Übungen im Sitzen und Stehen ausprobieren.

Ob mit Bällen oder Luftballons – die Bewegung stand im Mittelpunkt. Mit viel Freude machten alle mit. Die positive Resonanz zeigte: Bewegung macht in jedem Alter Spaß und stärkt zugleich das Gemeinschaftsgefühl.



Wissen teilen und Teilhabe fördern

Gesellschaftliche Teilhabe bedeutet heute auch, Menschen bei neuen Entwicklungen und Herausforderungen zu begleiten.



Künstliche Intelligenz verständlich erklärt

Gesellschaftliche Teilhabe bedeutet heute auch, aktuelle Entwicklungen verständlich zu machen. Deshalb lud die gewobau 2025 zu einem Vortrag unter dem Titel „KI im Alltag – verständlich erklärt“ in die Stadthalle ein.

Mehr als 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer konnte Kristina Reis vom Sozialen Management begrüßen. Referent Achim Weidner, zertifizierter Social Media Manager und IT-Compliance-Experte, erklärte anschaulich, wie künstliche Intelligenz bereits heute im Alltag genutzt wird.

Von Sprachassistenten über Online-Shopping und Online-Banking bis hin zu Smart-Home-Anwendungen wurden viele praktische Beispiele aufgegriffen. Auch Themen wie Fitness-Apps, Navigation, Banken, Versicherungen und öffentlicher Nahverkehr kamen zur Sprache.

Neben den Chancen wurden auch Risiken angesprochen. Der Referent gab praktische Tipps zum Datenschutz und zum sicheren Umgang mit KI-Systemen. Die zahlreichen Nachfragen zeigten, dass das Thema auch bei älteren Menschen auf großes Interesse stößt.



KI altersgerecht erklärt

Blutzucker und Ernährung im Alltag

Im März veranstalteten wir einen informativen Vortrag rund um Blutzucker und Ernährung. Referentin Sarina Schwarz erklärte verständlich, wie unterschiedliche Zuckerarten den Blutzuckerspiegel beeinflussen und wie kleine Veränderungen im Alltag helfen können.

Besonders gut kam die einfache Regel „Gemüse zuerst, Kohlenhydrate zuletzt“ an. Auch Tipps wie Bewegung nach dem Essen oder ein bewusster Umgang mit verstecktem Zucker fanden großes Interesse.

Die lebhafteste Fragerunde zeigte, dass Gesundheitsthemen viele Menschen bewegen. Eine Fortsetzung des Angebots ist für das kommende Jahr geplant.



Alltagstaugliche Tipps für eine bewusste Ernährung



Kinder und Familien im Quartier

Die Förderung von Kindern und Familien gehört seit vielen Jahren zum sozialen Engagement der gewobau.



Neue Betreuungssaison

Eröffnungsfest der Spielplatzbetreuung

Am 12. April 2025 luden die Spielplatz-Patinnen im Dicken Busch alle Kinder zum Eröffnungsfest in das Freizeithaus Dicker Busch ein. Von 15 bis 17 Uhr durfte gespielt, getobt und gemeinsam gefeiert werden.

Verschiedene Spielstationen, Kinderschminken und Angebote für Kinder sorgten für einen gelungenen Start in die Saison. Auch für das leibliche Wohl der Kinder und der begleitenden Erwachsenen war gesorgt.

Das Fest bildete den Auftakt für die regelmäßige Spielplatzbetreuung, die von März bis Ende Oktober auf wechselnden Spielplätzen im Dicken Busch stattfindet. Die Spielplatz-Patinnen bringen Schwungtücher, Bälle und Seile mit und bieten den Kindern abwechslungsreiche Spiele an.

Spielefest zum Saisonabschluss

Am 8. November 2025 fand im Freizeithaus Dicker Busch das Spielefest der Spielplatz-Patinnen zum Abschluss einer erneut erfolgreichen Saison statt. Von 15 bis 18 Uhr konnten die Kinder noch einmal gemeinsam spielen, malen und sich schminken lassen.

Ein Schwungtuch, eine Mal- und Schminkstation, ein lebensgroßes „Vier gewinnt“ sowie Ballspiele sorgten für viel Bewegung und Spaß. Muffins, Kaffee, Kaltgetränke und Brezeln rundeten das Angebot ab.

Die Spielplatz-Patinnen sind Mütter, die sich ehrenamtlich engagieren und von einer Sportübungsleiterin begleitet werden. Gefördert und organisiert wird das Angebot durch den Kinderschutzbund Rüsselsheim, die gewobau, den Stadtteilverein Dicker Busch und das Freizeithaus Dicker Busch der Stadt Rüsselsheim.



Gemeinsame Abschlussfeier der Spielplatzsaison



Engagement für die Stadtgesellschaft

Gemeinsam übernehmen wir Verantwortung und schaffen durch partnerschaftliches Handeln nachhaltigen Mehrwert für die Stadt.



Erster Social Day von „Stark für Rüsselsheim“

Soziales Engagement endet für uns nicht an den Grenzen unserer Wohnquartiere. Gemeinsam mit den kommunalen Partnern von „Stark für Rüsselsheim“ beteiligten sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Geschäftsführungen am ersten Social Day.

Mit Unterstützung des Fachbereichs Stadt- und Grünplanung engagierten sich die Beteiligten im neuen städtischen Gemeinschaftsgarten in der Ludwigstraße/Ecke Schulstraße. Der nördliche Bereich des rund 500 Quadratmeter großen Grundstücks soll künftig auch der Grundschule Innenstadt als „Grünes Klassenzimmer“ dienen.



Kommunale Unternehmen packen gemeinsam an

Im Rahmen des Aktionstages wurde ein Teil der Brachfläche umgegraben und gejätet, ein Beet mit Steinen eingefasst, Sitzgelegenheiten aus Baumstämmen geschaffen und der Zaun ausgebessert. Außerdem entstanden ein Hotel für Kleintiere und Insekten sowie ein Eidechsenhügel.

Der Social Day zeigte, wie durch gemeinsames Anpacken aus einer Brachfläche ein lebendiger Lern- und Begegnungsort entstehen kann.

Vielfalt erleben beim Diversity-Tag

Am 27. Mai 2025 beteiligten wir uns gemeinsam mit starken Partnern am bundesweiten Diversity-Tag. Der Aktionstag steht für ein vorurteilsfreies und wertschätzendes Miteinander.

Gemeinsam mit weiteren Unterzeichnern der Charta der Vielfalt – darunter Opel, das GPR Gesundheits- und Pflegezentrum, die Stadt Rüsselsheim am Main und die Hochschule RheinMain – wurde die digitale Stadtrallye „Vielfalt in Rüsselsheim“ entwickelt.

Die interaktive Tour führt über die App Actionbound durch die Innenstadt und macht an rund 15 Stationen erlebbar, wie eng Stadtgeschichte, Kunst, Arbeitswelt und Vielfalt miteinander verbunden sind. Zwei Teams der gewobau mit insgesamt 12 Mitarbeitenden nahmen zum Auftakt teil.



Gemeinsam unterwegs beim Diversity-Tag 2025



Kunst und Identifikation im Wohnumfeld

Orte erzählen Geschichten. Kunst macht sie sichtbar, schafft Orientierung, fördert Identifikation und trägt dazu bei, Wohnquartiere unverwechselbar zu machen.



Die neu aufgestellte Spitzweg-Säule im Malerviertel

Die Spitzweg-Säule in Haßloch-Nord

Kunst im öffentlichen Raum kann Identität stiften und das Wohnumfeld auf besondere Weise bereichern. Seit Februar 2025 zieht die „Spitzweg-Säule“ die Freifläche am gewobau Wohngebäude Spitzwegstraße 3.

Das Kunstwerk der Künstlerin Miriam Lenk wurde im Rahmen des Kunstwettbewerbs „Malerviertel Haßloch-Nord“ aus acht Entwürfen ausgewählt. Die rund drei Meter hohe Säule greift Motive des Malers Carl Spitzweg auf und übersetzt sie mit Humor und Fantasie in die Gegenwart.

Zu sehen sind unter anderem Anspielungen auf den „armen Poeten“, den „ewigen Hochzeiter“, den „Hexenritt“ und den „Schmetterlingsfänger“. Damit lädt die Säule Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste dazu ein, das Kunstwerk immer wieder neu zu entdecken.

Die Spitzweg-Säule fügt sich in die grüne Außenanlage ein und schafft einen besonderen kulturellen Bezug zum Malerviertel. Sie zeigt, wie Kunst im Wohnumfeld zur Identifikation mit dem Quartier beitragen kann.

Graffiti am Hessenring

Auch am Hessenring wurde 2025 Kunst im Wohnumfeld sichtbar. Der Rüsselsheimer Künstler Oliver Pusch, bekannt als „Blazin Vibes“, gestaltete im Auftrag der gewobau die Garagenwände am Hessenring 80 mit einem großflächigen Graffiti.

Das Werk würdigt die enge Verbindung Rüsselsheims zur Marke Opel. Es zeigt das Opel-Fahrrad von 1899, den ersten Corsa von 1982 und ein futuristisches Fahrzeug – eingebettet in eine moderne Wohnkulisse.

Das Graffiti verbindet Stadtgeschichte, Gegenwart und Zukunft und macht das Wohnumfeld lebendiger. Gleichzeitig schafft es einen identitätsstiftenden Bezug zur Geschichte der Stadt und trägt dazu bei, öffentliche Räume attraktiver und lebenswerter zu gestalten.



Das Graffiti verbindet Rüsselsheimer Stadtgeschichte mit einer Vision der Zukunft

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 ohne optische Aufheller, halogenierte Bleichmittel und Chlor drucken lassen und uns für ein mit dem Blauen Engel versehenes Recyclingpapier entschieden. Seit nun vier Jahren verzichten wir, der Umwelt zuliebe, gänzlich auf den Druck, weshalb der Bericht ausschließlich in digitaler Form erscheint.

Bildverzeichnis

Umschlag: Frank Möllenberg

S. 6: Isabella Groth

S. 7: gewobau

S. 8: gewobau

S. 9: FFM-ARCHITEKTEN. | © Visualisierung
mainfeld ffm / FFM-ARCHITEKTEN.

S. 11: gewobau (2x)

S. 12: gewobau (2x)

S. 13: FFM-ARCHITEKTEN., FORMAAT Meyer
Wachall Zepf – Architekten PartGmbB

S. 18: Agus Arta Wijaya/magnific.com

S. 19: Frank Möllenberg

S. 21: gewobau (2x)

S. 22: gewobau (3x)

S. 23: gewobau (3x)

S. 24: gewobau (3x)

S. 25: gewobau (2x)

S. 26: gewobau (2x)

S. 27: gewobau (2x)

S. 28: gewobau (2x)

S. 29: gewobau (2x)

S. 31: ilixe48/magnific.com

S. 33: magnificent/magnific.com,
wirestock_creators/magnific.com

S. 34: gewobau (2x)

S. 35: gewobau

S. 36: magnificent/magnific.com

S. 38: gewobau, Dr. Susanne Rapp (6x)

S. 39: gewobau (2x)

S. 40: gewobau (3x)

S. 41: gewobau (3x)

S. 42: gewobau (2x)

S. 43: gewobau (2x)

S. 44: The Yuri Arcurs Collection/magnific.com

S. 46: The Yuri Arcurs Collection/magnific.com

S. 48: gewobau

S. 49: philipimage/magnific.com

S. 50: gewobau (4x)

S. 51: Dr. Susanne Rapp (4x)

S. 52: gewobau (3x)

S. 53: gewobau (4x)

S. 54: gewobau (3x)

S. 55: magnificent/magnific.com, gewobau

S. 56: Roman Köller (2x), gewobau (2x)

S. 57: Isabelle Groth, Dr. Susanne Rapp (2x)

Den Nachhaltigkeitsbericht 2023 finden Sie online auf unserer Internetseite:

[gewobau-online.de/
unternehmen#nachhaltigkeit](https://gewobau-online.de/unternehmen#nachhaltigkeit)



Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)

Seit fünf Jahren berichtet die Gewobau freiwillig nach dem in der Branche verbreiteten Standard der nicht-finanziellen Berichterstattung (DNK) über ihr bereits geleistetes Engagement in Sachen Nachhaltigkeit und dokumentiert ihre Entwicklung. Gemäß der neuen EU-weiten Entwicklungen im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung wird im kommenden Jahr geprüft, welcher freiwillige Standard sich für die Gewobau perspektivisch am besten eignet.

Detaillierte, durch das DNK-Büro auf Vollständigkeit geprüfte Kennzahlen der Gewobau mit Bezug zu Nachhaltigkeit finden Sie auf der Seite des DNK:

<https://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Profile/Company-Profile/14681/de/2025/dnk>





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