NACHHALTIG.
ZUKUNFT.
GESTALTEN.

GeWeGe

GWW

2024

NACHHALTIGKEITSBERICHT

INHALT

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS THOMAS KELLER 2

UNTERNEHMENSPORTRAIT UND NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE 4

UNSERE KLIMA- UND NACHHALTIGKEITSZIELE 10

ENVIRONMENT/UMWELT 12

NEUBAUPROJEKTE 14

SANIERUNGSPROJEKTE 16

ENERGETISCHE SANIERUNG 20

TREIBHAUSGASBILANZIERUNG 22

MITGLIEDSCHAFT IN NETZWERKEN 23

NACHHALTIGE TECHNIK FÜR UNSEREN BESTAND 24

NATÜRLICHE VIELFALT IN UNSEREN QUARTIEREN 28

SOCIAL/SOZIALES 30

NACHHALTIGE ARBEITSWELT 32

GELEBTE SOZIALE VERANTWORTUNG 36

GOVERNANCE/UNTERNEHMENSFÜHRUNG 38

NEW WORK 40

ÖKONOMIE UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG 42

AUSBLICK 44

GLOSSAR 46

IMPRESSUM 48

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

Nachhaltigkeit etabliert sich auch in der Wohnungswirtschaft mehr und mehr als Fokusthema. Daher haben wir bei der GWW bereits im Vorjahr durch die Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagements die Weichen entsprechend neu gestellt.

Ergänzend zu unserer originären Unternehmensaufgabe, bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden bereitzustellen, ist es schlichtweg unerlässlich, die Themen Klimaschutz und Klimawandelanpassung in unsere tägliche Arbeit einzubinden. Dazu gehören fakultative Maßnahmen ebenso wie die Erfüllung regulativer Vorgaben.

„Im zweiten Halbjahr 2024 haben wir Vorbereitungen getroffen für die regelkonforme nicht-finanzielle Berichterstattung gemäß der EU-Direktiven CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) und EU-Taxonomie."

Im Sinne der doppelten Wesentlichkeit ist es uns darüber hinaus besonders wichtig, festzustellen, wie unser eigenes Tun und unsere Umwelt sich gegenseitig beeinflussen. So können wir frühzeitig die passenden Maßnahmen etablieren, um uns zukunftsfähig aufzustellen.

Es bleibt weiterhin eine Herausforderung, die von der Politik angestrebte Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Doch wir geben täglich unser Bestes: Im Jahr 2024 konnten wir insgesamt 103 Wohneinheiten energetisch sanieren und 185 Neubauten nach den Anforderungen des GEG und des EnEfG errichten. Ein wesentlicher Beitrag zur weiteren Reduzierung der CO_{2eq}-Emissionen und zur Verbesserung der Wiesbadener Klimabilanz.

„WIR HABEN SPEZIELLE MIETKONZEPTE AUF ZEIT EINGEFÜHRT UND SORGEN MIT UNSEREM QUARTIERSMANAGEMENT FÜR EIN BESTMÖGLICHES WOHNGEFÜHL UNSERER MIETERSCHAFT."

Nachhaltigkeit geht für uns weit über reine Klimafragen hinaus. Deshalb richten wir unser Augenmerk auch auf den fortschreitenden demografischen Wandel, Migration oder sich verändernde Lebensgewohnheiten. In diesem Zusammenhang entwickeln wir spezielle Wohnangebote für Auszubildende und Berufstätige und betreiben ein Quartiersmanagement für ein optimales Wohnumfeld.

Darüber hinaus haben wir uns in 2024 auch wieder auf vielfältige Art und Weise im Sinne des Gemeinwohls engagiert. Ob eigene Events oder Unterstützung von Quartiersveranstaltungen – soziale, ehrenamtliche und bürgerschaftliche Aktivitäten sind bei uns ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur.

Mit unserem dritten Nachhaltigkeitsbericht möchten wir Ihnen anschaulich darstellen, welche Leistungen im abgelaufenen Jahr erbracht wurden, wo wir aktuell stehen und wie unsere weiteren Planungen aussehen.

Ich wünsche Ihnen auch diesmal wieder interessante Einblicke und viel Freude beim Lesen.

Thomas Keller, Geschäftsführer der GWW

UNTERNEHMENS-PORTRAIT UND NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE

IM JAHR 2024

215

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

ANZAHL MIETWOHNUNGEN IM BESTAND

13.922

MIT VERANTWORTUNG UND WEITBLICK

Die GWW ist ein modernes, leistungsstarkes und zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Wiesbaden – mitten im Herzen der Metropolregion Rhein-Main. Unsere Mission ist klar: Wir schaffen bezahlbaren, attraktiven Wohnraum und sorgen dafür, dass sich Menschen in unserer Stadt langfristig zuhause fühlen.

Seit über 75 Jahren übernehmen wir soziale und gesellschaftliche Verantwortung – mit einem Bestand von rund 14.000 Wohnungen sowie ambitionierten Neubau- und Sanierungsprogrammen gestalten wir als größter lokaler Wohnungsanbieter der Stadt das Leben in Wiesbaden aktiv mit.

WOHNEN DARF KEIN LUXUS SEIN

Wir wollen dafür sorgen, dass Wohnen in Wiesbaden für alle bezahlbar bleibt. Darüber hinaus möchten wir aktiv einen messbaren Beitrag für ein harmonisches Zusammenleben unserer vielfältigen Stadtgesellschaft leisten. Soziales, ehrenamtliches und bürgerschaftliches Engagement sind deshalb fest in unserer Unternehmenskultur verankert. Mit unseren über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern initiieren, begleiten und fördern wir regelmäßig Projekte, in deren Mittelpunkt Themen wie Integration, Partizipation, Prävention sowie die unterschiedlichen Dimensionen von Nachhaltigkeit stehen.

ÖKONOMIE UND ÖKOLOGIE

Unser Anspruch ist es, mehr zu leisten als die reine Bereitstellung von Wohnraum. Innovative Ansätze und verantwortungsvolles Handeln bilden das Fundament für das Vertrauen, das uns unsere Mieterschaft und unsere Gesellschafter entgegenbringen. Um diesem gerecht zu werden, denken wir Wohnungswirtschaft konsequent weiter – wirtschaftlich tragfähig, sozial gerecht und ökologisch nachhaltig.

Dafür gehen wir gerne neue Wege, um vorhandene Kernkompetenzen in der Vermietung, der Bewirtschaftung sowie im Bau von Wohnungen auf der Basis betriebswirtschaftlicher Grundsätze zu optimieren. Wir investieren gezielt in unsere Wohnungsbestände, sodass sie nach ökologischen und ökonomischen Maßstäben zukunftsfähig sind. Damit gewährleisten wir marktgerechte, zeitgemäße und qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensräume, in denen sich Menschen aller Generationen und Kulturen langfristig wohlfühlen können.

FAIR UND VERBINDLICH

Es ist uns ein großes Anliegen, nicht nur gut zu sein in dem, „was“ wir tun, sondern auch, „wie“ wir es tun. Fairness und Verbindlichkeit zählen daher zu unseren Kerngrundsätzen – in der Zusammenarbeit mit unseren Partnern ebenso wie im Umgang miteinander.

Um unsere Ansprüche erfüllen und unsere Ziele erreichen zu können, arbeiten wir überwiegend mit lokalen Handwerkern, Bauunternehmen, Dienstleistern und Banken zusammen, mit denen wir wechselseitig wertschätzende und vertrauenswürdige Geschäftsbeziehungen pflegen.

ZUSAMMENARBEITEN UND ZUSAMMENHALTEN

Auch nach innen pflegen wir eine Kultur des Miteinanders. Unsere Führungskräfte stellen sicher, dass jeder einzelne Mitarbeitende Teil des Ganzen ist und sich gut aufgehoben fühlt. Sie nehmen ihre Vorbildfunktion an und arbeiten respektvoll auf Augenhöhe mit ihren Teams zusammen. Die Einbindung in Entscheidungsprozesse und die Weiterentwicklung der beruflichen und fachlichen Kompetenz jedes Einzelnen liegt dabei ebenso in ihrer Verantwortung wie die, ihre Teams zum eigenverantwortlichen Handeln zu motivieren.

Unsere Führungskräfte sind stets offen für den Austausch von Meinungen und Ideen und fördern, äußern und respektieren konstruktive Kritik. Aus diesem steten und vertrauensvollen Dialog lernen wir täglich und helfen uns gegenseitig, besser zu werden.

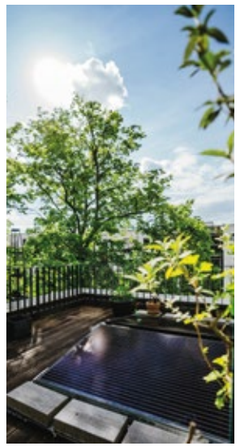
Wir sind überzeugt: Nur durch einen menschlichen, offenen und konstruktiven Führungsstil und motivierte Teams können wir unsere Aufgaben erfüllen. Diese Überzeugung ist die Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und einen starken Zusammenhalt – heute und in Zukunft.

ZUHAUSE IN WIESBADEN.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die GWW richtet ihre Tätigkeiten zur Erfüllung ihres Unternehmenszwecks – der lokalen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum – an den drei Säulen der Nachhaltigkeit aus:

ÖKONOMIE, ÖKOLOGIE, SOZIALES.



Unserer Belegschaft bieten wir zukunftsorientierte Arbeitsplätze, individuelle Entwicklungsmöglichkeiten, marktgerechte Konditionen sowie zusätzliche Gesundheitsleistungen und Rentenbausteine.

Unsere Mitarbeitenden wertschätzen wir gleichberechtigt – unabhängig von Alter, Geschlecht, Beeinträchtigungen, sexueller Identität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung.

Unsere Mieterschaft und Interessengruppen informieren wir regelmäßig über unsere Tätigkeiten. Über unser Mieterportal stellen wir zudem eine zusätzliche Plattform für Austausch und Beteiligung zur Verfügung.

Unsere wesentlichen Nachhaltigkeitsziele orientieren sich an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen.

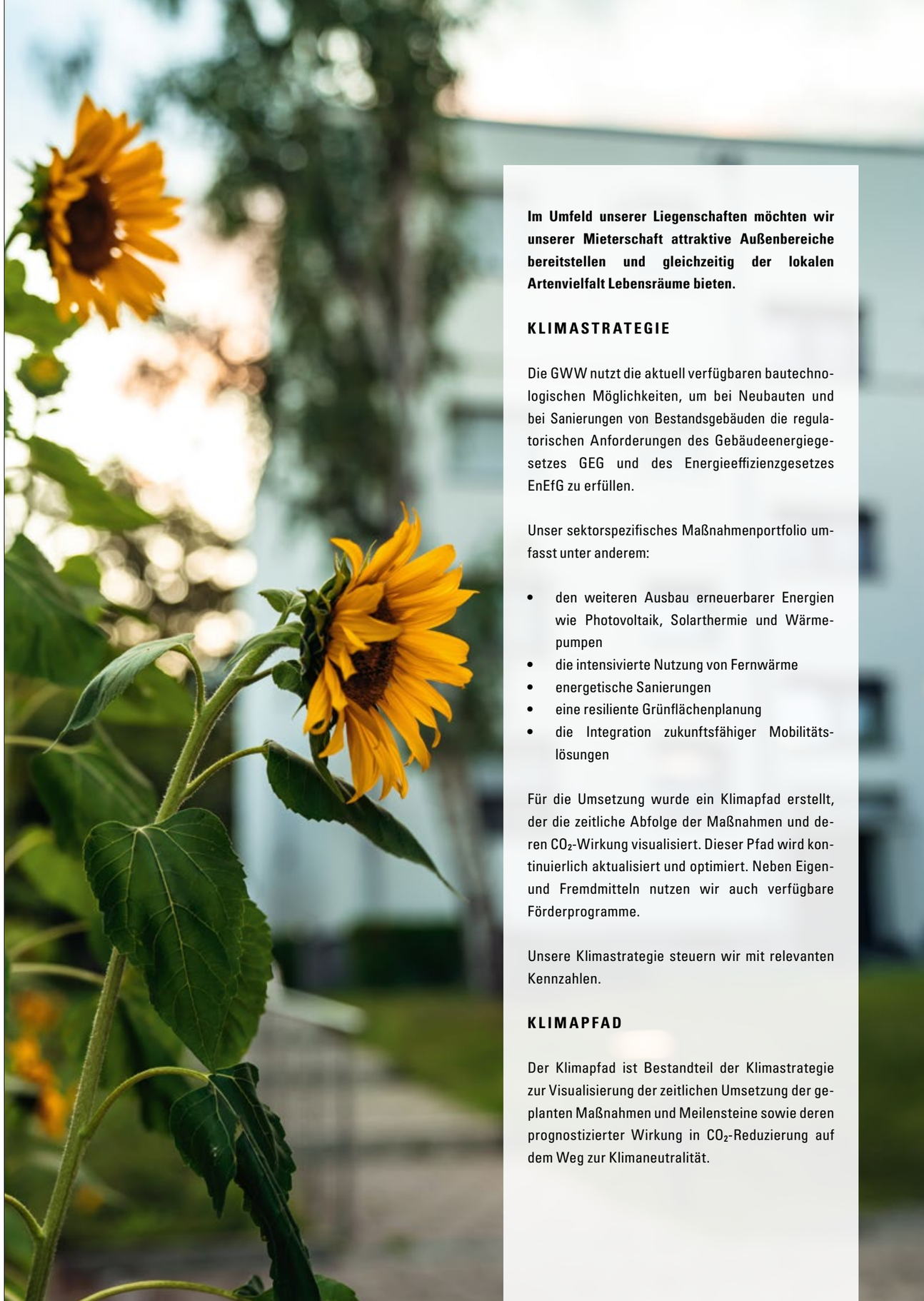
Als kommunale Wohnbaugesellschaft unterstützen wir zudem die Nachhaltigkeitsziele und den Klimaplan der Stadt Wiesbaden.

Unter Berücksichtigung aller Themenfelder bleibt die wirtschaftlich gesunde Unternehmensführung unser übergeordnetes Ziel. Anforderungen an den Umweltschutz halten wir konsequent ein. Für den Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel im Bestand werden sukzessive entsprechende Maßnahmen umgesetzt, um die angestrebte Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen sowie die Klimafolgenereignisse abzumildern.

Unsere Nachhaltigkeitsleistung steuern wir auf Basis relevanter Kennzahlen.

KLIMAZIELE

Wir verfolgen das Ziel, bis spätestens 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Die Umsetzung hängt jedoch von äußeren Einflussfaktoren wie der Entwicklung der Regulatorik auf EU- und nationaler Ebene, der zukünftigen Förderlandschaft, dem weiteren technologischen Fortschritt, der Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung sowie dem Ausbau und der Dekarbonisierung der Fernwärmeversorgung ab. Für gegebenenfalls im Zielzeitraum unvermeidbare Emissionen erwägen wir ergänzend zertifizierte Kompensationen einzusetzen.



Im Umfeld unserer Liegenschaften möchten wir unserer Mieterschaft attraktive Außenbereiche bereitstellen und gleichzeitig der lokalen Artenvielfalt Lebensräume bieten.

KLIMASTRATEGIE

Die GWW nutzt die aktuell verfügbaren bautechnologischen Möglichkeiten, um bei Neubauten und bei Sanierungen von Bestandsgebäuden die regulatorischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG und des Energieeffizienzgesetzes EnEfG zu erfüllen.

Unser sektorspezifisches Maßnahmenportfolio umfasst unter anderem:

- den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien wie Photovoltaik, Solarthermie und Wärmepumpen
- die intensivierte Nutzung von Fernwärme
- energetische Sanierungen
- eine resiliente Grünflächenplanung
- die Integration zukunftsfähiger Mobilitätslösungen

Für die Umsetzung wurde ein Klimapfad erstellt, der die zeitliche Abfolge der Maßnahmen und deren CO_2-Wirkung visualisiert. Dieser Pfad wird kontinuierlich aktualisiert und optimiert. Neben Eigen- und Fremdmitteln nutzen wir auch verfügbare Förderprogramme.

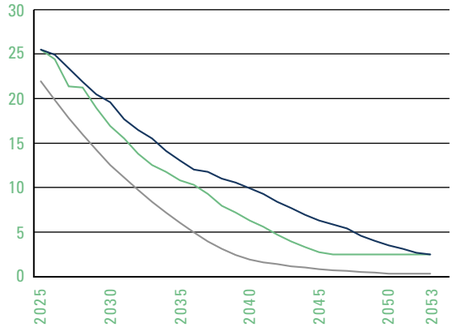
Unsere Klimastrategie steuern wir mit relevanten Kennzahlen.

KLIMAPFAD

Der Klimapfad ist Bestandteil der Klimastrategie zur Visualisierung der zeitlichen Umsetzung der geplanten Maßnahmen und Meilensteine sowie deren prognostizierter Wirkung in CO_2-Reduzierung auf dem Weg zur Klimaneutralität.

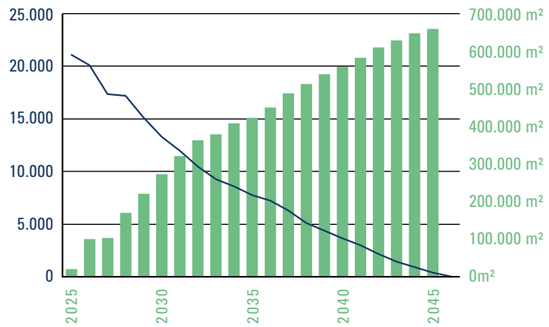
UNSER KLIMAPFAD 2030/2045 – GEMEINSAM RICHTUNG KLIMANEUTRALITÄT

Klimapfad zur Klimaneutralität
Jährliche spezifische CO_2-Emissionen (kg/m² a)



Klimapfad 1 – Zieljahr: 2045
Klimapfad 2 – Budget 8,3 Mio. € (brutto)
1.5 ° - Pfad

Modernisierungsrate auf dem Weg zur Klimaneutralität
Jährliche modernisierte Wohnfläche



Modernisierte Wohnfläche in m²
CO_2-Emissionen (t/a)

Der Gebäudesektor spielt eine zentrale Rolle im deutschen Klimaschutz. Bis 2030 sollen die CO_2-Emissionen gegenüber 1990 um 65 % reduziert werden, bis 2045 soll die Klimaneutralität erreicht sein. Für Wohnungsunternehmen wie die GWW bedeutet das, dass die energetische Transformation aktiv und strategisch gestaltet werden muss.

Unser Klimapfad zeigt, wie wir uns dieser Herausforderung stellen und wie wir unseren Gebäudebestand schrittweise in Richtung Klimaneutralität entwickeln. Hierbei spielen vor allem energetische Modernisierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine vorausschauende Investitionsplanung eine wichtige Rolle.

Die Grundlage bildet eine detaillierte jährliche Analyse unseres Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen. Daraus leiten wir Maßnahmen ab, die sowohl kurzfristige Erfolge („Quick Wins“) als auch langfristige Strategien ermöglichen. Schließlich ist der Weg zur Klimaneutralität kein Sprint, sondern ein Marathon.

Wir orientieren uns an der 1,5-Grad-Zielmarke, die das Pariser Klimaabkommen 2015 festlegte. Unser Klimapfad soll dazu beitragen, dieses globale Ziel auch auf lokaler Ebene zu unterstützen – im Einklang mit den Klimazielen und Planungen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass unser Klimapfad von verschiedenen externen Faktoren beeinflusst wird, etwa von der Entwicklung der Fördermittellandschaft, dem technologischen Fortschritt, der Verfügbarkeit emissionsfreier Fern- und Nahwärme sowie von nationalen und europäischen Vorgaben.

Die Planungen für den Klimapfad (Grafik links) zur Klimaneutralität und die damit einhergehende Modernisierungsrate (Grafik rechts) werden jährlich, unter Einbeziehung aller vorliegenden Einflussfaktoren, aktualisiert. Die Grafiken veranschaulichen den prognostizierten Verlauf der Dekarbonisierung sowie den dafür benötigten Budgetrahmen. Sie visualisieren zudem den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung unserer Klimastrategie. Neben dem Oberziel der Klimaneutralität bis 2045 sind die CO_2-Vermeidungskosten und der Zustand der Immobilien weitere einfließende Steuerungsgrößen.

NACHHALTIGKEITSZIELE

Wir richten unsere Nachhaltigkeitsziele im Sinne unserer Unternehmensbestimmung – der lokalen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum – aus. Zur nachvollziehbaren Gestaltung orientieren wir uns dabei an den für uns wesentlichen **Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen**.

SDG 11: NACHHALTIGE STÄDTE & GEMEINDEN

Ziel: Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle schaffen.
Dies ist die zentrale Bestimmung für uns als Wohnbauunternehmen mit sozialem Anspruch. Es geht darum, Städte inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten.

SDG 10: WENIGER UNGLEICHHEITEN

Ziel: Ungleichheit innerhalb und zwischen Ländern verringern.
Durch gezielte Wohnbauprojekte in benachteiligten Stadtteilen oder für benachteiligte Gruppen (z. B. Alleinerziehende, Geflüchtete, Seniorinnen und Senioren) kann ein Unternehmen zur sozialen Durchmischung und Chancengleichheit beitragen.

SDG 1: KEINE ARMUT

Ziel: Armut in all ihren Formen vermeiden und beenden.
Bezahlbarer Wohnraum ist ein entscheidender Faktor zur Armutsbekämpfung. Hohe Mietkosten belasten Haushalte mit geringem Einkommen überproportional. Ein Wohnbauunternehmen, das günstigen Wohnraum schafft, trägt direkt zur finanziellen Entlastung dieser Gruppen bei.

SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

Ziel: Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen und zur Anpassung an den Klimawandel und seine Auswirkungen.
Auch bezahlbarer Wohnraum sollte energieeffizient und klimafreundlich sein. Nachhaltiges Bauen und Sanieren (z. B. mit Holz, Solarenergie, Wärmepumpen) senkt langfristig die Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter und schützt das Klima.

AUSBLICK

Unsere Zielsetzungen und die damit verbundenen Strategien werden kontinuierlich fortgesetzt und regelmäßig überprüft. Darüber hinaus gilt es, die gesetzlichen Anforderungen wie beispielsweise das Gebäudeenergiegesetz, die Heizkostenverordnung und das Energieeffizienzgesetz umzusetzen, genauso wie die übergeordnete EU-Gebäuderichtlinie (EPBD).

Im Zusammenhang mit den regulativen Forderungen der Europäischen Union erstellen wir für das kommende Jahr zudem eine weitergeführte Wesentlichkeitsanalyse gemäß den Anforderungen der EU-CSRD.

ENVIRONMENT/ UMWELT

KENNZAHLEN IM JAHR 2024

22.494

TONNEN CO_{2eq}

1000 kWp

INSTALLIERTE PV-LEISTUNG

287 TONNEN

JÄHRLICHE CO_2-REDUKTION DURCH SANIERUNG

105.377 MWh

ENERGIEVERBRAUCH

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR MORGEN

UNSERE NEUBAUPROJEKTE 2024

Möglichst vielen Menschen ein bezahlbares Zuhause zu ermöglichen – dieser Anspruch begleitet uns seit unserer Gründung vor 75 Jahren. Und er ist heute aktueller denn je. Denn die Nachfrage nach Wohnraum in unserer Stadt ist hoch, gleichzeitig steigen Bau- und Energiekosten sowie die Belastung für viele Haushalte.

Im Jahr 2024 konnten wir **185 neue Wohnungen** fertigstellen, davon **69 öffentlich gefördert**. Das entspricht einer Förderquote von 37 %. Gleichzeitig wurden 98 Bestandswohnungen umfassend saniert – viele davon im bewohnten Zustand und unter besonderer Berücksichtigung sozialverträglicher Abläufe. Unser Gesamtbestand ist damit auf **13.922 Wohneinheiten mit über 902.000 m²** Wohnfläche angewachsen. Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** liegt bei **8,31 € pro Quadratmeter.**

Zu den realisierten Projekten gehören unter anderem der dritte Bauabschnitt des Kärntner Viertels sowie der zweite Bauabschnitt im Schönau-Quartier – ein zukunftsweisendes Vorhaben, das auch überregional als Beispielprojekt Anerkennung findet. Ergänzend investieren wir in neue Wohnformen wie das Azubi-Wohnen oder gemeinschaftliche Projekte, die Nachbarschaft und Teilhabe fördern. Derzeit befinden sich 522 weitere Wohnungen im Bau, davon 177 öffentlich gefördert. Das ergibt eine **aktuelle Förderquote von rund 34 %**.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der energetischen Ertüchtigung unseres Bestands. Sie trägt zur CO_2-Reduktion bei, senkt den Wärmebedarf und damit auch die Nebenkosten – ein wichtiger Beitrag zur finanziellen Entlastung unserer Mieterinnen und Mieter.

SCHÖNAU-QUARTIER AUF DER ZIELGERADEN

Mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts im Schönau-Quartier erreichten wir einen wichtigen Meilenstein in diesem ambitionierten Neubauprojekt. Im Wiesbadener Stadtteil Schierstein entstehen zwischen Hermann-Löns-Straße und Schönaustraße insgesamt rund 265 Mietwohnungen – ein lebendiges, sozial durchmischtes Quartier mit architektonischer Qualität und einem hohen Anspruch an Nachhaltigkeit und Gemeinsinn. Das gesamte Quartier wird voraussichtlich Ende 2025/ Anfang 2026 fertiggestellt sein, das Richtfest für den dritten Bauabschnitt erfolgte Ende November 2024.

Der zweite Bauabschnitt umfasst 69 moderne Mietwohnungen, verteilt auf vier Gebäude. Sie zeichnen sich durch barrierefreie Zugänglichkeit, vielfältige Grundrisse und eine gelungene Einbettung in die bestehende Hanglage aus. Die Mischung aus familienfreundlichen und seniorengerechten Wohnungen schafft Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse.

Alle Gebäude wurden im KfW-Effizienzhaus Standard 55 errichtet und verfügen über extensive Dachbegrünung sowie eine umweltfreundliche Wärmeversorgung über ein Biogas-BHKW. Die neue Tiefgarage bietet E-Lademöglichkeiten – ein Beitrag zur Mobilitätswende im Quartier.

AUSGEZEICHNETES PROJEKT

Das Schönau-Quartier wurde 2024 mit dem „4. Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ gewürdigt. Unter dem Motto „Beispiele für zukunftsfähiges und preisgünstiges Wohnen“ zeichnete die Jury das Schönau-Quartier als vorbildliches Projekt im preisgebundenen Mietwohnungsbau aus. Besonders gelobt wurden der hohe architektonische Standard, die gute soziale Durchmischung und das nachbarschaftsfördernde Gesamtkonzept. Das Preisgeld wurde an das Johannesstift gespendet, das im Schönau-Quartier ansässig ist und aktiv zum Quartiersleben beiträgt.

SUBSTANZ SICHERN, ZUKUNFT BAUEN: UNSERE SANIERUNGSPROJEKTE 2024

Mit Sanierungsmaßnahmen innerhalb unseres Bestands sorgen wir dafür, dass bestehender Wohnraum nicht nur erhalten, sondern zukunftsfähig gestaltet wird. Dabei steht die energetische Modernisierung ebenso im Fokus wie die Verbesserung von Wohnqualität, Barrierefreiheit und sozialen Aspekten. Im Jahr 2024 konnten wir mehrere Gebäude erfolgreich sanieren und gleichzeitig deren Energieeffizienz deutlich steigern. Jede Sanierung ist daher für uns ein Beitrag zum Klimaschutz, zur Ressourcenschonung und zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 98 Wohneinheiten saniert und fünf zusätzliche Wohneinheiten durch Aufstockung dazugewonnen.

SANIERUNGSOBJEKT EICHENSTRASSE 1-3

Mit der umfassenden Sanierung der Wohngebäude in der Eichenstraße 1-3 in Mainz-Kostheim brachten wir zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Baujahr 1963 auf den neuesten Stand. 12 Wohnungen wurden dafür vollständig leergezogen und von Grund auf modernisiert. Ziel war es, die Gebäudehülle energetisch zu optimieren, die technische Infrastruktur zu erneuern und die Wohnqualität spürbar zu steigern.

Die bisherigen Loggien wurden geschlossen und in den Wohnraum integriert. Alle Wohnungen erhielten moderne Fenster mit verbesserter Wärmedämmung sowie einen großzügigen Vorstellbalkon mit rund 7 m² Fläche. Die Grundrissgestaltung wurde optimiert, was zu einer zeitgemäßen Wohnatmosphäre mit mehr Großzügigkeit, Licht und Komfort führte.

BAULICHE MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK:

Dach
Erneuerung der Dacheindeckung und zusätzliche Wärmedämmung

Fassade
Komplette Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Fenster
Austausch sämtlicher Fenster durch moderne, dreifachverglaste Modelle

Balkone
Sanierung und Neugestaltung der Balkone

Heizung
Modernisierung der Heizungs- und Elektroinstallationen

Außenanlage
Neugestaltung der Außenanlagen

EICHENSTRASSE 1-3

VORHER

NACHHER

EINBAU MODERNSTER TECHNIK

Die Gebäudehülle wurde vollständig gedämmt, inklusive Dach, Fassade, Kellerdecke und Sockelbereich. Ein zentrales Element des neuen Energiekonzepts ist die moderne Hybrid-Heizanlage, die aus einer Brennwerttherme und einer außen liegenden Wärmepumpe besteht. Ergänzt wird das System durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die die Heizungs- und Lüftungstechnik unterstützt. Auch die in jeder Wohnung installierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung trägt dazu bei, die Energiekosten zu senken und den CO_2-Ausstoß zu reduzieren.

DER ERFOLG LÄSST SICH MESSEN

Die jährliche Gesamteinsparung an CO_2-Emissionen gegenüber dem Zustand vor der Sanierung beträgt rund 74 Tonnen CO_2. Das entspricht in etwa der Füllmenge von zehn Heißluftballons.

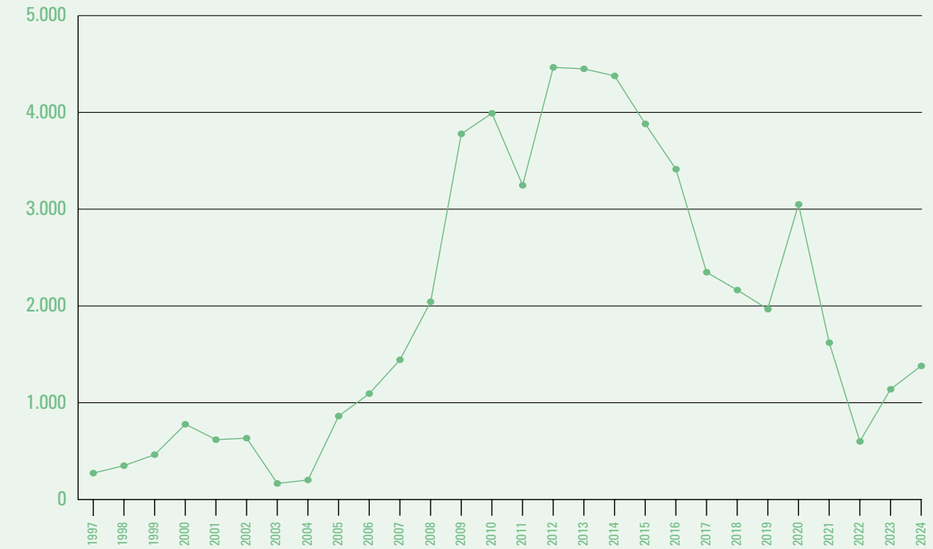
Darüber hinaus wurden alle haustechnischen Anlagen komplett erneuert – von Heizung und Sanitär über Elektrik bis hin zu zeitgemäßen digitalen Anschlüssen für TV und Internet. Beide Häuser erhielten eigene Waschküchen mit individuell abschließbaren Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner. Die Kellerbereiche wurden neu strukturiert und mit modernen Metall-Trennwänden ausgestattet.

Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche erfuhren eine deutliche Aufwertung: Die Treppenhäuser wurden umfassend renoviert – inklusive neuer Wohnungstüren mit hohen Sicherheitsstandards und verbesserter Beleuchtung. Die Außenanlagen wurden ebenfalls neu gestaltet, die Hauseingänge mit neuen Vordächern und modernen Briefkastenanlagen ausgestattet.

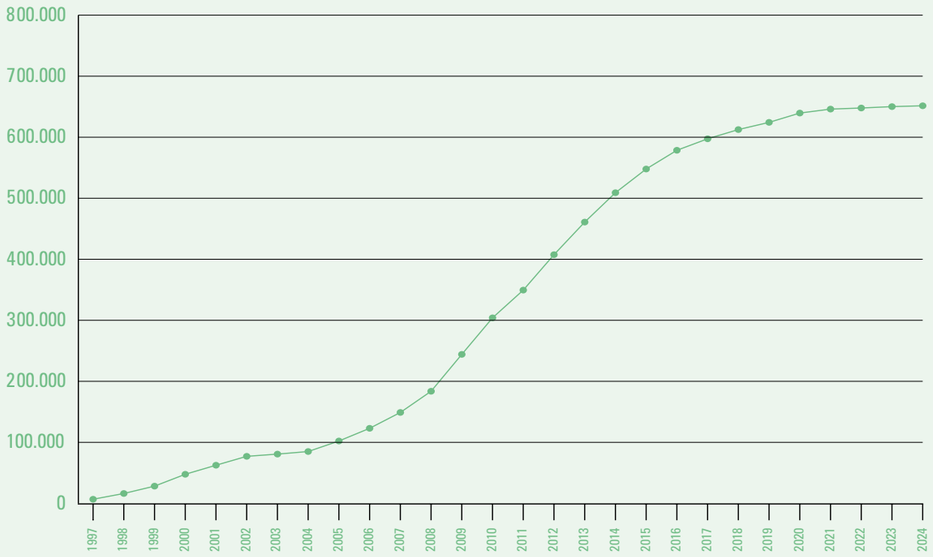
ENERGIESPAREN: SICHTBAR EFFIZIENT

Seit 1997 konnten wir durch unsere Sanierungsmaßnahmen insgesamt über 641 Mio. kWh einsparen. Die folgenden Diagramme veranschaulichen unsere Erfolge in diesem Bereich (auf Basis berechneter Energiebedarfswerte).

NEU GENERIERTE ENERGIEEINSPARUNG (IN **MWh**) IM JEWEILIGEN JAHR

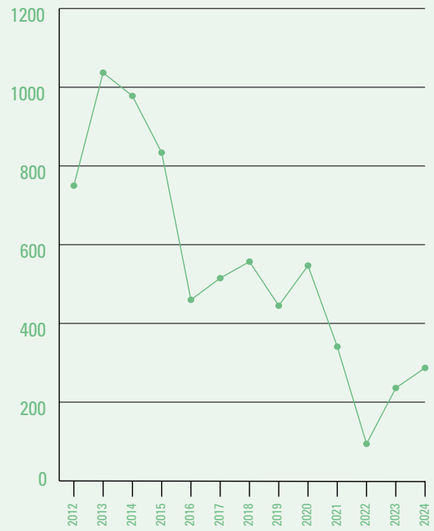


ENERGIEEINSPARUNG (IN **MWh**) KUMULIERT SEIT 1997

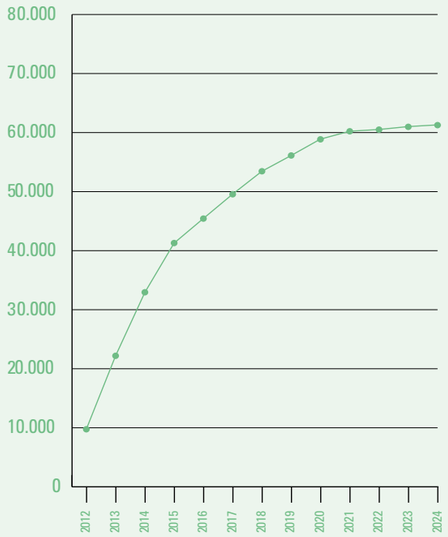


CO_2-EINSPARUNG VON 2012 BIS 2024

Die folgenden Diagramme zeigen die konsequenten Einsparbemühungen der GWW – mit über 61.000 Tonnen vermiedener CO_2-Emissionen seit 2012 als eindrucksvollem Ergebnis.



Neu generierte jährliche Einsparung in **t CO_2**



Einsparung kumuliert in **t CO_2**

ENERGETISCHE SANIERUNG ZUR ERREICHUNG DER KLIMAZIELE

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die energetische Sanierung und teilweise Aufstockung von insgesamt fünf Objekten mit 103 Wohneinheiten erfolgreich abgeschlossen.

Die folgende Übersicht zeigt die durch die Sanierungen erzielte Einsparung, berechnet auf Basis der Energiebedarfswerte aus den jeweiligen Energieausweisen.

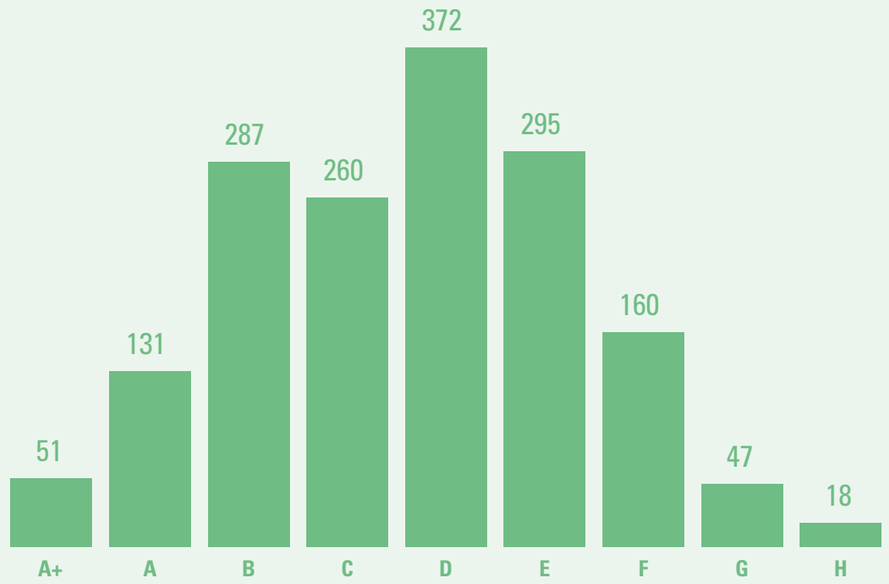
	Projekt	WE	kWh-Einsparung p. a.	CO_2-Einsparung in t p. a.
1	Dyckerhoffstr. 32-38	22	285.462	60
2	Eichenstrasse 1-3	12	321.587	68
3	Gernotstr. 23/23a	17	206.809	44
4	Hochheimer Str. 26-32	32	366.443	75
5	Hochheimer Str. 34-38	20	199.895	40
	Summe	**103**	**1.380.196**	**287**

Insgesamt ergeben sich daraus **jährliche CO_2-Einsparungen von rund 287 Tonnen.**

Diese Maßnahmen sind ein wesentlicher Hebel zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und des Werterhalts unseres Bestands.

Investitionen in die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle reduzieren den Wärmeverlust, senken den Heizenergiebedarf und führen somit zu deutlich niedrigeren Nebenkosten für unsere Mieterinnen und Mieter.

FOLGENDE ÜBERSICHT ZEIGT DIE ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN DES GEBÄUDEBESTANDS DES UNTERNEHMENS 2024:



Die Zahlen oberhalb der Balken stehen jeweils für die Anzahl der Gebäude, die in der jeweiligen Klasse vorzufinden sind. Rund 68 % des Bestands befinden sich in den Klassen A+ bis D.

Lediglich circa 4 % des Bestands sind den schlechtesten Klassen G und H zuzuordnen.

STEIGERUNG IM VERGLEICH ZU 2023:

A+ +19 % **A +21 %**

ENERGIEEINSATZ UND TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie erfassen und bewerten wir regelmäßig unsere Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen. Für das Berichtsjahr 2024 haben wir unsere Emissionen gemäß der AE Carbon Dashboard Methodik Version 1.3.0 bilanziert. Die Methodik beschreibt die Organisations- und Berichtsgrenzen sowie die Quellen für die Emissionsfaktoren. Darüber hinaus orientieren wir uns am international anerkannten Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) sowie an der Arbeitshilfe 85 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Stand: November 2020), die speziell auf die Anforderungen der Wohnungswirtschaft zugeschnitten ist. Der zugrunde gelegte Bilanzrahmen umfasst sowohl direkte Emissionen Scope 1 als auch indirekte Emissionen aus eingekaufter Energie Scope 2, einschließlich der Vorkettenemissionen gemäß Scope 3.3.

Scope 1 umfasst alle direkten Emissionen aus Quellen, die sich im Eigentum oder unter der Kontrolle unseres Unternehmens befinden. Dazu zählen insbesondere Emissionen aus dem Betrieb unserer Heizungsanlagen sowie aus unseren eigenen Energieerzeugungsanlagen wie Blockheizkraftwerken (BHKW) und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK).

Scope 2 beinhaltet die indirekten Emissionen, die durch den Bezug von leitungsgebundenen Energien resultieren, wie zum Beispiel Strom und Fernwärme. Zusätzlich wurden die Vorkettenemissionen berücksichtigt, die bei der Gewinnung, Umwandlung und dem Transport der eingesetzten Energieträger entstehen (Scope 3.3).

Gesamtemissionen marktbezogen: 22.494 t CO_{2eq}
Gesamtemissionen standortbezogen: 24.584 t CO_{2eq}

Scope 1: 15.744 t CO_{2eq}
Scope 2 (marktbezogen): 3.389 t CO_{2eq}
Scope 2 (standortbezogen): 5.480 t CO_{2eq}
Scope 3 (3.3): 3.360 t CO_{2eq}

EINGESETZTE ENERGIEN:

Gesamtenergieverbrauch: 105.377 MWh

Erdgas: 78.316 MWh
Fernwärme: 21.322 MWh
Heizöl: 45,4 MWh

Netzstrom aus nicht erneuerbaren Quellen: 4.120 MWh
Netzstrom aus erneuerbaren Quellen: 656,5 MWh

Eigenerzeugung PV-Strom gesamt: 688,5 MWh
Eigennutzung PV-Strom: 24,3 MWh
Netzeinspeisung PV-Strom: 664,2 MWh

AUSBLICK

Für die kommenden Jahre planen wir eine schrittweise Erweiterung unseres Bilanzrahmens. Ab dem Berichtsjahr 2026 werden wir zusätzlich ausgewählte Scope-3-Emissionen erfassen. Im Fokus stehen dabei insbesondere die vorgelagerten Emissionen, die durch Bautätigkeit und Sanierungsmaßnahmen entstehen, sowie nachgelagerte Emissionen, die im Rahmen der Gebäudenutzung und Instandhaltung anfallen.

Zur Unterstützung einer systematischen und transparenten Emissionsdatenerfassung werden wir im Jahr 2025 eine spezifische SaaS-Lösung zur Erfassung und Auswertung von Treibhausgasemissionen implementieren. Diese digitale Plattform soll die Datenqualität verbessern, die Auswertbarkeit erhöhen und die Integration weiterer Emissionsquellen erleichtern.

Ab dem Berichtsjahr 2026 ist geplant, unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung EU-CSRD-konform auszurichten. Dies umfasst die vollständige Einbindung aller relevanten Emissionsquellen sowie die Berücksichtigung der Anforderungen an die doppelte Wesentlichkeit, die Taxonomie-Verordnung und die standardisierte Berichtsstruktur nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

GEMEINSAM FÜR NACHHALTIGE LÖSUNGEN – GWW IN STARKEN NETZWERKEN

Wissensaustausch, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Gestaltung nachhaltiger Lösungskonzepte sind uns wichtig. Dafür engagieren wir uns in branchenspezifischen Verbänden und Initiativen und tauschen uns in lokalen Netzwerken mit anderen Unternehmen und Partnern aus. Dieser Austausch ermöglicht es uns, neue Impulse aufzugreifen, praxisnahe Ansätze weiterzugeben und unsere eigene Nachhaltigkeitsstrategie gezielt weiterzuentwickeln.

Aktuell ist die GWW Mitglied im **Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW Südwest)** und in der **Initiative Wohnen.2050 (IW.2050)**. In diesem klimapolitischen Bündnis der Wohnungswirtschaft tauschen sich Unternehmen fachlich aus und kooperieren strategisch miteinander. Das gemeinsame Ziel ist es, dafür einzutreten, dass die Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor geschaffen werden.

Auf lokaler Ebene bringen wir uns unter anderem im **Ökoprofit Wiesbaden** ein – einem Umwelt- und Klimaschutzprogramm zur Förderung von Energie- und Ressourceneffizienz. Auch im **CSR Regio.Net Wiesbaden** vernetzen wir uns mit Unternehmen aus der Region, um Nachhaltigkeitsthemen zu diskutieren, weiterzuentwickeln und sie in eine verantwortungsvolle Unternehmensführung zu integrieren. Darüber hinaus wirken wir im **Klimaschutzbeirat der Stadt Wiesbaden** mit und bringen unsere Perspektive aus der Wohnungswirtschaft in die städtische Klimapolitik ein.

VdW Die Wohnungswirtschaft südwest
INITIATIVE WOHNEN.2050
ÖKOPROFIT Wiesbaden
CSR Regio.Net Wiesbaden
LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN Klimaschutzbeirat

NACHHALTIGKEIT IN DER TECHNISCHEN OBJEKTBETREUUNG

Die Technische Objektbetreuung umfasst die kontinuierliche Überwachung, Instandhaltung und Optimierung der technischen Anlagen und der baulichen Substanz unserer Immobilien. Sie stellt sicher, dass Gebäude effizient betrieben, Mängel frühzeitig erkannt und Ressourcen gezielt geschont werden. Im Hinblick auf Nachhaltigkeit leistet die Technische Objektbetreuung einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Energieverbräuchen, zur Verlängerung der Lebensdauer baulicher Komponenten und zur Senkung von CO_2-Emissionen. Damit ist sie ein zentraler Baustein auf dem Weg zur Erreichung unserer Klimaziele.

EIGENE E-LADEINFRASTRUKTUR

Wir treiben den Ausbau unserer eigenen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge aktiv voran. Im Jahr 2024 wurden über 600 Stellplatzmieterinnen und -mieter in Wiesbaden befragt, ob ein Bedarf an Lademöglichkeiten für E-Autos besteht. Die Rückmeldungen bildeten die Grundlage für die Auswahl von drei Pilotstandorten mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten.

Zum Einsatz kommen zwei Modelle: Zum einen bietet das sogenannte „Ladepunktsharing“ eine flexible Nutzung gemeinsamer Lademöglichkeiten – ideal für Mieterinnen und Mieter mit gelegentlichem Ladebedarf. Zum anderen werden fest vermietete Stellplätze mit einem eigenen, dauerhaft zugewiesenen Ladepunkt eingerichtet – eine Lösung für alle mit regelmäßigem Ladebedarf und höherem Komfortanspruch.

Mit dieser Herangehensweise erproben wir bedarfsgerechte und zukunftsfähige Lösungen für eine alltagstaugliche Ladeinfrastruktur im Wohnumfeld. Ziel ist es, Elektromobilität für unsere Mieterinnen und Mieter unkompliziert nutzbar zu machen und gleichzeitig die Energiewende im Verkehrssektor aktiv zu unterstützen.

ECLIQ – FLEXIBEL UND RESSOURCENSCHONEND

Mit der Einführung eines modernen, elektronisch gesteuerten Schließsystems setzt die GWW neue Maßstäbe in der Wohnungswirtschaft. Die neue Technik bietet nicht nur mehr Sicherheit durch die individuelle Vergabe von Zutrittsrechten, sondern auch eine hohe Flexibilität und Langlebigkeit in der Anwendung.

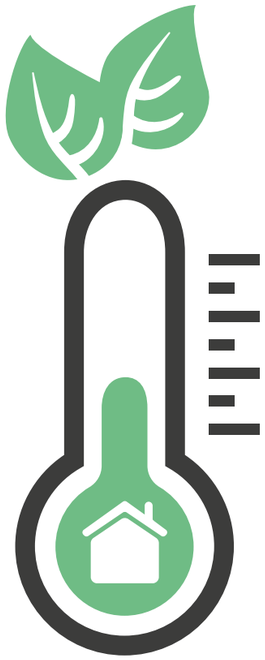
Ein verlorener Schlüssel führt künftig nicht mehr zum kosten- und ressourcenintensiven Austausch von Schloss und Schlüsseln – stattdessen wird der verlorene Schlüssel einfach digital gesperrt. Das spart Zeit, Geld und Material.

Das System ist modular aufgebaut, sodass Schlösser und Schlüssel bei Sanierungen oder Rückbau nicht entsorgt werden müssen. Stattdessen können sie auf neue Türgrößen angepasst und unkompliziert umprogrammiert werden. Auf diese Weise werden wertvolle Ressourcen geschont und die Instandhaltungskosten langfristig gesenkt.

Die vollständige Umrüstung des GWW-Bestands ist bis ca. 2028 vorgesehen. Damit positioniert sich die GWW als Vorreiter im Einsatz nachhaltiger Schließtechnologien innerhalb der Wohnungswirtschaft.

AUSBLICK 2025

OPTIMIERTES HEIZEN MIT KI



Ab Juni 2025 starten wir ein Pilotprojekt zur Heizungsoptimierung: In zwölf Liegenschaften werden intelligente Sensoren eines darauf spezialisierten Anbieters installiert, die mithilfe künstlicher Intelligenz den Heizbetrieb laufend analysieren und anpassen.

Die Sensoren erfassen in Echtzeit die tatsächliche Außentemperatur, beziehen Wettervorhersagen mit ein und berücksichtigen das individuelle Nutzungsverhalten unserer Mieterinnen und Mieter. Auf dieser Grundlage passt das System die Heizungssteuerung dynamisch an. Das Ergebnis: eine potenzielle Einsparung von 10 bis 20 % Heizenergie und eine spürbare Reduktion der CO_2-Emissionen.

Darüber hinaus bietet das System einen weiteren Vorteil: Temperaturabfälle, wie sie etwa bei Defekten oder Ausfällen auftreten, werden frühzeitig erkannt. Die KI sendet in solchen Fällen automatisch eine Meldung an die zuständige Wartungsfirma, sodass schneller reagiert und größere Schäden verhindert werden können.

SOLAR-ENERGIE – MEILENSTEIN ERREICHT

INSTALLIERTE PV-LEISTUNG ÜBER 1.000 KWP

Die GWW treibt den Ausbau erneuerbarer Energien im eigenen Gebäudebestand konsequent voran. Ein zentraler Baustein ist dabei die Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik (PV). Bis Ende 2024 befanden sich insgesamt 47 PV-Anlagen auf Dächern von GWW-Liegenschaften – zehn davon wurden allein im Jahr 2024 neu installiert. Damit erhöhte sich die Gesamtleistung auf 1.132 Kilowattpeak (kWp) – ein Plus von rund 50 % gegenüber dem Vorjahr. Diese PV-Leistung ist ausreichend, um ca. 250 Haushalte mit Strom zu versorgen.

Ein Beispiel: Die PV-Anlage auf dem Dach unseres Hauptsitzes in der Bahnhofstraße 52 erzeugt einen jährlichen Stromertrag von rund 30.000 kWh, davon werden rund 25.000 kWh für die IT-Infrastruktur am Standort selbst genutzt.

Rund 96 % des erzeugten PV-Stroms werden aktuell in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Damit unterstützen wir aktiv die Dekarbonisierung des deutschen Strommixes.

Für die kommenden Jahre ist weiteres Grünstrom-Wachstum bereits konkret geplant: 33 neue PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von etwa 3.000 kWp befinden sich in Bau oder Planung. Bis 2028 wird sich die PV-Stromerzeugung der GWW damit mindestens vervierfachen – ein starkes Zeichen für die nachhaltige Energieversorgung im Wohnungsbau.

BALKON-KRAFTWERKE: ENERGIEWENDE ZUM MITMACHEN

Auch die Beteiligung der Mieterschaft wird aktiv gefördert: Bis Ende 2024 wurden 13 Balkon-PV-Anlagen durch Mieterinnen und Mieter installiert, mit einer kumulierten Leistung von rund 9 kWp.

WÄRMEPUMPENTECHNIK ALS BAUSTEIN ZUR DEKARBONISIERUNG

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir gezielt auf den Einsatz moderner Wärmepumpentechnologie. Ein erstes zukunftsweisendes Projekt wurde 2024 in der Dyckerhoffstraße 32-38 erfolgreich abgeschlossen. Die umfassend sanierte Mehrfamilienwohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.398 m² spart durch die neue Heiztechnik jährlich rund 62 Tonnen CO_2 ein.

Für die Wärmeversorgung kommt eine leistungsstarke Luft-Wasser-Wärmepumpe in Splitbauweise zum Einsatz. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Hybridlösung aus Solarthermieanlage und Brennwerttherme. So werden Wärme und Warmwasser besonders effizient und nachhaltig bereitgestellt.

Die Wärmepumpe arbeitet mit zwei voneinander unabhängigen Außeneinheiten, die gemeinsam mit einer zentralen Inneneinheit betrieben werden. Diese Bauweise erlaubt eine stufenlose Anpassung der Heizleistung. Die intelligente Steuerung sorgt zudem dafür, dass der Energieverbrauch minimiert und die Lebensdauer der Anlage erhöht werden.

Ein weiterer Vorteil der eingesetzten Wärmepumpe liegt in ihrer sehr geringen Geräuschentwicklung – selbst im Nachtbetrieb ist sie kaum wahrnehmbar. Zudem kann sie im Sommer durch eine einfache Kreislaufumkehr zur aktiven Kühlung genutzt werden. Die intuitive Steuerung ermöglicht eine bedarfsgerechte Regelung und optional auch eine Fernüberwachung, wodurch ein schnellerer Service unterstützt wird.

Vorteile von Wärmepumpen im kommunalen Wohnbau:

- Deutliche Reduktion der CO_2-Emissionen durch Nutzung erneuerbarer Umweltwärme
- Aktiver Beitrag zur Erreichung der Klimaziele
- Hohe Energieeffizienz und dauerhaft niedrige Betriebskosten
- Kompatibilität mit regenerativen Stromquellen und Förderfähigkeit
- Wartungsarm, langlebig und zuverlässig im Betrieb
- Ideal für die Bestandssanierung bzw. für den Neubau ohne Fernwärmeanschluss

NATÜRLICHE VIELFALT IN UNSEREN QUARTIEREN

Der Schutz und die Förderung von Biodiversität gehören fest zur Nachhaltigkeitsstrategie der GWW – sichtbar in zahlreichen konkreten Maßnahmen im Bestand und im Neubau.

RUND 4.000 BÄUME IM BLICK

Ein zentraler Baustein dieser Strategie ist das digitale Baumkataster der GWW. Es dokumentiert aktuell 2.847 Bäume im Eigentum der GWW und zusätzlich 1.131 Bäume im Pflegeauftrag für die GeWeGe – insgesamt also rund **4.000 Einzelbäume** auf bebautem Stadtgebiet.

Erfasst werden Art, Standort und Zustand – die Grundlage für regelmäßige Pflege, fachgerechte Nachpflanzungen und eine baumschutzkonforme Entwicklung. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf klimaresilienten Arten, die auch Hitze- und Dürreperioden standhalten.

BLÜHFLÄCHEN ALS INSEKTENREFUGIEN

Einen wichtigen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten die **15 Blühwiesen** mit einer Gesamtfläche von **über 4.000 m²**. Sie sind überwiegend im Zuge von Sanierungen und Neubauprojekten entstanden. Die extensiv gepflegten Flächen bieten zahlreichen Insektenarten Lebensraum – und somit auch Nahrung für Vögel, Igel und andere Tiere des urbanen Ökosystems.

Die GWW setzt bewusst auf naturverträgliche Pflegekonzepte: Auch wenn die Wiesen in heißen Sommern phasenweise trocken wirken, regenerieren sie sich in der Regel mit der nächsten Regenperiode. Außerdem haben wir aufgrund der Klimaveränderung in manchen Liegenschaften den klassischen Grasrasen durch widerstandsfähigeren Kräuterrasen ersetzt.

KLEINE LEBENSRÄUME MIT GROSSER WIRKUNG

Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die gezielte Schaffung von Kleinlebensräumen: So wurden an unserem Hauptgebäude ein Insektenhotel und in mehreren Liegenschaften Nistkästen, Hochbeete sowie sogenannte Igelhotels, kleine kuppelartige Schutzbauten aus Holz, installiert. Einen Rückzugsort für Igel bietet zudem das Herbstlaub, das wir auf unseren Außenanlagen bewusst liegen lassen. Schwalben und Fledermäuse wiederum finden im Schwalbenquartier des dritten Bauabschnitts Thaerstraße ein passendes Zuhause. Auch unsere Mieterinnen und Mieter kümmern sich dankenswerterweise aktiv um die Artenvielfalt im Wohnumfeld. So wurden z. B. zahlreiche Vogeltränken aufgestellt und Igelpaten übernehmen die regelmäßige Fütterung der nützlichen Igel.

BIODIVERSITÄT SYSTEMATISCH ERFASSEN

Zukünftig plant die GWW den Aufbau eines unternehmensweiten **Biodiversitätskatasters**. Es soll ökologisch relevante Flächen und Maßnahmen systematisch erfassen und dokumentieren – als Grundlage für gezielte Steuerung, Entwicklung und Monitoring. In Vorbereitung ist zudem ein Pilotprojekt zur Förderung von **Balkongärten**, mit dem auch Mieterinnen und Mieter direkt zur biologischen Vielfalt im Quartier beitragen können.

AUSBLICK FÜR 2025

Im Jahr 2025 setzen wir zusätzliche Impulse rund um die Biodiversität: In der Waldstraße Süd bleiben Blühstreifen künftig ganzjährig stehen, um Insekten dauerhafte Lebensräume zu bieten. Blühwiesen und bald auch Igelhotels werden im Geoinformationssystem (GIS) erfasst. Der Artenschutz wird durch weitere Unterkünfte für Schwalben und Fledermäuse gestärkt. Mit Zisternen in mehreren Quartieren fördern wir eine ressourcenschonende Bewässerung und erstmals übernimmt ein Mieter eine Patenschaft für eine Blühwiese. Zudem beteiligen wir uns an der Klimabildungslandschaft Hessen und erwarten hier die erste Kooperation.

SOCIAL/SOZIALES

SPENDEN UND SPONSORING

6,42 €/m²
Ø MIETE GEFÖRDERT

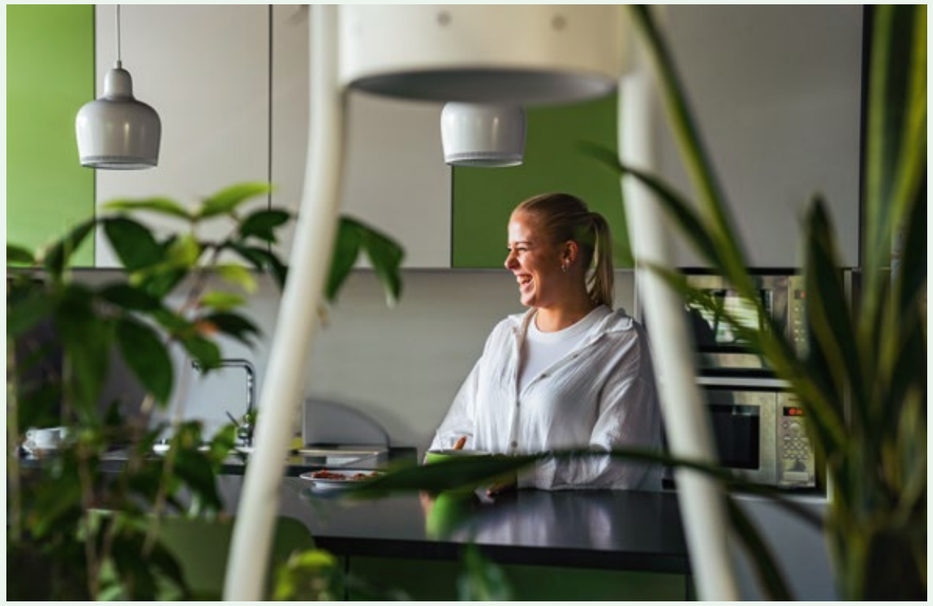
9,42 €/m²
Ø MIETE FREI FINANZIERT

33,3 PROZENT
FRAUEN IN FÜHRUNGSPOSITIONEN

3,7 PROZENT
AUSBILDUNGS-QUOTE

11,3 JAHRE
Ø UNTERNEHMENSZUGEHÖRIGKEIT

310.424 €
AUSGABEN FÜR WEITERBILDUNG



NACHHALTIGE ARBEITSWELT

Menschlich, verantwortungsvoll und zukunftsfähig – das ist unser Verständnis einer nachhaltigen Arbeitswelt. Das deckt sich mit den Ergebnissen unserer 2023 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse, die ergab, dass wir den Themen Arbeitgeberattraktivität bzw. Mitarbeiterzufriedenheit und Chancengleichheit einen äußerst hohen Stellenwert einräumen.

Wir führen unseren Weg fort, die GWW als attraktive, zukunftsorientierte Arbeitgeberin weiterzuentwickeln – mit einer nachhaltigen Personalstrategie, die auf Vertrauen, Wertschätzung und Teilhabe basiert. Dabei orientieren wir uns an den Bedürfnissen unserer Mitarbeitenden genauso wie an gesellschaftlichen Entwicklungen.

Wir fördern ein respektvolles Miteinander, unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Alter oder Lebenssituation. Eine faire, tarifgebundene Vergütung, flexible Arbeitszeitmodelle und familienfreundliche Zusatzangebote stärken nicht nur die Mitarbeitenden selbst, sondern auch das Unternehmen als Ganzes.

Eine gesunde Arbeitsumgebung bildet dabei die Grundlage für Motivation, Leistungsfähigkeit und langfristige Mitarbeiterbindung. Unser Betriebliches Gesundheitsmanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der körperliche wie mentale Gesundheit gleichermaßen berücksichtigt. Durch gezielte Präventionsangebote, Schulungen und flexible Arbeitsmodelle schaffen wir Raum für Wohlbefinden und Resilienz.

Ebenso setzen wir auf ein systematisches Arbeitsschutzmanagement mit klaren Prozessen zur Gefährdungsbeurteilung, ergonomischen Arbeitsplatzgestaltung und kontinuierlichen Sicherheitsverbesserung.

ERFOLGSFAKTOR MITARBEITERGESUNDHEIT

Die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden sind für die GWW nicht nur ein wichtiges Anliegen, sondern ein integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur und strategischen Ausrichtung. Wir sind überzeugt: Nur wer sich langfristig körperlich wie mental wohlfühlt, kann motiviert und leistungsfähig arbeiten. Daher fördern wir mit gezielten Maßnahmen eine gesundheitsorientierte Arbeitskultur, in der Prävention, Achtsamkeit und individuelle Stärkung fest verankert sind.

Unser Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM) verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz: Es umfasst Maßnahmen zur Bewegungsförderung, Angebote zur gesunden Ernährung sowie Initiativen zur Stärkung der psychischen Gesundheit.

Ziel ist es, langfristige Gesundheitsrisiken zu minimieren, die persönliche Resilienz unserer Mitarbeitenden zu stärken und ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das Gesundheit aktiv unterstützt.

Einen besonderen Stellenwert nimmt die mentale Gesundheit unserer Mitarbeitenden ein. Neben anonymen Beratungsangeboten bieten wir regelmäßig Workshops zu Themen wie Stressbewältigung, Achtsamkeit und gesunde Kommunikation an. Unsere Führungskräfte werden gezielt im „gesunden Führen“ geschult, denn ein respektvoller, achtsamer Umgang im Team bildet die Basis für ein gesundes Arbeitsklima.

Unsere Gesundheitsangebote sind bedarfsgerecht, zielgruppenorientiert und auf den Lebensalltag unserer Mitarbeitenden abgestimmt. Programme wie „RV Fit“ oder Nichtraucherseminare mit einer Erfolgsquote von rund 50 % zeigen, dass wir mit Prävention einiges bewirken können.

Um die Wirksamkeit unserer Maßnahmen zu überprüfen und kontinuierlich zu verbessern, arbeiten wir kennzahlenbasiert. Insbesondere die Teilnahmequoten an unseren Gesundheitsprogrammen, aber auch Feedbacks und weitere Indikatoren liefern uns wertvolle Hinweise, wo wir ansetzen und weiterentwickeln können.

GELEBTE VERANTWORTUNG: ARBEITSSCHUTZ UND PRÄVENTION

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber setzen wir auf ein umfassendes Arbeitsschutzmanagement, das eine präventive Sicherheitskultur am Arbeitsplatz und im gesamten Unternehmen fördert. Regelmäßige Gefährdungsbeurteilungen, Sicherheitsbegehungen sowie interne Schulungen bilden hierfür die Grundlage. Potenzielle Risiken am Arbeitsplatz können so frühzeitig erkannt, bewertet und durch gezielte Maßnahmen beseitigt oder minimiert werden.

Jeder Unfall ist einer zu viel – deshalb setzen wir konsequent auf Prävention statt Reaktion. Ein wichtiger Bestandteil unseres Ansatzes ist die systematische Analyse aller Vorkommnisse. Auch sogenannte „Beinahe-Unfälle“ werden dokumentiert und ausgewertet, um verborgene Gefahrenquellen zu identifizieren und daraus konkrete Verbesserungsmaßnahmen abzuleiten. So entsteht ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess, der nachhaltig zur Arbeitssicherheit beiträgt.

Großen Wert legen wir auch auf die ergonomische Gestaltung unserer Arbeitsplätze. Mit höhenverstellbaren Tischen, ergonomischen Bürostühlen und individuellen Arbeitsplatzanalysen sorgen wir für gesunde Arbeitsbedingungen – unterstützt durch 15 ausgebildete interne Rückenscouts, die unsere Mitarbeitenden beraten und begleiten.

Alle Mitarbeitenden werden regelmäßig in Themen der Arbeitssicherheit geschult. Durch praxisnahe Formate und gezielte Sensibilisierung schaffen wir eine Sicherheitskultur, die von allen mitgetragen wird – bewusst, verantwortungsvoll und vorausschauend.

Auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist Teil unseres präventiven Ansatzes. Flexible Arbeitszeiten, mobiles Arbeiten und individuelle Teilzeitmodelle ermöglichen es, Berufs- und Privatleben in Einklang zu bringen. Ergänzende Angebote wie das Ferienprogramm in Kooperation mit der Landeshauptstadt Wiesbaden entlasten Eltern zusätzlich – für mehr Ausgeglichenheit und Lebensqualität in jeder Lebensphase.

VIELFALT IST UNSERE STÄRKE

DIVERSITÄT BEREICHERT UNSER TÄGLICHES MITEINANDER UND STÄRKT UNS ALS ORGANISATION. DIE GWW SIEHT DAHER VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT NICHT NUR ALS GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG, SONDERN ALS ZENTRALE GRUNDLAGE EINER ZUKUNFTSFÄHIGEN PERSONALSTRATEGIE.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurde das Thema als besonders relevant identifiziert – mit dem klaren Ziel, Chancengerechtigkeit aktiv zu fördern und Vielfalt im Unternehmen weiter zu stärken. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Sicherung und Erhöhung des Anteils von Frauen in Führungspositionen, der im Berichtsjahr 2024 bei 33,33 % lag.

Die GWW bekennt sich zu einem respektvollen, fairen und konstruktiven Miteinander – im Einklang mit dem eigenen Leitbild: menschlich, offen, konstruktiv. Im Jahr 2024 zählte das Unternehmen 215 Mitarbeitende mit einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 11,3 Jahren. Die Mitarbeiterfluktuation lag bei nur 5,6 %, wobei Renteneintritte nicht einbezogen sind – ein Zeichen für hohe Bindung und Zufriedenheit.

Dank der Tarifbindung erhalten alle Beschäftigten – unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Religion, Alter oder körperlicher Beeinträchtigung – eine leistungsgerechte Vergütung und faire Aufstiegschancen. Ergänzende Betriebsvereinbarungen bieten unseren Mitarbeitenden ein hohes Maß an Flexibilität und Mitgestaltung, wodurch wir die Vereinbarkeit von Beruf und Familie stärken. So steht beispielsweise allen Mitarbeitenden – auch in Teilzeit – ein Jahresarbeitszeitmodell mit Gleitzeit zur Verfügung. Zudem kann bis zu 50 % mobil gearbeitet werden, soweit es die Tätigkeit erlaubt.

Weiterhin beteiligt sich die GWW seit 2019 an dem Ferienbetreuungsangebot der Landeshauptstadt Wiesbaden und bezuschusst zusätzlich kostenpflichtige Betreuungsmaßnahmen für schulpflichtige Kinder von Mitarbeitenden im Alter von 6 bis 14 Jahren.

In Zeiten des Fachkräftemangels ist auch die Nachwuchsförderung ein wichtiger Bestandteil der Personalstrategie. Acht Auszubildende zählte die GWW im Jahr 2024 – das entspricht einer Ausbildungsquote von 3,7 %. Diesen Anteil gilt es in Zukunft zu halten und weiter auszubauen.

SOZIALE VERANTWORTUNG AUS ÜBERZEUGUNG

75 Jahre GWW – unser Jubiläum stand vor allem im Zeichen des Miteinanders. Zahlreiche Projekte und Kooperationen zeigen, dass wir dort aktiv mitgestalten, wo Kinder gefördert werden, Gemeinschaft wächst oder Barrieren abgebaut werden. Wir verstehen gute Nachbarschaft schon immer als Orte, an denen Menschen sich begegnen, austauschen und wohlfühlen.

50 JAHRE MIETERTREUE – EIN ZEICHEN GELEBTER VERANTWORTUNG

Langfristige Mietverhältnisse sind für uns Ausdruck gegenseitigen Vertrauens und ein schöner Anlass, sowohl Dankbarkeit zu zeigen als auch das soziale Miteinander aktiv zu fördern.

Im Rahmen einer von uns organisierten Feier ehrten wir langjährige Mieterinnen und Mieter, die seit 50 Jahren in unserem Bestand wohnen. Die Veranstaltung fand im Schloss Biebrich statt – nach einer geführten Besichtigung des historischen Gebäudes bot ein gemeinsames Kaffeetrinken Raum für Austausch und Wertschätzung. Die Wahl dieses bedeutenden regionalen Veranstaltungsorts unterstreicht die Bedeutung der Feier und gleichzeitig unsere Verbundenheit zur Region. Zudem trugen die kurzen Anfahrtswege zu einem reduzierten CO_2-Ausstoß bei.

URBAN GARDENING IM SCHÖNAU-QUARTIER – GEMEINSAMES WACHSEN

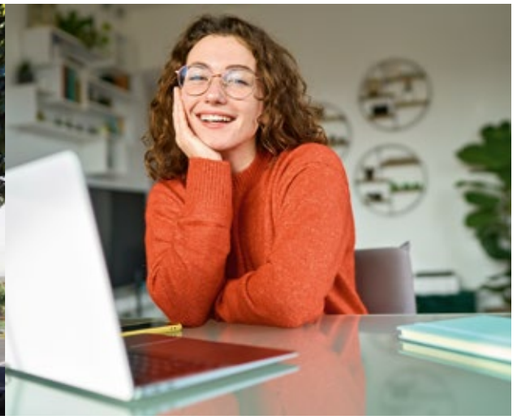
Mit Urban-Gardening im Schönau-Quartier setzen wir einen neuen Impuls für ökologische Bildung und nachbarschaftliches Engagement. Es entstand nicht nur eine kleine grüne Oase, sondern vor allem ein neuer Treffpunkt mitten im Quartier.

Die Hochbeete im Innenhof laden Bewohnerinnen und Bewohner ein, gemeinsam Kräuter, Gemüse und Blumen anzubauen. So wächst nicht nur Grün, sondern auch nachbarschaftliches Miteinander.

SOMMERFESTE AN DER PLATTER STRASSE – FÜR ALLE, MIT ALLEN

Ob Bücherschrank, Stammtisch oder Gymnastik: Über das Projekt LuWiA – Leben und Wohnen im Alter finden jedes Jahr zahlreiche Veranstaltungen für ältere Bewohnerinnen und Bewohner statt. Das große Sommerfest an der Platter Straße war in diesem Rahmen ein besonderes Ereignis.

Hier wurde bei Grillwurst und Livemusik gefeiert, miteinander geredet und nebenbei auch zu Pflege und Gesundheit beraten. Schließlich soll Wohnen im Alter nicht nur verwaltet, sondern lebendig gestaltet werden.



NEUES KONZEPT FÜR AZUBI-WOHNEN – GÜNSTIG WOHNEN, ERFOLGREICH STARTEN

Günstiger Wohnraum für Auszubildende ist rar. Genau hier setzt das Azubi-Wohnen der GWW an. Gemeinsam mit dem Wohnungsdezernat der Stadt Wiesbaden haben wir ein Vermietungskonzept speziell für junge Menschen in Ausbildung entwickelt. Aktuell stellen wir 25 Wohnplätze zur Verfügung, wovon die ersten fünf Wohnungen bereits an sechs Auszubildende aus unterschiedlichen Branchen vermietet werden konnten. So fördern wir Wiesbaden als attraktiven Ausbildungsstandort und unterstützen Betriebe bei der Fachkräftegewinnung.

GOVERNANCE/ UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

GWW UND GEWEGE AUF EINEN BLICK

875 MIO. €
BILANZSUMME GWW

277 MIO. €
BILANZSUMME GeWeGe

10.178
WOHNEINHEITEN GWW

3.744
WOHNEINHEITEN GeWeGe

656.937 m²
WOHNFLÄCHE GWW

247.050 m²
WOHNFLÄCHE GeWeGe

NEW WORK ALS GANZHEITLICHER WANDEL

New Work ist für uns mehr als ein neues Raumkonzept. Es steht vielmehr für eine umfassende Transformation der Arbeitswelt, mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Mittelpunkt. Wir möchten flexible, sinnstiftende und selbstbestimmte Arbeitsformen ermöglichen und denken dabei ganzheitlich: Raum, Unternehmenskultur, Technologie und Organisation sind unsere zentralen Säulen.

STRATEGISCHER HEBEL FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

New Work verstehen wir als strategischen Hebel, um unsere Resilienz, Innovationsfähigkeit und Attraktivität als Arbeitgeberin zu stärken. Dabei reagieren wir auf veränderte Rahmenbedingungen wie Digitalisierung, demografischen Wandel und gesellschaftliche Werteverschiebungen. Moderne Arbeitswelten sind heute ein zentraler Teil guter Unternehmensführung, da sie Transparenz, Teilhabe und soziale Verantwortung fördern. Für unsere Stakeholder ist die Fähigkeit, sich zukunftsfähig aufzustellen, ein entscheidender Vertrauensfaktor.

MENSCHEN IM MITTELPUNKT

Im Zentrum unseres Verständnisses von New Work steht der Mensch – mit seinen individuellen Stärken, Bedürfnissen und Entwicklungspotenzialen. Wir wollen Arbeitsbedingungen schaffen, die persönliche Entfaltung ermöglichen und Motivation fördern. Das umfasst unterschiedliche Arbeitsorte, flexible Zeiten sowie vielfältige Formen der Zusammenarbeit. Unsere Führungskräfte begleiten diesen Wandel aktiv und fördern eine Kultur des Vertrauens, der Mitgestaltung und des gemeinsamen Lernens.

VIER ZENTRALE SÄULEN

New Work bedeutet für uns eine ganzheitliche Organisationsentwicklung, getragen von vier zentralen Säulen:

- **Raum:** Die Gestaltung moderner Arbeitsumgebungen zielt auf Funktionalität, Identifikation und Gesundheit. Nach einem erfolgreichen Pilotprojekt wurde 2024 der Startschuss für ein unternehmensweites Raumkonzept gegeben – partizipativ entwickelt, fachlich geprüft und ab 2025 schrittweise umgesetzt.
- **Technologie:** Digitale Werkzeuge und Prozesse schaffen Effizienz und ermöglichen neue Formen der Zusammenarbeit. Unsere Digitalisierungsstrategie, die 2025 aufgesetzt wird, wurde vorbereitet. Zudem folgt 2025 die Schaffung einer neuen Position für das Digitalisierungsmanagement mit Schwerpunkten auf KI-Unterstützung und Kommunikation.
- **Kultur:** Mit dem Programm „Leadership entfalten“ werden unsere Führungskräfte in ihren Leadership-Kompetenzen gestärkt, um eine moderne, wirksame und werteorientierte Führungskultur zu etablieren.
- **Organisation:** Entscheidungsprozesse werden transparent und dialogorientiert gestaltet. Dabei orientieren wir uns an drei Dimensionen: dem Wohl der Organisation, dem Wohl der Mitarbeitenden und dem Wohl der Kunden.

BETEILIGUNG ALS ERFOLGSFAKTOR

New Work entsteht nicht am Reißbrett. Der Wandel lebt von der aktiven Beteiligung unserer Teams, die ihre Perspektiven und Ideen einbringen. Ein Kompetenzteam begleitet den Prozess interdisziplinär. Entscheidungen erfolgen iterativ, mit klaren Kommunikations- und Rückkopplungsschleifen. Diese Offenheit stärkt das Vertrauen und sorgt dafür, dass Lösungen tragfähig und bedarfsgerecht sind.

NACHHALTIGKEIT MITGEDACHT

New Work und Nachhaltigkeit sind eng miteinander verwoben. Flexible Arbeitsmodelle und moderne Raumkonzepte sparen Ressourcen, stärken das Wohlbefinden der Mitarbeitenden und fördern Wissensaustausch.

Die verantwortungsvolle Nutzung von Flächen und Technik sowie die Förderung einer gesundheitsorientierten Arbeitsumgebung sind integraler Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

FLEXIBEL UND OFFEN FÜR NEUES

New Work bei der GWW ist kein abgeschlossenes Projekt, sondern ein lebendiger Prozess, der sich stetig weiterentwickelt. Die 2024 gestarteten Teilprojekte (Raumkonzept, Digitalisierung, Leadership) bilden das Fundament für unsere fortlaufende Weiterentwicklung. Die GWW versteht sich dabei als lernende Organisation, die Veränderungen aktiv annimmt.

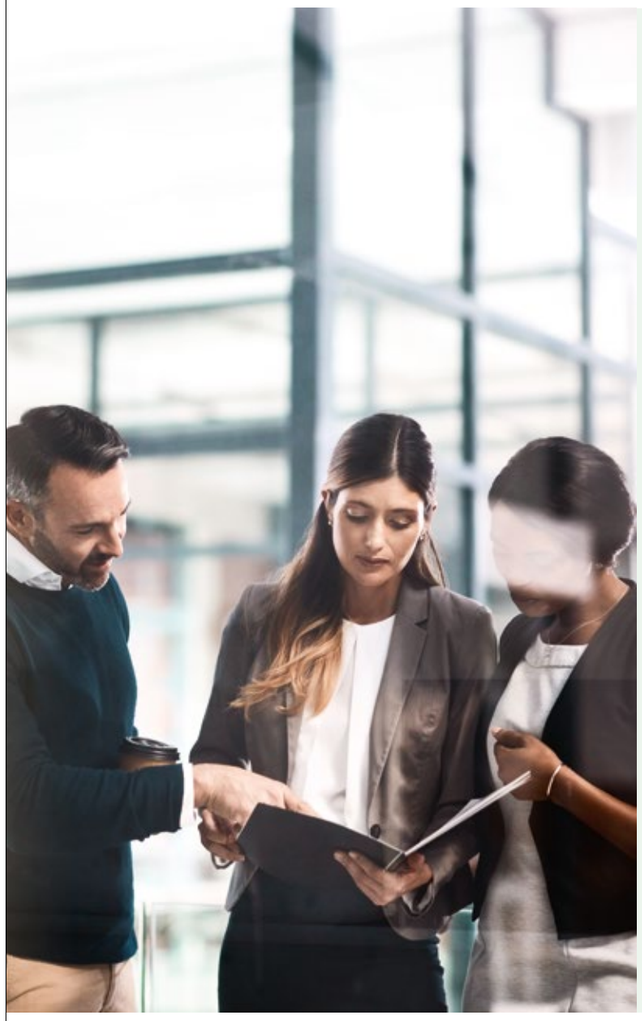
ÖKONOMIE UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Solide Finanzen sind für uns die Basis, langfristig sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortungsvoll handeln zu können. Auch im Jahr 2024 haben wir unseren Anspruch bestätigt, wirtschaftliche Stabilität mit nachhaltigem Wachstum zu verbinden. Die Ergebnisse unserer 2023 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse bilden dabei weiterhin eine wichtige Grundlage unserer strategischen Ausrichtung.

Trotz angespannter Rahmenbedingungen auf dem Immobilien- und Energiemarkt blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Wir konnten sowohl wichtige Investitionen in den Bestand und in die energetische Zukunftsfähigkeit unserer Gebäude tätigen als auch unseren Wohnungsbestand insgesamt vergrößern. Im Jahr 2024 wurden 185 Wohneinheiten fertiggestellt.

	GWW	GeWeGe
Bilanzsumme	875 Mio. €	277,1 Mio. €
Jahresüberschuss	6,7 Mio. €	0,98 Mio. €
Eigenkapital	158,56 Mio. €	54,53 Mio. €
Eigenkapitalquote	18,7 %	20 %
Umsatzerlöse	98,36 Mio. €	34,58 Mio. €

	GWW	GeWeGe
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	10.178	3.744
Davon gefördert	30,88 %	27,55 %
Anzahl neue Wohneinheiten 2024	185	0
Anzahl sanierte Wohneinheiten 2023	81	17
Durchschnittliche Miete frei finanziert	9,42 €/m²	8,50 €/m²
Durchschnittliche Miete gefördert	6,42 €/m²	6,12 €/m²
Wohnfläche gesamt	656.937 m²	247.050 m²
Gewerbefläche gesamt	13.614 m²	17.507 m²



COMPLIANCE

Als kommunale Wohnbaugesellschaft unterliegt die GWW den Vorgaben des Beteiligungskodexes der Landeshauptstadt Wiesbaden und damit den darin verankerten Grundsätzen einer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Ergänzend haben wir unternehmensintern eine eigene Compliance-Richtlinie etabliert, die dazu dient, rechtswidrigem Verhalten systematisch vorzubeugen.

Unser Compliance-Beauftragter identifiziert Schulungsbedarfe, organisiert entsprechende Schulungen und geht eingehenden Hinweisen auf Regelverstöße nach. Bei Bedarf leitet er präventive Maßnahmen ein oder stößt notwendige Sanktionen an. Seine Arbeit erfolgt unabhängig und objektiv, bei konkretem Verdacht berichtet er direkt an die Geschäftsführung. Seit 2023 steht zudem ein digitales Hinweisgebersystem zur Verfügung, das als interne Meldestelle fungiert. Erfreulich ist, dass auch 2024 keine Fälle von Korruption gemeldet wurden.

0 KORRUPTIONS-VORFÄLLE

AUSBLICK 2025
NACHHALTIGKEIT WEITERDENKEN, ZUKUNFT GESTALTEN

Die Verbindung von sozialem Anspruch, technologischem Fortschritt und ökologischer Verantwortung bleibt auch 2025 ein zentraler Aspekt unserer Unternehmensstrategie. In vielen Bereichen werden wir unserem eingeschlagenen Weg treu bleiben: umsetzen, verstetigen und weiterdenken.

NEW WORK RAUMKONZEPT – MODERNE ARBEITSWELTEN NEU GEDACHT

Das Projekt New Work geht 2025 in die Feinplanung und Umsetzungsphase. So sollen unter anderem neue Raumkonzepte flexible Arbeitsformen wie Homeoffice oder hybrides Arbeiten besser unterstützen und zugleich die Flächennutzung energieeffizienter gestalten. Wir wollen Bürowelten neu denken, um Wohlbefinden, Kommunikation, konzentriertes Arbeiten und Kreativität zu fördern und die Produktivität zu steigern.

EU-CSRD & EU-TAXONOMIE – REGULATORISCHE ANFORDERUNGEN ALS CHANCE

Im kommenden Jahr setzen wir die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (EU-CSRD) und der EU-Taxonomieverordnung konsequent um – unterstützt durch externe Fachpartner. Ziel ist es, bis Ende 2025 eine vollständige Berichtsfähigkeit gemäß den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) zu gewährleisten. Dabei verstehen wir regulatorische Anforderungen auch als Chance, unser nachhaltiges Handeln messbar, vergleichbar und nachvollziehbar zu dokumentieren – für Investoren, Stakeholder und die Öffentlichkeit.

DIGITALISIERUNG & NACHHALTIGKEIT – INTELLIGENTE SYNERGIEN

Die Digitalisierung bietet enorme Potenziale zur Unterstützung nachhaltiger Prozesse. Im Rahmen eines Pilotprojekts testet die GWW 2025 den „digitalen Heizungskeller“. Sensoren analysieren Heizverhalten und identifizieren systematisch Einsparpotenziale bei Energieverbrauch und CO_2-Emissionen. Die dabei gewonnenen Daten fließen in zukünftige Sanierungsentscheidungen ein.

Zudem treiben wir die Integration von Cloud-basierten Lösungen bezüglich EU-Nachhaltigkeitsberichterstattung, Treibhausgasbilanzierung und Klimapfaderstellung voran, um die geforderte Datenqualität und Berichtstransparenz sicherzustellen sowie um Energieflüsse zu optimieren und Dekarbonisierungsmaßnahmen effizient zu steuern. Auch die digitale Mieterkommunikation soll weiterentwickelt werden – etwa durch App-Erweiterungen, die Bewohner über Energieverbräuche, Sanierungsmaßnahmen und Nachhaltigkeitsthemen informieren und zum Mitmachen anregen.

NACHHALTIG BAUEN & SANIEREN – INNOVATION TRIFFT EFFIZIENZ

2025 wird erstmals eine serielle Sanierung umgesetzt – ein wichtiger Meilenstein für die energetische Modernisierung im Bestand. Dabei wird auf Basis eines digitalen Zwillings eine vorgefertigte Gebäudehülle mit moderner Energietechnik in wenigen Arbeitsschritten montiert. Das spart Zeit, reduziert Emissionen und senkt langfristig Betriebskosten. Parallel setzen wir bei Neubauten auf Holzhybridbauweise, Nurstromlösungen und energieeffiziente Quartiersentwicklung.

Ein besonderes Highlight ist das gemeinschaftliche Wohnprojekt in Bierstadt Nord, das 2025 in die nächste Phase geht. Im Rahmen eines Konzeptverfahrens entstehen rund 37 Wohnungen in einem Quartier, das Familienfreundlichkeit, hohe Aufenthaltsqualität und sozialen Austausch fördert. Das Projekt steht beispielhaft für nachhaltige Stadtentwicklung und ist bereits für den World Design Capital Wettbewerb angemeldet.

ENERGIEWENDE AKTIV GESTALTEN – LOKAL, VERNETZT, ZUKUNFTSFÄHIG

Um den Pfad zur Klimaneutralität aktiv mitzugestalten, beteiligt sich die GWW an der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Wiesbaden. Für 2025 ist die Gründung eines eigenen Teams Energiewende geplant, das gemeinsam mit Versorgern und Partnern u. a. die Umrüstung von Gasheizungen auf Wärmepumpentechnologie prüft. Perspektivisch werden Fernwärmeanschlüsse und dezentrale Wärmenetze als wesentliche Beiträger zur Dekarbonisierung weiter vorangetrieben. Ziel bleibt eine sozialverträgliche, bezahlbare und klimafreundliche Wärmeversorgung im Bestand und Neubau.

GLOSSAR NACHHALTIGKEIT & GESETZGEBUNG (WOHNBAU, EU & DEUTSCHLAND)

BEGRIFF	KURZBESCHREIBUNG	DATUM
Digitalisierung	Transformation wohnungswirtschaftlicher Prozesse durch digitale Technologien – von Mieterkommunikation bis Energiemanagement.	Relevanz zunehmend
Energieeffizienzgesetz (EnEfG)	Verpflichtung zu Energieeinsparung und Managementsystemen.	Inkrafttreten: 18.11.2023
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	Förderung erneuerbarer Stromerzeugung.	EEG 2023: 01.01.2023
ESRS	EU-Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung im Rahmen der CSRD.	Verordnung: 31.07.2023
EU-CSRD	EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.	Anwendung ab 2025
EU-ETS 2	Emissionshandel für Gebäude & Verkehr.	Start: 2027 (optional 2028)
EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)	Ziel: emissionsfreier Gebäudebestand bis 2050.	Novelle: 28.05.2024
EU-Taxonomie	Klassifizierung ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten.	Erste Anwendung: 01.2022
European Green Deal	EU-Fahrplan zur Klimaneutralität bis 2050.	Vorgestellt am 11.12.2019
Fit for 55	EU-Maßnahmenpaket zur Emissionsreduktion um 55 % bis 2030.	Vorgestellt am 14.07.2021
Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Einheitliche energetische Anforderungen an Gebäude.	Novelle: 2024

BEGRIFF	KURZBESCHREIBUNG	DATUM
GHG Protocol	Internationaler Standard zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen (Scopes 1-3).	Etabliert 1998
Heizungsgesetz (GEG-Novelle)	Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme.	Inkrafttreten: 2024
Klimaschutzgesetz (KSG)	Nationale CO_2-Minderungsziele bis 2045.	Inkrafttreten: 18.12.2019, Novelle: 17.07.2024
Klimaschutzplan 2050	Langfriststrategie der Bundesregierung zur Treibhausgasneutralität bis 2050. Legt sektorale Minderungsziele fest und konkretisiert das Pariser Abkommen.	Beschlossen am 14.11.2016
Künstliche Intelligenz (KI)	Technologie zur Datenverarbeitung, die Nachhaltigkeit fördern kann.	Kontextabhängig
SaaS	SaaS (Software as a Service) ist ein Cloud-basiertes Modell, bei dem Software über das Internet bereitgestellt und genutzt wird – ohne Installation auf den eigenen IT-Geräten.	Initiale Anwendung Ende 90er Jahre
SDGs Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen	17 globale Ziele für nachhaltige Entwicklung bis 2030.	Verabschiedet am 25.09.2015
Treibhausgasbilanz	Erfassung aller klimawirksamen Emissionen eines Unternehmens oder Produkts.	Keine feste Einführung
VDW Arbeitshilfe 85	Branchenstandard für CO_{2eq}-Monitoring in der Wohnungswirtschaft.	Überarbeitung: April 2025
Wärmeplanungsgesetz	Kommunale Wärmeplanung für Klimaneutralität bis 2045.	Inkrafttreten: 01.01.2024

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Bahnhofstraße 52
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 1700-0
Fax: 0611 1700-198
E-Mail: presse@gww-wiesbaden.de
Internet: www.gww-wiesbaden.de

OBJEKTLEITUNG, KONZEPTION UND REDAKTION
Andreas Schubert, Nachhaltigkeitsmanager GWW

KONZEPTION, GESTALTUNG, ILLUSTRATION UND REDAKTION
kraftundadel Werbeagentur, Wiesbaden
www.kraftundadel.de

FOTOS
Wenn nicht anders angegeben:
GWW und kraftundadel Werbeagentur
Shutterstock: S. 4/5, S. 6/7, S. 12/13, S. 15, S. 21, S. 23, S. 25, S. 26, S. 28/29, S. 30/31, S. 33, S. 34, S. 35, S. 37, S. 38/39, S.43

DRUCK
Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG
www.seltersdruck.de

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht steht im Internet unter www.gww-wiesbaden.de zum Download bereit.

Im Sinne der Gleichbehandlung gelten entsprechende Begriffe grundsätzlich für alle Geschlechter.