

NACHHALTIGKEITSBERICHT



2022



## INHALT

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS THOMAS KELLER	3
<b>UNTERNEHMENSPROFIL</b>	<b>5</b>
<b>UNTERNEHMENSLEITBILD</b>	<b>11</b>
<b>NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN</b>	<b>13</b>
<b>UMWELT- UND KLIMASCHUTZ</b>	<b>15</b>
CO <sub>2</sub> -EMISSIONEN REDUZIEREN	17
ENERGETISCHE SANIERUNG	19
SANIERUNGSOBJEKTE	21
RESSOURCENSCHONENDE NEUBAUMASSNAHMEN	25
ERNEUERBARE ENERGIE	27
BLÜHWIESEN	28
NACHHALTIGE MOBILITÄT	29
RESSOURCENSCHONUNG IN DER UNTERNEHMENSZENTRALE	30
<b>GEMEINWOHL UND SOZIALES ENGAGEMENT</b>	<b>33</b>
BEZAHLBARER WOHNRAUM	35
GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTE	37
QUARTIERS- UND SOZIALMANAGEMENT	39
SPENDEN UND SPONSORING	45
<b>NACHHALTIGE ARBEITSWELT</b>	<b>47</b>
MITARBEITERZUFRIEDENHEIT UND BENEFITS	49
CHANCENGLEICHHEIT	51
AUSBILDUNG UND WEITERBILDUNG	52
IMPRESSUM	54

LIEBE  
LESERINNEN,  
LIEBE LESER,



Thomas Keller, Geschäftsführer der GWW

das Jahr 2022 wird uns aus vielerlei Gründen im Gedächtnis bleiben. So mussten wir beispielsweise weiterhin mit den Ausläufern der Corona-Pandemie zurechtkommen und die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine verkraften – anhaltende Liefer- und Materialengpässe sowie deutlich gestiegene Energie- und Baupreise. Und schon jetzt wird deutlich, dass uns herausfordernde Jahre bevorstehen.

**„SCHON JETZT WIRD DEUTLICH, DASS UNS HERAUSFORDERNDE JAHRE BEVORSTEHEN“**

Auch die drängenden Herausforderungen rund um den Klimawandel haben wir nicht aus den Augen verloren. Hier lässt sich feststellen, dass die extremen Preisanstiege im Energiesektor zumindest der Umwelt nutzen: Es wurde viel Energie eingespart

**„WIR WOLLEN DIE VON DER POLITIK GESETZTEN KLIMAZIELE BIS 2045 ERREICHEN“**

und die Wärmeversorgung von Gebäuden wird sich absehbar deutlich verändern. Dennoch: Wollen wir die von der Politik gesetzten Klimaziele bis 2045 erreichen, müssen enorme Anstrengungen unternommen werden. Auf diesem Weg sind wir ein gutes Stück vorangekommen. Unsere Bestandssanierungen sorgen dafür, dass unser CO<sub>2</sub>-Fußabdruck weiter sinkt. Auch Themen wie Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft oder Biodiversität gewinnen immer stärker an Bedeutung und prägen zunehmend unser Handeln.

Nachhaltigkeit ist das Gebot der Stunde. Oftmals wird Nachhaltigkeit mit Umwelt- und Klimaschutz gleichgesetzt, was dem Begriff nur zum Teil gerecht

**„NACHHALTIGKEIT IST IMMER EIN DREIKLANG AUS ÖKOLOGISCHEN, ÖKONOMISCHEN UND SOZIALEN FRAGESTELLUNGEN“**

wird. Nachhaltigkeit ist immer ein Dreiklang aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Fragestellungen. So ist es für uns essenziell, bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Wiesbaden zu schaffen. Dies ist unsere Kernaufgabe und an ihr arbeiten wir Tag für Tag mit vollem Elan. Neben dem Errichten neuer Wohnungen leisten auch die energetischen Bestandssanierungen einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum. Unsere Mieterinnen und Mieter profitieren hierbei von reduzierten Nebenkosten, die deutlich niedriger sind als in unsanierten Bestandsgebäuden aus den 50er-Jahren.

Die GWW ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und engagiert sich auf vielfältige Art für das Gemeinwohl. Soziales sowie ehrenamtliches bzw. bürgerschaftliches Engagement ist bei uns deshalb

ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur und wird aktiv gefördert.

Transformationsprozesse sind langwierig und gehen stets mit Veränderungen einher. Diese sind nötig, damit man sich als Organisation weiterentwickeln kann. Neue Ideen, Herangehensweisen, Prozesse und Lösungsansätze ebnen den Weg in

**„WIR VERFOLGEN DIESEN WEG SCHRITT FÜR SCHRITT“**

eine nachhaltigere und klimagerechtere Zukunft. Wir verfolgen diesen Weg Schritt für Schritt und möchten Ihnen in unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht verdeutlichen, was wir geleistet haben, wo wir aktuell stehen und was wir für die Zukunft planen.

*Ich wünsche Ihnen spannende Erkenntnisse und viel Freude beim Lesen.*

*Thomas Keller, Geschäftsführer der GWW*



UNTERNEHMENSPROFIL

IM JAHR 2022:

# 193

MITARBEITERINNEN  
UND MITARBEITER

# 1.000.000.000

BILANZSUMME

GEMEINSAM VON GWW UND GEWEGE IM JAHR 2022 –  
ERSTMALS IN DER GESCHICHTE BEIDER GESELLSCHAFTEN.



## IN WIESBADEN ZU HAUSE

Wohnen in Wiesbaden soll für breite Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleiben – dazu leistet die GWW zusammen mit der 2007 eingegliederten Schwester-gesellschaft GeWeGe einen wesentlichen Beitrag. Rund 13.300 Wohnungen im Bestand und ein ambitioniertes Neubauprogramm machen uns zum größten Wohnungsanbieter der Stadt. Aus all dem leiten wir unseren Anspruch ab, einen messbaren Beitrag

für das Zusammenleben in der Stadtgesellschaft und in den Stadtquartieren leisten zu wollen. Soziales, ehrenamtliches bzw. bürgerschaftliches Engagement ist für unsere 193 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter deshalb ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur. Gleichzeitig setzen wir uns aktiv für den Klimaschutz ein, indem wir unsere Bestandsimmobilien sukzessive sanieren und deren Treibhausgasemissionen deutlich reduzieren. Zudem initiieren, begleiten und fördern wir regelmäßig Projekte, bei denen die Themen Integration, Partizipation, Prävention sowie Nachhaltigkeit im Fokus stehen.

	GWW	GeWeGe
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	9.534 St.	3.760 St.
Davon gefördert	29,76 %	33,11 %
Anzahl neue Wohneinheiten 2022	105 St.	0 St.
Anzahl sanierte Wohneinheiten 2022	168 St.	32 St.
Durchschnittliche Miete freifinanziert		8,90 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Miete gefördert		5,89 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	612.692 m <sup>2</sup>	247.955 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche gesamt	12.102 m <sup>2</sup>	15.031 m <sup>2</sup>

## WIRTSCHAFTLICH GESUND UND AUF WACHSTUMSKURS

Nachhaltigkeit im Unternehmen fußt auf einer soliden wirtschaftlichen Basis. Diese stellt sicher, dass wir auch in Zukunft in nachhaltige Maßnahmen und Projekte investieren können. Wir sind sehr stolz

auf das erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr 2022 und blicken gestärkt in die Zukunft, wenngleich die kommenden Jahre sehr herausfordernd sein werden.

	GWW	GeWeGe
Bilanzsumme	742.735.579,41 €	272.722.986,20 €
Jahresüberschuss	15.336.740,79 €	3.478.760,38 €
Eigenkapital	148.511.851,21 €	52.378.413,27 €
Eigenkapitalquote	20,00 %	19,21 %
Umsatzerlöse	116.959.712,00 €	34.239.767,00 €

## GEMEINSAM MEHR ERREICHEN – FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

Die Herausforderungen, mit denen wir uns konfrontiert sehen, sind vielfältig und von enormer Tragweite. Wir sind der Auffassung, dass es wenig nachhaltig wäre, diese Herausforderungen alleine und isoliert angehen zu wollen. Es erscheint uns viel sinnvoller, partnerschaftlich neue Wege zu gehen, gemeinsam an Lösungen zu arbeiten, Wissen auszutauschen und uns gegenseitig beim nachhaltigen Wirtschaften zu unterstützen. Aus diesem Grund sind wir einigen Verbänden und Initiativen beigetreten und arbeiten in lokalen Netzwerken mit anderen Unternehmen zusammen.

### Im Einzelnen sind dies:

- VdW südwest – Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft
- Initiative Wohnen.2050
- ÖKOPROFIT Wiesbaden
- CSR Regio.Net Wiesbaden

Die Initiative Wohnen.2050 ist ein klimapolitisches Bündnis, in dem sich Wohnungsunternehmen fachlich austauschen und strategisch kooperieren. Gemeinsam treten wir dafür ein, dass die Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaziele geschaffen werden.

ÖKOPROFIT Wiesbaden ist ein Umwelt- und Klimaschutzprogramm, mit dem die Stadt und die Wirtschaft gemeinsam Nachhaltigkeit voranbringen wollen. In den Unternehmen sollen Energie- und Ressourceneinsparungen durch ÖKOPROFIT aktiv vorangebracht werden.

Das CSR Regio.Net Wiesbaden bietet regionalen Unternehmen die Möglichkeit, sich unabhängig von Branche und Größe im Rahmen eines Netzwerks mit dem Thema „Verantwortliche Unternehmensführung“ auseinanderzusetzen und daran zu arbeiten, gesellschaftliche Aspekte systematischer in alle Bereiche der Unternehmenstätigkeit zu integrieren.



CSR Regio.Net  
Wiesbaden



Die Wohnungswirtschaft  
im Südwesten



ANZAHL MIETWOHNUNGEN IM BESTAND

# 13.294

# 740

WOHNUNGEN IM BAU

DIES SCHLIESST ALLE WOHNHEITEN EIN, DIE SICH 2023 IM BAU  
BEFINDEN BZW. BEFUNDEN HABEN. DIE GEPLANTEN FERTIG-  
STELLUNGEN REICHEN VON JANUAR 2023 BIS DEZEMBER 2024.

# WIR SIND GWW

## UNSER LEITBILD

Die GWW ist ein modernes, innovatives und leistungsstarkes Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Wiesbaden in der Metropolregion Rhein-Main. Unsere Mission: Wir wollen Menschen, die hier leben, ein schönes und bezahlbares Zuhause bieten. Und dafür geben wir alles. Jeden Tag. Mit Leidenschaft und vollem Einsatz. Mit wirtschaftlichem Denken und Handeln.

Wir sind stolz auf eine Unternehmenskultur, in die sich jeder Einzelne mit all seinem Fachwissen und Können einbringt und in der wir uns mit Respekt und Fairness begegnen. Unser gemeinsames Ziel ist es, das Wohnen für Menschen in unserer Stadt lebenswert zu gestalten und zu erhalten. Dabei sind wir uns unserer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst – seit mehr als 70 Jahren. Innovative Leistungen, hohe Qualität und großes Engagement sind Gründe, warum Kunden und Gesellschafter auf uns vertrauen. 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. So gewährleisten wir marktgerechte, zeitgemäße und qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensräume, in denen sich Menschen

aller Generationen und Kulturen langfristig wohl und gut aufgehoben fühlen können. Damit wir unsere Ansprüche erfüllen und unsere Ziele erreichen können, arbeiten wir mit kompetenten und vertrauenswürdigen Geschäftspartnern zusammen, denen wir ebenfalls ein erfahrener und verlässlicher Partner sind.

### NACHHALTIGKEIT STRATEGISCH VERANKERN

Wir planen, in den Jahren 2023/ 2024 ein Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen zu etablieren. Hierzu wurde die Stelle eines Nachhaltigkeitsmanagers besetzt. Wir wollen eine Wesentlichkeitsanalyse durchführen, deren Ergebnisse unsere Nachhaltigkeitsstrategie formen werden. Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen sollen dabei in unsere strategischen Überlegungen mit eingebunden werden. Wir wollen mittelfristig das Nachhaltigkeitscontrolling ausbauen und unser Unternehmen auf künftige Nachhaltigkeitsberichts-pflichten vorbereiten.

Um unseren Klimaschutzverpflichtungen nachzukommen, streben wir überdies an, eine Klimastrategie für unser Bestandsportfolio zu entwickeln. Nachhaltigkeits- und Klimastrategie sollen dabei helfen, Maßnahmen zu bündeln, zu steuern und zu optimieren.

## ZIELE FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

1 KEINE ARMUT



2 KEIN HUNGER



3 GESUNDHEIT & WOHLERGEHEN



4 HOCHWERTIGE BILDUNG



5 GESCHLECHTERGLEICHHEIT



6 SAUBERES WASSER & SANITÄREINRICHTUNGEN



7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE



8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT & WIRTSCHAFTSWACHSTUM



9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR



10 WENIGER UNGLEICHHEITEN



11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN



12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION



13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ



14 LEBEN UNTER WASSER



15 LEBEN AN LAND



16 FRIEDEN, GERECHTIGKEIT & STARKE INSTITUTIONEN



17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE





# NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN

## WAS ES MIT DER NACHHALTIGKEIT AUF SICH HAT

Wie leben wir heute? Wie leben wir in der Zukunft? Welches Leben möchten wir unseren Kindern und Enkeln künftig ermöglichen? Diese Fragestellungen drücken aus, worum es bei nachhaltigem Wirtschaften im Grundsatz geht. Wir müssen unser Handeln so ausrichten, dass wir unsere heutigen Bedürfnisse befriedigen können, ohne die zukünftigen Generationen in ihren Möglichkeiten einzuschränken. Im unternehmerischen Kontext bedeutet nachhaltig zu wirtschaften, Ökonomie, Ökologie und Soziales miteinander in Einklang zu bringen. Nur wenn dies

gelingt, hat unser Handeln einen Mehrwert für uns und die künftigen Generationen. Wenn Unternehmen langfristig wirtschaftlich stabil agieren, können sie auch künftigen Generationen sichere Arbeitsplätze bieten und somit zum sozialen Frieden und Wohlstand beitragen. Gleichzeitig sind Unternehmen angehalten, die endlichen Ressourcen unseres Planeten mit Bedacht einzusetzen und möglichst zu schonen, sodass auch künftige Generationen von diesen Ressourcen profitieren können.

Wir bei der GWW sind uns unserer Verantwortung bewusst. Lesen Sie auf den folgenden Seiten, wie unser Nachhaltigkeitsengagement in den einzelnen Themenfeldern konkret ausgestaltet ist, welche Aktionen und Projekte wir im Geschäftsjahr 2022 umgesetzt haben und was wir für die Zukunft planen.



CO<sub>2</sub>-REDUKTION DURCH SANIERUNG IN 2022:

**379**  
TONNEN

**22.249**

TONNEN CO<sub>2</sub>EQ  
PRO JAHR  
EMITTIERT

**742** kWp

PHOTOVOLTAIK-  
LEISTUNG  
INSTALLIERT

**807.180** kWh  
PHOTOVOLTAIK-STROMERZEUGUNG

UMWELT- UND  
KLIMASCHUTZ

## UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Hitzewellen, Starkregen, Stürme – keine Frage, der Klimawandel ist keine Utopie, sondern bittere Realität. Das zeigen auch die Daten der Klimaforschung. Momentan wäre es zwar noch möglich, die Erderwärmung und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen zu begrenzen, doch die Zeit drängt. Ein wichtiger Faktor dabei ist die Reduktion von klimaschädlichen Treibhausgasen wie Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Darüber hinaus spielen Ressourceneffizienz und Biodiversität eine entscheidende Rolle.

Damit steht nicht zuletzt die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen, denn die politischen Ziele sind ambitioniert. 2045 soll laut dem Klimaschutzgesetz der Gebäudesektor die Netto-Treibhausgasneutralität erreichen. Bei der GWW stellen wir uns aktiv unserer Verantwortung, indem wir unter anderem bereits knapp 50 Prozent unseres Wohnungsbestandes saniert haben. Das Ergebnis: eine Reduktion unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen um etwa 113.574 Tonnen seit 1997. Zudem statten wir ausgewählte Projekte mit Gärten und Blühwiesen aus und leisten auf diese Weise einen wichtigen Beitrag zum lokalen Mikroklima und zur Biodiversität.

Auch nachhaltige Mobilitätskonzepte wie Car-Sharing, E-Mobilität oder E-Lastenräder gehören zum Konzept. Abgerundet werden unsere Maßnahmen durch die in der Entwicklung befindlichen Klimastrategie.

Wir sind also auf einem guten Weg.

### CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN REDUZIEREN UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT SICHERN

Die Tragweite des Ziels einer Netto-Treibhausgasneutralität ist uns sehr bewusst. Daher arbeiten wir gezielt an entsprechenden Strategien und Maßnahmen.

Allen voran arbeiten wir weiter daran, unsere Bestände sukzessive energetisch zu sanieren und möglichst erneuerbare Energien zu integrieren. Doch eins ist klar: Klimaschutz ist eine Gemeinschaftsaufgabe, weshalb wir auch daran arbeiten, das Nutzungsverhalten unserer Mieterinnen und Mieter zu optimieren.

## DER CO<sub>2</sub>-FUSSABDRUCK

Wer sich verbessern will, sollte zunächst wissen, wo er aktuell steht. Deshalb haben wir für das Berichtsjahr 2022 mit Unterstützung eines spezialisierten Dienstleisters den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck für unser Bestandsportfolio errechnet, indem wir die CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) erfasst haben, eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung unterschiedlicher Treibhausgase. Dabei haben wir uns am Bilanzrahmen der GdW-Arbeitshilfe 85 – CO<sub>2</sub>-Monitoring – orientiert, mit Fokus auf der Energienutzung zur Beheizung, Warmwasserbereitung, dem Allgemeinstrom im laufenden Betrieb unserer vermieteten Bestände sowie dem Energieaufwand für die Gewinnung und den Transport der Energie-

träger. Demnach sind im Jahr 2022 durch den operativen Betrieb des Gesamtportfolios insgesamt 22.249 Tonnen CO<sub>2</sub>eq an Emissionen erzeugt worden.

Für die kommenden Jahre ist geplant, die Bilanzierung der Emissionen in Einklang mit dem sogenannten Treibhausgasprotokoll (GHG Protocol) weiter auszubauen, um einerseits ein Steuerungs- und Kontrollinstrument für die umgesetzten Maßnahmen zu etablieren und andererseits den geforderten Nachhaltigkeitsberichtspflichten der EU-Richtlinie Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) gerecht werden zu können.

22.249

TONNEN  
CO<sub>2</sub>EQ  
PRO JAHR



# ENERGETISCHE SANIERUNG ZUR ERREICHUNG DER KLIMAZIELE

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die energetische Sanierung und teilweise Aufstockung von insgesamt acht Objekten mit 193 Wohneinheiten abgeschlossen, sodass anschließend 200 Wohneinheiten

zur Verfügung standen. Die folgende Tabelle zeigt die durch die Sanierung erzielte Einsparung anhand der berechneten Energiebedarfswerte der Objekte.

Projekt	WE	kWh-Einsparung p. a.	CO <sub>2</sub> -Einsparung in t p. a.
1 Grazer Straße 48–52	15	141.693	33
2 Heinrich-Zille-Straße 52	12	154.193	38
3 Jägerstraße 2–8	16	271.439	60
4 Oranienstraße 45–53	75	550.072	123
5 Hagenstraße 9–11	16	344.772	62
6 Wiesbadener Straße 78, 78 a (Kastel-Housing)	34	104.908	2
7 Wolfram-von-Eschenbach-Straße 10–12	16	130.172	29
8 Gernotstraße 10–12	16	255.311	32
<b>Summe</b>	<b>200</b>	<b>1.952.560</b>	<b>379</b>

Unsere Berechnungen zeigen, dass wir mit diesen acht Sanierungen insgesamt etwa 379 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr einsparen. Und nicht nur das. Die Sanierungen sind auch ein wichtiger Hebel, um die Zukunftsfähigkeit und den Werterhalt unseres Immobilienbestandes sicherzustellen. Denn Investitionen in die

energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle führen zu einem verminderten Wärmeverlust und damit zu einer deutlichen Senkung des Heizenergiebedarfs sowie zu niedrigeren Nebenkosten für unsere Mieterinnen und Mieter. Zwei beispielhafte Sanierungsobjekte wollen wir im Folgenden vorstellen.



# SANIERUNGSOBJEKT WIESBADENER STRASSE 78, 78 A

Dieses dreigeschossige Bestandsobjekt aus den 1930er-Jahren wurde lange als Kasernengebäude genutzt. Die Innenraumgestaltung entsprach daher nicht den heutigen Anforderungen an ein Wohngebäude. Abgesehen von der „Baustelle“ im Inneren,

wurden bei der Sanierung zudem umfassende Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle umgesetzt. Insgesamt 34 Wohnungen sind auf diese Weise in Kastel-Housing entstanden.

## Sanierungsmaßnahmen



### Dach

- ✓ Neuer Dachstuhl mit Walmdach
- ✓ Geneigtes Dach
- ✓ Dacheindeckung
- ✓ Dachdämmung  
d = 280 mm, WLG 035
- ✓ Dachentwässerung
- ✓ Dachausbau



### Keller

- ✓ Kellerdeckendämmung  
d = 120 mm, WLG 035



### Innenausbau

- ✓ Wandbeläge
- ✓ Deckenbeläge
- ✓ Bodenbeläge
- ✓ Bäder
- ✓ Treppenhäuser



### Fassade

- ✓ WDVS  
d = 180 mm, WLG 035
- ✓ Hauseingänge
- ✓ Sandsteinsanierung



### Haustechnik

- ✓ Zentrale Heizungsanlage mit Heizungsinstallation
- ✓ Sanitärinstallation
- ✓ Elektroinstallation
- ✓ Zentrale Lüftungsanlage
- ✓ PV-Anlage



### Balkone

- ✓ 30 neue Vorstellbalkone
- ✓ 10 Loggien



### Außenanlagen

- ✓ Ein Kellerabgang
- ✓ Wege, Müllplätze
- ✓ Bepflanzung
- ✓ Spielgeräte



### Fenster

- ✓ Isolierverglaste PVC-Fenster mit Zuluftelementen
- ✓  $U_w = 0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$

## VORHER

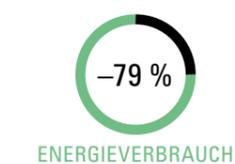


## NACHHER

Eine Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zeigt eine Verringerung um 15 Prozent gegenüber dem unsanierten Zustand. Dies mag auf den ersten Blick nicht allzu viel erscheinen, ist aber mit dem Wohnflächenzuwachs um 25 Prozent verbunden. Betrachtet man

die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes pro Quadratmeter und Jahr, zeigt sich ein sehr niedriger Wert von 3,4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a, der der Treibhausgasneutralität schon sehr nahekommt.

## Die errechneten CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparwerte



# SANIERUNGSOBJEKT HEINRICH-ZILLE-STRASSE 52

Bei diesem Bestandsobjekt aus dem Jahre 1974 handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 12 Wohnungen.

Neben einem Innenausbau wurde auch die Haustechnik erneuert und die Installation von 12 neuen Vorstellbalkonen umgesetzt.

## Sanierungsmaßnahmen



### Dach

- ✓ Flaches Dach
- ✓ Aufdachdämmung  
d = 240 mm, WLG 035
- ✓ Dachentwässerung



### Keller

- ✓ Kellerdeckendämmung  
d = 120 mm, WLG 035



### Innenausbau

- ✓ Wandbeläge
- ✓ Deckenbeläge
- ✓ Bodenbeläge
- ✓ Bäder
- ✓ Treppenhäuser



### Fassade

- ✓ WDVS  
d = 150 mm, WLG 035
- ✓ Hauseingänge



### Haustechnik

- ✓ Zentrale Heizungsanlage mit Heizungsinstallation
- ✓ Sanitärinstallation
- ✓ Elektroinstallation
- ✓ Zentrale Lüftungsanlage



### Balkone

- ✓ 12 neue Vorstellbalkone



### Fenster

- ✓ Isolierverglaste PVC-Fenster mit Zuluftelementen
- ✓  $U_w = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$



### Außenanlagen

- ✓ Wege, Müllplätze
- ✓ Bepflanzung

## VORHER

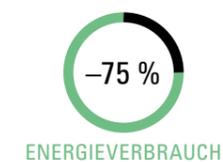


## NACHHER

Die Berechnungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen zeigen eine deutliche Verringerung gegenüber dem unsanierten Zustand, nahezu um 76 Prozent. Auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes pro Quadratmeter und Jahr

verringern sich deutlich auf 17,4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a. Mit diesem Wert liegt das Gebäude weit unter dem Branchendurchschnitt.

## Die errechneten CO<sub>2</sub>-und Energieeinsparwerte



# NEUBAUMASSNAHMEN – RESSOURCEN- SCHONEND UND ENERGIEEFFIZIENT

KFW **40**  
EFFIZIENZHAUS

Die hessische Landeshauptstadt ist als Wohnort sehr beliebt. Um ausreichend Wohnungsangebote für eine breite Bevölkerungsgruppe zu schaffen, ist es für uns daher selbstverständlich, auch im Wohnungsneubau eine der treibenden Kräfte zu sein. Dabei ist unser Anspruch, modern, ökologisch und nachhaltig zu bauen. Dafür prüfen wir unter anderem verschiedene Bauweisen auf ihre Zukunftstauglichkeit. Deshalb sticht ein Projekt auch besonders aus den im Jahr 2022 insgesamt drei realisierten Neubauten heraus.

## KASTEL HOUSING – NACHHALTIGE HOLZ-HYBRIDBAUWEISE

In Kastel Housing ist per Holz-Hybridbauweise ein neuartiges Gebäude entstanden, bei dem nicht nur die Fassaden, sondern auch große Teile der Tragstruktur aus Massivholz gebaut sind. Ein echtes Leuchtturmprojekt für den Klimaschutz.

Das neue Mehrfamilienhaus mit dem Spitznamen „Tetris“ ist Teil des ersten Abschnitts der Quartiersentwicklung von Kastel Housing und erreicht den Energiestandard Effizienzhaus 40.

Die Beheizung erfolgt durch ein nachhaltiges, lokales Nahwärmenetz. Alle Wohnungen verfügen über Abluft-Lüftungsanlagen. Auf dem Dach befindet sich zudem ein zentral druckgesteuerter Abluftventilator mit integrierter Wärmepumpe zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Als wirksame Maßnahme zur Klimaanpassung haben wir das Dach mit einer extensiven Begrünung versehen. Dadurch wird einerseits Regenwasser effektiv zurückgehalten. Andererseits trägt ein Gründach während der Verdunstungsphase des aufgenommenen Regenwassers zur Kühlung bei. Die Kosten des Hauses mit 24 Wohnungen belaufen sich auf insgesamt 7,5 Mio. Euro.

**7,5** MIO. €  
BAUKOSTEN



**37** %  
GEFÖRDERTE  
MIETWOHNUNGEN

### AUF EINEN BLICK:

- HOLZ-HYBRIDBAUWEISE
- EFFIZIENZHAUS 40
- DACHBEGRÜNUNG
- BEHEIZUNG ÜBER NAHWÄRMENETZ
- 24 WOHNHEITEN
- 7,5 MIO. € BAUKOSTEN
- 37 % GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

# ERNEUERBARE ENERGIEN – FÜR EINE KLIMANEUTRALE ZUKUNFT

Erneuerbare Energien spielen im Hinblick auf die Zielerreichung – ein nahezu klimaneutraler Wohnungsbestand – eine bedeutende Rolle. Neben unseren Neubau- und Sanierungsaktivitäten setzen

wir daher in unseren eigenen Liegenschaften auf den Ausbau von Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerken (BHKW).



## SOLARENERGIE

Spricht man über Solarenergie, muss man zwischen zwei unterschiedlichen Technologien unterscheiden: Photovoltaik und Solarthermie. Die Photovoltaik erzeugt elektrischen Strom, der vielfältig im Gebäude genutzt werden kann. Die solarthermische Anlage hingegen erzeugt Wärme zur Unterstützung der Trinkwarmwasserversorgung oder der Heizung.

Zum Jahresende 2022 befanden sich insgesamt 21 solarthermische Anlagen in unserem Bestand sowie 34 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 742,43 kWp, die im Berichtszeitraum 2022 insgesamt 807.180 kWh sauberen Strom erzeugten.

## KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG

Bei der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) werden Strom und Wärme gleichzeitig produziert, sodass der Energieeinsatz deutlich vermindert wird. Die Wärme kann im eigenen Gebäude verwendet, der Strom selbst genutzt oder verkauft werden. Drei solcher KWK-Anlagen befanden sich zum Jahresende 2022 in unserem Bestand.

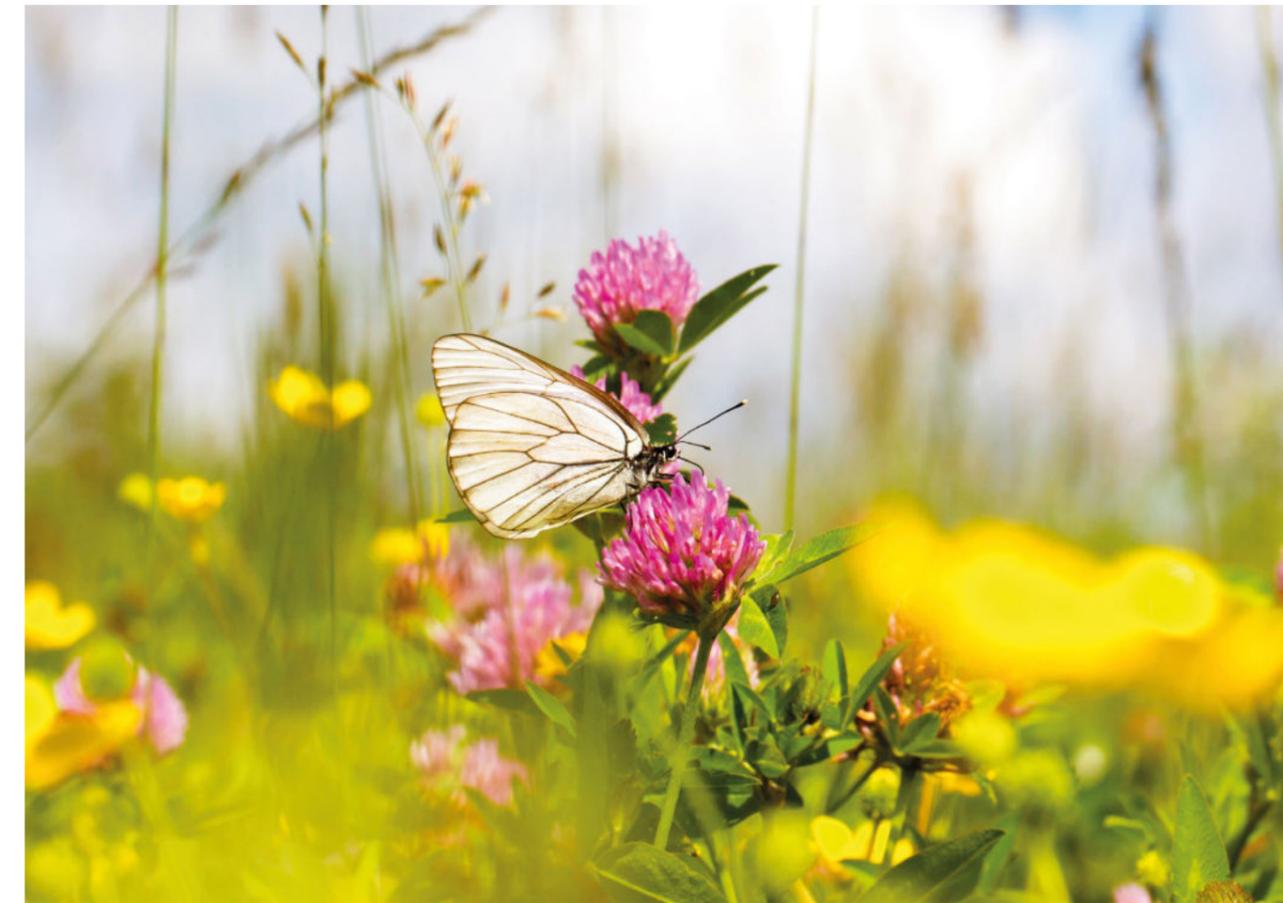
**34** PHOTO-  
VOLTAIK-  
ANLAGEN

# BLÜHWIESEN – KLEINSTBIOTOPE MIT GROSSER WIRKUNG

Die Erderwärmung und der damit einhergehende Klimawandel bestimmen die mediale Berichterstattung, wenn es um die menschengemachte Klimaschmutzung geht. Weniger thematisiert und doch genauso bedeutend: der Rückgang der biologischen Vielfalt, der sogenannte Biodiversitätsverlust. Um dem entgegenzuwirken, legen wir bei der GWW im gesamten Wiesbadener Stadtgebiet Blühwiesen an,

die gesondert gepflegt werden. Eine natürliche Nahrungsgrundlage und ein attraktiver Lebensraum für Vögel und blumenbestäubende Insekten.

Bis Ende 2022 haben wir insgesamt 15 Blühwiesen geschaffen. Im Berichtsjahr neu hinzugekommen: die Blühwiese am Iltisweg 32–38 in Biebrich.



# NACHHALTIGE MOBILITÄT

Nachhaltige Mobilität in Quartieren ist ein wichtiger Baustein in Sachen Klima- und Umweltschutz. Konventionelle Mobilität verursacht neben Treibhausgasemissionen wie Kohlendioxid auch Belastungen durch Stickstoffoxide. Die PKW-Dichte in innerstädtischen Gebieten nimmt zu, was wiederum zu vielfältigen Problemen führt, wie beispielsweise vollen Straßen zu Stoßzeiten oder Parkraumangel. Abhilfe können neue Konzepte schaffen, die das Teilen in den Mittelpunkt stellen. Denn anstatt selbst etwas anzuschaffen und alleine zu besitzen, kann es völlig ausreichend sein, wenn einem das benötigte Auto oder Fahrrad im Bedarfsfall einfach zur Verfügung steht. Im Berichtsjahr 2022 standen in unseren

Quartieren folgende nachhaltige Mobilitätsangebote zur Verfügung, die wir mit unterschiedlichen Partnern umsetzen:

- ACHT CAR-SHARING-STANDORTE
- VIER ÖFFENTLICHE E-LADESÄULEN
- DREI E-LASTENFAHRRAD-STATIONEN
- ZWEI LEIHFAHRRAD-STATIONEN

Die E-Ladesäulen werden von der ESWE Versorgungs AG konzipiert, errichtet und betrieben. Aktuell sind zwei weitere öffentliche E-Ladesäulen in der Planung.



# RESSOURCENSCHONUNG IN DER UNTERNEHMENSZENTRALE

Bei Klimaschutz, Energieeffizienz und Ressourcenschonung wollen wir auch an unserem Betriebsstandort mit gutem Beispiel vorangehen. Daher sind wir bereits im Jahr 2015 dem Umwelt- und Klimaschutzberatungsprogramm ÖKOPROFIT Wiesbaden

beigetreten. Seitdem hat sich viel getan. Zudem erzeugte auf dem Dach unseres Betriebsgebäudes eine Photovoltaikanlage, bestehend aus 123 polykristallinen Modulen mit 30,75 kWp, im Berichtsjahr 2022 insgesamt 30.470,55 kWh Strom.

**30.470 kWh**  
STROM DURCH PHOTOVOLTAIKANLAGE

## UNSERE MASSNAHMEN:



Leuchtmittel wurden auf LED umgestellt (jährliche Energieeinsparung von etwa 37.000 kWh).



Die Dienstwagenflotte wurde bis auf ein Hybridfahrzeug auf Elektrofahrzeuge umgestellt.



Umstellung auf Recyclingpapier (jährliche Einsparung von etwa 1.045 kg CO<sub>2</sub>, 2.000 m<sup>3</sup> Wasser und über 19.000 kg Holz).



Die Umstellung von PET-Getränkeflaschen auf Wasserspender vermeidet jährlich etwa 470 kg Abfall.



Für ein verbessertes Raumklima wurde die „Grüne Mooswand“ im neuen Multifunktionsraum angebracht.



Erträge aus der neuen Sammeltonne für Pfandflaschen werden für nachhaltige Projekte gespendet.

# ENERGIEEINSPARUNGEN IM WINTER 2022/2023

Infolge des Ukraine-Kriegs brachen nicht nur weltweit die Lieferketten ein, auch die Kosten für Energie stiegen aufgrund der politischen Situation stetig an. Zusätzlich beherrschte die Möglichkeit einer Gasmangellage die politischen Diskussionen, sodass die Bundesregierung schon im Herbst 2022 zum Energiesparen aufrief. Kommunen, Wirtschaft

und Privathaushalte, alle sollten einen Beitrag leisten. Als Wohnbaugesellschaft leisteten wir unseren Beitrag und kommunizierten Energiespartipps, optimierten die Nachtabenkung und reduzierten die Heizleistung auf das gesetzliche Mindestmaß. Zusätzlich sensibilisierten wir unsere Mieterschaft in Bezug auf steigende Nebenkosten.

## AUCH IN DER UNTERNEHMENSZENTRALE HABEN WIR IM HERBST 2022 BEREITS ENERGIESPARMASSNAHMEN EINGELEITET:



Das Haus der Wohnungswirtschaft wurde mithilfe der Brandschutztüren in den Obergeschossen halbiert. Es wurde ausschließlich der Strang zur Bahnhofstraße genutzt und mit Heizenergie versorgt.



Die Temperatur wurde auf tagsüber 19 °C und nachts 16 °C abgesenkt.



Die Aufzugsanlage und auch die Klimaanlage in der Kronprinzenstraße wurden jeweils abgeschaltet.



Die Außenbeleuchtung wurde – mit Ausnahme von Sicherheits- und Notbeleuchtung – deaktiviert.

## Einsparung im Vergleich zum Vorjahr



In der Unternehmenszentrale haben wir im Herbst 2022 bereits Energiesparmaßnahmen eingeleitet. So wurde unser Betriebsgebäude mithilfe der Brandschutztüren in den Obergeschossen (2. OG bis 4. OG) halbiert. Es wurde ausschließlich der Strang zur Bahnhofstraße genutzt und mit Heizenergie versorgt. In diesen Räumlichkeiten wurde tagsüber eine Temperatur von 19 °C und nachts eine Temperatur von 16 °C eingestellt. An den Wochenenden wurde die Bürofläche nicht beheizt. Die Büros hinter den jeweiligen Brandschutztüren in der Kronprinzenstraße im 2. OG, 3. OG und 4. OG standen nicht als Arbeitsplätze zur Verfügung. In den WC-Räumen und Teeküchen wurde das Trinkwarmwasser abgestellt. Zusätzlich zu der Flächenreduktion und der Temperaturabsenkung wurden die Aufzugsanlage sowie die Klimaanlage abgeschaltet. Auch die Außenbeleuchtung wurde – mit Ausnahme von Sicherheits- und Notbeleuchtung – deaktiviert. Wir konnten durch die Maßnahmen im Jahr 2022 etwa 52 % Gas und etwa 13 % Strom einsparen. Um das zu schaffen, verlegte unsere Belegschaft bis zu 80 %

ihrer Arbeitszeit ins mobile Arbeiten. Dazu wurde die entsprechende Dienstanweisung angepasst. Individuelle Absprachen ermöglichten es, auch auf die personellen Belange und persönlichen Situationen Rücksicht zu nehmen. Ein internes Kompetenzteam evaluierte die Maßnahmen regelmäßig. Über den Jahreswechsel 2022/23 stellte die GWW die Energieversorgung im gesamten Gebäude ein – mit Ausnahme des Erdgeschosses, um den Kundenverkehr zu bedienen. Wir sind stolz darauf, dass wir – und auch unsere Mieterinnen und Mieter – so gut und flexibel auf diese Herausforderung rund ums Energiesparen reagiert haben. Da Energie auch in Zukunft als knappes und kostbares Gut betrachtet werden sollte, planen wir beispielsweise, auch zukünftig auf die Außenbeleuchtung zu verzichten. Ein bewusster Umgang mit Ressourcen wird immer wichtiger und soll langfristig einen festen Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsbemühungen darstellen.

FÖRDERQUOTE

30,3%

IM JAHR 2022

8,90 €/m<sup>2</sup>

DURCHSCHNITTLICHE  
MIETE FREIFINANZIERT

5,89 €/m<sup>2</sup>

DURCHSCHNITTLICHE  
MIETE GEFÖRDERT

100.000 €  
SPONSORING

GEMEINWOHL  
UND SOZIALES  
ENGAGEMENT

# GEMEINWOHL UND SOZIALES ENGAGEMENT

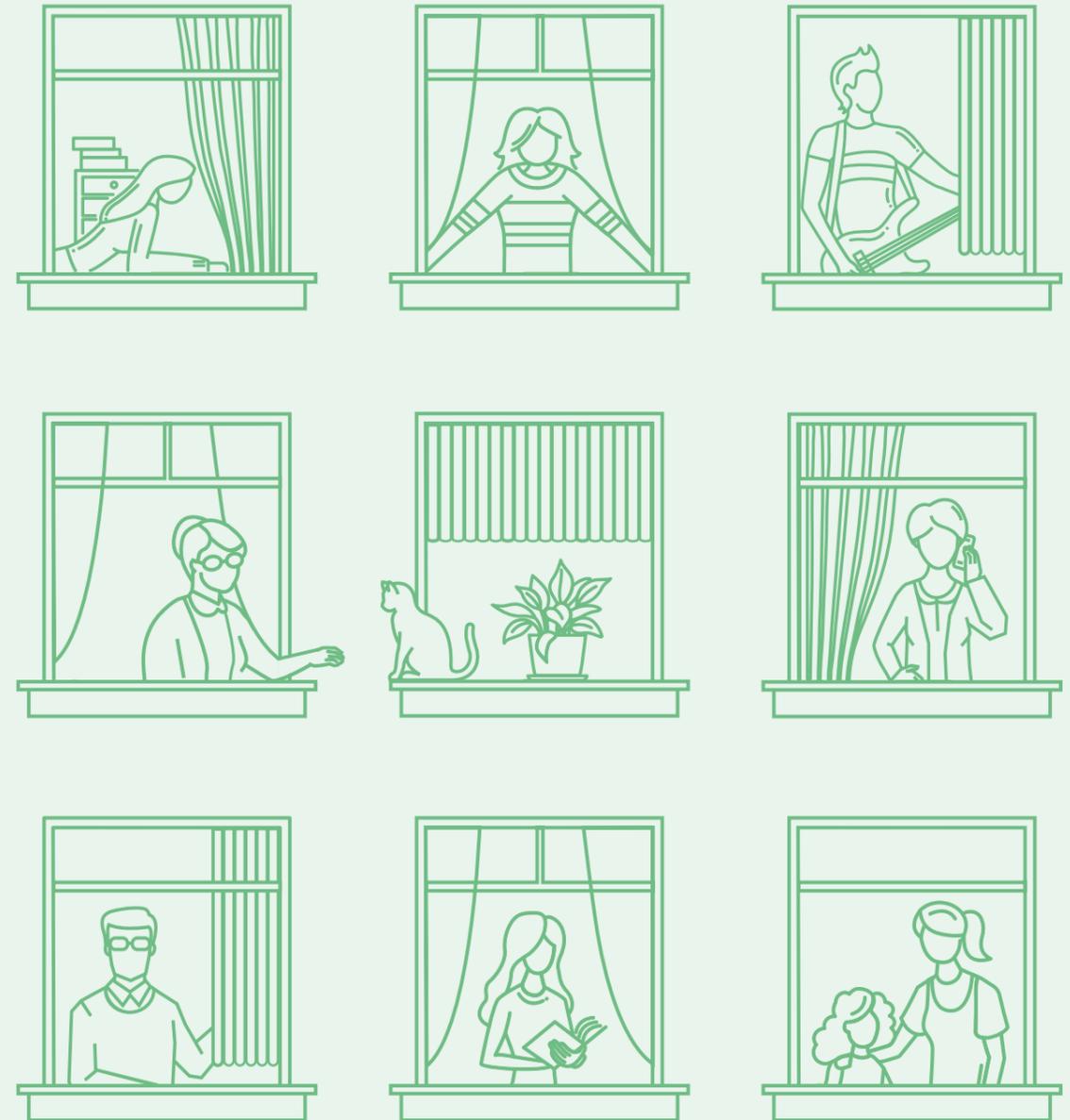
Nachhaltigkeit betrifft neben Themen des Umwelt- und Klimaschutzes auch Fragestellungen der sozialen Gerechtigkeit und Chancengleichheit, der Teilhabe und des Zusammenlebens. Wohnbauunternehmen können hier einen wesentlichen Beitrag leisten. Dieser sozialen Verantwortung sind wir uns bei der GWW sehr bewusst. Soziales Engagement ist daher ein fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Wir schaffen und erhalten bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden, gehen neue Wege mit innovativen Wohnkonzepten, leisten einen aktiven sozialen Beitrag in unseren Quartieren und unterstützen das Gemeinwesen durch Spenden und Sponsorings.

## BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR BREITE BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN

Menschen brauchen Wohnraum. Doch genau der ist knapp – auch in Wiesbaden. Mit einem Marktanteil von etwa 12 Prozent sehen wir uns daher in der Pflicht, in unserer Stadt langfristige Wohnperspektiven zu ermöglichen. Deshalb vermieten wir unsere Wohnungen nicht nur zum mittleren Mietpreis des Wiesbadener Mietspiegels (durchschnittlich 8,90 €/m<sup>2</sup>), sondern bieten darüber hinaus für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen geförderten Wohnraum mit einer Durchschnittsmonatsmiete von 5,89 €/m<sup>2</sup> an. Dessen Gesamtanteil an unserem Bestand betrug 2022 etwa 30,33 Prozent.

Allein im Jahr 2022 konnten wir durch Neubau und Sanierungen insgesamt 305 Wohnungen für den Wiesbadener Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen, 740 Wohneinheiten mit einer Förderquote von 48,8 Prozent befanden sich im Bau.

Wie immer werden wir auch diese Bauvorhaben mit voller Leidenschaft und Engagement im Dienst der Wiesbadener Stadtgesellschaft realisieren.



# NETZWERK NEUES WOHNEN WIESBADEN



Teilen statt besitzen – der Sharing-Trend hat auch das Wohnen verändert und zeigt vor allem eins: den Wunsch nach mehr Gemeinschaftlichkeit. Die Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens sind dabei sehr facettenreich. Bei der GWW haben wir deshalb frühzeitig eine interne Projektgruppe hierzu gegründet: das „Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden“ mit Mitarbeitenden unterschiedlicher Fachbereiche. Zu den Zielen zählen die Implementierung und Weiterentwicklung neuer Wohnformen innerhalb des Bestandes der GWW, die Realisierung von Gemeinschaftswohnprojekten als Mietmodell in Neubauten sowie die Stärkung der Gemeinschaft innerhalb der Wohnviertel.

## WAS BEDEUTET GEMEINSCHAFTS- WOHNEN?

Beim Gemeinschaftswohnen organisiert sich die Nachbarschaft bereits vor dem Einzug. Dazu wird in der Regel ein Verein zur Bewirtschaftung von Gemeinschaftsflächen und -räumen gegründet, der vorab eine gemeinsame Zielsetzung erarbeitet. Jeder Mitbewohner und jede Mitbewohnerin kann sich hier einbringen und so das gemeinsame Wohnen mitgestalten.



Neue Wohnformen innerhalb  
des Bestandes der GWW



Realisierung von Gemeinschafts-  
wohnprojekten in Neubauten



Stärkung der Gemeinschaft  
innerhalb der Wohnviertel



Kastel Housing in der Wiesbadener Straße 78–80



# 58

WOHN-  
EINHEITEN

## KASTEL HOUSING – GEMEINSCHAFTS- WOHNPROJEKT AUF DER ZIELGERA- DEN

Im August 2022 starteten das „Netzwerk neues Wohnen“ und der Verein „Gemeinsam leben in Kastel e. V.“ damit, das Wohnprojekt Kastel Housing in der Wiesbadener Straße 78–80 mit Leben zu füllen. Insgesamt 58 Wohneinheiten für unterschiedlichste Ansprüche stehen in der ehemaligen Kaserne und dem neuen Tetris-Haus zur Verfügung. Außerdem zwei Clusterwohnungen, diverse Gemeinschaftsräume und eine Gartenfläche.

## WOHNEN AM PARK – PREMIERE FÜR DIE GWW

An einer anderen Ecke von Wiesbaden konnte unsere Projektgruppe zusammen mit dem Verein „GEMEinschaftlich Wohnen in Bierstadt Nord“ einen schönen Erfolg feiern. Das gemeinsam entwickelte Wohnkonzept hatte die Stadt überzeugt, die hier erstmals die Grundstücke nicht nach dem Höchstpreis, sondern nach dem besten Konzept vergeben hatte. Die Realisierung wird zwar noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen, doch der Grundstein ist schon mal gelegt.

WEITERE SPANNENDE PROJEKTE SIND BEREITS IN ARBEIT  
UND SOLLEN ZEITNAH FERTIGGESTELLT WERDEN.

## UNSER QUARTIERS- UND SOZIAL-MANAGEMENT

Mit den Aktivitäten unseres Quartiers- und Sozialmanagements wollen wir das Zusammenleben verschiedener Generationen und Sozialstrukturen fördern, Schutzbedürftige wie Kinder, Ältere und Bedürftige unterstützen und insgesamt die Zufriedenheit der Menschen steigern. In Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern eines Quartiers sorgen wir daher dafür, die Lebensqualität und das Gemeinschaftsgefühl zu erhöhen – zum Beispiel durch gemeinsame Aktionen. Dadurch sollen die Quartiere zu einem lebenswerten Zuhause für alle werden und die Nachbarn zu einer bunten und engagierten Gemeinschaft zusammenwachsen. Gerade bei der heterogenen Mieterstruktur innerhalb unserer Quartiere ein ganz entscheidender Wohlfühlfaktor.

### NACHBARSCHAFTSAKTIONEN – GEMEINSAM AKTIV ZUSAMMENWACHSEN

Um das Zusammenwachsen und den Austausch innerhalb der Quartiere zu fördern, organisiert und finanziert unser Quartiers- und Sozialmanagement mehrere Nachbarschaftsfeste im Jahr. So wie beispielsweise den „Nachbarschaftstag Waldviertel“, bei dem die Mieterinnen und Mieter im Sommer 2022 bei Kaffee, Kuchen und strahlendem Sonnenschein feiern und sich über Neuigkeiten aus dem Viertel austauschen konnten.

Auch im Quartier Thorwaldsenanlage und im Wohnkomplex für Seniorinnen und Senioren in der Kohlheckstraße wurde sommerlich gefeiert. Natürlich immer mit leckerem Essen und Programm für die Kleinsten, wie Kinderschminken oder einer Blumenpflanzaktion.

Apropos Blumen – in Wiesbaden-Biebrich setzte unser Quartiers- und Sozialmanagement 2022 das Projekt „Urban Farming“ um. Unterstützt vom Expertenteam der „Ackerpause“, konnten unsere Mieterinnen und Mieter dabei gemeinsam Gemüsebeete anlegen. Die Idee dahinter: Menschen die Möglichkeit geben, auch ohne eigenen Garten ihr Umfeld aktiv mitzugestalten. Nachhaltiger geht es fast nicht: Der Innenhof des Quartiers wird zu einem wertvollen Gemüsegarten für alle, inklusive kosten-



Projekt „Urban Farming“, unterstützt vom Expertenteam der „Ackerpause“

## 50 JAHRE JUBILÄUM: TREUE MIETERSCHAFT DER GWW GEEHRT

freier Ernte biologischer Lebensmittel direkt vor der eigenen Haustür. Zudem ist durch das gemeinsame „Ackern“ ein großartiges Miteinander im Quartier entstanden.

Wozu eine tolle Gemeinschaft führen kann, hat auch eine ganz besondere Jubiläumsfeier im Spätsommer 2022 gezeigt: 50 Jahre Mieterin oder Mieter bei der GWW. So lange bei ein und demselben Vermieter zu

wohnen, ist längst keine Selbstverständlichkeit. Deshalb war es uns besonders wichtig, unsere treuen Mieterinnen und Mieter mit einem gemeinsamen Nachmittag zu ehren. Vom Marktplatz aus ging es auf Tour mit der kleinen Stadtbahn THermine, dann gab es im Aukammtal eine exklusive Führung durch den Apothekergarten und abschließend Kaffeeklatsch in der Orangerie Aukamm. Ein wirklich gelungener Tag für das Miteinander.

## KOOPERATIONEN – GEMEINSCHAFTLICH MEHR ERREICHEN

Nicht nur wir kümmern uns um das Miteinander in Wiesbaden, sondern auch viele soziale Einrichtungen, die wir deshalb gerne unterstützen. Wie beispielsweise unser langjähriger Partner, das Volkshilfswerk Klarenthal (VBW), das sich im entsprechenden Ortsteil sozial engagiert. Für den Verein fiel 2022 der Startschuss für ein neues Quartiersbüro in der Carl-von-Ossietzky-Straße. Inzwischen ist hier ein Kultur- und Begegnungsraum für die Mieterinnen und Mieter entstanden, für den wir nur zu gerne pünktlich zum Einzug die neue Küche gesponsert haben. Wir sind stolz auf diese Kooperation und freuen uns über die erfolgreiche Umsetzung des Quartiersbüros, das dank Informationsangebo-

ten, Aktionen und vielem mehr auch die Identifikation mit dem eigenen Quartier fördert.

Unterstützung im Alltag finden Mieterinnen und Mieter auch andernorts. Zum Beispiel in Form des Kooperationsprojekts „Die Wohnbetreuer“, das zusammen mit der Landeshauptstadt Wiesbaden und den BauHaus Werkstätten Wiesbaden umgesetzt wird. Unterstützung beim Einkaufen, beim Fensterputz oder ein Gang zur Apotheke – die Wohnbetreuer erleichtern den GWW-Mieterinnen und -Mieter den Alltag, damit mehr Zeit für die schönen Dinge bleibt. Wir finden: So viel Engagement muss unterstützt werden. Ganz nach dem Motto: Kleine Hilfe, große Wirkung.



*Einkaufsunterstützung durch die Wohnbetreuer*



*Kinder in Biebrich engagieren sich für ihr Quartier*

Ein weiteres Kooperationsprojekt, das die GWW schon seit 2014 zusammen mit der Riehlschule und dem BauHof der Caritas in Wiesbaden-Biebrich umsetzt, ist das sogenannte Taschengeldprojekt. Einmal in der Woche geht dabei eine Gruppe von Schülerinnen und Schülern zwei Stunden lang durch die GWW-Wohnquartiere in Biebrich und sammelt achtlos weggeworfene Abfälle ein. Das Engagement motiviert. Immer wieder gibt es Anfragen von Mitschülern, die sich ebenfalls für ihren Stadtteil einbringen möchten. Zumal sich die Arbeit auch noch doppelt auszahlt: Zum einen wird das Taschengeld aufgebessert. Zum anderen tut man aktiv etwas für „seinen“ Stadtteil. Mal ganz davon abgesehen, dass die Jugendlichen auch etwas fürs

Leben lernen: Eigenverantwortung, Verlässlichkeit und Engagement für die Umwelt und ihre Mitmenschen. Darauf setzt auch das Taschengeldprojekt der mobilen Jugendarbeit MOJA e. V., das die GWW im Jahr 2022 mit einer Spende von 750 € unterstützte.

**750€**  
UNTERSTÜTZUNG

## SELBSTBESTIMMT LEBEN, ZU HAUSE WOHNEN

Während sich die Jugendlichen stark für ihre Wohnumgebung machen, geht es bei den Älteren unter uns auch darum, die Umgebung an das fortgeschrittene Alter anzupassen. Schließlich möchten die meisten Menschen in ihrem vertrauten Umfeld älter werden. Auch dann, wenn der Bedarf an Hilfe, Betreuung oder Pflege steigt. Um diesem Wunsch gerecht zu werden, bietet unser speziell geschultes Team seit über zehn Jahren einen kostenfreien Beratungsservice an: LuWiA – Leben und Wohnen im Alter. Ob Beseitigung von Unfallgefahren, Informationen zu technischen Hilfsmitteln oder Beantragung von Fördermitteln – das Expertenteam hat auch 2022 wieder viele unserer älteren Mieterinnen und Mieter dabei unterstützt, ihren Wohnraum so zu

gestalten, dass ein eigenständiges Wohnen zu Hause möglich bleibt. Frei von Hindernissen, sicher und komfortabel.

Darüber hinaus hat das Team LuWiA in 2022 zusammen mit der Wiesbadener Tafel und der Brotkorb-Initiative aus Mainz-Kastel das traditionelle GWW-Weihnachtsessen für Bedürftige sowie die festlichen Weihnachtsmenüs für den Brotkorb in AKK (Amöneburg, Kastel und Kostheim) organisiert. Das Besondere daran: Alle Zutaten kommen aus regionaler Produktion und sind in biologisch abbaubaren Thermoboxen einzeln verpackt. Damit soll auch den bedürftigen Menschen zur Weihnachtszeit etwas Normalität bereitet werden, denn Hilfsbedürftigkeit ist oft mit einem Ausschluss aus dem gesellschaftlichen und kulturellen Leben verbunden.



*Altersgerechtes Wohnen für ein selbstbestimmtes Leben zu Hause*

## HOUSING FIRST – WOHNRAUM FÜR OBdachLOSE

Besonders hart trifft dieser Ausschluss diejenigen, die kein Dach über dem Kopf haben. Deshalb verfolgen wir bei der GWW in Kooperation mit der Landeshauptstadt Wiesbaden das Ziel, Obdachlosigkeit im Wiesbadener Stadtgebiet zu reduzieren. Bei dem sogenannten Housing-First-Ansatz steht eine Wohnung an oberster Stelle der Hilfskette, um Obdachlosen den ersten Schritt in ein geregeltes Leben zu ermöglichen. Dafür stellt die GWW Wohnraum zur Verfügung, deren Mieten von der Stadt getragen werden. Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter betreuen die Teilnehmer, die als Voraussetzung im Vorfeld ein gewisses Maß an Zuverlässigkeit und Engagement zeigen sollten.



*Ältere Mieterinnen und Mieter können beim Wohnungstausch in eine kleinere Wohnung umziehen*

## DAS GWW WOHNUNGSTAUSCH-PROGRAMM

Eigentlich liegt es auf der Hand: Eine kleinere Wohnung benötigt weniger Heizenergie als eine große. Und nicht nur die Kosten sinken, denn mit der Quadratmeterzahl reduziert sich auch der Aufwand im Haushalt. Gute Gründe für einen Wohnungstausch – gerade im Alter. Bei der GWW gibt es deshalb seit über zwei Jahren das „Wohnungstausch-Programm“. Ältere Mieterinnen und Mieter ab 65 Jahren können damit unkompliziert in eine kleinere Wohnung umziehen. Mit unserer Unterstützung beim Umzug und Sonderkonditionen bei der Vermietung. Da wundert es nicht, dass auch 2022 wieder mehrere Wohnungen erfolgreich getauscht wurden.

Im Dezember 2022 brachte uns eine groß angelegte Umfrage des Quartiers- und Sozialmanagements viele wertvolle Erkenntnisse bezüglich der Wünsche, Bedürfnisse und Herausforderungen unserer Mieterinnen und Mieter in den Quartieren. Die Ergebnisse sowie zahlreiche Anregungen werden in 2023 genutzt, um bestehende Maßnahmen zu optimieren und Neues in unser Portfolio zu integrieren.

# DAS GEMEINWOHL IM BLICK – SPENDEN UND SPONSORING

Jedes Jahr fördert die GWW eine Vielzahl von Projekten, die das Zusammenleben in der Stadtgesellschaft nachhaltig prägen. Eine wichtige Rolle bei der Stärkung des regionalen Miteinanders haben hierbei auch 2022 wieder unsere Spenden gespielt. Dabei belassen wir es aber nicht, sondern wir bringen uns regelmäßig auch mit persönlichem Engagement ein und kümmern uns weit über das Tagesgeschäft hinaus um unsere Mieterinnen und Mieter und die Menschen in Wiesbaden.

## DIE GWW UNTERSTÜTZT LOKALE VEREINE

Abgesehen von unzähligen Spenden pflegt die GWW einige langjährige Kooperationen mit lokalen Vereinen wie den Rhine River Rhinos oder dem VC Wiesbaden. Aber auch örtliche Faschingsvereine erhalten beispielsweise unsere Unterstützung. Das Ziel hierbei ist für uns immer, vor allem ortsansässige und kleinere Vereine zu fördern, die für Teamgeist und soziales Engagement stehen.

## AUSZEICHNUNG: GOLDENE LILIE 2022

Unser Einsatz für die Region bleibt nicht unbemerkt: Bereits zum zweiten Mal in Folge wurde die GWW mit der Goldenen Lilie für außerordentliches soziales Engagement geehrt. Die Auszeichnung ist eine gemeinsame Initiative des Amtes für Soziale Arbeit und des UPJ-Netzwerks für Corporate Citizenship und CSR. Damit sollen große und kleine Unternehmen in Wiesbaden sichtbar gemacht werden, die gesellschaftliche Verantwortung übernehmen, mit einer Vielzahl von Aktivitäten das Gemeinwohl stärken und den Standort Wiesbaden attraktiver gestalten.



GOLDENE  
LILIE  
2022

## UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE UKRAINE

Besonderes Engagement war auch nach dem russischen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 gefragt. Neben den Auswirkungen auf die Lieferketten und den damit verbundenen Baustopps war vor allem die Flüchtlingsbewegung eine Herausforderung. Als größte Wohnbaugesellschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden übernahm die GWW hier entsprechend Verantwortung. So konnten unsere Mieterinnen und Mieter beispielsweise Freunde oder Verwandte aus der Ukraine schnell und unbürokratisch bei sich aufnehmen – ohne die normalerweise notwendigen Genehmigungen. Und auch Kriegsflüchtlingen ohne Kontakte in Wiesbaden konnten wir mit einem Zuhause auf Zeit helfen, indem wir befristet leer stehende Wohnungen, z. B. im Schönauquartier oder dem Palasthotel, an die zuständigen Ämter meldeten.

Als kleine Unterstützung im Alltag wurde zudem ein praktischer Leitfaden für Flüchtlinge auf Deutsch und Ukrainisch von uns entwickelt.

Große Hilfsbereitschaft zeigten außerdem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Einige übernahmen Patenschaften. Andere errichteten in den Räumen der GWW eine Sammelstelle für dringend benötigte Sachspenden, die vom Partnerschaftsverein Wiesbaden-Schierstein „Kamenez-Podolski e. V.“ ins Kriegsgebiet transportiert wurden.



Die Hilfsgüter machen sich auf den Weg



Sachspenden für die Ukraine

**12,3** **JAHRE**  
DURCHSCHNITTLICHE  
UNTERNEHMENS-  
ZUGEHÖRIGKEIT

---

**193**

MITARBEITERINNEN  
UND MITARBEITER

---

**9**

AZUBIS

**4**

PROZENT  
FLUKTUATION

**31**

PROZENT  
FRAUEN IN FÜHRUNG

---

**99.400€** AUSGABEN FÜR  
WEITERBILDUNG



**NACHHALTIGE  
ARBEITSWELT**

# NACHHALTIGE ARBEITSWELT



Attraktiv, zuverlässig und tarifgebunden – die GWW bietet langfristig sichere Arbeitsplätze und vielfältige Aufgaben. Unsere motivierten und gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind der Garant dafür, dass wir die täglichen Herausforderungen meistern und unsere Unternehmensziele erreichen. Deshalb setzen wir uns als Arbeitgeberin und Ausbilderin intensiv für die Förderung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein. Mit fairen, sicheren und wertschätzenden Arbeitsbedingungen ermöglichen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ihre jeweiligen Potenziale bestmöglich einzubringen.

## MITARBEITERZUFRIEDENHEIT – DIE BASIS UNSERES ERFOLGS

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt uns am Herzen. Wir setzen uns daher intensiv mit ihren Anregungen, Wünschen und Bedürfnissen auseinander und lassen sie in die Personalplanung mit einfließen.

## STIMMUNGSBILD

Uns ist es wichtig, eine menschliche, offene und wertschätzende Unternehmenskultur zu leben. Dazu gehört auch der konstruktive Austausch zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften. Nur durch ihn können wir Potenziale entdecken, uns kontinuierlich verbessern und zukunftsfähig machen. Als Unternehmen sind wir daher in hohem Maße auf die Rückmeldungen und Erfahrungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewiesen. Auch positive Errungenschaften können so gebührend gewürdigt und ausgebaut werden. Daher haben wir im Geschäftsjahr 2022 damit begonnen, ein Stimmungsbild zu erheben, an dem alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mitwirken konnten. Durch die Erhebung konnten wir erste wichtige Erkenntnisse gewinnen, eine Ist-Zustands-Analyse vollziehen und erste Maßnahmen ableiten. Ab 2023 soll das Stimmungsbild quartalsweise erhoben werden, um den Fortschritt der Maßnahmen überprüfbar und nachvollziehbar zu machen.



## MITARBEITER- UND TEAMEVENTS

Unsere Mitarbeiter- und Teamevents stärken den Zusammenhalt, den Teamgeist und erhöhen die Motivation. Im Geschäftsjahr 2022 fanden zehn Mitarbeiter- und Teamevents statt, wofür insgesamt ein Budget von rund 60.000 € zur Verfügung stand.

## BENEFITS

Die GWW bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zahlreiche Benefits an, die über die tariflich vereinbarten Leistungen hinausgehen. Allen Beschäftigten steht ein kostenfreies Jobticket zur Verfügung, wodurch wir zudem einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. In unseren Teeküchen steht unseren Mitarbeitenden neben Tee, Kaffee und Mineralwasser stets frisches Obst und Gemüse kostenfrei als gesunder Snack zur Verfügung. Was hiervon nicht verbraucht wird, spenden wir an ein lokales Foodsharing-Programm.



## GESUNDHEITSMANAGEMENT

Wir möchten die Gesundheit unserer Mitarbeitenden fördern und nachhaltig erhalten. Neben den gesetzlichen Pflichten, wie dem Betrieblichen Eingliederungsmanagement (BEM), der Arbeitssicherheit und der Arbeitsmedizin, bietet die GWW zusätzliche, freiwillige betriebliche Maßnahmen zur Gesundheitsförderung an.

Um die Aktivitäten und Maßnahmen rund um das Gesundheitsmanagement zu steuern, wurde im Jahr 2017 das betriebliche Gesundheitsmanagement im Unternehmen eingeführt. Das Team fit & frisch bietet den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vielfältige

ge Möglichkeiten rund um das Thema Gesundheit an. In einem Gesundheitsblog mit vielen interessanten Artikeln, Tipps und leckeren Rezepten können sich Interessierte informieren. Das Herzstück sind aber die vielfältigen internen und externen Gesundheitsangebote, wie z.B. Yoga- und Rückenurse, kinesiologisches Taping, Seminare rund um die Erhaltung der Gesundheit sowie Massagen.

## WORK-LIFE-BALANCE

Wir sehen uns als modernes und familienfreundliches Unternehmen. Mit zahlreichen Freiräumen und Gestaltungsmöglichkeiten wollen wir daher die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für unsere Mitarbeitenden bestmöglich gewährleisten. So arbeiten Vollzeitbeschäftigte im Rahmen des Tarifvertrages 37 Stunden pro Woche. Alle Beschäftigten, einschließlich der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit, können ein Jahresarbeitszeitmodell mit Gleitzeit in Anspruch nehmen. Sofern der Arbeitsbereich es zulässt, kann mobil gearbeitet werden. Im Berichtszeitraum 2022 befanden sich zwei Beschäftigte in der vom Unternehmen angebotenen Altersteilzeit. Vier Beschäftigte befanden sich in Elternzeit. Bereits seit 2019 erwerben wir zudem Kontingente für Ferienbetreuungsplätze im Rahmen des Angebots der Landeshauptstadt Wiesbaden. Zudem bezuschusst die GWW kostenpflichtige Ferienbetreuungsmaßnahmen für schulpflichtige GWW-Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren.



Mitarbeiter der GWW im Gemeinschaftsraum

## CHANCENGLEICHHEIT – FAIRE BEDINGUNGEN FÜR JEDEN

Die GWW setzt sich gemäß ihrem Leitbild für ein faires, respektvolles und harmonisches Miteinander in der gesamten Belegschaft ein. Die Chancengleichheit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Durch diverse Betriebsvereinbarungen und die Tarifbindung wird sichergestellt, dass alle Beschäftigten unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Konfession, körperlicher Beeinträchtigung oder Alter eine leistungsgerechte Vergütung erhalten und an Aufstiegschancen partizipieren können. Unser Anteil von Frauen in Führungspositionen lag im Berichtszeitraum 2022 bei 31 %. Die Altersstruktur der GWW-Beschäftigten im Berichtsjahr 2022 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

**31 %**  
FRAUENANTEIL  
IN FÜHRUNGS-  
POSITIONEN

Beschäftigte	Gesamt	Männlich	Weiblich
Unter 20	1,56 %	0,52 %	1,04 %
Von 20 bis 29	10,88 %	2,59 %	8,29 %
Von 30 bis 39	20,21 %	8,29 %	11,92 %
Von 40 bis 49	22,80 %	13,47 %	9,33 %
Von 50 bis 59	31,60 %	16,06 %	15,54 %
Ab 60	12,95 %	8,29 %	4,66 %

Altersstruktur der Beschäftigten im Berichtsjahr 2022

## AUSBILDUNG UND WEITERBILDUNG – AUF DER HÖHE DER ZEIT

Wir verfolgen eine nachhaltige Personalpolitik. Dies schließt unter anderem die qualifizierte Ausbildung von Nachwuchskräften ein. Nur so stellen wir auch die zukünftige Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sicher. Im Jahr 2022 waren neun Auszubildende bei der GWW beschäftigt. Daraus resultiert eine Ausbildungsquote von 4,7 %. Unseren Auszubildenden bieten wir gute Perspektiven, am Ende der Ausbildung übernommen zu werden oder eine Weiterbildung zu nutzen, z.B. ein weiterführendes Studium.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die GWW mit der Auszeichnung „Ausbildung in Bestform“ vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. geehrt. Dieses Topniveau konnten unsere neuen Auszubildenden auch 2022 bestätigen. Aufgrund ihrer hervorragenden Prüfungsergebnisse wurden unsere frisch ausgelernten Immobilienkaufleute Franziska Distel und Justus Düring am 20. September auf dem Verbandstag des VdW südwest geehrt – als

zwei von insgesamt nur vier ausgezeichneten Absolventen aus 200 Mitgliedsunternehmen. Die Auszeichnung macht auch uns als Ausbildungsbetrieb sehr stolz, denn die wegbereitende Ausbildung und die Integration ins Arbeitsleben ist stets eine Teamleistung. Nur durch unsere Kolleginnen und Kollegen, die sich täglich für die Nachwuchsförderung engagieren, ist dieser Erfolg überhaupt möglich.

Da wir bei der GWW großen Wert auf Eigenverantwortung legen, übertragen wir bereits unseren Auszubildenden ausgesuchte Projekte, die sie selbst verantworten. 2022 standen zwei Bildungsmessen im Fokus: die IHK-Bildungsmesse in Wiesbaden und die Vocatium-Messe in Mainz. Unsere Auszubildenden nutzten die Chance, unsere Messeauftritte von A bis Z zu planen und in die Tat umzusetzen.

Neben der hervorragenden Ausbildung von Nachwuchskräften bietet die GWW ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein vielfältiges Angebot an internen und externen Weiterbildungen an. So kamen 2022 179 Weiterbildungstage zustande. Die Ausgaben für Weiterbildungen beliefen sich auf insgesamt 99.400 €.

**4,7 %**  
AUSBILDUNGS-  
QUOTE



Azulis der GWW

# IMPRESSUM

## **HERAUSGEBER**

**GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH**

Kronprinzenstraße 28

65185 Wiesbaden

Telefon: 0611 1700-0

Fax: 0611 1700-198

E-Mail: [presse@gww-wiesbaden.de](mailto:presse@gww-wiesbaden.de)

Internet: [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

## **OBJEKTLEITUNG, KONZEPTION UND REDAKTION**

Boris Klinec, Nachhaltigkeitsmanager GWW

## **KONZEPTION, GESTALTUNG, ILLUSTRATION UND REDAKTION**

kraftundadel Werbeagentur, Wiesbaden

[www.kraftundadel.de](http://www.kraftundadel.de)

## **FOTOS**

Wenn nicht anders angegeben:

GWW und kraftundadel Werbeagentur

Shutterstock: S. 15/16, S. 27-28, S. 33/34, S. 39-44, S. 46

## **DRUCK**

Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG

[www.seltersdruck.de](http://www.seltersdruck.de)

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht steht  
im Internet unter [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)  
zum Download bereit.

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

