



2026





Bezahlbarer
Wohnraum:

2.589

Wohnungen mit einer
Ø Miete von 6,89 €/m²

→ S. 27-29



1.944 m²

neuer Wohnraum im
Neubau Wörsbachau,
III. Bauabschnitt

→ S. 11

kwb
2026



9

Modernisierungen

5.700 m² energetisch
modernisierter Wohnraum
in den letzten 3 Jahren

→ S. 14

12
PV Anlagen
Sonnenenergie für
unsere Mieter:innen
vor Ort

→ S. 23



Inhaltsverzeichnis

EDITORIAL	4-5
OPERATIVES GESCHÄFT	6-23
Rahmenbedingungen	6-9
Neubau	10-13
Modernisierung	14-17
Instandhaltung	18-19
Vermietung	20-21
...und sonst so?	22-23
AUSBLICK	24
ESG-KENNZAHLEN*	
Environment / Umwelt	26-35
Social / Soziales	36-41
Governance / Unternehmensführung	42-52
ANHANG	
Abkürzungsverzeichnis	53
Quellennachweise	54
Impressum	55

* Die Kennzahlen der Kapitel Environment, Social und Governance beziehen sich auf das Berichtsjahr 2025

Editorial



In schwierigen Zeiten haben wir uns entschieden Dinge zu vereinfachen. Wir haben damit bei uns selbst begonnen und beim Handelsregister die Änderung unseres Firmennamens eintragen lassen.

Aus

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

wurde

kwb Rheingau-Taunus GmbH

Ein guter Anfang, aber natürlich nicht mehr als ein nettes Signal für unseren festen Entschluss, durch eine Vereinfachung in allen Bereichen unserer betrieblichen Tätigkeit der zunehmenden Komplexität in unserem Umfeld wirksam entgegen zu treten.

Das angesprochene komplexe Umfeld kennen wir alle:

- Immer weiter zunehmende Bürokratie – für unsinnige Sachverhalte.
- Immer detailliertere und umfassendere Normen – für Dinge die nicht genormt werden müssen.
- Eine weiter stetig steigende Zahl von Gesetzen – mit witzigen Namen.

Wenn es bei diesen folkloristischen Verzierungen der Berliner Republik bleiben würde, wäre damit für uns kein Handlungsbedarf verbunden. Die aktuelle Situation ist jedoch in jeder Hinsicht von tiefgreifenden Veränderungen geprägt, die unsere volle Aufmerksamkeit erfordern:

- Eine neue Weltordnung kündigt sich an – mit ungewissen wirtschaftlichen Konsequenzen.
- KI führt zu einem tiefgreifenden Wandel im beruflichen Alltag – mit drastischen Folgen für Personalentwicklung und Arbeitsorganisation.
- Geldströme verändern sich gravierend – von der Immobilie zur Rüstung.
- Die wertorientierte Basis internationalen und nationalen Handelns schwindet – Machtdenken und Eigennutz bestimmen das Handeln.

Dabei bleiben die evidenzbasierten Herausforderungen der vergangenen Jahre bestehen. Egal wie mantraartig Falschaussagen wiederholt werden, die Erderwärmung kostete uns nach Auskunft von Versicherern weltweit im Jahr 2023 über 400 Mrd. US-Dollar. Ideologisch getriebene Entscheidungen von Regierung und Bevölkerung verhindern eine Verbesserung der Situation. Für die Bewahrung von Arbeitsplätzen der Vergangenheit werden Arbeitsplätze der Zukunft geopfert.

In diesen unruhigen Zeiten den Kurs zu halten, mit einem klaren Konzept nach Innen und Außen und einer eindeutigen Orientierung an der positiven Entwicklung unseres Gebäudebestandes, unseres Unternehmens und unseres Umfeldes, ist unsere feste Absicht.

Als Leitspruch fällt mir dafür nur der alte Friesenspruch ein:

rüm hart – klaar kimming
(*weites Herz – klarer Horizont*)





Rahmenbedingungen

Entscheidende Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen liegen in der Verfügbarkeit von Personal, der Zinsentwicklung für Immobiliendarlehen am Kapitalmarkt, der Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen, der Bereitstellung von Wohnraum und der Förderkulisse für Neubau und Modernisierung.

Das umschreibt im Wesentlichen den Bereich der Hard Facts. Hier kann nachvollziehbar, zahlenbasiert der Rahmen analysiert werden. Daneben gibt es aber auch den Bereich Soft Facts, der ebenso Auswirkungen auf unser Arbeitsumfeld hat.

Sozialkompetenz der Mieter und Hausgemeinschaften, Unterstützung von Ämtern und Behörden, Zugriff auf verlässliche soziale Netzwerke, Unterstützung von Politik und Mandats-trägern, Motivation und Arbeitsverhalten von Mitarbeitern, Unternehmensphilosophie und Führungsverhalten im Unternehmen.

In beiden Bereichen stellen wir fest, dass Veränderungen eher negativ als positiv zu bewerten sind.

Die Hard Facts im Einzelnen:

- **Verfügbarkeit von Personal:** In der Konkurrenz um die besten Köpfe ist die Randlage unseres Firmenstandortes und die Kleinteiligkeit unseres Liegenschaftsbestandes ein Nachteil. Die Resonanz auf Stellenausschreibungen nimmt jedenfalls erkennbar ab.
- **Zinsentwicklung für Immobiliendarlehen:** Nach dem Zinssprung der Immobiliendarlehen von der Tiefphase im März 2020 mit unter 1,0 % und dem Zinssprung auf über 4,5 % Mitte 2023, hat sich der Zins in einem Korridor zwischen 3,5 und 4,0 % verstetigt.
- **Verfügbarkeit von Handwerkerleistungen:** Im Arbeitsbereich der **kwb** haben in den letzten Jahren mehrere Handwerksbetriebe geschlossen, die bis dahin verlässliche Partner für uns waren. Auch wenn die Zahl der Beschäftigten in diesem Bereich nicht zurückgegangen ist, beobachten wir einen Konzentrationsprozess zu Lasten kleinerer Betriebe. Die Zahl der Auszubildenden im handwerklichen Bereich ist außerdem rückläufig.



- **Bereitstellung von Wohnraum:** Nach meiner festen Überzeugung liegen die wahren Potenziale zur kurzfristigen Bereitstellung von neuem Wohnraum nicht in der Erschließung von Neubaugebieten. Die hessische Landesregierung hat das erkannt und durch die Novellierung der HBO die Umnutzung, Aufstockung und Nachverdichtung bestehender Quartiere nachhaltig erleichtert. Ein sehr positiver Schritt.
- **Förderkulisse für Neubau und Modernisierung:** Hier haben sich keine positiven Veränderungen ergeben. Die Höhe der Förderung wird weiterhin nicht an die Entwicklung der Baukosten gekoppelt. Das begrenzte Volumen des Fördertopfes bei der hessischen Wohnungsbauförderung hat im vergangenen Jahr erstmals zu Ablehnung bei der Mittelbereitstellung geführt und damit die Umsetzung von Neubauvorhaben und Modernisierungen verhindert.

Kommen wir zu den Soft Facts:

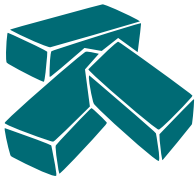
- **Sozialkompetenz der Mieter und Hausgemeinschaften:** Diese nimmt immer mehr ab. Dadurch steigt die Belastung unserer Mitarbeiter aber auch der Gesellschaft insgesamt. So ist beispielsweise die eigenverantwortliche Durchführung der Hausordnung durch die Mieter nicht mehr durchzusetzen. Problematisches Verhalten von Nachbarn oder Schwierigkeiten in der Hausgemeinschaft sind nach Ansicht der Mieter vom Wohnungsunternehmen zu lösen.
- **Unterstützung von Ämtern und Behörden:** Wird gewährt unter der Voraussetzung, die richtigen Ansprechpartner und Zuständigkeiten gefunden zu haben.
- **Zugriff auf verlässliche soziale Netzwerke:** Wird immer schwieriger, weil die Finanzierung dieser Einrichtungen von Staat und Kirche zurückgefahren wird.
- **Unterstützung von Politik und Mandatsträgern:** Im vielstimmigen Chor der Anspruchsteller wird es zunehmend schwer, sich Gehör zu verschaffen.

- **Motivation und Arbeitsverhalten von Mitarbeitern:** Für Mitarbeiter ist die Attraktivität einer Arbeitsstelle, neben der Bezahlung, zunehmend geprägt von dem Wunsch, die Wochenarbeitszeit zu reduzieren und einen hohen Anteil von zu Hause mobil zu erledigen. Die direkte Auseinandersetzung mit Kunden oder Kollegen zur störungsfreien Abwicklung von Arbeitsaufgaben wird dabei häufig als Zumutung empfunden.
- **Unternehmensphilosophie und Führungsverhalten im Unternehmen:** Eine klare Orientierung an Unternehmensregeln und das Verhalten der Vorgesetzten wird immer wichtiger. Wie in allen Bereichen der Gesellschaft müssen auch die Mitarbeiter individuell abgeholt und geführt werden.

Bei allen Schwierigkeiten in Einzelfragen sind wir als Wohnungsunternehmen privilegiert. Wir verfügen über ein äußerst gefragtes Wirtschaftsgut: Wohnungen. Damit haben wir für unsere Arbeit eine nachhaltig verlässliche Basis.



Neubau



Bereits im April 2024 hat die ARGE Kiel mit Prof. Dietmar Wahlberg eine Untersuchung zu den aktuellen Gestehungskosten für Wohnungen in der Bundesrepublik veröffentlicht. Die Investitionskosten je Quadratmeter Wohnfläche lagen im Median bei 5.230,00 €. Die sich daraus ergebende kostendeckende Miete liegt bei 18,00 - 20,00 € netto kalt je m² Wohnfläche.

Unter diesen Bedingungen ist Neubau für die **kwb** nicht denkbar.
Die Schlüsselfrage lautet also: Wie können wir zu moderaten Kosten im Wohnungsbau kommen?

Die Antwort ist klar: Wir müssen die Baukosten senken. Aber wie?

Sicher kein erfolgversprechender Weg ist es, am Markt günstige Preise zu verhandeln. Das gehört ohnehin zum Handwerkszeug. Die Preise am Markt sind aber zwischen 2020 und 2024 um ca. 60% gestiegen. Das ist nicht zu ändern und es wird auch keinen gegenläufigen Trend geben. Der Schlüssel liegt in den Bauwerkskosten. Diese sind im gleichen Zeitraum um ca. 80% gestiegen. Der Unterschied zwischen Baupreisen und Bauwerkskosten besteht in immer weiter ausufernden Auflagen und Ansprüchen. Den Markt können wir nicht ändern, aber die Bauwerkskonzeption sehr wohl.

Die Verbände der Wohnungswirtschaft, mit den norddeutschen Verbänden in vorderster Reihe, haben sich deshalb für eine radikale Vereinfachung am Bau entschieden. Die TU München hat im Studiengang „Entwerfen und Konstruieren“, initiiert von Prof. Florian Nagler, das Thema „Einfach bauen“ wissenschaftlich untersucht und insbesondere an den Forschungshäusern in Bad Aibling für B&O exemplarisch umgesetzt.

Die **kwb** hat sich in das Thema intensiv eingearbeitet und will auf diesem Weg bezahlbaren Neubau kreieren.

Wir haben bereits im April 2025 mit einem Team interessierter Architekten das Thema „einfach Bauen“ in einem Workshop diskutiert und im Anschluss bei einem gemeinsamen Besuch in Bad Aibling vertieft. Im Juli haben wir dann auf dem Wege der Mehrfachbeauftragung die beteiligten Kollegen eingeladen einen Entwurf im einfachen, kostengünstigen Bauen für unser Baugrundstück in Heidenrod-Kemel zu erarbeiten. Die Planungsleistungen wurden im August 2025 zugeschlagen.



Neubau „Wörsbachaue“
in Idstein, III. Bauabschnitt

25 Wohnungen
mit rund 1.944 m²
Wohnfläche



Auf dem Weg zu einem kostengünstigen Gebäude gibt es dabei für uns keine Denkverbote:

- Tiefgaragen haben im kostengünstigen Wohnungsbau keinen Platz.
- Unterkellerungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- Technische Einrichtungen sind so einfach wie möglich zu planen und zu bauen.
- Sanitäreinrichtungen sind durch so wenig Steigstränge wie möglich zu erschließen.
- Bauteile sind statisch so schlank wie möglich zu dimensionieren.
- Auf komplizierte Steuerungen ist so weit wie möglich zu verzichten.
- Installationen müssen nicht unter dem Boden oder in Wänden verschwinden.
- Bauliche Lösungen sind technischen Lösungen vorzuziehen.
- Die Umsetzung von DIN-Normen wird grundsätzlich kritisch hinterfragt.

Wir müssen und wollen weiter aktiv unser Neubaugeschäft betreiben. Wir sind der festen Überzeugung auf dem skizzierten Weg ist das möglich.

Wenn es uns gelingt, resultieren daraus für unsere Mieter nicht nur annehmbare Kaltmieten, sondern auch moderate Nebenkosten. Die stetig steigenden Nebenkosten sind zu einem großen Teil von der immer weiterschreitenden Entwicklung des Wohnungsbaues in Richtung Smart Home verursacht. Das einzig smarte an diesen Homes ist, dass eine Industrie kräftig Geld mit Neuerungen verdient, die im Wohnungsbau nicht gebraucht werden. Der Nachweis, dass damit Einsparungen erzielt werden können oder der Wohnkomfort gesteigert wird, ist nicht erbracht. Die Möglichkeit mit dem Smartphone die Heizung der Wohnung eine Stunde vor meiner Ankunft hochzufahren, oder im Urlaub die Rollläden zu bewegen, um Einbrüche vorzubeugen, ist keine Kategorie für Wohnqualität.

Neben den oben beschriebenen baulichen Kriterien, mit denen wir den Aufwand einfangen wollen, um weiter neu bauen zu können, sind die Finanzierungsmöglichkeiten entscheidend:

- Kapitalmarktzins für Immobiliendarlehen – den können wir nur zur Kenntnis nehmen.
- Förderprogramm des Landes Hessen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau – hier konnten wir aus der Förderung des Jahres 2025 mitnehmen, dass ein zu geringes Volumen für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung stand und dass sich die Kreditbedingungen verschlechtert haben. So fallen bereits im ersten Jahr 0,5 % Zinsen auf den

Darlehensbetrag an, wenn man das Darlehen in Anspruch nimmt.

- Förderprogramme der KfW für Klimagerechtes Bauen – hier gibt es seit der Amtsübernahme der neuen Bundesregierung keine Änderungen (Stand 02/2026). Ebenso ist das viel diskutierte „Heizungsgesetz“ (eigentlich GEG) bisher unverändert gültig. Es herrscht also große Unsicherheit.

Derzeit plant die **kwb** zwei Neubauvorhaben. Ein Vorhaben in Idstein mit 18 Wohnungen und rund 1.297 m² Wohnfläche und einer Gewerbeeinheit, für das der Bauantrag eingereicht wurde und für das Wohnungsbaufördermittel reserviert sind. Ein zweites Vorhaben in Heidenrod-Kemel mit ca. 26 Wohnungen, für das in diesem Jahr ein Antrag auf Wohnungsbauförderung gestellt werden soll und bei dem die Entwurfsphase abgeschlossen ist.

Ob beide Vorhaben realisiert werden können, hängt davon ab, wie sich die o. g. Rahmenbedingungen konkret bei der Realisierung niederschlagen.

Modernisierung



Grundsätzlich gelten für Modernisierungen die bereits im Bereich Neubau aufgeführten Rahmenbedingungen. Auch hier müssen wir die Maßnahmen radikal auf Einfachheit und Zweckmäßigkeit überprüfen. Bei allen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ist auch immer die Tatsache, dass wir mit einem vollvermieteten Wohnungsbestand umgehen müssen, Grundlage aller Überlegungen. Die Vollmodernisierung eines Mietwohngebäudes kann unter Umständen über ein Jahr dauern. Das ist weder unseren Mietern, noch unseren Mitarbeitern oder beauftragten Handwerkern zuzumuten.

Bei geeigneten Gebäuden ist deshalb die serielle Sanierung eine sinnvolle Alternative.

Die **kwb** ist auch in diesem Bereich Vorreiter. Wir haben im Jahr 2024 die Liegenschaft „In der Eisenbach 39, 39A und 41“ in Idstein mit 3 Häusern und 24 Wohneinheiten seriell saniert. Dabei waren die Bauarbeiten am Gebäude nach 3 Monaten abgeschlossen.

In gleicher Weise wurde die Liegenschaft „Karlsbader Straße 11-13“ in Aarbergen-Michelbach mit 2 Häusern und 12 Wohneinheiten modernisiert.

Nach den Änderungen der Hessischen Bauordnung, die eine deutliche Erleichterung bei den Themen Aufstockung bestehender Wohngebäude und Nachverdichtung ermöglichen, entwickeln wir derzeit ein Vorhaben für 4 Mietwohngebäude, bei dem wir die serielle Sanierung durch eine Aufstockung ergänzen wollen. Hier treffen sich die Bereiche Modernisierung und Neubau vorbildlich.

Die **kwb** verfügt seit Jahren über eine CO₂ Eröffnungsbilanz für alle Liegenschaften und daraus abgeleitet über einen Sanierungsfahrplan. Was wir tun wollen und in welcher Reihenfolge, ist uns also klar. Ob wir es tun können und in welchem Umfang, hängt aber von Faktoren ab, die wir nicht beeinflussen können.

Im Bereich der Finanzierung sind auch hier wieder die Förderprogramme des Landes Hessen und der KfW von elementarer Bedeutung. Ohne geeignete Förderung wird sich die geplante Modernisierung drastisch verlangsamen.



Bei der baulichen Umsetzung liegt die Restriktion z.B. bei der Verfügbarkeit eines leistungsfähigen Stromhausanschlusses oder von günstiger Anlagentechnik. Eine energetische Modernisierung von Wohngebäuden bedeutet den Ausstieg aus fossilen Energieträgern wie Öl und Gas. Wenn wir als Kriterium alleine das Thema Treibhausgasemissionen bei der Erzeugung von Raumwärme und Wärme für Brauchwasser nehmen, scheiden auch Pellets oder andere auf Holz basierenden Techniken aus.

Damit wäre als Alternative die Wärmepumpe oder die Elektrodirektheizung ein möglicher Weg. Beide Alternativen sind auf eine ausreichende Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz angewiesen.

In den allermeisten Fällen ist das mit den aktuellen Anschlusswerten nicht zu erreichen. Der Hausanschluss muss also ertüchtigt werden. Die im öffentlichen Straßenraum verlegte Infrastruktur ist aber auch nicht auf die notwendige Mehrleistung ausgelegt. Damit ist der zuständige Netzbetreiber gar nicht in der Lage, ohne erhebliche Kosten in Kauf zu nehmen, einen leistungsstärkeren Hausanschluss anzubieten.

Viele Netzbetreiber stellen dann die Wohnungsunternehmen vor die Alternative: Entweder ihr bezahlt einen notwendigen Trafo, oder die Anschlussleistung bleibt, wie sie ist. Da stellt sich die Frage, was die Zusage: „Ihr Grundstück ist erschlossen“ noch für einen Wert hat.

Eine sinnvolle Alternative wäre der Ausbau von Photovoltaik auf den Wohngebäuden, verbunden mit leistungsfähigen Stromspeichern für den Betrieb von Wärmepumpen oder Elektrodirektheizungen. Die erforderliche Technik ist ausgereift und wird zu „normalen Preisen“ am Markt angeboten. Der limitierende Faktor liegt hier bei den gesetzlichen Regelungen zum Verkauf von Strom aus Photovoltaik durch das Wohnungsunternehmen und die Bereitstellung dieses Stromes für Mieter. Hier werden Wohnungsunternehmen unter Umständen zu EVU's (Elektroversorgungsunternehmen), die der Netzaufsicht unterstehen. Außerdem gelten noch andere lobbygetriebene Restriktionen, die es den Wohnungsunternehmen erschweren, einen sinnvollen Weg zu beschreiten.

Daneben stehen die in Deutschland im Vergleich zu den skandinavischen Ländern ungewöhnlich hohe Kosten für eine Wärmepumpe: Geschätzte Kosten von Einbau und Betrieb einer Wärmepumpe in einem Wohngebäude mit 6 Wohnungen:

In Schweden im Mittel	20.000,00 €
In Deutschland im Mittel	40.000,00 €

Photovoltaikanlage auf
dem Dach des **kwb** Büros in
der Martin-Luther Straße in
Bad Schwalbach



Instandhaltung



Grundsätzlich gelten für Modernisierungen die bereits im Bereich Neubau aufgeführten Rahmenbedingungen – das war der Eingangssatz zum Thema Modernisierung und dieser Satz kann gleichermaßen der Eingangssatz für das Thema Instandhaltung sein.

Zusätzlich gelten für die Instandhaltung folgende Besonderheiten:

Bei den Handwerksbetrieben in unserem Einzugsbereich registrieren wir einen Schrumpfungsprozess. Das heißt die Zahl der verfügbaren Firmen geht insgesamt zurück. Die verbliebenen Unternehmen stellen dementsprechende Ansprüche, sowohl was die Kosten für ihre Leistungen angeht als auch was die zumutbaren Entfernungen zu Baustellen betrifft.

Die allermeisten Instandhaltungsarbeiten werden in unseren vermieteten Wohnungen durchgeführt. Die Terminabsprache mit den Mietern ist häufig problematisch. Hinzu kommt bei schwierigen Wohnverhältnissen auch noch das Problem, dass der ausführende Handwerker über die entsprechende Sozialkompetenz verfügen muss, um seine Reparatur überhaupt durchführen zu können.

Bei der Beauftragung von Externen gestaltet sich die Ausführung von Instandhaltungsarbeiten deshalb teilweise schwierig.

Die **kwb** hat deshalb in den vergangenen Jahren eine kleine, aber qualifizierte Mannschaft zusammengestellt, die einen Teil der Instandhaltungsarbeiten übernehmen kann. Mit insgesamt 7 Kollegen, darunter 3 Handwerksmeister, sind wir für alle anfallenden Arbeiten fachlich sehr gut aufgestellt.



Unsere
Mitarbeiter:innen
in Zahlen

Seite 37-39





Vermietung



Bei der Durchführung unseres Kerngeschäftes, der Vermietung von Wohnraum und der Betreuung bestehender Mietverhältnisse, sind drei Entwicklungen von dominierender Bedeutung:

1. Die aktuelle Debatte um günstigen Wohnraum stellt Vermieter in vielen Fällen als Miethaie unter Generalverdacht.
2. Wohnungssuchende in Rheingau-Taunus-Kreis sehen: Die **kwb** hat rund 2.600 Wohnungen. In Wahrheit hatten wir im Jahr 2025 einhundertachtundzwanzig freie Wohnungen die neu vermietet werden konnten. Das entspricht ungefähr 10,5 Wohnungen im Monat.
3. Bau und Betrieb von Mietwohngebäuden verteuert sich rasant. Gleichbleibende oder bezahlbare Mieten sind damit ausgeschlossen.

Der erste Punkt trifft uns als sozial verantwortlicher Vermieter in besonderer Weise, denn genau hier ist unser Selbstverständnis grundlegend anders. Wir betreuen eine große Zahl schwieriger Mietverhältnisse und kümmern uns dabei um Menschen, die einen weitgehenden Hilfebedarf haben. Die Sozialarbeit ist in unserem Haus als elementarer Bestandteil der Mieterbetreuung fest etabliert. Die in vielen Fällen schwierige Gemengelage bei der Betreuung der Mietverhältnisse, können wir nur im engen Schulterschluss mit Ämtern und Behörden aber auch mit kirchlichen und gesellschaftlichen Hilfeeinrichtungen bewältigen.

In diesem Bereich gehen wir weit über das Tätigkeitsfeld eines „normalen“ Vermieters hinaus. Wir leisten hier Care-Arbeit und gewährleisten eine funktionierende Gesellschaft.

Ebenso wie die Familie als Keimzelle des Staates angesprochen wird, muss man die Wohnung und die Hausgemeinschaft als Keimzelle der Persönlichkeitsbildung sehen. Wo die Sozialisation in den Wohnungen, den Hausgemeinschaften, den Nachbarschaften nicht gelingt, hat die demokratische Gesellschaft mittelfristig keine Überlebensaussichten.

Der Blick auf die französischen Banlieus oder deutsche no-go-Areas verdeutlicht das. Hier sind rechtsfreie Angsträume entstanden. Bei einer niedrigen Wahlbeteiligung werden hier mehrheitlich Parteien der extremen Linken oder der extremen Rechten gewählt.



Gesamt-
wohnungs-
bestand

Seite 27-28



Das Phänomen findet man in allen europäischen Staaten außer – in Österreich!
Städteplaner und Soziologen sehen den Grund hierfür im Wiener Gemeindebau.

Eine Unterstützung von kommunalen Wohnungsunternehmen und eine langfristige Bindung eines relevanten Wohnungsbestandes von über 30 % an sozial verantwortliche Vermieter ist deshalb die Voraussetzung für eine demokratische, friedliche und prosperierende Gesellschaft.





...und sonst so?

Unter den bisherigen Überschriften wurde auf die wesentlichen Themenbereiche der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit eingegangen. Daneben beschäftigen uns aber jedes Jahr eine Reihe von Besonderheiten, die eine Erwähnung in diesem Bericht verdienen.

Heizungsmonitoring

Jedermann, der mit technischen Fragestellungen vertraut ist, weiß: Eine technische Einrichtung läuft dann am besten, wenn Sie neu übergeben wurde. Die Frage, die es zu beantworten gilt, ist: Wie schaffe ich einen effizienten Betrieb nicht nur nach Übergabe, sondern während der gesamten Lebensdauer der Anlage? Die hochtrabende Vision ist ein digitaler Heizungskeller, in dem alles überwacht werden kann und über eine Zentrale alle notwendigen Einstellungen sofort vorgenommen werden können. Eine schöne Vision, die mit den Mitteln eines kleinen Wohnungsunternehmens und einer völlig heterogenen technischen Ausstattung der Heizungskeller, nicht erreicht werden kann.

Wir haben uns deshalb für ein Monitoring der Heizungsanlagen mit Immoconn, einem Produkt der Fa. Jucon, in Verbindung mit neuen Wartungsverträgen für den energieeffizienten Anlagenbetrieb entschieden.

Dafür werden die vorhandenen Anlagen mit einer Messtechnik ausgestattet, deren Ergebnisse in Echtzeit internetbasiert dargestellt werden. Unsere Mitarbeiter haben damit die Möglichkeit frühzeitig Mängel einer Anlage zu erkennen und entsprechend zu reagieren. Bestenfalls vor einem Ausfall der Anlage. Die beauftragten Handwerker können anhand der ermittelten Daten die Performance der Anlage einschätzen und Möglichkeiten der Effizienzsteigerung nutzen. Bei Ausfall oder Wartungsarbeiten können sie außerdem erkennen, welche Anlagenteile die Schwierigkeiten verursachen.

Wir erwarten durch diese Maßnahme einen deutlich geringeren Energieverbrauch der Anlagen sowie einen deutlichen Rückgang von Störungen oder gar Ausfällen bei Heizungsanlagen. Ein Service der vollständig unseren Mietern zugutekommt.

Technische Hausverwaltung

Die kaufmännische Hausverwaltung kann seit Jahren mit der Unterstützung am Markt vorhandener geeigneter Software professionell abgewickelt werden. Wir arbeiten aber mit einem

Wirtschaftsgut, dem Wohngebäude, dass unter Umständen dem Markt über einen Zeitraum von 100 Jahren zur Verfügung gestellt wird. Dabei interessiert die Mietabrechnung von vor 30 Jahren niemand – die kennt die kaufmännische ERP aber noch. Die Grundrisse und Wohnflächenberechnungen interessieren jedoch in einen Zeitraum von über 100 Jahren hinaus. Für die Verwaltung dieser Unterlagen gibt es bedauerlicherweise wenig geeignete Systeme.

Die **kwb** hat Mitte 2025 das technische ERP-System Mevivo implementiert. Damit werden sämtliche technischen Stammdaten, Planungsunterlagen sowie Fotodokumentationen des Gebäudebestandes der **kwb** zentral erfasst und verwaltet. Instandhaltungsaufträge, Wartungsverträge, Wohnungsabnahmen, Verkehrssicherung und viele andere objektbezogene Vorgänge können mit der Software effizient abgearbeitet werden. Mit dem Modul MevivoEco können wir zukünftig unsere CO₂ Bilanz ermitteln und daraus Sanierungspfade ableiten.

Photovoltaikanlagen / Mieterstrommodell

Wir sehen die Wohnungswirtschaft klar auf dem Weg, Energiebedarfe der Wohngebäude strombasiert zu decken. Unter diesen Voraussetzungen macht der Bau von Photovoltaikanlagen mit passenden Stromspeichern Sinn, um die Stromkosten günstig zu gestalten und auch den Mietern die Möglichkeit zu eröffnen, günstigen Strom aus Sonne zu beziehen.

Nachdem der Gesetzgeber Hürden für die Wohnungsunternehmen als Stromlieferant teilweise beseitigt hat und wir einen Partner gefunden haben, der uns eine rechtssichere Abrechnung von Photovoltaik Strom gegenüber unseren Mietern ermöglicht, verbunden mit einem Smart-Meter-Konzept, haben wir erste Projekte umgesetzt.

Gemeinsam mit der Fa. Wattmacher haben wir zu Beginn des Jahres 2025 die Installation von PV-Anlagen für 12 Gebäude mit insgesamt 632 PV-Modulen und rund 282 kWh Batteriespeicher umgesetzt. Außerdem wird ein Mieterstrommodell angeboten, um das lokale Strommanagement zu optimieren und unseren Mieter: innen nachhaltig erzeugten Strom zu attraktiven Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Auf unserem Bürogebäude wurde ebenfalls eine PV-Anlage installiert. Damit versorgen wir, neben dem üblichen Bürostrom eine Ladeinfrastruktur (Wallboxen) mit 10 Ladepunkten für unsere Fahrzeugflotte.



**Klimapfad
der kwb**

Seite 35



Ausblick



In Abwandlung von Herbert Grönemeyers Zeile: „Schön, dass es dich gibt“ gilt für kommunale Wohnungsbaugesellschaften der Satz: „Schön, dass es euch gibt“.

Kommunale Wohnungsunternehmen und andere, sozial verantwortliche Vermieter zu fördern, ist Arbeit an der Gemeinschaft, Sicherung des gesellschaftlichen Friedens und Stärkung der Resilienz an entscheidender Stelle. In der eigenen Wohnung, der Hausgemeinschaft, dem Quartier.

Jeder in unseren Unternehmen eingesetzte Euro ist ein sinnvoll eingesetzter Euro. Hier fließt das Geld nicht abstrakt an irgendeine Stelle, sondern dahin wo unsere Bürger wohnen, arbeiten und leben. Dahin wo man erleben kann: Der Staat tut etwas für dich.

Deshalb muss – auch und gerade – in Zeiten knapper Kassen und vielfacher wirtschaftlicher Herausforderungen die Finanzierung des Wohnens und der Wohnumgebung sichergestellt sein.



**75 Jahre Feier der kwb –
Verleihung der Jubiläumsurkunde
der Wohnungswirtschaft durch
Dr. Axel Tausendpfund an Landrat
Sandro Zehner und Ditmar Joest**

Gesellschafter der *kwb* Rheingau-Taunus



**Der Rheingau-Taunus-Kreis –
Hessens westlichster Winkel.**

*Hervorgegangen aus den Ursprungs-
kreisen Rheingau, „Wein und Wasser“
und Untertaunus „Wald und Wiesen“.*



E 1	<i>kwb</i>-Wohnungsbestand - Gesamt	27
E 2	<i>kwb</i>-Gesamtwohnungsbestand nach Belegungsbindung	28
E 3	Miethöhen - Gesamtbestand / gebundener Wohnraum	29
E 4	Durchschnittsmiete bei Erstbezug (Neubau)	29
E 5	Einzug und Auszug von Mieter:innen	29
E 6	Mietdauer	30
E 7	CO ₂ -Bilanz nach Regionen zum 31. Dezember 2025	30
E 8	Altersstrukturanteile des Gebäudebestandes	32
E 9	Energieeffizienzklassen	33
E 10	Energieträger Heizung	34
E 11	Klimapfad der <i>kwb</i>	35

ENVIRONMENT / UMWELT



E 1 *kwb*-Wohnungsbestand Gesamt (Teil 1)

Flächen in m²

	31.12.2025			31.12.2024		
<i>kwb</i>-Wohnungsbestand	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	443	18.585	41,95	446	18.652	41,82
2-Personen-Wohnung	508	28.217	55,55	495	27.348	55,25
3-Personen-Wohnung	905	60.444	66,79	903	60.155	66,62
4-Personen-Wohnung	419	33.816	80,71	411	33.067	80,45
5-Personen-Wohnung	262	23.911	91,26	262	23.911	91,26
mehr als 5-Personen-Wohnung	52	5.705	109,71	52	5.705	109,71
Gesamt	2.589	170.678	65,92	2.569	168.838	65,72
Region 1 - Idstein (Kernstadt)	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	109	4.586	42,07	109	4.586	42,07
2-Personen-Wohnung	103	5.827	56,57	90	4.958	55,09
3-Personen-Wohnung	222	15.030	67,70	218	14.705	67,45
4-Personen-Wohnung	136	11.170	82,14	128	10.421	81,41
5-Personen-Wohnung	87	7.932	91,17	87	7.932	91,17
mehr als 5-Personen-Wohnung	25	2.746	109,83	25	2.746	109,83
Gesamt	682	47.291	69,34	657	45.348	69,02
Region 2 - Aarbergen, Heidenrod, Hohenstein, Hünstetten, Idstein (Heftrich-Walsdorf-Wörsdorf) Taunusstein-Bleidenstadt, Waldems	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	95	4.013	42,24	95	4.013	42,24
2-Personen-Wohnung	152	8.390	55,20	152	8.390	55,20
3-Personen-Wohnung	249	16.329	65,58	249	16.311	65,51
4-Personen-Wohnung	72	5.639	78,32	72	5.639	78,32
5-Personen-Wohnung	55	5.070	92,18	55	5.070	92,18
mehr als 5-Personen-Wohnung	6	650	108,33	6	650	108,33
Gesamt	629	40.091	63,74	629	40.073	63,71
Region 3 - Bad Schwalbach, Rheingau	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	158	6.563	41,54	161	6.630	41,18
2-Personen-Wohnung	172	9.486	55,15	172	9.486	55,15
3-Personen-Wohnung	244	16.439	67,37	246	16.494	67,05
4-Personen-Wohnung	62	4.940	79,68	62	4.940	79,68
5-Personen-Wohnung	33	3.032	91,88	33	3.032	91,88
mehr als 5-Personen-Wohnung	5	610	122,00	5	610	122,00
Gesamt	674	41.070	60,93	679	41.192	60,67

E 1 *kwb*-Wohnungsbestand Gesamt (Teil 2)

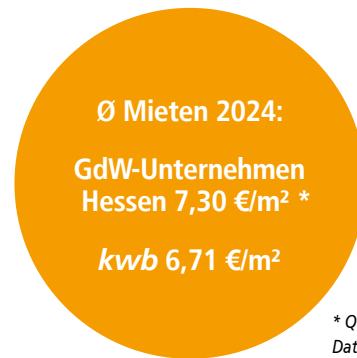
Flächen in m²

Region 4 - Taunusstein (Hahn-Wehen), Niedernhausen, Schlangenbad	31.12.2025			31.12.2024		
	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	81	3.422	42,25	81	3.422	42,25
2-Personen-Wohnung	81	4.515	55,74	81	4.515	55,74
3-Personen-Wohnung	190	12.646	66,56	190	12.646	66,56
4-Personen-Wohnung	149	12.066	80,98	149	12.066	80,98
5-Personen-Wohnung	87	7.877	90,54	87	7.877	90,54
mehr als 5-Personen-Wohnung	16	1.699	106,19	16	1.699	106,19
Gesamt	604	42.225	69,91	604	42.225	69,91

E 2 *kwb*-Gesamtwohnungsbestand nach Belegungsbindung

Flächen in m²

	31.12.2025			31.12.2024		
	Anzahl	Fläche	Anteil	Anzahl	Fläche	Anteil
Gesamtwohnungsbestand	2.589	170.678	100%	2.569	168.838	100%
Wohnungen mit Belegungsbindung	900	61.871	36%	902	61.732	37%
Wohnungen ohne Belegungsbindung	1.689	108.807	64%	1.667	107.106	63%
gebundene	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	128	5.336	41,69	126	5.266	41,79
2-Personen-Wohnung	181	10.012	55,31	177	9.817	55,46
3-Personen-Wohnung	233	15.971	68,55	235	15.787	67,18
4-Personen-Wohnung	227	18.281	80,53	230	18.381	79,92
5-Personen-Wohnung	104	9.404	90,42	107	9.617	89,88
mehr als 5-Personen-Wohnung	27	2.867	106,19	27	2.867	106,19
Gesamt	900	61.871	68,75	902	61.735	68,44
nicht gebundene	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	315	13.389	42,50	320	13.386	41,83
2-Personen-Wohnung	327	18.204	55,67	318	17.530	55,13
3-Personen-Wohnung	672	44.397	66,07	668	44.368	66,42
4-Personen-Wohnung	192	15.471	80,58	181	14.689	81,15
5-Personen-Wohnung	158	14.508	91,82	155	14.295	92,23
mehr als 5-Personen-Wohnung	25	2.838	113,52	25	2.838	113,52
Gesamt	1.689	108.807	64,42	1.667	107.106	64,25



* Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2025/2026, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2025, Berlin, S.97.

E 3 Miethöhen Gesamtbestand

Miethöhen	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Miete bis 4,00 €/ m²	50	1,9	66	2,6
Miete zwischen 4,01 €/ m² und 6,00 €/ m²	656	25,3	854	33,2
Miete zwischen 6,01 €/ m² und 8,00 €/ m²	1.494	57,6	1.372	53,4
Miete zwischen 8,01 €/ m² und 10,00 €/ m²	222	8,6	229	8,9
Miete ab 10,01 €/ m²	167	6,5	48	1,9
Gesamt	2.589	100,0%	2.569	100,0%

Miethöhen / gebundener Wohnraum				
Miethöhen	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Miete bis zu 4,00 €/ m²	9	1,0	11	1,2
Miete zwischen 4,01 €/ m² und 6,00 €/ m²	347	38,6	383	42,5
Miete zwischen 6,01 €/ m² und 8,00 €/ m²	522	58,0	505	56,0
Miete zwischen 8,01 €/ m² und 10,00 €/ m²	22	2,4	3	0,3
Miete ab 10,01 €/ m²	0	0,0	0	0,0
Gesamt	900	100,0%	902	100,0%

E 4 Durchschnittsmiete bei Erstbezug (Neubau)

Im Berichtsjahr 2025 wurde ein Neubau fertig gestellt.

Die monatliche Durchschnittsmiete bei Erstbezug des Neubaus mit 25 Wohnungen betrug 12,70 € pro m².

Die Gesamtfläche des Neubaus betrug insgesamt 1.944 m².

E 5 Einzug und Auszug von Mieter:innen

	31.12.2025	31.12.2024
Gesamtanzahl der Mietvertragskündigungen	150	155
Mietvertragskündigungen durch Mieter:innen	92	79
Mietvertragskündigungen durch kwb	20	16
Interne Umzüge	9	32
Mietvertragsbeendigungen durch Tod	29	28
Anzahl der Einzüge	168	172

Die Fluktuationsrate liegt bei 5,8 %.

E 6 Mietdauer

Mietdauer	31.12.2025	
	Anzahl	%
weniger als 2 Jahre	435	16,8
zwischen 2 und 4 Jahren	405	15,6
zwischen 5 und 6 Jahren	263	10,2
zwischen 7 und 8 Jahren	225	8,7
zwischen 9 und 10 Jahren	202	7,8
mehr als 10 Jahren	1.059	40,8
Gesamt	2.589	100%

E 7 CO₂-Bilanz nach Regionen zum 31. Dezember 2025

Das neue technische ERP-System Mevivo der Fa. Wowiconsult GmbH wurde in den Jahren 2024 und 2025 im Unternehmen implementiert. Das Modul MevivoEco löst das bislang von der **kwb** verwendete Dekarbonisierungstool decarb-RE von der Fa. impact ab. Das Daten- und Auswertungsmaterial basiert somit auf dem neuen Programm. Die Berechnungsgrundlagen sind an den Vorgaben des Verbandes GdW orientiert.

Nachfolgend wird daraus resultierend die CO₂-Bilanz der **kwb** nach Regionen zum 31. Dezember 2025 dargestellt:

kwb-Wohnungs- und Gewerbebestand	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten		Ø 31.12.25 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.25 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a
Region	(WE)	(GE)	WE+GE				
1 - Idstein (Kernstadt)	682	7	689	24,55	25,04	123,56	129,04
2 - Aarbergen, Heidenrod, Hohenstein, Hünstetten, Idstein (Heftrich-Walsdorf-Wörsdorf) Taunusstein-Bleidenstadt, Waldems	629	10	639	26,18	26,59	137,64	146,47
3 - Bad Schwalbach, Rheingau	674	16	690	23,11	24,97	122,49	133,99
4 - Taunusstein (Hahn-Wehen), Niedernhausen, Schlangenbad	604	7	611	24,33	23,69	127,27	127,6
Gesamt	2.589	40	2.629	24,52	25,06	127,5	134,04

Region 1 - Idstein (Kernstadt)

	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE	Ø 31.12.25 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.25 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a
1 - Idstein (Kernstadt)	682	7	689	24,55	25,04	123,56	129,04
Gesamt	682	7	689	24,55	25,04	123,56	129,04

**Region 2 - Aarbergen, Heidenrod, Hohenstein,
Hünstetten, Idstein (Heftrich-Walsdorf-Wörsdorf)
Taunusstein-Bleidenstadt, Waldems**

	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE	Ø 31.12.25 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.25 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a
Aarbergen	184	2	186	26,4	30,2	143,8	168,2
Heidenrod-Laufenselden	39	1	40	16,5	8,9	98,6	91,9
Hohenstein	22	0	22	26,9	25,0	129,9	129,5
Hünstetten	47	1	48	19,3	18,7	111,4	108,5
Idstein-Vororte	181	0	181	32,0	31,2	153,7	152,8
Taunusstein-Bleidenstadt	137	6	143	25,2	26,2	133,4	139,7
Waldems	19	0	19	14,9	13,3	125,4	183,3
Gesamt	629	10	639	26,18	26,59	137,64	146,47

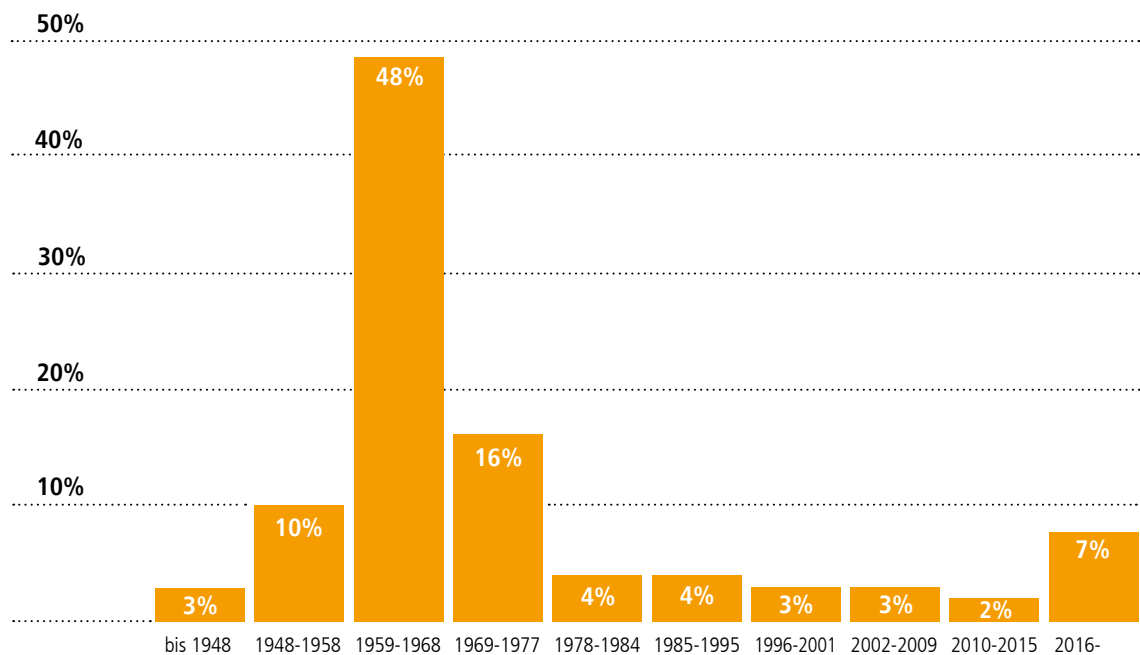
Region 3 - Bad Schwalbach, Rheingau

	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE	Ø 31.12.25 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.25 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a
Walluf	12	0	12	8,12	26,76	40,5	139,94
Rüdesheim	42	0	42	35,75	40,02	185,7	212,1
Oestrich-Winkel	51	6	57	14,72	17,56	88,11	107,52
Lorch	8	0	8	28,57	32,53	154,32	176,33
Kiedrich	10	0	10	23,41	28,75	126,89	156,25
Geisenheim	117	0	117	21,85	23,84	101,69	110,06
Eltville	130	1	131	7,42	7,65	57,28	58,16
Bad Schwalbach	304	9	313	28,44	29,55	149,2	158,18
Gesamt	674	16	690	23,11	24,97	122,49	133,99

Region 4 - Taunusstein (Hahn-Wehen), Niedernhausen, Schlangenbad				Ø 31.12.25 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 31.12.25 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a	Ø 31.12.24 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a
	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE				
Taunusstein	507	7	514	21,52	21,31	116,8	119,03
Niedernhausen	59	0	59	43,09	40,16	200,5	189,98
Schlangenbad	38	0	38	31,1	28,43	147,72	139,58
Gesamt	604	7	611	24,33	23,69	127,27	127,57

E 8 Altersstrukturanteile des Gebäudebestandes nach Wohneinheiten

31.12.2025



E 9 Energieeffizienzklassen

Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis 31.12.2025

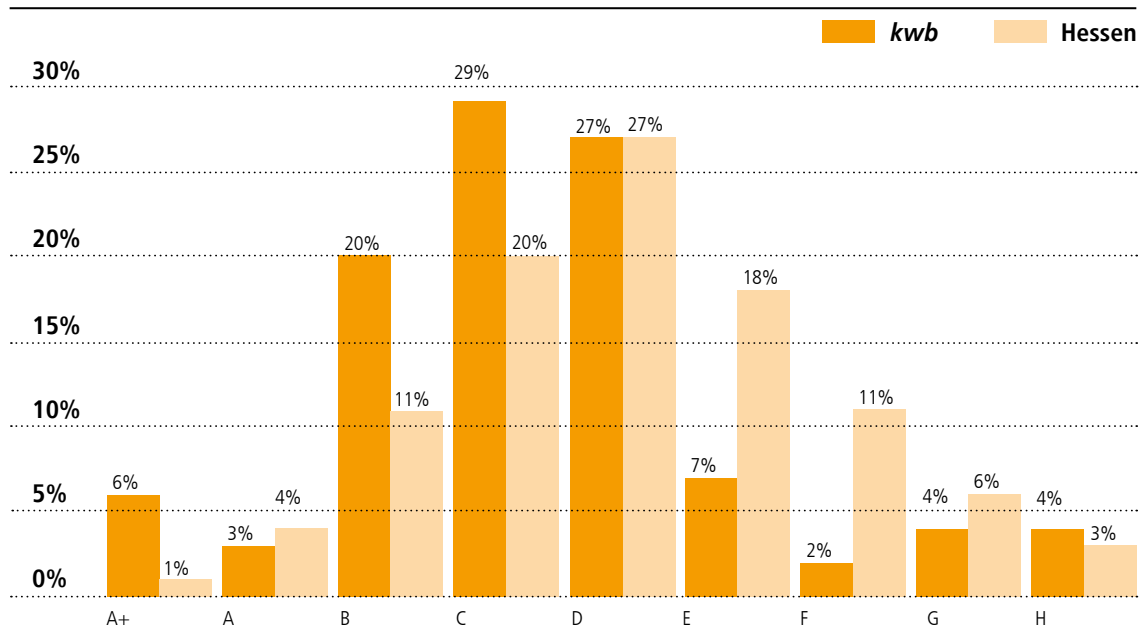
EEK	kwb Wohn- und Gewerbeeinheiten	kwb	Hessen
A+	145	6%	1%
A	80	3%	4%
B	521	20%	11%
C	763	29%	20%
D	704	27%	27%
E	175	7%	18%
F	50	2%	11%
G	97	4%	6%
H	94	4%	3%
Gesamt	2.629	100%	100%

Schwerpunkt des **kwb** Bestandes liegt mit 76% in den EEK B-D

Die Altersstruktur der **kwb** Liegenschaften hat ihren Schwerpunkt in den Baujahren 1959-1968. Im Bundesvergleich liegen diese Baujahre in den Energieeffizienzklassen D bis F. Im Unterschied dazu liegt der **kwb** Gebäudebestand bei den EEK B bis D. Die positive Entwicklung der EEK resultiert aus der strukturierten Modernisierungsplanung der **kwb**. Den höchsten Anteil des **kwb** Gebäudeportfolios mit ca. 30 % liegt in der EEK C. Damit liegt die **kwb** im Branchendurchschnitt der GdW-Unternehmen der mit 30 % in dieser Klasse ausgewiesen wird.*

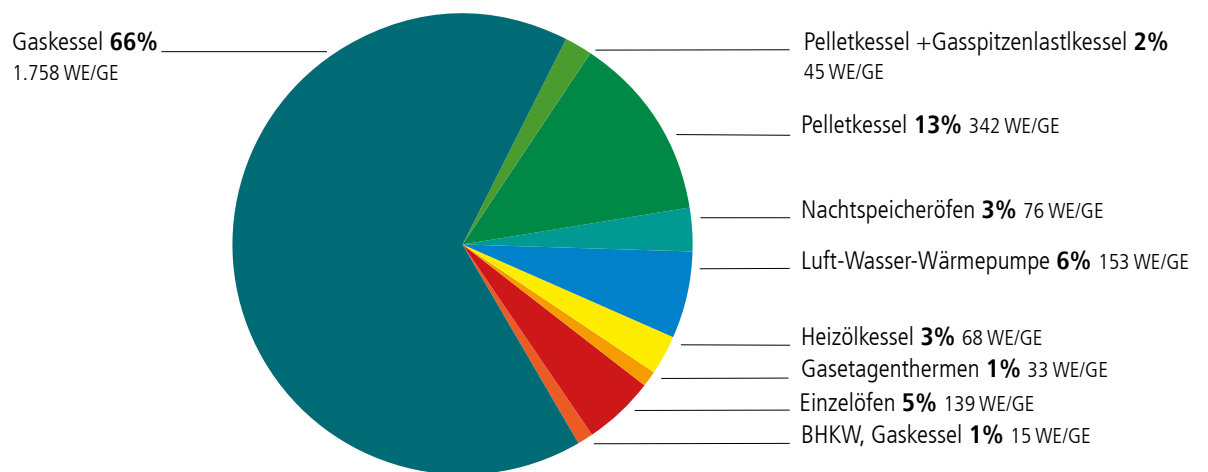
* Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2025/2026, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2025, Berlin, S.11 und S.89.

Energieeffizienzklassen Vergleich / **kwb** - Hessen



E 10 Energieträger Heizung

Energieträger Heizung	Wohn- und Gewerbeeinheiten	31.12.2025
Pelletkessel + Gasspitzenlastkessel	45	2%
Pelletkessel	342	13%
Nachtspeicheröfen	76	3%
Luft-Wasser-Wärmepumpe	153	6%
Heizölkessel	68	3%
Gaskessel	1.758	66%
Gasetagenthermen	33	1%
Einzelöfen	139	5%
BHKW, Gaskessel	15	1%
Gesamt	2.629	100%



E 11 Klimapfad der *kwb*

Das Modernisierungsprogramm für die Liegenschaften der *kwb* hat zum Ziel durch energetische und technische Maßnahmen auch die CO₂ Emission zu reduzieren. Mit den bisherigen Schritten ist das Ziel des Klimaschutzgesetzes, Treibhausgasneutralität bis 2045, für den Gebäudebestand der *kwb* zu erreichen. In den vergangenen Jahren 2020 bis 2023 wurden rund 820 Tonnen CO₂ eingespart. In den beiden Folgejahren 2024 und 2025 wurden 9 Bestandsgebäude mit einer Wohnfläche von rund 5.700 m² energetisch saniert. Davon wurden 5 Gebäude mit 36 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 2.661 m² seriell modernisiert. Das Modernisierungsprogramm sieht eine energetische Ertüchtigung der Objekte mit dem Austausch der bestehenden Heizungsanlagen durch Wärmepumpen vor. In der Planung war eine CO₂-Reduzierung von ca. 500 Tonnen vorgesehen. Das erreichte Gesamtvolumen der CO₂-Einsparung liegt bei rund 1.200 Tonnen.

In 2026 ist eine CO₂-Einsparung durch energetische Modernisierungsmaßnahmen von rund 698 Tonnen CO₂ vorgesehen. 19 Gebäude mit 89 Wohnungen mit rund 7.528 m² Gesamtwohnfläche sind hiervon betroffen. Davon sind rund 242 Tonnen CO₂-Reduzierung aufgrund von Rückbau von 6 Gebäuden angesetzt. Im Vergleich: In den vergangenen Jahren 2020 bis 2023 wurde eine CO₂-Einsparung in Höhe von 820 Tonnen realisiert. In den drei Folgejahren 2024 bis 2026 sind rund 1.895 Tonnen CO₂-Einsparungen mit konkreten Maßnahmen geplant bzw. zum Teil bereits umgesetzt.

Um den Effekt der bereits durchgeführten Maßnahmen der *kwb* zu veranschaulichen, werden nachfolgend die CO₂-Emissionen der letzten Jahre 2020 bis 2025 und die daraus resultierende Einsparung zum Stichtag 31. Dezember 2025 im Bezug zum 31.12.2020 dargestellt:

	Ø 2020 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a		Ø 2021 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a		Ø 2022 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a		Ø 2023 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a		Ø 2024 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a		Ø 2025 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a		2020/25 CO ₂ Einsparung
		t/a		t/a		t/a		t/a		t/a		t/a	
1 - Idstein (Kernstadt)	35,21	1.768	35,50	1.783	32,74	1.594	31,79	1.578	25,04	1.209	24,54	1.185	-30%
2 - Aarbergen, Heidenrod, Hohenstein, Hünstetten, Idstein	40,53	1.683	40,13	1.666	39,92	1.657	37,29	1.548	26,59	1.103	26,18	1.086	-35%
3 - Bad Schwalbach, Rheingau	33,08	1.508	29,07	1.326	30,22	1.368	28,38	1.300	24,96	1.100	23,11	1.019	-30%
4 - Taunusstein (Hahn-Wehen), Niedernhausen, Schlangenbad	36,14	1.369	29,09	1.102	26,86	1.201	25,69	1.082	25,06	995	24,52	1.021	-32%
Gesamt	36,12	6.328	33,54	5.876	32,31	5.820	30,69	5.508	25,06	4.407	24,52	4.311	-32%

In den letzten dargestellten Jahren wurden rund 2.017 Tonnen CO₂ eingespart. Dies entspricht dem Gewicht von rund 50 Schwerlasttransportern. (Vergleich: 2020 bis 2023 CO₂-Einsparung 820 Tonnen und 2024 bis 2025 CO₂-Einsparung 1.197 Tonnen.)

S 1	Anzahl der Mitarbeiter:innen	37
S 2	Personalverteilung nach Vertragstyp	37
S 3	Besondere Beschäftigungsverhältnisse	37
S 4	Mitarbeiter:innen weiblich / männlich / divers	38
S 5	Frauen in Führungspositionen	38
S 6	Alterstruktur	38
S 7	Qualifikation	38
S 8	Unternehmenszugehörigkeit	39
S 9	Fluktuation	39
S 10	Löhne und Gehälter	39
S 11	Personalorganisation / Incentives	40



SOCIAL / SOZIALES



S 1 Anzahl der Mitarbeiter:innen

	2025	2024
Mitarbeiter:innen zum 31.12.	40	42
umgerechnet auf Vollzeitstellen	35,8	39,2

Die obigen Werte schließen den Geschäftsführer, die Auszubildenden, die Werk-/Studenten sowie Mitarbeiter:innen in Elternzeit ein. Desweiteren sind 5 Hauswarte im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung für die **kwb** tätig.

S 2 Personalverteilung nach Vertragstyp

	Anzahl	31.12.2025
Mitarbeiter:innen	39	100%
davon		
unbefristete Vollzeitstelle	24	62%
unbefristete Teilzeitstelle	13	32%
Befristete Arbeitsverhältnisse	0	0%
Auszubildende	1	3%
Praktikanten	1	3%

Zum Stichtag befinden sich kein:e Mitarbeiter:in in Elternzeit, die im jeweiligen Vertragstyp berücksichtigt sind. Der Geschäftsführer wird in dieser Übersicht nicht ausgewiesen.

Ziel der **kwb** ist es, alle Mitarbeiter:innen in ein unbefristetes Beschäftigungsverhältnis zu übernehmen. Elternzeit oder krankheitsbedingte Engpässe werden durch befristete Arbeitsverhältnisse oder externes Personal abgedeckt.

Die **kwb** bietet verschiedene Arbeitszeitmodelle an und versucht den Wünschen der Mitarbeiter:innen nach mehr Flexibilität möglichst Rechnung zu tragen.

S 3 Besondere Beschäftigungsverhältnisse

zum 31.12.2025	Anzahl
Auszubildende	1
Praktikanten	1

Die **kwb** verfolgt das Ziel, auch in Zukunft ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden, indem grundsätzlich die Übernahme aller Auszubildenden nach Abschluss ihrer Ausbildung mit unbefristeten Verträgen angestrebt wird.



S 4 Mitarbeiter:innen weiblich / männlich / divers

Geschlecht	Anzahl	31.12.2025
weiblich	22	56%
männlich	17	44%
divers	0	0%
Gesamt	39	100%

Diversität steht für Vielfalt und Offenheit. Bei der **kwb** werden Mitarbeiter:innen unabhängig von ihrem Geschlecht, ihrem Alter, ihrer Herkunft, ihrer Religion oder ihrer sexuellen Orientierung und Identität eingestellt. In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht enthalten.

S 5 Frauen in Führungspositionen

	Stellenanzahl	Frauen	31.12.2025
Führungspositionen insgesamt	5	3	60%
davon			
Geschäftsleitung	1	0	0%
Prokuristen	2	2	100%

S 6 Altersstruktur

Alter	Anzahl	31.12.2025
> 54	12	31%
30-54	23	59%
< 30	4	10%
Gesamt	39	100%

In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht enthalten.

S 7 Qualifikation

Höchster beruflicher Bildungsabschluss	Anzahl	31.12.2025
Abgeschlossenes Studium	10	27%
Hoher beruflicher Bildungsabschluss	7	19%
Mittlerer beruflicher Bildungsabschluss	20	54%
Gesamt	37	100%

In dieser Übersicht sind der Geschäftsführer sowie 1 Auszubildende und 1 Studentin nicht berücksichtigt.

S 8 Unternehmenszugehörigkeit

Unternehmenszugehörigkeit in Jahren	Anzahl	31.12.2025
mehr als 21	3	8%
16-20	4	10%
11-15	5	13%
6-10	9	23%
3-5	11	28%
bis 2	7	18%
Gesamt	39	100%

In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht berücksichtigt.

S 9 Fluktuation

Innerhalb der Berichtsperiode (01.01. - 31.12.2025) sind 2 Mitarbeiter:innen in das Unternehmen eingetreten und 4 Mitarbeiter:innen ausgetreten bzw. in den Ruhestand gegangen.

S 10 Löhne und Gehälter

	Anzahl	31.12.2025
(Jahresbrutto zum 31.12.2025 umgerechnet auf Vollzeitstellen)		
mehr als 55.000 €	18	46%
45.001 - 55.000 €	14	36%
35.001 - 45.000 €	5	13%
25.001 - 35.000 €	0	0%
bis 25.000	2	5%
Gesamt	39	100%

In dieser Übersicht sind der Geschäftsführer und Mitarbeitende in Elternteilzeit nicht enthalten.

Das jährliche Durchschnittsgehalt beträgt 56.257,72 € brutto.

Der Median beträgt 53.680,43 € brutto.

9,7-fach: Verhältnis zwischen niedrigstem und höchstem Gehalt

5,3-fach: Verhältnis zwischen niedrigstem und Durchschnittsgehalt

1,82-fach: Verhältnis zwischen Durchschnitt- und Höchstgehalt

4 Mitarbeiter:innen haben einen Dienstwagen, den sie auch zu privaten Zwecken nutzen dürfen.

S 11 Personalorganisation / Incentives

Mitarbeiter:innenzufriedenheit

Aktuell werden alle 2 Jahre in Personalgesprächen die Mitarbeitenden hinsichtlich ihrer Zufriedenheit befragt. Die Ergebnisse der Gespräche werden verantwortungsbewusst analysiert und anschließend die Anregungen durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt, um die Mitarbeiter:innen-Zufriedenheit zu erhalten bzw. zu steigern. Grundsätzlich soll das Mitarbeitergespräch kalkulierbar sein, nach einem festgelegten Muster, mit festgelegten Themenbereichen geführt werden, so dass sowohl Mitarbeiter:innen als auch Vorgesetzte die Möglichkeit haben, sich entsprechend vorzubereiten. Daneben soll das Mitarbeitergespräch in hohem Maße auf die aktuellen Bedürfnisse von Mitarbeiter:innen und Vorgesetzten eingehen.

Dienstbefreiungen

Dienstfrei wird wie folgt gewährt:

- Heiligabend
- Silvester
- Dienstjubiläum - Ab dem 25jährigen Dienstjubiläum gibt es für alle „5er“ Jubiläen einen Tag Sonderurlaub
- Geburtstag - Anlässlich eines Geburtstages werden die Beschäftigten der **kwb** einen halben Arbeitstag vom Dienst befreit

Betriebsveranstaltungen

Die betrieblichen Veranstaltungen werden von den Abteilungen des Unternehmens im Wechsel geplant. Betriebliche Veranstaltungen sind:

- Betriebsausflug - Einmal jährlich in der Regel ganztägig. Die Kosten übernimmt die **kwb**.
- Betriebliche Weihnachtsfeier - Die Kosten für die Weihnachtsfeier übernimmt die **kwb**. Zur Weihnachtsfeier werden die Ruheständler der **kwb** mit eingeladen.
- Kreisbereisung / Grillen - Einmal jährlich freitags werden neue, modernisierte oder sonst interessante Liegenschaften der **kwb** gemeinsam mit Dienstwagen angefahren. Im Anschluss wird gegrillt.

Gesundheitshilfen

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter ist uns über die Tatsache hinaus, dass wir deren Arbeitskraft erhalten wollen, wichtig. Deswegen werden folgende Gesundheitsbelange unterstützt:

- Brillenzuschuss
- Zuschuss zum Fitnessstudio/Sportstätte über Sachwertbezug
- Unfallversicherung

Betriebliche Zuwendungen / Jubiläen, Verabschiedung und Geburtstag

- Betriebsjubiläum
- Geburtstag zum vollen Jahrzehnt
- Verabschiedung in den Ruhestand
- Hochzeit / Geburt
- Todesfälle
- Fitness-Studio
- Fahrtkostenzuschuss
- betriebliche Altersvorsorge

Jobrad

Das Modell des Jobrads, also das Leasing eines Fahrrads durch die **kwb** mit einer entsprechenden Gehaltsumwandlung für Mitarbeiter:innen, wurde etabliert. Durch dieses Angebot trägt die **kwb** ihren Anteil zum Gesundheitsmanagement ihrer Mitarbeiter und zum Umwelt- und Klimaschutz bei.

Arbeitszeiten / Urlaub / Fehlzeiten

Um eine gerechte und möglichst unaufwendige Erfassung der Arbeitszeit zu gewährleisten erfolgt die Arbeitszeiterfassung elektronisch. Mit der elektronischen Zeiterfassung eröffnen sich für Mitarbeiter:innen individuell Gestaltungsmöglichkeiten zur Flexibilisierung ihrer Arbeitszeit.

Daneben bietet die **kwb** ihren Mitarbeiter:innen verschiedene Teilzeitmodelle, die eine noch flexiblere Arbeitszeitregelung gestatten. Außerdem können die Mitarbeiter:innen in Absprache mobil arbeiten.

Die Mitarbeiter:innen der **kwb** haben 30 Urlaubstage pro Kalenderjahr.



G 1	Kurzfassung Jahresabschluss 2025	43
G 2	Geschäftskennzahlen	47
G 3	<i>kwb</i> als Auftragsgeber	49
G 4	Mitgliedschaften	51
G 5	Geschäftsführung	51
G 6	Aufsichtsrat	51
G 7	Gesellschafter	52

GOVERNANCE / UNTERNEHMENSFÜHRUNG



G 1 Kurzfassung Jahresabschluss 2025

Die Geschäftsführung der **kwb** Rheingau-Taunus GmbH in Bad Schwalbach hat den Jahresabschluss und Lagebericht 2025 erstellt.

Nach dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts für das Geschäftsjahr 2025 wurde vom unabhängigen Wirtschaftsprüfer WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG, Wiesbaden, ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sowie der Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers sind beim Bundesanzeiger und auf der **kwb** Homepage unter <https://www.kwb-rheingau-taunus.de/home/ueber-uns/geschaeftszahlen.html> abrufbar.

Nachfolgend werden im Rahmen des vorliegenden ESG-Berichts explizit die **kwb** Bilanz zum 31. Dezember 2025 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2025 dargestellt.

BILANZ zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	2025 €	2024 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.679.763,01	154.856.930,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	16.603.549,81	16.997.280,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	767.479,00	309.116,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.233,00	462.299,00
6. Anlagen im Bau	38.657,89	9.789.610,31
7. Bauvorbereitungskosten	138.407,56	4.760,00
	181.623.745,10	182.429.651,94
II. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	10.850,00	10.850,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf best.Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.613.881,97	6.577.056,41
2. Andere Vorräte	112.379,51	148.122,79
	6.726.261,48	6.725.179,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	451.198,66	506.746,42
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.303,25	42.137,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	627.016,40	601.555,32
	1.116.518,31	1.150.439,34
III. Flüssige Mittel und Bauspardarlehen		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.264.682,31	3.072.997,27
2. Bausparguthaben	2.408.441,89	2.383.813,60
	5.673.124,20	5.456.810,87
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	243.199,75	258.888,80
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	562.044,01	554.314,30
BILANZSUMME	195.955.742,85	196.586.134,45

Passiva

	2025 €	2024 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	26.426.918,00	26.426.918,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.925.862,00	2.843.570,77
2. Bauerneuerungsrücklage	18.456.988,50	18.456.988,50
3. Andere Gewinnrücklagen	8.298.079,76	8.395.827,34
	<u>29.680.930,26</u>	<u>29.696.386,61</u>
III. Jahresüberschuss	0,00	-97.747,58
IV. Bilanzgewinn	740.621,06	-
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	981.476,73	1.049.296,88
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.704.661,45	114.401.882,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.949.485,65	15.258.186,82
3. Erhaltene Anzahlungen	7.808.602,85	7.409.766,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	551.380,52	472.461,54
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.263.883,90	1.462.312,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	33.279,29	34.608,77
Summe C.	<u>136.311.293,66</u>	<u>139.039.217,84</u>
davon aus Steuern 27.069,76 EUR (26.615,87 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 7.011,49 EUR (7.992,90 EUR)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>1.814.503,14</u>	<u>472.062,70</u>
BILANZSUMME	<u>195.955.742,85</u>	<u>196.586.134,45</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	21.412.348,58	20.672.131,74
b) aus Betreuungstätigkeit	47.183,12	43.950,91
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.265,74	16.181,60
	21.483.797,44	20.732.264,25
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	36.825,56	-165.472,73
3. andere aktivierte Eigenleistungen	138.084,26	137.645,22
4. sonstige betriebliche Erträge	428.804,30	424.888,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.334.350,79	10.463.622,11
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	117.886,09	134.458,56
	10.452.236,88	10.598.080,67
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.180.019,32	2.231.720,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	619.831,05	617.272,01
	2.799.850,37	2.848.992,92
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	5.132.682,93	4.917.971,60
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.012.987,24	1.071.246,75
9. Erträge aus Beteiligungen	434,00	486,50
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.806,60	30.189,62
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.885.295,11	1.793.923,04
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	579,03	325,18
13. Ergebnis nach Steuern	831.120,60	-70.538,68
14. sonstige Steuern	8.208,31	27.208,90
15. Jahresüberschuss	822.912,29	-97.747,58
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	82.291,23	0,00
17. Bilanzgewinn	740.621,06	0,00

G 2 Geschäftskennzahlen

Bilanzkennzahlen in T€	2025	2024
Bilanzsumme	195.955,7	196.586,1
Anlagevermögen	181.634,6	182.440,5
Finanzschulden	126.654,2	129.660,1
Eigenkapital	56.848,47	56.025,6
Eigenkapitalquote in %	29,0%	28,5%
Finanzkennzahlen in T€	2025	2024
Bruttomieteinnahmen	21.412,3	20.672,1
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.334,4	-10.463,6
Rohergebnis	-11.635,3	-10.531,2
Betriebsergebnis	-2.689,8	-1.693,0
Jahresergebnis	-822,9	97,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.182,7	6.379,2

Unser Finanzmanagement ist dafür zuständig die Zahlungsfähigkeit der **kwb** jederzeit sicherzustellen und eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen. Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen dessen eine hohe Priorität. Die Stetigkeit unseres Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erlaubt uns eine detaillierte Prognose an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf ausrichten können. Den Finanzierungsbedarf decken wir klassisch über Bank- und Förderdarlehen ab. Der Verschuldungsgrad ((Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben) / Sachanlagevermögen) betrug zum Bilanzstichtag 67,9 % (VJ: 69,4 %).

Entwicklung Finanzmittelfond in T€	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.182,7	6.379,20
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.805,0	-13.216,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.161,40	5.485,40
Veränderung des Finanzmittelfonds	216,3	-1.351,7
Finanzmittelfond zum 01.01.	5.456,80	6.808,50
Finanzmittelfond zum 31.12.	5.673,10	5.456,80

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöht sich um 803,6 T€. Aus dem erzielten operativen Cashflow konnten die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von 5.743,4 T€ (VJ: 5.620,8 T€) bedient werden.

Operative Kennzahlen	2025	2024
Anzahl der Immobilien	349	347
Anzahl der Wohneinheiten	2.589	2.569
Gewerbeeinheiten	40	40
Nettokaltmiete Ø	6,89 €/m ²	6,71 €/m ²
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	3,77 €/m ²	3,70 €/m ²
Leerstandsquote	3,15%	3,26%

Im Vergleich zu den GdW Mitgliedsunternehmen ergeben sich wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie folgt:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
	GdW (Bundesdurchschnitt)*	GdW (Hessen)*	kwb**	Delta kwb/GdW Hessen
Nettokaltmiete Ø	6,63 €/m ²	7,30 €/m ²	6,89 €/m ²	- 0,41 €/m ²
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	3,54 €/m ²	3,92 €/m ²	3,77 €/m ²	- 0,15 €/m ²
Leerstandsquote	3,6%	1,60%	3,15%	+1,55%

*Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 von 11.2025; Kennzahlen für 2024 S.97 und S.100.

** **kwb** Stand 12.2025

Die **kwb** ist kreisweit der größte Anbieter von günstigem Wohnraum, die mit einer Durchschnittsmiete von 6,71 EUR/m² (Vorjahr 2024) unter den Durchschnittswerten der GdW Mitgliedsunternehmen Hessen liegt. Auf den Bereich der Betriebs- und Nebenkosten versucht die **kwb** durch regelmäßige Überprüfung und Ausschreibung der Rahmenverträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Handwerkern Einsparpotentiale zu heben und an die Mieter weiterzugeben. Die Möglichkeit der Einflussnahme ist jedoch von Seiten der Wohnungsunternehmen nur begrenzt vorhanden.

Die Leerstandsquote mit 3,15 % liegt im Berichtsjahr 2025 unter dem Vorjahresniveau (VJ: 3,26 %).

G 3 *kwb* als Auftragsgeber

Die **kwb** hat mit Handwerkern und Dienstleistern aus dem Rheingau-Taunus-Kreis 6.847,1 T€ (Vorjahr: 7.598,3 T€) sowie aus Frankfurt und Wiesbaden 769,9 T€ (Vorjahr: 1.400,1 T€) Umsätze getätigt.

Projektpartner und Finanzierungspartner

- Wiesbadener Volksbank
- Deutsche Kreditbank AG
- Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
- Nassauische Sparkasse
- Allianz Lebensversicherung AG
- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Rheingau-Taunus-Kreis
- MASCHMANN & Partner mbB - Rechtsanwälte Bad Schwalbach
- LIFT Consulting - Unabhängiges Ingenieurbüro für Fördertechnik
- SÜWAG - Energieversorger
- Rheingauer Volksbank
- GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH
- Bad Homburger Inkasso GmbH
- Bütec
- Wowiconsult GmbH
- Wattmacher GmbH
- Juconn GmbH

Architekten und Ingenieure

- bahr+fischer plan GmbH, Taunusstein
- m+4 Planung GmbH Architekten, Wiesbaden
- Architekturbüro planquadrat Elfers Geskes Krämer Part GmbH, Darmstadt
- Traut Architekten, Bad Camberg
- Frank Krings Architekt, Hünstetten
- Ingenieurbüro Helmut Kläs GmbH&Co. KG, Klein-Winternheim
- BW-Plan, Mainz-Hechtsheim
- AH Ingenieurgesellschaft mbH für Elektronik, Klein-Winternheim
- FREIRAUM Landschaftsarchitekten PartG mbB, Wiesbaden
- Ingenieurbüro Gehm, Geisenheim
- Holzbau Kappler GmbH & Co. KG, Gackebach

Ausführende Firmen

Holzbau- / Schreiner- / Zimmerarbeiten

- Antik&Design SAD GmbH, Taunusstein
- Schreinerei Leber, Aarbergen
- Schreinerei Hermann Stäger GbR, Idstein
- Schreinerei Adam Winkel & Söhne, Oestrich-Winkel
- Schreinerei Schreiner, Oestrich-Winkel
- Schreinerei Poths, Burgschwalbach

Ausbau-Gewerke

- Der Dienst, Idstein
- Malerbetrieb Achim Oppermann, Wiesbaden
- BBA GmbH, Büttelborn / Klein-Gerau
- SW Metallbau GmbH, Limburg-Offheim
- Hausmeisterservice Tiho, Wiesbaden
- Klaas Wollner, Schlangenbad

Heizung / Lüftung / Sanitär

- Dämgen Haustechnik GmbH, Oppertshausen
- Wilhelm Ruppert + Sohn GmbH, Idstein
- J. Gorgus GmbH, Eltville-Hattenheim
- Hachenberger GmbH, Eltville am Rhein
- Anton Hulbert GmbH, Eltville am Rhein
- Ludwig Haustechnik Heizung & Sanitär GmbH, Nastätten
- Ellermann Haustechnik, Hohenstein

Elektroinstallationen

- C-O Elektrotechnik, Aarbergen
- Elektro Wilhelm GmbH, Eltville-Hattenheim
- Elektro Yigit, Aarbergen
- AZ-Elektro GmbH, Taunusstein
- Elektro Oppermann, Wiesbaden

Garten- und Landschaftsbau

- Sven Schmidt Garten- und Landschaftsbau, Taunusstein
- Abdullah Kanal Garten- und Landschaftsbau, Idstein
- Shukri Ajvazi Eibe GaLabau, Aarbergen

G 4 Mitgliedschaften

Wir engagieren uns im Branchenverband „Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.“ sowie bei anderen Organisationen, um gemeinsame Interessen der Wohnungswirtschaft zu vertreten und den Erfahrungs- und Informationsaustausch in unserer Branche zu fördern. Überdies fühlen wir uns dem Kodex der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft verpflichtet.

VdW Südwest, Frankfurt / Fachausschuss für Planung und Technik: Mitglied Ditmar Joest
<https://www.vdwsuedwest.de/gremien.html>

VdW Südwest, Frankfurt / Fachausschuss für Betriebswirtschaft: Mitglied Yvonne Rudolph

VdW Südwest, Frankfurt / Fachausschuss für Kapitalgesellschaft:
Mitglied Carina Schäfer-Wawrzinek

VdW Südwest, Frankfurt / Fachausschuss für berufliche Bildung und Personalentwicklung:
Mitglied Anke Kriesel

GdW, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin
Fachausschuss Planung, Technik, Energie: Mitglied Ditmar Joest, <https://www.gdw.de/der-gdw>

G 5 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der **kwb** wurde von Herrn Ditmar Joest, Architekt, Ginsheim-Gustavsburg, wahrgenommen.

G 6 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der **kwb** hat sich im Berichtsjahr 2025 wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Landrat Sandro Zehner (Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Patrick Kunkel
- Herr Bürgermeister Volker Diefenbach
- Herr Erster Stadtrat Björn Sommer
- Herr Bürgermeister Nikolaos Stavridis
- Herr Bürgermeister Joachim Reimann

G 7 Gesellschafter

Die Gesellschafter der **kwb** zum 31. Dezember 2025 sind wie folgt:

- Rheingau-Taunus-Kreis / RTK Holding
- Stadt Idstein
- Stadt Taunusstein
- Stadt Eltville
- Gemeinde Hünstetten
- Stadt Oestrich-Winkel
- Gemeinde Niedernhausen
- Stadt Bad Schwalbach
- Stadt Rüdesheim
- Stadt Lorch
- Gemeinde Schlangenbad
- Gemeinde Kiedrich
- Gemeinde Aarbergen
- Gemeinde Hohenstein
- Gemeinde Walluf
- Gemeinde Heidenrod
- Gemeinde Waldems
- Stadt Geisenheim

Abkürzungsverzeichnis

CO₂	Kohlenstoffdioxid
EEK	Energieeffizienzklassen
ESG	Environment / Umwelt, Social / Soziales, Governance / Unternehmensführung
EVU	Elektroversorgungsunternehmen
GdW	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin
GE	Gewerbeeinheit(en)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
Hrsg.	Herausgeber
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
kwb	kwb Rheingau-Taunus GmbH
kWh/(m²*a)	Energiebedarf eines Gebäudes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr
PV-Anlage	Photovoltaikanlagen
VdW südwest	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
WE	Wohneinheit(en)

Quellennachweise

GdW Arbeitshilfe 85/2025

CO₂ e-Monitoring, Neufassung und Erweiterung auf CO₂-Äquivalente, März 2025,
Neufassung in Zusammenarbeit mit Initiative Wohnen.2050, Berlin.

GdW Arbeitshilfe 95 Teil 1

Nachhaltigkeitsberichtserstattung nach den European Sustainability Reporting Standards
(ESRS) für Wohnungsunternehmen, August 2024, Berlin.

GdW Standard

ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen, Oktober 2025, Berlin,

GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2025/2026

Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, November 2025, Berlin.

Verbrauchsdaten

*Die Verbrauchsdaten, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Berichtes noch nicht vorlagen,
wurden durch Schätzungen auf Grundlage bereits abgerechneter Vorjahre angenommen.*

Impressum

kwb Rheingau-Taunus GmbH

Herr Ditmar Joest

Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach

Tel: 06124-7084-0, Fax: 06124-7084-55

E-Mail: ditmar.joest@kwb-rheingau-taunus.de

Vertretungsberechtigter: Geschäftsführer Ditmar Joest

Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden

Handelsregisternummer: HRB 16043

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 04023793246

Gewerbeerlaubnis gem. § 34c erteilt durch Rheingau-Taunus-Kreis, Bad Schwalbach

Kontakt Daten des Datenschutzbeauftragten:

kwb Rheingau-Taunus GmbH

- Der Datenschutzbeauftragte -

Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach

E-Mail: datenschutz@kwb-rheingau-taunus.de

Gestaltungskonzept und Grafik-Design

hellergrafik

Hintergasse 21, 65239 Hochheim am Main, E-Mail: heller@hellergrafik.de



Druckerei

D.O.G. Lokay GmbH & Co. KG

Kleyerstraße 9, 64295 Darmstadt

Die Broschüre wurde klimaneutral auf LonaJet 140g gedruckt

Rechtlicher Hinweis:

Die **kwb** übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen die **kwb**, welche sich auf Schäden oder ideeller Art beziehen, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden sind grundsätzlich ausgeschlossen. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die **kwb** behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

