

Testatsexemplar

kwb Rheingau-Taunus GmbH

Bad Schwalbach



Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2025

und

des Lageberichts

für das Geschäftsjahr

2025

WBS WIRTSCHAFTSPRÜFER

WBS PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Auftragsbedingungen

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	163.679.763,01	154.856.930,99
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.603.549,81	16.997.280,81
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	767.479,00	309.116,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.233,00	462.299,00
6. Anlagen im Bau	38.657,89	9.789.610,31
7. Bauvorbereitungskosten	<u>138.407,56</u>	<u>4.760,00</u>
	181.623.745,10	182.429.651,94
II. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	10.850,00	10.850,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	6.613.881,97	6.577.056,41
2. andere Vorräte	<u>112.379,51</u>	<u>148.122,79</u>
	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	<u>627.016,40</u>	<u>601.555,32</u>
	1.116.518,31	1.150.439,34
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.264.682,31	3.072.997,27
2. Bausparguthaben	<u>2.408.441,89</u>	<u>2.383.813,60</u>
	5.673.124,20	5.456.810,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	243.199,75	258.888,80
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>562.044,01</u>	<u>554.314,30</u>
	805.243,76	813.203,10
	195.955.742,85	196.586.134,45
Treuhandvermögen	2.783.941,35	5.271.813,08

Bilanz zum 31. Dezember 2025
PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
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	<u>8.298.079,76</u>	<u>8.395.827,34</u>
	29.680.930,26	29.696.386,61
III. Jahresüberschuss	0,00	97.747,58-
IV. Bilanzgewinn	740.621,06	0,00
B. Rückstellungen		
1. 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	<u>33.279,29</u>	<u>34.608,77</u>
	136.311.293,66	139.039.217,84
- davon aus Steuern Euro 27.069,76 (Euro 26.615,87)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 7.011,49 (Euro 7.992,90)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.814.503,14	472.062,70
	195.955.742,85	196.586.134,45
Treuhandverbindlichkeiten	2.783.941,35	5.271.813,08

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
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
	<u>21.483.797,44</u>	<u>20.732.264,25</u>
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
	<u>10.452.236,88</u>	<u>10.598.080,67</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.180.019,32	2.231.720,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	619.831,05	617.272,01
	<u>2.799.850,37</u>	<u>2.848.992,92</u>
- davon für Altersversorgung Euro 158.311,83 (Euro 163.053,62)		
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
	<u>822.912,29</u>	<u>-97.747,58</u>
15. Jahresüberschuss	822.912,29	-97.747,58
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	82.291,23	0,00
	<u>740.621,06</u>	<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn	740.621,06	0,00

kwb Rheingau-Taunus GmbH
Bad Schwalbach

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A) Allgemeine Angaben.....	2
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	3
D) Sonstige Angaben	5

A) Allgemeine Angaben

Die **kwb** Rheingau-Taunus GmbH, Bad Schwalbach, (**kwb**) ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Wiesbaden unter der Registernummer HRB 16043. Sitz der Gesellschaft ist Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den Regelungen in § 330 Abs. 1 HGB abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023. Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften unter den ergänzenden Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern ().

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind grundsätzlich gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Das Sachanlagenvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Herstellungskosten selbsterstellter Sachanlagen umfassen die direkt zurechenbaren Einzelkosten, welche sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammensetzen. Fremdkapitalzinsen und allgemeine Verwaltungskosten werden nicht aktiviert. Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Die Eigenleistungen umfassen eigene Architektenleistungen.

Für die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauern
Wohnbauten und Geschäftsbauten	50 bis 80
ausgenommen erworbene Altbauten (entsprechend gutachterlicher Schätzung)	33 bis 67
nutzungsintensive Gebäude (z. B. Kindergärten, Schulen)	33
Garagen	30
Kinderspielplätze und Außenanlagen	15

Die Grundstücke ohne Bauten des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

In den Technischen Anlagen werden unsere Photovoltaikanlagen mit den Anschaffungskosten ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 20 Jahren.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Skonti bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 1 bis 13 Jahren.

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von bis zu 250 EUR werden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 251 EUR und 800 EUR netto wird eine Sofortabschreibung vorgenommen.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Umlagen. Die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfolgte auf Grundlage der Vollkosten, bestehend aus Betriebskosten, Grundsteuer und abrechnungsfähigen Sachaufwendungen. Unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips ergibt sich der niedrigere beizulegende Wert aus dem nicht umlagefähigen Anteil, der auf Leerstandswohnungen entfällt. Hierfür wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen. Ferner wurde, abhängig vom jeweiligen energetischen Zustand der Immobilie der von der **kwb** zu tragende Anteil der CO₂-Kosten wertmindernd berücksichtigt.

Die anderen Vorräte betreffen Heizöl- und Pelletvorräte für Mietwohnungen, deren Bewertung mittels First-In First-Out Verfahren erfolgt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Sofern Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen, werden diese mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahren, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden insbesondere Ertragszuschüsse sowie Teilschuldenerlasse bilanziert, aus denen eine Verpflichtung zur Mietreduktion besteht. Beide werden ratierlich über die Vertragslaufzeit aufgelöst.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten“ und „Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Bei der Bewertung daraus resultierender latenter Steuern wurde ein durchschnittlicher Steuersatz von 29,67 % (15,0 % für Körperschaftsteuer, 5,5 % für Solidaritätszuschlag und 13,545 % für Gewerbesteuer) zugrunde gelegt. Auf Grund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Forderungen

Zum Bilanzstichtag besteht gegenüber einem Mieter eine Darlehensforderung in Höhe von 290.000,00 EUR (VJ: 320.000 EUR). Die Darlehensforderung hat in Höhe von 260.000,00 EUR eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren. Alle weiteren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben unverändert eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB Disagien in Höhe von 243.199,75 EUR (VJ: 258.888,80 EUR) ausgewiesen.

Die Höhe des ARAP ermittelt sich ausschließlich nach dem schuldrechtlichen Verhältnis von Leistung und Gegenleistung, weshalb dieser Ermittlung das Verhältnis der noch ausstehenden Gegenleistung zur gesamten Gegenleistung am Bilanzstichtag zugrunde gelegt wird.

Gewinnrücklagen

Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 03.07.2025 wurde der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 97.747,58 EUR (Jahr 2023: Bilanzgewinn: 1.251.539,86 EUR) durch Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen ausgeglichen. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % vom Jahresüberschuss 2025 (822.912,29 EUR) der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt. Dies entspricht einer Zuführung von 82.291,23 EUR.

Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen wurden im Jahre 2025 nicht gebildet.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2025				31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Servicegebühren	259.910,00	239.662,90	20.247,10	258.760,00	258.760,00
Urlaubsrückstellung	87.300,00	10.600,00	0,00	0,00	76.700,00
unterlassene Instandhaltung	380.922,34	377.727,27	3.195,07	324.825,27	324.825,27
Archivierung	54.000,00	0,00	0,00	1.000,00	55.000,00
Jahresabschlussprüfung-/ Steuerberatungskosten	30.104,42	30.104,42	0,00	31.718,70	31.718,70
Ausstehende Rechnungen	208.422,33	87.779,19	242,56	87.539,59	207.940,17
Straßenbeiträge	28.637,79	2.999,16	11.406,04	12.300,00	26.532,59
Summe	1.049.296,88	748.872,94	35.090,77	716.143,56	981.476,73

Verbindlichkeiten

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von 136.311.293,66 EUR haben 23.212.440,51 EUR eine Laufzeit bis zu einem Jahr und 80.039.586,50 EUR eine Laufzeit über 5 Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte und Bürgschaften gesichert. Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten sowie die Besicherungen sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 19.392,00 EUR (VJ: 877,20 EUR) sowie aus Darlehensgewährungen in Höhe von 295.695,29 EUR (VJ: 303.386,93 EUR).

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von 2.783.941,35 EUR (VJ: 2.635.906,54 EUR). Sie werden unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen. Infolgedessen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland im Rahmen der Vermietung von Wohn- und Geschäftsgebäuden, durch die Erbringung von Verwaltungs- und Betreuungstätigkeiten gegenüber Dritten sowie Einspeisevergütung für Photovoltaikanlagen erzielt.

Betriebs- und Nebenkosten

Die Gebühren für Breitbandkabel und SAT-Anlagen sind im Jahr 2025 (VJ: 178.463,39 EUR) vollständig entfallen. Durch die Umsetzung der neuen Grundsteuerreform konnten die umlagefähigen Betriebskosten im Bereich der Grundsteuer im Vergleich zum Vorjahr um 99.165,94 EUR auf 484.931,05 EUR (VJ: 584.096,99 EUR) reduziert werden. Die erstmals hinzugekommenen Kosten für die Heizungsmonitoring sämtlicher Objekte in Höhe von 256.958,28 EUR (VJ: 45.117,66 EUR) kompensieren den zuvor genannten Einspareffekt. Aus diesem Grund bewegen sich die umlagefähigen Betriebskosten auf dem Niveau des Vorjahres.

Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Kosten für die Miet- und Räumungsklagen im Vergleich zum Vorjahr sind um 99.789,17 EUR auf 110.782,33 EUR gestiegen (VJ: 10.993,16 EUR).

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträge werden die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 35.090,77 EUR und die anteilige Auflösung von Ertragszuschüssen in Höhe von 91.475,56 EUR ausgewiesen. Die Förderung von energetischen Einzelmaßnahmen (BEG) führte zu einem Ertrag von 73.394,84 EUR.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Der Posten beinhaltet unter anderem die EDV-Kosten in Höhe von 334.953,87 EUR (VJ: 273.972,59 EUR) sowie die Abschreibungen auf bzw. Ausbuchung von Mietforderungen in Höhe von 127.544,92 EUR (VJ: 96.060,50 EUR).

D) Sonstige Angaben

Jahresabschlussprüfung

Der Jahresabschluss wird von der Geschäftsführung aufgestellt und vom Wirtschaftsprüfer WBS PartGmbH WPG, Wiesbaden, geprüft. Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers sind folgende Honorare angefallen.

	2025
	EUR
	(Nettowerte)
Abschlussprüfungsleistungen	13.800,00
Andere Bestätigungsleistungen	1.000,00
Steuerberatungsleistungen	10.362,40
Sonstige Leistungen	1.380,00
	26.542,40

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen nicht.

Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren bei der **kwb** 38 Mitarbeiter (VJ: 40 Mitarbeiter) beschäftigt. Die Anzahl der Mitarbeiter pro Bereich ohne Geschäftsführung zum Bilanzstichtag beträgt:

	2025	
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	15	12
Technische Mitarbeiter	8	1
	23	13
Auszubildende + Studenten	2	

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

Die Gesellschaft hat von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht und verzichtet auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr wie folgt zusammengesetzt:

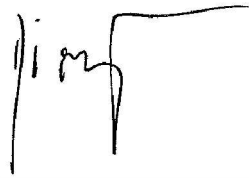
- Herr Landrat Sandro Zehner (für die RTK-Holding) (Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (für die Stadt Idstein) (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Joachim Reimann (für die Stadt Taunusstein)
- Herr Bürgermeister Volker Diefenbach (für die Gemeinde Heidenrod)
- Herr Bürgermeister Patrick Kunkel (für die Stadt Eltville am Rhein)
- Herr Bürgermeister Nikolaos Stavridis (für die Gemeinde Walluf)
- Herr 1. Stadtrat Björn Sommer (für die Stadt Oestrich-Winkel bis 31.12.2025)

Im Geschäftsjahr wurden an die Aufsichtsratsmitglieder Aufwandsentschädigungen von insgesamt 1.920,00 EUR (VJ: 2.240,00 EUR) für Sitzungsgelder bzw. Tätigkeiten im Aufsichtsrat, Bau-, Finanz- und Prüfungsausschuss gezahlt. Für jede Sitzungsteilnahme erhalten die Mitglieder eine Entschädigungsleistung in Höhe von 40,00 EUR.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 740.621,06 EUR in die Bauerneuerungsrücklage gem. § 22 Abs. 2 des Gesellschaftervertrages zuzuführen.

Bad Schwalbach, den 28.05.2026

kwb Rheingau-Taunus GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ditmar Joest', with a horizontal line extending from the end of the signature.

Ditmar Joest
Geschäftsführung

kwb Rheingau-Taunus GmbH
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2025

kwb Rheingau-Taunus GmbH
Anlagespiegel zum 31. Dezember 2025

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand
	01.01.2025				31.12.2025	01.01.2025			31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	39.182,34	0,00	0,00	0,00	39.182,34	39.182,34	0,00	0,00	39.182,34	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	39.182,34	0,00	0,00	0,00	39.182,34	39.182,34	0,00	0,00	39.182,34	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	218.514.777,27	5.218.710,43	0,00	8.112.560,31	231.846.048,01	63.657.846,28	4.508.438,72	0,00	68.166.285,00	163.679.763,01	154.856.930,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.591.606,36	28.430,14	0,00	0,00	19.620.036,50	2.594.325,55	422.161,14	0,00	3.016.486,69	16.603.549,81	16.997.280,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	0,00	0,00	0,00	9.654,83	0,00	0,00	0,00	0,00	9.654,83	9.654,83
4. technische Anlagen und Maschinen	314.668,26	484.123,16	0,00	0,00	798.791,42	5.552,26	25.760,16	0,00	31.312,42	767.479,00	309.116,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.204.519,30	100.256,91	38.637,04	0,00	2.266.139,17	1.742.220,30	176.322,91	38.637,04	1.879.906,17	386.233,00	462.299,00
6. Anlagen im Bau	9.789.610,31	-1.638.392,11	0,00	-8.112.560,31	38.657,89	0,00	0,00	0,00	0,00	38.657,89	9.789.610,31
7. Bauvorbereitungskosten	4.760,00	133.647,56	0,00	0,00	138.407,56	0,00	0,00	0,00	0,00	138.407,56	4.760,00
Summe Sachanlagen	250.429.596,33	4.326.776,09	38.637,04	0,00	254.717.735,38	67.999.944,39	5.132.682,93	38.637,04	73.093.990,28	181.623.745,10	182.429.651,94
III. Finanzanlagen											
Genossenschaftsanteile	10.850,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	10.850,00
Summe Finanzanlagen	10.850,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	10.850,00
Summe Anlagevermögen	250.479.628,67	4.326.776,09	38.637,04	0,00	254.767.767,72	68.039.126,73	5.132.682,93	38.637,04	73.133.172,62	181.634.595,10	182.440.501,94

kwb Rheingau-Taunus GmbH
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2025

		Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit				
		Gesamt	<1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	gesichert
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	111.704.661,45	13.218.969,07	31.803.073,49	66.682.618,89	72.097.762,59
	2024	114.401.882,66	13.556.200,18	29.877.943,24	70.967.739,24	79.367.183,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2025	14.949.485,65	336.324,88	1.256.193,16	13.356.967,61	14.916.119,55
	2024	15.258.186,82	342.067,27	1.238.313,39	13.677.806,16	15.214.776,39
Erhaltene Anzahlungen	2025	7.808.602,85	7.808.602,85	0,00	0,00	0,00
	2024	7.409.766,05	7.409.766,05	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	551.380,52	551.380,52	0,00	0,00	0,00
	2024	472.461,54	472.461,54	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2025	1.263.883,90	1.263.883,90	0,00	0,00	0,00
	2024	1.462.312,00	1.462.312,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2025	33.279,29	33.279,29	0,00	0,00	0,00
	2024	34.608,77	34.608,77	0,00	0,00	0,00
2025		136.311.293,66	23.212.440,51	33.059.266,65	80.039.586,50	87.013.882,14
2024		139.039.217,84	23.277.415,81	31.116.256,63	84.645.545,40	94.581.960,17

LAGEBERICHT

kwb Rheingau-Taunus GmbH, Bad Schwalbach

Geschäftsjahr 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Das Unternehmen <i>kwb</i>	2
1.1	Tätigkeitsfeld	2
1.2	Organisation	3
1.3	Nachhaltigkeit	4
2	Wirtschaftsbericht	5
2.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
2.2	Wohnungsmarkt in Hessen	7
3	Geschäftsentwicklung	8
3.1	Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf	8
3.2	Finanzinformationen	9
4	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	11
5	Prognosebericht / Ausblick 2026	14

1 Das Unternehmen **kwb**

1.1 Tätigkeitsfeld

Im Januar 1949 wurde die **kwb** Rheingau-Taunus GmbH (**kwb**) gegründet. Ziel und Zweck der Gesellschaft ist seit dem vorrangig eine sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Vermietung von gutem, zeitgemäßem und vor allem bezahlbarem Wohnraum für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen - sowohl im preisgebundenen als auch im preisfreien Wohnungsbestand - ist eine zentrale Aufgabe unseres Unternehmens. Die **kwb** verfolgt das Ziel, nachhaltige Wohnkonzepte zu schaffen, die den Anforderungen eines klimafreundlichen und ressourcenschonenden Wohnungsbaus gerecht werden. Die Planung und Entwicklung neuer Wohnprojekte orientiert sich ebenso wie die Bewirtschaftung bestehender Immobilien an regionalen Besonderheiten und den vielfältigen Bedürfnissen unserer Zielgruppen.

Der Erfolg eines Unternehmens beruht in erster Linie auf der Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen, seien es die Mieter, die Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit, die Kapitalgeber oder die Geschäftspartner. Dabei nehmen die Integrität von Managementhandlungen, die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung sowie der kontinuierliche Kontakt zu Verbänden bzw. den Geschäftspartnern aus Kommunen und Politik eine zunehmend entscheidende Rolle ein. Unsere starke lokale Verankerung verschafft uns eine intensive Kenntnis des regionalen Marktes und Nähe zu den Menschen vor Ort; wodurch Marktchancen frühzeitig erkannt und genutzt werden können.

Wir engagieren uns im Branchenverband „Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.“ sowie in 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.

Die Geschäftstätigkeit der **kwb** umfasst im Wesentlichen:

- Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten für eigenen und fremden Bestand
- Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für den Eigenbestand
- Vollständige, energetische Sanierung von Wohngebäuden des Eigenbestandes
- Wohnen für Senioren
- Projektentwicklung und -steuerung von Wohnungsbauvorhaben für den Eigenbestand, für Kommunen, kommunale und gemeinnützige Einrichtungen

Der verwaltete Immobilienbestand gliedert sich folgendermaßen:

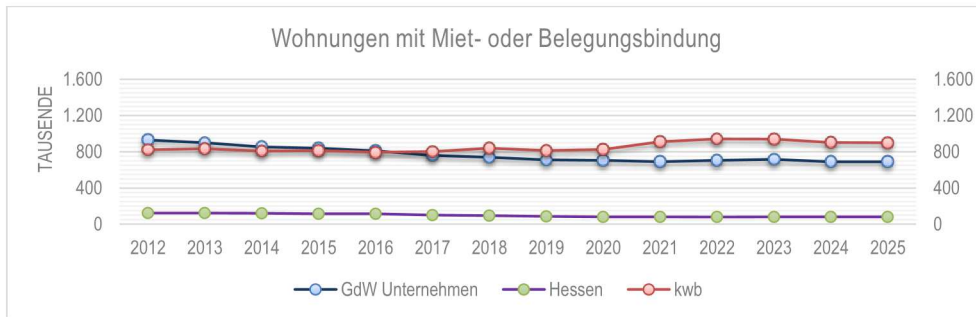
Immobilienbestand der kwb	2025	2024
<u>Eigenbestand</u>		
Immobilien (Anzahl)	349	347
Wohneinheiten	2.589	2.569
davon Mietpreis- und Belegungsgebundene Wohnungen	900	902
davon freifinanzierte Wohnungen	1.689	1.667
Gewerbeeinheiten	40	40
Sonstige Einheiten	51	45
Garagen und Stellplätze	1.313	1.242*
durch kwb genutzte Einheiten	8	8
<u>Fremdverwaltung / WEG</u>		
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz	66	66
Wohneinheiten Dritter	50	50
Gewerbeeinheiten Dritter	1	1

*Vorjahreswert korrigiert (Übertragungsfehler)

Deutschland ist ein Land der Mieterinnen und Mieter. Mehr als die Hälfte der Menschen hierzulande lebt zur Miete. Um einkommensschwächeren Haushalten bezahlbaren Wohnraum zu bieten, gibt es in Deutschland seit 1950 das Instrument des sozialen Wohnungsbaus. Hierfür werden durch die Bundesländer Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder Zuschüsse zu Baukosten gegen Mietpreis- oder Belegungsbindungsrechte den Vermietern zur Verfügung gestellt.

Im Jahr 2025 wurden durch die gemeinsamen Förderprogramme von Bund und Ländern schätzungsweise rund 3,5 Mrd. EUR für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Da der soziale Wohnungsbau von den gestiegenen Baukosten ebenso betroffen ist, werden die Förderzusagen im Neubau nach ersten Schätzungen auch 2025 und 2026 eher zwischen 30.000 und 40.000 Wohnungen p. a. liegen als im Bereich von 100.000 Wohnungen ⁽¹⁵⁾. Dies stellt eine weitere positive Entwicklung dar, nachdem im Jahr 2024 61.934 Sozialwohnungen gefördert wurden. Damit wären Ende des Jahres 2025 rund 1,10 Mio. Wohnungen (VJ: 1.046.031 Wohnungen) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Deutschland vorhanden ⁽¹⁶⁾.

Die Entwicklung der belegungsgebundenen Wohneinheiten der **kwb** stellt sich für den Zeitraum von 2012 bis 2025 im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen des GdW und Hessen wie folgt dar:



Quelle (15): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, 11.2025; S.46, S.50; S.86; **kwb** Stand 12.2025

Bezogen auf die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen ergibt sich im Vergleich zu den GdW Mitgliedsunternehmen folgendes Bild:

	31.12.2025		31.12.2024	
Wohnungen gesamt				
Anzahl	2.589	Mieteinheiten	2.569	Mieteinheiten
Fläche	170.678,42	m²	168.828,51	m²
Ist-Miete	6,89	EUR/m²	6,71	EUR/m²
Betriebs- und Nebenkosten	3,77	EUR/m²	3,70	EUR/m²
Leerstandsquote	3,15 %		3,26 %	
Gewerbe				
Anzahl	40	Mieteinheiten	40	Mieteinheiten
Fläche	8.843,42	m²	8.843,42	m²
Ist-Miete	10,30	EUR/m²	11,01	EUR/m²
Betriebs- und Nebenkosten	2,79	EUR/m²	2,86	EUR/m²
Leerstandsquote	2,50 %		1,79 %	
GdW (Bund*;**)				
Fläche	62,40	m²	62,40	m²
Ist-Miete	6,63	EUR/m²	6,39	EUR/m²
Betriebs- und Nebenkosten	3,54	EUR/m²	3,35	EUR/m²
Leerstandsquote	3,60 %		3,60 %	
GdW (Hessen*;**)				
Fläche	63,80	m²	64,20	m²
Ist-Miete	7,30	EUR/m²	7,19	EUR/m²
Betriebs- und Nebenkosten	3,92	EUR/m²	3,82	EUR/m²
Leerstandsquote	1,60 %		1,90 %	

Quelle (15): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 von 11.2025; S.97, 102 *Kennzahlen für 2024; ** GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 S. 102; 105 Kennzahlen für 2023; **kwb** Stand 12.2025

Die **kwb** ist kreisweit der größte Anbieter von Wohnraum. Wir konzentrieren uns mit unserem Immobilienbestand bei durchschnittlich 65,9 m² (VJ: 65,7 m²) vorwiegend auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,89 EUR/m² (VJ: 6,71 EUR/m²) legt die **kwb** ihren Fokus auf bezahlbaren Wohnraum. Im Bereich der Betriebs- und Nebenkosten wird versucht durch regelmäßige Überprüfung und Ausschreibung der Rahmenverträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Handwerkern Einsparpotentiale zu heben und an die Mieter weiterzugeben. Trotzdem kann dem Kostensteigerungstrend nur in Teilen entgegengewirkt werden, so dass sich die durchschnittlichen Betriebs- und Nebenkosten von 3,77 EUR/m² auf 3,70 EUR/m² erhöht haben.

Die zunehmende Verknappung von bezahlbarem Wohnraum in unserem Wirkungskreis spiegelt sich in der geringen Zahl von Wohnungswechseln und in der Leerstandsquote wider. Letztere hat sich im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf Vorjahresniveau 3,15 % (VJ: 3,26 %) gehalten.

1.2 Organisation

Die **kwb** organisiert sich neben der Geschäftsführung in fünf Abteilungen:

Technik

Der klimagerechte und ressourcenschonende Wohnungsbau stellt eine besondere Herausforderung dar. Dieser Aufgabe widmet sich die Abteilung Technik. Im Einzelnen geschieht das durch:

- Projektsteuerung von Neubauvorhaben für den Eigenbestand
- Energetische Modernisierung des Eigenbestands
- Technische Instandhaltung des Eigenbestandes

Immobilienmanagement

Die Bündelung und Koordinierung des vielfältigen Immobilienportfolios erfolgt im Wesentlichen im Bereich Immobilienmanagement. Die **kwb** versteht die Bewirtschaftung, Vermietung und Vermarktung von Wohnimmobilien als komplexe Aufgabe, die umfassende Kenntnisse der Wohnungsmärkte, des eigenen Bestandes sowie der Bedürfnisse der Mieter erfordert. Die damit verbundenen Tätigkeiten, insbesondere Vermietung, die Betreuung der Objekte sowie die Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen und die Bearbeitung von Mieteranliegen, werden durch die Mitarbeitenden des Mieterservices wahrgenommen. Ziel ist es, die Servicequalität durch eine konsequente Ausrichtung auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen, aktives Quartiersmanagement sowie eine persönliche Betreuung kontinuierlich weiterzuentwickeln. Die Liegenschaftsabteilung wird hierbei durch den Bereich Sozialarbeit unterstützt. Dieser trägt insbesondere dazu bei, Mieterinnen und Mieter in schwierigen Lebenssituationen zu begleiten, Konflikte innerhalb von Hausgemeinschaften zu entschärfen und die Stabilität der Bestände nachhaltig zu sichern.

Regiebetrieb

Die Abteilung Regiebetrieb soll in erster Linie Wohnungsmodernisierungen kurzfristig umsetzen, um die Wiedervermietung schneller zu bewirken. Er deckt mit seinen sieben Fachkräften, darunter drei Meistern aus drei Gewerken wesentliche Kompetenzen ab, die notwendig sind, um Wohnungen zu modernisieren. Die klassischen Verkehrssicherungskontrollen, Überprüfung von Ordnung und Sauberkeit sowie kleinere Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben werden durch die im Team integrierten Hausmeister übernommen.

Personal / Organisation

Die Personal- und Organisationsabteilung unterstützt die Geschäftsführung bei der Weiterentwicklung der Aufbau- und Ablauforganisation und somit bei der Sicherstellung effizienter Organisationsstrukturen. Darüber hinaus übernimmt sie sämtliche personalwirtschaftlichen Aufgaben von der Personalgewinnung über die Personalbetreuung bis zur gezielten Personalentwicklung und fördert damit den optimalen Einsatz und die langfristige Bindung der Mitarbeitenden.

Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung

Das Rechnungswesen übernimmt bei der **kwb** eine zentrale Funktion als Informations-, Kontroll- und Steuerungsinstrument. Es gewährleistet die vollständige und ordnungsmäßige Erfassung aller Geschäftsvorfälle und schafft damit Transparenz über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über die Entwicklung des Immobilienbestandes. Auf dieser Grundlage stellt das Rechnungswesen entscheidungsrelevante Informationen für die Geschäftsführung bereit und unterstützt die Planung sowie Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung. Gleichzeitig dient es der laufenden Überwachung der Wirtschaftlichkeit und der Sicherung der Liquidität. Im Rechnungswesen ist außerdem derzeit die organisatorische Überwachung und Weiterentwicklung großer Teile der IT-Infrastruktur angesiedelt.

Mit unserem Organisationsmodell, der Fokussierung auf den Servicegedanken und damit auf unsere Kunden sowie einer klaren klimaschutzorientierten Investitionsstrategie legen wir die Grundsteine für ein nachhaltiges Wirtschaften. Dafür sind gut qualifizierte Mitarbeiter, sowohl im handwerklich-technischen als auch im kaufmännischen Bereich, unabdingbar.

1.3 Nachhaltigkeit*

Nachhaltigkeit wird als „ethisches Prinzip“ verstanden, das als Querschnittsthema eine ganzheitliche Betrachtung von gesellschaftlichen Herausforderungen einfordert. Dabei wird die Verantwortung für die heute lebenden Menschen mit der Verantwortung für zukünftige Generationen verbunden⁽²²⁾. Fragen nach den Nachhaltigkeitszielen sowie nach den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft verändern den Blick der Öffentlichkeit auf Unternehmen und Investitionsentscheidungen. Verantwortungsvoller und schonender Umgang mit Ressourcen wie Lebensraum, Rohstoffen und Energie sind sowohl beim Bauen als auch im folgenden Betrieb der Immobile von essenzieller Bedeutung.

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftsichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte durch gezielte Investitionen zur Minderung des CO₂-Ausstoßes entscheidend. Dem Ansatz folgend wurden im Jahr 2025 2 Wohnobjekte mit 12 Wohneinheiten seriell energetisch saniert. Dabei kamen vorgefertigte Holzfassadenelemente zum Einsatz. Durch die Ausstattung mit Wärmepumpenheizung und Photovoltaikanlagen wird der CO₂-Ausstoß dieser Wohnungen langfristig reduziert. Wir erwarten für die Häuser eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um 46,0 kg/m²a. Ferner haben wir, die bereits mit Wärmepumpen ausgestatteten Immobilien mit Photovoltaikanlagen und Speichern ausgestattet, um so den Strombedarf dauerhaft durch Solarenergie bereitzustellen.

Neben der energetischen Gebäudemodernisierung versucht die **kwb**, durch intensive Aufklärung das Verbrauchsverhalten ihrer Mieter positiv zu beeinflussen. Der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen steht genauso im Fokus wie die soziale Gerechtigkeit und die Zufriedenheit der Mieter und Mitarbeiter.

Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsleistungen der **kwb** enthält der im Geschäftsjahr 2026 veröffentlichte und die Jahre 2025 und 2024 umfassende ungeprüfte ESG-Bericht. Die Struktur dieses nichtfinanziellen Berichts orientiert sich an den drei Handlungsfeldern „Umwelt“, „Soziales“ und „Gesellschaft“. *

* Der ESG-Bericht ist nicht Gegenstand der Prüfung und somit nicht Bestandteil des Prüfungsurteils im Bestätigungsvermerk.

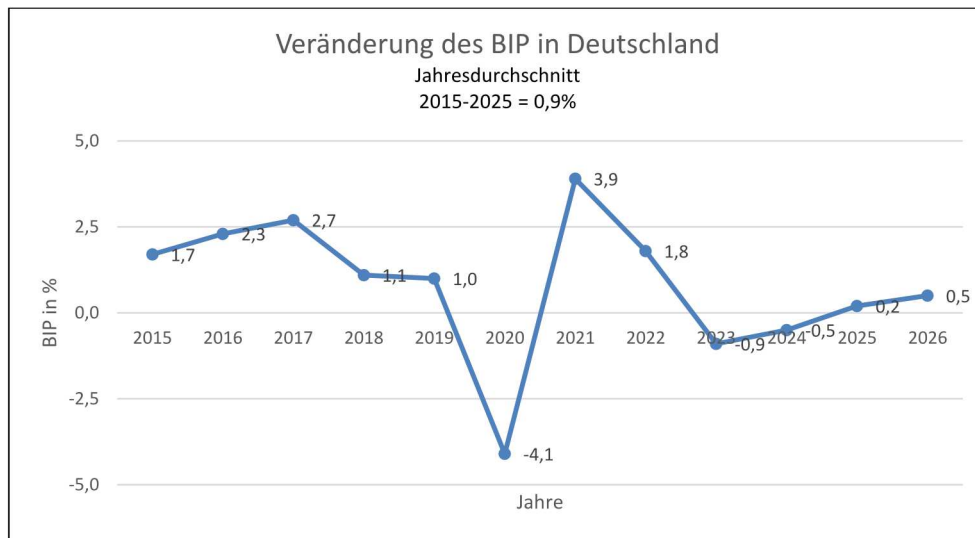
(22) Bundestag/Ausschuss der 20. Wahlperiode (2021-2025)

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Eine dynamische Entwicklung der deutschen Wirtschaft ist auch im Jahr 2025 ausgeblieben. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist diese Entwicklung eher als Seitwärtsbewegung zu interpretieren. Gleichwohl wird das Wachstum nicht durch Impulse aus dem Ausland, also dem deutschen Exportgeschäft ausgelöst, sondern vor allem durch inländische Impulse aufgrund gestiegener Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates ⁽¹⁾.

Während die Finanzpolitik im Jahr 2025 trotz der Fiskalmaßnahmen der neuen Bundesregierung unterm Strich noch leicht restriktiv ausgerichtet war, was vor allem dem Auslaufen der Inflationsausgleichsprämien sowie einer kräftigen Erhöhung der Sozialversicherungsbeiträge geschuldet war, ist im laufenden und im kommenden Jahr mit einem verhaltenen Anstieg des BIP um 0,5% bzw. 0,9% der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Dies dürften insbesondere die öffentlichen Konsum- und Investitionsausgaben weiter in die Höhe treiben ⁽²³⁾. Für die Jahre 2026 und 2027 erwartet die Regierung eine Inflationsrate von 2,7% bzw. 2,8% ⁽²³⁾.



Quelle: (1) Statistisches Bundesamt (Statista), Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.01.2026 und (23) Frühjahrsprojektion Bundesregierung vom 22.04.2026

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 trotz steigendem BIP um -0,1 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr ab (- 1,3 %). Wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie hatten erneut Einbußen zu verzeichnen. Der Zollkonflikt mit den USA und Aufschwünge im Welthandel, deren Nachfrage vermehrt außerhalb der EU bedient wird, belasten die Wettbewerbsfähigkeit im produzierenden und exportierenden Gewerbe. Auch für das Baugewerbe war das Jahr 2025 schwierig. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise und steigende Zinsen bremsten den Wohnungsbau erneut aus. Auch das Ausbaugewerbe musste wieder einen Rückschlag hinnehmen. Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: Während die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (Werbung, Arbeitnehmerüberlassung, Sport und Unterhaltung) im Vergleich zum Vorjahr sank (-0,8 %), konnte der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe einen Anstieg der preisbereinigten Bruttowertschöpfung verzeichnen (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei ⁽¹⁾.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR ⁽¹⁷⁾.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes konsumierten die privaten Haushalte (+1,4 %) und der Staat (+1,5 %) deutlich mehr als im Vorjahr. Die privaten Haushalte gaben vor allem deutlich mehr für Gesundheit und Mobilität aus, während Gastronomie und Beherbergung sanken. Das Ausgabenwachstum des Staates betraf vor allem Leistungen für Bildung oder Gesundheit ⁽¹⁾.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2025 um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude ⁽¹⁾. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes. Davon sind in Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände rund 272 Mrd. EUR geflossen ⁽¹⁷⁾.

Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich ⁽¹⁷⁾.

Im Jahr 2025 wurden nach ersten Schätzungen rund 239.000 Baugenehmigungen für neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Das sind 11,1 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr 2024 (215.293 Baugenehmigungen). Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre abgeebbt, die kumulierten Verluste (43 %) seit 2020 sind aber bei weitem noch nicht ausgleichen ⁽¹⁷⁾. Erfreulicherweise nahmen 2025 auch die Anzahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder zu und stiegen sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (siehe Tabelle).

Normalisierte Energiepreise und Lieferketten sowie Entspannung bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich reduziert, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie auch im Vorjahr über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug ⁽¹⁷⁾. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Die Preise für Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) verteuerten sich um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude ⁽¹⁷⁾.

Rahmendaten zur Bauwirtschaft	2025	2024*	Veränderung ggü. VJ
<u>Bauvolumen insgesamt (in Mrd.EUR)</u> ⁽²⁾	544,5	534,3	
Wohnungsbau	307,2	306,1	
Wirtschaftsbau + öffentlicher Bau	237,3	228,3	
<u>Baumaßnahmen bei Wohngebäuden (in Mrd.EUR)</u> ⁽²⁾			
Neubauvolumen	67,5	70,0	
Bestandsgebäude	239,7	236,1	
<u>Wohnungsbaugenehmigungen (inkl. Bestandsmaßnahmen)</u> ⁽¹⁷⁾	<u>239.000</u>	<u>215.293</u>	<u>+ 11,1 %</u>
Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	45.000	37.937	(VJ: -18,1 %)
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	13.000	12.716	
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	129.000	114.185	
davon Eigentumswohnungen	50.000	44.837	
davon Mietwohnungen	79.000	69.348	
<u>Baufertigstellungen (Neubau von Wohnungen)</u> ⁽⁵⁾ *Schätzwert	<u>235.000</u>	<u>251.900</u>	<u>- 6,7 %</u> (VJ: -14,4 %)

Quellen (2) S. 62, 65; (17) S. 12; (5) Die Zeit 05.11.2025 Zahl fertiggestellte Wohnungen

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 46,0 Millionen Menschen (VJ: 46,1 Millionen) erwerbstätig, nur 5.000 Personen (0,0 %) weniger als im Vorjahr ⁽⁴⁾. Ursächlich für diese Beschäftigungsentwicklung waren im Jahr 2025 die konjunkturelle Abkühlung auf dem Arbeitsmarkt und – wie bereits in den Vorjahren – die immer stärkeren Effekte des demografischen Wandels.

Die Beschäftigungszugewinne fanden ausschließlich im Dienstleistungsbereich statt. Die Zahl der dort Beschäftigten wuchs gegenüber dem Vorjahr um 164 Tsd. Personen auf 34,9 Mio. Personen an. Außerhalb des Dienstleistungsbereichs nahm die Beschäftigung ab. Besonders betroffen war das produzierende Gewerbe mit 166 Tsd. Personen ⁽⁴⁾. Die Zahl der Erwerbslosen stieg nach vorläufigen Schätzungen im Jahresdurchschnitt um 161 Tsd. auf 1,7 Millionen Menschen (VJ: 1,5 Millionen Menschen). Die Erwerbslosenquote lag mit durchschnittlich rund 3,5 % (VJ: 3,2 %) rund 30 Basispunkte über dem Vorjahr ⁽⁴⁾.

Die Nominallöhne waren im Jahr 2025 um rund 4,2 % (VJ: 5,4 %) höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um 2,2 % (VJ: 2,2 %). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, nahmen die Reallöhne im Jahr 2025 damit um 1,9 % (VJ: 3,1 %) gegenüber dem Vorjahr zu. Während in den Jahren 2020 bis 2023 die hohe Inflation den Nominallohnanstieg aufzehrte, ist das starke Reallohnwachstum der Jahre 2024 und 2025 auf hohe Tarifabschlüsse, Lohnsteigerungen durch Einmalzahlungen und Steigerungen bei den Geringverdienenden sowie auf eine gleichbleibende Inflation zurückzuführen ⁽⁶⁾.

Nach einer ersten Einschätzung des Statistischen Bundesamtes lag die Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2025 bei rund 83,5 Millionen Menschen (VJ: 83,6 Millionen Menschen*). Damit lebten etwa 100 Tsd. Personen weniger in Land. Ursache hierfür sind sowohl eine geringere Zuwanderung als auch ein zunehmendes Geburtendefizit ⁽⁷⁾.

	2025	2024
Geburtendefizit ⁽⁷⁾	- 360.000 Personen	- 330.600 Personen
<u>Nettozuwanderung</u> ⁽⁷⁾	<u>+ 260.000 Personen</u>	<u>+ 430.183 Personen</u>
Wanderungssaldo ⁽⁷⁾	- 100.000 Personen	+ 99.600 Personen

Gemäß geldpolitischem Beschluss vom 11. September des Jahres 2025 hat die EZB die Zinssätze für die Einlagefazilität und für das Hauptrefinanzierungsgeschäft unverändert belassen. Mit dem Zinssatz für die Einlagefazilität steuert die EZB ihren geldpolitischen Kurs. Der Einlagensatz, zu dem Banken bei der EZB kurzfristig überschüssige Gelder anlegen können, gilt als richtungsweisend für die Finanzmärkte. Der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft vormals als "Leitzins" bezeichnet, ist richtungsweisend für die kurzfristige Liquiditätsbeschaffung. Hierüber werden die Zinsen und die Liquidität am Geldmarkt bzw. die Geldmenge gesteuert. Die Zinsen nehmen somit direkten Einfluss auf die Konditionen von Kreditvergaben, Sparzinsen sowie die Entwicklung der Finanzmärkte. Nach einer anfänglichen Senkung, ausgehend von 3,15 % Ende 2024, hat die EZB den Zins für die Einlagenfazilität bei 2,0% und den Leitzins seit dem 05. Juni 2025 bei 2,15 % festgelegt und ihn seitdem sechsmal, zuletzt am 19. März 2026, unverändert gelassen ⁽⁸⁾.

Seit 2022 sind die Bauzinsen in Deutschland deutlich gestiegen, von historischen Tiefstständen unter 1 % auf derzeit rund 3,5–4,0 %. Im Jahr 2025 lagen die Sollzinsen für klassische Baukredite mit zehnjähriger Zinsbindung in einer Bandbreite von 3,23 % und 3,97 %. Auch bei den Effektivzinssätzen ergibt sich ein klarer Aufwärtstrend. Baudarlehen mit 5- bis zu 10-jähriger Zinsbindung verteuerten sich von 3,32 % im Dezember 2024 auf 3,58 % im Dezember 2025. Ebenso stiegen die Zinsen für langfristige Finanzierungen mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren. Ausgehend von 3,34 % im Dezember Jahr 2024 lag der Zins im Dezember 2025 bei 3,73 % ⁽⁹⁾.

Im Jahr 2025 wurden in Deutschland nach ersten Schätzungen rund 235.000 Wohnungen (VJ: 251.900 Wohnungen) fertig gestellt, das wären rund 16.900 Wohnungen weniger als 2024 und etwa 137.000 Wohnungen weniger als jährlich benötigt ⁽⁵⁾.

Quelle (1): Destatis, Pressemitteilung Nr. 17 vom 15.01.2026,
Quelle (2): DIW Wochenbericht 5/26 S. 62 Tabelle 1; S. 65, Tabelle 4
Quelle (4): Destatis, Pressemitteilung Nr. 1 vom 2.01.2026
Quelle (5): Die Zeit 05.11.2025 Zahl fertiggestellte Wohnungen
Quelle (6): Destatis, Pressemitteilung Nr. 68 vom 27.02.2026
Quelle (7): Destatis, Pressemitteilung Nr. 32 vom 29.01.2026
Quelle (8): statista.com, EZB Leitzinsentwicklung
Quelle (9): Bundesbank, Zinsstatistik, 13.45.2026; 5-10 Jahre, über 10 Jahre
Quelle (16): www.bmwsb.bund.de Pressemitteilung vom 21.05.2025 S. 6; 8
Quelle (17): GdW Information 173 von 01/26
Quelle (23): Frühjahrprojekt Bundesregierung vom 22.04.2026

2.2 Wohnungsmarkt in Hessen

Der Wohnungsmarkt in Hessen ist weiterhin angespannt. Eine anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot und steigende Kosten führen zu fortlaufenden Mieterhöhungen. Gleichzeitig weiten ausgeprägte Pendlerströme die Wohnraumnachfrage zunehmend auf das Umland der Metropolregionen aus. Der demografische Wandel mit einer alternden Bevölkerung und kleineren Haushalten verstärkt die Nachfrage nach kleineren und barrierearmen Wohnungen ⁽²¹⁾. Dabei zeigt sich eine zunehmende Flächenineffizienz im Bestand: Personen über 65 Jahre verfügen durchschnittlich über rund 68,5 m² Wohnfläche pro Kopf, während jüngere Altersgruppen (25–44 Jahre) nur etwa 44,7 m² nutzen ⁽¹⁸⁾. Da größere Wohnflächen häufig durch Unterbelegung gebunden bleiben und die Umzugsbereitschaft aufgrund bestehender Mietunterschiede gering ist, verschärft sich die Angebotsknappheit insbesondere in nachfragestarken Segmenten. Daraus resultiert ein wachsender Anpassungs- und Investitionsbedarf im Hinblick auf altersgerechten und bedarfsgerechten Wohnraum.

Der **Rheingau-Taunus-Kreis**, Wirkungskreis der **kwb**, wies im Jahr 2024 185.766 Einwohner auf einer Fläche von 811,5 km² ⁽¹⁰⁾ auf; für 2025 kann von einer weitgehend stabilen Bevölkerungsentwicklung auf diesem Niveau ausgegangen werden (Schätzung ca. 186.000 Einwohner). Die Wohnungsstruktur im Kreisgebiet spiegelt die demografischen Entwicklungen wider: Während jüngere Haushalte verstärkt kleinere, gut angebundene Mietwohnungen nachfragen, verbleiben auch im Bestand der **kwb** ältere Haushalte häufig langfristig in größeren Bestandswohnungen. Diese altersabhängige Nachfrage führt zu einer strukturellen Ungleichverteilung der Wohnungsgrößen und begrenzt insbesondere die Verfügbarkeit kleinerer Wohnungen, aber auch größerer Einheiten für Familien. In Kombination mit steigenden Mieten in infrastrukturstarken Lagen nimmt die Spreizung zwischen Angebot und Nachfrage weiter zu und erhöht den Anpassungsdruck im Wohnungsbestand.

Quelle (10): Statistik Hessen, Bevölkerung Hessen am 30.06.2024 vom 02/2025
Quelle (21): www.demografie-portal.de/bevoelkerung-altersstruktur-hessen.html
Quelle (18): Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 35, 14.06.2023

Immobilienkennzahlen für Hessen	2025	2024
Baupreisindizes Wohnbauten (Neubau) ⁽¹³⁾	131,6	126,7
Baupreisindizes Außenanlagen (Neubau) ⁽¹³⁾	138,4	132,6
Baupreisindizes Instandhaltung ⁽¹³⁾	131,0	126,0
(Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken)		
Anzahl Baugenehmigungen Wohngebäude ⁽¹¹⁾	3.349 Stk.	3.118 Stk.
Anzahl Baugenehmigungen Wohnungen ⁽¹¹⁾	12.752 Stk.	13.772 Stk.

Quelle (11): Statistik Hessen Baugenehmigungen in Hessen im Jahr 2025, 24.02.2026 S.2; Quelle (13): Statistik Hessen ausgewählte Preisindizes für Bauwerke, 09.01.2026 S. 5

Die Baupreise im Wohnungsbau in Hessen sind im Jahr 2025 erneut gestiegen und lagen mit rund +3,9 % gegenüber dem Vorjahr weiterhin auf einem erhöhten Niveau ⁽¹³⁾. Trotz einer im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächten Dynamik wirken die anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten weiterhin investitionshemmend. In der Folge ist die Neubautätigkeit – insbesondere aufgrund rückläufiger bzw. wirtschaftlich schwer umsetzbarer Bauanträge – deutlich gedämpft, wobei sich diese Entwicklung im Segment des sozialen Wohnungsbaus besonders stark auswirkt. Hier führen gestiegene Baukosten dazu, dass Projekte trotz hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum teilweise verschoben oder nicht realisiert werden. Für das Jahr 2026 wird eine moderate Fortsetzung des Preisauftriebs erwartet, gleichzeitig zeichnet sich eine vorsichtige Stabilisierung der Bautätigkeit ab, ohne dass kurzfristig mit einer grundlegenden Entspannung des Wohnungsangebots zu rechnen ist ⁽¹⁹⁾.

Quelle (19): Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2025, BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2025

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude in Hessen stieg im Jahr 2025 gegenüber 2024 leicht an. Insgesamt wurden 3.349 neue Wohngebäude genehmigt, das entspricht einem Plus von 7,4 Prozent gegenüber 2024 ⁽¹¹⁾.

Im Jahr 2025 wurden die Förderprogramme für den Wohnungsbau in Hessen weiterhin auf einem hohen Niveau umgesetzt. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wurden insbesondere Mittel für den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen bereitgestellt, wobei rund 365,7 Mio. € in den Neubau und etwa 150,3 Mio. € in die Modernisierung von Wohnraum flossen ⁽¹²⁾. Ergänzend leisteten Programme der KfW einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung von Wohnungsbau- und Sanierungsmaßnahmen, insbesondere für energetische Modernisierungen. In Hessen wird zusätzlich der Erwerb von Belegungsrechten durch verschiedene Programme gefördert, um freie Wohnungen sozial ausgewogen in die Vermietung zu bringen. In den Erwerb von Belegungsrechten hat das Land Hessen im Jahr 2025 36,2 Mio. EUR investiert ⁽¹²⁾.

Quelle (12): <https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-und-bauen/soziale-wohnraumfoerderung>

Trotz dieser Förderkulisse wird der Neubau von Sozialwohnungen weiterhin durch steigende Baukosten und ein erhöhtes Zinsniveau erschwert. Zur Sicherstellung tragbarer Mietniveaus ist in vielen Fällen eine über die vorgesehene Mindestbeteiligung von 10.000 EUR je Wohneinheit hinausgehende kommunale Finanzierungsbeteiligung erforderlich. Zudem wirken komplexe und zeitintensive Antrags- und Genehmigungsverfahren dämpfend auf die Realisierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Die im November 2024 vorgestellten „Eckpunkte des hessischen Baupakets“ zielen darauf ab, diese Hemmnisse zu reduzieren.

Für die Wohnungsstandortwahl gewinnen infrastrukturelle Faktoren zunehmend an Bedeutung. Neben der digitalen Infrastruktur beeinflusst insbesondere die Qualität der verkehrlichen Anbindung die Vermietbarkeit und die Nachfragentwicklung im Wohnungsbestand. Standorte mit guter ÖPNV-Anbindung sowie kurzen Pendelzeiten in die Oberzentren Wiesbaden, Mainz und das Rhein-Main-Gebiet weisen eine höhere Attraktivität auf.

Im ländlich geprägten Rheingau-Taunus-Kreis besteht weiterhin eine vergleichsweise hohe Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr. Vor dem Hintergrund kommt der geplanten Reaktivierung der Aartalbahn eine besondere Bedeutung zu. Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie mit positivem Nutzen-Kosten-Verhältnis und einer Finanzierungszusage des Landes Hessen im Jahr 2026 befindet sich das Vorhaben in der weiteren Planungsphase. Ziel ist eine verbesserte Schienenanbindung insbesondere im westlichen Untertaunus sowie eine Entlastung der bestehenden Verkehrsachsen ⁽¹⁴⁾.

Ergänzend gewinnt die Verfügbarkeit leistungsfähiger digitaler Infrastrukturen weiter an Bedeutung. Mit der fortschreitenden Digitalisierung und internetbasierter Wertschöpfung steigen die Anforderungen an Glasfaser-, Breitband- und Mobilfunknetze sowohl im beruflichen als auch im privaten Umfeld.

In der Gesamtbetrachtung bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in gut angebundenen Lagen des Rhein-Main-Gebiets stabil. Durchschnittsmieten von 13,30 EUR/m² bis 14,00 EUR/m² in Großstädten wie Wiesbaden ⁽³⁾ sowie ein verstärktes Interesse naturnah zu leben, steigern die Attraktivität und Nachfrage nach Wohnraum in den gut angebundenen Randlagen. Hiervon profitiert auch der Rheingau-Taunus-Kreis. Für den Wohnungsbestand der **kwb** ergibt sich daraus ein differenziertes Nachfragebild mit zunehmender Fokussierung auf infrastrukturell gut angebundene Lagen.

Quelle (14) Pressemitteilung Stadt Wiesbaden vom 11.03.2026

Quelle (3) Mietspiegelatabelle.de – Mietspiegel Wiesbaden 18.05.2026

3 Geschäftsentwicklung

3.1 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 war für die **kwb** durch ein insgesamt stabiles operatives Umfeld geprägt. Die weiterhin hohe Wohnraumnachfrage und der bestehende Nachfrageüberhang bildeten die Grundlage für eine kontinuierliche Bewirtschaftung der Bestände. Gleichzeitig war das Marktumfeld durch hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie durch regulatorische und politische Unsicherheiten gekennzeichnet. Die Zinsentwicklung stellte weiterhin einen wesentlichen Einflussfaktor dar, zeigte sich nach den im Jahresverlauf erfolgten Leitzinssenkungen jedoch insgesamt besser kalkulierbar.

Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund einzelner, überwiegend periodenbezogener Einflüsse, wie die Verschiebung des geplanten Abrisses von sechs Objekten, ergab sich im Geschäftsjahr 2025 eine gegenüber Vorjahr und Planung abweichende Ertragslage. Die **kwb** erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 822,9 TEUR (VJ: Jahresfehlbetrag von -97,7 TEUR; Plan: 430,5 TEUR).

Die Erlöse aus der Bewirtschaftstätigkeit erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 21.412,3 TEUR und übertrafen damit sowohl den Vorjahres- als auch Planwert (VJ: 20.672,1 TEUR, Plan: 20.925,9 TEUR). Die positive Entwicklung ist insbesondere auf die stabile Vermietungssituation im regionalen Geschäftsgebiet, die frühzeitige Erstvermietung eines Neubauprojekts mit 25 Wohneinheiten sowie auf durchgeführte Mieterhöhungen zurückzuführen. Die Leerstandsquote verringerte sich zum Jahresende 2025 auf 3,15 % (VJ: 3,26 %).

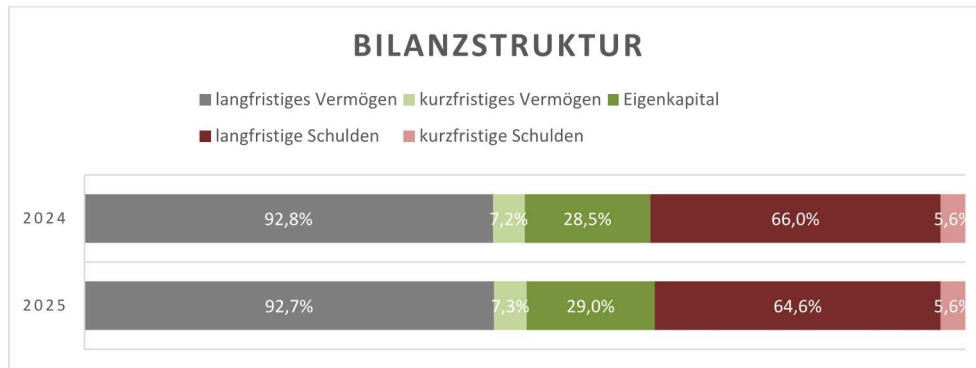
Aufwandsseitig lagen die Aufwendungen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2025 bei 1.875,5 TEUR (VJ: 2.079,2 TEUR) und damit 102,5 TEUR weniger als geplant (Plan: 1.978,0 TEUR). In ergebniswirksame wohnungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen flossen 950,3 TEUR (VJ: 987,7 TEUR) und damit 40,3 TEUR mehr als geplant (Plan: 910,0 TEUR).

Der Zinsaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 1.885,3 TEUR und überschritt damit sowohl den Planwert (Plan: 1.774,1 TEUR) als auch den Vorjahreswert (VJ: 1.793,9 TEUR). Ursächlich hierfür waren insbesondere Darlehensprolongationen vor dem Hintergrund eines gegenüber der Planung höheren Marktzinsniveaus.

Die Gesamtinvestitionen in unseren Immobilienbestand bestehend aus Neubau-, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsleistungen beliefen sich im Jahr 2025 auf 8.117,5 TEUR (VJ: 15.448,4 TEUR).

3.2 Finanzinformationen

Vermögenslage



Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 630,4 TEUR und belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 195.955,7 TEUR (VJ: 196.586,1 TEUR).

Die Aktiva sind im Geschäftsjahr 2025 maßgeblich durch die gegenüber dem Vorjahr deutlich reduzierte Investitionstätigkeit geprägt. Insgesamt belief sich die Investitionstätigkeit auf 5.775,8 TEUR (VJ: 13.860,1 TEUR). Die Schwerpunkte lagen auf aktivierungsfähigen und wertsteigernden Maßnahmen, insbesondere dem Abschluss eines Neubauprojekts im Geschosswohnungsbau, seriellen Modernisierungsmaßnahmen an 2 Bestandsobjekten sowie dem Ankauf eines Grundstücks zur künftigen Wohnbebauung. Die Investitionen werden teilweise durch Fördermittel in Höhe von 1.755,8 TEUR (VJ: 1.856,4 TEUR) kompensiert.

Die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 5.132,7 TEUR (VJ: 4.918,0 TEUR) übersteigen die Nettoinvestitionen, sodass sich insgesamt ein Rückgang des Sachanlagevermögens ergab. Dies belief sich zum Bilanzstichtag auf 181.623,7 TEUR (VJ: 182.429,7 TEUR) und entspricht einem Anteil von 92,7 % (VJ: 92,8 %) an der Bilanzsumme.

Zusätzlich wurden 484,1 TEUR (VJ: 314,7 TEUR) in Photovoltaikanlagen zur Umsetzung des Mieterstrommodells sowie zur Versorgung installierter Wärmepumpen investiert. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur weiteren Verbesserung der energetischen Qualität und Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands.

Die kurzfristigen Vermögenswerte entwickelten sich insgesamt stabil. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 216,3 TEUR auf 5.673,1 TEUR (VJ: 5.456,8 TEUR). Auch die Vorräte aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten lagen mit 6.613,9 TEUR nahezu auf Vorjahresniveau (VJ: 6.577,1 TEUR).

Der Rückgang auf der Passivseite resultiert vor allem aus der Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten um 3.005,9 TEUR auf 126.654,1 TEUR (VJ: 129.660,1 TEUR), die auf planmäßige Tilgungen sowie Darlehensrückführungen begründet ist. Darüber hinaus ist ein leichter Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zu verzeichnen. Dem stand ein moderater Anstieg der Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter auf 7.808,6 TEUR (VJ: 7.409,8 TEUR) gegenüber.

Finanzlage

Unser Finanzmanagement verantwortet sämtliche finanziellen Ressourcen und steuert gezielt Einnahmen und Ausgaben, um die Zahlungsfähigkeit der **kwb** jederzeit sicherzustellen und eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen. Die Liquiditätsplanung nimmt dabei eine zentrale Rolle ein. Dank eines kontinuierlichen Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind wir in der Lage präzise Prognosen zu erstellen und den Mitteleinsatz sowie den Mittelbedarf entsprechend zu planen. Den Finanzierungsbedarf decken wir vorrangig über Bank- und Förderdarlehen ab.

Neben den flüssigen Mitteln stehen der **kwb** als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von rund 3.716 TEUR zur Verfügung.

Die Veränderung der Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2025 ist durch den Jahresüberschuss in Höhe von 822,9 TEUR (VJ: Jahresfehlbetrag - 97,7 TEUR) geprägt. Das Eigenkapital erhöht sich auf 56.848,5 TEUR (VJ: 56.025,6 TEUR). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 28,9 % (VJ: 28,5 %).

Entwicklung des Cashflows

in TEUR	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.182,7	6.379,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.805,0	- 13.216,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.161,4	5.485,4
Veränderung des Finanzmittelfonds	216,3	- 1.351,7
Finanzmittelfond zum 01.01.	5.456,8	6.808,5
Finanzmittelfond zum 31.12.	5.673,1	5.456,8

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, darunter Kassenbestände, Bausparguthaben sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöht sich um 803,5 TEUR. Aus dem erzielten operativen Cashflow konnten die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von 5.659,7 TEUR (VJ: 5.620,8 TEUR) bedient werden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2025 auf – 3.805,0 TEUR (VJ: - 13.216,3 TEUR). Die rückläufige Entwicklung bei den Auszahlungen für Investitionen ist in erster Linie auf den Abschluss von Neubauprojekten zurückzuführen. Ferner wirken die Einzahlungen aus erhaltenen Investitionszuschüssen der öffentlichen Hand in Höhe von 1.498,8 TEUR positiv entgegen. Die Mittelabflüsse für Investitionen in bauliche Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung und Dekarbonisierung entsprechen dem Vorjahresniveau.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neue Darlehen in Höhe von 8.057,6 TEUR valutiert. Darüber hinaus wurden Mittelzuflüsse aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 1.440,0 TEUR sowie Zuschüsse von Gesellschaftern in Höhe von 257,0 TEUR verbucht. Den Mittelzuflüssen standen Abflüsse für Regeltilgungen und Darlehensrückführungen von insgesamt 11.038,4 TEUR gegenüber. Die Rückzahlungen erfolgten planmäßig und führten insgesamt zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

Aufgrund des hohen Fremdkapitalanteils unterliegt die **kwb** einem erhöhten Zinsänderungsrisiko. Insbesondere bei auslaufenden Zinsbindungen kann ein steigendes Zinsniveau zu höheren Zinsaufwendungen führen und die Wirtschaftlichkeit belasten. Vor diesem Hintergrund werden die Finanzierungen der **kwb** grundsätzlich langfristig mit Laufzeiten von in der Regel 10 bis 30 Jahren abgeschlossen. Die durchschnittliche Restlaufzeit belief sich zum Jahresende auf 24,0 Jahre (VJ: 24,1 Jahre). Infolge der konstanten Regeltilgung und Restrukturierung von Finanzierungen verminderte sich der Anteil der langfristigen Finanzschulden mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren auf 63,2 % (VJ: 65,3 %).

Der Verschuldungsgrad ((Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben) / Sachanlagevermögen) betrug zum Stichtag 67,9 % (VJ: 69,4 %).

Die Zahlungsfähigkeit der **kwb** war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Ertragslage

Die **kwb** hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 822,9 TEUR (VJ: - 97,7 TEUR) abgeschlossen und damit den Planwert von 430,5 TEUR deutlich überschritten.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 21.412,3 TEUR und übertrafen damit sowohl den Vorjahres- als auch Planwert (VJ: 20.672,1 TEUR, Plan: 20.925,9 TEUR). Die positive Entwicklung ist maßgeblich auf die stabile Vermietungssituation, die frühzeitige Erstvermietung eines Neubauprojekts (+208,8 TEUR) sowie auf Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen (+51,7 TEUR) und laufende Anpassungen im Bestand zurückzuführen.

Preisreduzierungen im Energiebereich, insbesondere bei Gas und Holzpellets, sowie der Wegfall der Breitbandkabel- und SAT-Anlagenumlage führten zunächst zu einer Reduzierung der Betriebs- und Nebenkosten. Allgemeine Preissteigerungen im übrigen Bereich, Mehrverbräuche von Wasser und Wärme kompensierten einen Teil der Einspareffekte, so dass die Betriebskosten weiterhin auf hohem Niveau sind. Aufgrund des nahezu konstanten Bestands an noch nicht abgerechneten unfertigen Leistungen ergibt sich eine Bestandserhöhung von 36,8 TEUR (VJ-Bestandsminderung: - 165,5 TEUR; Plan + 64,5 TEUR).

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind um 129,2 TEUR auf 10.334,4 TEUR (VJ: 10.463,6 TEUR) gesunken, davon entfallen 2.825,9 TEUR (VJ: 3.066,8 TEUR; Plan: 2.888,0 TEUR) auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie 7.372,9 TEUR (VJ: 7.363,1 TEUR; Plan 6.837,2 TEUR) auf Betriebs- und Nebenkosten. Die Installation des Heizungsmonitoring im kompletten Bestand hat die Einspareffekt durch den Wegfall der der Breitbandkabel- und SAT-Anlagenumlage kompensiert. Im Berichtsjahr wurden 12 Wohnungen mit rund 737 m² vollmodernisiert, dafür sind Kosten in Höhe von 499 TEUR (Plan: 12 Wohnungen; 535 TEUR) angefallen.

Die umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre sowie die Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr führen zu einem weiteren Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen. Mit 5.132,7 TEUR (VJ: 4.918,0 TEUR; Plan 5.097,0 TEUR) wurden das Vorjahr und der Planwert überschritten.

Die Personalaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 2.799,9 TEUR (VJ: 2.849,0 TEUR) und lagen damit 49,1 TEUR unter dem Vorjahr und um 196,4 TEUR unter dem geplanten Wert (Plan: 2.996,3 TEUR). Ursächlich hierfür waren nicht erfolgte Nachbesetzungen ausgeschriebener Stellen. Die hieraus resultierenden Effekte sind überwiegend strukturfremd und nicht nachhaltig.

Der sonstige betriebliche Aufwand lag mit 1.013,0 TEUR (VJ: 1.071,2 TEUR) insgesamt um 395,5 TEUR unter dem Planansatz (Plan: 1.408,5 TEUR). Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der geplante Abriss von sechs Objekten wegen Glasfaserausbauarbeiten im Straßenraum nicht im Berichtsjahr umgesetzt, sondern in das Geschäftsjahr 2026 verschoben wurde. Es handelt sich hierbei um eine periodenbezogene Verschiebung.

Der Zinsaufwand beläuft sich auf 1.885,3 TEUR (VJ: 1.793,9 TEUR; Plan 1.774,1 TEUR) und liegt damit 111,2 TEUR über dem Planwert. Die Planabweichung ist auf die Zinsniveauerhöhung zwischen Planung und Refinanzierungszeitpunkt zurückzuführen, wodurch die Finanzierungsaufwendungen gestiegen sind. Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1,49 % (VJ: 1,38%). Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung liegt mit 1,36 % (VJ: 1,27 %) auf einem stabilen Niveau.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung und Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft werden ausgewählte finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen. Diese sind: Jahresergebnis, Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung (Mieterlöse), Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Zinsaufwand

4 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die binnenwirtschaftliche Entwicklung gewinnt laut Jahresprojektion der Bundesregierung im Jahr 2026 an Dynamik. Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2026 ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,0 %, nachdem die wirtschaftliche Entwicklung in den Vorjahren durch Stagnation und Rückgänge geprägt war. Steigende Reallöhne, staatliche Entlastungsmaßnahmen sowie eine schrittweise Verbesserung der Arbeitsmarktlage stärken die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte und das Konsumklima. Nach mehreren Jahren rückläufiger Entwicklung werden zudem wieder zunehmende Investitionen erwartet. Öffentliche und private Ausrüstungs- und Bauinvestitionen profitieren von staatlichen Förderprogrammen, verbesserten steuerlichen Rahmenbedingungen sowie höheren Ausgaben für Infrastruktur, Verteidigung, Digitalisierung sowie Forschung und Entwicklung ⁽²⁰⁾.

Für die Wohnungswirtschaft setzt die Bundesregierung 2026 zusätzliche Impulse. Schwerpunkte liegen auf der Förderung des Neubaus bezahlbarer und energieeffizienter Wohnungen, insbesondere über zinsvergünstigte KfW-Programme. Die Neubauförderung für Effizienzhaus-55-Gebäude wird fortgeführt und ist künftig an eine vollständige Versorgung mit erneuerbaren Energien gebunden ⁽²¹⁾. Darüber hinaus werden Programme zur Umnutzung von Gewerbe- und Büroflächen zu Wohnraum sowie die soziale Wohnraumförderung weiter ausgebaut. Damit sollen Investitionsanreize gesetzt und die Erholung des Baugewerbes, insbesondere im Wohnungsbau, unterstützt.

Der Außenhandel bleibt hingegen belastet. Geopolitische Spannungen, zunehmender Protektionismus und eine verhaltene globale Nachfrage, insbesondere durch anhaltenden Wettbewerbsdruck aus China sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit möglichen US-Zöllen, wirken dämpfend auf die Exportentwicklung. Trotz stabiler Nachfrage aus dem EU-Binnenmarkt ist für 2026 erneut mit einem negativen Wachstumsbeitrag des Außenhandels zu rechnen ⁽²⁰⁾.

Quelle (20) Bundeswirtschaftsministerium, Jahresprojektion 2026, 28.01.2026

Quelle (21) www.kfw.de/297, 298

Marktrisiken

Die Abhängigkeit der Wohnungswirtschaft von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung nimmt zu, dabei steigen das Ausmaß und die Geschwindigkeit von gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen. Zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik auch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt an. Verzögerungen oder Umsetzungsdefizite politischer Maßnahmen können jedoch erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Mögliche Folgen sind Rückgänge in der Neubautätigkeit, geringere Modernisierungsleistungen sowie eine zunehmende Zahl an Wohnungssuchenden, wodurch bestehende Angebotsengpässe weiter verschärft werden können.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt in den kommenden Jahren hoch bzw. wird voraussichtlich weiter anwachsen, da sich die Schere zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot weiter öffnet. Das Bevölkerungswachstum bleibt ein zentraler Treiber der Wohnungsnachfrage und wird weiterhin maßgeblich durch Zuwanderung geprägt. Auch wenn diese nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2025 erstmals rückläufig war und unter 300.000 Personen lag.

Aus heutiger Sicht ist absehbar, dass der strukturelle Wohnraumbedarf weder kurz- noch mittelfristig vollständig durch den allgemeinen Neubau abgedeckt werden kann. Daraus ergeben sich für das Vermietungsgeschäft grundsätzlich stabile Nachfragebedingungen, gleichzeitig jedoch auch steigende Anforderungen an Bestand, Investitionen und Bewirtschaftung. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Reaktivierung bestehender Leerstände, insbesondere im Bereich der privaten Vermietung, an Bedeutung, um kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu mobilisieren und Angebotsengpässe abzumildern. Voraussetzung hierfür sind verlässliche Rahmenbedingungen, wirtschaftliche Anreize und eine hinreichende rechtliche und administrative Entlastung für private Vermieter.

Die Wohnraumnachfrage wird zudem maßgeblich durch die regionale Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung beeinflusst. Gestiegene Lebenshaltungskosten sowie verbesserte technische Möglichkeiten zur Ausübung von Tätigkeiten im Homeoffice begünstigen Ausweichbewegungen aus hochpreisigen urbanen Lagen in stadtrandnahe oder ländlichere Regionen. Diese Entwicklungen können zu regional differenzierten Nachfrage- und Mietpreisentwicklungen führen. Die regionale Konzentration der Geschäftstätigkeit der **kwb** birgt insofern ein Standort- und Nachfragerisiko, eröffnet zugleich jedoch die Möglichkeit, die regionale Marktentwicklung aktiv mitzugestalten.

Gleichzeitig ist der Handlungsspielraum auf der Ertragsseite durch ein zunehmend regulatorisch geprägtes Marktumfeld eingeschränkt. Gesetzliche Vorgaben zur Begrenzung von Mietsteigerungen sowie gesellschaftliche Erwartungen an bezahlbares Wohnen können dazu führen, dass die vorhandene Nachfrage nicht vollständig in wirtschaftlich tragfähige Mieterträge überführt werden kann. Damit besteht das Risiko, dass steigende Kosten und Investitionserfordernisse nicht in gleichem Maße durch Mietanpassungen kompensiert werden können.

Insgesamt sieht sich die **kwb** aufgrund der stabilen Nachfrage, der regionalen Marktkennntnis sowie einer vorausschauenden Bestands- und Investitionsstrategie gut in der Lage, den bestehenden Markt- und Mietpreisrisiken angemessen zu begegnen.

Vermietungs- und Ausfallrisiko

Bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien bestehen Risiken aus Mietminderungen, Mietausfällen sowie Leerständen. Anhaltende Ertragsausfälle oder eingeschränkte Möglichkeiten zur Durchsetzung von Mieterhöhungen können zu Einnahmeverlusten führen oder zusätzliche, nicht umlagefähige Kosten verursachen.

Eine dauerhaft erhöhte Leerstandsquote, insbesondere wenn sie ungeplant eintritt, kann auf ein Überangebot oder Investitionsrückstand hinweisen und negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Wertentwicklung der Immobilien haben. Derzeit ist ein solches Risiko jedoch nicht erkennbar. Der Wohnungsmarkt ist vielmehr durch eine hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot, insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnraums, geprägt.

Die **kwb** erwartet, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Bestandsgebiet auch in den kommenden Jahren hoch bleibt. Vor diesem Hintergrund wird eine Fortsetzung der positiven Entwicklung bei Mieten und Leerständen erwartet. Zur Steuerung werden die Leerstandsquote sowie die Ein- und Auszüge regelmäßig überwacht.

Das Ausfallrisiko umfasst die Gefahr, dass Mieter ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen und dadurch Forderungsausfälle entstehen. Zur Begrenzung dieses Risikos werden Neuvermietungen einer standardisierten Bonitätsprüfung unterzogen. Bestehende Mietverhältnisse werden im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements laufend überwacht, um frühzeitig Zahlungsstörungen zu erkennen und angemessen zu adressieren.

Das Risiko von Mietausfällen ist grundsätzlich vorhanden, wird jedoch mit einer Ausfallquote von unter 1% im Verhältnis zu den Gesamterlösen weiterhin als gering eingeschätzt. Gleichwohl ist zu beobachten, dass Forderungsausfälle zunehmend durch unbekannt verzogene Mieter entstehen, bei denen offene Forderungen nach kurzfristigem und ungeklärtem Auszug nicht mehr realisiert werden können. Auf diese Sachverhalte entfielen (48,2 TEUR, VJ: 1,1 TEUR) der ausgebuchten Forderungen. Darüber hinaus steigen uneinbringbare Forderungen im Zusammenhang mit verstorbenen Mietern, bei denen keine Erben vorhanden oder ermittelbar waren, an (43,8 TEUR; VJ: 4,3 TEUR).

Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2025 zu Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen von 127,5 TEUR (VJ: 96,1 TEUR), das sind 0,81% (VJ: 0,65%) der Nettokaltmieten. Mit Mietern die Nachforderungen nicht sofort begleichen konnten, wurden Ratenzahlungsvereinbarungen geschlossen. Diese wurden konsequent bedient, so dass sich kein Abwertungsbedarf auf diese Forderungen ergab. Im Rahmen unseres monatlichen Berichtswesens überwachen wir die Entwicklung der offenen Forderungen sowie der Forderungsausfälle.

Wesentliche Vermietungs- oder Ausfallrisiken mit direkter Auswirkung auf die Ertragslage der **kwb** bestanden zum Berichtszeitpunkt nicht.

Bewirtschaftungsrisiko - Instandhaltung und Modernisierung

Das Bewirtschaftungsrisiko umfasst insbesondere Risiken aus der laufenden Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestands. Unterlassene oder verzögerte Maßnahmen können zu einem Substanzverzehr, einer Beeinträchtigung der Wohnqualität sowie mittelbar zu Leerständen oder Mietminderungen führen. Gleichzeitig können steigende Bau-, Material- und Lohnkosten dazu führen, dass erforderliche Maßnahmen mit höheren als geplanten Aufwendungen verbunden sind, die nicht oder nur teilweise auf Mieter umgelegt werden können.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass notwendige Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere vor dem Hintergrund steigender energetischer Anforderungen – wirtschaftlich nicht bzw. nicht vollständig umsetzbar sind oder nur zeitverzögert realisiert werden können. Dies kann sich nachteilig auf die Ertrags- und Wertentwicklung des Bestands auswirken.

Zur Begrenzung des Bewirtschaftungsrisikos werden der bauliche Zustand der Immobilien sowie der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf laufend überwacht. Erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen einer mehrjährigen Investitions- und Instandhaltungsplanung berücksichtigt.

Die Investitionsentscheidungen in die Bestandsimmobilien werden in den kommenden Jahren wesentliche Auswirkungen auf die finanzielle Situation der **kwb** haben. Trotz der bestehenden Förderinstrumente (BEG und KfW-Programme), die einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Investitionslast leisten, bleibt die Finanzierbarkeit der erforderlichen Maßnahmen das beherrschende Risiko. Die **kwb** bewegt sich hierbei dauerhaft in einem Spannungsfeld zwischen dem Anspruch auf energieeffiziente und nachhaltige Lösungen, deutlich steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie der Notwendigkeit, moderate und sozialverträgliche Mieten sicherzustellen. Mietanpassungen infolge von Modernisierungen sind zudem gesetzlich begrenzt und gesellschaftlich sensibel, wodurch die wirtschaftliche Umsetzung einzelner Maßnahmen zusätzlich erschwert werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der notwendige Transformationsprozess nur eingeschränkt aus eigener Ertragskraft finanzierbar ist. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen und sozialverträglichen Umsetzung wird daher eine stärkere finanzielle Beteiligung der Gesellschafter an den entstehenden Kosten erforderlich werden.

Finanzrisiko

Das Finanzierungsrisiko beschreibt die Gefahr, dass sich bestehende oder zukünftige Fremdfinanzierungen nur zu verschlechterten Konditionen oder nicht wie geplant sichern lassen.

Ende 2025 und Anfang 2026 hat sich das Zinsniveau zwar stabilisiert, liegt jedoch deutlich über dem historischen Niedrigzinsniveau der Jahre vor 2022. Anschlussfinanzierungen führen daher regelmäßig zu signifikant höheren Zinsaufwendungen. Dies belastet die Liquidität und verringert den finanziellen Spielraum für Investitionen, insbesondere vor dem Hintergrund begrenzt steuerbarer Mieterträge und hoher Anforderungen an Instandhaltung und energetische Maßnahmen.

Zudem ist eine restriktivere Kreditvergabe der Finanzierungsinstitute zu beobachten. Banken bewerten Sicherheiten konservativer und legen einen stärkeren Fokus auf die Cashflow-Stabilität sowie Kennzahlen wie Schuldendienstdeckungsgrad und Beleihungsauslauf. Hieraus können erhöhte Margen, strengere Covenants oder Nachbesicherungsanforderungen resultieren.

Für die Finanzierung von Neubauprojekten werden, die vom Land zur Verfügung gestellten Fördermöglichkeiten sondiert und die Inanspruchnahme geprüft. Soweit die geplanten Bauvorhaben eine Inanspruchnahme grundsätzlich ermöglichen, beantragt die **kwb** die Fördermittel. Hierdurch sollen die Finanzierungskosten begrenzt, die Abhängigkeit von Kapitalmarktzinsen reduziert und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Neubauprojekte unterstützt werden.

Insgesamt ist die grundsätzliche Finanzierbarkeit der **kwb** weiterhin gegeben. Das Finanzierungsrisiko wird jedoch als erhöht eingeschätzt, da Zinsänderungen, Refinanzierungszeitpunkte und Marktbedingungen kurzfristig stärkere Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage haben können. Das Risiko wird durch eine vorausschauende Prolongationsplanung, Liquiditätssteuerung und enge Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern fortlaufend überwacht.

IT-Risiko

Die fortschreitende Digitalisierung der Geschäftsprozesse führt zu einer zunehmenden Exponiertheit gegenüber IT- und Cyberrisiken. Insbesondere komplexe Angriffsmuster wie Ransomware-Attacken, Phishing sowie koordinierte Überlastungsangriffe (DDoS) nehmen weiterhin zu und richten sich verstärkt gegen Unternehmen sowie öffentliche Einrichtungen.

Vor diesem Hintergrund hat die **kwb** organisatorische sowie technische Maßnahmen zur Stärkung der IT-Sicherheit implementiert bzw. weiterentwickelt. Hierzu zählen die Optimierung von Schutz- und Zugriffskonzepten, die Sensibilisierung der Mitarbeiter sowie die regelmäßige Durchführung von System- und Sicherheitstests. Die Steuerung und Überwachung der relevanten IT-Systeme erfolgen zentral unter Einbindung eines externen fachspezifischen Dienstleisters. Sowohl die physische Infrastruktur als auch die Systemlandschaft sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Ausfälle abgesichert. Dabei sind die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge in die IT-Notfallplanung einbezogen.

Auf Basis der derzeit implementierten Sicherheitsvorkehrungen wird das Risiko, von einem wesentlichen IT-Sicherheitsvorfall betroffen zu sein, insgesamt als niedrig bis mittelhoch eingeschätzt. Gleichwohl bleibt aufgrund der dynamischen Bedrohungslage und der stetig steigenden Professionalität cyberkrimineller Akteure ein dauerhaftes Risikopotenzial bestehen, das fortlaufend überwacht und aktiv gesteuert wird.

Die Geschäftsführung berücksichtigt die potenziellen Auswirkungen von IT-Risiken auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage angemessen. Unter Würdigung der bestehenden Maßnahmen und Kontrollmechanismen wird das Risiko derzeit als beherrschbar eingeschätzt.

Personal-Risiko

Der zunehmende Fachkräftemangel sowie die demografische Entwicklung führen zu steigenden Herausforderungen bei der Personalgewinnung und -bindung. Insbesondere besteht das Risiko, freierwerdende Stellen nicht zeitnah oder nicht mit ausreichend qualifiziertem Personal nachbesetzen zu können.

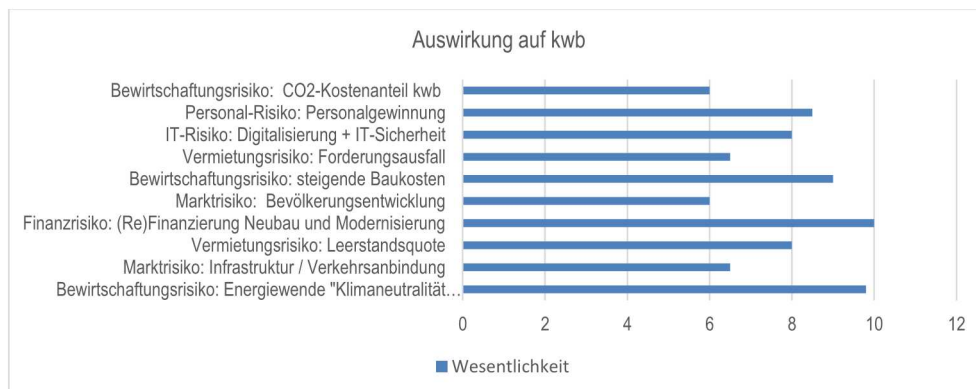
In einzelnen Bereichen ist in den kommenden Jahren mit dem gleichzeitigen Ausscheiden mehrerer Mitarbeitender, insbesondere aufgrund von Renteneintritten, zu rechnen. Hieraus können sich temporäre Kapazitätsengpässe sowie ein Verlust von Fachwissen ergeben.

Die **kwb** begegnet diesen Risiken durch gezielte Maßnahmen zur Personalentwicklung, zur frühzeitigen Nachfolgeplanung sowie zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität. Gleichwohl verbleibt vor dem Hintergrund der angespannten Arbeitsmarktsituation ein erhöhtes Risiko, das kontinuierlich beobachtet und aktiv gesteuert wird.

Zusätzlich führt der steigende Anteil an Teilzeitbeschäftigungen im Zuge wachsender Anforderungen an die Work-Life-Balance zu erhöhtem Koordinationsbedarf und birgt das Risiko von Effizienzverlusten infolge eines erhöhten Abstimmungsaufwands.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Maßnahmen wird das Risiko für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage derzeit insgesamt als mittleres Risiko eingeschätzt.

Darstellung volkswirtschaftlicher und branchenspezifischer Risiken und deren Auswirkung:



Zur Optimierung unseres Kerngeschäfts setzt die **kwb** auf Mietwachstumspotentiale, Digitalisierung von Prozessen und Erweiterung der Softwarelandschaft zur Effizienzsteigerung. Das Unternehmen sieht sich hier auf einem guten Weg. Im Jahr 2025 wurde die Einführung eines technischen ERP-Systems abgeschlossen, in dem die technischen Abläufe rund um die Liegenschaft (Überwachung von Wartungsintervallen, Abarbeitung von Instandhaltungsaufträgen) betrachtet werden. Dazu gehören neben der, auch die Benennung von Instandhaltungsbedarf bei bautechnischen Bestandteilen, die Prognose anfallender Kosten sowie die digitale Verwaltung der Gebäude-, Wohnungs- und Liegenschaftspläne.

Der Gesamtbestand der **kwb** wurde zwischenzeitlich vollständig mit einem digitalen Heizungsmonitoring ausgestattet. Dadurch war es erstmals möglich, den Betrieb der Heizungen durchgängig zu begleiten, bedarfsgerecht zu steuern sowie Störungen frühzeitig zu identifizieren. Die Auswertung über den Gesamtbestand erfolgt im zweiten Quartal des Folgejahres – somit nach der Heizsaison – und soll Erkenntnisse bzw. Optimierungsmöglichkeiten für die Zukunft aufzeigen. Wir erwarten perspektivisch Einsparungen bei den Energiekosten von rund 10 % bis 15 % je Wohneinheit und sehen zugleich Effizienzpotenziale bei den für die Betreuung, Wartung und Instandhaltung der Heizungsanlagen verantwortlichen Dienstleister.

5 Prognosebericht / Ausblick 2026

Die Planung für das Geschäftsjahr 2026 basiert auf der aufgestellten und fortgeschriebenen Unternehmensplanung der **kwb**. Sie berücksichtigt die aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft sowie die erwartete Entwicklung der wirtschaftlichen, wohnungswirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Der Planung liegen Annahmen zu Grunde, in die sowohl bestehende Chancen als auch identifizierte Risiken einbezogen worden. Belastend wirken weiterhin erhöhte Kosten- und Zinsniveaus sowie bestehende geopolitische Unsicherheiten. Als externer Risikofaktor sind insbesondere die anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, unter anderem im Zusammenhang mit dem Iran, zu nennen. Mögliche negative Auswirkungen können sich insbesondere aus volatilen Energiepreisen, Unsicherheiten auf den Rohstoffmärkten sowie aus einer Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ergeben.

Ungeachtet dieser Risikofaktoren sieht sich die **kwb** aufgrund ihres langfristig ausgerichteten Geschäftsmodells, der stabilen Nachfrage nach Wohnraum sowie ihrer soliden Bestandsstruktur grundsätzlich gut aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2026 wird aus heutiger Sicht von einer insgesamt weitgehend stabilen Geschäftsentwicklung ausgegangen. Dabei wird erwartet, dass sich mögliche weitere Preissteigerungen auf den Bau-, Rohstoff- und Energiemärkten – insbesondere im Bereich der Bewirtschaftungs- und Nebenkosten – weiterhin nur moderat auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Voraussetzung hierfür ist, dass es nicht zu einer erheblichen Verschärfung der geopolitischen Konfliktlage oder zu weiteren unvorhergesehenen externen Belastungen kommt.

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die **kwb** Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 21.388,8 TEUR und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 5.363,5 TEUR. Der Planung liegen der beabsichtigte Verkauf von bis zu 60 Wohneinheiten zugrunde. Mit dem geplanten Verkauf soll eine gezielte Portfoliobereinigung vorgenommen werden. Gleichzeitig dient die daraus resultierende Liquidität der Rückführung anstehender Darlehensverbindlichkeiten sowie der Sicherstellung des Eigenmittelbedarfs für geplante Neubauvorhaben. Darüber hinaus wird von einem konstanten Vermietungsgeschäft ausgegangen. Den geplanten Erlösen stehen die erforderlichen Aufwendungen für die laufende operative Geschäftstätigkeit und der Finanzierung gegenüber.

Für die laufende Instandhaltung (Fremdkosten u. Eigenleistungen) plant die **kwb** 1.927,9 TEUR ein. Zur Belegung von Leerständen sind für 2026 Modernisierungskosten in Höhe von 925,0 TEUR vorgesehen. Unter anderem werden davon für die Wohnungsvollmodernisierung von 7 Wohnungen mit rund 385 m² 375 TEUR bereitgestellt.

Unsere bis ins Jahr 2031 reichende Investitionsplanung berücksichtigt den Neubau von 66 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dafür sind Baukosten von rund 28,4 Mio. EUR eingeplant. Für serielle, ganzheitliche oder energetische Modernisierungen berücksichtigt die Planung rund 43,0 Mio. EUR. Im Jahr 2026 wird die **kwb** die serielle Modernisierung von drei Bestandsobjekten mit 34 Wohnungen beginnen. Darüber hinaus ist durch Aufstockung die Schaffung von sechs zusätzlichen Wohnungen vorgesehen. Für die Gesamtmaßnahme werden Investitionskosten in Höhe von 8,8 Mio. EUR veranschlagt. Zudem ist der Beginn von Modernisierungsmaßnahmen an sechs Objekten aus den Baujahren 1960-1966 mit insgesamt 36 Wohneinheiten beplant. Im Zuge dieser Maßnahmen sollen die Einzelofenheizungen ersetzt werden, die derzeit zu einer erhöhten CO₂-Belastung führen. Diese Investitionen leisten einen weiteren Beitrag zur Umsetzung des Klimapfads.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch eine Kombination aus Kapitalmarkt- und Förderdarlehen, Zuschüssen aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie durch portfoliobereinigende Verkäufe. Zur Sicherstellung einer wirtschaftlich optimalen Umsetzung wird das bestehende 5-Jahres-Investitionsprogramm regelmäßig überprüft, fortgeschrieben und bei Bedarf erweitert.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die **kwb** Fremdkapitalkosten in Höhe von 1.974,2 TEUR. Der durch die fortlaufende Tilgung sinkende Zinsanteil bei Bestandsdarlehen wirkt dabei dämpfend auf die insgesamt steigenden Finanzierungskosten und kompensiert teilweise die höheren Zinsen im Zusammenhang mit Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen. Obwohl die Europäische Zentralbank den Leitzins seit Juni 2025 auf nunmehr 2,0 % stabil hält, ist aufgrund bestehender Zinsschwankungen und des weiterhin volatilen Kapitalmarktumfelds mit einem moderaten Anstieg des durchschnittlichen Zinsniveaus bei der **kwb** zu rechnen.

Langfristig stellen die Investitionen in die energetische Modernisierung und die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes eine zentrale finanzielle Herausforderung dar. Umfang und Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen hängen in besonderem Maße von der Entwicklung der Baukosten, des Zinsniveaus und der Inflation sowie von der planbaren Verfügbarkeit von Handwerker- und Materialressourcen ab. Von entscheidender Bedeutung für die finanzielle Tragfähigkeit dieser Investitionen ist darüber hinaus eine verlässliche und langfristig ausgerichtete staatliche Förderpolitik. Nur unter diesen Voraussetzungen kann das Spannungsfeld zwischen ökologischen Anforderungen, wirtschaftlicher Stabilität der Gesellschaft und sozialverträglichen Mieten nachhaltig bewältigt werden.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2026 und folgende gehen wir von stabilen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Wir rechnen mit einer positiven Unternehmensfortführung. Nach heutiger Einschätzung sind keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die **kwb** auswirken können. Die Geschäftsführung ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Bad Schwalbach, den 28.05.2026

kwb Rheingau-Taunus GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ditmar Joest', with a horizontal line extending to the right.

Ditmar Joest
Geschäftsführung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die **kwb** Rheingau-Taunus GmbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der kwb Rheingau-Taunus GmbH, Bad Schwalbach, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der **kwb** Rheingau-Taunus GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/1-v3-hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Wiesbaden, 29. Mai 2026

WBS PartGmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Labudda

Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagensatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagensatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.