

Testatsexemplar

kwb Rheingau-Taunus GmbH

Bad Schwalbach



Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2024

und

des Lageberichts

für das Geschäftsjahr

2024

WBS WIRTSCHAFTSPRÜFER

WBS PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	154.856.930,99	149.880.734,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.997.280,81	17.289.127,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	309.116,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.299,00	527.133,00
6. Anlagen im Bau	9.789.610,31	7.149.273,09
7. Bauvorbereitungskosten	<u>4.760,00</u>	<u>2.445,00</u>
	182.429.651,94	174.858.368,12
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	10.850,00	10.850,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	6.577.056,41	6.742.529,14
2. andere Vorräte	<u>148.122,79</u>	<u>201.079,48</u>
	6.725.179,20	6.943.608,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	506.746,42	536.841,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	42.137,60	4.374,93
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>601.555,32</u>	<u>1.099.637,68</u>
	1.150.439,34	1.640.854,20
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.072.997,27	4.020.816,44
2. Bausparguthaben	<u>2.383.813,60</u>	<u>2.787.679,63</u>
	5.456.810,87	6.808.496,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	258.888,80	259.867,67
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>554.314,30</u>	<u>500.666,77</u>
	813.203,10	760.534,44
	<u>196.586.134,45</u>	<u>191.022.711,45</u>
Treuhandvermögen	2.635.906,54	2.546.188,64

Bilanz zum 31. Dezember 2024
PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	26.426.918,00	25.748.918,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.843.570,77	2.843.570,77
2. Bauerneuerungsrücklage	18.456.988,50	17.205.448,64
3. andere Gewinnrücklagen	<u>8.395.827,34</u>	<u>8.395.827,34</u>
	29.696.386,61	28.444.846,75
III. Jahresfehlbetrag	97.747,58-	0,00
IV. Bilanzgewinn	0,00	1.251.539,86
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	1.049.296,88	1.070.391,09
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.401.882,66	109.445.612,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.258.186,82	15.545.425,61
3. erhaltene Anzahlungen	7.409.766,05	6.832.216,02
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	472.461,54	451.518,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.462.312,00	1.648.277,51
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>34.608,77</u>	<u>30.916,87</u>
	139.039.217,84	133.953.966,83
- davon aus Steuern Euro 26.615,87 (Euro 23.686,54)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 7.992,90 (Euro 7.230,33)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	472.062,70	553.048,92
	196.586.134,45	191.022.711,45
	2.635.906,54	2.546.188,64
Treuhandverbindlichkeiten	2.635.906,54	2.546.188,64

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.672.131,74	19.021.525,48
b) aus Betreuungstätigkeit	43.950,91	42.681,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.181,60	17.455,50
	<u>20.732.264,25</u>	<u>19.081.661,99</u>
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	165.472,73	-1.389.247,26
3. andere aktivierte Eigenleistungen	137.645,22	145.118,03
4. sonstige betriebliche Erträge	424.888,62	657.154,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.463.622,11	10.031.409,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	134.458,56	92.966,21
	<u>10.598.080,67</u>	<u>10.124.375,22</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.231.720,91	2.014.539,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	617.272,01	540.733,22
	<u>2.848.992,92</u>	<u>2.555.272,60</u>
- davon für Altersversorgung Euro 163.053,62 (Euro 143.813,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	4.917.971,60	4.730.792,08
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.071.246,75	862.331,31
9. Erträge aus Beteiligungen	486,50	120,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.189,62	26.751,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.793.923,04	1.623.875,61
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	325,18	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	-70.538,68	1.403.406,26
14. sonstige Steuern	27.208,90	12.806,42
	<u>97.747,58</u>	<u>-1.390.599,84</u>
15. Jahresfehlbetrag	97.747,58	-1.390.599,84
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	139.059,98
	<u>0,00</u>	<u>1.251.539,86</u>
17. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>1.251.539,86</u>

kwb Rheingau-Taunus GmbH
Bad Schwalbach

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 2024.

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. Durch die neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurden die Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit umbenannt. Gleiches gilt für die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

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 tragender 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 rätierlich 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 Verlustvträge, 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 320.000,00 EUR (VJ: 375.000 EUR). Die Darlehensforderung hat in Höhe von 290.000,00 EUR eine Restlaufzeit von über 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 258.888,80 EUR (VJ: 259.867,67 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 11.07.2024 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 1.251.539,86 EUR (VJ: 1.465.445,83 EUR) der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Da das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 97.747,58 EUR abschließt, muss die Gesellschafterversammlung darüber beschließen, welche Rücklagen zum Verlustausgleich herangezogen werden.

Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen wurden im Jahre 2024 nicht gebildet.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2024				31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Servicegebühren	232.910,00	220.242,97	12.667,03	259.910,00	259.910,00
Urlaubsrückstellung	81.400,00	0,00	0,00	5.900,00	87.300,00
unterlassene Instandhaltung	320.000,00	320.000,00	0,00	380.922,34	380.922,34
Archivierung	55.000,00	0,00	1.000,00	0,00	54.000,00
Jahresabschlussprüfung-/ Steuerberatungskosten	38.959,66	28.383,88	9.302,86	28.831,50	30.104,42
Ausstehende Rechnungen	151.736,70	79.772,31	30.554,42	167.012,36	208.422,33
Straßenbeiträge	110.384,73	5.979,83	90.167,11	14.400,00	28.637,79
sonstige Rückstellungen	80.000,00	80.000,00	0,00	0,00	0,00
Summe	1.070.391,09	734.378,99	143.691,42	856.976,20	1.049.296,88

Verbindlichkeiten

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von 139.039.217,84 EUR haben 23.277.415,81 EUR eine Laufzeit bis zu einem Jahr und 84.645.545,40 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 877,20 EUR (VJ: 2.441,08 EUR) sowie aus Darlehensgewährungen in Höhe von 303.386,93 EUR (VJ: 308.200,92 EUR).

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von 2.635.906,54 EUR (VJ: 2.546.188,64 EUR). Sie werden unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen. Infolgedessen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kauttionen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

Betriebs- und Nebenkosten

Der Wegfall der Breitbandkabelgebühren ab dem Juli 2024 sowie die rückläufigen Gasgrundkosten führten zu einer Reduzierung der umlagefähigen Betriebskosten. Die Wiedererhöhung der Umsatzsteuer von 7% auf 19% auf die Gasgrundkosten, gestiegene CO₂-Preise sowie höhere Stromkosten für Heizzentralen kompensieren zum Teil die zuvor genannten Einspareffekte. Aus diesem Grund vermindern sich die umlagefähigen Betriebskosten nur um 165.472,73 EUR auf 6.577.056,41 EUR. Unter den nicht umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten werden Kosten für eine Überbrückungsheizung in Höhe von 84.807,64 EUR ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstige betrieblichen Erträge werden die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 143.691,42 EUR und die anteilige Auflösung von Ertragszuschüssen in Höhe von 74.902,22 EUR ausgewiesen. Die Förderung von energetischen Einzelmaßnahmen (BEG) führte zu einem Ertrag von 56.447,00 EUR.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Der Posten beinhaltet unter anderem die Kosten für die Migration unseres technischen ERP-System in Höhe von 106.002,73 EUR sowie die Abschreibungen auf bzw. Ausbuchung von Mietforderungen in Höhe von 96.060,50 EUR (VJ: 57.614,68 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.

	2024
	EUR
	(Nettowerte)
Abschlussprüfungsleistungen	13.800,00
Andere Bestätigungsleistungen	1.000,00
Steuerberatungsleistungen	9.342,00
Sonstige Leistungen	2.040,00
	<hr/> 26.182,00

Im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen wesentliche finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von 1.031.115,13 EUR

Mitarbeiter

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

	2024	
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	18	13
Technische Mitarbeiter	8	1
	26	14
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:

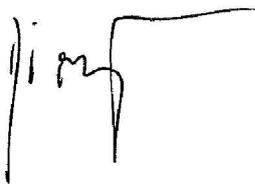
- Herr Landrat Sandro Zehner (für die RTK-Holding) (Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (für die Stadt Idstein) (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Joachim Reimann (für die Stadt Taunusstein)
- Herr Bürgermeister Volker Diefenbach (für die Gemeinde Heidenrod)
- Herr Bürgermeister 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)

Im Geschäftsjahr wurden an die Aufsichtsratsmitglieder Aufwandsentschädigungen von insgesamt 2.240,00 EUR (VJ: 2.200,00 EUR) für Sitzungsgelder bzw. Tätigkeiten im Bau-, Fach- und Prüfungsausschuss gezahlt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 97.747,58 EUR durch andere Gewinnrücklagen auszugleichen.

Bad Schwalbach, den 11.06.2025

kwb Rheingau-Taunus GmbH



Ditmar Joest
Geschäftsführung

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2024

KWB Rheingau-Taunus GmbH Wohnungsunternehmen, 65307 Bad Schwalbach

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	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	209.219.285,80	5.783.338,04	0,00	3.512.153,43	218.514.777,27	59.338.551,41	4.319.294,87	0,00	63.657.846,28	154.856.930,99	149.880.734,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.462.784,81	128.821,55	0,00	0,00	19.591.606,36	2.173.657,00	420.668,55	0,00	2.594.325,55	16.997.280,81	17.289.127,81
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	0,00	314.668,26	0,00	0,00	314.668,26	0,00	5.552,26	0,00	5.552,26	309.116,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.154.571,91	107.621,92	57.674,53	0,00	2.204.519,30	1.627.438,91	172.455,92	57.674,53	1.742.220,30	462.299,00	527.133,00
6. Anlagen im Bau	7.149.273,09	6.150.045,65	0,00	3.509.708,43	9.789.610,31	0,00	0,00	0,00	0,00	9.789.610,31	7.149.273,09
7. Bauvorbereitungskosten	2.445,00	4.760,00	0,00	2.445,00	4.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.760,00	2.445,00
Summe Sachanlagen	237.998.015,44	12.489.255,42	57.674,53	0,00	250.429.596,33	63.139.647,32	4.917.971,60	57.674,53	67.999.944,39	182.429.651,94	174.858.368,12
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	238.048.047,78	12.489.255,42	57.674,53	0,00	250.479.628,67	63.178.829,66	4.917.971,60	57.674,53	68.039.126,73	182.440.501,94	174.869.218,12

***kwb* Rheingau-Taunus GmbH**
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2024

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit

		Gesamt	<1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	gesichert
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	114.401.882,66	13.556.200,18	29.877.943,24	70.967.739,24	79.367.183,78
	2023	109.445.612,47	9.636.460,73	37.100.586,76	62.708.564,98	81.963.339,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2024	15.258.186,82	342.067,27	1.238.313,39	13.677.806,16	15.214.776,39
	2023	15.545.425,61	330.649,22	1.220.704,59	13.994.071,80	15.509.196,31
Erhaltene Anzahlungen	2024	7.409.766,05	7.409.766,05	0,00	0,00	0,00
	2023	6.832.216,02	6.832.216,02	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	472.461,54	472.461,54	0,00	0,00	0,00
	2023	451.518,35	451.518,35	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	1.462.312,00	1.462.312,00	0,00	0,00	0,00
	2023	1.648.277,51	1.648.277,51	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2024	34.608,77	34.608,77	0,00	0,00	0,00
	2023	30.916,87	30.916,87	0,00	0,00	0,00
	2024	139.039.217,84	23.277.415,81	31.116.256,63	84.645.545,40	94.581.960,17
	2023	133.953.966,83	18.930.038,70	38.321.291,35	76.702.636,78	97.472.535,32

LAGEBERICHT

Geschäftsjahr 2024

kwb Rheingau-Taunus GmbH, Bad Schwalbach

Inhaltsverzeichnis

1	Das Unternehmen <i>kwb</i>	2
1.1	Tätigkeitsfeld	2
1.2	Organisation	4
1.3	Nachhaltigkeit	5
2	Wirtschaftsbericht	6
2.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
2.2	Wohnungsmarkt in Hessen	8
3	Geschäftsentwicklung	10
3.1	Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf	10
3.2	Finanzinformationen	11
4	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	13
5	Prognosebericht / Ausblick 2025	17

1 Das Unternehmen **kwb**

1.1 Tätigkeitsfeld

Im Januar 1949 wurde die **kwb** gegründet. Ziel und Zweck der Gesellschaft ist seit dem vorrangig eine sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen, wie im preisfreien Wohnungsbestand ist somit eine wichtige Aufgabe unseres Unternehmens. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die wachsenden Anforderungen an klimagerechten und ressourcenschonenden Wohnungsbau, die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen von besonderer Bedeutung.

Eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit zeichnet sich vor allem durch die Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen aus, seien es die Kunden, 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 Gesellschaftern aus Kommunen und Politik eine zunehmend entscheidende Rolle ein. Unsere lokale Präsenz verschafft uns dabei Kenntnis und Nähe. Beide spielen bei der Wahrnehmung von Marktchancen eine enorm wichtige Rolle und sind unsere Basis für das Entwickeln und Betreiben unserer Immobilien.

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

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:

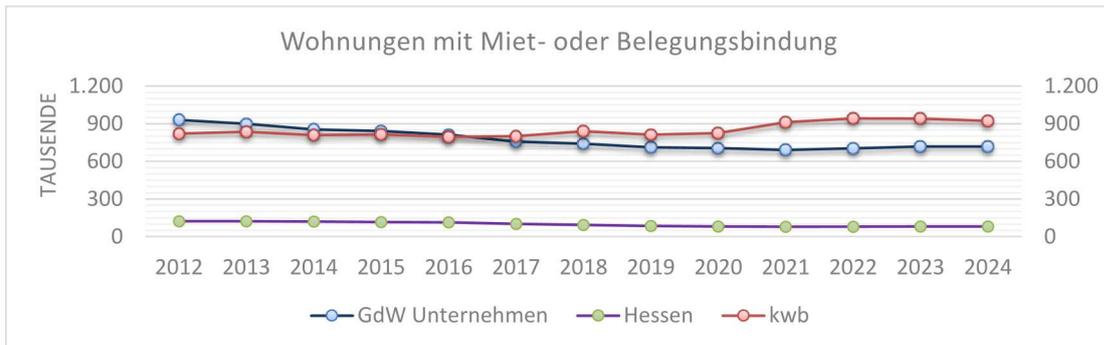
Immobilienbestand der kwb	2024	2023
<u>Eigenbestand</u>		
Immobilien (Anzahl)	347	347
Wohneinheiten	2.569	2.569
davon Mietpreis- und Belegungsgebundene Wohnungen	902	940
davon freifinanzierte Wohnungen	1.667	1.629
Gewerbeeinheiten	40	40
Sonstige Einheiten	45	45*
Garagen und Stellplätze	1.969	1.969
durch 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 2024 ist die Zahl der geförderten Sozialwohnungen in Deutschland nach Angaben des Bundesbauministeriums auf zirka 55.000 Wohnungen gestiegen. Die positive Entwicklung wird unterstrichen durch die Tatsache, dass durch die gemeinsamen Förderprogramme von Bund und Ländern schätzungsweise 108.000 Wohnungen im Jahr 2024 öffentlich gefördert werden konnten; etwa 40% der genehmigten Wohnungen. (16)

Die Entwicklung der belegungsgebundenen Wohneinheiten der **kwb** stellt sich für den Zeitraum von 2012 bis 2024 im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen des GdW und Hessen wie folgt dar:



Quelle (15): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, 11.2024; S.50; **kwb** Stand 12.2024

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Wohnungen gesamt				
Anzahl	2.569	Mieteinheiten	2.569	Mieteinheiten
Fläche	168.828,51	m ²	168.955,21	m ²
Ist-Miete	6,71	EUR/m ²	6,61	EUR/m ²
Betriebs- und Nebenkosten	3,70	EUR/m ²	3,44	EUR/m ²
Leerstandsquote	3,26	%	3,26	%
Gewerbe				
Anzahl	40	Mieteinheiten	40	Mieteinheiten
Fläche	8.843,42	m ²	8.843,42	m ²
Ist-Miete	11,01	EUR/m ²	10,33	EUR/m ²
Betriebs- und Nebenkosten	2,86	EUR/m ²	2,98	EUR/m ²
Leerstandsquote	1,79	%	0,00	%
GdW (Bund*,**)				
Fläche	62,40	m ²	62,40	m ²
Ist-Miete	6,39	EUR/m ²	6,25	EUR/m ²
Betriebs- und Nebenkosten	3,35	EUR/m ²	3,24	EUR/m ²
Leerstandsquote	3,60	%	6,00	%
GdW (Hessen*,**)				
Fläche	64,20	m ²	64,10	m ²
Ist-Miete	7,19	EUR/m ²	6,97	EUR/m ²
Betriebs- und Nebenkosten	3,82	EUR/m ²	3,64	EUR/m ²
Leerstandsquote	1,90	%	2,00	%

Quelle (15): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 von 11.2024; S.102, 105 * Kennzahlen für 2023;

** GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 S. 102; 103; 105 Kennzahlen für 2022; **kwb** Stand 12.2024

Die **kwb** ist kreisweit der größte Anbieter von Wohnraum. Wir konzentrieren uns mit unserem Immobilienbestand bei durchschnittlich 65,7 m² (VJ: 65,7 m²) vorwiegend auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,71 EUR/m² (VJ: 6,61 EUR/m²) legt die **kwb** ihren Fokus auf bezahlbarem 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 3,44 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 Leerstandquote wider. Letztere hat sich im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf Vorjahresniveau 3,26 % (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 unseres vielfältigen Portfolios erfolgt primär im Immobilienmanagement. Die **kwb** versteht die Bewirtschaftung, Vermietung und Vermarktung von Wohnimmobilien als eine Tätigkeit, die umfassende Kenntnisse über die regionalen Wohnungsmärkte, den eigenen Immobilienbestand und die Mieterbedürfnisse erfordert. Die damit verbundenen Aufgaben, wie Vermietung, Objekt- und Modernisierungsbetreuung, Bearbeitung von Mieteranfragen übernehmen die Mitarbeiter des Mieterservices. Sie sind bestrebt, ihre Servicequalität durch Zielgruppenorientierung, Quartiersmanagement sowie persönlichen Service stetig weiterzuentwickeln. Darüber hinaus hat die **kwb** die Abteilung um den Bereich Sozialarbeit erweitert. Hier liegt der Fokus vor allem darin, unseren Mietern und Hausgemeinschaften Hilfestellungen in Problemsituationen zu bieten.

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 Abteilung beschäftigt sich mit den internen Prozessen und Personalfragen. Sie übernimmt Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben und unterstützt damit die anderen Abteilungen.

Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung

Im Rechnungswesen stehen neben der Jahresabschlusserstellung vor allem die Erfassung, Kontrolle und die regelmäßige Auswertung der betriebswirtschaftlichen Daten zur Steuerung und Überwachung des Unternehmens, sowie das Management der eingesetzten IT-Anwendungen im Vordergrund. Durch den innerbetrieblichen Informationsaustausch mit den anderen Abteilungen, die Überwachung der Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben und der Liquidität, sowie die Bereitstellung von finanziellen und operativen Kennzahlen, liefert der Bereich die Grundlagen für operative und strategische Entscheidungen.

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. (25) 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 zukunftssichernd 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 2024 24 Wohneinheiten in 3 Wohnobjekten mit vorgefertigten Holzfassadenelementen seriell energetisch saniert. 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 40,2 kg/m²a. Ferner haben wir begonnen, die bereits mit Wärmepumpen ausgestatteten Immobilien mit Photovoltaikanlagen und Speichern auszustatten, um so den Strombedarf dauerhaft durch Solarenergie bereitzustellen.

Neben der energetischen Gebäudemodernisierung versucht die **kwb**, durch intensive Aufklärung das Verbraucherverhalten 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.

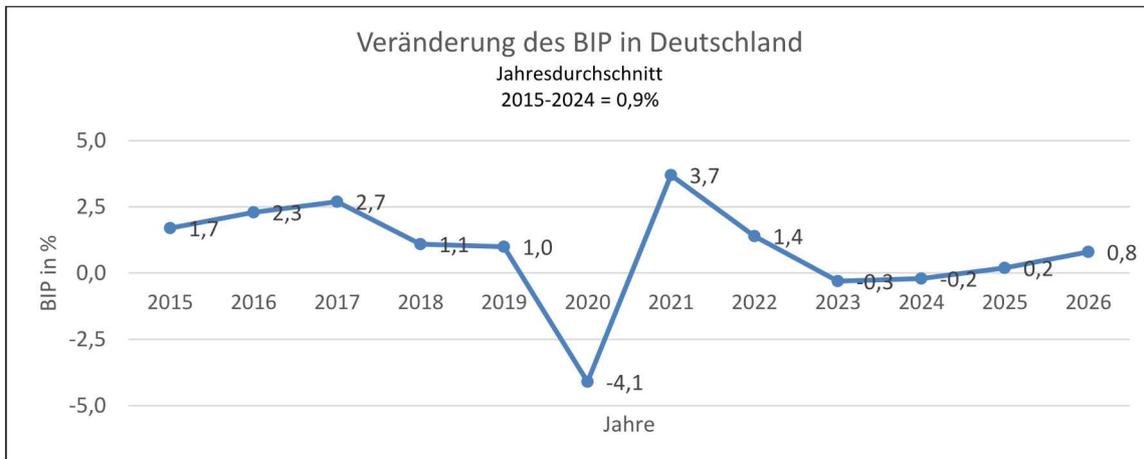
Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsleistungen der **kwb** enthält der im Geschäftsjahr 2024 veröffentlichte ungeprüfte ESG-Bericht. Die Struktur dieses nichtfinanziellen Berichts orientiert sich an den drei Handlungsfeldern „Umwelt“, „Soziales“ und „Gesellschaft“. *

* Der ESG-Bericht ist nicht Gegenstand der Prüfung und somit nicht Bestandteil des Prüfungsurteils im Bestätigungsvermerk.
(25) Bundestag/Ausschuss der 20. Wahlperiode (2021-2025)

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist im Jahr 2024 erneut geschrumpft. Zunehmende Konkurrenz auf wichtigen Absatzmärkten, ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau, hohe Energiekosten und unsichere Aussichten hemmten die deutsche Wirtschaft und das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) um -0,2 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. (1)



Quelle: (1) Statistisches Bundesamt (Statista), Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2025 und (23) IFO Konjunkturprognose vom 17.03.2025 S.3

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um -0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister. (1)

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % 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 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR. (17)

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. (17)

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. (17)

Im Jahr 2024 hat sich die Baukonjunktur weiter abgeschwächt. Besonders die private Nachfrage nach Bauleistungen ging zurück, und die Zahl der Baugenehmigungen ist sowohl im Wohnungsbau als auch im Nichtwohnbau rückläufig. Insgesamt hat sich der Preisauftrieb für Bauleistungen beruhigt; so gingen die Bauinvestitionen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um - 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um - 5,0 %. Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %). (17)

Normalisierte Energiepreise und Lieferketten sowie Entspannung bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, 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 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug. Vor allem die Preise im Ausbaugewerbe insbesondere für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) verteuerten sich um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. (17)

Rahmendaten zur Bauwirtschaft	2024	2023	Veränderung ggü. VJ
<u>Bauvolumen insgesamt (in Mrd. EUR) (2)</u>	554,8	565,3	
Wohnungsbau	308,8	323,8	
Wirtschaftsbau + öffentlicher Bau	246,0	241,5	
<u>Baumaßnahmen bei Wohngebäuden (in Mrd. EUR) (2)</u>			
Neubauvolumen	80,3	95,2	
Bestandsgebäude	228,5	228,6	
<u>Wohnungsbaugenehmigungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) (17)</u>	<u>213.000</u>	<u>260.000</u>	<u>- 18,1 %</u>
Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	37.000	49.000	(VJ: -26,6 %)
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	12.500	14.000	
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	112.000	143.000	
davon Eigentumswohnungen	44.000	64.000	
davon Mietwohnungen	68.000	79.000	
<u>Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen) (12) *Schätzwert</u>	<u>251.900</u>	<u>294.400</u>	<u>- 14,4 %</u>
			(VJ: -3,2 %)
<u>Baufertigstellungen (Neubau von Wohnungen) (12)</u>	<u>215.900</u>	<u>257.300</u>	

Quellen (2) S. 10, 13; (17) S. 12; (12)

Mit nur 215.900 Baugenehmigungen, 43,7 Tsd. Baugenehmigungen weniger als 2023, schließt der Wohnungsbau das Jahr 2024 ab. (24) Die Folgen sind bedeutend: Fehlende Baugenehmigungen von heute sind die fehlenden Wohnungen von morgen. Die gestiegenen Kreditzinsen dämpfen die Nachfrage nach Bauleistungen, was den Preisanstieg bremst. Gleichwohl steigen die Preise für Bauleistungen infolge höherer Lohnkosten im Baugewerbe weiter an. Insgesamt muss die Finanzierungslast spürbar gesenkt werden. Dafür braucht es eine verlässliche, auskömmliche und planbare Förderpolitik für Neubau und Sanierung.

Im Jahr 2024 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 46,1 Millionen Menschen (VJ: 45,9 Millionen) erwerbstätig und somit 0,2 % bzw. 72 Tsd. Personen mehr als im Vorjahr. (4) Der Beschäftigungsaufbau fand wie bereits im Jahr 2023 ausschließlich im Dienstleistungsbereich statt. Außerhalb des Dienstleistungsbereichs nahm die Beschäftigung ab. (4) Die Zahl der Erwerbslosen stieg nach vorläufigen Schätzungen im Jahresdurchschnitt um 179 Tsd. auf 1,5 Millionen Menschen (VJ: 1,3 Millionen Menschen). Die Erwerbslosenquote lag mit durchschnittlich rund 3,2 % (VJ: 2,8 %) rund 40 Basispunkte über dem Vorjahr. (4)

Die Nominallohne waren im Jahr 2024 um rund 5,4 % (VJ: 6,0%) höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um 2,2 % (VJ: 5,9%). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, nahmen die Reallöhne im Jahr 2024 damit um 3,1 % (VJ: 0,1%) gegenüber dem Vorjahr zu. Während in den Jahren zuvor vor allem die hohe Inflation den Nominallohnanstieg aufzehrte, ist das starke Reallohnwachstum im Jahr 2024 auf die schwächere Inflationsentwicklung, die Zahlungen von Inflationsausgleichsprämien und die in Tarifverträgen beschlossenen Lohnsteigerungen und Einmalzahlungen zurückzuführen. (6)

Nach einer ersten Einschätzung des Statistischen Bundesamtes lebten rund 83,6 Millionen Menschen (VJ: 83,5 Millionen Menschen*) im Jahr 2024 in Deutschland. Die Nettozuwanderung war auch im Jahr 2024 die alleinige Ursache für das Bevölkerungswachstum. Wie in den Vorjahren fiel die Bilanz zwischen Geburten und Sterbefällen negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Im Jahr 2024 lag dies nach erster Schätzung mit rund 310 bis 330 Tsd. Menschen leicht unter dem Vorjahresniveau. (7)

Der Leitzins-Verlauf ist entscheidend für die Zinsentwicklung am gesamten Geldmarkt. Nach den zehn Zinsschritten im Jahr 2023 lag der Zins zum Ende des Vorjahres bei 4,5 % und wurde beginnend mit der Entscheidung vom 06. Juni 2024 bis Dezember 2024 in vier Zinsschritten um 0,25 % bzw. 0,6 % gesenkt. Damit liegt der Leitzins Ende 2024 bei 3,15 %. (8) Grund für die Veränderung des Leitzinses war in erster Linie das Bestreben der EZB, der zunächst noch hohen Inflation entgegenzuwirken bzw. deren Wiederanstieg zu verhindern.

Eine Wohnbaufinanzierung ist aufgrund der in der Regel sehr langen Kreditlaufzeit immer der realistischen Gefahr steigender Leitzinsen ausgesetzt. Die Effektivzinssätze für Baudarlehen mit 5- bis zu 10-jähriger Zinsbindung sanken im Zusammenhang mit der Leitzinssenkung von 3,80 % im Dezember 2023 auf 3,32 % im Dezember 2024. Auch die Darlehen mit einer über 10 Jahre laufenden Zinsbindung wiesen einen Zinsrückgang auf. Ausgehend von 3,65 % im Dezember Jahr 2023 lag der Zins im Dezember 2024 bei 3,34 %. (9)

Quelle (1): Destatis, Pressemitteilung Nr. 19 vom 15.01.2025

Quelle (2): DIW Wochenbericht 1+2/25 S. 10 Tabelle 1; S. 13, Tabelle 4

Quelle (4): Destatis, Pressemitteilung Nr. 1 vom 2.01.2025

Quelle (6): Destatis, Pressemitteilung Nr. 76 vom 26.02. 2025

Quelle (7): Destatis, Pressemitteilung Nr. 30 vom 23.01.2025; Bevölkerungszahl 2023 auf neuen Endwert vom 23.01.2025 angepasst

Quelle (8): statista.com, EZB Leitzinsentwicklung

Quelle (9): Bundesbank, Zinsstatistik, 05.05.2025; 5-10 Jahre, über 10 Jahre

Quelle (16): www.bmwsb.bund.de Pressemitteilung vom 18.02.2025

Quelle (17): GdW Information 168 S. 4, 6, 7, 9 von 01/25

Quelle (24): Destatis, Pressemitteilung Nr. 61 vom 18.02.2025

2.2 Wohnungsmarkt in Hessen

Der Immobilienmarkt in Hessen wird sowohl von soziodemografischen Entwicklungen als auch von wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst. Neben den demografischen Parametern (Bevölkerungszahl, Altersstruktur und Wanderung) ist insbesondere die Entwicklung der Haushaltsstruktur (Haushaltsanzahl, Haushaltsgröße und Wohnflächenbedarf) von wesentlicher Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Die Anzahl der Haushalte wuchs in den letzten Jahren überproportional zur Bevölkerungszahl. (18) Dieser Trend lässt sich vor allem durch die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten begründen. Parallel dazu lässt sich eine Zunahme des Wohnflächenbedarfs je Kopf beobachten. Ferner erhöht sich das Durchschnittsalter in der Bevölkerung. Während 1970 nahezu jeder dritte Einwohner jünger als 20 Jahre war, ist es heute nicht einmal jeder Fünfte. Demgegenüber ist der Anteil der über 65-Jährigen in Hessen im gleichen Zeitraum von 13 auf 21 Prozent gestiegen. (21) Im Kontext der demografischen Alterung führt das Preisgefälle zwischen Bestands- und Angebotsmieten dazu, dass Menschen häufig in ihren Wohnungen bleiben, obwohl ihr tatsächlicher Flächenbedarf sinkt.

Der **Rheingau-Taunus-Kreis**, Wirkungskreis der **kwb**, hatte im Juni 2024 185.766 Einwohner auf einer Fläche von 811,5 km² (10) (zum 1.1.2024: 186.050 Einwohner). Während in der Vergangenheit der Trend zur Urbanisierung beobachtet werden konnte, musste in den letzten Jahren eine differenzierte Betrachtung erfolgen. Auf der einen Seite ziehen insbesondere junge Menschen nach wie vor in Ballungsräume, um dort von einem breiteren Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungs- und Kulturangeboten zu profitieren. Andererseits ist aber in den vergangenen Jahren zunehmend eine Bewegung in das stadtnahe Umland oder kleinere Städte nahe großer Zentren zu beobachten. Insbesondere Familien und Paare im erwerbsfähigen Alter entscheiden sich vermehrt für den suburbanen Raum, um den Nachfragedruck nach adäquatem Wohnraum in den Ballungsgebieten zu umgehen. Der Zuwachs im stadtnahen Umland ist jedoch unterschiedlich stark. So profitieren vornehmlich Gebiete mit entsprechender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung an die Metropolen. In peripheren Gebieten mit schlechter Infrastruktur ist daher auch weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen.

Die Bevölkerungsbewegungen, das steigende Durchschnittsalter (21) und die damit verbundenen veränderten Bedürfnisse ans Wohnen sowie neu definierte energetischen Anforderungen an Wohngebäude, stellen für den hessischen Wohnungsmarkt im Ganzen und für Vermieter wie die **kwb** im Speziellen eine große Herausforderung dar.

Quelle (10): Statistik Hessen, Bevölkerung Hessen am 30.06.2024 vom 02/2025

Quelle (21) www.demografie-portal.de/bevoelkerung-alterstruktur-hessen.html

Quelle (18) <https://statistik.hessen.de/presse/zensus-2022-haushalte-in-hessen> vom 02.07.2024

Immobilienkennzahlen für Hessen	2024	2023
Baupreisindizes Wohnbauten (Neubau) (13)	126,7	123,7*
Baupreisindizes Außenanlagen (Neubau) (13)	132,6	128,0*
Baupreisindizes Instandhaltung (13)	126,0	122,7*
(Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken)		
Anzahl Baugenehmigungen Wohngebäude (11)	3.118 Stk.	4.275 Stk.
Anzahl Baugenehmigungen Wohnungen (11)	13.772 Stk.	14.989 Stk.

Quelle (11): Statistik Hessen Baugenehmigungen in Hessen im Jahr 2024, 16.04.2025 S.2; Quelle (13): Statistik Hessen Preisindex für Bauwerke, 02.2025 S.6, 10,11; *Anpassung Werte 2023 auf aktuelle Berechnung von Statistik Hessen mit Basisjahr 2021

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Hessen sind im Jahr 2024 – gemessen an den Preisindizes für Bauwerke – durchschnittlich um 2,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Wie das Hessische Statistische Landesamt mitteilt, schwächte sich der Preisanstieg damit weiter ab. Im Jahr 2023 hatten sich die Baupreise für Wohngebäude gegenüber 2022 noch um 8,7 % erhöht. (5) Für 2025 wird eine Zuwachsrate bei den Preisen für Bauleistungen um 1%, für 2026 um 0,8%, , womit sich der Baupreisaufrtrieb normalisiert und die freien Kapazitäten bei den Bauunternehmen reduziert. (19)

Quelle (5): Statistik Hessen, Pressemitteilung vom 10.01.2025 - Baupreise

Quelle (19): www.bbsr.bund.de/baupreisprognose vom 18.02.2025

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude geht im Jahr 2024 erneut zurück. Laut dem Hessischen Statistischen Landesamt ist das der niedrigste Stand seit 2010. Wesentliche Ursache für den Rückgang der Bauvorhaben werden in gestiegenen Zinsen für Baukredite, Lohnkostensteigerungen sowie die konjunkturelle Lage gesehen. (11) Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251.900 Wohnungen (294.000 Wohnungen) gebaut, das waren 42.500 Wohnungen weniger als 2023. Die Anzahl der Baufertigstellungen in neu errichteten Wohnungen betrug im Jahr 2024 mit 215.900 (VJ: 257.300). Davon entfielen 135.300 Wohnungen (VJ: 156.300 Wohnungen) auf Wohngebäude mit drei oder mehr Einheiten. (12)

Quelle (12): Destatis Pressemitteilung Nr. 183 vom 23.05.2025

Für das originäre Handlungsfeld der **kwb**, den geförderten Wohnungsbau, wurden in Hessen im Jahr 2024 Fördermittel in Höhe von 786,3 Mio. Euro bereitgestellt und fast doppelt so viele Wohnungen bzw. Wohnplätze zur Förderung angemeldet wie im Vorjahr. Mit der Förderung sind finanzielle Anreize in Form von zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen, an die Dauer der Mietbindung geknüpfte Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen oder die Mittelaufstockung für den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen verbunden. Dadurch überstieg der Mittelbedarf die verfügbaren Fördermittel um rund 400 Mio. Euro. Aus diesem Grund war erstmals eine umfangreiche Priorisierung der Maßnahmen im Mietwohnungsbau erforderlich geworden, sodass nicht alle vorliegenden Anmeldungen für eine Förderung im Programmjahr 2024 berücksichtigt werden konnten. (26)

Für energetische Modernisierungen oder Einzelmaßnahmen von/an Mietobjekten gibt es über die KfW Bank bzw. BAFA zusätzliche Fördermittel. Die Förderungen des Landes Hessen, z.B. bei der sozialen Wohnraumförderung, können mit den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) kombiniert werden. Damit will die Landesregierung der Wohnungsknappheit entgegenwirken und zum Erreichen der avisierten Klimaziele beitragen. Trotz dieser Förderkulisse werden steigende Baupreise den Neubau von Sozialwohnungen erschweren. Um eine bezahlbare Miete zu erreichen, wäre eine deutlich über der vorgesehenen Mindestbeteiligung von 10.000 EUR/Wohneinheit (WE) liegende Beteiligung der Kommunen unerlässlich. Langwierige Antrags- und Genehmigungsprozesse für Neubau- und Modernisierungsvorhaben erschweren die Situation zusätzlich. Die im November 2024 von Minister Mansoori vorgestellten „Eckpunkte des Baupaketes“ sollen dort ansetzen, das Bauen unbürokratischer machen und Abläufe beschleunigen.

Fragestellungen wie die Anbindungen ans Autobahn-, öffentliche Schienen- und Busnetz sowie die Anbindung ans Funk- oder Glasfasernetz beeinflussen Wohnungssuchende in Ihrer Entscheidungsfindung maßgeblich. Besonders der Anteil des Internets an Wertschöpfung wächst und hat damit großen Einfluss auf die Arbeits- und Privatwelt. Im Kreisgebiet gibt es 53.000 Adresspunkte mit 90.000 Haushalten bzw. gewerblichen Standorten und institutionellen Anschlüssen. Rund 65% (knapp 35.000) aller Adressen sind mit gigabitfähigen Kabel- (57 %) oder Glasfaseranschlüssen (8 %) versorgt (3). Die Mobilfunkversorgung im Rheingau-Taunus-Kreis soll ebenfalls weiter ausgebaut werden. In den kommenden drei Jahren sollen nach Angabe eines großen Telefonanbieters Funkmasten Erweiterungen mit LTE oder 5G umgesetzt werden. Durch den Ausbau steigt die Mobilfunk-Abdeckung im Landkreis in der Fläche und es steht insgesamt auch mehr Bandbreite zur Verfügung. (14)

Steigende Mieten in den Großstädten und das Bedürfnis naturnah zu leben, halten die Nachfrage nach Wohnraum in den gut erschlossenen Randlagen hoch. Das gilt auch für den Rheingau-Taunus-Kreis, der von den Entwicklungen des Ballungsraumes Rhein-Main, insbesondere des städtischen Großraumes Mainz/Wiesbaden profitiert.

Quelle (3) <https://www.rheingau-taunus.de/informieren-beantragen/wirtschaft-regionalentwicklung/breitband-mobilfunk/>

Quelle (14) Presseportal Telekom vom 23.04.2025

Quelle (26) Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Pressemitteilung Sozialer Wohnungsbau 28.03.2025

3 Geschäftsentwicklung

3.1 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Das zurückliegende Geschäftsjahr war, wie das vorherige, geprägt von weiterhin anhaltenden schwierigen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft sowie von der bestehenden Notwendigkeit, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und in den Bestand zu investieren, um dem Ziel der Klimaneutralität näher zu kommen.

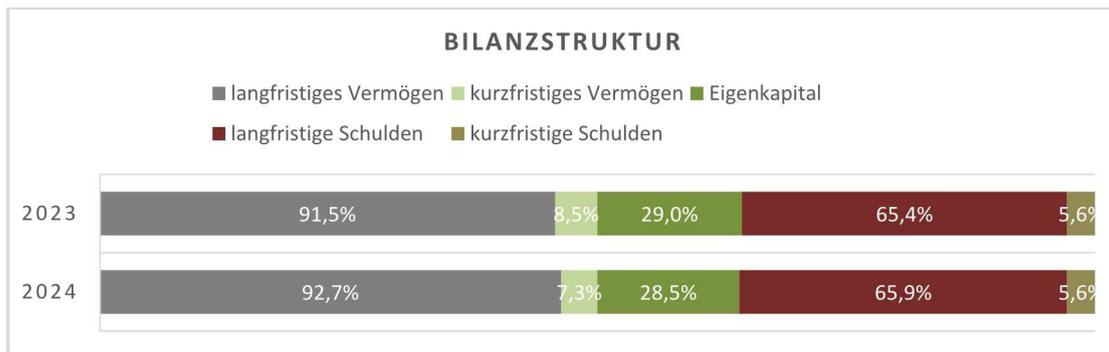
Der Geschäftsverlauf und damit das Jahresergebnis 2024 sind durch folgende Sondereffekte negativ beeinflusst. Im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen sind Kosten (-84,8 TEUR) für Überbrückungsheizungsanlagen entstanden, die nicht an die Mieter umgelegt werden können. Zudem führten Kostensteigerungen durch intensiviertere Instandhaltung und Wohnungsmodernisierungen (-260,3 TEUR) und investitionsbedingt höhere Abschreibungen (-126,5 TEUR) zu einer Überschreitung der Planwerte. Die Kosten für die Implementierung eines technischen ERP-System lagen anlässlich der Digitalisierung von Gebäude- und Wohnungsplänen ebenfalls über dem Planwert. Ferner konnten aufgrund von Verzögerungen bei der Umsetzung von energetischen Einzelmaßnahmen die zugesagten Fördergelder (-98,0 TEUR) im Geschäftsjahr nicht abgerufen werden, so dass die bereits im Jahr 2024 angefallenen Kosten nicht kompensiert wurden. Variable Zinsen auf die in Anspruch genommene Betriebsmittellinie sowie erhöhte Refinanzierungskosten (-36,6 TEUR) belasten zusätzlich das Jahresergebnis. Dadurch ergab sich im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag von - 97,7 TEUR (VJ: Jahresüberschuss + 1.390,6 TEUR; Plan + 715,0 TEUR).

Die Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen von 19.021,5 TEUR auf 20.672,1 TEUR im Jahr 2024. Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie stabile Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien bilden die operative Basis unseres Geschäfts. Indexbezogene Mieterhöhungen sowie die Wiedervermietung eines seit 2023 brandschadenbedingten Leerstandobjektes haben zu dem Anstieg beigetragen. Die Leerstandquote beträgt Ende 2024 unverändert zum Vorjahr 3,26 % (VJ: 3,26%).

Im Geschäftsjahr 2024 lag die Gesamtleistung für Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau bei 15.448,4 TEUR (VJ: 12.386,4 TEUR), wobei der höhere Anteil auf aktivierbare und wertsteigernde Maßnahmen entfiel. Vor allem der Neubau von 25 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau konnte weitgehend abgeschlossen werden. Im Februar 2025 wurden die ersten Wohnungen bezogen. Insgesamt hat die **kwb** rund 12,1 Mio. EUR in den Neubau und Wohnungsbestand investiert.

3.2 Finanzinformationen

Vermögenslage



Die Bilanzsumme ist um 5.563,4 TEUR gestiegen und beträgt zum 31. Dezember 2024 196.586,1 TEUR (VJ: 191.022,7 TEUR).

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Sachanlagevermögen um 7.571,3 TEUR erhöht. Investitionen in Neubauten in Höhe von 5.345,6 TEUR, Zugänge aus Modernisierungen mit 8.514,5 TEUR sowie in technische Anlagen und sonstiges Anlagevermögen 427,1 TEUR stehen Abschreibungen in Höhe von 4.918,0 TEUR, Anschaffungskostenminderungen durch Baukostenzuschüsse aus Förderdarlehen in Höhe von - 1.856,4 TEUR und Abgänge von 58 TEUR gegenüber. Damit steigt das Sachanlagevermögen auf 182.429,7 TEUR (VJ: 174.858,4 TEUR) und macht 92,8 % der Bilanzsumme aus.

Neben klassischen Vollmodernisierungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig energetische Maßnahmen in Form der seriellen Modernisierung umgesetzt. Hierfür wurden drei Wohnobjekte mit insgesamt 24 Wohneinheiten mit vorgefertigten Fassaden- und Technischelementen ausgestattet. Die Investition betrug rund 3,9 Mio. EUR. Bei zwei weiteren Objekten mit 12 Wohneinheiten wurden Arbeiten begonnen. Schließlich wurde der Wiederaufbau des im Jahr 2023 durch Brandstiftung beschädigten Objektes beendet. Die Gesamtinvestitionen in das Objekt betragen 2,2 Mio. EUR.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten verringerte sich der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten infolge der Zwischenfinanzierung von Investitionen um 1.351,7 TEUR auf 5.456,8 TEUR (VJ: 6.808,5 TEUR). Die Vorräte aus nicht abgerechneten Leistungen von Betriebs- und Nebenkosten liegen mit 6.577,1 TEUR unter dem Vorjahresniveau (VJ: 6.742,5 TEUR).

Auf der Passivseite resultiert der Anstieg überwiegend aus dem Aufbau von Finanzverbindlichkeiten um 4.669,0 TEUR auf 129.660,1 TEUR (VJ: 124.991,0 TEUR), die für die Finanzierung der Investitionen in das langfristige Anlagevermögen verwendet werden. Die Verbindlichkeiten aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter erhöhten sich auf 7.409,8 TEUR (VJ: 6.832,2 TEUR).

Ein Gesellschafter hat seinen Kapitalanteil aufgestockt und somit das gezeichnete Kapital um 678 TEUR auf 26.426,9 TEUR erhöht.

Finanzlage

Unser Finanzmanagement kümmert sich um die Gesamtheit der finanziellen Ressourcen. Es steuert die Einnahmen und Ausgaben, um die Zahlungsfähigkeit der **kwb** jederzeit sicherzustellen und eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen. Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen dessen eine hohe Priorität. Die Stetigkeit unseres Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erlaubt uns eine detaillierte Prognose, an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf ausrichten können. Den Finanzierungsbedarf decken wir klassisch über Bank- und Förderdarlehen ab.

Neben den flüssigen Mitteln stehen der **kwb** als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von rund 3.716 TEUR zur Verfügung, wovon zum Bilanzstichtag 1.000 TEUR in Anspruch genommen wurden.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2024 ist von der Eigenkapitalerhöhung sowie dem negativen Jahresergebnis in Höhe von - 97,7 TEUR geprägt. Das Eigenkapital beträgt 56.025,6 TEUR (VJ: 55.445,3 TEUR). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 28,5 % (VJ: 29,0 %).

Entwicklung des Cashflows

in TEUR	2024	2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.379,2	5.444,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 13.216,3	- 9.329,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.485,4	638,3
Veränderung des Finanzmittelfonds	- 1.351,7	- 3.246,9
Finanzmittelfond zum 01.01.	6.808,5	10.055,4
Finanzmittelfond zum 31.12.	5.456,8	6.808,5

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöht sich um 935,0 TEUR. Aus dem erwirtschafteten operativen Cashflow konnten die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von 5.620,8 TEUR (VJ: 5.442,4 TEUR) bedient werden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2024 auf – 13.216,3 TEUR (VJ: - 9.329,4 TEUR). Hier schlagen sich die Investitionen in Neubauten sowie die baulichen Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung und Dekarbonisierung unseres Bestands nieder.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neue Darlehen in Höhe von 9.551,7 TEUR valutiert. Ferner waren Mittelzuflüsse aus Zuschüssen der öffentlichen Hand in Höhe von 1.914,5 TEUR zu verbuchen, von denen 1.856,4 TEUR die aktivierungsfähigen Baukosten minderten. Insgesamt ergab sich somit ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

Wir schließen unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig, über meist 10 – 30 Jahre ab. Unsere durchschnittliche Restlaufzeit beträgt zum Jahresende 24,1 Jahre (VJ: 25,0 Jahre). Aufgrund der unterjährigen Neufinanzierungen hat sich zum Stichtag der Anteil der langfristigen Finanzschulden (> 5 Jahre) auf 65% (VJ: 61%) erhöht.

Der Verschuldungsgrad ((Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben) / Sachanlagevermögen) betrug zum Stichtag 69,4 % (VJ: 69,2 %).

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

Ertragslage

Die **kwb** hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von - 97,7 TEUR (VJ: + 1.390,6 TEUR) abgeschlossen und damit den Planwert von 715 TEUR deutlich unterschritten.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben mit 20.672,1 TEUR (VJ: 19.021,5 TEUR) den Plan von 20.467,7 TEUR um 204,4 TEUR und das Vorjahr um 1.650,6 TEUR überschritten. Ausschlaggebend für die Entwicklung sind insbesondere die höheren Erträge aus der Betriebskostenabrechnung (1.407,5 TEUR) sowie die Mieterhöhungen bei Indexmieten bzw. bei abgeschlossenen Modernisierungen (127,4 TEUR). Der Immobilienverkauf des Vorjahres sowie der Leerzug von Abrissobjekten wirken mit - 74,4 TEUR entgegen.

Preisreduzierungen im Energiebereich, insbesondere bei Gas und Holzpellets, sowie der Wegfall der Breitbandkabelumlage führten zunächst zu einer Reduzierung der Betriebs- und Nebenkosten. Allgemeine Preissteigerungen im übrigen Bereich, u.a. beim Betriebsstrom für Heizungsanlagen kompensierten einen Teil der Einspareffekte, so dass die Betriebskosten weiterhin auf hohem Niveau sind. Aufgrund des verminderten Bestands an noch nicht abgerechneten unfertigen Leistungen ergibt sich eine Bestandsminderung von - 165,5 TEUR (VJ-Bestandserhöhung: 1.389,2 TEUR; Plan 48,8 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 424,9 TEUR (VJ: 657,2 TEUR; Plan 573,4 TEUR) unterschreiten das Vorjahr und den Planwert deutlich. Angesichts Verzögerungen bei der Umsetzung von energetischen Einzelmaßnahmen konnten zugesagte Fördergelder in Höhe von rund 95,9 TEUR nicht abgerufen werden, was das Ergebnis negativ beeinflusste. Ferner wurden für 2024 eingeplante Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen erst für das Jahr 2025 bewilligt. Aus der Auflösung von Rückstellungen ergaben sich Erträge von 143,7 TEUR.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind um 432,2 TEUR auf 10.463,6 TEUR gestiegen, davon entfallen 3.066,8 TEUR (VJ: 2.564,5 TEUR; Plan: 2.806,5 TEUR) auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie 7.363,1 TEUR (VJ: 7.387,8 TEUR; Plan 7.194,7 TEUR) auf Betriebs- und Nebenkosten. Durch einmalig gestiegene nicht umlagefähige Betriebskosten sowie infolge der Wiedererhöhung der Umsatzsteuer von 7% auf 19% für Erdgas werden Kostensenkungen durch Wegfall der Kosten für Breitbandkabelgebühr oder Gasgrundpreisreduzierungen teilweise kompensiert. Im Berichtsjahr wurden 17 Wohnungen mit rund 1.185 m² modernisiert, dafür sind Kosten in Höhe von 557,7 TEUR (Plan: 9 Wohnungen; 425 TEUR) angefallen.

Infolge der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten Jahre steigt die Abschreibung auf Sachanlagen im Jahr 2024 weiter an. Mit 4.918,0 TEUR (VJ: 4.730,8 TEUR; Plan 4.791,5 TEUR) wurden das Vorjahr und der Planwert überschritten.

Der Zinsaufwand beläuft sich auf 1.793,9 TEUR (VJ: 1.623,9 TEUR; Plan 1.757,3 TEUR) und liegt damit nur geringfügig über dem Planwert. Die Inanspruchnahme der variabel verzinslichen Betriebsmittellinie hat zur Überschreitung des Planwerts geführt. Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1,38 % (VJ: 1,30%). Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung liegt mit 1,27 % (VJ: 1,20 %) auf einem stabilen Niveau.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Unsere finanziellen Leistungsindikatoren sind Umsatzerlöse, Jahresüberschuss, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Zinsaufwand.

4 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

In der am 24.04.2025 veröffentlichten Frühjahrsprojektion senkt die Bundesregierung ihren Konjunkturausblick erneut. Für dieses Jahr wird kein Wirtschaftswachstum erwartet. Auf zwei Jahre der Rezession würde damit eine Stagnation folgen. Anfang des Jahres hatte die Regierung noch mit einem Miniwachstum von 0,3 % gerechnet. Auch für 2026 verschlechtert sich die Erwartung geringfügig auf 1,0 % Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Am Jahresanfang wurde für 2026 noch von 1,1 % ausgegangen. Weltweit hat sich die wirtschaftliche Unsicherheit durch die angekündigten und zum Teil wieder ausgesetzten Zölle der Vereinigten Staaten stark erhöht. In der Folge kam es zu Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten und einer Eintrübung der globalen Wachstumsaussichten. Besonders betroffen von der US-Handelspolitik ist die handelsoffene deutsche Wirtschaft, die ohnehin schon an einer schwachen Auslandsnachfrage und einer verringerten Wettbewerbsfähigkeit leidet. (20)

Es ist zu erwarten, dass die privaten Investoren aufgrund ungünstiger Finanzierungsbedingungen verhalten bleiben. Der private Konsum wird sich durch das gestiegene Realeinkommen innerhalb des Jahres erholen. Am Arbeitsmarkt fällt angesichts des weiterhin eingetrübten Konjunkturausblicks die Frühjahrsbelebung schwach aus. Die Beschäftigung dürfte in diesem Jahr erst einmal zurückgehen. Auch die Arbeitslosigkeit dürfte ansteigen. Im Zuge der wirtschaftlichen Erholung kommt es dann im nächsten Jahr wieder zu mehr Beschäftigung und weniger Arbeitslosen. (20)

Entscheidend für die Wirtschaftsentwicklung wird sein, ob es der Bundesregierung gelingt, die strukturellen Schwächen infolge des demografischen Wandels und des damit einhergehenden Fachkräftemangels, des Investitionsstaus vor allem im Verkehrs- und Infrastrukturbereich und bei der digitalen Vernetzung sowie unserer sinkenden Wettbewerbsfähigkeit entschieden anzugehen.

Quelle (20) www.bmwk.de/24.04.2025 – Pressemitteilung vom 25.04.2025 - Wirtschaftliche Entwicklung

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. Gerät die Umsetzung ins Stocken hat das in der Regel erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Neubaurückgänge, geringere Modernisierungsleistungen, wachsende Zahlen an Wohnungssuchenden wären die Folgen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt in den nächsten Jahren hoch bzw. wird weiter wachsen, da sich nachweislich die Schere zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot weiter öffnet. Zentraler Wachstumstreiber ist unter anderem das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung. Aus heutiger Sicht ist absehbar, dass der grundsätzliche Wohnraumbedarf weder kurz- noch mittelfristig vollständig durch den allgemeinen Neubau abgedeckt werden kann. Daraus ergeben sich für uns unmittelbar Chancen für das Vermietungsgeschäft.

Die Wohnraumnachfrage wird zudem stark beeinflusst durch die regionale Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung. Die gestiegenen Lebenshaltungskosten und verbesserte technische Möglichkeiten zur Arbeit im Homeoffice bewirken Ausweichbewegungen von tendenziell teuren Stadtlagen hin zu Randlagen und ländlicheren Gebieten. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der **kwb** auf eine Region kann zu einer Abhängigkeit von der regionalen Marktentwicklung führen, bietet aber auch die Chance diese aktiv mitzugestalten.

Vermietungsrisiko

Bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen oder des Leerstands von Flächen. Ein erheblicher oder dauerhafter Leerstand, der Ausfall oder die Reduzierung von Mieteinnahmen sowie nicht oder nur in Teilen umsetzbare Mieterhöhungen können zu Einnahmefällen führen oder zusätzliche Kosten verursachen, die nicht auf Mieter umgelegt werden können.

Eine hohe Leerstandsquote kann auf ein Überangebot an Immobilien oder auf unterlassene Investitionen hindeuten und zu einem Preisverfall bei Immobilien führen. Das Risiko einer wachsenden Leerstandsquote ist derzeit nicht gegeben. Vielmehr gibt es eine hohe Nachfrage für ein begrenztes Angebot. Insbesondere die Mieten in Ballungsgebieten treiben die Wohnungssuchenden vielerorts in ballungsraumnahe Randgebiete.

Die **kwb** geht derzeit davon aus, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in unserem Bestandsgebiet auch in den kommenden Jahren hoch sein wird. Gleichzeitig entsteht deutlich zu wenig zusätzlicher Wohnraum im Niedrigpreissegment. Bezogen auf die Mieten und Leerstände in unserem Bestand gehen wir deshalb von einer Fortsetzung des positiven Trends der letzten Jahre aus. Die beiden operativen Kennzahlen, die monatlich ermittelt und berichtet werden, sind die Entwicklung des Leerstands und die Anzahl der Ein- und Auszüge.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung bestanden aufgrund der Mieterstruktur keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ertragslage der **kwb**.

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner, im Wesentlichen die Mieter der **kwb**, ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies zu erhöhten Forderungsausfällen führen kann. Zur Minimierung dieses Risikos wird eine standardisierte Bonitätsprüfung bei Neuvermietungen vorgenommen. Bei laufenden Mietverträgen werden durch aktives Forderungsmanagement problembehaftete Mietverhältnisse identifiziert und angemessene Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden. Wir betrachten es in seiner Gesamtheit als gering. Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2024 zu Abschreibungen auf Mietforderungen von 96,1 TEUR (VJ: 57,6 TEUR), das sind 0,65% (VJ: 0,40%) der Nettokaltmieten. Aus dem Betriebskostenabrechnungszyklus 2023/2024 ergaben sich erwartungsgemäß höhere Nachforderungen. Mit Mietern die Nachforderungen nicht sofort begleichen konnten, wurden Ratenzahlungsvereinbarungen in Höhe von insgesamt 72,6 TEUR geschlossen. Diese wurden konsequent bedient, so dass sich kein Abwertungsbedarf auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen ergab. Im Rahmen unseres monatlichen Berichtswesens überwachen wir die Entwicklung der offenen Forderungen sowie der Forderungsausfälle.

Bewirtschaftungsrisiko - Instandhaltung

Bedingt durch Qualität, Konstruktion und Alter der bewirtschafteten Gebäude können technische Risiken auftreten, die bei bestimmten Baujahresgruppen bzw. baulichen Typen auch vermehrt in Erscheinung treten können. Die Folge ist ein erhöhter Instandhaltungsaufwand, um die weitere Nutzbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Insbesondere die Wohnungsbestände der 50er, 60er und 70er Jahre erfordern sehr hohe Bestandsinvestitionen. Im Hinblick auf die Umsetzung künftiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass unerwartete Kosten z.B. im Zusammenhang mit der Gefahrstoffverordnung anfallen oder es zu Verzögerungen bei der Genehmigung bzw. Durchführung einer Maßnahme kommt. Dies kann zu Verschiebungen im Vermietungszeitpunkt und somit im Zufluss der Mieteinnahmen führen.

Das Bundeskabinett hat am 13. November 2024 die Änderung der Gefahrstoffverordnung verabschiedet, welche mit Veränderungen beim Risikokonzept für krebserzeugende Gefahrstoffe und mit ergänzten Pflichten für Tätigkeiten mit Asbest einhergeht. Der ursprünglich geplante Generalverdacht auf Asbest für alle vor 1993 fertiggestellten Gebäude sowie die Einführung von grundsätzlichen Erkundungspflichten für Gebäudeeigentümer sind nicht beschlossen worden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Risiko durch die verabschiedete Gesetzesänderung deutlich gemindert wurde. Die Änderung der Gefahrstoffverordnung hat einen möglichen Einfluss auf die Instandhaltungs- und Modernisierungsprozesse bzw. -projekte der **kwb** (u. a. Kleinreparaturen, Leerwohnungssanierung, Großinstandsetzung, Modernisierung).

Zur Risikominimierung der technischen Bewirtschaftung setzt die **kwb** auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, insbesondere durch die Vereinbarung von Rahmenverträgen mit vor Ort sitzenden Handwerkern. Die Einhaltung von Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets und Auslastung der Mitarbeiter im Regiebetrieb werden monatlich ermittelt, berichtet und überprüft.

Bewirtschaftungsrisiko - Modernisierung

Die Dekarbonisierung und Modernisierung von Gebäuden sind mit hohen Investitionen und häufig langen Laufzeiten verbunden. Hier kommt uns zugute, dass die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestands bereits seit vielen Jahren Bestandteil unserer Investitionsstrategie ist. Um die Kosten möglichst gering zu halten, nutzen wir Innovationen und intelligente Technologien. Diese Strategie verfolgen wir wenn möglich mit der seriellen Sanierung, einem industrialisierten System, das alle Schritte im Sanierungsprozess bündelt und standardisiert. Investitionen in Wärmepumpen-Technologie und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls Teil unserer Klimastrategie.

Die Investitionsentscheidungen in Bestandsimmobilien werden in den kommenden Jahren erhebliche Auswirkungen auf die finanzielle Situation der **kwb** haben. Trotz der initiierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und bestehender KfW-Darlehen bleibt die Finanzierbarkeit der nötigen Maßnahmen das beherrschende Thema. Hier bewegt sich die **kwb** immer in einem Spannungsverhältnis zwischen energieeffizienten Lösungen, steigenden Kosten und moderaten Mieten. Insbesondere Mietanpassungen nach Modernisierungen werden mitunter auch in der Öffentlichkeit infrage gestellt, durch den Gesetzgeber begrenzt und/oder können bei Mietern auf Widerstand treffen. Um die Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich zu erreichen, müssen deshalb die öffentlichen Fördermaßnahmen ausgeweitet und bürokratische Hemmnisse abgebaut werden. Den Umbau des Wohnungsaltbestandes wird die **kwb** nicht ohne weitere wesentliche Unterstützung ihrer Gesellschafter bewältigen können.

Finanzrisiko

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarkt- oder Förderdarlehenszinsen kann Risiken für das Wachstum der **kwb** mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden müssen. Zudem kann eine steigende Zinslast zu höheren Mittelabflüssen führen, die wiederum die Liquidität der **kwb** beeinträchtigen würden, sowie die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen negativ beeinflussen.

Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und frühzeitiger Refinanzierungen, sofern sinnvoll, versucht die **kwb** das Zinsrisiko bei Prolongationen zu mindern. Für Neubauprojekte 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.

IT-Risiko

Die Steuerung und Überwachung unserer relevanten IT-Systeme erfolgen auf zentraler Ebene unter Einbindung eines externen fachspezifischen Dienstleisters. Neben der physischen Infrastruktur ist die Systemlandschaft von besonderer Bedeutung. Beide sind weitreichend mit geeigneten Mechanismen gegen Ausfälle gesichert, um stets die Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten. Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden auch die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt.

Die Geschäftsführung schätzt das Risiko aus IT-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage als niedrig ein.

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. So wurde im Jahr 2024 die Einführung eines technischen ERP-Systems auf den Weg gebracht, in dem die technischen Abläufe rund um die Liegenschaft betrachtet werden. Dazu gehören neben der Überwachung von Wartungsintervallen, auch die Benennung von Instandhaltungsbedarf bei bautechnischen Bestandteilen, die Prognose anfallender Kosten sowie die digitale Verwaltung der Gebäude-, Wohnungs- und Liegenschaftspläne.

Ferner haben wir in einem ersten Testgebiet bei 45 Objekten Sensoren am Heizungsnetz installiert. Durch das Monitoring gelingt es die Heizungsanlagen effizienter zu steuern und Störungen frühzeitig zu identifizieren. Aufgrund der positiven Erfahrung im Testgebiet wird der Einbau im Jahr 2025 auf den gesamten Liegenschaftsbestand ausgeweitet. Wir erwarten neben Energiekosteneinsparungen zwischen 10 – 15 % pro Wohnung, Verbesserungen in der Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern bei der Wartung und Instandhaltung der Heizungsanlagen.

5 Prognosebericht / Ausblick 2025

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025 basiert auf der für die **kwb** ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die sowohl die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen sehen wir uns auch für 2025 gut aufgestellt. So erwarten wir für das laufende Jahr eine weitgehend stabile Geschäftsentwicklung, wobei wir davon ausgehen, dass sich die Preissteigerungen auf den Bau-, Rohstoff- und Energiemärkten weiterhin moderat auf unser Geschäft im Ganzen und auf die Nebenkosten im Speziellen auswirken werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 plant die **kwb** eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit auf 20.925,9 TEUR und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 430,5 TEUR ein. In der Planung für 2025 wurde die Aufnahme von 25 Neubauwohnungen in die Vermietung sowie ein sonst konstantes Vermietungsgeschäft berücksichtigt. Den Erlösen stehen Aufwendungen zur Durchführung des operativen Geschäfts und der Finanzierung gegenüber.

Für die laufende Instandhaltung (Fremdkosten u. Eigenleistungen) plant die **kwb** 1.978,0 TEUR ein. Neben dem Neubau und der Nachverdichtung ist auch die Belegung von Leerständen und Wiedernutzbarmachung essentiell. Deshalb haben wir für das Jahr 2025 Modernisierungskosten in Höhe von 910,0 TEUR geplant. Unter anderem werden davon für die Modernisierung von 12 Wohnungen mit rund 681 m² 535 TEUR bereitgestellt.

Unsere bis ins Jahr 2030 reichende Investitionsplanung berücksichtigt den Neubau von 48 Wohneinheiten. Dafür sind Baukosten von rund von 24,6 Mio. EUR sowie der Ankauf eines Grundstücks eingeplant. Für serielle oder ganzheitliche Modernisierungen berücksichtigt die Planung rund 37,9 Mio. EUR. Im Jahr 2025 werden wir die serielle Modernisierung an zwei Objekten mit 12 Wohneinheiten und einer Investition von rund 3,4 Mio. EUR zum Abschluss bringen. Ein bisher langfristiger struktureller Leerstand wird dadurch wieder in die Vermietung gehen können. Die Konkurrenzfähigkeit der **kwb** und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gefestigt. Die geplanten Maßnahmen sollen durch Kapitalmarkt- und Förderdarlehen, Förderzuschüsse aus BEG sowie durch portfoliobereinigende Verkäufe gegenfinanziert werden. Für eine optimierte Planung wird das 5-Jahres-Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert bzw. erweitert.

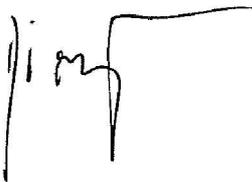
Für das Jahr 2025 erwartet die **kwb** Fremdkapitalkosten in Höhe von 1.774,1 TEUR. Durch fortlaufende Tilgung sinkt der Zinsanteil bei Bestandsdarlehen und kompensiert damit die höheren Zinsen bei der Darlehensneuaufnahme bzw. Darlehensprolongation. Obwohl die EZB hat Anfang März 2025 den Leitzins auf nunmehr 2,0 % gesenkt, ist ein Anstieg des durchschnittlichen Zinsniveaus bei der **kwb** zu erwarten.

Langfristig bleiben die Investitionen zur energetischen Ertüchtigung und Dekarbonisierung unseres Bestandes eine zentrale Herausforderung, die stark von der weiteren Entwicklung makroökonomischer Faktoren wie Baukosten, Zinsen und Inflation sowie von der Verfügbarkeit von Handwerker- und Materialressourcen abhängt. Eine zuverlässige, langfristig ausgerichtete staatliche Förderpolitik wird entscheidend sein, um das Spannungsfeld zwischen Ökologie, Ökonomie und sozialen Belangen erfolgreich zu gestalten.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2025 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 11.06.2025

kwb Rheingau-Taunus GmbH



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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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, 12. Juni 2025

WBS PartGmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Labudda
Wirtschaftsprüfer