



2021

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus



kwb
2021

209
neue Wohnungen in
den letzten 5 Jahren
→ S. 29

Modernisierung:
Beispiel
Aarbergen-
Kettenbach
→ S. 16

6,34 € /m²
Durchschnittsmiete
→ S. 50

kwb-Team
→ S. 39

Inhaltsverzeichnis

EDITORIAL	4-7
OPERATIVES GESCHÄFT	8
Rahmenbedingungen	8-10
Neubau	11-14
Modernisierung	15-17
Instandhaltung	18-19
Mieter:innen	20-21
Mitarbeiter:innen	22-23
Interessenvertretung	24-25
AUSBLICK	26-27
ESG-KENNZAHLEN	
Environment / Umwelt	28-37
Social / Soziales	38-43
Governance / Unternehmensführung	44-53
ANHANG	
Abkürzungsverzeichnis	54
Quellennachweise	55
Impressum	56

ESG ist unsere DNA



Mit diesem Bericht haben wir uns entschieden auf eine neue Art mit Ihnen, unseren Gesellschaftern, Mietern, Mitarbeitern, eigentlich mit allen Bürgern des Rheingau-Taunus-Kreises und der großen wohnungswirtschaftlichen Familie in Kontakt zu kommen.

Der Bericht soll Sie in die Lage versetzen, sich ein Bild der aktuellen Situation und künftigen Ausrichtung Ihres Unternehmens, der *kwb*, machen zu können. Wir wollen Ihnen, über die übliche Darstellung des „jährlichen Zahlenfriedhofs“ hinaus, einen lebendigen Bericht unserer Arbeit bieten.

Der erkennbare Trend zu Nachhaltigkeitsberichten, der sich nach unserer festen Überzeugung in absehbarer Zukunft zu einer Berichtspflicht entwickeln wird, bietet uns dafür eine willkommene Möglichkeit. Dabei greift der Begriff Nachhaltigkeit aber zu kurz. Deshalb bemühen wir in diesem Fall einen der allgegenwärtigen Anglizismen, der aber die Sache auf den Punkt bringt:

ESG als Environment / Umwelt – Social / Soziales - Governance / Führung.

Wir haben uns deshalb für die Bezeichnung ESG statt Nachhaltigkeitsbericht entschieden.

Die *kwb* wurde am 28. Januar 1949 als Instrument der allgemeinen Daseinsvorsorge zur Schaffung von Wohnraum gegründet. In einer Zeit, als der Bombenkrieg 4,8 Mio. von insgesamt 18,8 Mio. Wohnungen des Deutschen Reiches zerstörte und damit 13 Mio. Menschen obdachlos zurückgelassen hatte. Hinzu kamen rund 12 Mio. Vertriebene aus den deutschen Ostgebieten. Das war die Aufgabe, zu deren Bewältigung es keinen Plan B gab. Es galt, alle Kräfte zu bündeln und mit dem Wenigen was man hatte, die Situation zu verbessern. Heute stellt sich uns eine neue herausfordernde Aufgabe: der notwendige gesellschaftliche Umbau zum Erreichen des 1,5°C Zieles. Also zur Begrenzung des Anstieges der Erderwärmung auf maximal 1,5°C zum vorindustriellen Zeitalter. Im Vergleich zu 1949 eine deutlich weniger anspruchsvolle Aufgabe.



In der Situation 1949 war das sprichwörtliche Dach über dem Kopf nicht vorhanden. Heute müssten wir mal auf den Inlandsflug verzichten. Die *kwb* hat ihren Anteil zum Wiederaufbau und zur Wohnraumversorgung nach dem Krieg beigetragen. Heute würde man sagen, sie hat als Bauträgermaßnahme Eigenheime in serieller Bauweise Kriegsflüchtlingen und Obdachlosen zur Verfügung gestellt.

Seit Jahrzehnten ist die energetische Bauweise, sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung unserer Wohnungsbestände, zentrales Thema im Unternehmen. Im Baugebiet Hähnchen in Geisenheim/Marienthal haben wir 1998 gemeinsam mit einem Pionier der Passivbauweise, Folkmer Rasch, Niedrigenergiehäuser als geförderten Wohnraum in modularer Bauweise errichtet.

1999 haben wir in Idstein den ersten belegungsgebundenen Geschoßwohnungsbau Hessens in Holzbauweise mit der Firma Alho realisiert. 2006 haben wir bei einer energetischen Sanierung die erste kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung verbaut. Also vor 15 Jahren. Dies alles zu einer Zeit, als das in der Wohnungswirtschaft noch als exotische Idee einer spinnerten Minderheit angesehen wurde.

Bei all unseren Maßnahmen war uns bewusst, dass jedes Neubauforhaben, jede Sanierung die Chance bietet, positiv auf die Umgebung zu wirken. Eine hohe Architekturqualität war uns deshalb immer wichtig. Dass dies im einen oder anderen Fall gut gelungen ist belegen die zahlreichen Zulassungen unserer Vorhaben zu den „Tagen der Architektur“ der Architektenkammern.

Vor Neubau und energetischer Modernisierung bleibt die Betreuung der Mietverhältnisse die Kernaufgabe der *kwb*. Die zunehmende Verschiebung des Fokus in der Wohnungsbauförderung weg von der Förderung „Breiter Schichten der Bevölkerung“ hin zur „Versorgung von Personengruppen, die sich am Markt nicht alleine mit Wohnraum versorgen können“, führt zu immer angespannteren Situationen in den Hausgemeinschaften. Die Werteveränderung der Gesellschaft verbunden mit sozialer Vereinsamung und Anonymisierung haben Probleme bei der Betreuung unserer Mietverhältnisse weiter verstärkt. Hier bedarf es eines sozialen Managements. Wir versuchen dies durch Vernetzung mit Trägern der Sozialhilfe im Rheingau-Taunus-Kreis, wie dem Diakonischen Werk, der Lebenshilfe oder der Caritas zu gewährleisten.



So haben wir unter dem Stichwort: „Betreutes Wohnen für Senioren“ bereits 1998 eine Kooperationsvereinbarung mit dem Diakonischen Werk Rheingau-Taunus geschlossen, um mit der Hilfe von Sozialarbeiter:innen und haushaltsnahen Handwerksleistungen die Senior:innen in unseren Beständen in Idstein und Waldems zu unterstützen.

Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen des Rheingau-Taunus-Kreises und all seiner Kommunen. Darauf sind wir stolz und sehen dies als Anreiz und Herausforderung jedem Gesellschafter in seiner individuellen Bedürfnislage gerecht zu werden. Wir kommunizieren alle Gremienbeschlüsse transparent in den gesamten Gesellschafterkreis. Wir helfen mit unserer Expertise auch gerne Gesellschaftern bei Problemen im hochbaulichen und städtebaulichen Bereich. Dies kann bis zur Übernahme von kommunalen Bauaufgaben oder dem Betrieb eines Kindergartens führen.

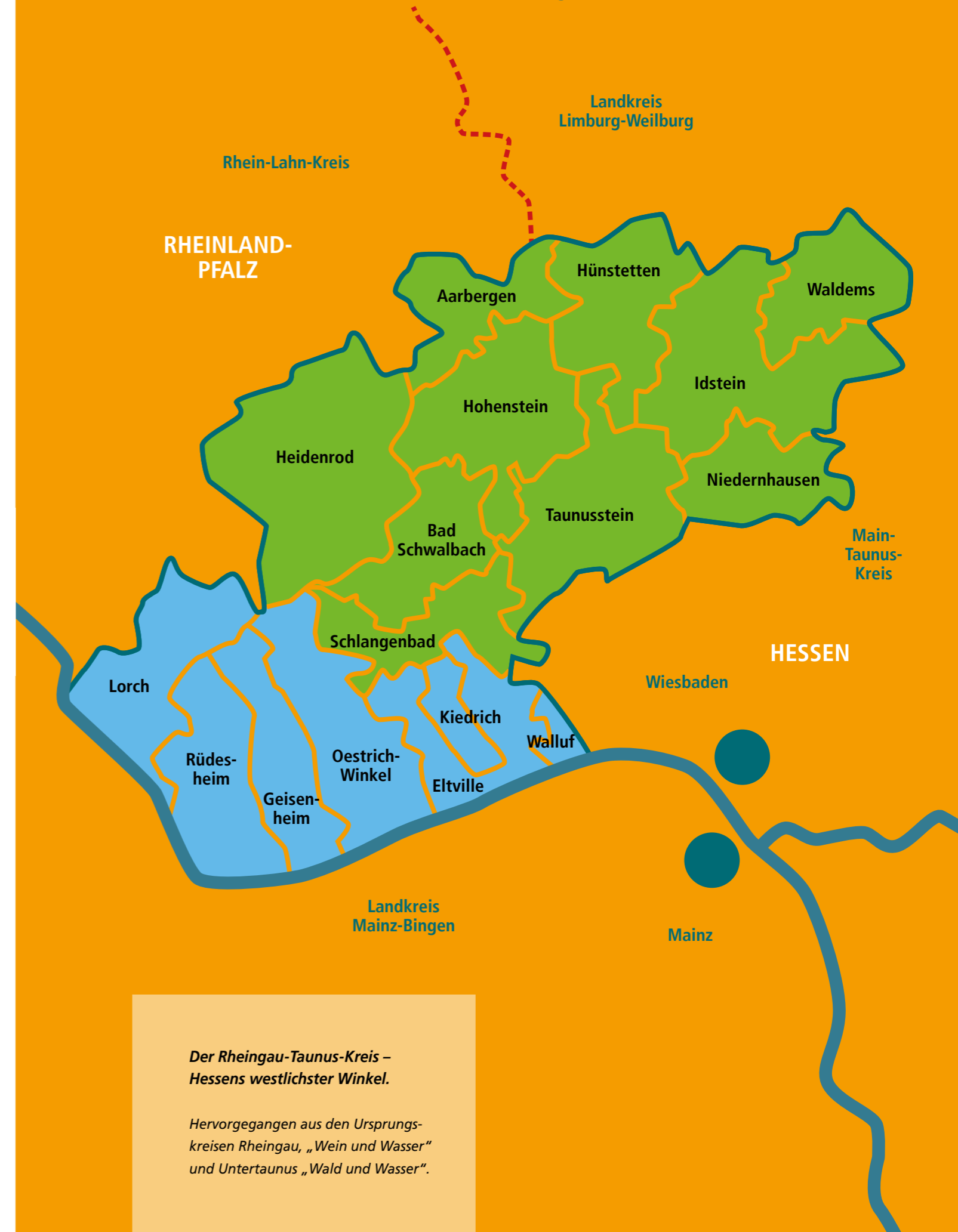
Bei einer objektiven Bewertung unserer Aktivitäten ist eine Skalierung unter Berücksichtigung unserer Unternehmensgröße notwendig. Mit 2.559 Wohnungen zeigt sich die **kwb**, zum Beispiel im Vergleich zu einer Nassauischen Heimstätte mit ca. 59.000 Wohnungen oder einer GWW in Wiesbaden mit ca. 13.000 Wohnungen, als ein eher kleiner Akteur auf dem Wohnungsmarkt. In diesem Rahmen nutzen wir aber all unsere Möglichkeiten für eine Performance auf hohem Niveau zur Unterstützung unserer Gesellschafter und zur Entwicklung des Rheingau-Taunus-Kreises, unserer Heimat.

Die geschilderten Meilensteine und innovativen Herangehensweisen belegen, dass in der **kwb** schon „out of the box“ gedacht wurde als noch keiner wusste was das überhaupt heißt.

Deshalb nehmen wir für uns in Anspruch mit vollem Recht sagen zu können:

ESG ist unsere DNA.

Gesellschafter der **kwb** Rheingau-Taunus



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

Hervorgegangen aus den Ursprungskreisen Rheingau, „Wein und Wasser“ und Untertaunus „Wald und Wasser“.

Rahmenbedingungen



Aufgaben der kwb im Verbund mit den Gesellschaftern

Seit dem 28.01.1949 leistet die **kwb** ihren Beitrag auf dem Wohnungsmarkt des Rheingau-Taunus-Kreises. Alle Kommunen des Kreises sowie der Kreis selbst sind Gesellschafter des Unternehmens, unabhängig von der Frage ob das jeweilige Gemeindegebiet als strategisches Ziel für Geschosswohnungsbau geeignet ist.

Dieser Gesellschafterhintergrund entspricht dem Selbstverständnis des Unternehmens, das sich über den klassischen Wohnungsbau hinaus als Immobiliendienstleister für seine Gesellschafter versteht. Auch und gerade ländliche Kommunen, die nicht Standorte des Geschosswohnungsbau sind, greifen gerne auf die Unterstützung der **kwb** bei Bewertungen von Liegenschaften und Bauwerken sowie bei Entwurfsplanungen für Objekte und Gebietserschließungen oder bei der Unterstützung im Rahmen der Dorferneuerung zurück.

Auch deswegen, weil im Zuge des Sparzwanges der vergangenen Jahre die personellen Besetzungen der Gemeindeverwaltungen immer weiter ausgedünnt worden sind. Mit der Folge, dass bei spezifisch baulichen Aufgaben weder das notwendige Know how noch die notwendige Zeit zur Erledigung der Aufgaben zur Verfügung steht.

Besondere geografische Lage

Um die Anforderungen an das Unternehmen einschätzen zu können, bedarf es außerdem eines Blickes auf die Lage des Geschäftsgebietes der **kwb**, den Rheingau-Taunus-Kreis. Als Flächenkreis am äußerst westlichen Rand Hessens, ist die Grenzlänge der angrenzenden rheinland-pfälzischen Kommunen deutlich größer als die gemeinsame Grenze mit hessischen Nachbarn. Die verkehrliche Erschließung ist in Hinblick auf die Bedürfnisse der Anwohner defizitär. Im Süden und Westen riegelt der Rhein als Grenzfluss ohne eine einzige Brücke den Kreis ab. Im Norden grenzt der waldreiche Hintertaunus als Teil des rheinischen Schiefergebirges die Siedlungsfläche ein. Die A3 als einzige Autobahn schneidet den Kreis im äußersten Osten. Die S-Bahnen des RMV fahren im Rheingau-Taunus-Kreis nur Niedernhausen an. Verbindungen des Schienennahverkehrs bestehen daneben nur für die Rheinschiene sowie Niedernhausen und Idstein im Osten.

Hohe Qualitäten der Region für Beruf und Freizeit

Diesem verkehrlichen Defizit steht die hohe Aufenthaltsqualität des Kreises, mit seinen ungestörten Waldflächen, dem Rhein als Wasserfläche und natürlich dem Weinanbaugebiet Rheingau als Kulturträger seinen vielen Fachwerkstädtchen mit Idstein als nassauischer Residenz an der Spitze gegenüber. Die hohe Aufenthaltsqualität wird ergänzt durch die umfassende Infrastruktur des nahen Rhein-Main-Gebietes mit allen vorstellbaren Angeboten für Beruf und Freizeit. Neben diesem kleinteiligen, mikroökonomischen Rahmen, hat sich das Unternehmen mit dem normativen Handlungsrahmen des Landes Hessens, des Bundes und der europäischen Union auseinander zu setzen.

Als kommunales Unternehmen treffen uns die Restriktionen der HGO ebenso nachteilig wie die de Minimis Regelungen der europäischen Union oder Förderrichtlinien des Bundes, die bei bestimmten Fördertatbeständen, kommunale Unternehmen ausschließen.

Das Geschäftsfeld der **kwb** – die sozial verantwortete Wohnungswirtschaft – ist außerdem geprägt durch eine ungewöhnliche Dichte von Lebens- und Regelungsbereichen, die bei der Organisation des operativen Geschäftes eine Rolle spielen. Mietrecht, Baurecht, Sozialrecht, Vergaberecht als einschlägige Rechtsgebiete, Zusammenarbeit mit Behörden, kirchlichen und privaten Trägern der Sozialhilfe und Ordnungsbehörden setzen den jederzeit zu beachtenden Rahmen. Die erforderliche Sachkompetenz kann ein Unternehmen der Größenordnung der **kwb** nicht im eigenen Haus darstellen. Deshalb ist die feste Einbettung in eine funktionierende Verbandsstruktur und in ein zuverlässiges Portfolio leistungsfähiger externer Dienstleister unerlässlich.





Nachverdichtung „Idstein, In der Eisenbach“ Modulbau mit der Fa. Lechner

Eingangsbereich Vordach mit Witterungsschutz und integrierter Briefkastenanlage



Neubau

„Deutschland ist gebaut“ – Diese Aussage war noch in den beginnenden 2000er Jahren weit verbreitet, obwohl sich schon damals der eklatante Mangel an belegungsgebundenem Wohnraum deutlich gezeigt hat. Folge war eine zurückgehende Neubautätigkeit und generell ein Desinteresse von Markt, Politik und Öffentlichkeit am Thema Bauen und Wohnen zum damaligen Zeitpunkt.



Als Baufachleute deren Wirtschaftsgut (Wohngebäude) eine Lebensdauer von 80 Jahren hat, haben wir diese Einstellung zu keiner Zeit geteilt. Wir haben immer die Notwendigkeit gesehen, ein diversifiziertes Liegenschaftsportfolio über alle Baualtersklassen in der Bewirtschaftung anbieten zu können. Andernfalls besteht die Gefahr eines Klumpenrisikos, wenn z.B. eine Baualtersklasse wegen typischer Mängel einen umfassenden Investitionsbedarf auslöst. Dies kann z.B. bei den Flachdachgebäuden der 70er Jahre mit Kragbalkonen und Sichtbetonelementen unterstellt werden. Kontinuierlicher Neubau ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit eine verlässliche Vorgehensweise, um solchen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Die **kwb** hat deshalb nie mit ihrem Neubauprogramm ausgesetzt:

Neubau 2000 bis 2009:

114 Wohnungen – ca. 5% des Bestandes

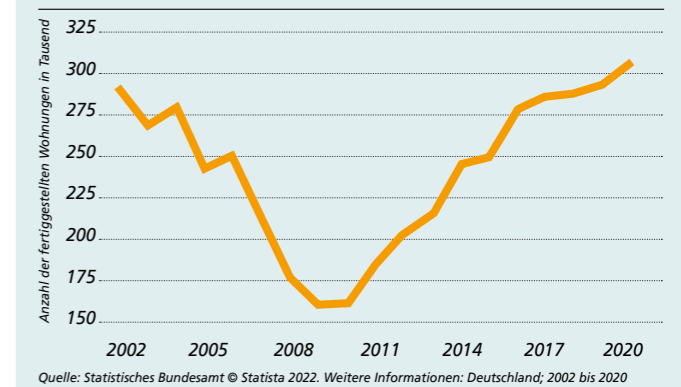
Neubau 2010 bis 2019:

118 Wohnungen – ca. 5% des Bestandes

In den letzten Jahren haben wir das Neubauvolumen deutlich gesteigert und alleine seit 2019 127 Neubauwohnungen bezogen. Für die letzten Jahre verdient der Neubau von modularen Wohngebäuden eine besondere Erwähnung.

Auf Grund der immer größeren Schwierigkeiten am Markt Baukapazitäten günstig einzukaufen, hat der GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin) versucht einen Impuls zu setzen, um auch im Geschosswohnungsbau eine modulare Bauweise zu etablieren. Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern hat die Fertighausindustrie einen Marktanteil von ca. 25%, im Geschosswohnungsbau liegt dieser Anteil aktuell aber bei nur ca. 4,0%. Man kann also davon

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden* in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020 (in Tausend)





ausgehen, dass es für die modulare Bauweise im Segment Geschoßwohnungsbau ein erhebliches Potential gibt. Im Jahr 2018 hat der GdW auf der Grundlage eines Wettbewerbes eine Rahmenvereinbarung mit 9 Herstellern / Lieferanten aus dem Marktsegment modulares Bauen geschlossen. Die **kwb** hat als erstes Unternehmen bundesweit auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung des GdW ein modulares Gebäude fertig gestellt und bezogen. Bis heute sind von der **kwb** 91 Wohneinheiten in 3 Liegenschaften modular fertiggestellt und bezogen.

Im diesjährigen Bericht wollen wir ihre Aufmerksamkeit jedoch auf ein anderes Neubauprojekt richten, an dem sich unseres Erachtens die vielfältigen Aspekte der Herausforderungen im Rheingau-Taunus-Kreis exemplarisch zeigen lassen.

Wiesbadener Straße 9 – 11, Heidenrod-Laufenselden

Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit 14 Wohnungen und einem Wildmarkt.

Warum halten wir das Vorhaben für beispielgebend?

- Wir bauen nicht am Rand im neu erschlossenen Gebiet, sondern auf einer innerörtlichen Gewerbebrache.
- Ganz bewusst wollen wir die Ortsmitte revitalisieren, dem Donuteffekt entgegenwirken und keinen Flächenverbrauch im Außenbereich verursachen.
- Das Vorhaben nimmt die kleinteilige Struktur der umgebenden dörflichen Bebauung auf und interpretiert diese neu.

- Das Grundstück öffnet sich dem fußläufigen Verkehr der Nachbarn.
- Die Planung sieht im Erdgeschoss 6 kleine barrierefrei Wohnungen für ältere Mieter vor. Im Ober-/Dachgeschoss befinden sich die großen Wohnungen für Familien als Maisonettewohnung.
- Alle Wohnungen sind direkt von außen zugänglich – ein zentrales Treppenhaus gibt es nicht.
- Im Souterrain befindet sich der Wildmarkt der örtlichen Genossenschaft.

Gegen den Trend – Wohnraumförderung im ländlichen Raum

Den umgrenzten geschützten Innenhof der alten Hofreite bieten wir in unserer neuen Bebauung wieder an. Sehen und gesehen werden, Klatsch und Tratsch aber auch ruhige Winkel gehen auf traditionelle Wohnformen ein.

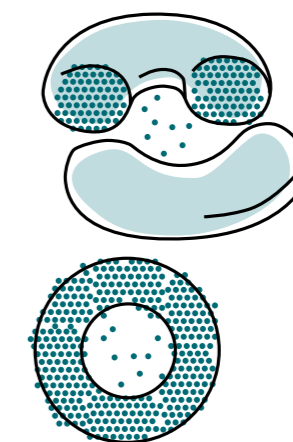
Wir sind froh, dass es uns mit diesem Projekt gelungen ist die hessische Landesregierung zu überzeugen eine Wohnraumförderung für den ländlichen Raum zu bewilligen. Üblicherweise wird diese nur für den südhessischen Verdichtungsraum gewährt. Heidenrod gehört nicht ausdrücklich zum Fördergebiet. Auch hier waren wir sicher Vorreiter, denn langsam wird klar, dass der aktuelle Wohnungsbedarf alleine in den Zentren nicht gelöst werden kann. Eine ergänzende Aktivierung der „Ränder“ und damit auch der ländlichen Räume ist notwendig. Zum Zeitpunkt unserer Mittelreservierung für dieses Vorhaben im Jahr 2018, war dieser Gedanke noch nicht verbreitet.

Der Donut-Effekt

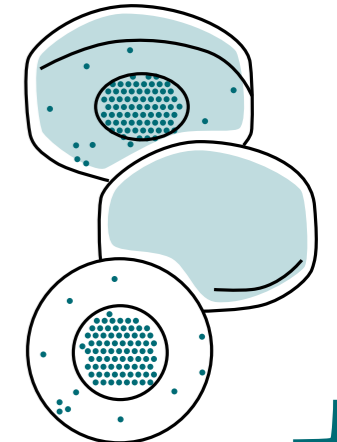
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2016; Destatis 2014b; Destatis 2013, Kommunalbefragung zur Baukultur 2015, Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Aussterbende Gemeinde (Donut-Effekt)



Vitale Gemeinde (Krapfen-Effekt)





1972 Neubau



2021 Modernisierung



Modernisierung

Der Schlüssel zur Umsetzung der Klimaziele für den Sektor Bauen und Wohnen liegt in der energetischen Modernisierung unserer Bestandsgebäude

Im Übrigen ist der Bestand im langfristigen Mittel der dominante Investitionsbereich im Immobiliensektor. Im Jahr 2020 waren bei den kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland die Investitionen in den Bestand mit 3,52 Mio. € zwar geringer als in den Neubau mit 3,88 Mio. €. Im langjährigen Durchschnitt ist das Verhältnis aber 2/3 zu 1/3 zu Gunsten der Investitionen in den Bestand.

In der Vergangenheit galten Auflagen der EnEV/GEG in erster Linie dem Neubau. Die hier ambitionierten Forderungen führten zu einer deutlichen Preissteigerung für Neubauten. Im Gegensatz hierzu galt und gilt für Bestandsschutz. Der Neuzugang 2020 nur 0,6% des Wohnungsbestandes aus. Daraus ergibt sich also keine nünftige Klimapolitik noch viel weniger zum Erreichen der genannten Aspekte zusammenzuführen: Investitionen in den Bestand werden, dass sie klimafreundlich dazu führen, dass nicht technisch minderwertige Konstruktionen instandgehalten werden, sondern bei wesentlichen Investitionen in ein Bauteil oder eine Anlagenkomponente diese durch eine neue, moderne energiesparende Konstruktion ersetzt wird.



bestehende Gebäude grundsätzlich kein Hebel für eine vermehrte Wohnungsbau und ein geeigneter Weg Klimaziele. Die oben sind folgendermaßen Die erheblichen Investitionen müssen so gelenkt werden, dass sie klimafreundlich wirksam werden. Das muss nicht veraltet und energetisch minderwertige Konstruktionen ersetzt wird.

Dabei ist darauf zu achten das ein Wohngebäude ein physikalisches System ist, das insgesamt funktionieren muss. Bis in die 1980er Jahre wurden „undichte“ Gebäude mit einem hohen Heizwärmebedarf gebaut, deren Hüllfläche (Fenster, Dach, Wand, Kellerdecke) einen nur geringen Wärmeschutz bot. Bei der hohen Heizleistung wurde so jede Feuchtigkeit in den Außenbauteilen im Winter rausgehitzt. Wenn in ein solches physikalisches System jetzt beispielsweise nur neue Fenster eingesetzt werden, ist Schimmel die fast logische Folge.





Außengerät Luft-Wasser-Wärmepumpe für 9 Wohnungen mit 565 m² Wohnfläche

Die **kwb** ist deshalb seit Jahren bestrebt, Wohngebäude immer umfassend energetisch zu modernisieren. Das heißt eben gerade nicht, dass nur ein Bauteil ausgetauscht wird. Es soll immer die gesamte Hüllfläche und auch die Haustechnik erneuert werden. In bewohnten Häusern ist das natürlich eine Zumutung für die Mieter, die immer weniger bereit sind, eine solche Einschränkung hinzunehmen. Eine mögliche Lösung ist ein stufenweises Vorgehen, dass zunächst die energetische Sanierung der Hülle und der zentralen Haustechnik abwickelt und in der Folge bei einem Mieterwechsel die jeweilige Wohnung modernisiert.

Beispiel einer *kwb* typischen Modernisierung Aarbergen-Kettenbach

Beispielhaft möchten wir Ihnen im diesjährigen Bericht die Modernisierungsmaßnahme der Liegenschaft Rathausstraße in Aarbergen-Kettenbach vorstellen. Das Gebäude wurde 1977 als „Altenwohnheim“ des Rheingau-Taunus-Kreises errichtet. Die völlig ungeeignete Grundrisskonzeption mit sehr kleinen, engen Einheiten ohne die notwendigen Bewegungsflächen für Senioren sowie nicht barrierefreie Erschließung führten bereits in den 1990er Jahren zu einem erheblichen Leerstand. Zuletzt waren alle Wohnungen der Liegenschaft frei. Die vorhandene Rohbausubstanz war jedoch mängelfrei, so dass wir uns hier für eine umfassende Modernisierung verbunden mit einer neuen Wohnungsaufteilung entschlossen haben. Die Organisation der Außenanlage und insbesondere die Zuwegung im sehr hängigen Gelände war eine besondere Herausforderung.

Hier ist es gelungen zumindest zwei Wohnebenen barrierefrei zu erschließen. Auf Grund der energetisch hochwertigen Ertüchtigung der Hüllfläche konnte eine Wärmepumpe zur Deckung der Raumwärme eingesetzt werden. Der Wärmeschutznachweis für das Gebäude ermittelt einen Endenergiebedarf von 29 kWh/(m²*a). Das Gebäude kann damit der Energieklasse A zugeordnet werden.

Die Modernisierungsmaßnahme wurde mit KIP-Mitteln des Landes Hessen gefördert. Damit sind die Wohnungen belegungsgebunden und werden mit 6,50 €/qm Kaltmiete vermietet. Insgesamt ist eine spektakuläre Wohnsituation in energetisch hochwertigen Wohnungen in Neubaupqualität entstanden.



**Effizienzklassen in
Energieausweisen
+
Energieträger
Heizung**

Seite 35



Instandhaltung



Instandhaltung ist nach DIN EN 13306 und DIN 31051 die Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen, sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus eines Objekts, die dem Erhalt oder der Wiederherstellung ihres funktionsfähigen Zustands dient, sodass es die geforderte Funktion erfüllen kann – sagt Wikipedia. Das klingt prima und beschreibt grundsätzlich die Anforderung.

Für unser Unternehmen will ich den Arbeitsbereich aber plastischer beschreiben:

Instandhaltung ist die spannende Herausforderung Mieterzufriedenheit, Verkehrssicherheit, sparsamen Einsatz von Barmitteln, rechtzeitigen Austausch bei drohendem Ausfall, bautypentsprechende Maßnahmen und baualtersentsprechende Maßnahmen gleichzeitig unter einen Hut zu zaubern. Das während der gesamten Lebensdauer des Mietwohngebäudes, von in der Regel mindestens 80 Jahren und bei einem Markt, in dem immer mehr Handwerker diese Arbeiten nicht mehr ausführen wollen.

In unserem Haus gilt folgender Rahmen, um den zuständigen Mitarbeiter:innen bei der Erfüllung dieser ambitionierten Aufgabe zu helfen:

- Aktuelle Jahresverträge mit ortsansässigen Handwerkern in allen wesentlichen Bereichen
- Auftragserteilung aus dem wohnungswirtschaftlichen Programm – grundsätzlich von allen Mitarbeitern möglich
- Digitale Nachverfolgung der Auftragshistorie
- Verbindliches Budget für unsere Mitarbeiter:innen – im Jahr 2022 stehen insgesamt 3,0 Mio. €, entspricht 17 €/qm Wohnfläche, zur Verfügung
- Zusätzlich Leistungen durch eigene Mitarbeiter:innen/Regiebetrieb

Die **kwb** verweigert sich damit bewusst dem Trend diese Arbeiten auszulagern. Bei uns landen die Mieter nicht in einem anonymen Callcenter eines Fremdanbieters, der dann überregionale Unternehmen zur Mängelbeseitigung beauftragt. Damit bleibt die enge Beziehung des Unternehmens zu seinen Mietern erhalten und die Wertschöpfung bei der Vergabe des Budgets bleibt in der Region. Die bekannte Peterssche Formel geht von einem Instandhaltungsaufwand in Höhe des 1,5 fachen der Herstellungskosten aus. Hinzu kommen notwendige Modernisierungsmaßnahmen. Man kann davon ausgehen, dass während der Lebensdauer einer Wohnimmobilie die Gestehungskosten mindestens 3-fach investiert werden müssen.

Diese erhebliche Investition, nach transparenten Vorgaben mit zeitgemäßen Materialien und Arbeitsweisen im Sinne des ökologischen Fußabdruckes von ortsansässigen Unternehmen und eigenen Mitarbeiter:innen ausführen zu lassen, ist die Herausforderung der man sich bei Beachtung von ESG-Regularien stellen muss.

Ein gelungenes Beispiel für geplante Instandhaltung im abgelaufenen Jahr war der Ersatz der Gasthermen in unserer Wohnanlage Frölenberg, Idstein gegen eine Gaszentralheizung. Die Arbeiten wurden innerhalb eines Monats von einem ortsansässigen HLS-Unternehmen ausgeführt. Alle Wohnungen waren bewohnt. Die Arbeiten konnten aber so abgestimmt und umsichtig ausgeführt werden, dass keinerlei Klagen von Seiten der Mieterschaft geäußert wurden. Die Maßnahme führt zu einem deutlich geringeren Endenergieeinsatz und hilft den Mieter:innen Nebenkosten zu sparen. Die Wartung der Wohnungsthermen ist nämlich Sache der Mieter:innen und mit deutlich höheren Kosten verbunden als die Wartung einer zentralen Heizungsanlage.



Altersstrukturanteile des Gebäudebestandes

Seite 34



Mieter:innen



Menschen –

benachteiligte, ängstliche, reiche, selbständige, arbeitslose, arme, mit dicken Autos, mit dicken Tattoos, mit vielen Kindern, ganz alleine - Menschen jeder Herkunft, aus jeder sozialen Schicht, gehandicapt, sorgenfrei...

...sie alle sind unsere Mieter:innen



Unsere Aufgabe als kommunales Wohnungsunternehmen ist es, Wohnungen für all diese Personengruppen zur Verfügung zu stellen sowie Mietverhältnisse und Hausgemeinschaften dauerhaft zu moderieren. Die Gewinne aus Vermietung schaffen die dafür notwendige Basis. Wohnraum bei schwierigen Rahmenbedingungen zur Verfügung zu stellen ist der Gründungsgedanke der **kwb**. Deshalb haben der Rheingau-Taunus-Kreis und alle seine Kommunen unser Unternehmen am 28. Januar 1949, als Instrument der Daseinsvorsorge zur Bekämpfung der Wohnungsnot, gegründet. Daran – nämlich ein Instrument der Daseinsvorsorge zu sein – hat sich für unser Haus zu keinem Zeitpunkt etwas geändert. Traumatisierten

wohnungslosen Kriegsflüchtlingen ein Dach über dem Kopf zu bieten war zur Gründung der **kwb** eine Hauptaufgabe – leider kann das heute auch wieder der Fall sein.

Die Normalität wird aber im 21. Jahrhundert von anderen Herausforderungen geprägt. Immer mehr Menschen können den gesellschaftlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden und reagieren mit psychischen Problemen. Basale Kulturfertigkeiten des Zusammenlebens gehen verloren. Die „Sparsamkeit der schwäbischen Hausfrau“, die ihre Kehrwoche als Lebenssinn sieht, war nie weiter von der deutschen Wirklichkeit entfernt als heute. Verschiedene kulturelle Sozialisationen, unterschiedliche Tages- und Lebensrhythmen sowie individualisierte Lebensstile führen zu einem stetig steigenden Konfliktpotenzial in den Hausgemeinschaften und Quartieren. Die immer geringere Zahl an belegungsgebundenen Wohnungen und der Selektionsdruck durch das Auswahlverfahren der gewerblichen Vermieter führt zu einer deutlichen Segregation der Bevölkerungsgruppe Mieter in Hausgemeinschaft, Quartier und Stadtviertel.



Wir bieten allen Menschen eine Wohnung

Die notwendige Betreuung der Mieter sowie Hilfe und Unterstützung beim Wohnen versuchen wir durch eine ganze Reihe von Maßnahmen sicher zu stellen. So gehen wir nicht den Weg vieler Wohnungsunternehmen und vergeben die Betreuungsleistungen in unseren Liegenschaften an Fremdunternehmen oder lassen ankommende Anrufe durch ein Callcenter erledigen. Wir nehmen alle Anrufe für die **kwb** persönlich entgegen. Langjährige, erfahrene Mitarbeiter:innen schauen sich die Situation in den Wohnungen bei baulichen oder anderen Mängeln vor Ort an. Zu vielen Mieter:innen haben wir einen persönlichen und vertrauensvollen Kontakt über Jahre hinweg aufgebaut. An Wochenenden und Feiertagen haben wir ein Notruftelefon geschaltet, das im Wechsel von all unseren Mitarbeiter:innen betreut wird. So bekommen alle vom Buchhalter bis zum Geschäftsführer ein Gefühl für die Bedürfnisse der Mieter:innen. Um bei den vielfältigen Problemlagen sachgerecht helfen zu können, pflegen wir ein Netzwerk zu regionalen, behördlichen und privaten Hilfeeinrichtungen. Zur professionellen Betreuung dieser Kontakte, beschäftigen wir neben unseren Mitarbeiter:innen im Liegenschaftsmanagement, die mit den entsprechenden Ansprechpartnern vertraut sind, auch Sozialarbeiter:innen. Neben Diakonie, Caritas und Lebenshilfe stehen dabei Kontakte mit Ausländerbehörden, dem Jugendamt, dem Gesundheitsamt und dem Sozialamt im Vordergrund.



Zunehmend spielt bei Kontakten mit Mieter:innen die gesetzliche Betreuung eine tragende Rolle. Auch zu diesem Personenkreis unterhalten wir, über die notwendigen vorgangsbezogenen Sachverhalte hinaus, informell Kontakt. Im Grunde ist der wirtschaftliche Erfolg der gewerblichen Vermieter nur gesichert, so lange die unwirtschaftlichen und aufwändigen Mietverhältnisse von sozial verantwortlichen Unternehmen wie der **kwb** übernommen werden. Eine Transferzahlung in unsere Richtung wäre deshalb gerechtfertigt.



**Miethöhen –
Gesamtbestand
Seite 31**

**Mietdauer
Seite 32**





Mitarbeiter:innen



Den Job schafft man nur im motivierten Team

Lehrer? Kenne ich.

Bäcker? Kenne ich.

Bankkaufmann? Kenne ich.

Krankenschwester? Kenne ich.

Immobilienkauffrau? Wer?

Für Außenstehende ist das besondere Arbeitsgebiet Wohnungswirtschaft nicht ohne Weiteres verstehbar. Es gibt nur wenige Arbeitsfelder in die so viele Bereiche hineinwirken:

- Bau und Betrieb der Gebäude erfordern technischen Sachverstand
- Finanzierung, Mietberechnung, Wirtschaftspläne und Abschlüsse brauchen kaufmännisches Know-how
- Mieterbetreuung verlangt Kontakte zu Behörden und anderen Einrichtungen.

Kenntnisse des rechtlichen Rahmens, vom BGB über Europarecht bis zum Vergaberecht und regionale Verordnungen sind für alle Mitarbeiter Grundlage.

All dies zu berücksichtigen erfordert besonderes Organisationstalent. Um diesem Rahmen gerecht zu werden brauchen wir leistungsfähige und motivierte Mitarbeiter:innen. Wer sich auf die Wohnungswirtschaft einlässt ist ihr dann aber meistens verfallen. Es gibt kaum ein interessanteres Berufsfeld mit so vielfältigen Aufgaben, das so mitten im Leben steht. Bei der Personalgewinnung der **kwb** gilt es die Hürden: unbekanntes Arbeitsfeld und - im Vergleich zum Ballungsraum - eher unattraktiver Firmenstandort, zu überwinden.

Wir verlangen Kompetenz, Teamfähigkeit und Engagement von unseren Mitarbeitenden. Wir sehen uns aber auch in der Verpflichtung das Arbeitsumfeld so angenehm wie möglich zu gestalten.

- Wir übererfüllen die Quote zur Beschäftigung von Behinderten
- Wir übernehmen die Kosten für Fitness
- Wir bieten regelmäßig Seminare und Weiterbildungsveranstaltungen an
- Wir sind seit Jahren anerkannter Ausbildungsbetrieb
- Wir qualifizieren berufsbegleitend Mitarbeitende
- Wir bieten flexible Arbeitszeiten und Arbeitszeitmodelle
- Wir informieren zweimal jährlich in einer Betriebsversammlung

- Wir veranstalten eine Weihnachtsfeier
- Wir bieten einen jährlichen Betriebsausflug
- Wir unterstützen Bildungsurlaub
- Wir gehen auf die besonderen Bedürfnisse von Familien ein
- Wir bieten optimale Büroarbeitsplätze (höhenverstellbaren Schreibtischen, ergonomische Bürostühlen und bedarfsgesteuerter Arbeitsplatzbeleuchtung)
- Wir bieten kostenfreie Getränke
- Wir ermöglichen eine Tätigkeit als Werksstudent:in
- Wir honorieren langjährige Betriebszugehörigkeit
- Wir haben eine Unfallversicherung für alle Beschäftigten
- Bei der Besetzung von Leitungspositionen sind Frauen gleichberechtigt

Corona

Bereits zu Beginn der Corona-Pandemie haben wir unser Büro mit Luftreinigungsgeräten ausgestattet, die auch Viren über eine UV-Licht Behandlung unschädlich machen können. Wir testen seit Beginn der Pandemie in Abhängigkeit vom Verlauf, also manchmal täglich, alle Mitarbeiter:innen vor Arbeitsbeginn mit einem Schnelltest. Wir geben medizinische Masken an Mitarbeiter:innen aus und haben an mehreren Stellen im Betriebsgebäude sensorgesteuerte Spender mit Desinfektionsflüssigkeit montiert. Die Kosten aller Maßnahmen übernimmt das Unternehmen.

Wo es möglich war, haben wir den Mitarbeitenden die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten eröffnet. Die Besetzung der Büros im Firmengebäude wurde halbiert. Besucherverkehr wurde erfasst und gelenkt, um Distanz zu halten. Die Mitarbeiter:innen, die in den Wohnungen der Mieter:innen tätig sind, haben klare Anweisungen um den notwendigen Abstand sicher zu stellen. Bei unkooperativem Verhalten von Seiten der Mieter:innen werden Arbeiten abgebrochen. In aller Regel waren die ergriffenen Maßnahmen zum Schutz unserer Mitarbeiter:innen im Unternehmen in Kraft bevor die Empfehlungen der Corona-Verordnung des Landes entsprechende Maßnahme vorgesehen haben.



**Unsere
Mitarbeiter:innen
in Zahlen
und Grafiken**

Seite 39



Interessenvertretung



Lobbyismus / Interessenvertretung / Partnerschaft

3750 gültige Normen für den Bereich Bau gibt es derzeit in Deutschland – zumindest ergibt sich diese Zahl aus einer Google-Abfrage. Für die Bereiche Miete, Soziales, Handels- und Gesellschaftsrecht weiß das Internet auf diese Frage nach der Anzahl gültiger Normen keine Antwort. Wenn man von einer Zahl von ca. 10.000 Normen für unseren Arbeitsbereich ausgeht liegt man sicher nicht zu hoch. Wer glaubt wirklich ernsthaft, dass ein Betrieb mit ca. 35 Mitarbeitenden in der Lage sein könnte, neben dem operativen Geschäft, diese Vorgaben alle zu beachten? Die einzige Chance sich halbwegs rechtssicher durch den irrwitzigen deutschen Regelungsdschungel zu bewegen liegt in der konsequenten Nutzung aller zur Verfügung stehenden Netzwerke.

Die **kwb** ist Mitglied im Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen, dem VdW südwest. Durch den Verband werden wir branchenbezogen über alle relevanten Entwicklungen im Bereich Wohnungswirtschaft informiert. Bei entsprechenden Bedarfen stehen die Mitarbeiter:innen des Verbandes für Sachverhaltsprüfungen, Informationen und Schulungen bereit. Darüber hinaus bietet der Verband gemeinsam mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft, Bochum – Fortbildungsveranstaltungen und branchenbezogene Weiterbildung an. Verbandsarbeit ist für uns keine Einbahnstraße. Deshalb beteiligen sich unsere Mitarbeiter:innen aktiv in Gremien des Verbandes. Wir verstehen Interessenvertretung eben nicht als Lobbyismus, sondern als Partnerschaft.

Uns kommt es nicht darauf an Politik und Verwaltung so zu steuern, dass die größtmögliche Gewinnmaximierung der Branche gewährleistet ist. Uns kommt es auf eine Sozialpartnerschaft mit den Verantwortlichen an, um die Daseinsvorsorge im Bereich Bauen – Wohnen - Leben optimal und wirkungsvoll umzusetzen und damit wesentlich zu einer stabilen und lebenswerten Gesellschaft beizutragen.



Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand VdW südwest

Foto: Christina Schäfer

Über den „VdW südwest“ ist die **kwb** auf Bundesebene im „GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft“ und auf europäischer Ebene in der Vereinigung europäischer Wohnungsbauunternehmen „Housing Europe“ vertreten. Derzeit ist zum Vorsitzenden des Ausschusses Planung und Technik im VdW Südwest unser Geschäftsführer Herr Joest gewählt. In dieser Eigenschaft vertritt er den Südwesten im entsprechenden Ausschuss beim Gesamtverband in Berlin.

Die Wohnungswirtschaft hat für die Entwicklungshilfe im Bereich Bauen und Wohnen den gemeinnützigen Verein DESWOS gegründet (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.). Auch hier ist die **kwb** Mitglied.

Über den Kernbereich der Wohnungswirtschaft hinaus bestehen Mitgliedschaften bei:

- Bundesstiftung Baukultur
„Die Bundesstiftung Baukultur setzt sich für die Belange qualitätsvollen und reflektierten Planens und Bauens ein und verfolgt das Ziel, das Erscheinungsbild und den Zustand der gebauten Umwelt als Thema von öffentlichem Interesse zu verankern.“ Zitat Website.
- Ein Herz für Bad Schwalbach
„...es ist noch viel zu tun. Wir von „Ein Herz für Bad Schwalbach“ arbeiten daran. Wir verschönern das historische Stadtbild. Wir entwickeln Ideen für morgen.“ Zitat Website.
- Lebenshilfe Rheingau Taunus e. V.
„Die Lebenshilfe Rheingau-Taunus e.V. setzt sich dafür ein, dass Menschen mit geistiger und seelischer Behinderung und ihre Familien ein Leben in der Mitte unserer Gesellschaft führen können. Dazu gehören, neben allgemeiner Akzeptanz und Gleichstellung, auch Unterstützung und Förderung.“ Zitat Website.

Neben den Vereinsmitgliedschaften ist unser Geschäftsführer Herr Joest auf Grund seiner Tätigkeit im Wohnungsunternehmen als ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Rheingau-Taunus-Kreises bestellt. Der Gutachterausschuss ist eine selbstständige Einrichtung des Landes Hessen.



ESG bleibt unsere DNA

Im Angesicht der derzeitigen krisenhaften Situation ist ein Ausblick schwierig – aber gerade deshalb umso wichtiger.

Einige Rahmenbedingungen stehen fest:

- Der Klimawandel bleibt - trotz des Kriegsgeschehens
- Steigende Darlehenszinsen werden uns ganz sicher nicht nur im nächsten Jahr begleiten
- Die Handwerkerleistungen am Bau werden sich exorbitant verteuern
- Strukturen und Rahmenbedingungen am Arbeitsplatz sind im dramatischen Wandel
- Die Gewinnung von gut ausgebildeten, leistungsfähigen Mitarbeiter:innen wird noch schwieriger

Einige Rahmenbedingungen sind zu befürchten:

- Die Regelungswut am Bau wird sich, trotz anderslautender Lippenbekenntnisse der Politik, fortsetzen
- Kostenintensive und nicht zielführende Anforderungen an die CO₂ Verminderung im Sektor Wohnen bleiben
- Die Betreuung der Mieter:innen und Hausgemeinschaften wird schwieriger

Wie können wir uns auf eine solche Drohkulisse vorbereiten? Ich meine, nicht gleich vor jeder Schwierigkeit kapitulieren, spontan auf neue Herausforderungen reagieren und einfach Dinge auch mal anders machen wäre der richtige Ansatz. Oder um die gehobenen neudeutschen Begriffe zu verwenden: Resilienz, Agilität und Innovation. Diese Herangehensweise werden wir dringend brauchen.

Die **kwb** hat in der Vergangenheit bewiesen, dass das Unternehmen in der Lage ist, flexibel auf aktuelle Herausforderungen zu reagieren. Möglich wird das auf Basis unserer soliden, unveränderlichen Unternehmensphilosophie auf die wir im Editorial bereits eingegangen sind. Für uns steht deshalb fest: Wir werden unser Neubauprogramm und unsere energetischen Modernisierungen ungebremst weiter vorantreiben. Eine Entscheidung zur baulichen Umsetzung fällt, wenn zum Submissionszeitpunkt die aktuellen Kosten sowie die Finanzierungsbedingungen vorliegen und wir damit eine verlässliche Aussage zur Miethöhe treffen können. Denn hier in der Vermietung von günstigem Wohnraum sehen wir unsere Kernaufgabe.

Ditmar Joest
Geschäftsführer kwb



Verbunden mit dem hier vorliegenden erstmaligen ESG-Bericht ist eine CO₂ Eröffnungsbilanz. Diese bietet uns die notwendige Grundlage, um einen realistischen CO₂ Reduktionspfad für das Unternehmen zu planen. In der jüngeren Vergangenheit haben wir als alternativen Heizstoff häufig Holzpellettheizungen gewählt. Das Vorgehen war umweltpolitisch gewollt und von den einschlägigen Vorschriften und Förderbedingungen unterstützt. Hier hat sich ein Politikwechsel und eine Änderung in Hinblick auf die Bewertung nachwachsender Rohstoffe ergeben. Die Feinstaubbelastung sowie CO und CO₂ Emissionen von Pellettheizungen werden aktuell als deutlich zu hoch eingestuft. Wir werden deshalb zukünftig eher auf Wärmepumpentechnik und dezentrale Warmwasserbereitung mit Ökostrom setzen.

In Hinblick auf die Mieterarbeit erfolgt derzeit ein umfassender Umbau des Unternehmens. Wir werden im Haus der **kwb** auf Sozialpädagog:innen setzen, die vor Ort mit Mieter:innen, Nachbarn, Hausgemeinschaften und der Kommunalpolitik lokale Schwierigkeiten lösen.

Als weiteren Baustein für eine höhere Mieterzufriedenheit und Reaktion auf den Handwerkermarkt werden wir unseren Regiebetrieb personell vergrößern. Für beide Bereiche konnten wir Verträge mit sehr vielversprechenden neuen Mitarbeiter:innen schließen. Wir freuen uns als **kwb**-Familie schon jetzt darauf, wenn alle neuen Mitarbeiter:innen im Haus ankommen sind und die neue Organisation umgesetzt wird.

Unverbesserlicher Optimismus ist sicher genauso wenig zielführend wie sein Gegenteil – das in Deutschland dann wohl „German Angst“ heißt. Wir sind aber der Überzeugung, dass die gesellschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre uns in so manche Sackgasse manövriert hat. Der Schock des Krieges in Europa, die Neuorientierung an in Vergessenheit geratene grundlegende Werte kann unseres Erachtens hier einen dringend nötigen Aufbruch auslösen.

Das ist der Ausblick und auf diesem Weg möchten wir Sie mitnehmen.

ENVIRONMENT / UMWELT



E 1 *kwb*-Wohnungsbestand Gesamt

kwb-Wohnungsbestand	31.12.2021			31.12.2020		
	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	454	18.815	41,44	441	18.169	41,20
2-Personen-Wohnung	504	27.672	54,90	501	27.570	55,03
3-Personen-Wohnung	898	59.648	66,42	879	58.366	66,40
4-Personen-Wohnung	390	31.343	80,37	348	27.863	80,07
5-Personen-Wohnung	259	23.655	91,33	258	23.464	90,94
Sonstige	54	5.402	100,03	48	4.788	99,75
Gesamt	2559	166.535	65,08	2475	160.220	64,74
Region 1 - Waldems, Idstein, Niedernhausen	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	143	5.870	41,05	142	5.870	41,34
2-Personen-Wohnung	152	8.240	54,21	149	8.240	55,30
3-Personen-Wohnung	322	21.435	66,57	321	21.435	66,78
4-Personen-Wohnung	182	14.551	79,95	181	14.551	80,39
5-Personen-Wohnung	119	10.875	91,38	119	10.875	91,38
Sonstige	29	2.746	94,68	27	2.746	101,69
Gesamt	947	63.717	67,28	939	63.717	67,86
Region 2 - Taunusstein, Hohenstein, Aarbergen, Heidenrod, Hünstetten	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	146	6.117	41,90	132	5.470	41,44
2-Personen-Wohnung	169	9.314	55,11	169	9.213	54,51
3-Personen-Wohnung	309	20.330	65,79	290	19.048	65,68
4-Personen-Wohnung	139	11.261	81,01	99	7.781	78,59
5-Personen-Wohnung	96	8.745	91,09	95	8.554	90,04
Sonstige	20	2.045	102,30	15	1.431	95,47
Gesamt	879	57.812	65,77	800	51.497	64,37
Region 3 - Bad Schwalbach, Schlangenbad, Rheingau	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	165	6.829	41,38	166	6.829	41,14
2-Personen-Wohnung	183	10.117	55,29	183	10.117	55,29
3-Personen-Wohnung	267	17.883	66,98	268	17.883	66,73
4-Personen-Wohnung	69	5.531	80,16	69	5.531	80,16
5-Personen-Wohnung	44	4.035	91,71	44	4.035	91,71
Sonstige	5	611	122,2	6	611	101,83
Gesamt	733	45.006	61,40	736	45.006	61,15

Flächen in m²

E 1	<i>kwb</i>-Wohnungsbestand - Gesamt	29
E 2	<i>kwb</i>-Gesamtwohnungsbestand nach Belegungsbindung	30
E 3	Miethöhen - Gesamtbestand / gebundener Wohnraum	31
E 4	Durchschnittsmiete bei Erstbezug (Neubau)	31
E 5	Einzug und Auszug von Mieter:innen	31
E 6	Mietdauer	32
E 7	CO₂-Bilanz nach Regionen zum 31. Dezember 2021	32-34
E 8	Altersstrukturanteile des Gebäudebestandes	34
E 9	Energieeffizienzklassen	35
E 10	Energieträger Heizung	35
E 11	CO₂-Verbrauchsvergleich 1. Januar 1990 / 31. Dezember 2021	36-37

E 2 *kwb*-Gesamtwohnungsbestand nach Belegungsbindung

	31.12.2021			31.12.2020		
	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
Gesamtwohnungsbestand	2.559	166.535	100%	2.475	160.220	100%
Wohnungen mit Belegungsbindung	900	61.198	37%	831	55.851	35%
Wohnungen ohne Belegungsbindung	1.659	105.337	63%	1.644	104.369	65%
gebundene	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	138	5.771	41,82	127	5.273	41,52
2-Personen-Wohnung	176	9.811	55,75	177	9.887	55,86
3-Personen-Wohnung	249	16.778	67,38	239	16.138	67,52
4-Personen-Wohnung	206	16.515	80,17	164	13.035	79,48
5-Personen-Wohnung	106	9.759	92,07	105	9.568	91,12
Sonstige	25	2.564	102,55	19	1.950	102,63
Gesamt	900	61.198	68,00	831	55.851	67,21
nicht gebundene	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	316	13.045	41,28	314	12.896	41,07
2-Personen-Wohnung	328	17.860	54,45	324	17.683	54,58
3-Personen-Wohnung	649	42.870	66,06	640	42.228	65,98
4-Personen-Wohnung	184	14.828	80,59	184	14.828	80,59
5-Personen-Wohnung	153	13.896	90,82	153	13.896	90,82
Sonstige	29	2.838	97,86	29	2.838	97,86
Gesamt	1659	105.337	63,49	1644	104.369	63,48

Flächen in m²

E 3 Miethöhen Gesamtbestand

	31.12.2021		31.12.2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Miethöhen				
Miete bis 4,00 € / m ²	148	5,8	252	10,2
Miete zwischen 4,01 € / m ² und 6,00 € / m ²	1.187	46,4	1.337	54,0
Miete zwischen 6,01 € / m ² und 8,00 € / m ²	1.018	39,7	685	27,7
Miete zwischen 8,01 € / m ² und 10,00 € / m ²	204	8,0	199	8,0
Miete ab 10,00 € / m ²	2	0,1	2	0,1
Gesamt	2.559	100,0%	2.475	100,0%
Miethöhen / gebundener Wohnraum				
Miethöhen	Anzahl	%	Anzahl	%
Miete bis zu 4,00 € / m ²	27	3,0	64	7,7
Miete zwischen 4,01 € / m ² und 6,00 € / m ²	458	50,9	453	54,5
Miete zwischen 6,01 € / m ² und 8,00 € / m ²	395	43,9	294	35,4
Miete zwischen 8,01 € / m ² und 10,00 € / m ²	20	2,2	20	2,4
Miete ab 10,00 € / m ²	0	0,0	0	0,0
Gesamt	900	100,0%	831	100,0%

E 4 Durchschnittsmiete bei Erstbezug (Neubau)

Die monatliche Durchschnittsmiete bei Erstbezug eines Neubaus beträgt 7,55 € pro m² im Berichtsjahr 2021. Die Gesamtfläche der Neubauten beträgt insgesamt 6.317 m².

E 5 Einzug und Auszug von Mieter:innen

	2021
Gesamtanzahl der Mietvertragskündigungen	187
Mietvertragskündigungen durch Mieter:innen	137
Mietvertragskündigungen durch <i>kwb</i>	11
Interne Umzüge	21
Mietvertragsbeendigungen durch Tod	18
Anzahl der Einzüge	194

E 6 Mietdauer

Mietdauer	31.12.2021	
	Anzahl	%
weniger als 2 Jahre	509	19,9
zwischen 2 und 4 Jahren	360	14,1
zwischen 5 und 6 Jahren	285	11,1
zwischen 7 und 8 Jahren	219	8,6
zwischen 9 und 10 Jahren	184	7,2
mehr als 10 Jahren	1.002	39,1
Gesamt	2.559	100%

E 7 CO₂-Bilanz nach Regionen zum 31. Dezember 2021*

Im Rahmen dieses ESG-Berichts wird von der **kwb** erstmalig die CO₂-Bilanz nach Regionen zum 31. Dezember 2021 vorgelegt.

Auf Grundlage der liegenschaftsbezogenen Portfoliodaten der **kwb** hat die GETEC Wärme und Effizienz GmbH (GETEC) die CO₂-Emissionen der Liegenschaften zum 31.12.2021 ermittelt. In diesem Kontext setzt die GETEC ein von EWUS entwickeltes Dekarbonisierungstool decarb-RE ein. Die abschließende Darstellung der mit dem CO₂-Tool ermittelten Ergebnisse erfolgt mit Hilfe der Visualisierungssoftware Microsoft Power BI.

Bilanziell werden die energetischen Kennwerte sowie die Treibhausgasemissionen erfasst. Die Erfassung der Emissionen hängt hierbei im Wesentlichen davon ab, welche Prozesse innerhalb und außerhalb der betrachteten Systemgrenzen berücksichtigt werden. Hierbei wurde eine Differenzierung nach dem Greenhouse Gas Protocol** vorgenommen. Als Systemgrenzen des Portfolios gelten die Gebäude.

Der Bilanzierungsrahmen wurde von der GETEC in Anlehnung an geltende Gesetze und Verordnungen (GEG/EnEV) sowie an die vorgeschlagenen Grenzen der Initiative Wohnen 2050*** gewählt.

* Angegebene Werte wurden auf Basis EWUS Dekarbonisierungstool decarb-RE von GETEC ermittelt.

** World Business Council for Sustainable Development and World Resources Institute, „The Greenhouse Gas Protocol. A Corporate Accounting and Reporting Standard“, Online verfügbar unter: <https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/ghg-protocol-revised.pdf>; EnergieAgentur.NRW, „Emissions-Kategorien (Scopes) nach dem Greenhouse Gas Protocol“, Online verfügbar unter: <https://www.energy4climate.nrw/>

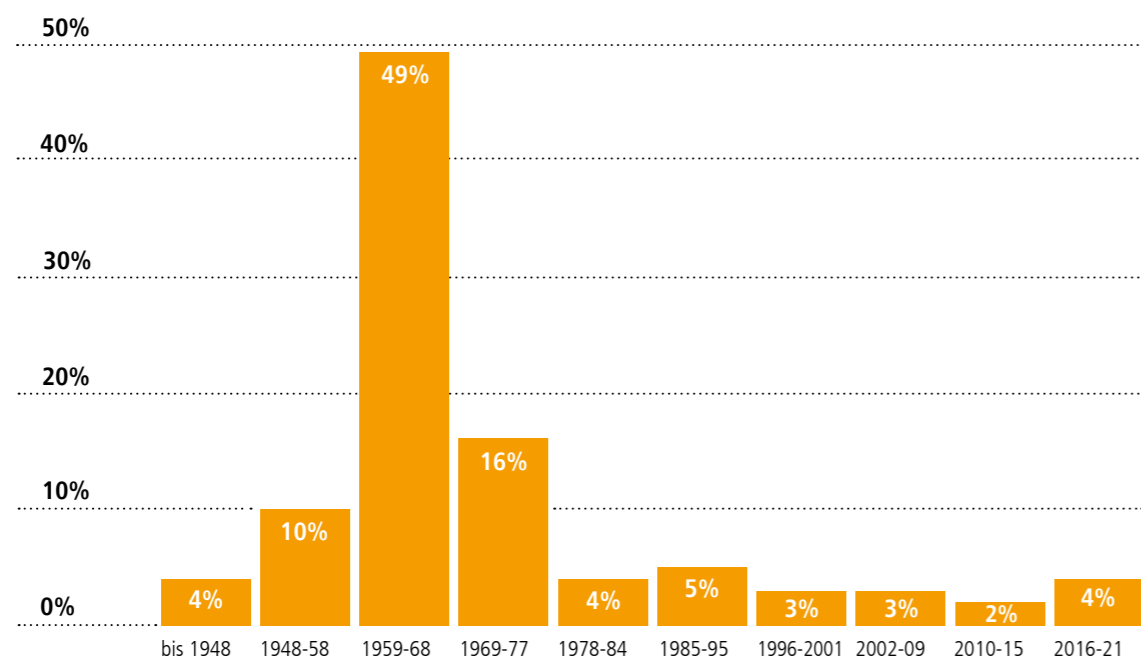
*** Initiative Wohnen.2050 e.V., Daniela Eller, Dipl.-Ing. Joost Hartwig, Felix Lüter und Heike D. Schmitt, „Praxisbericht 2020/2021: Gemeinsam. Handeln. Jetzt: Praxisfaden einer Branche auf dem steilen Weg zur Klimaneutralität“, 2021. Online verfügbar unter: <https://www.iw2050.de/epaper/praxisbericht-gemeinsam-handeln-jetzt-2020-2021>

Nachfolgend wird die CO₂-Bilanz der **kwb** nach Regionen zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

Regionen	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE	Ø WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a
1 - Waldems, Idstein, Niedernhausen	947	7	954	41,9	218,8
2 - Taunusstein, Hohenstein, Aarbergen, Heidenrod, Hünstetten	879	10	889	34,4	145,8
3 - Bad Schwalbach, Schlangenbad, Rheingau	733	16	749	36,8	163,2
Gesamt	2.559	33	2.592	38,0	178,8
Region 1 - Waldems, Idstein, Niedernhausen					
Waldems-Steinbachfischbach	6	0	6	30,7	126,9
Waldems-Esch	13	0	13	67,0	182,8
Niedernhausen-Oberjosbach	12	0	12	52,7	195,3
Niedernhausen	47	0	47	46,2	166,2
Idstein-Wörsdorf	163	0	163	40,5	149,3
Idstein-Walsdorf	6	0	6	81,8	263,9
Idstein-Heftrich	12	0	12	39,4	162,8
Idstein	688	7	695	41,3	239,7
Gesamt	947	7	954	41,9	218,8
Region 2 - Taunusstein, Hohenstein, Aarbergen, Heidenrod, Hünstetten					
Taunusstein-Wehen	244	0	244	30,8	133,3
Taunusstein-Hahn	206	0	206	39,3	163,4
Taunusstein-Bleidenstadt	137	6	143	29,6	128,2
Hünstetten-Wallrabenstein	18	0	18	33,7	139,5
Hünstetten-Wallbach	29	1	30	20,3	132,8
Hohenstein-Holzhausen	6	0	6	1,9	60,5
Hohenstein-Breithardt	10	0	10	37,5	155,0
Hohenstein-Burg Hohenstein	6	0	6	82,0	264,5
Heidenrod-Laufenselden	39	1	40	27,4	121,1
Aarbergen-Michelstadt	98	2	100	51,1	196,2
Aarbergen-Kettenbach	80	0	80	32,3	133,5
Aarbergen-Hausen	6	0	6	24,6	101,5
Gesamt	879	10	889	34,4	145,8

Region 3 - Bad Schwalbach, Schlangenbad, Rheingau	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE	Ø WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø WE+GE spez. Energie kWh/m ² a
Walluf-Oberwalluf	12		12	28,2	116,0
Schlangenbad	38		38	47,3	166,9
Rüdesheim	42		42	40,5	168,4
Oestrich-Winkel	51	6	57	28,5	158,7
Lorch-Lorchhausen	8		8	43,9	182,5
Kiedrich	10		10	40,5	168,9
Geisenheim-Marienthal	15		15	46,3	192,3
Geisenheim	107		107	43,3	149,1
Eltville	130	1	131	15,6	143,3
Bad Schwalbach	320	9	329	39,8	172,0
Gesamt	733	16	749	36,8	163,2

E 8 Altersstrukturanteile des Gebäudebestandes*



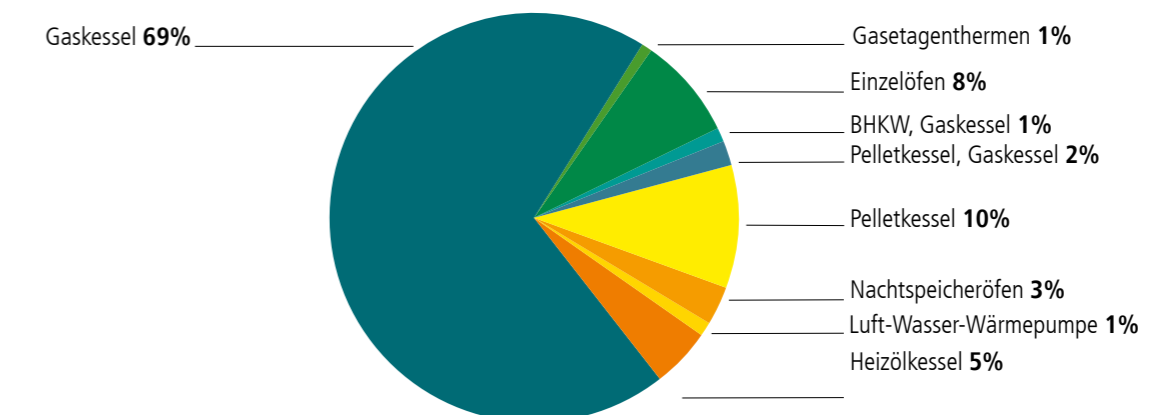
* Angegebene Werte wurden auf Basis EWUS Dekarbonisierungstool decarb-RE von GETEC ermittelt.

E 9 Energieeffizienzklassen*

Energieeffizienzklasse lt. Energieausweis	Wohn- und Gewerbeeinheiten	31.12.2021
A	194	8%
B	265	10%
C	697	27%
D	707	28%
E	246	9%
F	240	9%
G	90	3%
H	153	6%
Gesamt	2.592	100%

E 10 Energieträger Heizung*

Energieträger Heizung	Wohn- und Gewerbeeinheiten	31.12.2021
Pelletkessel, Gaskessel	45	2%
Pelletkessel	253	10%
Nachtspeicheröfen	89	3%
Luft-Wasser-Wärmepumpe	28	1%
Heizölkessel	131	5%
Gaskessel	1.813	69%
Gasetagethermen	15	1%
Einzelöfen	203	8%
BHKW, Gaskessel	15	1%
Gesamt	2.592	100%



* Angegebene Werte wurden auf Basis EWUS Dekarbonisierungstool decarb-RE von GETEC ermittelt.

E 11 CO₂-Verbrauchsvergleich 1. Januar 1990 / 31. Dezember 2021 *

Das **kwb** -Liegenschaftsportfolio weist zum 31. Dezember 2021 insgesamt einen spezifischen Endenergieverbrauch von 178,8 kWh/m²a, mit einem CO₂-Ausstoß von 38,0 kg/m²a, auf.

Um einen Eindruck zu erhalten, welchen Effekt bereits durchgeführte Maßnahmen der **kwb** im Zeitraum 1. Januar 1990 bis 31. Dezember 2021 bewirkt haben, hat GETEC eine Analyse der aktuellen Kerndaten, mit Bezug auf den energetischen Zustand im Jahr 1990, durchgeführt. Dabei wurden alle Liegenschaften mit Baujahr 1990 oder früher betrachtet. Die Liegenschaften sind von GETEC auf ihre Technologie sowie ihren Sanierungszustand geprüft. Auf Basis dieser Kriterien hat GETEC letztlich den Endenergieverbrauch zurückgerechnet.

Nachfolgend wird der CO₂-Verbrauchsvergleich zwischen 1. Januar 1990 und 31. Dezember 2021 dargestellt:

Region	Ø 1990 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	Ø 2021 WE+GE spez. CO ₂ kg/m ² a	CO ₂ Einsparung
1 - Waldems, Idstein, Niedernhausen	52,2	41,9	-20%
2 - Taunusstein, Hohenstein, Aarbergen, Heidenrod, Hünstetten	52,9	34,4	-35%
3 - Bad Schwalbach, Schlangenbad, Rheingau	58,3	36,8	-37%
Gesamt	54,3	38,0	-30%

Die in der obigen Tabelle ausgewiesenen Werte beinhalten die komplette Heizwärme (Raumwärme und Warmwasser).

* Angegebene Werte wurden auf Basis EWUS Dekarbonisierungstool decarb-RE von GETEC ermittelt.





SOCIAL / SOZIALES



S 1 Anzahl der Mitarbeiter:innen

	2021	2020
Mitarbeiter:innen zum 31.12.	41	38
umgerechnet auf Vollzeitstellen	32	32

Die obigen Werte schließen den Geschäftsführer, die Auszubildenden, die Werkstudenten sowie Mitarbeiter in Elternzeit ein. Desweiteren sind 7 Hauswarte im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung für die **kwb** tätig.

S 2 Personalverteilung nach Vertragstyp

Personalverteilung nach Vertragstyp	Anzahl	31.12.2021
Mitarbeiter:innen	40	100%
davon		
unbefristete Vollzeitstelle	23	58%
unbefristete Teilzeitstelle	13	34%
Befristete Arbeitsverhältnisse	1	2%
Auszubildende	2	4%
Werkstudenten	1	2%

Zum Stichtag befinden sich 3 Mitarbeitende in Elternzeit, die im jeweiligen Vertragstyp berücksichtigt sind. Der Geschäftsführer wird in dieser Übersicht nicht ausgewiesen. Ziel der **kwb** ist es, alle Mitarbeiter:innen in ein unbefristetes Beschäftigungsverhältnis zu übernehmen. Elternzeit oder krankheitsbedingte Engpässe werden durch befristete Arbeitsverhältnisse oder externes Personal abgedeckt. Die **kwb** bietet verschiedene Arbeitszeitmodelle an und versucht den Wünschen der Mitarbeiter nach mehr Flexibilität möglichst Rechnung zu tragen.

S 3 Besondere Beschäftigungsverhältnisse

zum 31.12.2021	Anzahl
Auszubildende	2
Werkstudent	1

Die **kwb** verfolgt das Ziel, auch in Zukunft ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden, indem grundsätzlich die Übernahme aller Auszubildenden nach Abschluss ihrer Ausbildung mit unbefristeten Verträgen angestrebt wird. Der theoretische Ausbildungsteil wird im Rahmen eines Blockunterrichts am Europäischen Bildungszentrum der Immobilienwirtschaft in Bochum absolviert.



S 1	Anzahl der Mitarbeiter:innen	39
S 2	Personalverteilung nach Vertragstyp	39
S 3	Besondere Beschäftigungsverhältnisse	39
S 4	Mitarbeiter:innen weiblich / männlich / divers	40
S 5	Frauen in Führungspositionen	40
S 6	Alterstruktur der Mitarbeiter:innen	40
S 7	Qualifikationsstufen der Mitarbeiter:innen	40
S 8	Unternehmenszugehörigkeit der Mitarbeiter:innen in der jeweils betrachteten Jahresklasse	41
S 9	Mitarbeiter:innen-Fluktuation	41
S 10	Löhne + Gehälter	41
S 11	Mitarbeiter:innen-Zufriedenheit / Incentives	42-43
S 12	Arbeitszeiten / Urlaub / Fehlzeiten	43

S 4 Mitarbeiter:innen weiblich / männlich / divers*

Geschlecht	Anzahl	31.12.2021
weiblich	23	58%
männlich	17	42%
divers	0	0%
Gesamt	40	100%

Diversität steht für Vielfalt und Offenheit. Bei der **kwb** werden Mitarbeiter:innen unabhängig von ihrem Geschlecht, ihrem Alter, ihrer Herkunft, ihrer Religion und ihrer sexuellen Orientierung und Identität eingestellt.

S 5 Frauen in Führungspositionen

Frauen in Führungspositionen	Stellenanzahl	Frauen	31.12.2021
Führungspositionen insgesamt	6	4	67%
davon			
Geschäftsleitung	1	0	0%
Prokuristen	2	2	100%

S 6 Altersstruktur der Mitarbeiter:innen

Alter	Anzahl	31.12.2021
> 54	13	33%
30-54	21	52%
< 30	6	15%
Gesamt	40	100%

S 7 Qualifikationsstufen der Mitarbeiter:innen*

Höchster beruflicher Bildungsabschluss	Anzahl	31.12.2021
Abgeschlossenes Studium	10	26%
Hoher beruflicher Bildungsabschluss	14	37%
Mittlerer beruflicher Bildungsabschluss	14	37%
Gesamt	38	100%

* In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht berücksichtigt.

S 8 Unternehmenszugehörigkeit der Mitarbeiter:innen in der jeweils betrachteter Jahresklasse*

Unternehmenszugehörigkeit in Jahren	Anzahl	31.12.2021
mehr als 21	3	8%
16-20	4	10%
11-15	6	15%
6-10	6	15%
3-5	7	18%
bis 2	14	34%
Gesamt	40	100%

S 9 Mitarbeiter:innen-Fluktuation

Innerhalb der Berichtsperiode (01.01. - 31.12.2021) sind 3 Mitarbeiter:innen in das Unternehmen eingetreten und 0 Mitarbeiter:innen ausgetreten bzw. in den Ruhestand gegangen.

S 10 Löhne und Gehälter

Löhne + Gehälter (Jahresbrutto zum 31.12.2021 umgerechnet auf Vollzeitstellen)	Anzahl	2021
mehr als 55.000 €	14	34%
45.001 - 55.000 €	14	34%
35.001 - 45.000 €	8	20%
25.001 - 35.000 €	3	7%
bis 25.000	2	5%
Gesamt	41	100%

Das jährliche Durchschnittsgehalt beträgt 51.105 € brutto pro Jahr. Der Median beträgt 49.200 € brutto.

4,3-fach: Verhältnis zwischen niedrigstem und höchstem Gehalt

1,8-fach: Verhältnis zwischen niedrigstem und Durchschnittsgehalt

2,5-fach: Verhältnis zwischen Durchschnitt- und Höchstgehalt

* In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht berücksichtigt.

S 11 Mitarbeiter:innen-Zufriedenheit / Incentives

Mitarbeiterzufriedenheit

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

- Beschreibung / Bewertung der derzeitigen Tätigkeit durch den Mitarbeitenden
- Beschreibung der Zusammenarbeit mit Kollegen/Kolleginnen durch den Mitarbeitenden
- Beschreibung der Zusammenarbeit mit den Vorgesetzten durch den Mitarbeiter
- Erwartungshaltung des Mitarbeitenden zur zukünftigen Arbeitsgestaltung
- Einschätzung des Mitarbeitenden durch den Vorgesetzten
- Resümee – Zielvereinbarung

Dienstbefreiungen

Dienstfrei wird wie folgt gewährt:

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

Betriebsveranstaltungen

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

- Martinimarkt - Gemeinsames Mittagessen ab 12:30 Uhr.
Bei Teilnahme am Martiniessen werden 3 h Arbeitszeit gutgeschrieben.
- Betriebsausflug - Einmal jährlich in der Regel ganztägig. Die Kosten übernimmt die **kwb**.
- Betriebliche Weihnachtsfeier - Die Kosten für die Weihnachtsfeier übernimmt die **kwb**.
Zur Weihnachtsfeier werden die Ruheständler der **kwb** mit eingeladen.
Für die Weihnachtsfeier werden 4,5 h gutgeschrieben.
- Kreisbereisung / Grillen - Ein- bis zweimal jährlich Freitags werden neue, modernisierte oder sonst interessante Liegenschaften der **kwb** gemeinsam mit Dienstwagen angefahren. Im Anschluss wird gegrillt. Dieser Termin wird immer durch die Technik organisiert.

Gesundheitshilfen

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

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

Betriebliche Zuwendungen / Jubiläen, Verabschiedung und Geburtstag

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

S 12 Arbeitszeiten / Urlaub / Fehlzeiten

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

Regelmäßige Arbeitszeit

Derzeit beträgt die Wochenstundenzahl für Vollzeitbeschäftigte 39,0 Stunden.

Die Regelarbeitszeit teilt sich dabei in der **kwb** folgendermaßen auf:

- Montag bis Donnerstag je 8,5 h
- Freitag 5,0 h

Minstdauer der Ruhezeit zwischen zwei Arbeitstagen: 11,0 h

Maximal gesetzlich mögliche Arbeitszeit am Tag: 10,0 h

Kernzeit und Gleitzeit

Kernzeit von Montag bis Freitag: 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Gleitzeit von Montag bis Donnerstag: 6:30 Uhr bis 19:00 Uhr

Gleitzeit am Freitag: 6:30 Uhr bis 16:00 Uhr

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

Die Mitarbeiter:innen der **kwb** haben 30 Urlaubstage pro Kalenderjahr. Innerhalb der Berichtsperiode (01.01. - 31.12.2021) betrug die Krankheitsrate 5,5% bei 230 Arbeitstagen im Kalenderjahr.

GOVERNANCE / UNTERNEHMENSFÜHRUNG



G 1 Kurzfassung Jahresabschluss 2021

Die Geschäftsführung der **kwb** Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus in Bad Schwalbach hat den Jahresabschluss und Lagebericht 2021 erstellt.

Nach dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 wurde vom unabhängigen Wirtschaftsprüfer WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG, Wiesbaden, ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 sowie der Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers sind beim Bundesanzeiger und auf der **kwb** Homepage unter <https://www.kwb-rheingau-taunus.de/home/ueber-uns/geschaeftszahlen.html> abrufbar.

Nachfolgend werden im Rahmen des vorliegenden ESG-Berichts explizit die **kwb** Bilanz zum 31. Dezember 2021 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 dargestellt.

G 1	Kurzfassung Jahresabschluss 2021	45-48
G 2	Geschäftskennzahlen	49-50
G 3	kwb als Auftragsgeber	51
G 4	Mitgliedschaften	52
G 5	Geschäftsführung	52
G 6	Aufsichtsrat	52
G 7	Gesellschafter	53

BILANZ zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	198,00	4.484,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.711.314,21	120.109.696,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.668.221,81	2.764.907,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	554.098,00	590.469,00
5. Anlagen im Bau	22.180.517,65	23.169.363,51
6. Bauvorbereitungskosten	30.336,82	0,00
	166.154.143,32	146.644.092,06
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	4.986.910,97	4.705.465,57
2. andere Vorräte	128.500,04	123.728,15
	5.115.411,01	4.829.193,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	358.425,39	170.754,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	72.996,84	10.431,66
3. sonstige Vermögensgegenstände	301.140,47	269.041,82
	732.562,70	450.228,11
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.916.167,20	8.150.996,10
2. Bausparguthaben	2.812.636,10	3.140.136,94
	8.728.803,30	11.291.133,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	208.792,37	220.923,73
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	445.988,76	502.932,65
	654.781,13	723.856,38
	181.386.399,46	163.943.487,31
Treuhandvermögen	2.329.331,98	2.257.489,74

Passiva

	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.748.918,00	25.748.918,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.541.683,48	2.306.291,68
2. Bauerneuerungsrücklage	13.621.476,63	12.680.692,56
3. andere Gewinnrücklagen	8.395.827,34	8.395.827,34
	24.558.987,45	23.382.811,58
III. Bilanzgewinn	2.118.526,18	940.784,07
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	40.751,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	734.900,97	806.095,71
	775.651,97	806.095,71
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.985.226,69	97.198.369,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.534.362,99	7.792.525,97
3. erhaltene Anzahlungen	5.622.085,87	5.519.803,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	329.315,60	356.095,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.948.180,87	1.343.937,27
6. sonstige Verbindlichkeiten	34.304,48	34.407,90
	127.453.476,50	112.245.139,37
- davon aus Steuern € 23.416,86 (€ 24.842,96)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 10.887,62 (€ 9.564,94)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	730.839,36	819.738,58
	181.386.399,46	163.943.487,31
Treuhandverbindlichkeiten	2.329.331,98	2.257.489,74

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	16.940.590,83	16.533.302,70
b) aus Betreuungstätigkeit	58.775,24	71.711,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.278,70	19.254,32
	17.017.644,77	16.624.268,74
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	281.445,40	167.260,10
3. andere aktivierte Eigenleistungen	182.085,00	154.731,65
4. sonstige betriebliche Erträge	764.141,25	300.516,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.504.232,68	7.942.649,18
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	130.000,00	131.299,91
	7.634.232,68	8.073.949,09
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.834.189,98	1.855.790,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	506.753,83	504.021,29
	2.340.943,81	2.359.811,60
- davon für Altersversorgung € 136.284,92 (€ 151.330,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.533.195,09	3.228.972,90
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	691.241,04	933.064,42
9. Erträge aus Beteiligungen	17,03	17,61
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.643,64	8.631,25
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.640.299,90	1.604.916,23
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	40.751,00	5,05
13. Ergebnis nach Steuern	2.375.313,57	1.054.706,15
14. sonstige Steuern	21.395,59	9.390,52
15. Jahresüberschuss	2.353.917,98	1.045.315,63
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	235.391,80	104.531,56
17. Bilanzgewinn	2.118.526,18	940.784,07

G 2 Geschäftskennzahlen

Bilanzkennzahlen in T€	2021	2020
Bilanzsumme	181.386,4	163.943,5
Anlagevermögen	166.154,8	146.649,1
Finanzschulden	119.519,6	104.990,9
Eigenkapital	52.426,4	50.072,5

Eigenkapitalquote in %	28,9%	30,5%
------------------------	-------	-------

Finanzkennzahlen in T€	2021	2020
Bruttomieteinnahmen	16.940,6	16.533,3
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.504,2	7.942,6
Rohergebnis	10.611,1	9.172,8
Betriebsergebnis	4.045,7	2.651,0
Jahresergebnis	2.353,9	1.045,3

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.314,4	5.564,6
---	---------	---------

Unser Finanzmanagement ist dafür zuständig die Zahlungsfähigkeit der **kwb** jederzeit sicherzustellen und eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen. Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen dessen eine hohe Priorität. Die Stetigkeit unseres Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erlaubt uns eine detaillierte Prognose an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf ausrichten können. Den Finanzierungsbedarf decken wir klassisch über Bank- und Förderdarlehen ab. Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben / Sachanlagevermögen) betrug zum Bilanzstichtag 68,4 % (Vorjahr: 66,0 %).

Entwicklung Finanzmittelfond in T€	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.314,4	5.564,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 22.494,2	- 21.190,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.617,5	21.204,2
Veränderung des Finanzmittelfonds	- 2.562,3	5.578,6
Finanzmittelfond zum 01.01.	11.291,1	5.712,5
Finanzmittelfond zum 31.12.	8.728,8	11.291,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 749,8 T€ auf 6.314,4 T€ verbessert. Das spiegelt das verbesserte operative Ergebnis wider und ist vor allem auf höhere Mietzahlungen bedingt durch den Ausbau des Immobilienbestands als auch durch die moderaten Mieterhöhungen gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Der unverändert stabile positive Cashflow versetzt die **kwb** in die Lage, die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von 4.944,1 T€ (Vorjahr: 4.889,9 T€) zu bestreiten und einen Teil der Investitionstätigkeit zu finanzieren.

Operative Kennzahlen	2021	2020
Anzahl der Immobilien	338	333
Anzahl der Wohneinheiten	2.559	2.475
Gewerbeeinheiten	33	32
Nettokaltmiete Ø	6,34 €/m ²	6,04 €/m ²
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	2,76 €/m ²	2,75 €/m ²
Leerstandsquote	2,6%	2,2%

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
	GdW (Bundesdurchschnitt)*	GdW (Hessen)*	kwb**	Delta kwb/GdW Hessen
Nettokaltmiete Ø	5,98 €/m ²	6,89 €/m ²	6,34 €/m ²	- 0,55 €/m ² 8,0 %
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	2,64 €/m ²	3,09 €/m ²	2,76 €/m ²	- 0,33 €/m ² 10,7 %
Leerstandsquote	3,90 %	1,80 %	2,59 %	0,79 %

Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 11.2021; * Kennzahlen für 2021 S. 103, 104, 106; ** kwb Stand 12.2021

Die **kwb** ist kreisweit der größte Anbieter von günstigem Wohnraum, die mit einer Durchschnittsmiete von 6,34 €/m² deutlich unter den Durchschnittswerten der GdW Mitgliedsunternehmen Hessen liegt. Auf den Bereich der Betriebs- und Nebenkosten versucht die **kwb** durch regelmäßige Überprüfung und Ausschreibung der Rahmenverträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Handwerkern Einsparpotentiale zu heben und an die Mieter weiterzugeben. Die Möglichkeit der Einflussnahme ist jedoch von Seiten der Wohnungsunternehmen nur begrenzt vorhanden.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerstandsquote von 2,2% Ende 2020 auf 2,6% Ende 2021 angestiegen. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass wir zum Ende des Jahres 2021 ein Objekt mit 72 Wohneinheiten in den Bestand übernommen haben, deren geplante Vermietung erst ab Januar 2022 erfolgte.

G 3 kwb als Auftragsgeber

Die **kwb** hat mit Handwerkern und Dienstleistern aus dem Rheingau-Taunus-Kreis 8.788,6 T€ (Vorjahr: 13.427,5 T€) sowie aus Frankfurt und Wiesbaden 1.667,4 T€ (Vorjahr: 1.166,0 T€) Umsätze getätigt.

Projektpartner

- VR Bank Untertaunus eG
- Consulamus - Unternehmensberatung
- Deutsche Kreditbank AG
- Lechner Group
- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Rheingau-Taunus-Kreis
- Lebenshilfe Rheingau-Taunus e. V.
- Lebenshilfe Untertaunus e. V.
- MASCHMANN & Partner mbB - Rechtsanwälte Bad Schwalbach
- Naspas Nassauische Sparkasse
- LIFT Consulting - Unabhängiges Ingenieurbüro für Fördertechnik
- SÜWAG - Energieversorger
- Rheingauer Volksbank
- GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH

Architekten und Ingenieure

- 4 Senkrech - Architekten und Ingenieure, Oestrich-Winkel
- AH Ingenieurgesellschaft, Klein-Winternheim
- Ingenieurbüro Cremers GmbH, Idstein
- Traut Architekten, Bad Camberg
- Gerhard Guckes & Kollegen - Architekten und Dipl. Ingenieure, Idstein
- Königsreuter - Büro für Landschaftsarchitektur, Bad Soden
- Architekturbüro Trimper & Massold GbR, Bad Schwalbach

Architekten und Ingenieure

- Abriss und Rohbau: Schuhmacher Bauunternehmen GmbH, Burgschwalbach
- Holzbau / Zimmerarbeiten: Holzbau Höhn, Kölbingen
- Elektroinstallation: Elektro Wilhelm, Eltville-Hattenheim
- Heizung / Lüftung / Sanitär: Gorgus GmbH, Eltville-Hattenheim
- Schweizer Heizungsbau GmbH, Katzeinbogen

G 4 Mitgliedschaften

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

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

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

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

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

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

G 5 Geschäftsführung

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

G 6 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der **kwb** hat sich im Berichtsjahr 2021 wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Landrat Frank Kilian (für die RTK-Holding) (Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (für die Stadt Idstein) (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Volker Diefenbach (für die Gemeinde Heidenrod)
- Herr Bürgermeister Sandro Zehner (für die Stadt Taunusstein)
- Herr Bürgermeister Patrick Kunkel (für die Stadt Eltville am Rhein)
- Herr Bürgermeister Kay Tenge (für die Stadt Oestrich-Winkel)
- Herr Bürgermeister Manfred Kohl (für die Gemeinde Walluf bis 15.07.2021)
- Herr Bürgermeister Nikolaos Stavridis (für die Gemeinde Walluf ab 15.07.2021)
- Herr Bürgermeister Volker Diefenbach (für die Gemeinde Heidenrod)

G 7 Gesellschafter

Die Gesellschafter der **kwb** zum 31. Dezember 2021 sind:

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

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
CO₂	Kohlenstoffdioxid
DESWOS	Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DIN	Deutsches Institut für Normung
EBZ	Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft, Bochum
EnEV	Energieeinsparverordnung
ESG	Environment / Umwelt, Social / Soziales, Governance / Unternehmensführung
GdW	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin
GE	Gewerbeeinheiten
GEG	Gebäudeenergiegesetz
Hrsg.	Herausgeber
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
KIP	Kommunalinvestitionsförderpaket
kwb	Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus
kWh/(m²*a)	Energiebedarf eines Gebäudes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr
OG	Obergeschoss
VdW	
südwest	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
WE	Wohneinheiten

Quellennachweise

GdW Arbeitshilfe 73

Nachhaltigkeitsberichtserstattung in der Wohnungswirtschaft, Berichterstattung über wirtschaftliches, ökologisches und soziales Engagement von Wohnungsunternehmen, November 2013, Berlin.

GdW Arbeitshilfe 85

CO₂-Monitoring, Erhebung und Verarbeitung von Energieverbrauchswerten, Aggregation, Monitoring und Berichterstattung über CO₂-und Treibhausgasemissionen, November 2020, Berlin.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022 – Zahlen und Analysen aus der Statistik des GdW, November 2021, Berlin.

DW Die Wohnungswirtschaft (Hrsg. und Verlag: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG)

Standardisierung der CO₂-Bilanzierung, Christian Gebhardt/Dr. Ingrid Vogler, S. 76-78, September 2021, Hamburg.

DW Die Wohnungswirtschaft (Hrsg. und Verlag: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG)

Null CO₂ ist anders, Dr. Ingrid Vogler, S. 20-23, September 2021, Hamburg.

DW Die Wohnungswirtschaft (Hrsg. und Verlag: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG)

Dekarbonisierungsstrategie – Umsetzungsschritte im Unternehmen, Christian Gebhardt/Ingeborg Esser, S. 68-71, Dezember 2021, Hamburg.

Hessisches Statistisches Landesamt

Nachhaltigkeitsstrategie Hessen - Ziele und Indikatoren, Jahrgang 2010, Wiesbaden.

Impressum

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus

Herr Ditmar Joest

Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach

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

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

Vertretungsberechtigter: Geschäftsführer Ditmar Joest

Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden

Handelsregisternummer: HRB 16043

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 04023793246

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

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus

- Der Datenschutzbeauftragte -

Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach

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

Gestaltungskonzept und Grafik-Design

hellergrafik

Rheinallee 88, 55120 Mainz, E-Mail: heller@hellergrafik.de



Druckerei

WB Druckerei Hochheim

Dr.-Ruben-Rausing-Straße 10, 65239 Hochheim am Main

Die Broschüre wurde klimaneutral auf LonaJet 140g gedruckt

Rechtlicher Hinweis:

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

