



2024







**2.569**  
Bestands-  
wohnungen  
→ S. 21



**9.480 qm**  
neue gebundene  
Wohnfläche in den  
letzten 3 Jahren  
→ S. 13

## *kwb* 2024

### Regiebetrieb

Verstärkung für  
das *kwb*-Team

→ S. 16



**820 to**  
CO<sub>2</sub> - Einsparung  
in den letzten  
3 Jahren  
→ S. 29

# Inhaltsverzeichnis

<b>EDITORIAL</b>	<b>4-7</b>
<b>OPERATIVES GESCHÄFT</b>	<b>8</b>
Rahmenbedingungen	8-11
Neubau	12-13
Modernisierung	14-15
Instandhaltung	16-17
<b>AUSBLICK</b>	<b>18-19</b>
<b>ESG-KENNZAHLEN*</b>	
Environment / Umwelt	20-31
Social / Soziales	32-37
Governance / Unternehmensführung	38-50
<b>ANHANG</b>	
Abkürzungsverzeichnis	51
Quellennachweise	52
Impressum	53

\* Die Kennzahlen der Kapitel Environment, Social und Governance beziehen sich auf das Berichtsjahr 2023

## 75 Jahre *kwb*



Im Sommer 2022 konnten wir Ihnen unseren ersten ESG Bericht präsentieren. Wir waren stolz, diese Herausforderung als kleines Wohnungsunternehmen erfolgreich bewältigt zu haben. Für die erstmalige Erstellung des Berichtes war Kreativität gefragt, aber auch ein hoher Personalaufwand notwendig.

Wir haben uns deshalb entschieden, Ihnen diesen Bericht in einem zweijährlichen Rhythmus vorzulegen. So bleibt die Frische und die Aussagekraft erhalten und der Bericht entwickelt sich nicht zum mühsamen Ritual.

**Nun also zum aktuellen Bericht 2024.**

Die *kwb* wurde als „Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft Untertaunus“ am 28. Januar 1949 gegründet. Wir feiern also in diesem Jahr unser 75jähriges Jubiläum. Ein ganz

besonderes Datum in ganz besonderen Zeiten – denn genauso wie im Jahr 1949 das kriegszerstörte Deutschland vor den schier unlösbar erscheinenden Herausforderungen des Wiederaufbaues stand, stehen wir heute vor den schier unlösbar erscheinenden Herausforderungen des Klimawandels.

Es gibt jedoch einen ganz wesentlichen und auch folgenreichen Unterschied: Die Trümmer des Jahres 1949 konnte man sehen, anfassen, riechen in jedem Augenblick des Alltags. Man konnte aber auch das Ergebnis der Arbeit Vieler von Tag zu Tag wachsen sehen. Zunehmend geräumte und reparierte Straßen und Bahnlinien, überall emsige Betriebsamkeit auf den Baustellen und reparierte, aus Trümmern wiederaufgebaute neue Wohngebäude.



*Wohnungsbau 1949,  
Idstein-Wörsdorf,  
in der Siedlung*

Heute vergeht kein Tag ohne neue Temperaturrekorde und Extremwetterereignisse in allen Teilen der Welt und, damit verbundenen, riesigen Vermögensschäden. Es werden Kippunkte erreicht nach denen Entwicklungen unumkehrbar bleiben. Die Welt verändert sich drastisch von Jahr zu Jahr, aber – ohne dass wir es in unserem persönlichen, kleinen, eingeschränkten Umfeld merken. Wir haben keinen Sinn mit dem wir die globalen Katastrophen aus eigener Erfahrung

spüren, schmecken, riechen können. Im Zweifel freuen wir uns über das sonnige, warme Wetter und damit auf einen Urlaub an Nord- und Ostsee mit Spanienfeeling.

Und was noch viel schlimmer ist: wir sehen kein Ergebnis unserer Anstrengungen. Egal wie sehr wir uns persönlich mühen um diese katastrophale Entwicklung zu verhindern. Wir können auf Fleisch verzichten, nur noch regionale Produkte kaufen, Fahrrad statt Auto fahren, nie mehr in den Urlaub fliegen, unsere Wohnung maximal auf 19 Grad Celsius heizen und es verändert sich – nichts.

Wir können uns in dieser Situation eben nicht mit den täglichen Ergebnissen unseres Verhaltens motivieren. Da ist eben keine neue Mauer oder frei geräumte Straße. Im Gegenteil ist da die Frage, warum ich mich eigentlich so quäle, wenn mein Nachbar fröhlich weiter lebt wie bisher und eher noch einen Gang zulegt beim Consumermonopoly.

Was bedeutet aber nun die geschilderte Situation für uns als Wohnungsunternehmen? Wir kennen die Ursachen, wir wissen welche Maßnahmen zu ergreifen sind, wir haben eine klare Planung hinsichtlich des notwendigen Sanierungsfahrplanes für unsere Liegenschaften auf der Grundlage der vorliegenden CO<sub>2</sub> Eröffnungsbilanz.

Dann ist ja alles prima?



Wäre es, wenn wir die notwendigen Maßnahmen durchführen könnten. Dem steht aber entgegen, dass es sowohl bei unseren Mietern, als auch im Unternehmen eine Belastungsgrenze gibt. Die notwendigen Maßnahmen würden uns auf der Grundlage einer ersten aktuellen Schätzung zufolge zusätzlich ca. 6,0 Mio. € jährlich kosten. Eine gesetzlich zulässige Umlage der anfallenden Kosten auf die

*So präsentierte sich die gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Untertaunus im Jahr 1976*



Mieter ist nur zu einem geringen Teil zulässig. Darüber hinaus ist im Rahmen unseres Unternehmensleitbildes, günstige Mieten für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, eine Umlage ebenfalls nur begrenzt möglich. Die anfallenden Kosten aber zum großen Teil durch das Unternehmen zu tragen übersteigt unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

Eine weitere negative Konsequenz: Die hohen Aufwendungen im Bereich der energetischen Modernisierung verhindern notwendige Investitionen in anderen Bereichen. Besonders für den Neubau von geförderten Wohnungen wird das Geld fehlen.

Die Herausforderung der kommenden Jahre wird darin bestehen, alle Möglichkeiten zu nutzen, um unseren Liegenschaftsbestand klimagerecht und nutzergerecht zu sanieren, ohne unsere Mieter und das Unternehmen zu überfordern.



# Gesellschafter der *kwb* Rheingau-Taunus



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

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

## Rahmenbedingungen



Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, aber auch für den Betrieb des Wohnungsbestandes haben sich deutlich eingetrübt. Die Buzzwords hierzu kennt mittlerweile jeder:

- **Drastischer Anstieg der Baupreise**
- **Rasante Entwicklung der Leitzinsen**
- **Weiterhin sehr hohe Energiekosten**
- **Überregulierung und immer neue Vorschriften für den Bau**
- **Hohe Anforderungen an die Energieeffizienz ohne Fokus auf die CO<sub>2</sub> Einsparung**
- **Unzureichende und unzuverlässige Förderprogramme des Bundes**
- **Mietpreisbremse**
- **Gesetzliche Begrenzung der Modernisierungumlage**
- **Unausgewogenes und unsoziales Mietrecht**

Für den Bereich der **kwb** führen die aktuellen Baupreise und Darlehenszinssätze zu Kosten für den Neubau von Wohnungen von über 5.000,- € je Quadratmeter Wohnfläche und Kostenmieten von 20,00 € je Quadratmeter.

Die weiter hohen Energiekosten fließen zum einen in die Gestehungskosten für die Baumaterialien ein und belasten damit das Unternehmen, zum anderen schlagen sie aber auch bei den Mietern in der Heizkostenabrechnung zu Buche. Haben unsere Mieter im Jahr 2022 noch von langfristigen Verträgen der **kwb** bei den Gasversorgern profitieren können, so werden für das Jahr 2023 deutlich höhere Preise abgerechnet werden müssen. Die kWh Gas hat uns im Jahr 2022 5,66 Cent gekostet, im Jahr 2023 22,62 Cent. Der Preis hat sich also vervierfacht.

Das wird gerade unsere Mieter, die eher zu den einkommensschwachen Haushalten zählen, hart treffen. In der Folge müssen wir mit Zahlungsausfällen bei Mieten und Nebenkosten rechnen. Dass wir unseren Mietern über langlaufende Gaslieferverträge über das ganze Jahr 2022 noch den sehr günstigen Preis sichern konnten, als andere Vermieter schon längst die teilweise noch höheren Steuerungen verkraften mussten, wird an dieser Situation nichts ändern.

## Kostenbetrachtung Wachstumsregionen/Ballungsgebiete\*

	KOSTENWERTE
<b>Grundkosten</b> (Kostengruppen 300 und 400) Wohnungsneubau im Standard „Effizienzhaus 55“ inkl. Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen	<b>2.436 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kellergeschoss</b>	<b>+ 192 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
Abzüglich der Kosten für die in der Grundvariante vorgesehenen Kellerersatzräume	<b>- 45 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Tiefgarage</b>	<b>+ 490 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
Abzüglich der Kosten für eine kombinierte Ausführung von Keller und Tiefgarage	<b>- 68 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Aufzugsanlage</b>	<b>+ 93 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Barrierereduzierte Ausführung</b>	<b>+ 62 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Anspruchsvolle Baustellenlogistik</b>	<b>+ 212 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Außenanlagen</b>	<b>+ 150 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Baunebenkosten</b> inkl. Finanzierung	<b>+ 669 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>GESAMTKOSTEN</b> (ohne grundstücksbezogene Kosten)	<b>4.191 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>GRUNDSTÜCKSBEOGENE KOSTEN</b> (inkl. vorbereitende Maßnahmen)	<b>+ 1.001 € / m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Die restriktive Handhabung bestehender Vorschriften erschweren alle Vorhaben, egal ob im Bereich Neubau oder Modernisierung. Die ritualisierten Lippenbekenntnisse der Entscheidungsträger zur Notwendigkeit des Abbaus überzogener Regelungen steht keinerlei Handeln gegenüber. Beispiele aus unserem Tätigkeitsbereich:

**Neubau** – Forderung eines Lärmgutachtens zu den Auswirkungen von Abbruchaktivitäten. Der Gutachter bewertet darin das Zuschlagen von LKW-Türen nach Häufigkeit und Lärmereignis. Da ist wohl im Abwägungsprozess hinsichtlich des Rechtes des Grundstückseigentümers zur Verwertung und dem zweifelsfrei bestehenden Recht der Nachbarschaft auf Ruhezeiten etwas gründlich schief gegangen. Im Übrigen hat uns das Gutachten, in dem dargelegt wird, dass Bauarbeiten eine Lärmquelle darstellen, 3.800,00 € gekostet.

**Modernisierung** – Bei der energetischen Modernisierung einer Liegenschaft wurde der gleichzeitige Dachgeschoßausbau mit neuen Wohnungen zur Genehmigung eingereicht. Für die neuen Wohnungen wurden Stellplätze gefordert, die auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden konnten. Im Ergebnis haben wir auf neue Wohnungen verzichtet und beschränken uns auf die Modernisierungsmaßnahme.

\* Wohnungsneubau (Typengebäude MFH) Grundlage: Auswertung freigestellter und abgerechneter Bauvorhaben Kostenstand 4. Quartal 2022 (Baukosten), 14. Wohnungsbau-Tag 2023, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Zum Abschluss möchte ich auf das Thema Mietrecht eingehen.

Wir als kommunales Wohnungsunternehmen versorgen auch diejenigen Personen mit Wohnraum, die am freien Wohnungsmarkt keinen Mietvertrag erhalten. Diese Personengruppen sind mit vielfältigen Problemen behaftet. Die Moderation einer friedlichen Hausgemeinschaft zur Wahrung des Hausfriedens und einer guten Nachbarschaft hat dabei für uns Priorität und ist eine ambitionierte Herausforderung. Mietrecht und Rechtsprechung fokussieren aber ausschließlich auf das Persönlichkeits- und Entfaltungsrecht des Einzelnen. Eine Abwägung hinsichtlich der Frage, wie die Hausgemeinschaft unter asozialem oder sogar gefährdendem Verhalten leidet, erfolgt nicht. In jüngster Zeit mussten wir wegen dieses Sachverhaltes eine Brandtote beklagen. Der Brandstifter war uns und auch den zuständigen Behörden als Unruhestifter lange bekannt, eine notwendige Einweisung oder Behandlung des Täters in der Psychiatrie konnte aber bei den zuständigen Gerichten im Vorfeld nicht erwirkt werden.

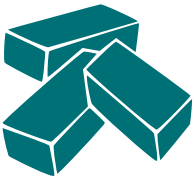
Die nicht sachgerechte Abwägung zwischen Interessen von Mietern / Hausgemeinschaft / Vermietern befördert außerdem den Wohnungsleerstand und ist damit ein Treiber des Wohnungsmangels. Sicher kennt jeder aus seinem privaten Bereich Wohnungseigentümer, die Einliegerwohnungen oder Wohnungen in Zweifamilienhäusern leer stehen lassen, um nicht Gefahr zu laufen an Mietnomaden oder Messies zu vermieten. Selbst bei gesundheitsschädlichem Verhalten besteht nämlich nach aktueller Rechtsauffassung kein Kündigungsgrund. Im Gegenteil: In solchen Fällen wird von vielen Sozialämtern ein Recht auf Verwahrlosung zugestanden.

Die Wohnungswirtschaft auf der Ebene des Bundes, aber auch die **kwb** in ihrem regionalen Umfeld sehen es als ihre Aufgabe hier eine grundsätzliche Neuorientierung in Hinblick auf das dynamische Verhältnis zwischen den Rechten Einzelner und von Gruppen zu bewirken. Wir können aber bei den aktuell bestehenden Problemen nicht warten bis hier ein Erfolg eintritt. Wir haben deshalb für unser Unternehmen den Aufbau des Bereiches Sozialarbeit begonnen.

Eine positive Wirkung dieser Maßnahme im operativen Geschäft war sofort spürbar. Neben der an dieser Stelle organisierten Vernetzung mit anderen gesellschaftlichen Hilfeeinrichtungen, ist die geschulte, deeskalierende Gesprächsführung in schwierigen Situationen ein Gewinn, der unmittelbar eintritt.



## Neubau



Die **kwb** hat derzeit noch einen Neubau, 25 Wohnungen „Im Altenhof, Idstein“ in der Ausführung. Fertigstellung der Maßnahme und Bezug der Wohnungen ist im Dezember 2024 vorgesehen. Wir planen eine Vermietung zum Preis von 12,70 €/qm kalt. Die aktuellen Baupreise hätten zu einer noch deutlich höheren Miete geführt. Wir konnten aber im Rahmen der mittelbaren Förderung ein Wohnungsbaudarlehen für das Vorhaben verwenden und belegungsbindungsfreien Wohnungsbestand für die Belegungsrechte anbieten. Die Kostenmiete bei Finanzierung mit zur Bauzeit aktuellen Immobiliendarlehen mit über 3,0% Zins würde über 15,00 €/qm kalt liegen. Das halten wir weder am Standort Idstein für durchsetzbar, noch mit unserem Unternehmenszweck vereinbar. Weitere Neubauten sind derzeit nicht geplant.

Die Projektentwicklung für interessante Projekte wird aber weiter vorangetrieben, so dass, bei einer positiven Veränderung der Rahmenbedingungen, kurzfristig Neubauvorhaben umgesetzt werden können.

Positiv wären fallende Darlehenszinsen und attraktive Förderprogramme im Bereich der Wohnungsbauförderung und des nachhaltigen Bauens. Darauf zu hoffen, dass die sehr gestiegenen Baupreise wieder fallen, halten wir für naiv. Eine Stagnation oder ein berechenbarer, moderater Anstieg der Baupreise würde aber schon ausreichen, damit Wirtschaftlichkeitsberechnungen wieder zur zuverlässigen Grundlage für die Projektentwicklung werden.

Für uns als Wohnungsbauer und Projektentwickler, die in einem Marktumfeld tätig sind, das Realisierungszeiträume von 5-6 Jahren hinnehmen muss, ist die Voraussetzung für die Realisierung von Projekten, dass wir verlässliche Rahmenbedingungen vorfinden.

Als Bestandshalter die einen Liegenschaftsbestand von 2.569 Wohnungen betreuen, wissen wir, dass bei allen kontroversen Diskussionen der Neubau zur Gewährleistung eines homogenen Liegenschaftsbestandes dauerhaft unverzichtbar ist. Es können eben nicht alle Bestandsgebäude, selbst unter Berücksichtigung aller Umweltprogramme und CO<sub>2</sub>-Ziele, für aktuelle Wohnbedarfe modernisiert und weiter genutzt werden.

Unseren Wohnungsbestand durch bestandersetzende Neubauten, Ergänzungsbauten im Zuge der Nachverdichtung, sowie Aufstockungen und Dachgeschossausbauten zu erhalten, ergänzen und zu erweitern hat deshalb für uns auch aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten Priorität.



*Neubau „Hahner Mitte“,  
57 Sozialwohnungen und  
7 Gewerbeeinheiten im  
Herzen Taunussteins*



*Quartier Gottfried-Keller-  
Straße in Taunusstein,  
72 Sozialwohnungen,  
Modulbau mit der Fa. Lechner*

## Modernisierung



Pünktlich mit dem ersten ESG Bericht vor zwei Jahren konnten wir auch eine CO<sub>2</sub>-Eröffnungsbilanz für unseren Liegenschaftsbestand vorlegen. Das uns zur Verfügung stehende Softwaretool ordnet dabei, auf Grundlage der Eröffnungsbilanz, Sanierungsmaßnahmen zu.

Kriterien für die Zuordnung sind:

- **das gewählte Sanierungsszenario in Hinblick auf die Erderwärmungsziele**
- **die Maßnahmeneffizienz der Einzelmaßnahme**

Auf der Grundlage hinterlegter Preise werden die damit verbundenen Kosten ausgewiesen. Das Ergebnis war für uns die Grundlage für die Entwicklung eines mittelfristigen Modernisierungsprogrammes mit einem Zeithorizont von 10 Jahren. Dabei mussten die Preise von uns neu ermittelt werden. Die hinterlegten Einheitspreise waren unrealistisch. Außerdem halten wir die vorgeschlagene Vorgehensweise: Einzelmaßnahmen in der Rangfolge ihrer Energieeffizienz durchzuführen, für ungeeignet. Wir sind der festen Überzeugung, dass alle Maßnahmen die an einem Gebäude erforderlich werden auch in einem Zuge durchzuführen sind. Zum einen minimiert das die Einschränkungen der Mieter durch die notwendigen Arbeiten und zum anderen haben wir am Ende ein homogenes physikalisches System. Dieser Aspekt hat gerade in Hinblick auf das Thema Schimmel und gesunde Wohnverhältnisse Priorität.

Bei einfachen Gebäudegeometrien bietet sich zur vollständigen Modernisierung von Gebäuden die serielle Sanierung nach dem Energiesprongprinzip an. Dieses Verfahren spart erheblich Bauzeit vor Ort. Damit hoffen wir auf eine höhere Akzeptanz der Maßnahmen bei unseren Mietern und haben für unsere Mitarbeiter eine deutlich geringere Arbeitsbelastung bei Durchführung der Maßnahme.

Ein erster Auftrag für eine serielle Sanierung nach dem Energiesprongprinzip wurde im Jahr 2023 an die Fa. Holzbau Kappler aus Gackebach-Dies für eine Häusergruppe mit drei Gebäuden und 24 Wohneinheiten „In der Eisenbach, Idstein“ vergeben. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der baulichen Umsetzung. Durch die Umsetzung des Vorhabens in der Eisenbach senken wir unsere CO<sub>2</sub>-Emission um jährlich 93 Tonnen. Insgesamt erwarten wir aus den Moder-





nisierungsmaßnahmen der Jahre 2023 + 2024 eine Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von jährlich 401 Tonnen. Damit würden wir uns innerhalb der Vorgaben des ursprünglichen Sparzieles der EU, 40% Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030, bezogen auf den Gebäudebestand der **kwb** bewegen. Diese Kraftanstrengung wäre ohne Fördermittel nicht darstellbar.

Die aktuellen Entwicklungen von Seiten des Gesetzgebers lassen aber befürchten, dass sich die Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum weiter verschlechtern. Das jetzt gültige Gebäudeenergiegesetz in Verbindung mit der kommunalen Wärmeplanung favorisiert Fernwärme als Wärmeträger für die Raumheizung. Dieser Weg der Wärmeversorgung wird vom Gesetzgeber privilegiert. In unserem Tätigkeitsfeld, dem ländlichen Raum jenseits der Zentren, gibt es aber keinen Anbieter für Fernwärme. Die Folge ist, dass wir durch aufwendige Investitionen in die Heizungstechnik diesen Mangel kompensieren müssen. Das wiederum wird dazu führen, dass die Modernisierungsraten der Unternehmen im ländlichen Raum gegenüber den Kollegen in den Städten deutlich geringer ausfallen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bereich Modernisierung auf absehbare Zeit mit hohem Finanzaufwand vorangetrieben werden muss, mit nachteiligen Folgen für andere wichtige Investitionsfelder wie Neubau, Nachverdichtung und Aufstockung.



Klimapfad  
der **kwb**

Seite 29



## Instandhaltung



Die technische Instandhaltung des Liegenschaftsbestandes der **kwb** wird zunehmend zur Herausforderung. Neben der Anforderung Grundstück, Gebäude und Wohnungen auf einem technisch aktuellen Stand funktionsfähig zu erhalten, spielen auch hier immer neue gesetzliche Anforderungen eine Rolle. Die Europäische Union bereitet aktuell eine Regelung zur Begrenzung von belastenden Schadstoffen in Wohnungen vor. Das Thema Smart Metering ist in den Liegenschaften umzusetzen. Verkehrssicherung spielt ohnehin eine grundlegende Rolle.

Wir haben deshalb für die Betreuung des Liegenschaftsbestandes Personal aufgestockt. Dies hat unter anderem zur Folge, dass wir den Gesamtbestand jetzt nicht mehr in drei, sondern in vier Regionen gliedern. Diese Änderung findet sich auch in der Darstellung der Kennzahlen dieses Berichtes. Wir haben außerdem den Regiebetrieb deutlich ausgeweitet um mit eigenen Mitarbeitern Kleinreparaturen und Wohnungsmodernisierungen eigenverantwortlich und flexibel durchführen zu können.

Die Instandhaltung des Liegenschaftsbestandes der **kwb** wird im Wesentlichen durch zwei Stützen gewährleistet:

### 1. Rahmenverträge für Instandhaltungsleistungen

Wir setzen seit Jahren auf Rahmenverträge mit regionalen Auftragnehmern aus den Bereichen: Schreiner, Heizung-Lüftung-Sanitär, Maler, Bodenleger, Elektroarbeiten und Garten- und Landschaftsbau. Damit stärken wir das örtliche Handwerk und auch den Wettbewerb. Die Arbeiten werden von unseren Mitarbeitern beauftragt, überwacht und abgenommen. So sind wir jederzeit über die Gegebenheiten in unseren Liegenschaftsbeständen informiert und zwar sowohl über den technischen Zustand als auch über die sachgerechte Nutzung der Wohnungen durch unsere Mieter.

### 2. Regiebetrieb mit eigenen, qualifizierten Handwerkern

Wir haben unseren Regiebetrieb mit leistungsfähigen Mitarbeitern weiter ausgebaut. Damit haben wir eine größere Unabhängigkeit vom derzeit unberechenbaren Markt für Bauleistungen erreicht und können kurzfristig reagieren. Bemerkenswert ist dabei, dass Meister aus der Selbständigkeit in ein Angestelltenverhältnis wechseln. Als Grund dafür werden die überbordende Bürokratie genannt durch die Selbständige belastet sind, aber auch der realitätsferne Anspruch von privaten Auftraggebern, die den Aufwand der Handwerksbetriebe immer weiter steigern.



Unsere  
Mitarbeiter:innen  
in Zahlen

Seite 33-35





Organisatorisch hat sich in der Auftragsbearbeitung ein effizienter Rahmen eingespielt. Neben dem telefonischen Eingang von Mängelmeldungen der Mieter wird auch zunehmend von der Möglichkeit, Schäden über unsere Homepage zu melden, Gebrauch gemacht.

Die eingegangenen Aufträge werden jeden Morgen gesichtet und verteilt. Die morgendliche Runde der Handwerker ist geprägt von guter Laune und vermittelt Spaß an der Arbeit. Eine Bestätigung sowohl für die Leitung aber auch die Mitarbeitenden, dass wir organisatorisch und personell auf dem richtigen Weg sind.

## AUSBLICK



Das Umfeld für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bleibt herausfordernd. Dabei sehen wir folgende Felder besonders problematisch:

- **Personalgewinnung:** Der Arbeitsmarkt ist ohnehin schwierig und nach wie vor als Arbeitnehmermarkt anzusprechen. Für uns kommt hinzu, dass wir in Konkurrenz zu den großen Unternehmen in Wiesbaden und dem Rhein-Main-Gebiet neue Mitarbeiter anwerben. Gegenüber der dort oft besseren Vergütungsstruktur ist unser Argument meist nur die Nähe von Wohnort zur Arbeitsstelle.
- **Baukosten:** Der massive Anstieg der Baukosten in den Jahren ab 2020 von über 30 % ist zu verkraften und der Baupreisanstieg wird sich unserer Einschätzung nach auch fortsetzen. Sicher eher moderat, aber deutlich. Insbesondere in Hinblick auf die Bauwerkskosten ist mit einem weiter deutlichen Anstieg zu rechnen.
- **Zinsentwicklung:** Mit dem aktuell deutlich gestiegenen Zinsniveau werden wir sicher auf absehbare Zeit arbeiten müssen. Die Kosten der Geldbeschaffung werden uns deshalb auch weiter wie bisher belasten.
- **Mieten:** In Folge der Baupreientwicklung sind die Mieten im Segment Neubau drastisch gestiegen und heben damit das allgemeine Mietniveau. Dass die Mieten über Jahrzehnte nicht im gleichen Umfang wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten gestiegen sind wird gerne vergessen. Wir könnten uns also freuen, dass hier endlich die dringend notwendige Anpassung erfolgt. Die massiv gestiegenen Kosten überlagern aber diesen Effekt deutlich.
- **Förderprogramme:** Die Landesförderung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau hat in den letzten Jahren deutliche Schritte in Richtung marktgerechter Fördersumme unternommen. Die Baupreientwicklung hat aber diese positive Entwicklung vollständig aufgesogen. Es ist dringend notwendig, dass eine verlässliche Förderung über einen Index an die aktuelle Kostenentwicklung angepasst wird. Neben der Landesförderung brauchen wir im öffentlich geförderten Wohnungsbaues ergänzend Förderprogramme für den Bereich des energiesparenden Bauens. Nur so sind niedrige Kaltmieten, aber vor allem auch bezahlbare Nebenkosten im Betrieb zu erreichen. Darauf sind unsere Mieter dringend angewiesen. Die aktuellen Bundesförderungen, insbesondere im Programm BEG der KfW sind dabei geeignete Instrumente. Bei Projektentwicklungszeiträumen



von mehreren Jahren sind wir aber darauf angewiesen, dass uns die Förderung auch sicher ausgezahlt wird. Das betrifft sowohl die Höhe der Förderung als auch die Mittelausstattung der jeweiligen Programme.

- **Gesetze, Normen, Vorschriften:** Jenseits der Lippenbekenntnisse der Politik läuft die Rallye zwischen Kommune, Land, Bund und Europa zur kreativen Neuerfindung immer weiterer Vorschriften weiter. So droht Vermietern eine europäische Norm, die dem Vermieter abverlangt die Schadstofffreiheit der vermieteten Wohnung zu dokumentieren. Sollte dies rechtswirksam werden, ist davon auszugehen, dass eine solche Bescheinigung nur über ein wohnungsbezogenes Gutachten eines Sachverständigen zu erreichen ist. Im Falle der **kwb** müssen wir bei einer Fluktuation von ca. 8,4% mit 216 Wohnungswechseln jährlich rechnen. Die Kosten eines Gutachtens belaufen sich nach unserer Schätzung auf 3.500,00 € im Einzelfall. Wir hätten also alleine hier mit einer Mehrbelastung von ca. 900.000,00 € zu rechnen. Das übersteigt unseren üblichen Jahresgewinn.
- **Mietrecht:** Das Mietrecht hat als schutzwürdig einzig den Mieter im Fokus. Die Hausgemeinschaft, das Quartier oder die Ortsgemeinschaft spielen keine Rolle. Das Mietrecht ist also nicht sozial, sondern unsozial. Es fördert Egoismen, die ganze Hausgemeinschaften und Nachbarschaften terrorisieren und gibt uns als Wohnungsunternehmen keine Mittel an die Hand, um diesem Verhalten zu begegnen. Insbesondere die Justiz muss hier ihrer Verantwortung für eine funktionierende Gesellschaft gerecht werden und zu einem gerechten Interessenausgleich zurückfinden. Wir kennen also die Probleme, die auf uns zukommen. Wir haben aber auch die Mittel um darauf zu reagieren:

Motivierte und kompetente Mitarbeiter, regionalen und überregionalen Netzwerke, die uns unterstützen, einen kompetenten und leistungsfähigen Verband, der uns fachlich und inhaltlich weiterhelfen kann.

Wir verfügen über alle Voraussetzungen, um unseren erfolgreichen Weg, ein kommunales Wohnungsunternehmen für die Region zu etablieren, das von den lokalen Akteuren anerkannt wird, fortzusetzen.

Vor allem haben wir Freude an unserer Arbeit und an der Möglichkeit den Rheingau-Taunus-Kreis mit gestalten zu können.



<b>E 1</b>	<b>kwb-Wohnungsbestand - Gesamt</b>	<b>21</b>
<b>E 2</b>	<b>kwb-Gesamtwohnungsbestand nach Belegungsbindung</b>	<b>22</b>
<b>E 3</b>	<b>Miethöhen - Gesamtbestand / gebundener Wohnraum</b>	<b>23</b>
<b>E 4</b>	<b>Durchschnittsmiete bei Erstbezug (Neubau)</b>	<b>23</b>
<b>E 5</b>	<b>Einzug und Auszug von Mieter:innen</b>	<b>23</b>
<b>E 6</b>	<b>Mietdauer</b>	<b>24</b>
<b>E 7</b>	<b>CO<sub>2</sub>-Bilanz nach Regionen zum 31. Dezember 2023</b>	<b>24</b>
<b>E 8</b>	<b>Altersstrukturanteile des Gebäudebestandes</b>	<b>27</b>
<b>E 9</b>	<b>Energieeffizienzklassen</b>	<b>27</b>
<b>E 10</b>	<b>Energieträger Heizung</b>	<b>28</b>
<b>E 11</b>	<b>Klimapfad der kwb</b>	<b>29</b>

# ENVIRONMENT / UMWELT



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

Flächen in m<sup>2</sup>

<i>kwb</i> -Wohnungsbestand	31.12.2023			31.12.2022		
	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	446	18.652	41,82	448	18.670	41,67
2-Personen-Wohnung	495	27.348	55,25	502	27.765	55,31
3-Personen-Wohnung	903	60.155	66,62	908	60.456	66,58
4-Personen-Wohnung	411	33.067	80,45	411	33.067	80,45
5-Personen-Wohnung	262	23.911	91,26	262	23.911	91,26
mehr als 5-Personen-Wohnung	52	5.705	109,71	52	5.705	109,71
<b>Gesamt</b>	<b>2.569</b>	<b>168.838</b>	<b>65,72</b>	<b>2.583</b>	<b>169.574</b>	<b>65,65</b>
<b>Region 1 - Idstein (Kernstadt)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>
1-Personen-Wohnung	109	4.586	42,07	109	4.586	42,07
2-Personen-Wohnung	90	4.958	55,09	90	4.958	55,09
3-Personen-Wohnung	218	14.705	67,45	218	14.705	67,45
4-Personen-Wohnung	128	10.421	81,41	128	10.421	81,41
5-Personen-Wohnung	87	7.932	91,17	87	7.932	91,17
mehr als 5-Personen-Wohnung	25	2.746	109,83	25	2.746	109,83
<b>Gesamt</b>	<b>657</b>	<b>45.348</b>	<b>69,02</b>	<b>657</b>	<b>45.348</b>	<b>69,02</b>
<b>Region 2 - Aarbergen, Heidenrod, Hohenstein, Hünstetten, Idstein (Heftrich-Walsdorf-Wörsdorf) Taunusstein-Bleidenstadt, Waldems</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>
1-Personen-Wohnung	95	4.013	42,24	95	4.013	42,24
2-Personen-Wohnung	152	8.390	55,20	152	8.390	55,20
3-Personen-Wohnung	249	16.311	65,51	249	16.311	65,51
4-Personen-Wohnung	72	5.639	78,32	72	5.639	78,32
5-Personen-Wohnung	55	5.070	92,18	55	5.070	92,18
mehr als 5-Personen-Wohnung	6	650	108,33	6	650	108,33
<b>Gesamt</b>	<b>629</b>	<b>40.073</b>	<b>63,71</b>	<b>629</b>	<b>40.073</b>	<b>63,71</b>
<b>Region 3 - Bad Schwalbach, Rheingau</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>
1-Personen-Wohnung	161	6.630	41,18	163	6.648	40,79
2-Personen-Wohnung	172	9.486	55,15	179	9.903	55,32
3-Personen-Wohnung	246	16.494	67,05	251	16.795	66,91
4-Personen-Wohnung	62	4.940	79,68	62	4.940	79,68
5-Personen-Wohnung	33	3.032	91,88	33	3.032	91,88
mehr als 5-Personen-Wohnung	5	610	122,00	5	610	122,00
<b>Gesamt</b>	<b>679</b>	<b>41.192</b>	<b>60,67</b>	<b>693</b>	<b>41.928</b>	<b>60,50</b>

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

Flächen in m<sup>2</sup>

Region 4 - Taunusstein (Hahn-Wehen), Niedernhausen, Schlangenbad	31.12.2023			31.12.2022		
	Anzahl	Fläche	Ø Fläche	Anzahl	Fläche	Ø Fläche
1-Personen-Wohnung	81	3.422	42,25	81	3.422	42,25
2-Personen-Wohnung	81	4.515	55,74	81	4.515	55,74
3-Personen-Wohnung	190	12.646	66,56	190	12.646	66,56
4-Personen-Wohnung	149	12.066	80,98	149	12.066	80,98
5-Personen-Wohnung	87	7.877	90,54	87	7.877	90,54
mehr als 5-Personen-Wohnung	16	1.699	106,19	16	1.699	106,19
<b>Gesamt</b>	<b>604</b>	<b>42.225</b>	<b>69,91</b>	<b>604</b>	<b>42.225</b>	<b>69,91</b>

## E 2 *kwb*-Gesamtwohnungsbestand nach Belegungsbindung

Flächen in m<sup>2</sup>

	31.12.2023			31.12.2022		
	Anzahl	Fläche	Anteil	Anzahl	Fläche	Anteil
<b>Gesamtwohnungsbestand</b>	<b>2.569</b>	<b>168.838</b>	<b>100%</b>	<b>2.583</b>	<b>169.574</b>	<b>100%</b>
Wohnungen mit Belegungsbindung	940	64.520	38%	942	65.227	38%
Wohnungen ohne Belegungsbindung	1.629	104.318	62%	1.641	104.347	62%
<b>gebundene</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>
1-Personen-Wohnung	<b>130</b>	5.408	41,60	<b>129</b>	5.373	41,65
2-Personen-Wohnung	<b>181</b>	10.044	55,49	<b>180</b>	9.990	55,50
3-Personen-Wohnung	<b>258</b>	17.402	67,45	<b>263</b>	18.286	69,53
4-Personen-Wohnung	<b>230</b>	18.417	80,07	<b>230</b>	18.417	80,07
5-Personen-Wohnung	<b>114</b>	10.382	91,07	<b>113</b>	10.294	91,10
mehr als 5-Personen-Wohnung	<b>27</b>	2.867	106,19	<b>27</b>	2.867	106,19
<b>Gesamt</b>	<b>940</b>	<b>64.520</b>	<b>68,64</b>	<b>942</b>	<b>65.227</b>	<b>69,24</b>
<b>nicht gebundene</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ø Fläche</b>
1-Personen-Wohnung	<b>316</b>	13.244	41,91	<b>317</b>	13.279	41,89
2-Personen-Wohnung	<b>314</b>	17.303	55,11	<b>322</b>	17.086	53,06
3-Personen-Wohnung	<b>645</b>	42.753	66,28	<b>647</b>	42.876	66,27
4-Personen-Wohnung	<b>181</b>	14.650	80,94	<b>181</b>	14.650	80,94
5-Personen-Wohnung	<b>148</b>	13.530	91,42	<b>149</b>	13.618	91,40
mehr als 5-Personen-Wohnung	<b>25</b>	2.838	113,52	<b>25</b>	2.838	113,52
<b>Gesamt</b>	<b>1.629</b>	<b>104.318</b>	<b>64,04</b>	<b>1.641</b>	<b>104.347</b>	<b>63,59</b>



### E 3 Miethöhen Gesamtbestand

Miethöhen	31.12.2023		31.12.2022	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Miete bis 4,00 € / m <sup>2</sup>	71	2,8	119	4,6
Miete zwischen 4,01 € / m <sup>2</sup> und 6,00 € / m <sup>2</sup>	979	38,2	1.100	42,6
Miete zwischen 6,01 € / m <sup>2</sup> und 8,00 € / m <sup>2</sup>	1.274	49,5	1.142	44,2
Miete zwischen 8,01 € / m <sup>2</sup> und 10,00 € / m <sup>2</sup>	234	9,1	217	8,4
Miete ab 10,01 € / m <sup>2</sup>	11	0,4	5	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>2.569</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.583</b>	<b>100,0%</b>

#### Miethöhen / gebundener Wohnraum

Miethöhen	31.12.2023		31.12.2022	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Miete bis zu 4,00 € / m <sup>2</sup>	11	1,2	22	2,3
Miete zwischen 4,01 € / m <sup>2</sup> und 6,00 € / m <sup>2</sup>	447	47,5	454	48,2
Miete zwischen 6,01 € / m <sup>2</sup> und 8,00 € / m <sup>2</sup>	482	51,3	466	49,5
Miete zwischen 8,01 € / m <sup>2</sup> und 10,00 € / m <sup>2</sup>	0	0,0	0	0,0
Miete ab 10,01 € / m <sup>2</sup>	0	0,0	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>940</b>	<b>100,0%</b>	<b>942</b>	<b>100,0%</b>

### E 4 Durchschnittsmiete bei Erstbezug (Neubau)

Im Berichtsjahr 2023 wurde kein Neubau fertig gestellt.

Im Vorjahr 2022 betrug die monatliche Durchschnittsmiete bei Erstbezug eines fertig gestellten Neubaus mit 57 belegungsgebundenen Wohnungen 7,80 € pro m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Neubaus betrug insgesamt 4.260 m<sup>2</sup>.

### E 5 Einzug und Auszug von Mieter:innen

Gesamtanzahl der Mietvertragskündigungen	31.12.2023		31.12.2022	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Mietvertragskündigungen durch Mieter:innen	162		140	
Mietvertragskündigungen durch <i>kwb</i>	5		8	
Interne Umzüge	21		40	
Mietvertragsbeendigungen durch Tod	28		32	
<b>Anzahl der Einzüge</b>	<b>196</b>		<b>269</b>	

Die Fluktuationsrate liegt bei 8,4 %.

## E 6 Mietdauer

Mietdauer	31.12.2023	
	Anzahl	%
weniger als 2 Jahre	559	21,8
zwischen 2 und 4 Jahren	458	17,8
zwischen 5 und 6 Jahren	250	9,8
zwischen 7 und 8 Jahren	210	8,2
zwischen 9 und 10 Jahren	82	3,2
mehr als 10 Jahren	1010	39,2
<b>Gesamt</b>	<b>2.569</b>	<b>100%</b>

## E 7 CO<sub>2</sub>-Bilanz nach Regionen zum 31. Dezember 2023\*

Auch in diesem Berichtsjahr wurde eine datenbasierende Auswertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Grundlage der liegenschaftsbezogenen Portfoliodaten der **kwb** durch die impact GmbH mittels des Dekarbonisierungstool decarb-RE ermittelt.

Nachfolgend wird daraus resultierend die CO<sub>2</sub>-Bilanz der **kwb** nach Regionen zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

kwb-Wohnungs- und Gewerbebestand	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE	Ø 31.12.23	Ø 31.12.22	Ø 31.12.23	Ø 31.12.22
				spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a	spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	spez. Energie kWh/m <sup>2</sup> a
Region							
<b>1</b> - Idstein (Kernstadt)	657	7	664	31,8	32,7	129,0	133,1
<b>2</b> - Aarbergen, Heidenrod, Hohenstein, Hünstetten, Idstein (Heftrich-Walsdorf-Wörsdorf) Taunusstein-Bleidenstadt, Waldems	629	10	639	37,3	39,9	130,4	143,1
<b>3</b> - Bad Schwalbach, Rheingau	679	16	695	28,4	30,2	120,3	131,4
<b>4</b> - Taunusstein (Hahn-Wehen), Niedernhausen, Schlangenbad	604	7	611	25,7	26,9	110,5	113,0
<b>Gesamt</b>	<b>2.569</b>	<b>40</b>	<b>2.609</b>	<b>30,7</b>	<b>32,3</b>	<b>122,5</b>	<b>130,0</b>

**Region 1 - Idstein (Kernstadt)**

	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE	Ø 31.12.23 WE+GE spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.22 Ø WE+GE spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.23 Ø WE+GE spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.22 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m <sup>2</sup> a
1 - Idstein (Kernstadt)	657	7	664	31,8	32,7	129,0	133,1
<b>Gesamt</b>	<b>657</b>	<b>7</b>	<b>664</b>	<b>31,8</b>	<b>32,7</b>	<b>129,0</b>	<b>133,1</b>

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

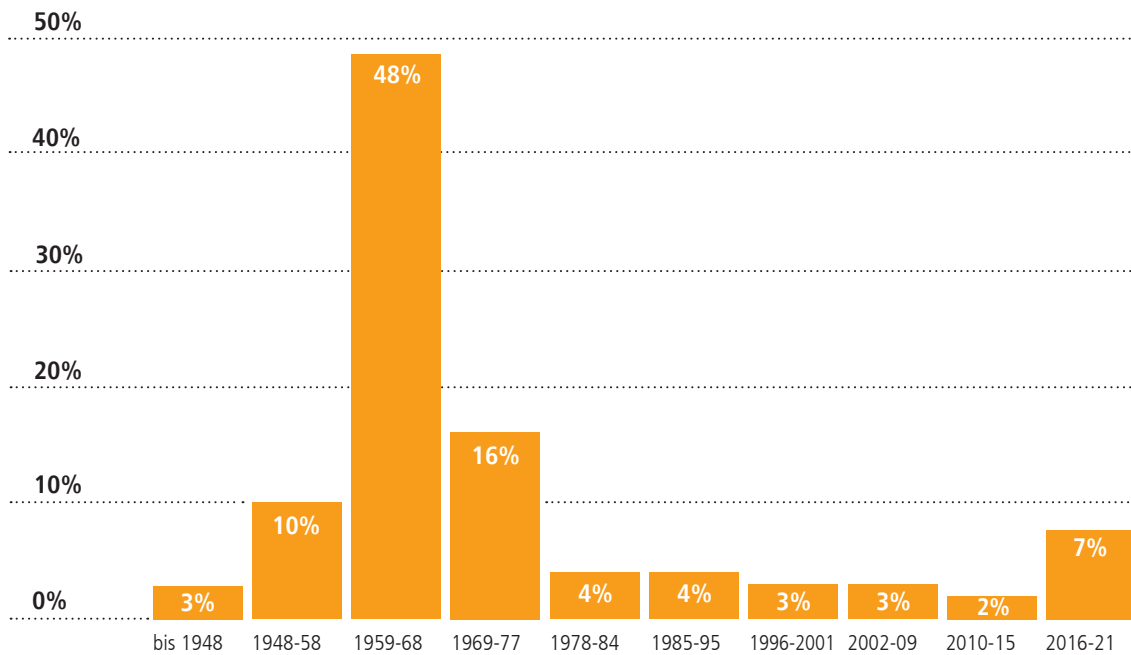
	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE	Ø 31.12.23 WE+GE spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.22 Ø WE+GE spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.23 Ø WE+GE spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.22 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m <sup>2</sup> a
Aarbergen-Michelstadt	98	2	100	50,2	53,5	166,1	179,4
Aarbergen-Kettenbach	80	0	80	29,3	29,1	116,6	115,6
Aarbergen-Hausen	6	0	6	18,5	18,8	73,5	74,4
Heidenrod-Laufenselden	39	1	40	39,7	44,0	98,5	136,2
Hohenstein-Holzhausen	6	0	6	2,1	2,5	60,4	77,0
Hohenstein-Breithardt	10	0	10	27,9	27,3	111,9	108,3
Hohenstein-Burg Hohenstein	6	0	6	160,5	164,4	316,4	316,4
Hünstetten-Wallrabenstein	18	0	18	28,8	33,1	116,6	134,2
Hünstetten-Wallbach	29	1	30	16,8	17,6	129,3	114,6
Idstein-Heftrich	12	0	12	35,8	37,5	144,3	151,0
Idstein-Walsdorf	6	0	6	98,3	98,2	316,1	316,1
Idstein Wörsdorf	163	0	163	41,9	45,4	142,1	154,6
Tausenstein-Bleidenstadt	137	6	143	25,0	28,1	99,0	122,2
Waldems-Steinbachfischbach	6	0	6	23,7	24,3	95,1	97,2
Waldems-Esch	13	0	13	124,4	127,4	246,0	246,0
<b>Gesamt</b>	<b>629</b>	<b>10</b>	<b>639</b>	<b>37,3</b>	<b>39,9</b>	<b>130,4</b>	<b>143,1</b>

<b>Region 3 - Bad Schwalbach, Rheingau</b>				Ø 31.12.23 WE+GE spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.22 Ø WE+GE spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.23 Ø WE+GE spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.22 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m <sup>2</sup> a
	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE				
Walluf-Oberwalluf	12	0	12	22,2	21,3	86,4	83,4
Rüdesheim	42	0	42	41,0	43,3	168,7	177,9
Oestrich-Winkel	51	6	57	19,2	22,4	94,6	122,7
Lorch-Lorchhausen	8	0	8	30,0	35,2	121,6	143,4
Kiedrich	10	0	10	29,2	32,9	119,5	134,7
Geisenheim-Marienthal	15	0	15	11,5	12,4	42,2	45,8
Geisenheim	107	0	107	44,5	41,1	145	134,4
Eltville	130	1	131	10,2	11,5	102,3	117,1
Bad Schwalbach	304	9	313	29,4	32,7	121,1	135,8
<b>Gesamt</b>	<b>679</b>	<b>16</b>	<b>695</b>	<b>28,4</b>	<b>30,2</b>	<b>120,3</b>	<b>131,4</b>

<b>Region 4 - Taunusstein (Hahn-Wehen), Niedernhausen, Schlangenbad</b>				Ø 31.12.23 WE+GE spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.22 Ø WE+GE spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.23 Ø WE+GE spez. Energie kg/m <sup>2</sup> a	Ø 31.12.22 Ø WE+GE spez. Energie kWh/m <sup>2</sup> a
	Wohn- einheiten (WE)	Gewerbe- einheiten (GE)	WE+GE				
Taunusstein-Hahn	263	7	270	20,9	19,1	103,6	92,5
Taunusstein-Wehen	244	0	244	27,8	31,8	113,5	129,0
Niedernhausen-Oberjosbach	12	0	12	49,7	56,3	174,9	202,6
Niedernhausen	47	0	47	37,3	39,6	132,1	140,6
Schlangenbad	38	0	38	26,4	30,7	95,9	109,5
<b>Gesamt</b>	<b>604</b>	<b>7</b>	<b>611</b>	<b>25,7</b>	<b>26,9</b>	<b>110,5</b>	<b>113,0</b>

## E 8 Altersstrukturanteile des Gebäudebestandes\*

31.12.2023



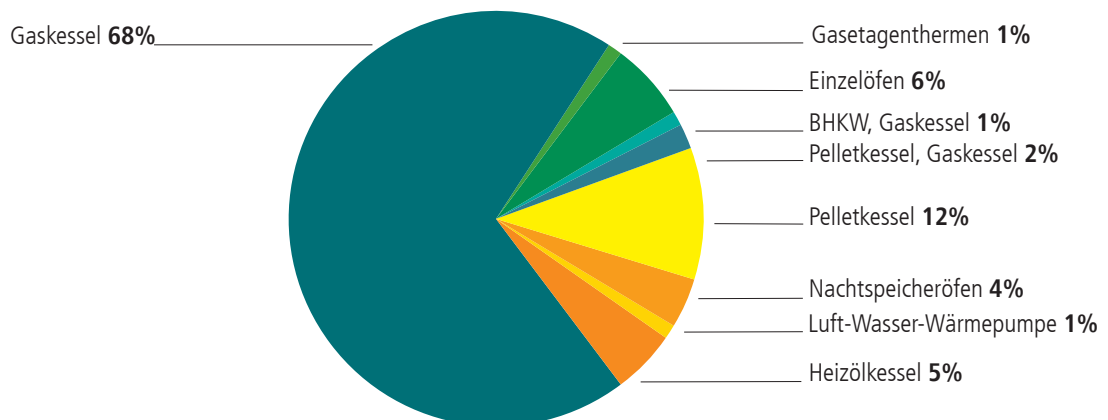
## E 9 Energieeffizienzklassen

Energieeffizienzklasse lt. Energieausweis	Wohn- und Gewerbeeinheiten	31.12.2023
A+	65	3%
A	94	4%
B	561	24%
C	768	29%
D	642	24%
E	173	6%
F	89	3%
G	110	3%
H	107	4%
<b>Gesamt</b>	<b>2.609</b>	<b>100%</b>

Die vorherrschende Altersstruktur der **kwb** Liegenschaften mit dem Schwerpunkt auf den Baujahren 1959 bis 1968 würde marktüblich in den Energieeffizienzklassen D bis F liegen. Tatsächlich liegt der **kwb** Gebäudebestand bei den EEK B bis D. Die positive Entwicklung der EEK resultiert aus der strukturierten Modernisierungsplanung der **kwb**.

## E 10 Energieträger Heizung\*

<b>Energieträger Heizung</b>	Wohn- und Gewerbeeinheiten	31.12.2023
Pelletkessel + Gasspitzenlastkessel	45	2%
Pelletkessel	317	12%
Nachtspeicheröfen	95	4%
Luft-Wasser-Wärmepumpe	28	1%
Heizölkessel	131	5%
Gaskessel	1.794	68%
Gasetagethermen	21	1%
Einzelöfen	163	6%
BHKW, Gaskessel	15	1%
<b>Gesamt</b>	<b>2.609</b>	<b>100%</b>



## E 11 Klimapfad der *kwb* \*

Um das Ziel des Klimaschutzgesetzes, die Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen, hat die *kwb* ein Modernisierungsprogramm über alle Liegenschaften festgelegt. Mit energetischen und technischen Maßnahmen soll die CO<sub>2</sub>-Emission reduziert werden. Die Reihenfolge der zu modernisierenden Liegenschaften richtet sich hierbei nach der aktuellen CO<sub>2</sub>-Emission und somit nach dem CO<sub>2</sub>-Einsparungspotenzial der Gebäude. Das jährliche Modernisierungsprogramm sieht eine Einsparung von rund 280 Tonnen (t/a) vor.

Werden die Fortführung dieser Maßnahmen und die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emission-Einsparungen, wie in den letzten drei Jahren, angenommen, so wird die *kwb* das angestrebte Klimaziel erreichen.

Um den Effekt der bereits durchgeführten Maßnahmen der *kwb* zu veranschaulichen, werden nachfolgend die CO<sub>2</sub>-Emissionen der letzten drei Jahre 2020 bis 2023 und die daraus resultierende Einsparung zum Stichtag 31. Dezember 2023 in Bezug zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

Region	Ø 2020 WE+GE spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a		Ø 2021 WE+GE spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a		Ø 2022 WE+GE spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a		Ø 2023 WE+GE spez. CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> a		2020/2023 CO <sub>2</sub> Einsparung
	t/a	t/a	t/a	t/a	t/a	t/a	t/a		
<b>1 - Idstein (Kernstadt)</b>	35,21	1.768	35,50	1.783	32,74	1.594	31,79	1.548	-10%
<b>2 - Aarbergen, Heidenrod, Hohenstein, Hünstetten, Idstein (Heftrich-Walsdorf-Wörsdorf) Taunusstein-Bleidenstadt, Waldems</b>	40,53	1.683	40,13	1.666	39,92	1.657	37,29	1.548	-8%
<b>3 - Bad Schwalbach, Rheingau</b>	33,08	1.508	29,07	1.326	30,22	1.368	28,38	1.264	-14%
<b>4 - Taunusstein (Hahn-Wehen), Niedernhausen, Schlangenbad</b>	36,14	1.369	29,09	1.102	26,86	1.201	25,69	1.264	-29%
<b>Gesamt</b>	<b>36,12</b>	<b>6.328</b>	<b>33,54</b>	<b>5.876</b>	<b>32,31</b>	<b>5.820</b>	<b>30,69</b>	<b>5.508</b>	<b>-15%</b>

In den letzten drei Jahren wurden rund 820 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Dies ist mit rund 20 Schwerlasttransportern vergleichbar.

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

\* Angegebene Werte wurden auf Basis des Dekarbonisierungstool decarb-RE von der empact GmbH ermittelt.



*Bad Schwalbach,  
Rudolf-Höhn-Straße*







*Bad Schwalbach,  
Schmidtberghöfe,  
Adolfstraße*





<b>S 1</b>	Anzahl der Mitarbeiter:innen	33
<b>S 2</b>	Personalverteilung nach Vertragstyp	33
<b>S 3</b>	Besondere Beschäftigungsverhältnisse	33
<b>S 4</b>	Mitarbeiter:innen weiblich / männlich / divers	34
<b>S 5</b>	Frauen in Führungspositionen	34
<b>S 6</b>	Alterstruktur	34
<b>S 7</b>	Qualifikation	34
<b>S 8</b>	Unternehmenszugehörigkeit	35
<b>S 9</b>	Fluktuation	35
<b>S 10</b>	Löhne und Gehälter	35
<b>S 11</b>	Personalorganisation / Incentives	36

## SOCIAL / SOZIALES



### S 1 Anzahl der Mitarbeiter:innen

	2023	2022
Mitarbeiter:innen zum 31.12.	46	41
umgerechnet auf Vollzeitstellen	39,5	35,6

Die obigen Werte schließen den Geschäftsführer, die Auszubildenden, die Werkstudenten sowie Mitarbeiter:innen in Elternzeit ein. Desweiteren sind 7 Hauswarte und 2 Praktikanten im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung für die **kwb** tätig.

### S 2 Personalverteilung nach Vertragstyp

	Anzahl	31.12.2023
Mitarbeiter:innen	45	100%
davon		
unbefristete Vollzeitstelle	28	62%
unbefristete Teilzeitstelle	12	28%
Befristete Arbeitsverhältnisse	0	0%
Auszubildende	2	4%
Werkstudenten	1	2%
Praktikanten	2	4%

Zum Stichtag befinden sich 2 Mitarbeitende in Elternzeit, die im jeweiligen Vertragstyp berücksichtigt sind. In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht enthalten.

Ziel der **kwb** ist es, alle Mitarbeiter:innen in ein unbefristetes Beschäftigungsverhältnis zu übernehmen. Elternzeit oder krankheitsbedingte Engpässe werden durch befristete Arbeitsverhältnisse oder externes Personal abgedeckt. Die **kwb** bietet verschiedene Arbeitszeitmodelle an und versucht den Wünschen der Mitarbeiter:innen nach mehr Flexibilität möglichst Rechnung zu tragen.

### S 3 Besondere Beschäftigungsverhältnisse

zum 31.12.2023	Anzahl
Auszubildende	2
Werkstudent	1
Praktikanten	2

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 4 Mitarbeiter:innen weiblich / männlich / divers

Geschlecht	Anzahl	31.12.2023
weiblich	23	51%
männlich	22	49%
divers	0	0%
<b>Gesamt</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>

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

In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht enthalten.

## S 5 Frauen in Führungspositionen

	Stellenanzahl	Frauen	31.12.2023
Führungspositionen insgesamt	5	3	60%
davon			
Geschäftsleitung	1	0	0%
Prokuristen	2	2	100%

## S 6 Altersstruktur

Alter	Anzahl	31.12.2023
> 54	11	24%
30-54	25	56%
< 30	9	20%
<b>Gesamt</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>

In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht enthalten.

## S 7 Qualifikation

Höchster beruflicher Bildungsabschluss	Anzahl	31.12.2023
Abgeschlossenes Studium	10	25%
Hoher beruflicher Bildungsabschluss	13	33%
Mittlerer beruflicher Bildungsabschluss	17	42%
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

In dieser Übersicht sind der Geschäftsführer sowie 2 Auszubildende, 2 Praktikanten und 1 Werkstudent nicht enthalten.

## S 8 Unternehmenszugehörigkeit

Unternehmenszugehörigkeit in Jahren	Anzahl	31.12.2023
mehr als 21	1	2%
16-20	4	9%
11-15	6	13%
6-10	7	16%
3-5	13	29%
bis 2	14	31%
<b>Gesamt</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>

In dieser Übersicht ist der Geschäftsführer nicht enthalten.

## S 9 Fluktuation

Innerhalb der Berichtsperiode (01.01. - 31.12.2023) sind 8 Mitarbeiter:innen in das Unternehmen eingetreten und 3 Mitarbeiter:innen ausgetreten bzw. in den Ruhestand gegangen.

## S 10 Löhne und Gehälter

(Jahresbrutto zum 31.12.2023 umgerechnet auf Vollzeitstellen)	Anzahl	2023
mehr als 55.000 €	12	28%
45.001 - 55.000 €	15	35%
35.001 - 45.000 €	11	26%
25.001 - 35.000 €	1	2%
bis 25.000	4	9%
<b>Gesamt</b>	<b>43</b>	<b>100%</b>

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

Das jährliche Durchschnittsgehalt beträgt 48.028 € brutto.

Der Median beträgt 46.622 € brutto.

2,5-fach: Verhältnis zwischen niedrigstem und höchstem Gehalt

1,3-fach: Verhältnis zwischen niedrigstem und Durchschnittsgehalt

1,9-fach: Verhältnis zwischen Durchschnitt- und Höchstgehalt

## S 11 Personalorganisation / 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.

### 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

### **Jobrad**

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


### **Arbeitszeiten / Urlaub / Fehlzeiten**

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

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.-31.12.2023) betrug die Krankheitsrate 12 Tage bei 251 Arbeitstagen im Kalenderjahr.



<b>G 1</b>	Kurzfassung Jahresabschluss 2023	39
<b>G 2</b>	Geschäftskennzahlen	45
<b>G 3</b>	<i>kwb</i> als Auftragsgeber	47
<b>G 4</b>	Mitgliedschaften	49
<b>G 5</b>	Geschäftsführung	49
<b>G 6</b>	Aufsichtsrat	49
<b>G 7</b>	Gesellschafter	50



# GOVERNANCE / UNTERNEHMENSFÜHRUNG



## G 1 Kurzfassung Jahresabschluss 2023

Die Geschäftsführung der **kwb** Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus in Bad Schwalbach hat den Jahresabschluss und Lagebericht 2023 erstellt.

Nach dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023 wurde vom unabhängigen Wirtschaftsprüfer WBS Schwed Labudda PartGmbB WPG, Wiesbaden, ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 dargestellt.

## BILANZ zum 31. Dezember 2023

### Aktiva

	Geschäftsjahr 2023 €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
(01) Software	0,00	0,00
Summe Immaterielle VG	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
(02) 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.880.734,39	151.352.053,26
(03) 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	17.289.127,81	17.073.460,81
(04) 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
(05) 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter m. Gebäuden	0,00	0,00
(06) 5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00
(07) 6. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
(08) 7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	527.133,00	506.216,00
(09) 8. Anlagen im Bau	7.149.273,09	1.691.053,92
(10) 9. Bauvorbereitungskosten	2.445,00	37.907,15
(11) 10. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	<b>174.858.368,12</b>	<b>170.670.345,97</b>
III. Finanzanlagen		
(12) 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
(13) 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
(14) 3. Beteiligungen	0,00	0,00
(15) 4. Ausleihungen an Unt., mit Beteiligungsverhältnis	0,00	0,00
(16) 5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00
(17) 6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
(18) 7. Andere Finanzanlagen	10.850,00	10.850,00
Summe Finanzanlagen	10.850,00	10.850,00
Anlagevermögen insgesamt (Summe A.)	<b>174.869.218,12</b>	<b>170.681.195,97</b>

	<b>Geschäftsjahr 2023</b>	<b>Vorjahr</b>
	€	€
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf best.Grundstücke und andere Vorräte		
(19) 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
(20) 2. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
(21) 3. Grundstücke und gr.stsgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	0,00
(22) 4. Grundstücke und gr.stsgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
(23) 5. Unfertige Leistungen	6.742.529,14	5.353.281,88
(24) 6. Andere Vorräte	201.079,48	160.457,69
(25) 7. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
Summe B.I.	6.943.608,62	5.513.739,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
(26) 1. Forderungen aus Vermietung	536.841,59	555.580,59
(27) 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
(28) 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.374,93	819,12
(29) 4. Forderungen aus anderen Lieferungs- und Leistungen	0,00	0,00
(30) 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
(31) 6. Ford. gg. Untern. mit denen ein Beteiligungsverh. besteht	0,00	0,00
(32) 7. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
(33) 8. Sonstige Vermögensgegenstände	1.099.637,68	355.630,36
Summe B.II.	1.640.854,20	912.030,07
III. Wertpapiere		
(34) 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
(35) 2. Eigene Anteile	0,00	0,00
(36) 3. Sonstige Wertpapiere	0,00	0,00
Summe B.III.	0,00	0,00
IV. Flüssige Mittel und Bauspardarlehen		
(37) 1. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.020.816,44	7.043.025,01
(38) 2. Bausparguthaben	2.787.679,63	3.012.360,76
Summe B.IV.	6.808.496,07	10.055.385,77
Summe B.	15.392.958,89	16.481.155,41
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
(39) a) Geldbeschaffungskosten	259.867,67	230.692,83
(40) b) Andere Rechnungsabgrenzungsposten	500.666,77	386.591,49
Summe C.	760.534,44	617.284,32
<b>BILANZSUMME</b>	<b>191.022.711,45</b>	<b>187.779.635,70</b>

## BILANZ zum 31. Dezember 2023

### Passiva

	Geschäftsjahr 2023 €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
(01) I. a. Gezeichnetes Kapital	-25.748.918,00	-25.748.918,00
(28) b. Beschlossene Kapitalerhöhung	0,00	0,00
Summe A.I.	-25.748.918,00	-25.748.918,00
(02) II. Kapitalrücklage	0,00	0,00
Summe A.II.	0,00	0,00
(00) III. Gewinnrücklagen		
(03) 1. Gesetzliche Rücklage	0,00	0,00
(04) 2. Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00
(05) 3. Gesellschaftsvertragliche / Satzungsmäßige Rücklagen	-2.843.570,77	-2.704.510,79
(06) 4. Bauerneuerungsrücklage	-17.205.448,64	-15.740.002,81
(07) 5. Andere Gewinnrücklagen	-8.395.827,34	-8.395.827,34
Summe A.III.	-28.444.846,75	-26.840.340,94
* Unverteilter Bilanzgewinn / Ungedeckter Bilanzverlust VJ	0,00	0,00
Summe A.*	0,00	0,00
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust aus dem laufenden Jahr		
a) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	0,00	0,00
b) Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	-1.390.599,84	-1.628.273,14
c) Einstellung in / Entnahmen aus Rücklagen	139.059,98	162.827,31
Summe A.IV.	-1.251.539,86	-1.465.445,83
* Steuerlicher Ausgleichsposten	0,00	0,00
Summe A.*	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt (Summe A)	<b>-55.445.304,61</b>	<b>-54.054.704,77</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
(09) 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
(10) 2. Steuerrückstellungen	0,00	-40.751,00
(11) 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	0,00
(12) 4. Sonstige Rückstellungen	-1.070.391,09	-831.801,42
Summe B.	<b>-1.070.391,09</b>	<b>-872.552,42</b>

	<b>Geschäftsjahr 2023</b>	<b>Vorjahr</b>
	€	€
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
(13) 1. Anleihen	0,00	0,00
(14) 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-109.445.612,47	-108.746.337,87
(15) 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-15.545.425,61	-15.303.916,82
(16) 4. Erhaltene Anzahlungen	-6.832.216,02	-6.046.448,81
(17) 5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	-451.518,35	-390.424,46
(19) 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.648.277,51	-1.702.485,24
(22) 7. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	0,00	0,00
(23) 8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
(24) 9. Sonstige Verbindlichkeiten	-30.916,87	-20.825,17
Summe C.	<u>-133.953.966,83</u>	<u>-132.210.438,37</u>
davon aus Steuern 23.686,54 EUR (15.235,95 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 7.230,62 EUR (5.589,22 EUR)		
<b>(25) D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	-553.048,92	-641.940,14
Summe D.	<u>-553.048,92</u>	<u>-641.940,14</u>
 <b>BILANZSUMME</b>	 <u><b>-191.022.711,45</b></u>	 <u><b>-187.779.635,70</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr 2023 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	19.021.525,48	18.106.209,29
b) aus Betreuungstätigkeit	42.681,01	45.417,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.455,50	19.894,66
	<b>19.081.661,99</b>	<b>18.171.520,96</b>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.389.247,26	366.370,91
3. andere aktivierte Eigenleistungen	145.118,03	101.000,00
4. sonstige betriebliche Erträge	657.154,39	711.380,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.031.409,01	-8.313.278,38
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-92.966,21	-141.625,88
	<b>-10.124.375,22</b>	<b>-8.454.904,26</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.014.539,38	-1.942.144,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-540.733,22	-477.293,71
	<b>-2.555.272,60</b>	<b>-2.419.437,94</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-4.730.792,08	-4.238.904,76
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-862.331,31	-1.000.450,02
9. Erträge aus Beteiligungen	120,00	16,50
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.751,41	14.718,05
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.623.875,61	-1.614.239,90
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.403.406,26</b>	<b>1.637.070,10</b>
14. sonstige Steuern	-12.806,42	-8.796,96
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>1.390.599,84</b>	<b>1.628.273,14</b>
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	-139.059,98	-162.827,31
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>1.251.539,86</b>	<b>1.465.445,83</b>

## G 2 Geschäftskennzahlen

<b>Bilanzkennzahlen in T€</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bilanzsumme	191.022,7	187.779,6
Anlagevermögen	174.869,2	170.681,2
Finanzschulden	124.991,0	124.050,3
Eigenkapital	55.445,3	54.054,7
Eigenkapitalquote in %	29,0%	28,8%
<b>Finanzkennzahlen in T€</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bruttomieteinnahmen	19.021,5	18.106,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.031,4	-8.313,3
Rohergebnis	-11.148,8	-10.895,4
Betriebsergebnis	-3.000,4	-3.236,6
Jahresergebnis	-1.390,6	-1.628,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.444,2	6.230,0

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 69,2% (VJ: 68,6%)

<b>Entwicklung Finanzmittelfond in T€</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.444,2	6.230,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.329,4	-12.584,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	638,3	7.681,4
Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.246,9	1.326,6
Finanzmittelfond zum 01.01.	10.055,4	8.728,8
Finanzmittelfond zum 31.12.	6.808,5	10.055,4

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2023 auf -9.329,4 T€ (VJ: -12.584,8 T€). Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 7.392,0 T€, Rückführungen von Bankkrediten in Höhe von -7.442,2 T€ sowie Mittelzuflüsse aus Zuschüssen der öffentlichen Hand in Höhe von 1.337,9 T€ tragen zu einem nahezu ausgeglichenen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei.

<b>Operative Kennzahlen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anzahl der Immobilien	347	348
Anzahl der Wohneinheiten	2.569	2.583
Gewerbeeinheiten	40	40
Nettokaltmiete Ø	6,61 €/m <sup>2</sup>	6,54 €/m <sup>2</sup>
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	3,44 €/m <sup>2</sup>	3,22 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,3%	3,2%

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

<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>					
	<b>GdW (Bundesdurchschnitt)*</b>	<b>GdW (Hessen)*</b>	<b>kwb**</b>	<b>Delta kwb/GdW Hessen</b>	
Nettokaltmiete Ø	6,25 €/m <sup>2</sup>	6,97 €/m <sup>2</sup>	6,61 €/m <sup>2</sup>	- 0,36 €/m <sup>2</sup>	5,4%
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	3,24 €/m <sup>2</sup>	3,64 €/m <sup>2</sup>	3,44 €/m <sup>2</sup>	- 0,20 €/m <sup>2</sup>	5,8%
Leerstandsquote	3,7%	2,0%	3,3%	+1,3%	

Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 von 11.2023;

\* Kennzahlen für 2022 S. 102; 103; 105; \*\* kwb Stand 12.2023

Die **kwb** ist kreisweit der größte Anbieter von günstigem Wohnraum, die mit einer Durchschnittsmiete von 6,61 EUR/m<sup>2</sup> unter den Durchschnittswerten der GdW Mitgliedsunternehmen Hessen liegt. Auf den Bereich der Betriebs- und Nebenkosten versucht die **kwb** durch regelmäßige Überprüfung und Ausschreibung der Rahmenverträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Handwerkern Einsparpotentiale zu heben und an die Mieter weiterzugeben. Die Möglichkeit der Einflussnahme ist jedoch von Seiten der Wohnungsunternehmen nur begrenzt vorhanden.

Die Leerstandsquote mit 3,3% liegt auf dem Vorjahresniveau (VJ: 3,2%).



## G 3 *kwb* als Auftragsgeber

Die *kwb* hat mit Handwerkern und Dienstleistern aus dem Rheingau-Taunus-Kreis 6.573,70 T€ (Vorjahr: 6.933,10 T€) sowie aus Frankfurt und Wiesbaden 1.487,60 T€ (Vorjahr: 2.485,80 T€) Umsätze getätigt.

### Projektpartner und Finanzierungspartner

---

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

### Architekten und Ingenieure

---

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

## **Ausführende Firmen**

---

### Abriss und Rohbau

- Bauunternehmung Karl Gemünden GmbH&Co. KG, Ingelheim

### Holzbau- / Schreiner- / Zimmerarbeiten

- Antik&Design SAD GmbH, Taunusstein
- Schreinerei Leber, Aarbergen
- Schreinerei Hermann Stäger GbR, Idstein
- Schreinerei Jürgen Winkel, Oestrich-Winkel
- Schreinerei Schreiner, Oestrich-Winkel

### Ausbau-Gewerke

- Der Dienst, Idstein
- Müller-Ullius GmbH, Aarbergen
- Malerbetrieb Haas, Eltville am Rhein
- BBA GmbH, Büttelborn / Klein-Gerau
- SW Metallbau GmbH, Limburg-Offheim
- Hausmeisterservice Tiho, Wiesbaden
- Malermeister Engel, Hünstetten

### Heizung / Lüftung / Sanitär

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

### Elektroinstallationen

- Elektro Adam Systemtechnik GmbH, Idar-Oberstein
- Elektro Wilhelm GmbH, Eltville-Hattenheim
- Elektro Yigit, Aarbergen
- AZ-Elektro GmbH, Taunusstein
- Elektro Oppermann, Wiesbaden

### Garten- und Landschaftsbau

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

## G 4 Mitgliedschaften

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

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

VdW Südwest, Frankfurt / Fachausschuss für Kapitalgesellschaft:  
Mitglied Frau Kerstin Walch und 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, <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 2023 wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Landrat Frank Kilian (Vorsitzender) bis 03.07.2023
- Herr Landrat Sandro Zehner (Vorsitzender) ab 20.07.2023
- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Joachim Reimann ab 09.10.2023
- Herr Bürgermeister Patrick Kunkel
- Herr Bürgermeister Nikolaos Stavridis
- Herr Bürgermeister Volker Diefenbach
- Herr Erster Stadtrat Björn Sommer

## G 7 Gesellschafter

Die Gesellschafter der **kwb** zum 31. Dezember 2023 sind wie folgt:

- 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
- Gemeinde Kiedrich
- Gemeinde Aarbergen
- Gemeinde Hohenstein
- Gemeinde Walluf
- Gemeinde Heidenrod
- Gemeinde Waldems
- Stadt Geisenheim

## Abkürzungsverzeichnis

<b>BEG</b>	Bundesförderung für effiziente Gebäude
<b>CO<sub>2</sub></b>	Kohlenstoffdioxid
<b>EBZ</b>	Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft, Bochum
<b>EEK</b>	Energieeffizienzklassen
<b>ESG</b>	Environment / Umwelt, Social / Soziales, Governance / Unternehmensführung
<b>GdW</b>	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin
<b>GE</b>	Gewerbeeinheit(en)
<b>GEG</b>	Gebäudeenergiegesetz
<b>Hrsg.</b>	Herausgeber
<b>KfW</b>	Kreditanstalt für Wiederaufbau
<b>kwb</b>	Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
<b>kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>	Energiebedarf eines Gebäudes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr
<b>VdW</b>	
<b>südwest</b>	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
<b>WE</b>	Wohneinheit(en)

## Quellennachweise

### **GdW Arbeitshilfe 73**

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

### **GdW Arbeitshilfe 85**

CO<sub>2</sub>-Monitoring, Erhebung und Verarbeitung von Energieverbrauchswerten, Aggregation, Monitoring und Berichterstattung über CO<sub>2</sub>-und Treibhausgasemissionen, November 2020, Berlin.

### **Die Wohnungswirtschaft Deutschland**

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 – Zahlen und Analysen aus der Statistik des GdW, November 2023, Berlin.

### **Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V**

Wohnungsneubau (Typengebäude MFH) Grundlage: Auswertung freigestellter und abgerechneter Bauvorhaben Kostenstand 4. Quartal 2022 (Baukosten), 14. Wohnungsbau-Tag 2023, Geschäftsführer: Prof. Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Walberg

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

Standardisierung der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, Christian Gebhardt/Dr. Ingrid Vogler, S. 76-78, September 2021, Hamburg.

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

Null CO<sub>2</sub> 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.

### **Verbrauchsdaten**

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

## 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

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

### **Kontakt Daten 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**

Hintergasse 21, 65239 Hochheim am Main, 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.

