Kommunale Wohnungsgesellschaft

Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Eigenbetrieb der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Geschäftsstelle: Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

L A G E B E R I C H T

zum

JAHRESABSCHLUSS 2025

Kommunale Wohnungsgesellschaft
Ginsheim-Gustavsburg

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Lagebericht 2025

I. Grundlagen der Geschäftstätigkeit

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg (KWG) wurde am 01. Januar 1991 in der Rechtsform eines Kommunalen Eigenbetriebes nach dem Hessischen Eigenbetriebsgesetz vom 09.06.1989 (GVBl. I Seite 154) gegründet.
§ 1 Abs. 2 der Eigenbetriebssatzung drückt den Zweck der KWG wie folgt aus:
"Zweck des Eigenbetriebes ist die Errichtung (einschließlich Planung), Betreuung und die Bewirtschaftung von Wohneigentum und des Mietwohnbesitzes (insbesondere Wohnungen gemäß § 4 Abs. 4 und 5 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes – HWoFG), soweit die Bewirtschaftung nicht nur vorübergehend erfolgt, sowie des damit in Verbindung stehenden gewerblichen Mietgrundbesitzes. Der Eigenbetrieb kann außerdem alle in diesem Zusammenhang anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben, belasten und in Ausnahmefällen auch veräußern sowie Erbbaurechte vergeben."

Die Geschäftsräume des Eigenbetriebes befinden sich in der Bouguenais Allee 8, 65462 Ginsheim-Gustavsburg.

Das die Betriebsleitung überwachende Organ ist die Betriebskommission, welche aus 12 Mitgliedern besteht. Den Vorsitz führt der Bürgermeister der Stadt Ginsheim-Gustavsburg.

II. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die wirtschaftliche Lage 2025 zeigt ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, getragen vor allem durch privaten und staatlichen Konsum, während Investitionen und Exporte rückläufig sind. Die strukturellen Herausforderungen, insbesondere im Exportsektor und Wohnungsbau, bleiben bestehen, und die Zuwanderung sinkt, was den Fachkräftemangel verschärft. Die Baupreise bleiben hoch, und die Wohnungsbauinvestitionen sind stark zurückgegangen, obwohl die Baugenehmigungen wieder zunehmen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird.

Das preisbereinigte BIP stieg 2025 um 0,2 % (kalenderbereinigt 0,3 %) nach zwei Rezessionsjahren, vor allem durch steigenden privaten und staatlichen Konsum. Exporte und Investitionen gingen zurück, wodurch Deutschland international im Schlussfeld bleibt. Öffentliche Investitionen und Staatskonsum sollen künftig Wachstum stärken. Die Prognosen für 2026 sehen ein Wachstum von etwa 1,0 % vor, 2027 wird mit 1,5 bis 2,0 % gerechnet. Risiken bestehen durch Handelskonflikte und geopolitische Spannungen.

Die Bruttowertschöpfung sank 2025 um 0,1 %. Im Produzierenden Gewerbe ging sie um 1,0 % zurück, besonders betroffen waren Automobilindustrie, Maschinenbau und energieintensive Branchen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang von 3,6 %, wobei der Tiefbau stabil blieb. Dienstleistungsbereiche zeigten gemischte Entwicklungen, mit Wachstum im Handel und Information sowie Rückgängen bei Unternehmensdienstleistungen.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Dienstleistungsbereiche wuchsen, Industriebereiche und Bau verloren Beschäftigte. Die Arbeitslosigkeit stieg auf 2,9 Mio. (6,3 %). Die Nettozuwanderung sank auf etwa 270.000 Personen, was den Fachkräftemangel verschärft, der besonders im Dienstleistungssektor und in der Logistik spürbar ist.

Private Konsumausgaben stiegen 2025 um 1,4 %, staatliche um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen sanken um 0,5 %, Bauinvestitionen um 0,9 %. Exporte gingen um 0,3 % zurück, Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 % bremste.

Die Inflationsrate lag wie im Vorjahr bei einer Jahresrate von 2,2 %. Baupreise stiegen seit 2019 um 48 %, getrieben von Energiepreisen und Lieferengpässen. Im Wohnungsneubau stiegen Preise im 4. Quartal 2025 um 3,2 %, Ausbauarbeiten und Heizanlagen verteuerten sich deutlich. Trotz sinkender Nachfrage blieben Baupreise hoch.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft Deutschlands

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) erhöhten sich um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau. Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählig wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zum (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt

Quelle: GdW Information 173; Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2025/2026
Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

III. Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Eigenbetriebes

Jahresergebnis

Der Eigenbetrieb schloss das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.014.443,41 (Vorjahr Jahresüberschuss € 873.155,89) ab.

Wohnungsbau

Nach Abschluss der letzten Neubaumaßnahme in der Stegstraße 27-29 im Herbst 2024, wurden im Jahr 2025 die Planungen im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt Immanuel-Kant-Str. 18-24 im Ortsteil Ginsheim wieder vorangetrieben. Die ersten Planungen gehen bereits zurück bis ins Jahr 2021 und es erfolgte damals schon der Leerzug der Wohneinheiten. Der Abriss mit anschließendem Neubau war beabsichtigt. Aufgrund der sich drastisch verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in diesem Zeitraum, die eine Abwicklung mehrerer Großprojekte parallel unmöglich machten, wurde das Objekt zwischenzeitlich wieder in eine Teilnutzung genommen und zur temporären Unterbringung von Monteuren genutzt. Teilweise erfolgte auch eine Inanspruchnahme durch die städtische Obdachlosenbehörde. Nach Wiederaufnahme der Projektplanung erfolgte Anfang des Jahres 2025 schließlich der endgültige Leerzug der Wohnungen. Der Abriss der alten Bestandsobjekte wurde für das erste Halbjahr 2026 terminiert, sowie die anschließende Durchführung einer Ausschreibung für die Errichtung von Neubauten in Modulbauweise auf dem Grundstück. Der Beginn der Baumaßnahme wird frühestens Ende 2026 erfolgen.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Bestand der KWG wurde am 31.12.2025 mit 821 Wohnungen in 46 Wirtschaftseinheiten, bei insgesamt 60.050,87 m² Wohnfläche, drei Gewerbeeinheiten sowie 133 Garagen, 509 Stellplätzen und 108 Tiefgaragenstellplätzen ausgewiesen. Ein überdachter und vermieteter Fahrradstellplatz wurde neu geschaffen. Der Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr somit nur unwesentlich verändert.

Modernisierungsmaßnahmen

Komplettmodernisierungen ganzer Wohngebäude wurden im Jahr 2025 nicht durchgeführt und sind aufgrund der zumeist unwirtschaftlichen Rahembedingungen in nächster Zeit auch nicht geplant. Größere Maßnahmen in Bestandsobjekten beschränken sich zusehends auf energetisch notwendige Sanierungen, die jedoch in den meisten Fällen der Instandsetzung zuzurechnen sind. Je nach Umfang der Maßnahmen kann hier jedoch auch von einer energetischen Modernisierung gesprochen werden, wie beispielsweise im Objekt Merianstraße 37-39, in welchem in den Jahren 2024 und 2025 eine veraltete Heizungsanlage durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt und mit einer Photovoltaikanlage kombiniert wurde und dadurch eine deutliche Effizienzsteigerung durch Senkung des Energiebedarfs erreicht werden konnte. Diese Gesamtmaßnahme konnte somit als nachträglicher wertsteigernder Herstellungsaufwand betrachtet werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei der Planung größerer Maßnahmen ein stetiges Abwägen im Kontext der Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit erforderlich ist. Die Mieten sollen sich auch in Zukunft auf einem bezahlbaren Niveau bewegen, was ein wesentliches Ziel der KWG als kommunalem Wohnungsunternehmen ist.

Vermietungssituation

Die Leerstände im Geschäftsjahr 2025 resultieren wie bereits in den Vorjahren wesentlich aus den leergezogenen Objekten in der Immanuel-Kant-Str. 18-24, deren bereits seit Längerem vorgesehener Abriss und anschließender Neubau aufgrund der oben genannten Gründe einige Jahre aufgeschoben wurde. Die wieder aufgenommenen Planungen sehen nun einen Abriss im Frühjahr 2026 vor. Übrige Leerstände aufgrund von Mieterwechseln bewegten sich im üblichen Rahmen. Die daraus resultierenden Mietausfälle führten zu Erlösschmälerungen von insgesamt 148,3 T€ in 2025. In dieser Summe entfallen lediglich 1,0 T€ auf Mietminderungen und 0,3 T€ auf Umlagen. Betriebskosten, die auf leerstehende Wohnungen entfallen, werden im Jahr der Fälligkeit zu Aufwand und somit nicht mit den unfertigen Leistungen aktiviert.

Zum 31.12.2025 befanden sich von 821 Wohneinheiten 29 Wohnungen im Leerstand (2024: 21 Wohnungen). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,5 % (2024: 2,6 %). Allein 24 dieser Wohnungen stehen längerfristig leer aufgrund des oben genannten Leerzugs der Immanuel-Kant-Straße 18-24, die vollständig geräumt ist. Bei den restlichen fünf Leerständen handelt es sich um reguläre Mieterwechsel mit kurzen Leerstandszeiträumen.

Der Wohnungsbestand der KWG besteht zu 30,8 % (2024: 33,5 %) aus öffentlich geförderten Wohnungen i. S. der Begriffsbestimmungen von § 6 des bis zum 31.12.2001 anzuwendenden II. WoBauG und zu 69,2 % (2024: 66,5 %) aus freifinanzierten Wohnungen. Rund vier Fünftel der Wohnungen sind Neubauwohnungen, ein Fünftel sind Altbauwohnungen (bis 20.06.1948 bezugsfertige Wohnungen). Bei der Stadt Ginsheim-Gustavsburg sind nach dem Stand vom 31.12.2025 rund 290 wohnungssuchende Haushalte gemeldet.

Zum 31.12.2025 betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete 7,32 € pro Quadratmeter (2024: 7,26 €/qm).

IV. Darstellung der Lage des Eigenbetriebes

1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Kommunalen Wohnungsgesellschaft stellt sich im Vergleich zur Bilanz des Vorjahres wie folgt dar:

	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%
Anlagevermögen	63.056,6	95,9	64.083,8	96,1
Umlaufvermögen	2.651,5	4,0	2.518,1	3,8
Rechnungsabgrenzungsposten	85,2	0,1	93,1	0,1
Gesamtvermögen	65.793,3	100,0	66.695,0	100,0
Fremdmittel	50.079,4		51.995,5	
Reinvermögen	15.713,9		14.699,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	14.699,5			
Vermögensmehrung	1.014,4 =	6,9 %		

Das Gesamtvermögen verringerte sich im Wirtschaftsjahr 2025 um -901,7 T€. Gemessen am Gesamtvermögen machen Anlagevermögen mit 63.056,6 T€ = 95,9 % und Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungsposten mit 2.736,7 T€ anteilig 4,1 % der Bilanzsumme aus. Verringert um die Fremdmittel einschl. Rückstellungen von 50.079,4 T€ verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von 15.713,9 T€, das sich im Vergleich zum Beginn des Wirtschaftsjahres um 1.014,4 T€ (6,9 %) vermehrt hat.
Das Gesamtvermögen hat sich insgesamt etwas reduziert, da der Abschreibung im Geschäftsjahr deutlich geringere Zugänge im Anlagevermögen gegenüberstanden. Der Fremdmittelbestand reduzierte sich außerdem weiter durch Rückzahlung von Darlehensverbindlichkeiten, was unterm Strich zu einer moderaten Mehrung des Reinvermögens führte.

Kapitalstruktur

	31.12.2024 T€	%	Zugänge 2025 T€	Abgänge 2025 T€	31.12.2025 T€	%
Eigenkapital	14.699,5	22,0	1.014,4	0,0	15.713,9	23,9
Rückstellungen	22,5	0,0	16,9	19,7	19,7	0,0
Verbindlichkeiten	51.973,0	78,0	189,6	2.102,9	50.059,7	76,1
Gesamtkapital	66.695,0	100,0	1.220,9	2.122,6	65.793,3	100,0

Das Eigenkapital der KWG beläuft sich zum 31.12.2025 auf 15.713,9 T€ und hat einen Anteil von 23,9 % (i. V. 22,0 %) am Gesamtkapital. Bei dem Zugang handelt es sich um den Jahresüberschuss 2025. Die Ausschüttung einer Eigenkapitalverzinsung an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg wurde gemäß Ergebnisverwendungsbeschluss zum Jahresergebnis 2024 versagt.

Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital liegt mit 50.059,7 T€ bei 76,1 % (i. V. 78,0 %), zuzüglich Rückstellungen von 19,7 T€ mit 0,0 % (i. V. 0,0 %) Anteil am Gesamtkapital.

Rückstellungen

	Stand 01.01.2025	Inanspruchnahme 2025	Auflösung 2025	Zuführung 2025	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Jahresabschlussprüfung	10.147,00	10.147,00	0,00	10.385,00	10.385,00
Aufbewahrung Unterlagen	2.850,00	0,00	0,00	0,00	2.850,00
Urlaubsansprüche u.ä.	9.532,99	9.532,99	0,00	6.479,06	6.479,06
	22.529,99	19.679,99	0,00	16.864,06	19.714,06

2. Ertragslage

Jahresergebnis

Die Erfolgsrechnung der KWG schloss im Wirtschaftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.014,4 T€ ab.

Der Erfolgsplan des Wirtschaftsplanes 2025 veranschlagte einen Jahresüberschuss i.H.v. 847,5 T€. Diese Kalkulation wurde durch das erreichte Jahresergebnis um 166,9 T€ übertroffen und fällt somit etwas positiver aus als in der vorausgegangenen Planung.

Die Abweichung resultiert hauptsächlich aus insgesamt niedriger angefallenen Aufwendungen, insbesondere im Instandhaltungsbereich. Auf der Ertragsseite übersteigen die abgerechneten Betriebskosten unter Berücksichtigung der Bestandsveränderung mit in Summe 476,6 T€ die Kalkulation wesentlich. Ebenso fällt der im Jahr 2025 angefallene Aufwand für Betriebskosten um 497,8 T€ höher aus als der Positionswert laut Erfolgsplanung. Da sich beide Abweichungen ungefähr die Waage halten, sind diese für das Jahresergebnis jedoch als unwesentlich zu betrachten.

Das positive Jahresergebnis 2025 allein betrachtet gibt keine Auskunft über die Liquidität des Eigenbetriebs, da in diesem Zusammenhang auch erfolgsneutrale Zahlungsflüsse berücksichtigt werden müssen. Insbesondere bestandserhöhende Investitionen in den Wohnungsbestand und die Tilgung von Darlehen sind wesentliche Faktoren auf der Ausgabenseite.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Jahr 2025 7.637,5 T€; dabei haben sich die Mieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Pacht, Garagen und Abstellplätze um 315,8 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies ist wie im Vorjahr auf durchgeführte Mieterhöhungen zurückzuführen. An Betriebskosten waren 442,3 T€ mehr als im Vorjahr abzurechnen, was hauptsächlich aus den Preissteigerungen im Rahmen neuer Festpreisvereinbarungen mit den Energieversorgen resultiert und somit insbesondere bei den warmen Betriebskosten ab dem Verbauchsjahr 2024 zu deutlichen Mehrkosten geführt hat. Die Festpreise werden für drei Jahre garantiert und bieten angesichts der teils starken Marktschwankungen eine gewisse Sicherheit für die Mieter. Die Erlöse aus Umlagen 2025 sind die in 2024 angefallenen Betriebskosten, die im Jahr 2025 abgerechnet wurden.

Aufgliederung und Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	31.12.2025	Vorjahr	Veränderung
- Miete für Mietwohnungen	5.120.643,99 €	4.833.239,42 €	287.404,57 €
- Miete für Garagen	94.140,00 €	91.869,00 €	2.271,00 €
- Miete für Stellplätze + TG-Stellplätze	152.518,00 €	126.636,00 €	25.882,00 €
- Miete für Gewerbeeinheiten	33.058,44 €	33.058,44 €	- €
- Umlagen für Heizung + Warmwasser	792.234,90 €	416.637,79 €	375.597,11 €
- Umlagen Wasser + sonst. Betriebskosten	1.436.137,21 €	1.369.483,99 €	66.653,22 €
- Pacht + sonst. Mieten	8.786,36 €	8.507,60 €	278,76 €
Summe	7.637.518,90 €	6.879.432,24 €	758.086,66 €

Instandhaltung 2025 und weiterer Aufwand für die Hausbewirtschaftung

Der Fremdinstandsetzungsaufwand im Gebäudebestand hat sich gegenüber dem Vorjahr (1.347,3 T€) um 153,6 T€ auf 1.193,7 T€ verringert und bleibt damit weiterhin auf einem ähnlichen Niveau. Im Wirtschaftsplan war ein Budget von 1.450,0 T€ eingeplant, welches somit um 256,3 T€ unterschritten wurde. Aus Gründen der Liquiditätsplanung wurden neben der laufenden Instandhaltung nur die notwendigsten Großsanierungen durchgeführt. Dies betrifft im Bestand der KWG in erster Linie den Tausch von alten Heizungsanlagen. Diese Kosten, die regelmäßig nicht als Modernisierung zu klassifizieren sind und somit aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben keine Kreditfinanzierung für die KWG erlauben, sind aus dem Eigenkapital zu stemmen. Ausnahmen können hier Kombinationsmaßnahmen mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage darstellen, sofern im Ergebnis eine deutliche Effizienssteigerung zu verzeichnen ist. Die um ein Vielfaches teureren Errichtungskosten einer modernen Heizungsanlage fallen wesentlich stärker ins Gewicht, als dies noch vor wenigen Jahren der Fall war. Aufgrund dessen ist eine Abbildung mehrerer Maßnahmen parallel in den meisten Fällen kaum noch möglich. Trotzdem bleibt der wesentliche Fokus im Instandhaltungsbereich auf der energetischen Ertüchtigung der Bestandsobjekte, um diese auch in der Zukunft wirtschaftlich sinnvoll und für die Mieterschaft bezahlbar bewirtschaften zu können. Die KWG hat hierzu einen Sanierungsfahrplan mit Fokus auf die Heizungsanlagen erstellt, um die Maßnahmen zu priorisieren. Den generell steigenden Kosten und dem Handwerkermangel wird außerdem durch stetigen personellen Ausbau des eigenen Regiebetriebes entgegengetreten, damit die wesentlichen Gewerke aus eigener Hand ausgeführt werden können.

Neben den genannten Aufwendungen sind im Bereich der Hausbewirtschaftung noch 14,4 T€ an Kosten angefallen (Vorjahr: 0,5 T€). Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Kosten für die Erfassung und Aufbereitung von Bestandsgebäudedaten zu Zwecken der Maßnahmenplanung.

Personalaufwand und -bestand

Zum 31.12.2025 waren im Durchschnitt 10,75 Vollbeschäftigte bei der KWG angestellt. Im Bereich des Regiebetriebs erfolgte eine weitere Einstellung zum 01.05.2025. Die Personalkosten in diesem Bereich sind somit auch noch durch die Neueinstellung Ende 2024 gestiegen. Eine Auszubildendenstelle war im Jahr 2025 nicht besetzt. Neben den Vollbeschäftigten gibt es zwei geringfügig Beschäftigte, die als Hausmeister in Objekten der KWG tätig sind.

Aufgliederung des Personalaufwands	31.12.2025	Vorjahr
- die Verwaltung	172.243,26 €	173.535,93 €
- den Regiebetrieb	350.917,12 €	296.901,30 €
- die Hausmeister	13.080,56 €	15.440,58 €
- die Sozialen Abgaben	116.434,40 €	99.954,15 €
- die Aufwendungen für Altersversorgung	43.305,14 €	37.884,96 €
	695.980,48 €	623.716,92 €

3. Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft des Eigenbetriebes war zum Bilanzstichtag und während des Wirtschaftsjahres 2025 jederzeit gegeben. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen. Zum 31.12.2025 war bei Gegenüberstellung der flüssigen Mittel und kurzfristig realisierbaren Forderungen mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten ein Liquiditätsfehlbetrag von -215,0 T€ zu verzeichnen. Dies resultiert insbesondere aus dem Volumen an Rechnungen, deren Leistungszeitraum das Jahr 2025 zwar betraf, aber erst im Laufe des ersten Halbjahres 2026 ausgefertigt wurden. Diese kurzfristigen Verbindlichkeiten konnten aus dem laufenden Cashflow bedient werden, da sich die Fälligkeiten auf den Zeitraum des ersten Halbjahres 2026 bezogen. Gleichzeitig konnte auch die Inanspruchnahme des Liquiditätskredits reduziert werden.

Der Liquiditätskreditrahmen, der im Jahr 2025 bis zu einer Höhe von 3.000,0 T€ bestand, musste wie im Vorjahr trotz deutlicher Reduzierung noch zur überbrückenden Deckung des Liquiditätsbedarfs zum Bilanzstichtag in Höhe von 266,0 T€ beansprucht werden. Die Beanspruchung resultierte maßgeblich aus der Vorfinanzierung von Bauvorbereitungs- und Planungskosten sowie der Finanzierung teurer Heizungssanierungen, die teilweise aufgrund von Defekten nicht aufschiebbar waren. Derartige Maßnahmen werden als Reparatur angesehen und dürfen gemäß aufsichtsbehördlicher Vorgaben als solche lediglich mit Eigenmitteln finanziert werden. Die vollständige Rückzahlung des Liquiditätskredits wird zur Jahresmitte 2026

Finanzielle Leistungsindikatoren

Als bedeutsamen finanziellen Leistungsindikator verwendet die KWG den Jahresüberschuss.

V. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2026

Für das Wirtschaftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von 810,5 T€ erwartet. Dieser resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Entwicklung der Instandhaltungskosten – sowohl für laufende als auch für größere Maßnahmen – wird das Ergebnis weiterhin beeinflussen, insbesondere im Zusammenhang mit Mieterwechseln. Wie bereits in den Vorjahren schlagen hier vor allem die Kosten für den Austausch veralteter Heizungsanlagen zu Buche.

Der Wohnungsbestand der KWG ist größtenteils saniert. Dennoch verfolgt das Unternehmen weiterhin energetische Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bei älteren Objekten. Die Umsetzung mehrerer Projekte gleichzeitig gestaltet sich zunehmend herausfordernd – bedingt durch stark gestiegene Preise für Materialien und Dienstleistungen sowie den anhaltenden Fachkräftemangel. Eine Priorisierung nach Dringlichkeit ist daher regelmäßig notwendig.

Im Frühjahr 2026 wurde mit dem Abbruch der Altobjekte Immanuel-Kant-Straße 18–24 begonnen. Auf dem geräumten Grundstück sollen in serieller Bauweise Neubauten mit 28 Wohneinheiten entstehen. Hierfür wurde ein Miniwettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern veranlasst. Fördermittel beim Land Hessen wurden bereits im Vorjahr reserviert und werden nach Erreichen der Beauftragungsphase in der Jahresmitte 2026 final beantragt. Entsprechende Investitionssummen sind im Wirtschaftsplan 2026 eingeplant, bzw. wurden von den Vorjahren fortgeschrieben. Mit dem Baubeginn der Maßnahme wird derzeit zum Jahresanfang 2027 gerechnet. Darüber hinaus wurden Budgets für weitere Projekte und Grundstücksankäufe berücksichtigt.

Auf Basis unseres Geschäftsmodells – der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands – sind derzeit keine weiteren spezifischen negativen finanziellen Auswirkungen absehbar, die sich aus dem aktuellen politischen oder wirtschaftlichen Umfeld, national wie international, ergeben könnten. Aus heutiger Sicht bestehen keine wesentlichen Hindernisse, die die Erreichung unserer Ziele für das Jahr 2026 grundlegend gefährden würden.

VI. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Die wesentlichen Risiken in der Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung der Wohnungen liegen weiterhin in möglichen Erlösschmälerungen durch Leerstände sowie in steigenden und schwer planbaren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Zunehmend relevant sind darüber hinaus steigende Betriebskosten, insbesondere für Energie und kommunale Leistungen. Diese führen vermehrt zu höheren Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen und bergen das Risiko eines Anstiegs von Forderungsbeständen sowie potenzieller Mietausfälle. Die KWG begegnet diesem Risiko durch ein verstärktes Forderungsmanagement und ein kontinuierliches Monitoring der Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Auch im Jahr 2026 bleibt die Branche durch weiterhin hohe Baukosten, ein erhöhtes Zinsniveau und den anhaltenden Fachkräftemangel belastet. Zwar haben sich einzelne Materialpreise stabilisiert, insgesamt bewegt sich das Kostenniveau jedoch weiterhin deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Dies wirkt sich direkt auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der KWG aus, da vormals wirtschaftlich tragfähige Investitionen in den Bestand zunehmend schwerer darstellbar sind. Staatliche Förderprogramme und Zuschüsse leisten weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung von Investitionen in den Wohnungsbau und in energetische Maßnahmen. Die KWG nutzt diese Möglichkeiten konsequent im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Gleichwohl erfordert die Kombination aus hohem Zinsniveau, steigenden Baukosten und begrenzten Refinanzierungsspielräumen eine Anpassung der Investitionsstrategie und Prioritätensetzung.

Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch eigenes Personal dient weiterhin der Sicherung der Bestandsqualität und der Reduzierung externer Abhängigkeiten. Trotz bislang vergleichsweise geringer Mietrückstände ist aufgrund der gestiegenen Betriebskosten eine erhöhte Risikosensibilität erforderlich.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet ist weiterhin hoch, sodass für die KWG derzeit weiterhin keine wesentlichen Vermietungsrisiken bestehen.

Ginsheim-Gustavsburg, den 30.04.2026

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Die Betriebsleitung

Kühn

Anger

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2025

Aktiva	€	€	31.12.2024 €
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	61.839.838,16		62.963.260,16
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.014,17		163.014,17
3. Grundstücke ohne Bauten	587.903,95		587.903,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	82.134,00		83.394,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.754,51		68.739,51
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	310.960,77		217.495,31
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	63.056.605,56	0,00
Anlagevermögen insgesamt		63.056.605,56	64.083.807,10
B Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.333.310,31		2.215.182,80
2. Andere Vorräte	2.879,80	2.336.190,11	2.879,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	82.377,14		28.401,24
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.215,62		2.178,17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	167.877,78	258.470,54	101.435,59
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand	1.974,53		791,75
2. Guthaben bei Kreditinstituten	54.817,22	56.791,75	167.196,53
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	83.292,00		90.792,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.939,09	85.231,09	2.293,93
Summe der Aktiva		65.793.289,05	66.694.958,91

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2025

Passiva	€	€	31.12.2024 €
A Eigenkapital			
I. Stammkapital		1.050.000,00	1.050.000,00
II. Rücklagen			
1. Kapitalrücklage	1.845.105,32		1.845.105,32
2. Gewinnrücklage	11.804.349,48	13.649.454,80	10.931.193,59
III. Gewinn / Verlust			
Gewinn / Verlust des Vorjahres	873.155,89		843.516,50
Gewinnabführung/EK-Verzinsung Stadt GiGu	0,00		-80.000,00
Zuführung zu Gewinnrücklage (VJ Zuführung)	-873.155,89		-763.516,50
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.014.443,41	1.014.443,41	873.155,89
Eigenkapital insgesamt		15.713.898,21	14.699.454,80
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		19.714,06	22.529,99
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.746.568,16		46.807.336,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.522.939,88		2.565.091,05
3. Erhaltene Anzahlungen	2.185.906,65		2.034.252,50
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.803,83		51.256,14
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	129.930,82		129.930,82
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	420.527,44		385.106,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr € 0,00) davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	0,00	50.059.676,78	0,00
Summe der Passiva		65.793.289,05	66.694.958,91

Gewinn- und Verlustrechnung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG
für die Zeit 01.01.2025 bis 31.12.2025

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		7.637.518,90	6.879.432,24
b) aus Verkauf von Grundstücken		0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit		0,00	0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		45.785,87	40.522,09
		7.683.304,77	6.919.954,33
2. Erhöhung (i. V. Erhöhung) oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		118.172,34	440.330,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		6.800,00	62.610,02
4. Sonstige betriebliche Erträge		19.152,79	29.223,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigeit	3.385.887,50		3.401.989,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	357.085,48	3.742.972,98	406.565,19
6. Rohergebnis		4.084.456,92	3.643.564,01
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	536.240,94		485.877,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 43.305,14) (Vorjahr € 37.884,96)	159.739,54	695.980,48	137.839,11
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.306.388,46	1.110.274,45
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		227.300,22	224.442,37
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		567.288,59	566.379,59
12. Ergebnis nach Steuern		1.287.499,17	1.118.750,68
13. Sonstige Steuern		273.055,76	245.594,79
14. Jahresüberschuss		1.014.443,41	873.155,89

A N H A N G

zum

JAHRESABSCHLUSS 2025

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Sitz:	**Ginsheim-Gustavsburg**
Adresse:	**Bouguenais Allee 8** **65462 Ginsheim-Gustavsburg**
Rechtsform:	**Eigenbetrieb der Stadt** **Ginsheim-Gustavsburg**

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Unter Berücksichtigung des § 22 EigBGes wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Vorschriften des HGB in Übereinstimmung mit den Anforderungen nach §§ 23 ff. des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung vom 09.06.1989 sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023. In diesem Zusammenhang wurde auf den gesonderten Ausweis der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verzichtet. Abweichend zum Formblatt für Eigenbetriebe sind entsprechende Darlegungen in den Anhang aufgenommen worden und den sonstigen Angaben zu entnehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten. Zugänge der Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Tilgungs- und echte Finanzierungszuschüsse im Zusammenhang mit der Förderung von Baumaßnahmen werden erfolgsneutral von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Gegensatz dazu schlagen sich gewährte Zinszuschüsse erfolgswirksam als sonstige Erträge nieder. Im Zeitraum der Herstellung anfallende Fremdkapitalzinsen werden mit den Herstellungskosten laufend aktiviert.

Abschreibungen Anlagevermögen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung zeitanteiliger Abschreibungen von zur Zeit 33,33 %.

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer-methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von bis zu 80 Jahren. Bei Gebäuden mit Baujahr vor 1930, soweit modernisiert, wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren ab Beginn der Geschäftstätigkeit am 01.01.1991 zugrunde gelegt. Nicht modernisierte Gebäude mit Baujahr vor 1930 wurden bereits in früheren Jahren vollständig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von modernisierten Objekten wird bei wesentlicher Wertverbesserung neu bewertet.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 4,35 % und 33,33 % abgeschrieben.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 250,-- € bis 800,-- € netto werden unter Wahrung der Aufzeichnungspflicht im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Bei GWG unter 250,-- € netto entfällt die Aufzeichnungspflicht. Ab 800,01 € netto erfolgt die Abschreibung über die Nutzungsdauer gemäß AfA-Tabelle.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen	Die Unfertigen Leistungen, hier die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, wurden zu Herstellungskosten bewertet. Der Ausweis beinhaltet sowohl Fremdkosten als auch eigene Leistungen (Hauswartlöhne). Kosten für Leerstände wurden nicht aktiviert. Bei den Forderungen und den sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.
Bewertungsmethoden Flüssige Mittel	Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.
Bewertungsmethoden Rückstellungen	Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen.
Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird als besondere Anlage zum Anhang auf der nächsten Seite dargestellt.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwender-Software. Zum Bilanzstichtag waren diese vollständig abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von 2.333.310,31 € (Vorjahr 2.215.182,80 €) noch nicht abgerechnet; der entsprechende Ausweis erfolgt unter Position "Unfertige Leistungen".

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum 31.12.2025 in Höhe von 59.621,95 € (im Vorjahr 15.648,86 €). Dies sind ausschließlich Forderungen aus Vermietung. Die deutliche Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Forderungssumme gegenüber einem einzelnen Geschäftspartner, der vorübergehend mehrere Wohneinheiten zur Mitarbeiterunterbringung angemietet hatte. Aufgrund ausgebliebener Zahlungen entfallen allein auf diesen Posten 44,1 T€.

Die "Rücklagen" haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2025 €	Einstellungen €	Entnahmen €	Stand 31.12.2025 €
Kapitalrücklage	1.845.105,32	0,00	0,00	1.845.105,32
(Vorjahr)	(1.845.105,32)	(0,00)	(0,00)	(1.845.105,32)
Gewinnrücklage	10.931.193,59	873.155,89	0,00	11.804.349,48
(Vorjahr)	(10.167.677,09)	(763.516,50)	(0,00)	(10.931.193,59)

Gemäß Ergebnisverwendungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.2025 wurde das Jahresergebnis 2024 i.H.v. 873.155,89 € in voller Höhe der Gewinnrücklage zugeführt. Von einer Ausschüttung an die Stadt in Form einer Eigenkapitalverzinsung war aufgrund des noch nicht vollständig zum Bilanzstichtag zurückgezahlten Liquiditätskredits abzusehen.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	
- Prüfungskosten	10.385,00 €
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	2.850,00 €
- Sonstige Verwaltungskosten (Urlaub; Leistungsentgelt)	6.479,06 €

Entwicklung des Anlagevermögens 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Endstand 31.12.2025 €	Anfangsstand 01.01.2025 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abschreibungen auf Abgänge €	Endstand 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2024 €	Durchschnittlicher Abschreibungssatz v.H.	Durchschnittlicher Restbuchwert v.H.
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.917,36	0,00	0,00	0,00	4.917,36	4.917,36	0,00	0,00	4.917,36	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	81.860.684,20	149.259,16	0,00	0,00	82.009.943,36	18.897.424,04	1.272.681,16	0,00	20.170.105,20	61.839.838,16	62.963.260,16	1,55	75,41
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.525,46	0,00	0,00	0,00	163.525,46	511,29	0,00	0,00	511,29	163.014,17	163.014,17	0,00	99,69
3. Grundstücke ohne Bauten	587.903,95	0,00	0,00	0,00	587.903,95	0,00	0,00	0,00	0,00	587.903,95	587.903,95	0,00	100,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.809,33	3.105,42	0,00	0,00	87.914,75	1.415,33	4.365,42	0,00	5.780,75	82.134,00	83.394,00	4,97	93,42
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.703,24	33.804,88	15.900,69	0,00	265.607,43	178.963,73	29.341,88	15.452,69	192.852,92	72.754,51	68.739,51	11,05	27,39
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitung	217.495,31	93.465,46	0,00	0,00	310.960,77	0,00	0,00	0,00	0,00	310.960,77	217.495,31	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	83.167.038,85	279.634,92	15.900,69	0,00	83.430.773,08	19.083.231,75	1.306.388,46	15.452,69	20.374.167,52	63.056.605,56	64.083.807,10	1,57	75,58

Hinweis: In den Zugängen der Position "Grundstücke mit Wohnbauten" sind Eigene Verwaltungsleistungen i.H.v. 6.800,00 € enthalten, betreffend die energetische Modernisierung "Merianstraße 37-39" mit Errichtung einer Photovoltaikanlage und Wärmepumpe.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	31.12.2025 insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon gesichert €
- gegenüber Kredit-instituten	44.746.568,16	2.337.849,79	42.408.718,37	33.929.176,87	0,00
(Vorjahr)	(46.807.336,99)	(5.122.776,78)	(41.684.560,21)	(37.318.636,20)	(0,00)
- gegenüber anderen Kreditgebern	2.522.939,88	42.300,69	2.480.639,19	2.309.235,46	0,00
(Vorjahr)	(2.565.091,05)	(42.151,17)	(2.522.939,88)	(2.352.498,09)	(0,00)
- Erhaltene Anzahlungen	2.185.906,65	2.185.906,65	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(2.034.252,50)	(2.034.252,50)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
- aus Vermietung	53.803,83	53.803,83	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(51.256,14)	(51.256,14)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
- aus Lieferungen und Leistungen	550.458,26	416.881,16	133.577,10	0,00	0,00
(Vorjahr)	(515.037,44)	(381.460,34)	(133.577,10)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	50.059.676,78	5.036.742,12	45.022.934,66	36.238.412,33	0,00
(Vorjahr)	(51.972.974,12)	(7.631.896,93)	(44.341.077,19)	(39.671.134,29)	(0,00)

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" werden aufgelaufene Zinsen und Tilgungen in Höhe von € 141.318,62 (Vorjahr € 146.392,76) ausgewiesen. Außerdem wurde der Kassenkredit über die Volksbank Mainspitze zu € 265.959,66 in Anspruch genommen (Vorjahr € 1.773.915,07).

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" sind wie im Vorjahr keine aufgelaufene Zinsen enthalten.

Bei den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" handelt es sich ausschließlich um Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in Höhe von € 2.522.939,88 (Vorjahr € 2.565.091,05).

Unter den "Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen" sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in Höhe von € 164.997,77 (Vorjahr € 153.889,14) enthalten, davon € 129.930,82 mit Restlaufzeit über einem Jahr, sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem städtischen Eigenbetrieb Servicebetrieb Bauhof - SBB in Höhe von € 5.508,00 (Vorjahr € 7.872,76).
Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

- Miete für Mietwohnungen	5.120.643,99 €
- Miete für Garagen	94.140,00 €
- Miete für Stellplätze	96.763,00 €
- Miete für Tiefgaragen-Stellplätze	55.755,00 €
- Miete für Gewerbeeinheiten	33.058,44 €
- Umlagen für Heizung + Warmwasser	792.234,90 €
- Umlagen Wasser + sonst. Betriebskosten	1.436.137,21 €
- Pacht + sonst. Mieten	8.786,36 €
Summe	7.637.518,90 €

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind Kosten für Geschäftsbesorgung i.H.v. 351,4 T€ enthalten. Diese umfassen Aufwendungen für die Mietenbuchhaltung, das Rechnungswesen sowie die des hauptamtlichen Betriebsleiters der KWG. Diese und weitere Personalleistungen werden im Rahmen des unbefristeten Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG erbracht und sind im Jahr 2025 in einer Höhe von 340,5 T€ angefallen. Die übrigen 10,9 T€ sind Verwaltungskosten des Personalwesens, welche durch das Personalbüro der Stadt Ginsheim-Gustavsburg erbracht und abgerechnet werden.

D. Sonstige Angaben

Gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene			Ausweis in der Bilanzposition
Verbindlichkeiten	2.522.939,88 € (im Vorjahr	2.565.091,05 €)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten	164.997,77 € (im Vorjahr	153.889,14 €)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen	1.025,63 € (im Vorjahr	791,17 €)	Sonstige Vermögensgegenstände

Gegenüber dem Eigenbetrieb Servicebetrieb Bauhof - SBB bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene			Ausweis in der Bilanzposition
Verbindlichkeiten	5.508,00 € (im Vorjahr	7.872,76 €)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Insgesamt bestehen gegenüber der Stadt und deren Eigenbetrieben Verbindlichkeiten zum 31.12.2025 i.H.v. 2.684.857,40 € (im Vorjahr 2.726.852,95 €). Forderungen bestehen zum Stichtag i.H.v. 1.025,63 € (im Vorjahr 791,17 €). Den wesentlichen Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt machen die zur Finanzierung und Förderung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen gewährten städtischen Darlehen aus. Der Erfüllungsbetrag zum Stichtag ergibt sich aus den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (s.o.). Die Verzinsung der Darlehen orientiert sich an den Konditionen von erhaltenen Förderprogrammen der KfW oder Landesmitteln. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist eine Restzahlung für ein von der Stadt erhaltenes Grundstück in Höhe von 129.930,82 € enthalten. Die Zahlung ist erst nach vollständiger Erschließung fällig, die von der Stadt geschuldet wird. Es ist derzeit noch nicht absehbar, wann diese Bedingung erfüllt wird.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1,00	0,00
Technische Mitarbeiter	2,00	0,00
Gewerbliche Mitarbeiter	7,75	2,00
	10,75	2,00

Im Geschäftsjahr 2025 bestand kein Ausbildungsverhältnis.

Die Betriebsleiter sind nicht direkt über die KWG angestellt, daher kann keine Angabe zu den Betriebsleitervergütungen gemacht werden.

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten für die Teilnahme an den Sitzungen in 2025 insgesamt eine Aufwandsentschädigung von 1.065,10 €.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 wurde eine Rückstellung in Höhe von 10.385,00 € gebildet. Im Zusammenhang mit Fragestellungen zur Aufstellung des Wirtschaftsplanes wurden im Umfang von 371,88 € gesonderte Beratungsleistungen des Abschlussprüfers in Anspruch genommen. Darüber hinausgehende Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen des Abschlussprüfers wurden in 2025 nicht erbracht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG wurde ein unbefristeter Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung vom 01.08.2005 abgeschlossen. Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG führt diese Geschäftsbesorgung mittels Wahrnehmung der Position eines Betriebsleiters aus. Die Geschäftsbesorgung umfasst außerdem den Bereich "Rechnungswesen", zum 01.06.2018 erfolgte eine Erweiterung um den Bereich Mietenbuchhaltung. Die Verwaltungsaufwendungen werden jährlich abgerechnet und die Vergütungssätze werden jährlich neu festgelegt. Die Aufwendungen 2025 in Höhe von 340,5 T€ sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Position "Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen" erfasst. Mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG besteht ein Mietvertrag für die Nutzung der Büroeinheit in der Bouguenais Allee 8, OT Ginsheim.

Der Standort des Regiebetriebes wurde in ein durch die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze angemietetes Gebäude in der Münchener Straße 7 im Ortsteil Ginsheim verlegt. Für die anteilige Mitnutzung durch die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim Gustavsburg wurde hierüber eine Nutzungsvereinbarung mit der Baugenossenschaft geschlossen, die eine eintsprechende Vergütung erhält. Die Räumlichkeiten werden durch die Regiemitarbeiter beider Unternehmen genutzt. Beginn des Nutzungsverhältnisses war der 01.05.2024. Das vormals bestehende Mietverhältnis mit dem Eigenbetrieb "Servicebetrieb Bauhof - SBB" wurde zum Jahresende 2024 in diesem Zusammenhang aufgelöst.

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft verfügt über ein unbebautes Grundstück am Ortsrand von Ginsheim, Übergang Frankfurter Straße zu Holzweg. Das Grundstück wurde zur vorübergehenden Nutzung als Lagerfläche für die Regiebetriebe beider Gesellschaften eingerichtet. Hierfür erhält die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg wiederum eine monatliche Nutzungsentschädigung von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG. Dies wurde im Rahmen der ab dem 01.05.2024 gültigen Nutzungsvereinbarung über die Räumlichkeiten des Regiebetriebes festgelegt.

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen einer Absichtserklärung zwischen dem Kreis Groß-Gerau, der Stadt Ginsheim-Gustavsburg und der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg ein Grundstückstauschgeschäft vereinbart, welches im Jahr 2022 vollzogen wurde. Daraus resultierend wurde eine der Stadt noch geschuldete Restzahlung in Höhe von 129.930,82 € als Verbindlichkeit bilanziert. Die Fälligkeit der Zahlung an die Stadt ist erst dann erreicht, wenn das Grundstück durch diese erschlossen wurde. Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung für das Geschäftsjahr 2025 war dies noch nicht erfolgt, somit verblieb es unverändert bei der Bilanzierung der genannten Verbindlichkeit.

Betriebsleitung	
Norbert Kühn	Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Karl-Heinz Hennig (verstorben Jan. 2025)	Oberamtsrat
Gregor Anger	Verwaltungsangestellter

Betriebskommission		Eintritt	Austritt
Thorsten Siehr - Vorsitzender	Bürgermeister		
Frank Zimmer, Personalrat	Verwaltungsfachangestellter		
Kerstin Emig-Eckert, Personalrat	Angestellte, Kita-Leitung		
Herta Rethorn, Bündnis 90/Die Grünen	Krankenschwester		
Erich Klein, sachkundiger Bürger	Rentner	*Wiederwahl*	
Sabine Silbermann, sachkundige Bürgerin	Krankengymnastin	*Wiederwahl*	
Herbert Klippel, Freie Wähler	Rentner		
neue Mitglieder			
Andreas Gand	Beamter	23.04.2026	
Florian Förster	Stellvertr. Kita-Leiter	23.04.2026	
Florian Forg	Kaufmännischer Leiter	23.04.2026	
Gabriele Raußе-Schmidt	Diplom Ingenieurin	23.04.2026	
Klaus Helmold	Bankfachwirt	23.04.2026	
ehemalige Mitglieder			
Carsten Nickel, SPD - Stellvertreter seit 29.03.2023	Angestellter im öffentl. Dienst		23.04.2026
Dietmar Kraft, CDU	Technischer Angestellter		23.04.2026
Verena Biale, Bündnis 90/Die Grünen	Angestellte		23.04.2026
Michael Schulz, SPD	Angestellter		23.04.2026
Doris Rendel, Freie Wähler	Rentnerin		23.04.2026

Nach der Kommunalwahl vom 15. März 2026 wurden in der konstituierenden Sitzung der Stadtverordneten-versammlung am 24. März 2026 auch Mitglieder der Betriebskommission neu gewählt. Es fanden Wahlen für fünf Stadtverordnete und zwei sachkundige Bürger statt.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 1.014.443,41 € festzustellen und in voller Höhe der Gewinnrücklage zuzuführen. Gemäß Hinweis der Kommunalaufsicht Groß-Gerau ist unter Bezugnahme auf die Hessische Gemeindeordnung von der Ausschüttung einer Eigenkapitalverzinsung abzusehen, wenn die vollständige Rückführung des Liquiditätskredits zum Ende eines Wirtschaftsjahres nicht möglich ist. Über die Ausschüttung wird final im Rahmen des Ergebnisverwendungsbeschlusses für das Jahresergebnis 2025 entschieden.

Ginsheim-Gustavsburg, den 30.04.2025

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Die Betriebsleitung

Kühn

Anger

Bericht der Betriebskommission

Die Betriebskommission hat die Betriebsleitung regelmäßig überwacht. Die Betriebsleitung hat die Betriebskommission mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Im Wirtschaftsjahr 2025 fanden insgesamt fünf Sitzungen der Betriebskommission und drei Umlaufbeschlussverfahren statt, in denen alle erforderlichen Beschlüsse gemäß § 8 der Betriebssatzung gefasst wurden. Die nach den Bestimmungen des § 10 der Betriebssatzung der Stadtverordnetenversammlung obliegenden Beschlussfassungen wurden von der Betriebskommission vorbereitet.

Der von der Betriebsleitung aufgestellte Jahresabschluss mit Lagebericht und Erfolgsübersicht für das Wirtschaftsjahr 2025 ist durch die Wirtschaftsprüferin Frau Rebecca Landefeld, Partnerin der Prüfungsgesellschaft "WBS PartGmbB WPG" aus Wiesbaden, geprüft worden.

Die Betriebskommission hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KWG vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Die Betriebskommission empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag der Betriebsleitung über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Betriebskommission bedankt sich bei der Betriebsleitung und den Mitarbeiter/-innen der KWG für die geleistete Arbeit sowie bei der Stadtverordnetenversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ginsheim-Gustavsburg, den 20.08.2026

Der Vorsitzende der Betriebskommission

Thorsten Siehr
(Bürgermeister)