



Städtische
Wohnbau-
gesellschaft
Kehl mbH



f o r t s c h r i t t l i c h · k o m p e t e n t · s o z i a l

Geschäfts-
bericht

2 0 2 5

Inhalt

Seite

	Übersicht – Auf einen Blick	2
I.	Informationen des Unternehmens und Kennzahlen	3 - 13
II.	Lagebericht	14- 25
III.	Bericht des Aufsichtsrates	26
IV.	Jahresabschluss 2025	27
	1. Bilanz	28 - 29
	2. Gewinn- und Verlustrechnung	30
	3. Anhang	31 - 39
V.	Bestätigungsvermerk	40 - 43

Übersicht - Auf einen Blick

31.12.2025

31.12.2024

Zahlen und Daten in Tausend Euro

Jahresüberschuss	334	302
Bilanzsumme	61.411	60.273
Anlagevermögen	56.751	55.711
Umlaufvermögen	4.660	4.562
Gezeichnetes Kapital	9.652	9.652
Rücklagen	7.727	7.423
Eigenkapital gesamt	17.680	17.346

Umsatzerlöse in Tausend Euro

- aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.770	8.385
- aus Betreuungstätigkeit	41	41
- aus anderen Lieferungen u. Leistungen	28	31

Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt

Mietwohneinheiten	959	959
Gewerbliche Einheiten	140	140
Garagen/Tiefgaragenstellplätze	187	187
Stellplätze	355	431
bewirtschaftete Gesamtfläche	96.406 m ²	96.220 m ²

Zugehörigkeit unseres Unternehmens zu Fachverbänden und wohnungswirtschaftlichen Institutionen

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.	Stuttgart
Vereinigung baden-württembergischer Kommunaler Wohnungsunternehmen (KOWO)	Heidelberg
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Deswos)	Berlin
Industrie und Handelskammer Südlicher Oberrhein (IHK)	Freiburg

I. Informationen des Unternehmens und Kennzahlen

Investitionen

a) Modernisierungen

Folgende Baumaßnahmen wurden im Jahre 2025 begonnen, fortgeführt oder beendet (vgl. Anlagenachweis Seiten 35 und 36):

WE	Objekt	€	€
	004 Am Schutterrain	53.049,51	
	009 Berliner Str. 10	67.643,04	
	019 Fabrikstr. 14	129.221,14	
	033 Am Mittelplatz 2,5,9	203.440,39	
	043 Hauptstr. 157	105.922,56	
	079 Kanzmattstr. 10	41.924,05	
	082 Kanzmattstr. 15	121.923,40	
	133 Neumühler Str. 8	119.297,31	
	135 Schutterstr. 86	74.042,15	
	243 Hauptstr. 108	-15.938,00	
	302 Beethovenstr. 3/5	197.554,70	
	305 Beethovenstr. 10/12	119.421,33	
	307 Beethovenstr. 20	51.105,83	
	310 Maurice-Ravel-Str. 8	157.148,88	
	316 Richard-Wagner-Str. 9	46.972,99	
	317 Richard-Wagner-Str. 10/12	23.800,00	
	318 Richard-Wagner-Str. 13	61.966,57	
	320 Richard-Wagner-Str. 17	55.039,22	
	323 Richard-Wagner-Str. 19	<u>76.696,69</u>	
			1.690.231,76
b) Neubauten und Erwerbe			
	245 Am Wasserturm (Ihringheimer Str.)	167.520,31	
	246 Vogesenallee 37	24.667,26	
	340 Beethovenstr. 1-9 (Außenanlagen)	<u>1.442.049,52</u>	1.634.237,09
c) Betriebs- und Geschäftsausstattung			32.280,59
Summe der Investitionen Anlagevermögen 2025			<u>3.356.749,44</u>

Laufende Gebäudeunterhaltung/Instandhaltung

a) Kernstadt

Für die Wohngebäude im Altbestand wurden im Jahre 2025 nachfolgende Instandhaltungskosten aufgewendet:

WE	Objekt	€
001	Allmendzeilstr. 24 – 30	26.565,52
002	Allensteiner Str. 14	20.644,52
004	Am Schutterrain 29 / 30	10.989,19
007	Bankstr. 5	1.622,92
009	Berliner Str. 8 – 18	58.975,03
011	Ehrmannstr. 16	4.650,27
018	Fabrikstr. 12	9.864,12
019	Fabrikstr. 14	20.174,12
030	Friedhofstr. 96 – 102	36.788,03
031	Friedhofstr. 104	16.383,31
032	Friedhofstr. 106 – 110	15.053,84
033	Am Mittelplatz 1 – 11/Friedhof 111/113 Schutterstr. 69 – 73	22.070,90
038	Großherzog – Friedrich - Str. 18	18.282,79
043	Hauptstr. 153 – 157 /Allmendzeil 2	41.211,23
053	Hauptstr. 246	1.504,97
054	Hauptstr. 248 – 252	3.394,21
059	Hermann – Dietrich - Str. 15 a	492,13
079	Kanzmattstr. 8 / 10 Goldscheuerstr. 36	25.127,87
082	Kanzmattstr. 13 / 15	2.851,35
099	Luisenstr. 33 u. Kanzmattstr. 24	14.347,93
102	Neumühler Str. 1, 3, 5, 7,9	7.251,93
115	Oberländerstr. 12 u. 12a	8.748,43
120	Odelshofener Str. 2	1.180,71
133	Schutterstr. 74 - 76 Schwarzwaldstr. 21 / 23	24.726,67
134	Schutterstr. 77 – 82, Odelshofener Str. 1 Schwarzwaldstr. 16 /18	4.074,81
135	Schutterstr. 83, 84, 85, 86	10.697,75
136	Schutterstr. 87, 88, 89	2.951,15
137	Schutterstr. 86a	309,41
150	Freiburger Str. 55	2.826,66
170	Brandeckstr. 31	13.456,27
182	Oberdorfstr. 4	2.493,41
210	Gretenack 1	2.350,33
222	Rehfußplatz 11	1.924,07
225	Oberdorfstr. 8	679,32
229	Hafenstr. 5 (Nordgebäude)	13.306,75
230	Hornisgrindestr. 10	5.917,45
231	Hafenstr. 3	19,98
235	Am Alten Bahnhof 3	10.993,71

WE	Objekt	€	€
236	Kinzigstr. 35	695,58	
237	Iringheimer Str. 2	7.024,15	
238	Friedhofstr. 147	363,85	
241	Richard-Wagner-Str. 41 a-c	3.670,65	
242	Haydnstr. 3-5	7.154,59	
243	Hauptstr. 108	5.017,24	
246	Vogesenallee 37	14.993,15	503.822,27

b) Kreuzmatt

Für die Wohngebäude im Stadtteil Kreuzmatt wurden 2025 folgende Instandhaltungskosten aufgewendet:

WE	Objekt	€	€
300	Beethovenstr. 1	16.876,18	
301	Beethovenstr. 2 / 4	8.194,58	
302	Beethovenstr. 3 / 5	48.011,61	
303	Beethovenstr. 6 / 8	4.494,37	
304	Beethovenstr. 7 / 9	13.658,25	
305	Beethovenstr. 10 / 12	30.233,80	
306	Beethovenstr. 14 / 16	18.762,92	
307	Beethovenstr.18 / 20	8.506,52	
308	Kanzmattstr. 38 / 40	25.867,01	
309	Maurice-Ravel-Str. 4 / 6	19.664,84	
310	Maurice-Ravel-Str. 8 / 10	9.973,27	
312	Richard-Wagner-Str. 1	1.179,81	
313	Richard-Wagner-Str. 2 / 4	47.055,53	
314	Richard-Wagner-Str. 3 / 5	11.089,52	
315	Richard-Wagner-Str. 6 / 8	41.749,42	
316	Richard-Wagner-Str. 7 / 9	15.915,26	
317	Richard-Wagner-Str. 10 / 12	428,84	
318	Richard-Wagner-Str. 11 / 13	4.048,74	
320	Richard-Wagner-Str. 15 / 17	9.661,25	
321	Richard-Wagner-Str. 17a / 17b	5.192,37	
323	Richard-Wagner-Str. 19 / 21	12.164,20	
324	Richard-Wagner-Str. 21a / 21b	11.694,74	
325	Richard-Wagner-Str. 23 / 25	7.128,28	
330	Richard-Wagner-Str. 11-17 (Garagen)	4.292,61	375.843,92

Gesamtsumme Instandhaltungen

879.666,19

(Vorjahr: 846.275,99)

Im Dezember 2025 belief sich die monatliche Grundmiete, ohne Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten, auf insgesamt 446 T€, sowie für Garagen, Stellplätze und sonstige Einrichtungen auf 18 T€. Dies entspricht einer Durchschnittsmiete für Wohnungen, ohne Gewerberaumvermietung, von 6,59 € (im Vorjahr 6,44 €) je qm Wohnfläche/Monat.

Die Grundmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 5,25 € bis 7,20 € je qm Wohnfläche/Monat. In einem Neubauobjekt werden 7,30 € je qm Wohnfläche/Monat abgerechnet.

Bei über 900 Mietwohnungen in unserem Bestand wird die von der Kommunalen Arbeitsförderung akzeptierte Maximalmiete je qm Wohnfläche/Monat erfüllt und kann gefördert werden. Somit sind rund 99 % aller Mietwohnungen unserer Gesellschaft „ALG2-fähig“.

Der Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl sowie nach Flächenaufteilung:

Nach Anzahl der Räume	Anzahl	Anteil in %
1-Zimmer Wohnungen	119	12 %
2-Zimmer Wohnungen	287	30 %
3-Zimmer Wohnungen	381	40 %
4-Zimmer Wohnungen	134	14 %
5-Zimmer Wohnungen und größer	<u>38</u>	<u>4 %</u>
	959	100 %

Nach Größe der Wohnungen	Anzahl	Anteil in %
Wohnungen bis 39 m ²	60	6 %
Wohnungen 40 bis 48 m ²	90	9 %
Wohnungen 49 bis 65 m ²	312	33 %
Wohnungen 66 bis 75 m ²	231	24 %
Wohnungen 76 bis 90 m ²	128	13 %
Wohnungen über 90 m ²	<u>138</u>	<u>15 %</u>
	959	100 %

Die Verbesserung des Wohnungsbestandes wird seit Jahren kontinuierlich fortgeführt

Die umfangreichen Maßnahmen der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes standen auch im Berichtsjahr im Mittelpunkt der technischen Abteilung. Darüber hinaus wird bei jedem Mieterwechsel der Zustand der Wohnung untersucht und bei Bedarf diese auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Im Berichtsjahr wurden so 20 Wohnungen aufwendig saniert.

Auch im Geschäftsjahr 2025 wurde die Sanierung der Dachgeschosswohnungen im Gebäude Beethovenstraße 3-5 im Rahmen der umfangreichen, energetischen Dachsanierung fortgesetzt. Die Grundrisse der Wohnungen haben eine neue Attraktivität erfahren, die Wohnungen wurden deutlich heller und wohnlicher gestaltet. Diese Maßnahme stand im Berichtsjahr im Fokus der technischen Abteilung. Nach dieser Generalsanierung entstanden helle und lichtdurchflutete Wohnungen mit beeindruckender Wohnqualität. Die Bäder in diesen Wohnungen wurden dahingehend neu konzipiert, dass den engen Badräumen mit veralteten Badewannen ein neues Leben eingehaucht wird. Die Badewannen werden ersetzt durch moderne Duschwannen, was der Nachfrage unserer Mieter Rechnung trägt.

Im Jahr 2025 wurden 880.000 € für Instandhaltungsaufwendungen ausgegeben. Für Modernisierungen, Umbauten, Käufe und Anschaffungen wurde eine Summe von über 3.357.000 € investiert.



Beethovenstraße 3-5, DG

Neu konzipiertes Wohnzimmer nach der umfangreichen Wohnungssanierung.



Beethovenstraße 3-5

Die modernisierten, lichtdurchflutete Wohnungen erfreuen sich guter Nachfrage bei unseren Mietinteressenten.



Beethovenstraße 3-5, DG

Neu konzipiertes Bad mit großzügiger Duschwanne. Auch im Geschäftsjahr 2025 setzen wir unser Sanierungskonzept fort und können so attraktive und zukunftsfähige Grundrisse realisieren.

Innenhofsanierung im Stadtteil Kreuzmatt

Unser Stadtteil Kreuzmatt ist grüner als viele andere Bereiche der Kehler Kernstadt. Durch die derzeit laufende Neugestaltung der Grünflächen zwischen den Wohnblocks entlang der Maurice-Ravel-Straße werden diese zu attraktiven Aufenthaltsbereichen für unsere Mieter.

Die Innenhöfe zwischen mehreren Häusern in der Beethovenstraße wurden neu strukturiert und konnten im Berichtsjahr durch die Sanierung der parallel liegenden Maurice-Ravel-Straße fertiggestellt werden. Die neu entstandenen Laufwege ersetzen die alten, in die Jahre gekommenen Stichstraßen zwischen den jeweiligen Häusern und sind der tatsächlichen Laufrichtung der Bewohner nachempfunden. Darüber hinaus wurden die seitlich angeordneten Stellplätze neu konzipiert und errichtet.

Das Konzept zur Errichtung von überdachten und wettergeschützten Fahrradstellplätzen wird auch hier fortgesetzt. Auch im Berichtsjahr 2025 konnten wir dem Wunsch unserer Stadtteilbewohner nach wettergeschützten Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen entsprechen. Das Thema Mülltourismus beschäftigt uns in unserem Stadtteil Kreuzmatt bereits seit längerer Zeit. Um das Problem für unsere Mieter zu lösen, werden zukünftig die Müllcontainer in verschlossenen Räumen, die an den Fahrradgaragen angeordnet sind, untergebracht. Diese Räume greifen die Designsprache der Fahrradgaragen auf und werten optisch das Gesamtbild auf. Diese Lösung hat viel Zuspruch von unseren Mietern erfahren, sodass wir dieses Konzept auch in der Zukunft anwenden werden.

Die Stadtteilsanierung gehört bereits seit mehreren Jahren zu den Kernaufgaben der Wohnbau für die nächsten Jahre und wertet unser Stadtteil deutlich auf. Unser Ziel besteht darin, unseren Mietern neben der hohen Wohnqualität auch eine gesteigerte Aufenthalts- und Begegnungsqualität der Flächen außerhalb der Wohnung anzubieten. Auch im Berichtsjahr hat die Wohnbau das Konzept fortgeführt und erfährt viel positive Resonanz aus der Bewohnerschaft des Stadtteils Kreuzmatt.



Generalsanierung der Beethovenstraße 3 - 5

Um die Nachhaltigkeit des Unternehmens weiterhin zu gewährleisten, führen wir unser Konzept zur Sanierung des Bestandes auch im Jahre 2025 fort.

Im Rahmen dieses Konzeptes wurde ein Mehrfamilienhaus in der Beethovenstraße 3 - 5 umfangreich energetisch saniert. Die abschließenden Maßnahmen wurden im Berichtsjahr abgewickelt. Die Fertigstellung erfolgte im Geschäftsjahr. Im Zuge dieser Maßnahme wurden die sanierungsfälligen, schmalen Betonbalkone abgetrennt. Die neuen, großzügigen Aluminiumbalkone mit hoher Aufenthaltsqualität wurden angebaut, was die Wohnqualität unserer Mieter erheblich steigert. Um zukünftig die Wärmebrücken zu vermeiden wurden die neuen Balkone von der Gebäudehülle abgekoppelt.

Einzelne Grundrisse wurden bei dieser Maßnahme neu konzipiert und den Anforderungen nach hoher Wohnqualität angepasst. Sowohl die Außenfassade wie auch das neu errichtete Dach wurden energetisch aufwendig ertüchtigt, wodurch wir uns ein deutliches Energieeinsparpotenzial für unsere Mieter versprechen. Für diese Maßnahme, die im Berichtsjahr fortgesetzt wurde, wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von ca. 200 T€ ausgegeben.



Beethovenstr. 3/5

Nach der Fertigstellung der Sanierung der Gebäudehülle. Die Arbeiten an der Außenanlage werden fortgesetzt.

„Leben am Wasserturm“, geplantes Neubauprojekt von 85 Wohnungen + Parkpalette

Gemeinsam mit der Stadt Kehl entwickeln wir ein zukunftsorientiertes Wohnbauprojekt mit insgesamt 85 Wohnungen. Ziel des Vorhabens ist es, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung in unserer Stadt zu leisten.

Ein wesentlicher Teil der Wohnungen wird im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung realisiert. Damit entstehen bezahlbare Mietwohnungen, die insbesondere Familien und Haushalten mit geringem Einkommen zugutekommen sollen. Das Projekt verfolgt das Ziel, Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen Zugang zu hochwertigem und gleichzeitig finanzierbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Durch die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Kehl entsteht ein nachhaltiges und sozial ausgewogenes Wohnquartier, das den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht wird und die positive Entwicklung der Stadt Kehl langfristig unterstützt.



Vogesenallee Ecke Iringheimer Straße

3D-Visualisierung



Mitarbeit beim Klimaschutzkonzept der Stadt Kehl

Die Stadt Kehl hat mit vielen Beteiligten das Klimaschutzkonzept verabschiedet. In einem 10-Jahresplan wurden gemeinsam mit den Teilnehmern viele Einsparmöglichkeiten und Projekte beschlossen, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Ein großer Partner ist hier auch die Städt. Wohnbaugesellschaft Kehl, die u.a. mit vielen energetischen Maßnahmen an ihren Gebäuden dazu beitragen kann, dass der Energieverbrauch drastisch gesenkt werden kann.



DESWOS – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. steht im 50. Arbeitsjahr. Als Förderer tragen wir, die Städt. Wohnbaugesellschaft Kehl, zur Arbeit der Hilfsorganisation bei. Wir übernehmen damit ein Stück sozialer Verantwortung weltweit. Damit stärken wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.



Unterstützung von Kehler Einrichtungen

Durch gezielte Spenden- und Unterstützungsaktionen von Kehler Einrichtungen kommen wir auch als regionaler Partner unserer sozialen Aufgabe und Verantwortung nach. So werden seit Jahren die Kehler Tafel e.V., die Wohnumfeldgruppe im Stadtteil Kreuzmatt sowie die KITA Kreuzmatt durch finanzielle Zuwendungen bei ihrer Tagesarbeit unterstützt. Dies alles kommt den Bürgern und somit unseren Mietern zu Gute.

Lagebericht 2025

Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde am 30.11.1982 gegründet und nahm zum 01.01.1983 ihre Geschäfte auf. Sie wurde am 02.03.1983 in das Handelsregister des Amtsgerichts Kehl eingetragen. Beim Handelsregister Freiburg ist das Unternehmen unter der Nummer HRB 370699 registriert. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Kehl.

Zweck und Gegenstand der Gesellschaft ist es im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

1. vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
2. die Kommune durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zu unterstützen,
3. die Verbesserung der Infrastruktur für die Bürgerschaft zu gewährleisten.

Im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit kann die Gesellschaft auf der Grundlage einzelvertraglicher Vereinbarungen mit anderen Gemeinden des Ortenaukreises in deren Gebiet im Sinne des Gesellschaftszwecks nach Ziffer 1 bis 3 tätig werden. Soweit es zur Erfüllung des Unternehmenszwecks erforderlich ist, kann die Gesellschaft

1. Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten,
2. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche-, soziale- und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen,
3. sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind,
4. andere Unternehmen erwerben, sich an solchen zu beteiligen oder Zweigniederlassungen zu errichten.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Geschäftsverlauf

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation im Jahre 2025 blieb gegenüber den Vorjahren unverändert. Es gibt keinen strukturellen Leerstand zu verzeichnen. Durch Modernisierungsmaßnahmen entstehende Leerstände lassen sich jedoch aufgrund der Baumaßnahmen nicht vermeiden. Es wird vom Unternehmen immer angestrebt, die Sanierungskonzepte im vermieteten Zustand zu erstellen und zu realisieren, um Leerstände zu vermeiden. Es sind nach wie vor sehr viele Wohnungssuchende registriert. Ein Großteil der Bewerber bevorzugt die innenstadtnahe Lage.

Die Anspannung des Kehler Wohnungsmarktes ist unverändert und zeigt keine Unterschiede zum Vorjahr. Gesucht werden Wohnungen in allen Größen und Preiskategorien. Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Wohnungen ab 4 Zimmer stark zugenommen hat.

Es ist festzustellen, dass die Nachfrage von Wohnungssuchenden inzwischen durch Kinderreiche, sowie Interessenten mit Migrationshintergrund dominiert wird. Weiter ist auffällig, dass sehr viele Wohnungsbewerber bei einer Bonitätsüberprüfung negative Einträge vorweisen. Aber genau diesem Personenkreis bezahlbaren Wohnraum zu verschaffen, gehört zum Aufgabenschwerpunkt der Wohnbau Kehl.

Zum Zwecke der Anschlussunterbringung Geflüchteter werden im Bestand der Wohnbau einige Wohnungen an diese vermietet. Diese Wohnungen sind bewusst nicht als Zentralunterkünfte zu sehen, sondern sind durch die Streuung im Bestand zu finden. Die Verantwortlichen versprechen sich durch die dezentrale Unterbringung eine deutlich bessere Integration der Geflüchteten.

Durch wohnungssuchende, anerkannte Asylbewerber und Flüchtlinge erhöht sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt nochmals deutlich. Obwohl die Stadt Kehl auf dem privaten Wohnungsmarkt für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern viele Mietverträge vermitteln konnte, bleibt jedoch ein Großteil der Bewerber auf der Interessentenliste der Wohnbau Kehl.

Wir tragen Sorge dafür, dass der Obdachlosenbehörde der Stadt Kehl adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Ferner sind wir Vermieter von Wohnraum für die Asylbehörde der Stadt und des Landkreises. Des Weiteren sind in unserem Bestand mehrere soziale Einrichtungen untergebracht. Dies sind u.a. Gemeinwesenarbeit Kreuzmatt und Kehl-Dorf, Kehler Tafel, Diakonie Kork, Arbeiterwohlfahrt, das Mehrgenerationenhaus "Villa RiWa" mit dem Frauen- und Mütterzentrum, Pflegestützpunkt Ortenaukreis, Tagesmütter Kehl Hanauerland, Kinderkrippe, Drogenberatungsstelle und eine Substitutionspraxis.

Zu unserem Kundenstamm gehören auch mehrere grenzüberschreitende Europäische Institutionen, wie Eurodistrikt, Euroinstitut, Infobest, Trinationales Energienetzwerk (Trion) und die Oberrheinkonferenz. Ferner sind größere Einheiten an das Landratsamt, das Notariat und das Landeskriminalamt vermietet.

Mit der Vielfalt unseres Bestandes können wir ein breites Angebot an Wohn- und Gewerbe- raum am Markt platzieren. Durch die enorme Vielschichtigkeit der Mieterstruktur sind wir in der Lage, das Risiko zu streuen.

Im Berichtsjahr waren 71 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Hierin sind 14 Wechsel innerhalb unseres Bestandes enthalten, was auf eine enorme Zufriedenheit der langjährigen Mieter zu schließen ist. Die Fluktuationsrate beträgt 7,2 % und ist gegenüber dem Vorjahrjahreszeitraum um 0,2-Prozentpunkte gestiegen.

Immobilienbestand

Der eigene Bestand umfasst zum Bilanzstichtag 956 Wohneinheiten, 34 Gewerbeeinheiten (incl. 3 Wohnheime für Behinderte mit insgesamt 81 Plätzen), mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 78.007,72 qm, 177 Garagen/Tiefgaragenplätze und 317 Stellplätze.

Darin enthalten sind im Rahmen eines Generalpachtvertrages mit der Stadt Kehl angemietete Wohneinheiten (10), Gewerbeeinheit (1) und Garagen / Tiefgaragenplätze (6).

Wir verwalten die Hafenstr. 3 + 5 „Kasernenareal“. Dies sind insgesamt 63 Gewerbeeinheiten, sowie 10 Garagen und 38 Stellplätze, mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 10.176 qm

In der Hafenstr. 1 – 5, sowie für weitere im Besitz der Stadt Kehl befindlichen Gebäuden, werden die Mieterverwaltungen für 3 Wohnungen und 43 Gewerbeeinheiten abgewickelt. Dies sind 8.222 qm Wohn- und Nutzfläche.

Insgesamt verwaltet bzw. besitzt die Gesellschaft damit 959 Wohnungen sowie 140 Gewerbeeinheiten/Sonstige mit einer Wohn- und Nutzfläche von 96.405,57 qm, 187 Garagen, Tiefgaragenplätze und 355 Stellplätzen. Davon werden aktuell 82 Einheiten öffentlich gefördert.

Die Städt. Wohnbaugesellschaft Kehl mbH unterhält Kinderspielplätze, Grünanlagen, Wege und Plätze. Eine gepflegte Außengestaltung ist ein wesentlicher Faktor bei der Vermietung. Daneben werden Spielmöglichkeiten und Parkflächen von allen Mietern gerne angenommen. Um die sogenannte "zweite Miete" (Betriebskosten) so gering wie möglich zu halten, übernimmt der seit vielen Jahren im Unternehmen angesiedelte Regiebetrieb diese wichtige Aufgabe. Gleichzeitig wurden mit den Energielieferanten langfristige Lieferverträge ausgehandelt, um die bestmöglichen Konditionen unseren Mietern anbieten zu können.

Modernisierungen und Umbauten

Im Berichtsjahr konnte eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt und abgeschlossen werden. Dabei sind u.a. Wohnungsgeneralsanierungen im Bestand ein Schwerpunkt unserer Technikabteilung. Für Modernisierungen sind in 2025 T€ 1.730 angefallen. Der Schwerpunkt der Wohnungsgeneralsanierungen lag im Berichtsjahr auf den Objekten Am Mittelplatz 2 / 5 / 9 mit rd. 203 T€ und Maurice-Ravel-Straße 8 mit rd. 157 T€.

In der Wirtschaftseinheit 302 (Beethovenstr. 3/5) erfolgte die Fertigstellung einer Generalsanierung. Die Generalsanierung erfolgte aus der Betrachtung der Notwendigkeit der energetischen Sanierung heraus, um die Wohnungen für unsere Mieter nach wie vor attraktiv zu halten und somit den Bestand nachhaltig aufzustellen. Darüber hinaus wurden die Grundrisse optimiert und neue Balkone angebracht. Zum Ende des Berichtsjahres lagen die Sanierungskosten bei rd. 198 T€. Die größte Herausforderung dabei besteht darin, dass die Wohnungen zum Teil im vermieteten Zustand saniert werden.

Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen

Die Vorbereitung und Planung eines weiteren Großprojektes mit fünf Baukörpern und 85 Wohneinheiten und einem Parkhaus im Gesamtvolumen von 23.867 T€ in der Iringheimer Straße schreitet voran. Im Geschäftsjahr 2025 wurde für dieses Bauvorhaben eine Baugenehmigung erteilt. Wir rechnen mit dem Baubeginn im Jahr 2026. Für die Planung und Vorbereitung dieses Großprojekts fielen bereits Aufwendungen in Höhe von insgesamt 616 T€ an.

Auch für die kommenden Jahre sind weitere Neubaumaßnahmen für die Vermietung im Bestand geplant. Dies ist dringend notwendig, um der starken Nachfrage nach günstigem Wohnraum gerecht zu werden. Die hierfür notwendigen Grundstücke sind bereits lokalisiert und mit dem Eigentümer verhandelt.

Bauträger- und Erschließungsträrgeschäft

Im Geschäftsjahr 2025 wurde keine Bauträgertätigkeit ausgeübt.

Der Geschäftsverlauf 2025 wird als sehr zufriedenstellend angesehen.

Lage

Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2025 in T€	%	2024 in T€	%
Anlagevermögen	56.751	92,4	55.710	92,4
Umlaufvermögen	4.660	7,6	4.562	7,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	1	0,0
Gesamtvermögen	61.411	100,0	60.273	100,0
Fremdmittel	42.231	68,8	41.427	68,7
Eigenkapital	17.680	28,8	17.346	28,8
geleistete Einlagen für Kapitalerhöhung	1.500	2,4	1.500	2,5

Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich durch Investitionen von 3.356,7 T€ denen vor allem Abschreibungen von 2.316 T€ und ein BAFA-Zuschuss über 15 T€ gegenüberstehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich in der Gesamtsumme um 245 T€. Die Zugänge im Bereich der langfristigen Darlehen betrugen 2.500 T€. Gleichzeitig wurde eine planmäßige Tilgung von 1.760 T€ auf langfristige Darlehen getilgt.

Das bilanzmäßige Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss in Höhe von 334 T€ auf 17.680 T€. Somit ist eine Eigenkapitalquote von 28,8 % erreicht. Unter Berücksichtigung der geleisteten Einlagen für Kapitalerhöhung von 1.500 T€ errechnet sich eine modifizierte

Quote von 31,2 %. Die Eintragung der Kapitalerhöhung ist noch nicht vollzogen. Es besteht ein latentes Risiko hinsichtlich des EU-Beihilferechts.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens insgesamt positiv.

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2025 in T€	2024 in T€
Jahresüberschuss	333,5	301,8
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.315,7	2.277,8
Aktivierte Eigenleistung	-151,5	-142,0
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensstände	46,5	7,7
Auflösung von Geldbeschaffungskosten	0,6	0,6
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	63,1	6,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-9,5
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-5,5	-465,6
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	505,5	375,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	641,6	586,0
Steuerertrag (Vj. Ertragssteueraufwand)	131,9	-18,2
Ertragssteuerzahlung (Vj. Ertragssteuererstattung)	131,6	-220,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>3.760,8</u>	<u>2.700,8</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10,5	-38,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	15,9	17,0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.210,6	-2.782,9
Erhaltene Zinsen	1,0	1,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	179,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-3.204,2</u>	<u>-2.623,4</u>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.500,0	2.462,4
Planmäßige Tilgungen	-2.430,0	-1.773,2
Rückzahlung auslaufende Darlehen	2.080,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-642,6	-587,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
Auszahlungen (Vj. Einzahlungen) für den Aufbau v. Bausparguthaben	4,5	-0,1
Veränderung Zwischenfinanzierung	1.750,0	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>101,9</u>	<u>102,1</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	658,5	179,5
Finanzmittelfonds zum 01.01.2024	-192,7	-372,2
Finanzmittelfonds zum 31.12.2024	<u>465,8</u>	<u>-192,7</u>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	505,0

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.760,8 T€ (Vj.: 2.700,8 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -3.204,2 T€ (Vj.: -2.623,4 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 101,9 T€ (Vj.: 102,1 T€) zusammen.

tigkeit von 101,9 T€ (Vj.: 102,1 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 658,5 T€ (Vj. 179,5 T€). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den laufenden Kapitaldienst (planmäßige Tilgungen und Zinszahlungen) vollständig zu decken.

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gegeben. Für die im Bau befindlichen und geplanten Maßnahmen sind die erforderlichen Mittel verfügbar. Der Gesellschaft stehen darüber hinaus ausreichend Kredite zur Verfügung.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufrieden stellend; es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung (31.12.2025: 7.055,5 T€).

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,8 % (Vj.: 28,8 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 1,7 % (Vj.: 1,6 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 5 Jahre - teilweise auch bis zu 30 Jahre - gesichert.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 3.356,7 T€ Investitionen in das Anlagevermögen getätigt, davon entfielen 1.381 T€ auf Wohnungseinzelmodernisierungen, 198 T€ auf Generalsanierung. Für den Neubau Vogesenallee 37 wurde 25 T€ und in die Außenanlagen in Kreuzmatt T€ 1.442 investiert.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 334 T€. Die Planung ging von einem Überschuss von 150 T€ aus. Die Verbesserung des geplanten Ergebnisses resultiert vor allem aus der Bewirtschaftungstätigkeiten. Die Ertragslage ist insgesamt sehr zufriedenstellend.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit um 385 T€ auf 8.770 T€. Die Erträge aus Sollmieten stiegen durch Neubezüge, Mietanpassungen und allgemeine Mieterhöhungen um 144 T€ auf 6.306 T€. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit blieb gleich bei 41 T€ und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen fielen um 2 T€ auf 28 T€.

Im Geschäftsjahr steht einer Bestanderhöhung über T€ 2.430 für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten 2025 eine Bestandsminderung von T€ 2.499 für abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres gegenüber.

Die Instandhaltungskosten betrugen im Jahre 2025 insgesamt 880 T€.
Die Personalkosten stiegen im Geschäftsjahr 2025 um insgesamt 165,8 T€

Die Veränderung des Jahresüberschusses in Höhe von 334 T€ (Vj.: 302 T€) resultiert vor allem aus der Bewirtschaftungstätigkeiten. Die Ertragslage ist insgesamt sehr zufriedenstellend.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Wohnungsmarkt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von mehr als 200 wohnungsuchenden Haushalten (Stichtag 31.12.2025) bestätigt.

Für das Jahr 2026 rechnen wir deshalb mit einem Ergebnis von 127 T€. Dabei sind Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit von 8.788 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 563 T€ berücksichtigt. Durch eine solide Unternehmensstruktur, Finanzierung und Geschäftstätigkeit kann auch für die kommenden Wirtschaftsjahre mit positiven Jahresergebnissen gerechnet werden.

Wir beurteilen die Entwicklung des Unternehmens für 2026 durchaus positiv. Wir erwarten für die folgenden beiden Geschäftsjahre ein Sollmietenwachstum von jeweils 2,0 bis 2,5 %, welches hauptsächlich aufgrund von Mietanpassungen und Neuzugängen realisiert werden soll. Bei Modernisierungen im energetischen Bereich und anderen baulichen Verbesserungen der Objekte werden die Mietanpassungen über den zuvor genannten Werten liegen. Die Ertragslage wird weiterhin von den geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren geprägt sein. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch verbessern und die Leerstände weiter auf einem niedrigen Niveau halten.

Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Die Tendenz hält an und beeinflusst erheblich die Bruttowarmmiete. Die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen-/ und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen wird dadurch beeinträchtigt. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Die Situation wird sich durch die gesetzlich beschlossene Co2-Steuer ab dem 2024 und den Klimazielen weiter verschärfen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit weiterhin verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Die Entwicklung eines wohnungswirtschaftlichen Gebäudebestandes hin zur Klimaneutralität wird nicht nur kostenintensiv, sondern muss auch langfristig geplant sein. Im Jahr 2025 wurde der beauftragte Klimafahrplan fertiggestellt. Dieser konkretisiert die zur Erreichung der Klimaneutralität erforderlichen Maßnahmen und deren zeitliche Einordnung unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Aspekte. Eine vollständige Integration der Maßnahmen in einen langfristigen Wirtschafts- und Finanzplan ist bislang noch nicht erfolgt. Diese ist geplant und soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden, um insbesondere die finanzielle Machbarkeit und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage belastbar beurteilen zu können. Bis dahin erfolgt die Umsetzung und Priorisierung der Maßnahmen unter Berücksichtigung der bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind immer noch gut gefüllt. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreisteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preisteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus der vorhandenen Auslastung und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus.

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig, im Voraus vereinbarten, ausreichend hohen Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln, ist die Gesellschaft in der Lage, jederzeit notwendige Investitionen durchzuführen. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

Die Inflation mit auf breiter Linie steigenden Preisen belastet das Unternehmen und schmälert die Kaufkraft und damit die Möglichkeit der Mieter, einen angemessenen Mietzins zu bezahlen. **Nennenswerte Anfragen über partielle Mietstundungen lagen bisher nicht vor.** Gleichwohl gehen wir von einem teilweisen Aufbau der Mietforderungen aus, welche zunächst über die bestehenden freien Kreditlinien finanziert werden können.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die Unternehmensfinanzierung ist langfristig gesichert.

Chancenbericht

Die Bestände der Gesellschaft können durch die geplanten, langfristigen Investitionen zukunftssicher bewirtschaftet werden und gewährleisten dadurch die dauerhafte Vermietbarkeit.

Auf Dauer gut vermietbare Wohnungen sichern langfristig die Ertragskraft des Unternehmens. Regelmäßig und nachhaltig investiert die Gesellschaft mit hohem Aufwand in die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes. Neben der Ausstattung und des Zuschnittes der Wohnungen, die den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden, sind auch weitere Maßnahmen aus energetischer Sicht zu beurteilen und werden aufgrund der neuen, gesetzlichen Vorgaben und auch der Energiepreisentwicklungen immer wichtiger.

Diese ständigen Verbesserungen des Wohnungsbestandes erhöhen den Zufriedenheitsgrad der Mieter und insgesamt die Mieterbindung an das Unternehmen.

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kreuzmatt“ wird die Geschäftstätigkeit in den kommenden Jahren weiter stark beeinflussen. Die Lage des Stadtteils in einem städtischen Sanierungsgebiet ermöglicht den Erhalt von Fördermitteln zur finanziellen Unterstützung der geplanten Investitionen im Wohnumfeld. Durch das Förderprogramm des Bundes „Soziale Stadt“ werden im Stadtteil Kreuzmatt die vor vielen Jahren erfolgreich begonnenen Sanierungen der Gebäude weiter fortgeführt und gleichzeitig gefördert. In diesem Zusammenhang werden alle Stellplätze, Carports und Garagen einheitlich gestaltet, ebenfalls werden die Abstellmöglichkeiten für Müllcontainer, Fahrräder und Kinderwagen in einem neuen Bild erscheinen. All diese Maßnahmen werden den Stadtteil Kreuzmatt, in dem knapp 400 Wohnungen der Gesellschaft liegen, für Mieter und Bewohner deutlich attraktiver machen als bisher.

Auch zukünftig wird die Wohnbau Kehl einzelne Objekte, insbesondere kleinere Einheiten des Bestandes, einer genaueren Betrachtung unterziehen. In Einzelfällen wird auch über eine Veräußerung dieser Häuser nachgedacht. Daraus werden Erlöse generiert, die in den Wohnungsbestand reinvestiert werden, um die umfangreichen Investitionsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand mitzufinanzieren. Dem gegenüber werden durch geeignete Zukäufe von Objekten weitere Investitionen für das Anlagevermögen getätigt. Eine Verringerung des Bestandes ist mittel- und langfristig jedoch nicht angedacht.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen sowie flüssige Mittel. Auf der Passivseite betreffen die Finanzinstrumente im Wesentlichen die Aufnahme und Prolongation von Darlehen. Die liquiden Mittel und Liquiditätsreserven unterliegen keinen Kurs- und Währungsschwankungen. Der Auslauf von Zinsbindungen wird ständig überwacht. Durch eine breit gefächerte Laufzeit wird das Risiko bei anstehenden Zinsprolongationen ausreichend diversifiziert. Das Unternehmen nutzt keine Derivate oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung. Beim Finanzmanagement verfolgt das Unternehmen eine durchaus konservative Risikopolitik.

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt rd. 5 bis 30 Jahre. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen mit zurzeit generell 10-jähriger Zinsbindung oder länger aus. Das Forderungs- und Mahnwesen trägt wesentlich dazu bei, dass sich der Abschreibungsbedarf bei Mieten auf sehr niedrigem Niveau befindet.

Kehl, 17.06.2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a dot and a flourish.

Jurij Kern
Geschäftsführer

III. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung zeitnah und umfassend über alle wichtigen Geschäftsvorgänge informiert. Er hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung der Geschäftsführung erfüllt. In insgesamt drei Sitzungen wurde über alle wirtschaftlichen, finanziellen, personellen und wichtigen Fragen nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Bei der Prüfung wurden u.a. die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetz und die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung beachtet. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht, der Bericht der Geschäftsführung und der Bericht über die gesetzliche Prüfung werden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 02.07.2026 beraten und beschlossen.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren verantwortungsbewussten Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit des vergangenen Jahres.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für Ihren Einsatz, die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Kehl, im Juli 2026



Wolfram Britz
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

1. Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.159,56		33.439,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	49.882.059,12		50.263.004,95
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.904.553,81		4.076.444,22
3. Bauten auf fremdem Grundstücken	170.693,51		182.589,47
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.333,72		82.055,80
5. Anlagen im Bau	2.065.765,86		623.716,34
6. Bauvorbereitungskosten	615.571,01		448.050,70
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.200,00		1.200,00
Anlagevermögen insgesamt		56.751.336,59	55.710.500,52
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.770.339,04		2.839.455,06
2. Andere Vorräte	36.837,62	2.807.176,66	40.880,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	489.936,47		460.736,83
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.492,59		23.377,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	439.869,49	951.298,55	445.768,91
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	465.777,69		312.331,57
2. Bausparguthaben	435.252,75	901.030,44	439.788,10
Umlaufvermögen insgesamt		4.659.505,65	4.562.338,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		0,00	583,00
Bilanzsumme		61.410.842,24	60.273.421,79

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.652.200,00	9.652.200,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	865.989,48		832.637,63
2. Bauerneuerungsrücklage	20.926,75		20.926,75
3. Freie Rücklage	6.840.565,09	7.727.481,32	6.568.942,34
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	333.518,45		301.803,06
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-33.351,85	300.166,60	-30.180,31
Eigenkapital insgesamt		17.679.847,92	17.346.329,47
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		1.500.000,00	1.500.000,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	240.566,00	240.566,00	177.496,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.155.143,35		31.909.829,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.000.000,00		5.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	2.848.151,77		2.449.538,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	475.706,75		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.326.524,89		1.250.422,05
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen			489.327,04
5. Sonstige Verbindlichkeiten	57.972,22	41.863.498,98	30.507,20
davon aus Steuern			
21.984,15 € (Vorjahr 82.562,86 €)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		93.815,34	82.056,25
F. Passive latente Steuern		33.114,00	37.916,00
Bilanzsumme		61.410.842,24	60.273.421,79

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.769.859,76		8.385.187,11
b) aus Betreuungstätigkeit	40.798,35		40.548,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.211,46	8.838.869,57	30.509,00
2. Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		-69.116,02	141.456,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		151.479,33	142.045,62
4. Sonstige betriebliche Erträge		369.058,98	215.561,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.408.974,57		3.526.831,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	45.677,00	3.454.651,57	48.255,18
6. Rohergebnis		5.835.640,29	5.380.222,19
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.379.439,60		1.255.505,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	412.723,02	1.792.162,62	370.883,90
davon für Altersversorgung 124.360,86 € (Vorjahr 111.653,92 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		2.315.913,37	2.277.823,08
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		479.063,99	454.765,97
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens		7,37	5,52
11. Sonstige Zinsen und Ähnliche Erträge		1.028,24	986,52
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		642.586,61	587.544,88
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		131.891,70	-18.202,17
davon Ertrag latente Steuern -4.802,00 € (Vorjahr -89.836,00 €)			
14. Ergebnis nach Steuern		475.057,61	452.893,01
15. Sonstige Steuern		141.539,16	151.089,95
16. Jahresüberschuss		333.518,45	301.803,06
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-33.351,85	-30.180,31
18. Bilanzgewinn		300.166,60	271.622,75

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mbH ist beim Handelsregister Freiburg unter Nummer HRB 370699 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Die Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JABschiWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Die immateriellen Vermögensgegenstände werden mit 20 % abgeschrieben. Softwareprogramme werden über eine Nutzungsdauer von einem Jahr abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Bei den Anschaffungskosten werden Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen berücksichtigt. Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungskosten abgesetzt. Die Herstellungskosten umfassen Fremdkosten und Eigenleistungen. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden linear wie folgt vorgenommen:

Die Abschreibungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten basieren auf einer Nutzungsdauer bis 50 Jahren. Die Außenanlagen „Kreuzmatt“ werden über 20 Jahre abgeschrieben. Die Geschäfts- und andere Bauten werden mit 2,5%, 3,0% und 4,0% abgeschrieben. Die Kosten der Ein- und Umbauten auf angemieteten Grundstücken werden mit 2,0% bzw. 2,5% entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 6,0% bis 33,3% entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben.

ben. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 250,00 € bis 1.000,00 € werden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre mit 20% linear abgeschrieben. Eine Software-Anschaffung wurde voll abgeschrieben.

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die unfertigen Leistungen enthalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (Personalkosten) der Gesellschaft.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den anderen Vorräten (Heizmaterial und Reparaturmaterial) erfolgt anhand des Durchschnittswertverfahrens.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Den erkennbaren Einzelrisiken bei den Mietforderungen wurden durch Wertberichtigungen von 86.416,88 € Rechnung getragen. Außerdem wurde bei diesen Forderungen für latente Risiken eine Pauschalwertberichtigung von 7.500,00 € aktivisch abgesetzt.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages anzusetzen. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag anzusetzen. Bei den Rückstellungen wurden erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen bei der Bewertung berücksichtigt.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Der Aufwand und Ertrag aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" als davon-Vermerk ausgewiesen. Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 28,425% zugrunde, der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung beinhaltet 1.051.003,92 € (Vj. 1.019.473,35 €) durch Bürgschaften vollständig gesicherte Mietkautionen.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Die Position „unfertige Leistungen“ von 2.770.339,04 € (Vorjahr: 2.839.455,06 €) betrifft am Jahresende noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betragen 108.920,67 €.

Gegenüber dem Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten, die in folgenden Bilanzpositionen enthalten sind:

Forderungen aus Vermietung	37.188,97 €	(Vj. 61.557,69 €)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.493,81 €	(Vj. 122.605,50 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.554,00 €	(Vj. 17.870,78 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.140,42 €	(Vj. 8.913,02 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	31.200,13 €	(Vj. 3.701,32 €)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern (Vorjahr)	4.000.000,00 €	(Vj. 5.000.000,00 €)

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 9.652.200,00 €.

Die zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen betragen 1.500.000,00 €. Die Kapitalerhöhung ist erst mit Eintragung in das Handelsregister wirksam. Die Eintragung ist noch nicht erfolgt.

Die „sonstigen Rückstellungen“ sind gebildet für:

Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten	45.000,00 €
nicht genommenen Urlaub/Überstunden	84.000,00 €
Prüfungs-, Abschluss-, Beratungs-, u. Archivierungskosten	62.066,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	32.500,00 €
Sowie sonstige Rückstellungen	<u>17.000,00 €</u>
	<u>240.566,00 €</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Anlage zum Anhang.

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, welche zu passiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus einer in der Steuerbilanz gebildeten § 6b EStG Rücklage.

	Stand zu Beginn des Geschäftsjah- res €	Veränderung €	Stand Ende des Ge- schäftsjahres €
Aktive latente Steuern	0,00	0,00	0,00
Passive latente Steuern	37.916,00	-4.802,00	33.114,00

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesellschaft erbringt im Inland Umsätze vor allem aus der Vermietungstätigkeit.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem:

Erträge aus Auflösung EWB	15.565,91 €
Erträge aus früheren Jahren	57.902,37 €
Erträge aus Versicherungen	210.315,18 €
Erträge aus Auflösen von Rückstellungen	1.454,20 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von 13.053,55 €.

Die Erträge aus latenten Steuern beruhen in voller Höhe auf unterschiedlichen Bilanzansätzen in der Handels- und Steuerbilanz.

D. Sonstige Angaben

Von der Ausnahmeregelung des § 286 Abs.4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Das im Geschäftsjahr berechnete Honorar der Abschlussprüferleistungen beträgt 28 T€. Für Beratungsleistungen sind 12 T€ angefallen. Die Aufsichtsratsvergütung beträgt 3 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte		Teilbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	9	(8)	3	(3)
Technische Mitarbeiter	2	(3)	1	(1)
Auszubildende	2	(1)	-	(-)
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	(7)	-	(-)
Aushilfskräfte (Hauswarte)	-	-	11	(10)
(Vorjahr)	<u>20</u>	(19)	<u>15</u>	(14)

Mitglieder der Geschäftsführung

Jurij Kern, Kehl	Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken für Mieten und Pachten
------------------	---

Mitglieder des Aufsichtsrats

Britz, Wolfram	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Müll, Werner	Sparkassenbetriebswirt	stv. Vorsitzender
Haag, Heinz	Versandleiter	
Heitz, Horst	Landwirtschaftsmeister	
Kubitschek-Müller, Gisela	Schreinermeisterin	
Mätz, Joachim	Polizeibeamter a. D.	
Brinkmann, Thomas	Unternehmensberater	
Mors, Stefan	Bankbetriebswirt i. R.	
Sigg, Rolf	Richter i. R.	
Körkel, Horst	Landwirt	
Maelger, Wolfgang	Rentner	
Hense, Norbert	Politikwissenschaftler	
Büttner, Marijana	Pflegekraft	

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2025 bestanden neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Wartungsverträge in Höhe von	43 T€	Laufzeit 1 Jahr
Leasingverträge in Höhe von	49 T€	Laufzeit bis 4 Jahr
Verpflichtung aus angepachteten Grundstücken	12 T€	Laufzeit 1 Jahr
Verpflichtung aus Erbbaurecht	24 T€	Laufzeit 19 Jahre
Bestellobligo in Höhe von	463 T€	

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss im Jahre 2025 beträgt 333.518,45 €. Aus dem Jahresüberschuss wurde ein Betrag in Höhe von 33.351,85 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 300.166,60 € der Freien Rücklage zuzuweisen.

Kehl, 17.06.2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a smaller 'H' and a dot.

Jurij Kern
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2025

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2025
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögens-gegen- stände	299.672,53	10.521,44	-,--	-,--	310.193,97
Grundstücke mit Wohnbauten und An- lagen	86.881.249,03	1.707.037,02	-,--	-,--	88.588.286,05
Grundstücke mit Ge- schäfts- und anderen Bauten	7.483.755,44	7.862,00 ¹⁾	-,--	-,--	7.491.617,44
Bauten auf fremdem Grundstücken	486.393,95	-,--	-,--	-,--	486.393,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.316,28	21.759,15	-,--	-,--	452.075,43
Anlagen im Bau	623.716,34	1.442.049,52		-,--	2.065.765,86
Bauvorbereitungs-kos- ten	448.050,70	167.520,31	-,--	-,--	615.571,01
Sachanlagen	96.353.481,74	3.346.228,00	-,--	-,--	99.699.709,74
Finanzanlagen	1.200,00	-,--	-,--	-,--	1.200,00
Anlagevermögen insgesamt	96.654.354,27	3.356.749,44	-,--	-,--	100.011.103,71

¹⁾ beinhaltet einen BAFA-Zuschuss in Höhe von 15.398,00 €

Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr 01.01.2025	Abschreibungen	Abschreibun- gen Abgänge	Umbuchun- gen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
266.233,49	8.800,92	-,--	-,--	275.034,41	35.159,56	33.439,04
36.618.244,08	2.087.982,85	-,--	-,--	38.706.226,93	49.882.059,12	50.263.004,95
3.407.311,22	179.752,41	-,--	-,--	3.587.063,63	3.904.553,81	4.076.444,22
303.804,48	11.895,96	-,--	-,--	315.700,44	170.693,51	182.589,47
348.260,48	27.481,23	-,--	-,--	375.741,71	76.333,72	82.055,80
-,--		-,--	-,--	-,--	2.065.765,86	623.716,34
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	615.571,01	448.050,70
40.677.620,26	2.307.112,45	-,--		42.984.732,71	56.714.977,03	55.675.861,48
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	1.200,00	1.200,00
40.943.853,75	2.315.913,37	-,--	-,--	43.259.767,12	56.751.336,59	55.710.500,52

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

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

	insgesamt EURO	Restlaufzeit unter 1 Jahr EURO	Restlaufzeit größer als 1 Jahr EURO	Davon mit Restlaufzeit größer als 5 Jahre EURO	gesichert EURO	Art der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.155.143,35 (31.909.829,27)	3.935.292,64 (4.992.108,90)	29.219.850,71 (26.917.720,37)	23.474.918,86 (20.482.654,42)	30.978.097,14 1.933.809,37	*GPR *B(1)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.000.000,00 (5.000.000,00)	1.000.000,00 (1.000.000,00)	3.000.000,00 (4.000.000,00)			*GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.848.151,77 (2.449.538,51)	2.848.151,77 (2.449.538,51)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.326.524,89 (1.250.422,05)	1.326.524,89 (1.250.422,05)			1.051.003,92	*B(2)
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	475.706,75 (489.327,04)	475.706,75 (489.327,04)				
Sonstige Verbindlichkeiten	57.972,22 (30.507,20)	57.972,22 (30.507,20)				
Gesamtbetrag	41.863.498,98 (41.129.624,07)	9.643.648,27 (10.211.903,70)	32.219.850,71 (30.917.720,37)	23.474.918,86 (20.482.654,42)	33.962.910,43	

*GPR= Grundpfandrecht B(1)= Bürgschaften des Gesellschafters
 B(2)= Bürgschaften für Mieterkautionen
 () Vorjahr

V. Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mit beschränkter Haftung, Kehl, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mit beschränkter Haftung, Kehl, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses

zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosem Handeln (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Un-

richtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungsbelegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängende Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit bestehe, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, den Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungsverhandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 12. Mai 2025

vbw
Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

Jung
Wirtschaftsprüfer

Vermietung von Wohnungen · Bauträger für den Neubau von Schlüs- Städtische
selfertigen Reihenhäusern und Doppelhaushälften · Entwicklung und W o h n b a u
Bau von Passivhäusern · Sanierungen · WEG-Verwaltung · Mieterver- gesellschaft
waltung · Entwicklung und Erschließung von Bau- und Gewerbeflächen K e h l m b H

Beethovenstr. 1 · D-77694 Kehl

Tel. +49 (0)7851 9434-0

info@wohnbau-kehl.de

www.wohnbau-kehl.de