

Lagebericht
Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH
2025

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH 2025	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Grundlagen des Unternehmens	3
1.1. Geschäftsmodell	3
1.1.1. Organisatorische Struktur der Gesellschaft.....	3
1.1.2. Geschäftsprozesse	3
1.1.3. Absatzmärkte.....	3
2. Wirtschaftliches Umfeld	4
2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
2.2. Geschäftsentwicklung	5
2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren	6
2.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	6
3. Lage der Gesellschaft	8
3.1. Ertragslage	8
3.2. Finanzlage	8
3.2.1. Investitionen.....	8
3.2.1.1. Investitionen im Geschäftsjahr.....	8
3.2.1.2. Geplante Investitionen	9
3.2.2. Liquidität	9
3.3. Vermögenslage.....	10
4. Prognosebericht	10
5. Risikobericht	11
5.1. Chancen und Risiken	11
5.2. Risikomanagement.....	11
6. Finanzinstrumente	11
Quellenverzeichnis	13

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

1.1.1. Organisatorische Struktur der Gesellschaft

	Stammeinlage in €	Stammeinlage in Prozent
Volkswohnung GmbH	2.600.000,00	50,00
Stadt Wörth am Rhein	2.600.000,00	50,00

Die Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH ist die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wörth und wurde 1963 gegründet. Seit 2009 besteht an der Gesellschaft eine Beteiligung der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe.

Mit der Volkswohnung GmbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, der 2025 weiterhin fortgesetzt wurde.

Als Wohnungsunternehmen der Stadt Wörth a. Rh. und der weiteren Gesellschafterin Volkswohnung ist es die Aufgabe der Gesellschaft, bezahlbaren Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger aller gesellschaftlicher Schichten anzubieten. Dies umfasst die Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Errichtung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen, einschließlich Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Die Aufgaben der Gesellschaft unterteilen sich in die Bereiche Immobilienbewirtschaftung und Bautätigkeit inkl. Vermarktung. Zur Immobilienbewirtschaftung gehört die Vermietung des Wohnungsbestands, sowie dessen Instandhaltung. Die Bautätigkeit umfasst sowohl die Errichtung von Bestandsbauten als auch die Errichtung und den Vertrieb von Eigentumsobjekten.

1.1.2. Geschäftsprozesse

Die Geschäftsprozesse der Wohnbau Wörth teilen sich auf in das kaufmännische und technische Bestandsmanagement, die Projektentwicklung, die Projektsteuerung, Vertrieb und Controlling-Aufgaben. Die Bereiche Projektentwicklung und Personal werden durch die Geschäftsleitung abgedeckt.

Die Kernprozesse beinhalten Vermietung, Neubautätigkeit, Sanierungsabwicklung, Gebäude-Management und Wohnungseigentumsverwaltung.

1.1.3. Absatzmärkte

Die Wohnbau Wörth bietet derzeit ausschließlich Wohnungen und Gewerbeeinheiten in der Stadt Wörth an. Dies entspricht den Vorgaben der Satzung.

2. Wirtschaftliches Umfeld

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Auswirkungen der Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Zollpolitik und Verhalten der US-Regierung, Spannungen im südchinesischen Meer, Krieg im Nahen Osten) zeigen noch stärkere Auswirkungen als in den Vorjahren auf die wirtschaftliche Entwicklung und wirken deutlich bremsend beim geplanten Wirtschaftswachstum. So ist auch das Jahr 2025 durch ein herausforderndes Marktumfeld geprägt.

Die Verbraucherpreise stiegen 2025 nach vorläufigen Zahlen der Bundesbank um 2,3% (Vorjahr 2,2%). Für 2026 wird mit einem weiteren Anstieg um 2,2 % gerechnet. Die Baupreise für Wohngebäude haben sich um 3,2 % erhöht und liegen somit erneut über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken. Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit 2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Die Europäische Zentralbank hat im ersten Halbjahr 2025 den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15% gesenkt. Dieser ist seit Juni 25 unverändert. Für die Zukunft besteht die Erwartung, dass beim nächsten Zinsschritt eine Erhöhung beschlossen wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Der effektive Zinssatz für eine Darlehen mit zehn Jahren lag Anfang 2025 noch bei 3,2% und ist bis zum Jahressende auf 3,8 % gestiegen. Der aktuelle Konflikt im Nahen Osten könnte zu einem noch deutlicheren Anstieg der Zinsen führen, was einen negativen Einfluss auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit konjunkturellen Problemen, sondern auch mit strukturellen Schwierigkeiten. Für 2025 ist dennoch erstmals seit 2 Jahren wieder ein Wirtschaftswachstum von 0,2 % zu verzeichnen, dass aber immer noch deutlich hinter den Zielen der Bundesregierung zurückbleibt. Für die kommenden Jahre rechnet die Deutsche Bundesbank mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,6% in 2026 und 1,3 % in 2027.

Die Konjunkturelle Schwäche 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 10 Jahren darstellt. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2025 bei 6,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr (6,1%) leicht gestiegen.

Die schlechte konjunkturelle Lage und die steigende Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung mit geplanten Ausgaben von 524,4 Mrd. € im Jahr 2026 führen zu einer Neuverschuldung von 181,5 Mrd. €. Das ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik. Diese Investitionen tragen damit wesentlich zu der Steigerung des Bruttoinlandsproduktes bei, aber letztlich ist es ein schuldenbasiertes Wachstum, das nicht nachhaltig zur Stärkung der Wirtschaft führt.

Die sechste regionalisierte Bevölkerungsentwicklungsberechnung für das Land Rheinland-Pfalz in der Fassung vom Juli 2022 prognostiziert bis 2040 einen weiteren Bevölkerungszuwachs um 1,7 % auf dann 4,17 Mio. Einwohner, hauptsächlich wegen der Zuwanderung. Dabei gibt es regionale Unterschiede: während zwei Drittel der Regionen weiter wachsen werden, ist speziell schwachen Regionen (z. B Pirmasens) mit einem Rückgang zu rechnen. Der Rhein-Pfalz Kreis dagegen wächst mit 5,4 % am stärksten.

Hieraus ergeben sich in den Wachstumsregionen ein weiter steigender Bedarf an Wohnraum.

2.2. Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Berichtszeitraum 900 eigene Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten (davon 10 Einheiten im Gesundheitszentrum, 3 Einheiten für eine Beratungsstelle und 1 Familienbüro), 548 Garagen und Stellplätze sowie 13 eigengenutzte Einheiten (davon 1 Werkstattgebäude und 12 Stellplätze). Des Weiteren bestanden 4 Antennenmietverträge und 2 Mietverträge für Kleidercontainer-Stellplätze.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurden per 31.12.2025 35 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 164 Tiefgaragenstellplätze verwaltet.

Die Umsatzerlöse sind mit 8.980 T€ zum Vorjahr (8.454 T€) hauptsächlich durch die im Jahr 2025 umgesetzten Mieterhöhung nach § 558 BGB nochmals deutlich gestiegen.

Für das Jahr 2025 konnten daneben Zinserträge in Höhe von 73 T€ durch die Anlage von Festgeld realisiert werden.

Der Jahresüberschuss liegt mit 38 T€ deutlich besser als im geplanten Bereich. Dies ist hauptsächlich auf Einsparungen bei den Kosten der Instandhaltungen (-763 T€) und geringeren Personalkosten (-142 T€) zurückzuführen.

Geplant waren folgende Aufwendungen für Instandhaltung: Kosten Mieterwechsel 700 T€ / Ist 587 T€, Kosten Plan Instandhaltung 2.100 T€ / Ist 1.484 T€, lfd. Instandhaltung Plan 450 T€ / Ist 355 T€.

Im Gegenzug liegt die Abschreibung um 96 T€ höher und es wurden zusätzliche Rückstellungen in Höhe von rd. 260 T€ gebildet.

Im April 2025 war Baubeginn für die Modernisierungsmaßnahme der beiden Gebäude Dorschbergstraße 25-33. Insgesamt werden rund 7,0 Mio. € investiert. Die Maßnahme ist über ein ISB-Darlehen in Höhe von 6,687 Mio. € finanziert. Es wurde ein Tilgungszuschuss von 2,234 Mio. € bewilligt. Die beiden Gebäude aus den sechziger Jahren erreichen dann einen Energieeffizienzstandard von 70 KWH/qm/Jahr.

Der auf diesem Gelände als Nachverdichtung geplante Neubau von 24 öffentlich geförderten Wohnungen kann erst 2026 realisiert werden, da die notwendigen Genehmigungen noch nicht vorlagen. Für den Neubau ist eine Investitionssumme von 7,2 Mio. € geplant. Das Vorhaben wird durch ISB-Darlehen, Bankdarlehen und Eigenkapital finanziert. Das Haus wird mit einer PV- Anlage und Wärmepumpen versorgt und erreicht einen Energieeffizienzstandard von 40 KWH/qm/Jahr. Damit errichten wir das erste klimaneutrale Haus im Bestand.

Im Zuge der Modernisierung und des Neubaus wird der gesamte Außenbereich neugestaltet. Die Garagenhöfe werden abgerissen und damit Platz geschaffen für eine Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Kosten sind in den Baukosten enthalten.

Das geplante Vorhaben für ein Cafés im Park musste aufgegeben werden, da im Park kein geeigneter Platz dafür gefunden werden konnte.

Die Planungen für das größte Vorhaben, Neubau der Tullastraße, wurden 2025 deutlich vorangebracht. Mit der Planung beauftragt wurden das Architekturbüro GJL + aus Karlsruhe und die Züblin AG für die weiteren Fachplanungsleistungen. Es werden 50 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit entstehen. Der Bauantrag soll bis spätestens Mai 2026 gestellt werden.

Auch dieser Neubau wird über Wärmepumpen und PV-Anlagen klimaneutral versorgt. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei errichtet. Da mit den Genehmigungen aufgrund der langen Bearbeitungsdauer im Jahr 2026 nicht gerechnet werden kann, ist der Baubeginn auf 2027 verschoben. Die Projektkosten sind mit 17,5 Mio. € geplant.

Die Elektrosteigstrangsanie rung in beiden Hochhäusern ist nahezu abgeschlossen, ebenso die Erneuerung der 8 Aufzüge. Für die beiden Maßnahmen wurden rund 5,8 Mio. € investiert.

2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse sowie Instandhaltungs- und Personalkosten. Die Umsatzerlöse werden überwiegend aus den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erwirtschaftet. 2025 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 8.980 T€ erzielt.

Die Personalkosten betragen 1.308 T€ und liegen unter dem Planwert (1.450 T€). Hauptgrund sind die offenen Stellen im Bereich des Regiebetriebes. Die Instandhaltungskosten sind unterteilt in geplante sowie laufende Instandhaltungskosten und Mieterwechselkosten. Insgesamt betrugen die Aufwendungen hierfür 2.487 T€ (VJ 2.665 T€) und lagen damit weiter deutlich über dem üblicherweise anfallenden Aufwendungen. Die Kosten der Strangsanie rungen in beiden Hochhäuser sind dabei mit ca. 1,1 Mio. Euro in 2025 der Hauptgrund.

2.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

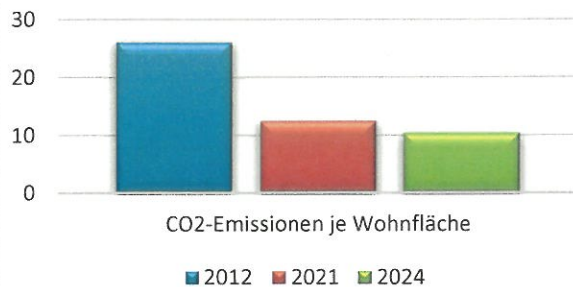
Die Wohnbau Wörth verfolgt weiter einen nachhaltigen Kurs zur Erreichung der Klimaziele. Neubauten werden nur noch mit Wärmepumpen, PV-Anlagen und energetisch gut gedämmten Fassaden errichtet. Im Bestand sind weiter energetische Sanierungen geplant. Hierdurch konnte der Endenergiebedarf in den letzten 12 Jahren bereits deutlich reduziert werden:



2024 vorläufige Berechnung

Gleichzeitig haben sich die Co 2 Emissionen deutlich verringert:

Co2-Emissionen je Wohnfläche Wohnbau Wörth

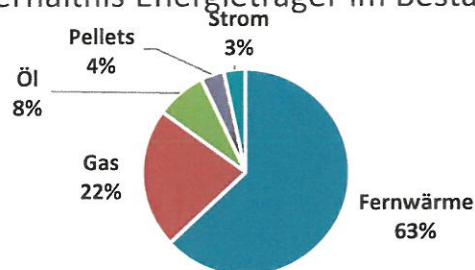


2024 vorläufige Berechnung

Investitionen werden vorab stets auch auf wirtschaftliche Umsetzbarkeit und Nachhaltigkeit geprüft. So werden vor der Maßnahme auch die zukünftig entstehenden Kosten für die Mieter bewertet.

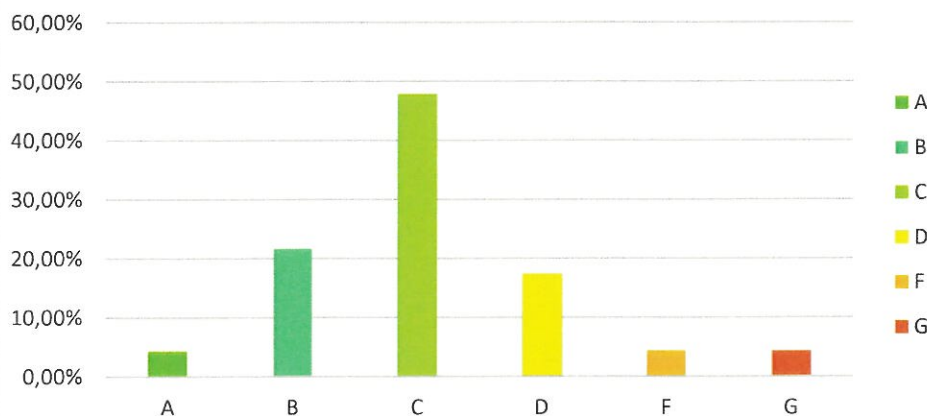
Unsere Bestände weisen bereits heute einen guten Energiestandard auf und werden zu einem großen Teil mit Fernwärme, die überwiegend mit Holzhackschnitzeln betreiben wird, versorgt:

Verhältnis Energieträger im Bestand



2024 vorläufige Berechnung

Effizienzklassen inkl. Allgemeinstrom



2024 vorläufige Berechnung

3. Lage der Gesellschaft

3.1. Ertragslage

	IST 2025 T€	IST 2024 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	8.980	8.454	+526
Betriebsleistung	9.672	9.209	+463
Betriebsaufwand	9.109	8.744	+365
Betriebsergebnis (EBIT)	563	465	+98
Ergebnis nach Steuern	38	38	0
Jahresüberschuss	38	38	0

Die Umsatzerlössteigerung resultiert ist im Wesentlichen aus der Umsetzung von Mieterhöhungen nach § 565 BGB (+424 T€). Der Betriebsaufwand ist wegen der gestiegenen Abschreibung um 149 T€, sowie der Bildung einer Rückstellung für Prozessrisiken in Höhe von 276 T€ angestiegen. Die Ertragslage ist aus dem Vermietungsgeschäft des Bestandes geprägt; sie ist stabil und gut; die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung und Betreuungstätigkeit steigen von 8.454 T€ auf 8.980 T€ an.

3.2. Finanzlage

		2025	2024
Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	1.809	2.483
Cashflow aus Investitionstätigkeit	TEUR	-4.527	-3.980
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	TEUR	632	2.000

Durch Modernisierungsmaßnahmen und Bauvorbereitungsmaßnahmen für Neubauprojekte ist der Cashflow aus Investitionstätigkeit weiter gestiegen. Die Verringerung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit resultiert aus geringeren Darlehensvalutierungen in Höhe von 2.765 T€ (VJ 3.707 T€). Daneben hat sich auch die Tilgungsleistung von 1.175 T€ auf 1.539 T€ erhöht.

3.2.1. Investitionen

3.2.1.1. Investitionen im Geschäftsjahr

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

Investitionen Bauprogramm (T€)	WBW
Ankauf	127
Modernisierung	4.098
Neubau	833
Summe	5.058

Investitionen Instandhaltung (T€)	WBW
Laufende Instandhaltung	361
Geplante Instandhaltung	1.484
Instandhaltung Mieterwechsel	587
Instandhaltung Versicherungsfälle/Sonstiges	55
Summe	2.487

Sonstige Investitionen (T€)	WBW
Sonstige Investitionen gesamt	20
Summe	20

Im Berichtsjahr wurde eine Gewerbeinheit in der Marktstraße 4 in Würth angekauft. Der Investitionsaufwand resultiert im Wesentlichen aus den Modernisierungskosten der Aufzugsanlagen der Hochhäuser und der Modernisierung der Gebäude Dorschbergstraße 25-33. Die Maßnahmen wurden sowohl mit Eigenkapital als auch Fremdkapital finanziert. Für die im Geschäftsjahr laufende Geschäftstätigkeit sowie die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen, insbesondere für Modernisierungen und Instandhaltungen, sowie Neubauten sind die erforderlichen Mittel verfügbar. Die Finanzlage ist geordnet.

3.2.1.2. Geplante Investitionen

Für die Folgejahre sind folgende Investitionen geplant: (Zuschüsse sind abgezogen)

Investitionen Bauprogramm (T€)	2026	2027	2028	2029	2030
Modernisierung	4.800	8.700	2.500	0	0
Neubau	8.000	1.300	2.400		0
Summe	12.800	10.000	4.900	0	0

Investitionen Instandhaltung (T€)	2026	2027	2028	2029	2030
Laufende Instandhaltung	450	450	450	450	480
Geplante Instandhaltung	1.250	1.150	700	700	700
Instandhaltung Mieterwechsel	700	650	650	650	650
Summe	2.400	2.250	1.800	1.800	1.830

Sonstige Investitionen (T€)	2025	2026	2027	2028	2029
Sonstige Investitionen gesamt	0	0	0	0	0
Summe	15.200	12.250	6.700	1.800	1.830

Durch nicht vorliegende Genehmigungen werden sich die Neubauvorhaben Dorschbergstraße und Tullastraße um 1 Jahr auf 2027 verschieben. Ebenso kann die Modernisierung der Liegenschaft Sparbenhecke 8 a/b erst im Jahr 2027 wegen der fehlenden Förderzusage der ISB umgesetzt werden. Damit werden sich die hier genannten Investitionssummen verschieben, was aber nur eine geringe Auswirkung auf die G & V Planung hat.

3.2.2. Liquidität

Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel, um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.

3.3. Vermögenslage

	IST 2025	IST 2024	Veränderung	
	T€	T€	T€	Prozent
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	60.213	56.871	3.342	+5,9 %
Sachanlagen	60.213	56.871	3.342	+5,9 %
Umlaufvermögen	5.744	7.899	-2.153	-27,3 %
Unfertige Leistungen	2.843	2.645	198	+7,49 %
Übriges Umlaufvermögen	335	600	-265	-44,2 %
Flüssige Mittel	2.566	4.652	-2.086	-44,8 %
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2	2	0	
Gesamtvermögen	65.959	64.770	1.189	+1,8 %

Kapitalstruktur	T€	T€		
Eigenkapital	23.634	23.596	38	+0,2 %
Rückstellungen	1.204	1.036	168	+16,2 %
langfristig	10	9	1	+11,1 %
kurzfristig	1.194	1.027	167	+16,3 %
Verbindlichkeiten	41.111	40.130	981	+2,4 %
mittel- u. langfristig	35.524	34.181	1.343	+3,9 %
kurzfristig	5.587	5.949	-362	-6,1 %
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	10	8	2	+25,0 %
Gesamtkapital	65.959	64.770	1.189	+1,8 %

Das Anlagevermögen ist durch Modernisierungsmaßnahmen und Bauvorbereitungskosten um 3.342 T€ gestiegen. Das Umlaufvermögen hat sich durch den Eigenkapitaleinsatz insbesondere der Vorfinanzierung bis zum Darlehensabruf deutlich um 2.153 verringert. So sind zum Stichtag für die Modernisierung Dorschbergstraße 25-33 insgesamt 3,6 Mio. aufgewendet, aber nur Darlehen über 2 Mio. abgerufen. Der Liquiditätszufluss erfolgt in 2026. Die Verbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen entsprechend nur geringfügig erhöht.

Die Vermögenslage ist geordnet. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

4. Prognosebericht

Die Wohnbau Wörth wird den Neubau- und Sanierungskurs auch in den kommenden Jahren kontinuierlich fortsetzen.

Die guten Fördermöglichkeiten über die Investitions- und Strukturbank für Modernisierungen lassen auch Investitionen in die Bestände zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu.

Wir werden bei Neubauten konsequent eine energieeffiziente Bauweise mit klimaschonenden Energieversorgung umsetzen und weiter in die Bestandsgebäude investieren.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit werden in den kommenden Jahren durch Neubau und Modernisierungen weiter steigen. Im Jahr 2030 sind über 11 Mio.€ Umsatzerlöse geplant.

Die Jahre 2026 und 2027 sind daneben geprägt von hohen Investitionen in den Bestand und den Sanierungsmaßnahmen an zwei Tiefgaragen, die mit insgesamt 1,7 Mio. € die Instandhaltungskosten in den beiden Jahren deutlich erhöhen.

Die Personalaufwendungen werden von derzeit 1.307 T€ auf 1.670 T€ steigen. Das Finanzergebnis wird sich durch neue Darlehen und den erhöhten Zinsaufwand von prolongierten Darlehen von derzeit - 520 T€ auf -860 T€ in 2026 und weiter auf 1.390 T€ in 2029 durch die Investitionsmaßnahmen erhöhen.

In den Jahren 2026 und 2027 wird aufgrund der Sanierungskosten der beiden Tiefgaragen nur ein geringer Überschuss in Höhe von 80 bzw. 70 T€ erwartet.

Danach steigt der Jahresüberschuss wieder auf Werte zwischen 425 und 560 T€ p.a. an.

5. Risikobericht

5.1. Chancen und Risiken

Die gute Vermietungssituation mit geringen Mietausfallquoten und das gestiegene Mietniveau, die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die ordnungsgemäße Instandhaltung der Objekte sichern die Erträge der Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH.

Der Baubeginn für die Tullastraße mit rund 50 öffentlich geförderten Wohnungen kann erst 2027 umgesetzt werden. Mit der Verzögerung wegen fehlender Genehmigungen geht das Risiko von weiteren Zinserhöhungen und Baukostensteigerungen einher, was die Umsetzung gefährden könnte.

Die instabile geopolitische Lage mit damit einhergehenden Störungen der Lieferketten erschwert langfristige Planungen und birgt Risiken für Zinssteigerung und steigende Baukosten. Diese Faktoren können einen negativen Einfluss auf den Wachstumskurs der Wohnbau Wörth haben.

Das Bestandsgeschäft der Wohnbau Wörth ist davon allerdings kaum betroffen. Hier sind die Risiken gering.

5.2. Risikomanagement

Die Wohnbau Wörth prüft kontinuierlich und systematisch im Rahmen eines definierten Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Seit 2023 ist das Risikomanagement aktiv. Frau Nicole Matheis übernimmt dabei die Funktion des Risikomanagers. Um die Risiken zu analysieren, findet ein Austausch mit den jeweiligen Risikoeignern statt. Dabei werden die einzelnen Punkte bewertet. In einem Jahresbericht werden die Top Risiken vom Risikomanager an die Geschäftsleitung berichtet.

In der Nachfolge werden die einzelnen Punkte bewertet und ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet.

Die weiteren zentralen Bestandteile des Risikomanagements, wie die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Quartalsreporting sowie das jährlich fortgeschriebene Risikoinventar bleiben daneben bestehen. Auf Risiken oder erhebliche Abweichungen zur Planung wird hingewiesen.

Alle Maßnahmen werden auf Wirtschaftlichkeit und Risiken vorab geprüft. Der Aufsichtsrat wird durch die Geschäftsführung in den Gremiensitzungen und soweit erforderlich, auch unterjährig, umfänglich über die aktuelle wirtschaftliche Situation informiert.

Die Gesellschaft verfügt über eine gute Liquidität. Wirtschaftliche Ausfallrisiken sind derzeit nicht erkennbar.

6. Finanzinstrumente

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern. Für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen werden zinsgünstige KfW-Mittel, ISB Fördermittel und mittel- und langfristige Bankkredite eingesetzt. Für die Neubauten und Modernisierungen werden zudem die Fördermittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz in Anspruch genommen.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

Das Unternehmen verfügt über ein effektives Mahnwesen, die Ertragsausfälle liegen regelmäßig bei unter 1 Prozent.

Wörth a. Rh., den

27.03.26



Die Geschäftsführung

Petra Pfeiffer

Quellenverzeichnis

1. **WTS** Vorlage zu allgemeinem Teil.
2. **Statistisches Landesamt RLP (Punkt 2.1 Bevölkerungsentwicklung)**