



Kurzbericht über den bisherigen Geschäftsverlauf 2025

Städtische Wohnungsbau GmbH Bretten

www.wohnbau-bretten.de

A: Aktivitäten auf dem Bausektor

Nach der erfolgreichen Fertigstellung der Projekte Wannenweg 1 - 7 und Kleiststraße 6 in den vergangenen Jahren, startete im Januar 2025 das Bauvorhaben Kleiststraße 4 + 4/1. Auch dieses Projekt wird in nachhaltiger Hybridbauweise mit Vollholzwand- und Deckenelementen umgesetzt. Das Straßengeschoss sowie die Treppenhäuser bestehen aus einem statischen Skelett aus Stahlbeton.

Die Rohbauarbeiten in Beton und Holz sind weitgehend abgeschlossen. Derzeit laufen die Arbeiten an Fenstern, Dach und Fassade. Im Anschluss beginnen die Ausbaugewerke. Die Fertigstellung ist aktuell für März 2026 geplant.

Parallel zur Neubautätigkeit werden weiterhin einzelne Wohnungen nach dem Auszug von Mieter*innen schrittweise renoviert und saniert.

B: Aktivitäten auf dem Grundstücksektor

Grundstücksaktivitäten sind im Berichtsjahr 2025 vorerst nicht geplant.

C: Voraussichtliches Jahresergebnis

Der Wirtschaftsplan 2025 geht von einem Jahresüberschuss von ca. 407.000,00 EUR aus. Voraussichtlich sind keine nennenswerten Abweichungen zu erwarten.

D: Ausblick, Chancen und Risiken

Entgegen dem allgemeinen Trend hat sich die Städtische Wohnungsbau GmbH Bretten in den vergangenen Jahren für die Realisierung mehrerer Neubauprojekte entschieden. Ein Großteil dieser Bauvorhaben ist inzwischen abgeschlossen oder wird im kommenden Jahr fertiggestellt.

Wichtig ist dabei: Die Entscheidungen, dass gebaut werden soll, wurden vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie, dem Krieg in der Ukraine und der Energiekrise getroffen. Dadurch konnten günstige Finanzierungsbedingungen und zusätzliche Fördermittel genutzt werden.

Die daraus resultierenden Nettomieten liegen deshalb deutlich unter dem ortsüblichen Niveau. Damit konnte die Gesellschaft den Wohnungsmangel in Bretten zumindest teilweise abfedern.

Im Verlauf der Bauprojekte zeigt sich eine leichte Entspannung bei der Verfügbarkeit von Fachkräften und Baumaterialien. Das Risiko von Lieferengpässen und Bauverzögerungen wird aktuell als rückläufig eingeschätzt.

Kurzbericht über den bisherigen Geschäftsverlauf 2025

Städtische Wohnungsbau GmbH Bretten

www.wohnbau-bretten.de

Die Kostenkontrolle ist fester Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagements. So können Budgetüberschreitungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Das Risiko einer Kostenüberschreitung wird derzeit als mittel bewertet.

Die Phase stark steigender Energiepreise scheint vorerst überwunden. Dennoch führen höhere Energiepreise, die CO₂-Bepreisung sowie der Wegfall der Gas- und Strompreisbremsen zu steigenden Bruttowarmmieten. Dies bringt insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehenden Haushalte in großen Wohnungen zunehmend in finanzielle Schwierigkeiten. Die Gefahr von Mietausfällen wird daher als mittel bis hoch eingeschätzt.

Um die Betriebskosten für Mieter langfristig zu stabilisieren, verfolgt die Gesellschaft eine konsequente Strategie der energetischen Modernisierung. Grundlage ist eine eigens entwickelte Klima-Road-Map.

Technische Lösungen wie smarte Heizthermostate und digitales Heizanlagen-Monitoring sollen verstärkt eingesetzt werden, um die Haustechnik effizienter zu steuern und die Energiekosten zu senken.

Die Gesellschaft betreibt ein aktives Zinsmanagement. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen werden Zinsänderungsrisiken minimiert. Dennoch bleibt ein gewisses Risiko aufgrund unvorhersehbarer Kapitalmarktentwicklungen bestehen.

Trotz der genannten Herausforderungen sieht die Geschäftsführung keine Gefährdung des Unternehmensbestands. Die Geschäftsentwicklung wird kontinuierlich überwacht, unter anderem durch regelmäßige Auswertungen. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

Die Werterhaltung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands bleibt ein zentrales Unternehmensziel. Mit der systematischen Bestandsaufnahme und der Klima-Road-Map sollen mittelfristige Investitionen gezielt geplant und mit belastbaren Zahlen unterlegt werden. Ziel ist eine strukturierte Modernisierung und Dekarbonisierung bei gleichzeitig moderater Nachverdichtung.

Auch die Betriebsführung der technischen Gebäudeausstattung soll durch den verstärkten Einsatz digitaler Lösungen weiter optimiert werden, um langfristig Betriebskosten zu senken.

Große Chancen sieht die Gesellschaft in der Entwicklung von Photovoltaikstrategien für den eigenen Gebäudebestand. Mieterstrommodelle stellen dabei eine vielversprechende Option dar. Auch das Thema Nahwärme wird künftig eine zentrale Rolle spielen. Die Potenziale sind erheblich und bislang kaum ausgeschöpft.

Mit den Stadtwerken Bretten steht der Gesellschaft ein verlässlicher Partner zur Seite. Eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit ist dabei von entscheidender Bedeutung.

Im Koalitionsvertrag der aktuellen Bundesregierung zeichnen sich positive Ansätze ab. Besonders wichtig wäre ein Paradigmenwechsel: weg von der reinen Förderung der Energieeffizienz hin zur gezielten Förderung der CO₂-Reduktion im Gebäudesektor. Entscheidend ist, dass politische Maßnahmen schnell, verlässlich und unbürokratisch umgesetzt werden – denn die Wohnungswirtschaft benötigt dringend Planungssicherheit.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein positives Jahresergebnis von rund 407.000 EUR erwartet. Die Erlösschmälerungen bleiben konstant, da sanierungsbedingte Leerstände von ganzen Wohnblöcken vorerst nicht geplant sind. Die Mieterfluktuation wird künftig als leicht rückläufig eingeschätzt. Sowohl die Gesamtkapitalrentabilität als auch die Eigenkapitalrentabilität werden weiterhin positiv bewertet. Allerdings ist aufgrund der umfangreichen energetischen Modernisierungen im Rahmen der Klima-Road-Map mittelfristig mit einem deutlich geringeren Ergebnis zu rechnen.