



BAUHILFE PIRMASENS
LEBEN & WOHNFÜHLEN

Jahresabschluss 2021 & Ausblick



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland

23.09.2022

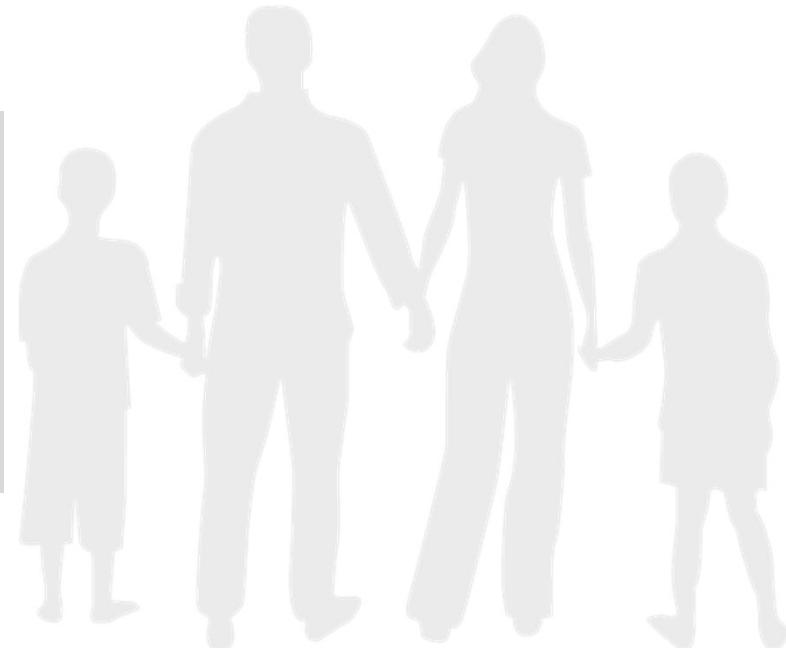
Autor: Ralph Stegner

Bestand

- 251 Häuser
- 2 Verwaltungsgebäude
- 1.930 Wohnungen
- 174 Wohnungen öffentlich gefördert
- 49 sonstige Einheiten (25 Gewerbe | 11 Abstellräume | 13 Sonstige)
- 122.981 m² Nutzfläche | 115.025 m² Wohnfläche
- rund 151.900 m² unbebaute Grundstücke

91 Mitarbeiter

- 26 Beschäftigte in der Verwaltung (davon 12 Teilzeit)
- 1 Hauptamtlicher Hausmeister
- 4 Beschäftigte Regiebetrieb
- 4 Beschäftigte im Reinigungsdienst
- 56 nebenamtliche Einzelreiniger | Hauswarte
- 1 Auszubildender zum Immobilienkaufmann



FACTSHEET | Wirtschaftsdaten zum 31.12.2021

Bilanz

▪ Eigenkapital	14.372.438,29 EUR
(darin enthaltene Gewinnrücklagen	11.752.484,50 EUR)
▪ Jahresfehlbetrag	525.474,28 EUR
▪ Bilanzsumme	39.130.256,21 EUR

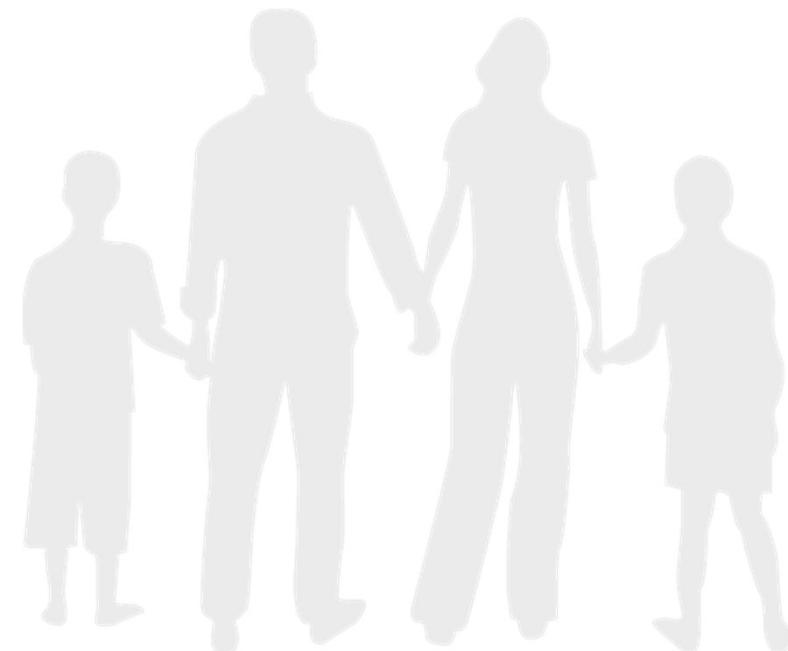
Kennzahlen

- Leerstandsquote
- Betriebskosten je m²
- Kaltmiete (Wohnraum)
- Instandhaltung
- Instandhaltung je m²
- Fluktuation
- Anzahl Mieterwechsel
- Zinsen Fremdmittel je m²

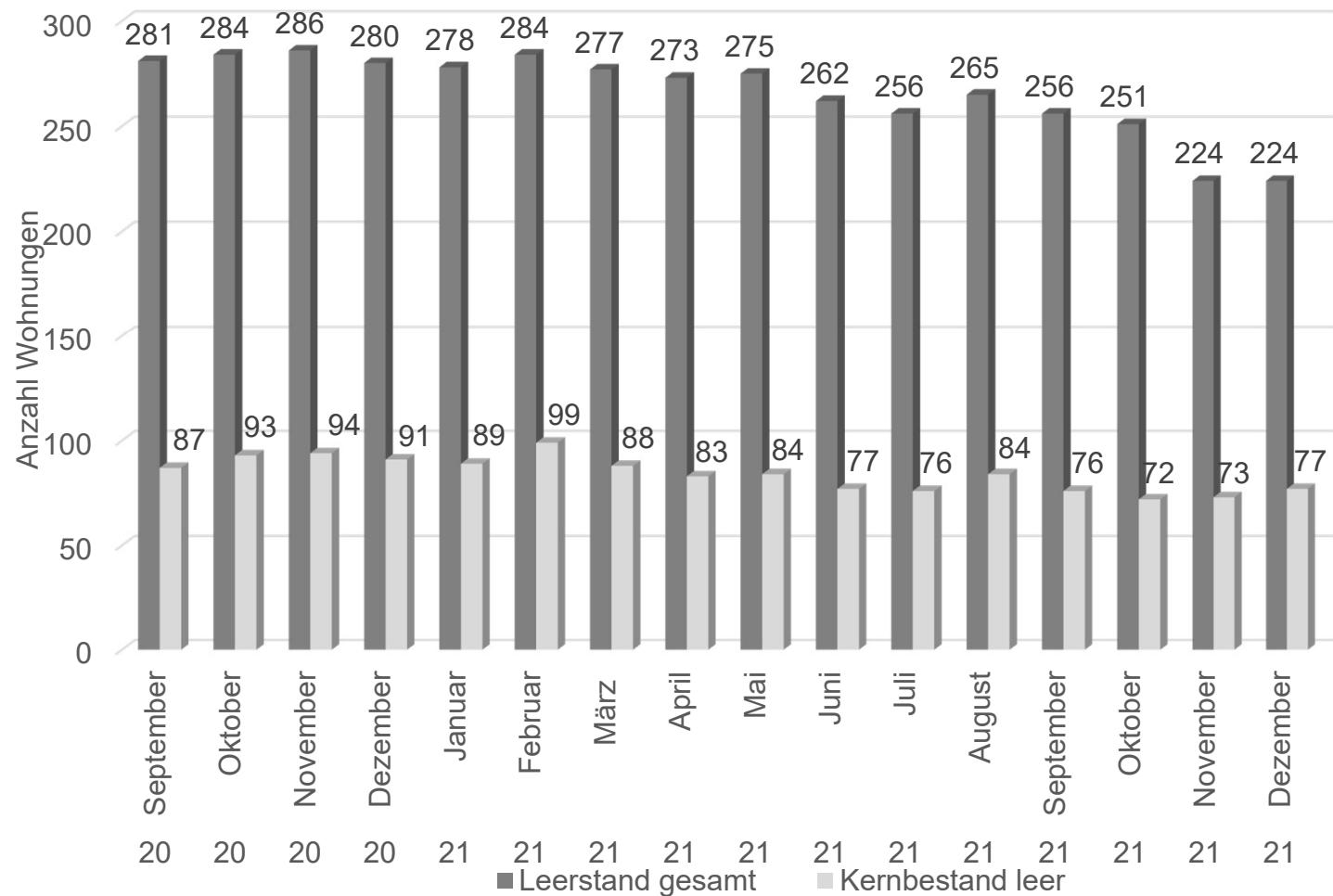
* Einschließlich BAB-Kosten

Vorjahreskennzahlen in Klammer

- 11,76 % (14,03)
- 2,31 EUR (2,10)*
- 4,22 EUR (4,09)
- 2.777 Mio. EUR (2.363)
- 2,30 EUR (1,99)*
- 9,27 % (8,83)
- 179 (175)
- 0,26 EUR (0,28)

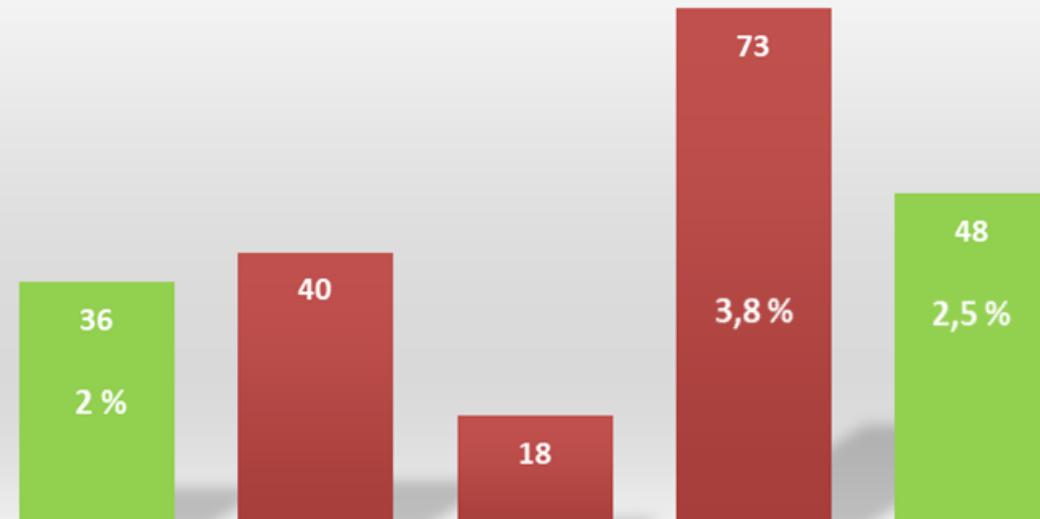


FACTSHEET | Entwicklung Leerstand bis 31.12.2021



Leerstandsstruktur 01.08.2022

215 Wohnungen leer | 11,16 %



FACTSHEET | Ergebnis der Wirtschaftsprüfung

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigelegte 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 gesetzlichen 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.

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstraße 62
60486 Frankfurt



FACTSHEET | Ertragslage

Erläuterung Ergebnis 2021

Der Jahresfehlbetrag 2021 resultiert hauptsächlich aus dem Fehlbetrag aus der Hausbewirtschaftung.

Dieser entstand hauptsächlich durch die gestiegenen Instandhaltungskosten. Aufgrund der Marktsituation wurden mehr Wohnungen saniert, als vorgesehen. Hierfür investierte die Gesellschaft rund 356.000,00 EUR.



Der Überschuss aus dem Sonstigen Ergebnis im Wirtschaftsjahr 2021 resultiert aus den Bestandsverkäufen: In den Tannen 14-20 und Schäferstraße 67-71.



Projekt 2021

Fassadenerneuerungen



Wohnanlagen:
Eybergweg 1-5
Berliner Ring 20-22

Umfang:
Fassadenerneuerung
Verbesserungen des
Eingangsbereichs

Investition:
74.701,60 EUR



Projekt 2021

Familienwohnpark Ohmbach



Wohnanlagen:

Abriss der letzten leerstehenden
Häuserreihe Am Innweg 28-36
Freifläche als Grünfläche,
Naturraum

Investition: 110.816,38 EUR

Das Wohnprojekt ist damit von
der Bestandsstrategie beendet.
Alle Häuser sind vermietet und
es besteht eine Warteliste



Mittlefristiges Projekt: Brandschutz Neue Löschwasserversorgung



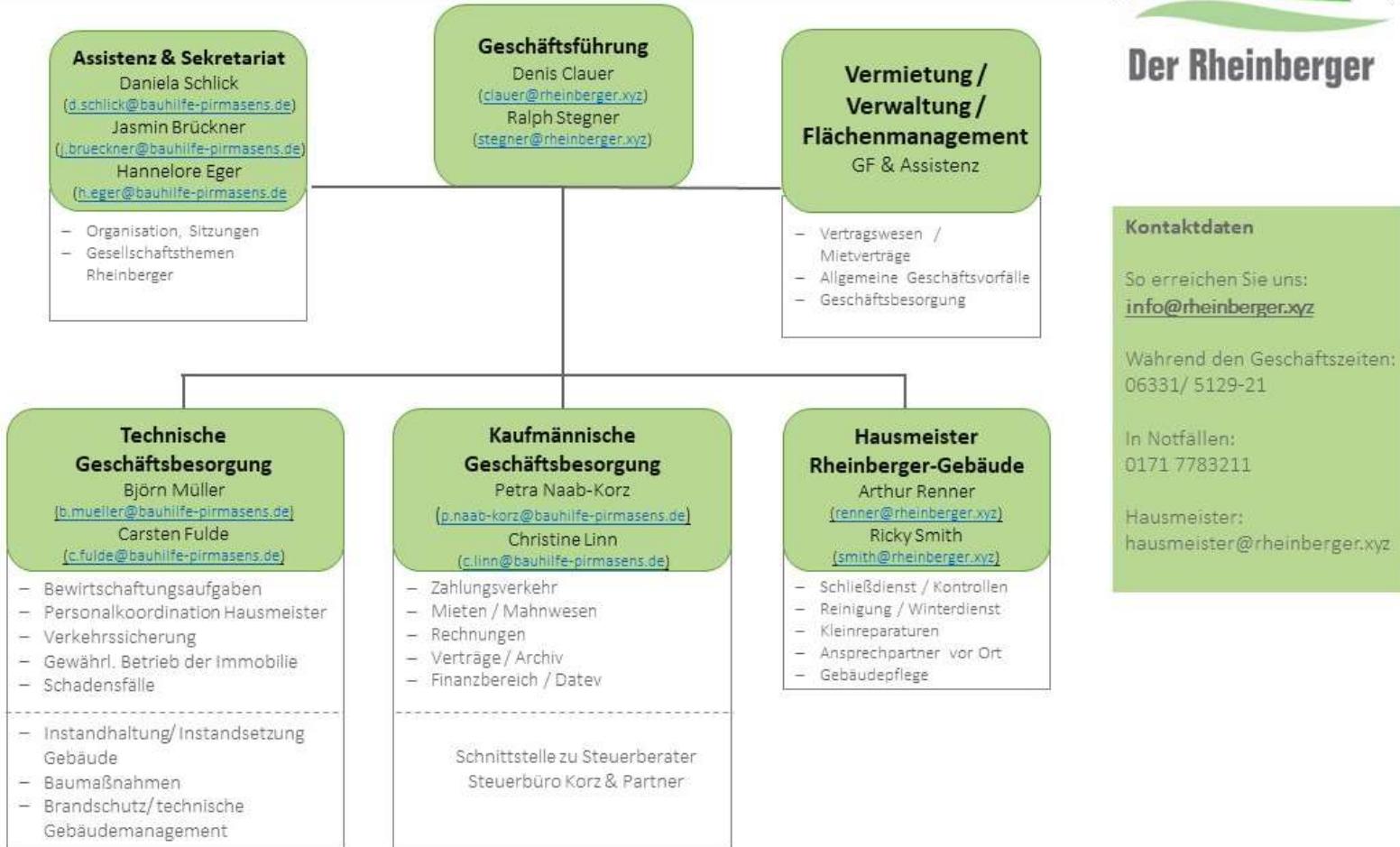
Wohnanlagen:
Berliner Ring 88,
Berliner Ring 14
An der Ziegelhütte 16

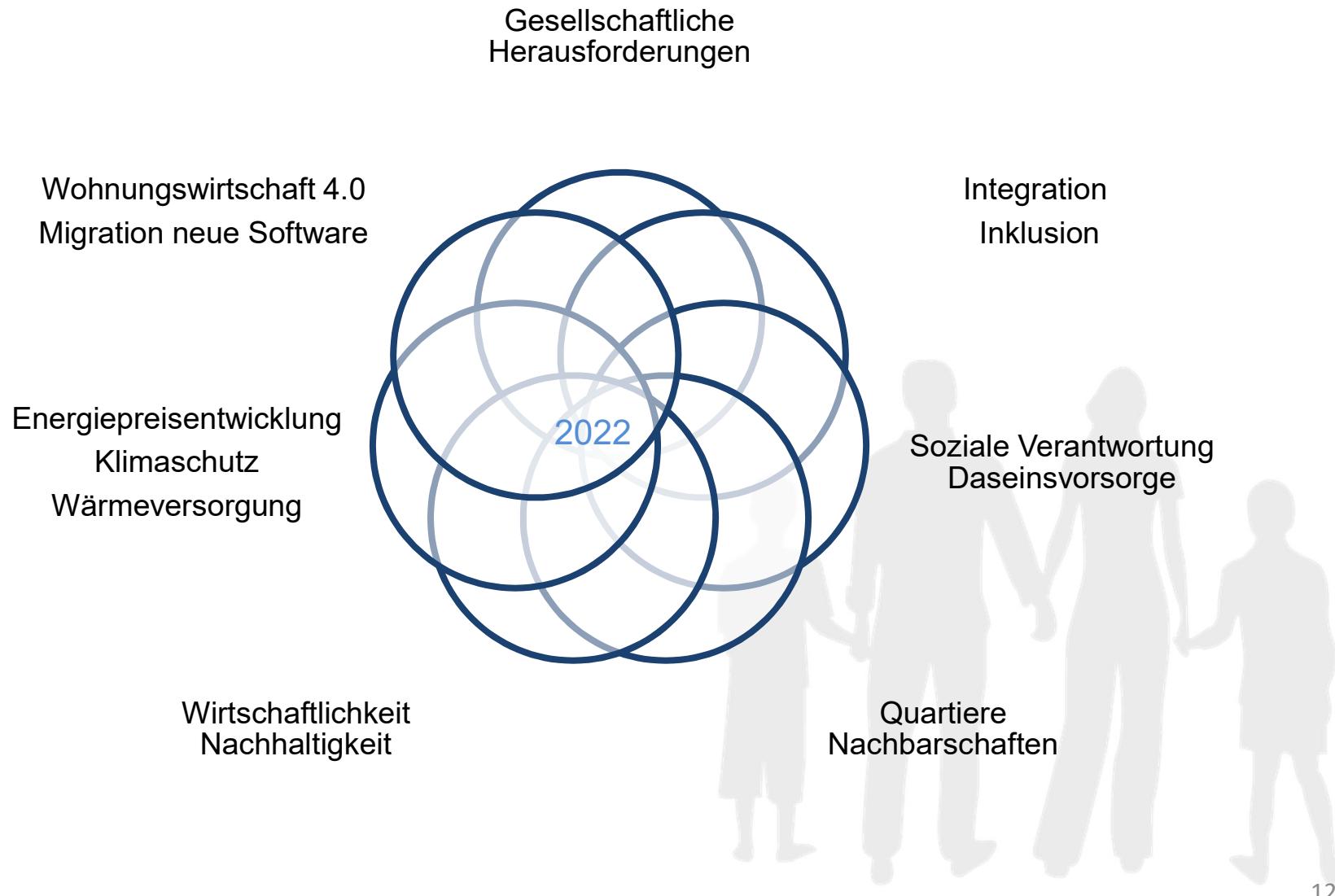
Umfang:
Erneuerung der
Löschwasserversorgung

Investition:
65.245,65 EUR

Das Unternehmen 2021| Beteiligung

Organigramm Geschäftsbesorgung 2022 Rheinberger Gesellschaften







Aktuelle Themen / Ausblick 2023/2024



Neue Unternehmens-Software | 01.01.2023 Echtbetrieb



Erneuerung der Sicherheitsstandards | Brandschutz



Entwicklung Energiekosten | Energetische Maßnahmen



Geschäftsbesorgung Rheinberger



Aktuelle Projekte / Ausblick 2023/2024



Energetisches Großprojekt An der Ziegelhütte



Wohnprojekt für Pflegeschüler-Bedarf | Junges Wohnen



Geplante Modernisierungen 2023



Erweiterung Wohnprojekt mit Heinrich-Kimmele-Stiftung



Projektfortführung PS:patio!



Mehrgenerationenhaus Patio 7



Unternehmensprojekt

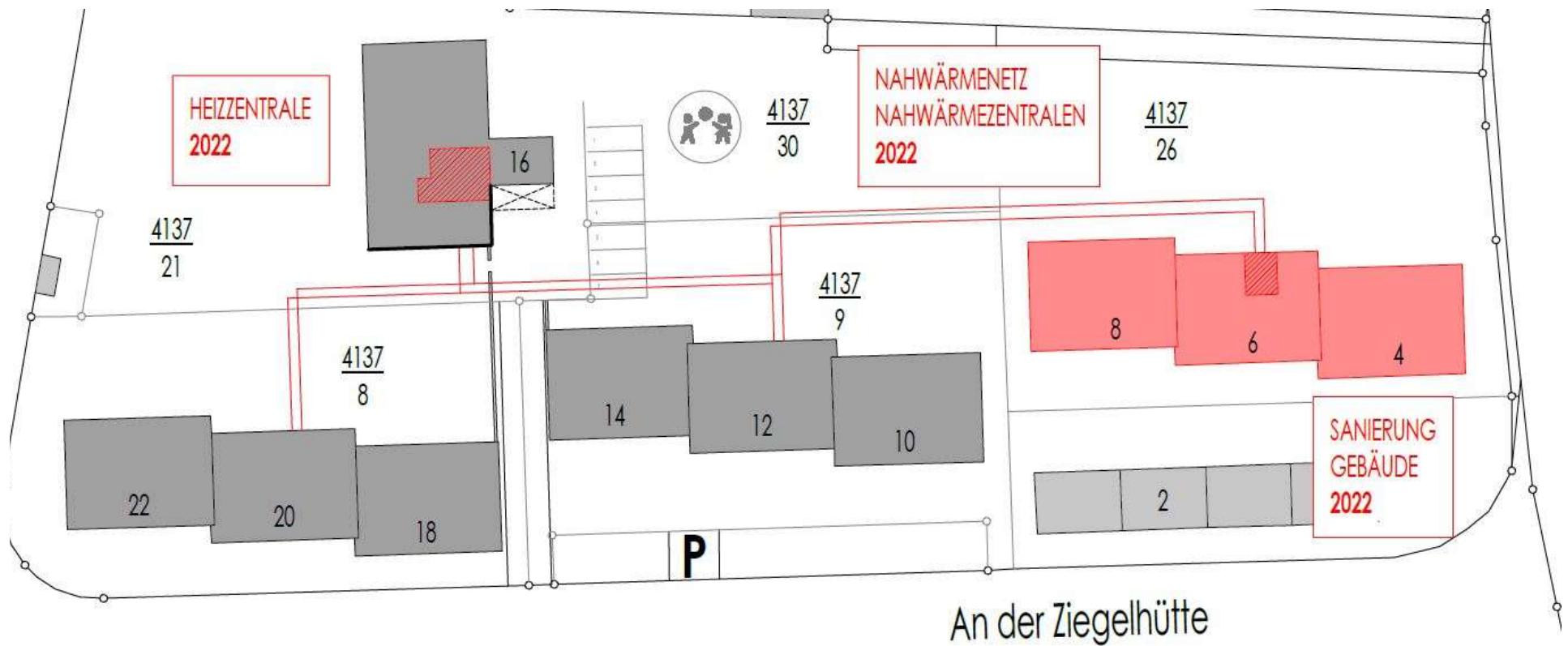
Neue Organisation – Fit für die Zukunft



Altersbedingte Fluktuation | Generationenwechsel | Prozessausrichtung an den Wohnungsmarkt
Digitalisierung | Bestandsstrategie 2030 | Prozessoptimierung | Neue Branchensoftware



Nahwärmeversorgungsnetz Ziegelhütte





Mieterinformation Ziegelhütte 21.09.2022



Gesamtinvestition:
4,5 Mio. EUR

Investition Wohngebäude 4-8
1,3 Mio. EUR

54 Wohnungen

Beginn: Anfang Oktober 2022

Maßnahmen Wärmeversorgung – An der Ziegelhütte

Gesamt:

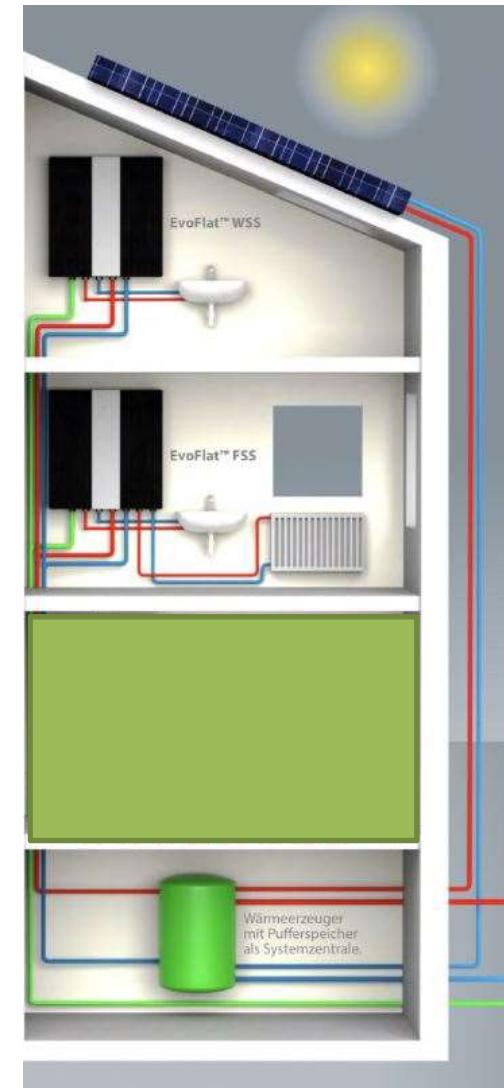
- Energiequelle: Pellets, Wärmepumpe, Solarthermie, Erdgas
- Aufbau einer Heizzentrale in Haus 16 für alle Gebäude
- Aufbau Nahwärmeversorgungsnetz von der Heizzentrale in jeden Wohnblock

Im Wohnblock:

- Aufbau einer Wärmestation mit Pufferspeicher im mittleren Haus
- Zusätzliche Wärmeeinspeisung durch Solarthermie
- Geplant: Photovoltaik-Anlage - Mieterstrommodell
- Verlegung der Strom-Zähler vom Treppenhaus in den Keller

In der Wohnung:

- Bei Gasetagenheizung: Ersetzen der Gasterme durch „Wohnungsstationen“
- Wohnungsstation übernimmt die Wärmemengenerfassung, die Warmwasserbereitung und die Wärmeversorgung in der Wohnung
- Bei Gaseinzelöfen: Einbau von Heizkörpern und Verbindung mit der Wohnungsstation





BAUHILFE PIRMASENS
LEBEN & WOHNFÜHLEN

Projekte | Gemeinschaft | Nachbarschaft



Projektumsetzung

Taschengeldprojekt 2022



Taschengeldprojekte 2022
Auf der Hahnenruh & Anton-Bruckner-Straße



Beteiligung | Gemeinschaft

Individuelle Angebote | Quartiersorientiert



Sommerfeste
Patio, Adam-Müller-Straße 45 & Berliner Ring 88



Beteiligung | Gemeinschaft Individuelle Angebote | Quartiersorientiert



Eröffnung Kinderspielplatz
Anton-Bruckner-Straße 1-4



www.bauhilfe-pirmasens.de



Vielen Dank für Ihre Unterstützung