



Bauhilfe Pirmasens – Lebensräume für Pirmasens Stadtrat 16.12.2024

Bilanz | Zahlen

- | | |
|--|-----------------------|
| ▪ Eigenkapital (2023) | 14.073.124,35 EUR |
| (darin enthaltene Gewinnrücklagen) | 11.752.484,50 EUR) |
| ▪ Gewinnvortrag (inkl. Bilanzgewinn 2023) | 786.764,21 EUR |
| ▪ Umsatzerlöse (+ 2,5 %) | 9.762.000,00 EUR |
| ▪ Voraussichtlicher Jahresüberschuss 2024 | 256.000,00 EUR |

Bewirtschaftung

- | | | |
|--|-------------|----------|
| ▪ Leerstandsquote | gesamt | 10,18 % |
| ▪ Leerstandsquote | Kernbestand | 3,23 % |
| ▪ Vertragsabschlüsse (211) > Kündigungen (163) in 2024 | | |
| ▪ (Neueinzüge 2024: davon 35 % mit Leistungsbezug und 12% Geflüchtete) | | |
| ▪ Durchschnittsmiete 2024 | | 4,74 EUR |

Bestand

- 2.009 Wohnungen (-3)
- 171 Wohnungen öffentlich gefördert (+15 Einheiten)
- 127.917 m² Nutzfläche | 119.842 m² Wohnfläche
- 29 Mitarbeiter (davon 12 Teilzeit)



Bauhilfe – Benchmarks

Quelle: Betriebsvergleich 2023 VdW Südwest mit 23 Kapitalgesellschaften

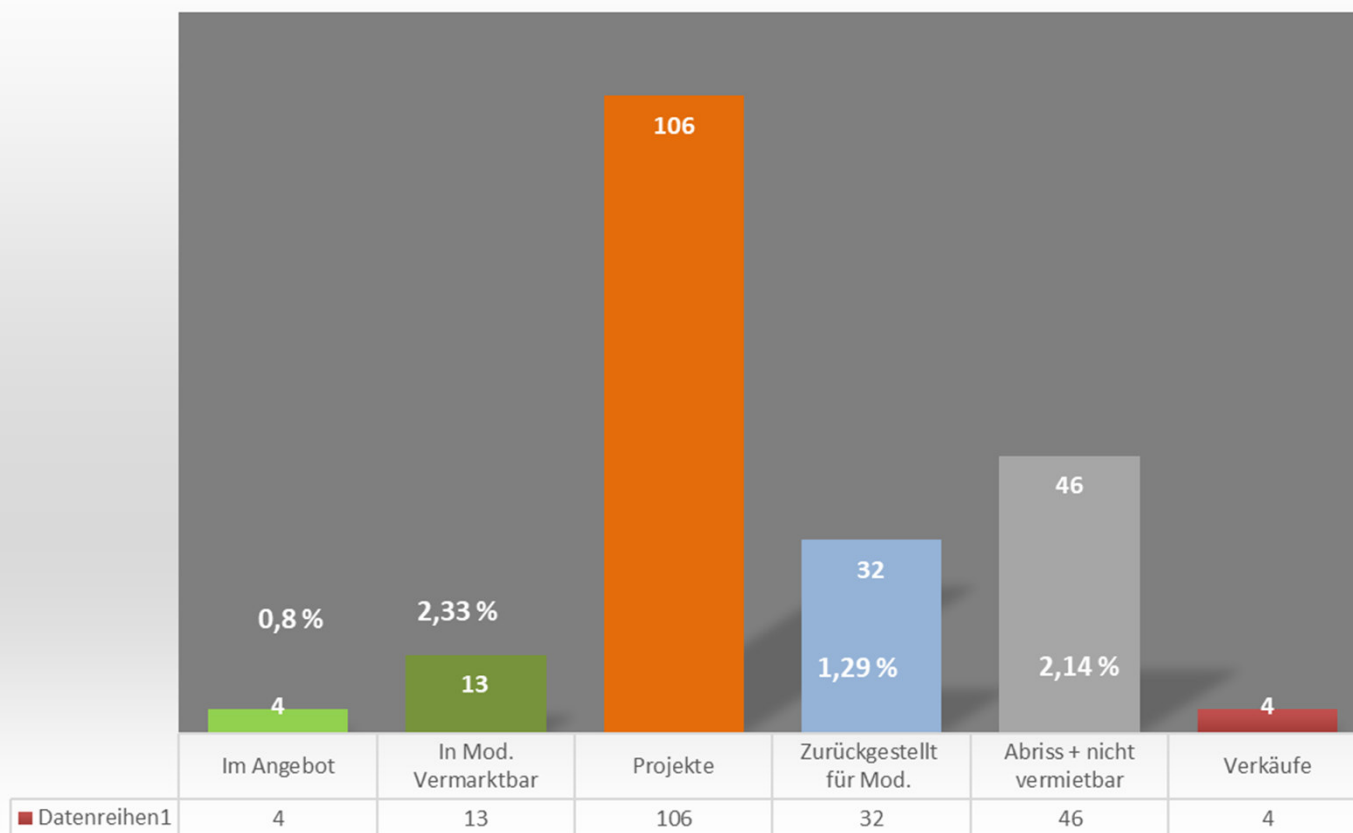
	Bauhilfe 2023	Durchschnitt 2023
Eigenkapitalquote	32,68 %	32,90 %
Liquidität	51,80 %	118,77 %
Durchschnittliche Sollmiete	4,37 EUR je m ² mtl.	6,18 EUR je m ² mtl.
Durchschnittliche Betriebskosten	2,13 EUR je m ² mtl.	2,86 EUR je m ² mtl.
Fluktuation	8,20 %	7,25 %
Leerstandsquote Mietwohnungen	11,80 %	3,54 %
Instandhaltungskosten p.a. all in	18,96 EUR je m ²	19,00 EUR je m ²
Verwaltungskostenansatz	746 EUR je WE	758 EUR je WE
Tilgungskraft	1,4	1,75
Durchschnittlicher Gebäudebuchwert	234,89 EUR je m ²	600,95 EUR je m ²



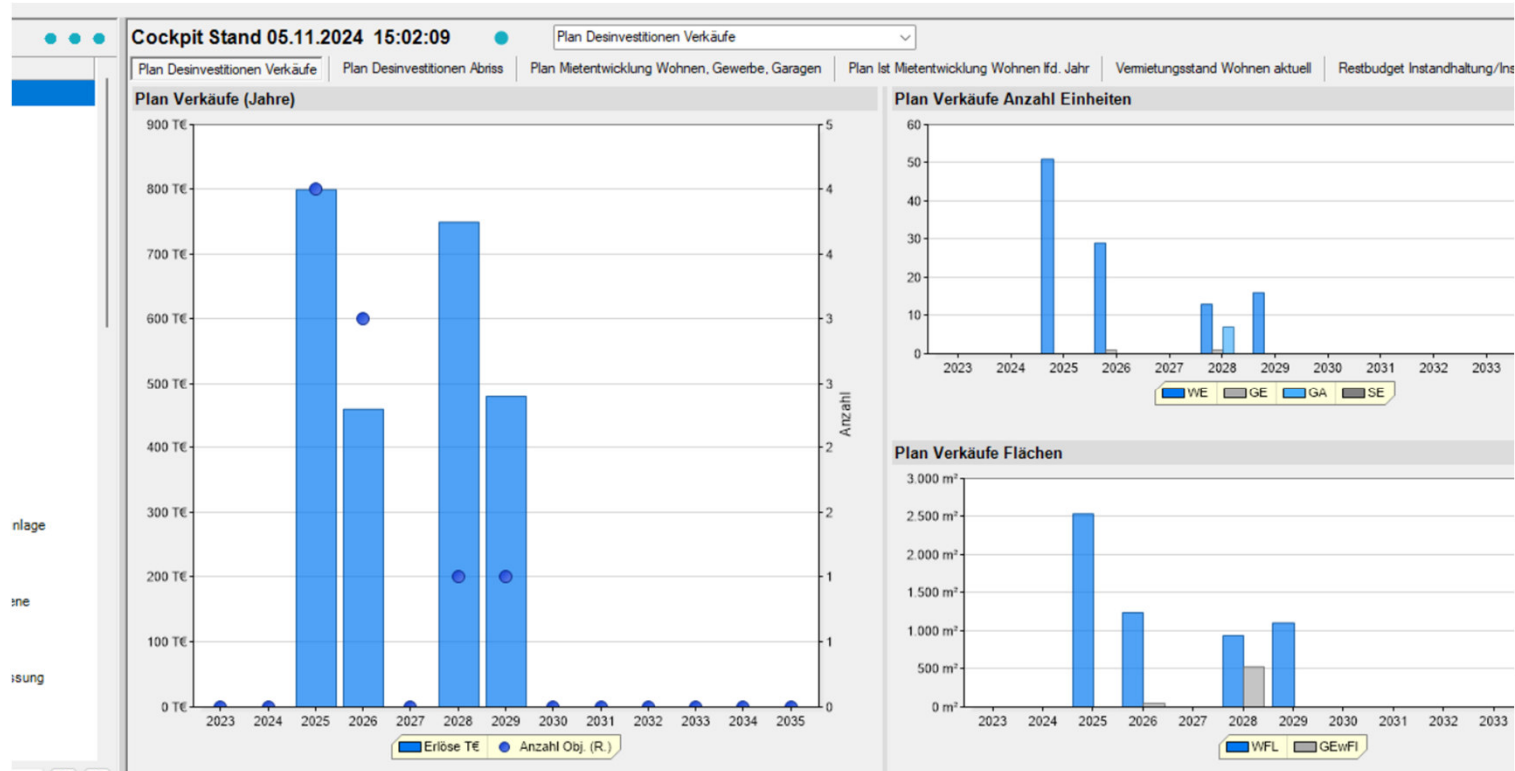
Wichtige Eckpunkte für den Wirtschaftsplan

Leerstandsstruktur 01.12.2024

205 Wohnungen leer | 10,18 %

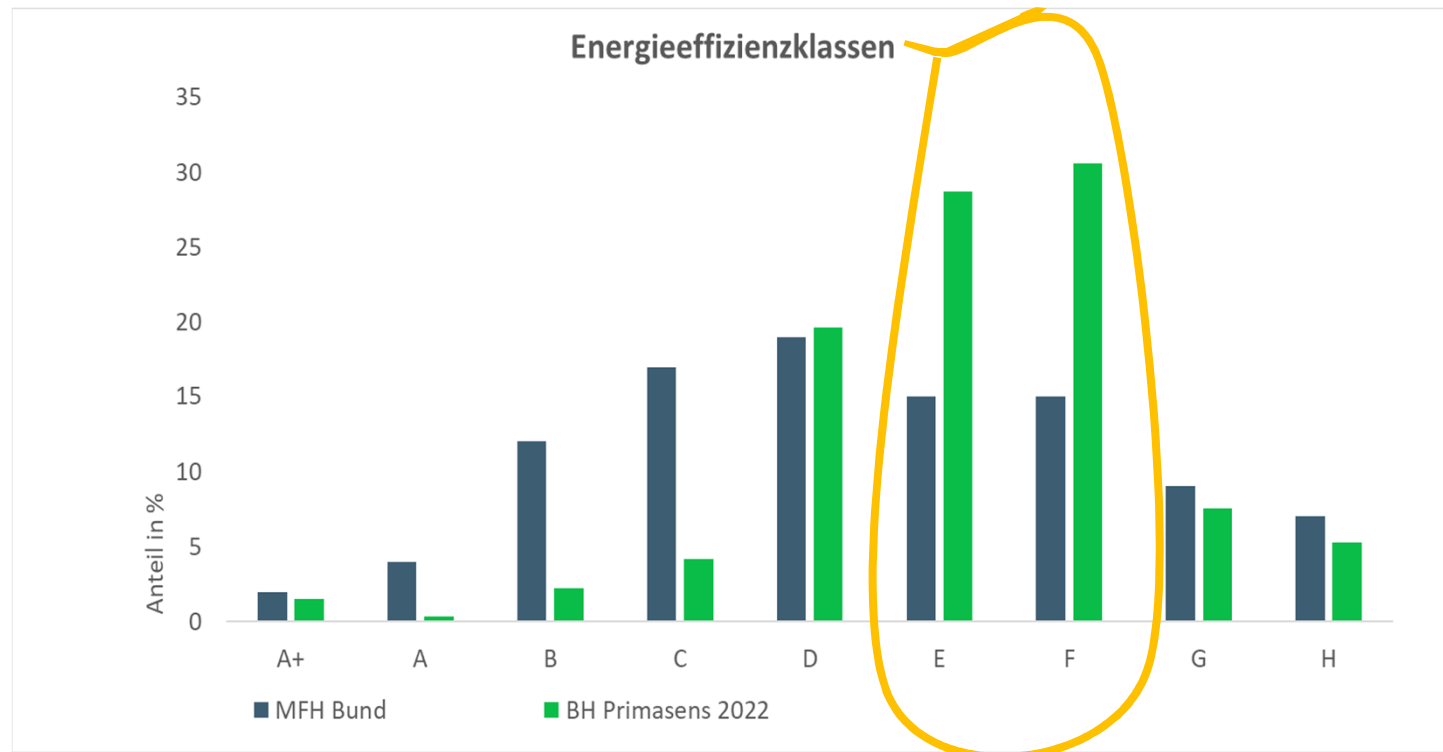


Bestandsstrategie 2030



Energieeffizienzklassen 2022

CO₂ – Bilanzierung 2022 (Datengrundlage)

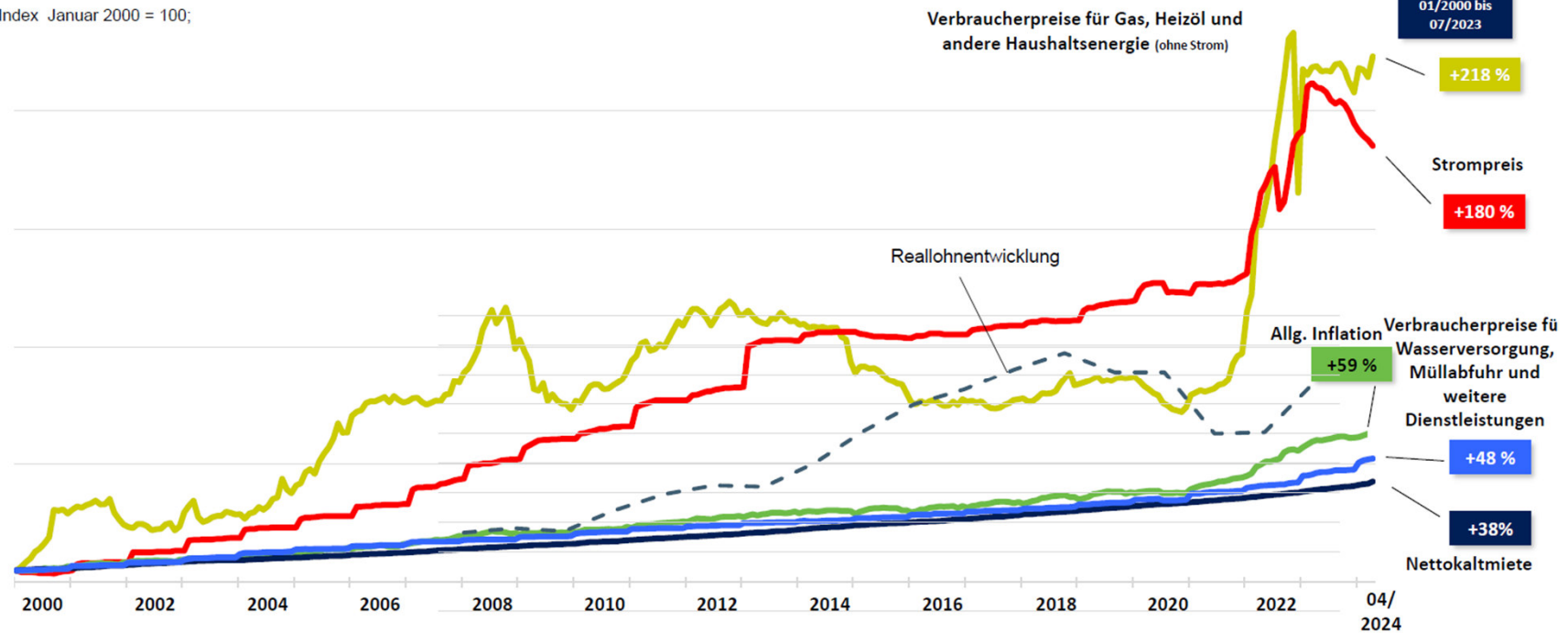


Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Index Januar 2000 = 100;



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex

© GdW Schrader – 07.06.2024

29



Wirtschaftsplan 2025

Bauhilfe Pirmasens GmbH						
Finanzplan 2024-2029						
Bezeichnung	2024 T-1	2025 T-1	2026 T-1	2027 T-1	2028 T-1	2029 T-1
Finanzierungsmittel						
Abschreibungen	1.104	1.117	1.155	1.186	1.234	1.235
Grundstücksverkauf	0	326	273	0	193	261
Eigenmittel	803	100	250	841	326	426
Investitionszuschuss/ Tilgungszuschuss	238	0	0	200	0	0
Fremdmittel	2.000	3.620	3.780	3.900	1.310	2.830
Jahresüberschuss	256	349	0	0	0	0
	4.401	5.512	5.458	6.127	3.063	4.752
	2024 T-1	2025 T-1	2026 T-1	2027 T-1	2028 T-1	2029 T-1
Mittelbedarf						
Tilgung auf Darlehensverbindlichkeiten	1.015	1.122	1.198	1.178	1.214	1.181
Aufzugseinbau Adam-Müller-Str. 69	220	0	0	0	0	0
2 Abstellplätze Adam-Müller-Str. 45	0	120	0	0	0	0
Fassade, Haustechnik Blocksbergstr. 118-122	0	200	0	0	0	0
Einzelmaßnahmen Wohnungen	350	1.100	300	0	250	250
Sanierung Am Wasserturm 11-13	300	0	0	0	0	0
Sanierung Johannesstr. 30	0	570	180	0	0	0
Energetische Sanierung Quartier Ziegelhütte	1.621	1.250	800	0	0	0
Energetische Sanierung Einzelmaßnahmen - öffentl. Förderung	835	800	600	0	0	0
Rückbau Projektmaßnahme	0	300	0	0	0	0
Neubau Horebstr. 80-82 Sozialer Wohnungsbau	0	0	1000	3000	0	0
Energetische Sanierung und Modernisierung verschiedener Objekte	0	0	1.245	1100	1310	2830
Sonstige Investitionen	60	50	50	70	160	50
Jahresfehlbetrag	0	0	85	529	129	441
	4.401	5.512	5.458	6.127	3.063	4.752

Wichtige Annahmen für den WPLAN 2025:

- Erhöhung der Neuvertragsmieten um ca. 0,40 EUR je m²
- Mieterhöhungen nach §558 BGB
- Ziel: Durchschnittsmiete 5,18 EUR je m²
- Tarifierhöhung von 3 % +0,5 % KK Beiträge

Maßnahmen 2025:

- ✓ Abstellplätze Adam-Müller-Str. 45
- ✓ Fassade Blocksbergstrasse 118-122
- ✓ Einzelmodernisierung Wohneinheiten (1,1 Mio. EUR)
- ✓ 9 Einzelmodernisierungen mit ISB-Mitteln (PGM 553), inkl. energetische Teilmaßnahmen für die jeweiligen Objekte
- ✓ ...





Entwicklung Johannesstraße 30

Lebensraum für Kinder mit intensiv-pädagogischen Betreuungsbedarf (Neues Setting)



INGENIEURBÜRO

**ENTWURF
PLANUNG
BAULEITUNG**
Dipl.-Ing.FH R.A. Lang-Merz
Erlenbrunnerstraße 139
66955 Pirmasens
Tel. 06331 / 47673
Fax 06331 / 47188
e-mail: info@lang-merz.de
LANG - MERZ


BAUHILFE PIRMASENS
LEBEN & WOHNFÜHLEN



Baukosten bis 31.12.2024: 2.912.000,00 EUR

Investition 2025: 1.250.000,00 EUR

Investition 2026: 800.000,00 EUR



Übersicht zu den Maßnahmen

- 2023: Energetische Sanierung Wohnblock Ziegelhütte 4-8 – Gebäudehülle
- 2023: Herstellung des Nahwärmenetzes
- 2023: Vorbereitung Heizzentrale Ziegelhütte 16
- 2024: Fertigstellung Nahwärmenetz – Pufferspeicher in den Wohnblöcken
- 2024: Finalisierung der Pellet Heizungsanlage (Ziegelhütte 16)
- 2024: Einbau Wohnungsstationen Wohnblock Ziegelhütte 4-8 + Anschluss an Heizzentrale
- 2024: Energetische Sanierung Wohnblock Ziegelhütte 18-22 – Gebäudehülle
- 2024: Einbau Wohnungsstationen Wohnblock Ziegelhütte 18-22
- 2024: Energetische Sanierung Fassade (Zwei Fassadenteile) Hochhaus Ziegelhütte 16

Status 31.12.2024: Wohnblöcke 4-8 und 18-22 sowie Ziegelhütte 16 sind vollständig angeschlossen

- 2025: Abschluss der Energetischen Teil-Sanierung Ziegekhütte 16 (Dachsanierung)
- 2025: Solarthermieanlage Hochhaus Ziegelhütte 16
- 2025: Wohnungsstationen – Wohnungen Hochhaus
- 2025: Energetische Sanierung Wohnblock Ziegelhütte 10-14
- 2026: Energetische Sanierung Wohnblock Ziegelhütte 10-14 (Abschluss)

Investitionsübersicht: Gesamt voraussichtlich: 4.961.000,00 EUR

Investitionsanteil 2023: 1.290.000,00 EUR

Investitionsanteil 2024: 1.621.180,00 EUR

Investitionsanteil 2025: 1.250.000,00 EUR (geplant)

Investitionsanteil 2026: 800.000,00 EUR (geplant)

Förderung KFW 2021/2022; Bafa 2022 und BEG 2023 2025 ? / 2026 ?



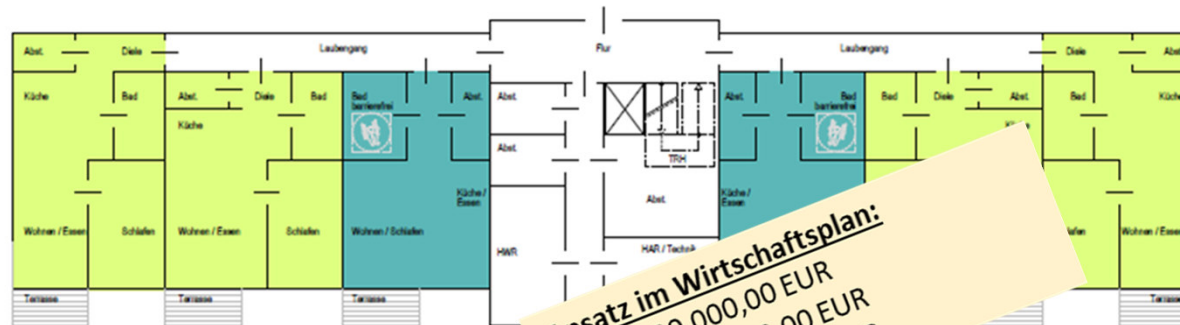
Entwicklung Horebstraße 80-82



Strassenansicht



Seitenansicht



Erdgeschoss M 1:200 (6 Wohnungen)

Ansatz im Wirtschaftsplan:
 2025: 300.000,00 EUR
 2026: 1.000.000,00 EUR
 2027: 3.000.000,00 EUR

Geplante Investitionen:

Wohnfläche: 1.120 m²

20 Wohneinheiten

Aktualisierte Kostenschätzung (GU):

4.590.000,00 EUR

Förderung ISB – geförderter
Wohnungsbau Programm 551:

Nach Tilgungszuschuss:

2.975.000,00 EUR 0,00% bis 0,5 %

Eigenmittel: 688.000,00 EUR

Mietpreisfestsetzung: 5,15 EUR / m²
Zielgruppe:

Landeswohnraumförderungsgesetz:

Einkommengrenzen + 60 %

Bsp:

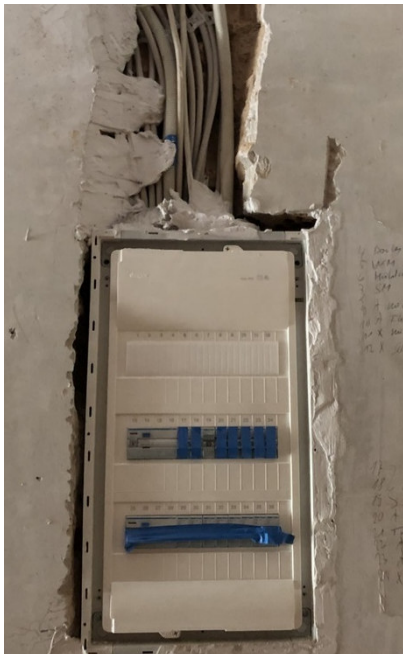
1 Personen-haushalt ca. 30.000,00 EUR

Bauhilfe: Wirtschaftlich!



Projekte 2023/ 2024 / 2025 – Öffentlich geförderter Wohnraum

Energetische Sanierung einzelner Wohnungen



Ansatz im Wirtschaftsplan:

- 9 Wohnungen im Bestand energetisch saniert
- Mit Unterstützung des Förderprogrammes der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
- 2025: Investitionskosten gesamt rund 800.000 €

Wirtschaftsplan 2025

Grundlage Finanzplan 2025 – 2029

Bauhilfe Pirmasens GmbH

Finanzplan 2024-2029

Bezeichnung	2024 T-1	2025 T-1	2026 T-1	2027 T-1	2028 T-1	2029 T-1
Finanzierungsmittel						
Abschreibungen	1.104	1.117	1.155	1.186	1.200	1.235
Grundstücksverkauf	0	326	273	0	193	261
Eigenmittel	803	100	250	841	326	426
Investitionszuschuss/ Tilgungszuschuss	238	0	0	200	0	0
Fremdmittel	2.000	3.620	3.780	3.900	1.310	2.830
Jahresüberschuss	256	349	0	0	0	0
	4.401	5.512	5.458	6.127	3.063	4.752

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Mittelbedarf						
Tilgung auf Darlehensverbindlichkeiten	1.015	1.122	1.198	1.178	1.214	1.181
Aufzugseinbau Adam-Müller-Str. 69	220	0	0	0	0	0
2 Abstellplätze Adam-Müller-Str. 45	0	120	0	0	0	0
Fassade, Haustechnik Blocksbergstr. 118-122	0	200	0	0	0	0
Einzelmaßnahmen Wohnungen	350	1.100	300	250	250	250
Sanierung Am Wasserturm 11-13	300	0	0	0	0	0
Sanierung Johannesstr. 30	0	570	180	0	0	0
Energetische Sanierung Quartier Ziegelhütte	1.621	1.250	800	0	0	0
Energetische Sanierung Einzelmaßnahmen - öffentl. Förderung	835	800	600	0	0	0
Rückbau Projektmaßnahme	0	300	0	0	0	0
Neubau Horebstr. 80-82 Sozialer Wohnungsbau	0	0	1000	3000	0	0
Energetische Sanierung und Modernisierung verschiedener Objekte	0	0	1.245	1100	1310	2830
Sonstige Investitionen	60	50	50	70	160	50
Jahresfehlbetrag	0	0	85	529	129	441
	4.401	5.512	5.458	6.127	3.063	4.752

Finanzierungsmittel 2025:

Grundstücksverkäufe (verschiedene Objekte)
Fremdmittel 3.620.000,00 EUR



Das Unternehmen – Dafür stehen wir!

Kodex für faires Mi(e)teinander beim Wohnen

Hand drauf:
bezahlbarer Wohnraum und
verantwortungsvolles Handeln
für Menschen und Umwelt

Der Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft



„Wir haben gemeinsam in der Wohnungswirtschaft einen
Kodex beschlossen, der den Menschen die Sicherheit
bietet, bis ins hohe Alter sorglos bei uns zur Miete wohnen
zu können....

und wenn sie es wünschen ein Leben lang

Bezahlbares Wohnen

Soziales und gutes Wohnen

Altersgerechtes Wohnen

Klimafreundliches Wohnen

Wohnen im Quartier

Neues Wohnen | Wohnen 4.0



Gemeinschaft | Nachbarschaft | Lebensraum



Neue Lebensräume – Zukunftsweisende Wohnprojekte

NEUE NACHBARSCHAFT– GAR NICHT MAL SO OLD SCHOOL



10/2024:
2 WE leer
Ca. 20 % des
Jahresumsatzes
= ca. 1,8 Mio.
EUR

Wohnen für ältere Menschen – Adam-Müller-Str.45 + Berliner Ring ...

„PS:patio!“ - Mehrgenerationenwohnen

„Inklusion am Nordring“ – ein Projekt mit der Heinrich-Kimmle-Stiftung

„Inklusives Wohnen im Berliner Ring 24“ – eine Kooperation mit dem Pfalzkrankenhaus

„Wohngemeinschaften für neue Arbeitskräfte Pirminiusstrasse 4“ – Kooperation mit dem Klinikum Pirmasens

„Wohngemeinschaft Wohnleben BR88“ – Seniorenwohngemeinschaft

„Familienwohnpark Ohmbach“ – Kooperation Lern- und Spielstube Stadt PS

„Neu: Inklusiv Am Wasserturm“ – Kooperation mit der Heinrich –Kimmle-Stiftung



Projektumsetzung Taschengeldprojekt 2024

14. Staffel

Taschengeldprojekte 2024 Auf der Hahnenruh & Anton-Bruckner-Straße



Beteiligung | Gemeinschaft

Individuelle Angebote | Quartiersorientiert



Eröffnung Nachbarschaftstreff auf der Hahnenruh mit Taschengeldprojekt aktiv



Indoor – Sommerfest 2024



Ein friedvolles Weihnachtsfest mit den besten Wünschen vom Bauhilfe-Team

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und für Ihre Unterstützung