

Anlage 8 zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung der
Stadtratssitzung am 23.09.2024



Jahresabschluss 2023 Stadtrat 23.09.2024

Tradition und Verantwortung seit 1918



2.013 Wohneinheiten

3.500 Menschen

Gesamtfläche 127.918 m²

Ein Unternehmen mit Werten



Jahresumsatz EUR 9,03 Mio.

Bilanzsumme EUR 43 Mio.

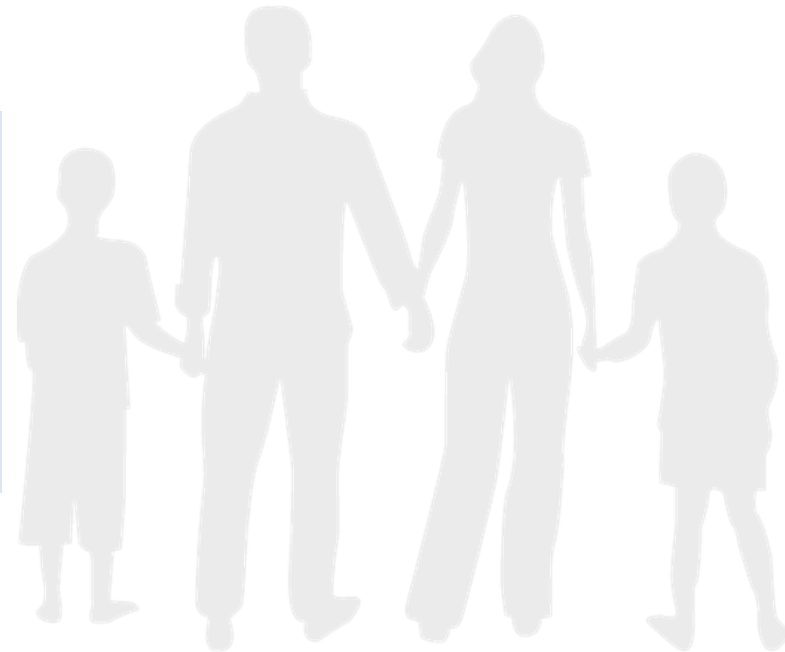
37 Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen

Bestand

- 265 Häuser
- 2 Verwaltungsgebäude
- 2.013 Wohnungen
- **156 Wohnungen öffentlich gefördert**
- 42 sonstige Einheiten (26 Gewerbe | 3 Abstellräume | 13 Sonstige)
- 127.917 m² Nutzfläche | 119.842 m² Wohnfläche
- 94 unbebaute Grundstücke mit ca. 145.000 m² Flächen

91 Mitarbeiter

- 28 Beschäftigte in der Verwaltung (davon 13 Teilzeit)
- 1 Hauptamtlicher Hausmeister
- 4 Beschäftigte Regiebetrieb
- 4 Beschäftigte im Reinigungsdienst
- 55 nebenamtliche Einzelreiniger | Hauswarte
- 1 Auszubildender zum Immobilienkaufmann



Bilanz

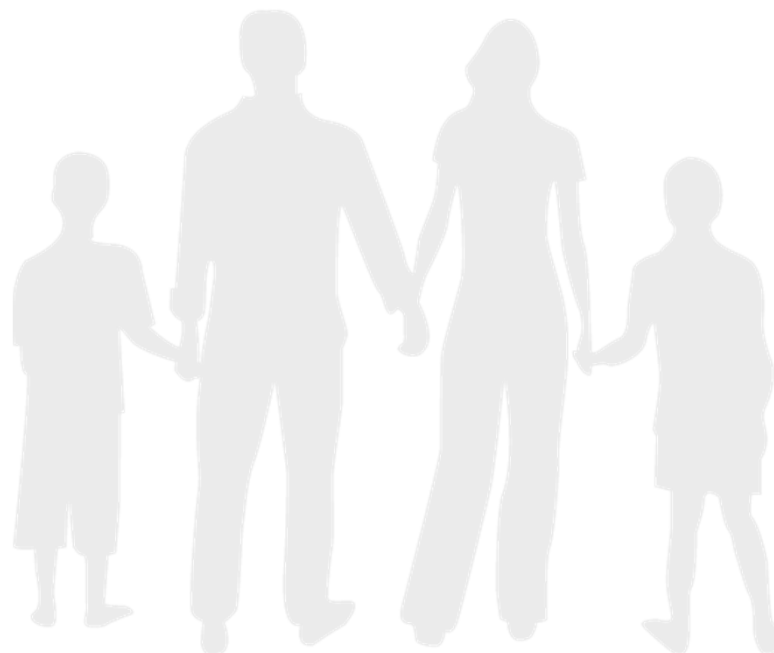
▪ Eigenkapital	14.073.124,35 EUR
(darin enthaltene Gewinnrücklagen)	11.752.484,50 EUR)
▪ Jahresüberschuss	452.156,51 EUR
▪ Bilanzsumme	43.060.730,77 EUR

Kennzahlen

Vorjahreskennzahlen in Klammer

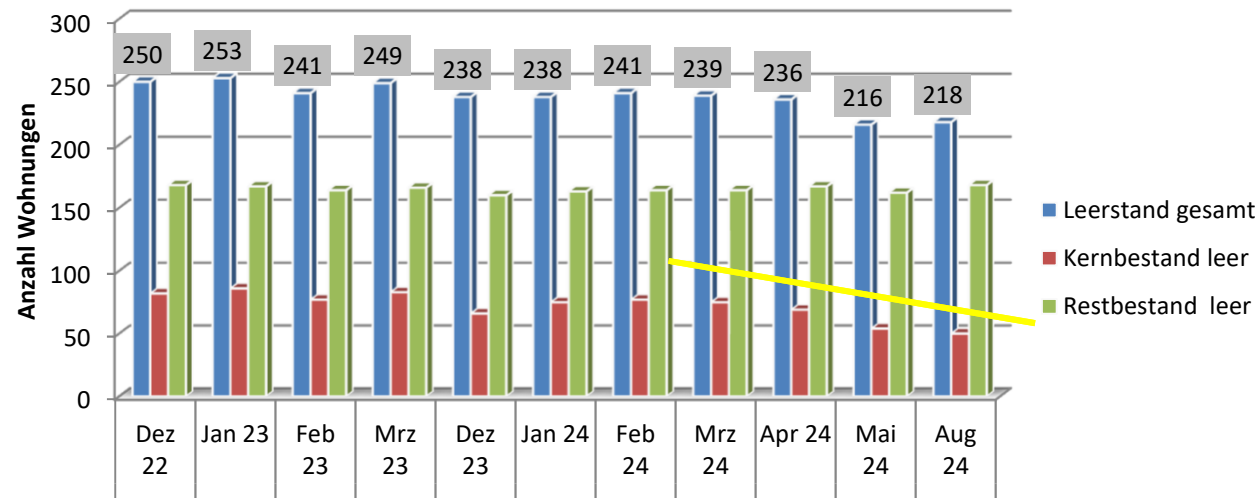
▪ Leerstandsquote	11,82 % (12,19 %)
▪ Betriebskosten je m ²	2,27 EUR (2,26 EUR)*
▪ davon Heizkosten/ Warmwasser	0,63 EUR je m ² (0,56)
▪ Kaltmiete (Wohnraum)	4,22 EUR (4,16)
▪ Instandhaltung	2,475 Mio. EUR (3,401)
▪ Instandhaltung je m ²	1,33 EUR (2,33)*
▪ Fluktuation	8,20 % (7,41 %)
▪ Anzahl Mieterwechsel	165 (152)
▪ Zinsen Fremdmittel je m ²	0,27 EUR (0,26)

* Einschließlich BAB-Kosten



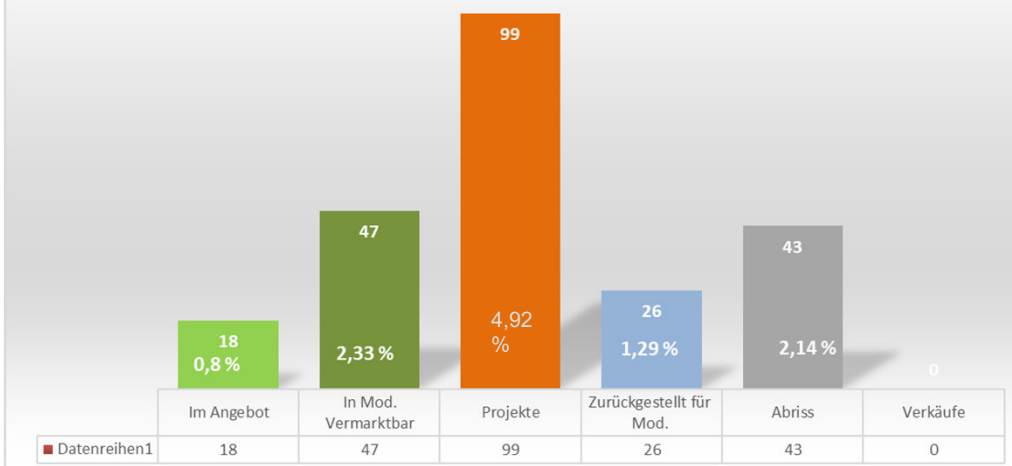
Aktueller Leerstand August 2024

Leerstand Entwicklung bis zum 01.08.2024



Leerstandsstruktur 01.08.2024

218 Wohnungen leer | 10,83 %



Netto-Leerstand: 4,3 %

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 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.

Pirmasens, den 19. August 2024

Baas • Hunsicker • Zwick
Partnerschaftsgesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Sebastian Sefrin
Wirtschaftsprüfer



Erläuterung Ergebnis 2023

Der Jahresüberschuss 2023 resultiert hauptsächlich aus dem erzielten Überschuss des Leistungsbereichs der Hausbewirtschaftung.

Die Instandhaltungsaufwendungen wurden gegenüber dem Vorjahr um circa 60 % reduziert, demgegenüber sind die Aufwendungen für Betriebskosten um circa 70 % angestiegen.

Aber: 2,6 Mio. EUR Mehrinvestitionen in Bau- und Modernisierungsmaßnahmen

Der Überschuss aus dem Leistungsbereich „Sonstiges Ergebnis“ ist, bedingt durch den Verkauf von drei Wohnanlagen, gegenüber dem Vorjahr vom TEUR 375,9 auf TEUR 809,1 angestiegen.



Fokussiert:

- ✓ Gute Marktbedingungen
- ✓ Mod. Wohnraum kann gut am Markt platziert werden
- ✓ Alle 7 Wohnprojekte sind erfolgreich am Markt
- ✓ Steigende Nachfrage nach Wohnraum
- ✓ Sinkender Leerstand
- ✓ Rund 30 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen



Projekte 2023/2024 (abgeschlossen)

WG Wohnen für Pflegekräfte

Pirminiusstraße 4

WG für Pflegekräfte.

Umbau zu WG-Wohnen inkl. Küchen.

Glasfaserversorgung.

Gas-Hybrid-System als Wärmequelle

Kosten in 2023: rund 243.000,00 EUR

Gesamt rund: 594.000,00 EUR





Projekte 2023/2024 (abgeschlossen)

Inklusives Wohnen Am Wasserturm

WOHNEN AM WSSERTURM

EIN PROJEKT VON



Am Wasserturm 11-13

- Zweites Wohnprojekt in Kooperation von Heinrich-Kimmle-Stiftung und Bauhilfe
- Inklusives Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen
- Neun Wohnungen inkl. Küchen, Gemeinschaftsraum, Büro- und Besprechungsraum für Heinrich-Kimmle-Stiftung, Gartenbereich
- Haus Nr. 13 beherbergt Lern- und Spielstube „Am Wasserturm“
- Öl-Hybrid-System als Wärmequelle

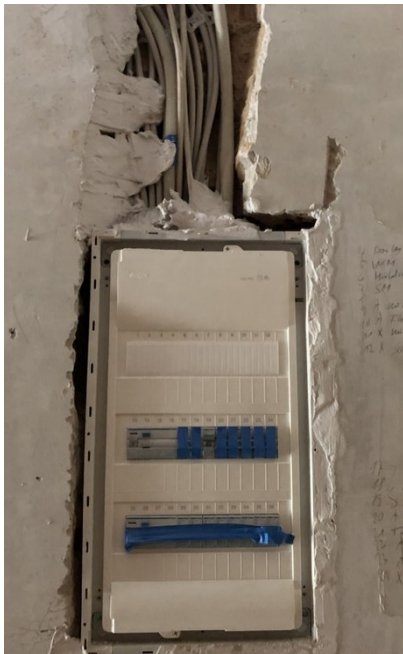
Investitionskosten insgesamt rund: 730.000,00 EUR





Projekte 2023 – Öffentlich geförderter Wohnraum

Energetische Sanierung einzelner Wohnungen



- 13 Wohnungen im Bestand energetisch saniert
- Mit Unterstützung des Förderprogrammes der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
- Investitionskosten gesamt rund 587.000 €



Gesamt:

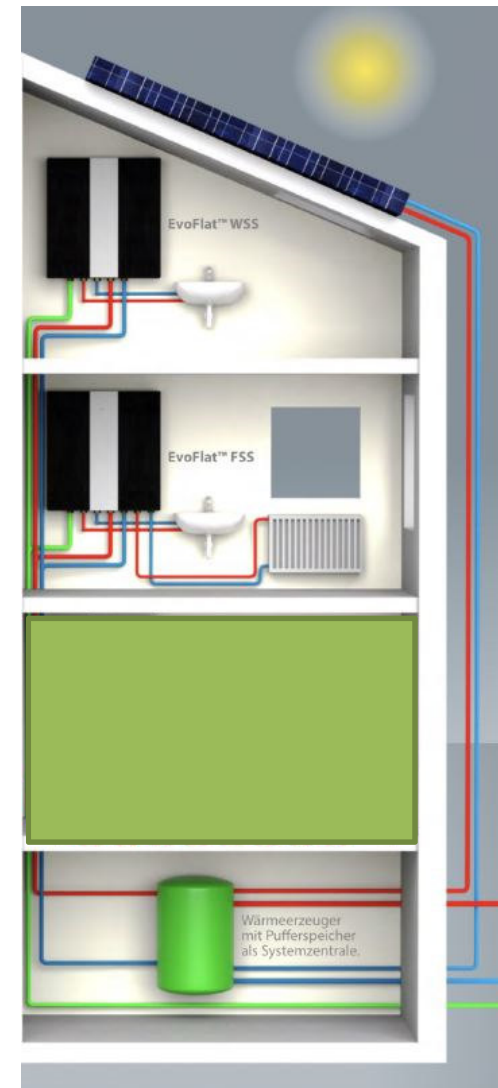
- Energiequelle: Pellets, Wärmepumpe, Solarthermie, Erdgas
- Aufbau einer Heizzentrale in Haus 16 für alle Gebäude
- Aufbau Nahwärmeversorgungsnetz von der Heizzentrale in jeden Wohnblock

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





Aktuelle Themen / Ausblick 2025/2026



Digitalisierung | digitale Teilprozesse z.B. Rechnungslauf



Medienversorgung: Glasfaserausbau | Neue Angebote



Entwicklung eines Klimapfads | Energie-Einsparmaßnahmen



Bauhilfe als zukunftsorientiertes und leistungsfähiges Unternehmen



Aktuelle Projekte / Ausblick 2025/2026



Energetisches Großprojekt An der Ziegelhütte



Schaffung von Bezahlbarem Wohnraum



Entwicklung der Johannesstraße 30 im Patio-Quartier



Entwicklung / Sanierung zweier Wohnquartiere



Herausforderungen in der Branche







Projektumsetzung Taschengeldprojekt 2023



13. Staffel

Taschengeldprojekte 2023
Auf der Hahnenruh & Anton-Bruckner-Straße



Beteiligung | Gemeinschaft

Individuelle Angebote | Quartiersorientiert



Klappcafé - Anton-Bruckner-Straße 2
Sommerfest mit Ehrung langjähriger Mieterin – Adam-Müller-Straße 45
Weihnachtsfeier – Patio



Download

Geschäftsbericht 2023



Inhalt	
I. Rechtsgrundlagen	5
II. Auf einen Blick	6
1. Jahresabschluss 2023	6
1.1 Bilanz	6
1.2 Bestand	6
1.3 Mitarbeiter	6
III. Lagebericht	7
1. Grundlagen des Unternehmens	7
2. Wirtschaftliches Umfeld Pirmasens	7
3. Geschäftsverlauf	8
3.1 Allgemeiner Bericht	8
3.2 Bewirtschaftungsbericht	9
3.3 Beteiligung	10
4. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	10
4.1 Vermögenstage	10
4.2 Finanzlage	10
4.3 Ertragslage	11
5. Risiko-, Prognose- und Chancenbericht	12
5.1 Risikobericht	12
5.2 Prognose- und Chancenbericht	14
IV. Anhang für das Geschäftsjahr 2023	19
A. Allgemeine Angaben	19
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
C. Angaben zur Bilanz	20
D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	25
E. Sonstige Angaben	26
F. Nachtragsbericht	27

Unseren gesamten
Geschäftsbericht 2023
können Sie sich hier
herunterladen:





www.bauhilfe-pirmasens.de

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!