



## Jahresabschluss 2023 Stadtrat 23.09.2024



## Das Unternehmen

Tradition und Verantwortung seit 1918



2.013 Wohneinheiten

3.500 Menschen

Gesamtfläche 127.918 m<sup>2</sup>

## Das Unternehmen

Ein Unternehmen mit Werten



Jahresumsatz EUR 9,03 Mio.

Bilanzsumme EUR 43 Mio.

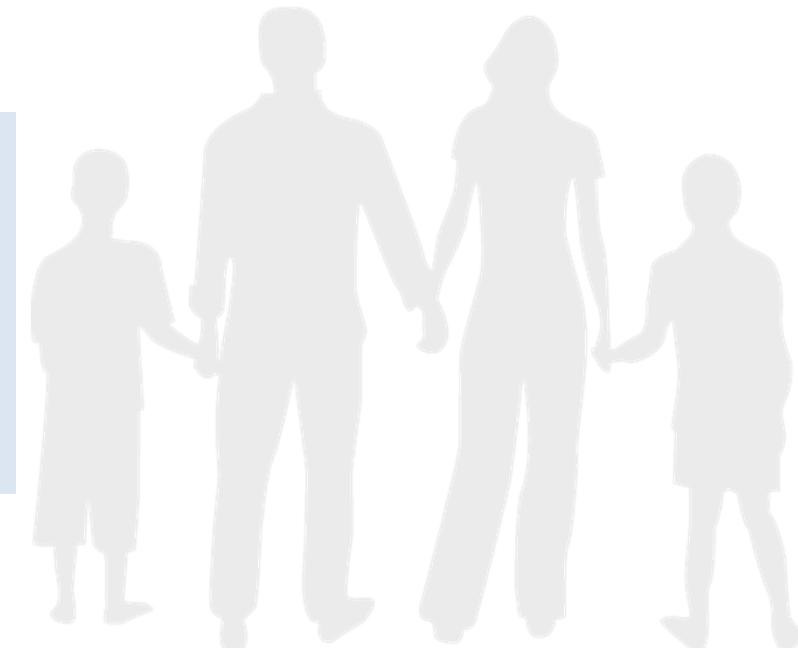
37 Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen

### Bestand

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

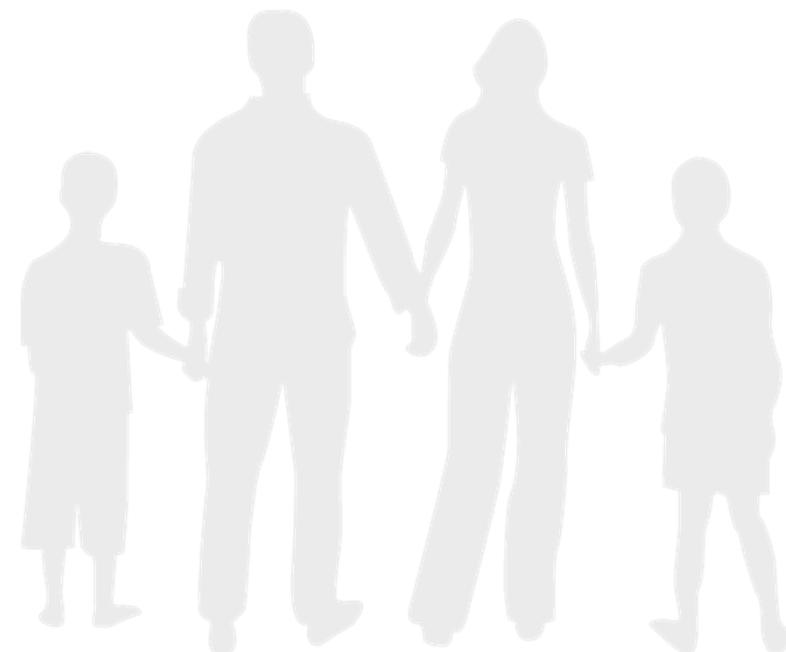
▪ Eigenkapital (darin enthaltene Gewinnrücklagen)	14.073.124,35 EUR (11.752.484,50 EUR)
▪ <b>Jahresüberschuss</b>	<b>452.156,51 EUR</b>
▪ Bilanzsumme	43.060.730,77 EUR

### Kennzahlen

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

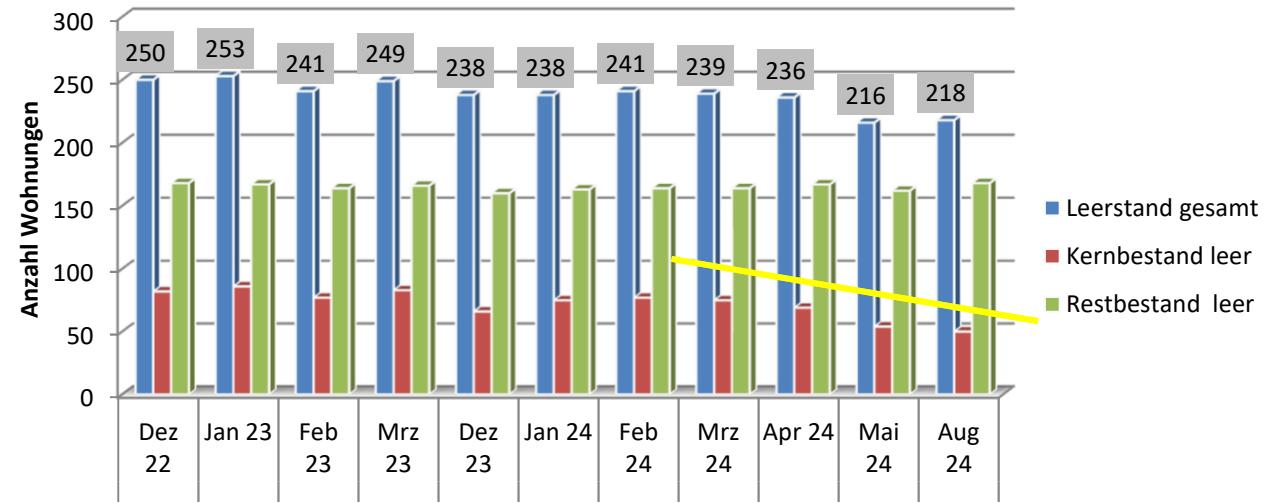
\* Einschließlich BAB-Kosten

### Vorjahreskennzahlen in Klammer



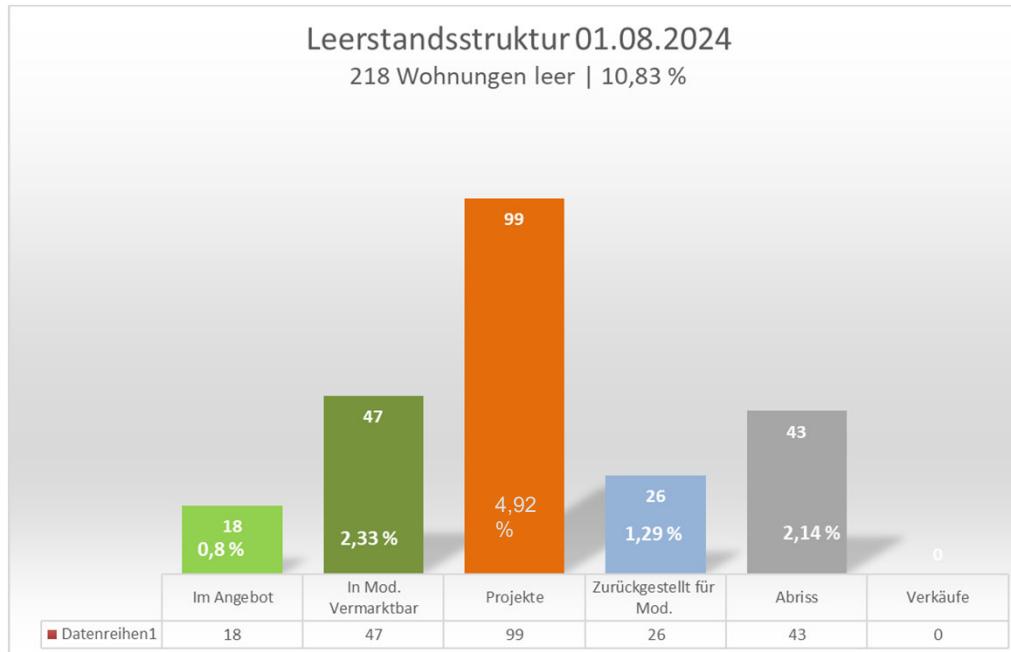
## Aktueller Leerstand August 2024

### Leerstand Entwicklung bis zum 01.08.2024



### Leerstandsstruktur 01.08.2024

218 Wohnungen leer | 10,83 %



Netto-Leerstand: 4,3 %

## FACTSHEET | Ergebnis der Wirtschaftsprüfung

### 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



## FACTSHEET | Ertragslage

### 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 WASSERTURM**  
EIN PROJEKT VON  
 **Heinrich Kimmle STIFTUNG**  
 **BAUHILFE PIRMASENS**  
LEBEN & WOHNFÜHLEN

### 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

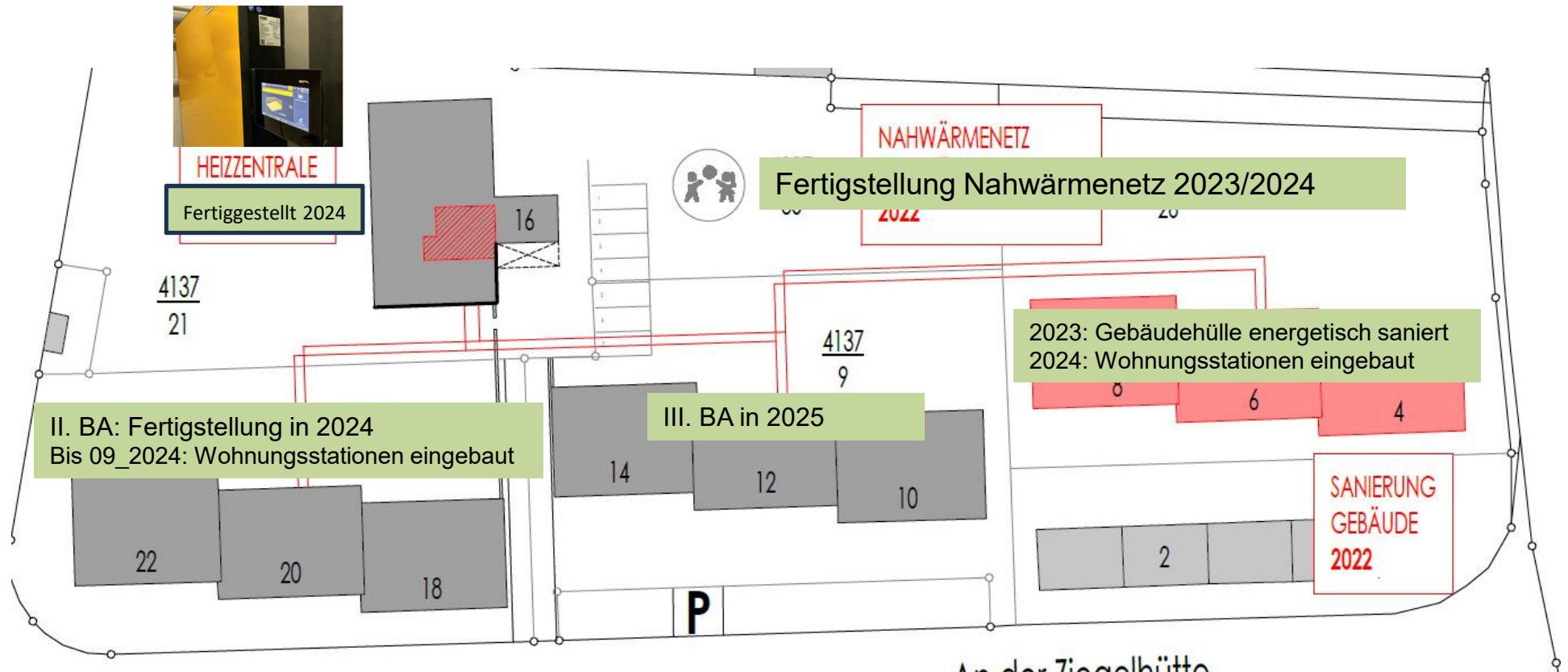
### Energetische Sanierung einzelner Wohnungen



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



# Quartierswärmekonzept An der Ziegelhütte



## An der Ziegelhütte 2-22

Energetische Sanierung.  
Quartierswärmekonzept mit unterschiedlichen  
Energieträgern.  
Wohnungsstationen.

Kosten in 2023: Rund 1.290.000,00 EUR

An der Ziegelhütte

## Maßnahmen Wärmeversorgung – An der Ziegelhütte

### Gesamt:

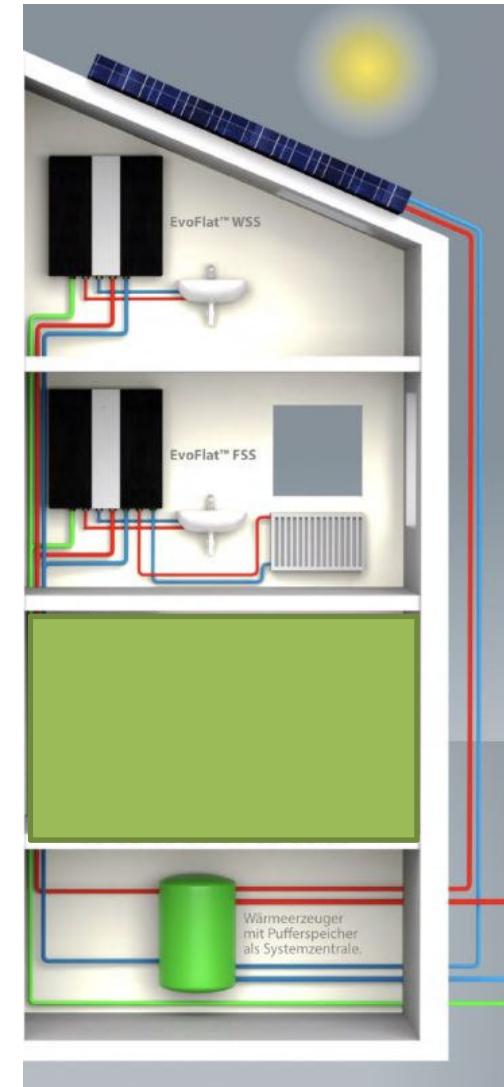
- Energiequelle: Pellets, Wärmepumpe, Solarthermie, Erdgas
- Aufbau einer Heizzentrale in Haus 16 für alle Gebäude
- Aufbau Nahwärmeversorgungsnetz von der Heizzentrale in jeden Wohnblock

### 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





## 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





Gemeinschaft | Nachbarschaft | Lebensraum



# 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. Geschäftsvorlauf .....	8
3.1 Allgemeiner Bericht .....	8
3.2 Bewertungsbericht .....	9
3.3 Beteiligung .....	10
4. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens ...	10
4.1 Vermögenslage .....	10
4.2 Finanzlage .....	10
4.3 Ertragslage .....	11
5. Risiko-, Prognose- und Chancenbericht .....	12
5.1 Risikobericht .....	12
5.2 Prognos- 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](http://www.bauhilfe-pirmasens.de)



**Vielen Dank für Ihre Unterstützung!**