



Jahresabschluss 2024 Stadtrat 15.09.2025

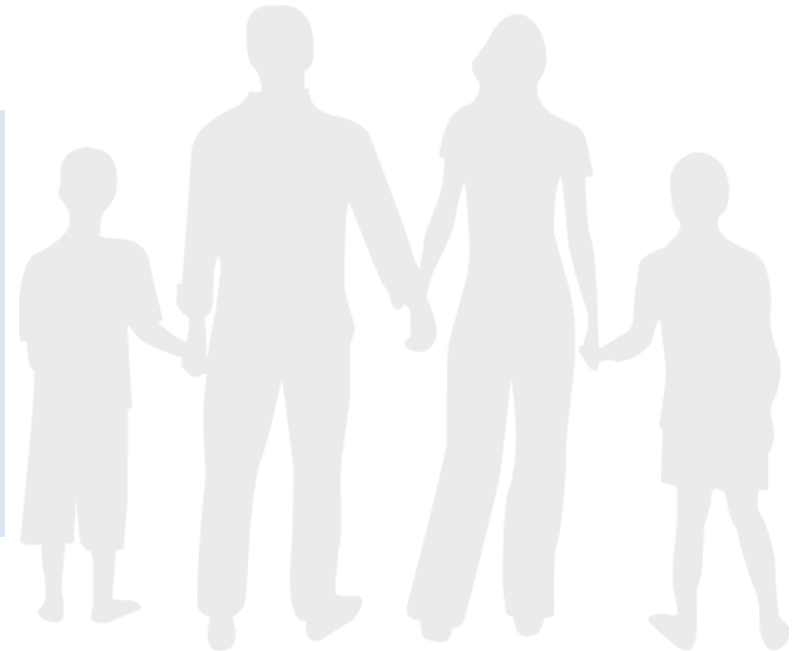
Bestand

- 265 Häuser
- 2 Verwaltungsgebäude
- 2.009 Wohnungen
- **169 Wohnungen öffentlich gefördert**
- 44 sonstige Einheiten (26 Gewerbe | 3 Abstellräume | 15 Sonstige)
- 127.856,65 m² Nutzfläche | 119.783,34 m² Wohnfläche
- 91 unbebaute Grundstücke mit ca. 137.000 m² Flächen

94 Mitarbeiter

- 29 Beschäftigte in der Verwaltung (davon 15 Teilzeit)
- 1 Hauptamtlicher Hausmeister
- 3 Beschäftigte Regiebetrieb
- 4 Beschäftigte im Reinigungsdienst
- 56 nebenamtliche Einzelreiniger | Hauswarte

... und seit 01.08.2025 zwei Auszubildende



3.500 Menschen

Durchschnittsalter: 45 Jahre

Bilanz

▪ Eigenkapital	14.660.007,40 EUR
(darin enthaltene Gewinnrücklagen	11.752.484,50 EUR)
(darin enthaltene Gewinnvorträgen	786.764,21 EUR)
▪ Jahresüberschuss 2024	586.883,05 EUR
▪ Bilanzsumme	44.812.396,50 EUR
 Jahresumsatz	 9.710.262,14 EUR

Kennzahlen

Vorjahreskennzahlen in Klammer

▪ Leerstandsquote	10,18 % (11,82 %)
▪ Betriebskosten je m ²	2,49 EUR (2,27 EUR)*
davon Heizkosten/ Warmwasser	0,81 EUR je m ² (2023: 0,63 2022: 0,56)
▪ Kaltmiete (Wohnraum)	4,66 EUR je m ² (4,29)
▪ Instandhaltung	2,875 Mio. EUR (2,475)
▪ Instandhaltung je m ²	1,57 EUR (1,33)*
▪ Fluktuation	8,91 % (8,20 %)
▪ Anzahl Mieterwechsel	179 (165)
▪ Zinsen Fremdmittel je m ²	0,27 EUR (0,27)

* Einschließlich BAB-Kosten

FACTSHEET | Ergebnis der Wirtschaftsprüfung

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bauhilfe Pirmasens GmbH, Pirmasens

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauhilfe Pirmasens GmbH, Pirmasens, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bauhilfe Pirmasens GmbH, Pirmasens, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft.

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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigelegte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zureichend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinem Bescheid gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.



Mannheim, den 4. Juli 2025

Schmitt, Knoll & Partner mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von
Sebastian
Sefrin
am 10.07.2025

Sebastian Sefrin
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Léo Cadoux
am 10.07.2025

Léo Cadoux
Wirtschaftsprüfer



FACTSHEET | Ertragslage

Erläuterung Ergebnis 2024

Der Jahresüberschuss 2024 resultiert hauptsächlich aus dem Leistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit sowie dem Leistungsbereich Sonstiges Ergebnis.

Der Überschuss aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus den um ca. 9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Sollmieten.

Der Überschuss im Bereich Sonstiges Ergebnis ist bedingt durch Erträge aus Investitionszuschüssen i.H.v. TEUR 560.



Fokussiert:

- ✓ Gute Marktbedingungen
- ✓ Mod. Wohnraum kann gut am Markt platziert werden
- ✓ Alle 7 Wohnprojekte sind erfolgreich am Markt
- ✓ Steigende Nachfrage nach Wohnraum
- ✓ 30 WE mit Preis- und Belegungsbindung



GESCHÄFTSBERICHT

2024

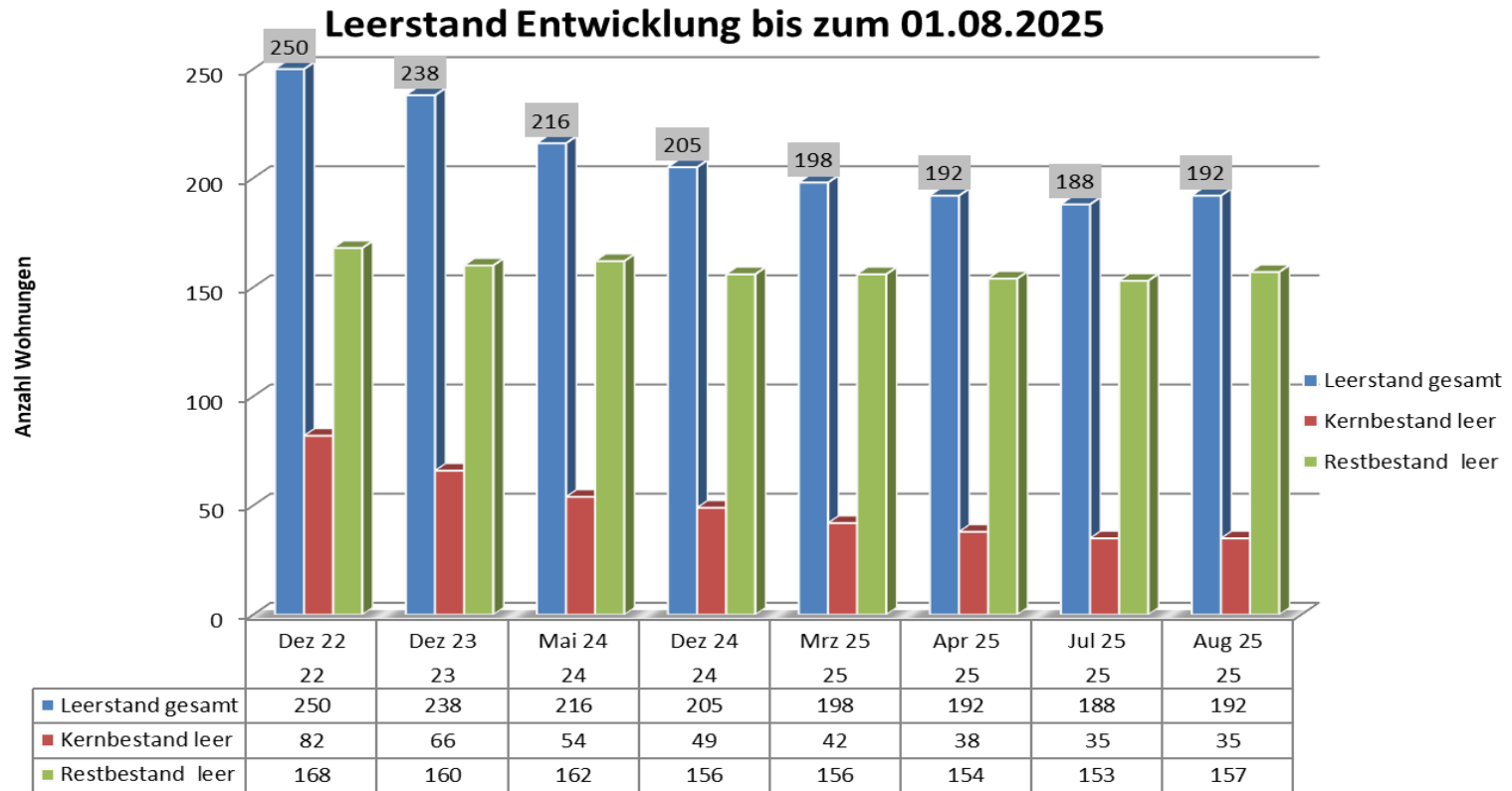
Inhalt

I. Rechtsgrundlagen	5	Bilanz zum 31. Dezember 2024	16
II. Auf einen Blick	6	Gewinn- und Verlustrechnung	18
1. Jahresabschluss 2024	6	Organe der Gesellschaft	27
1.1 Bilanz	6	Zusammenarbeit der Geschäftsorgane	27
1.2 Bestand	6		
1.3 Mitarbeiter	6		
III. Lagebericht	7		
1. Grundlagen des Unternehmens	7		
2. Wirtschaftliches Umfeld in 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 Vermögenslage	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 2024	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		
G. Ergebnisverwendungsanschlag	27		

Unseren gesamten
Geschäftsbericht 2024
können Sie sich hier
herunterladen:



Im Fokus: Leerstand August 2025

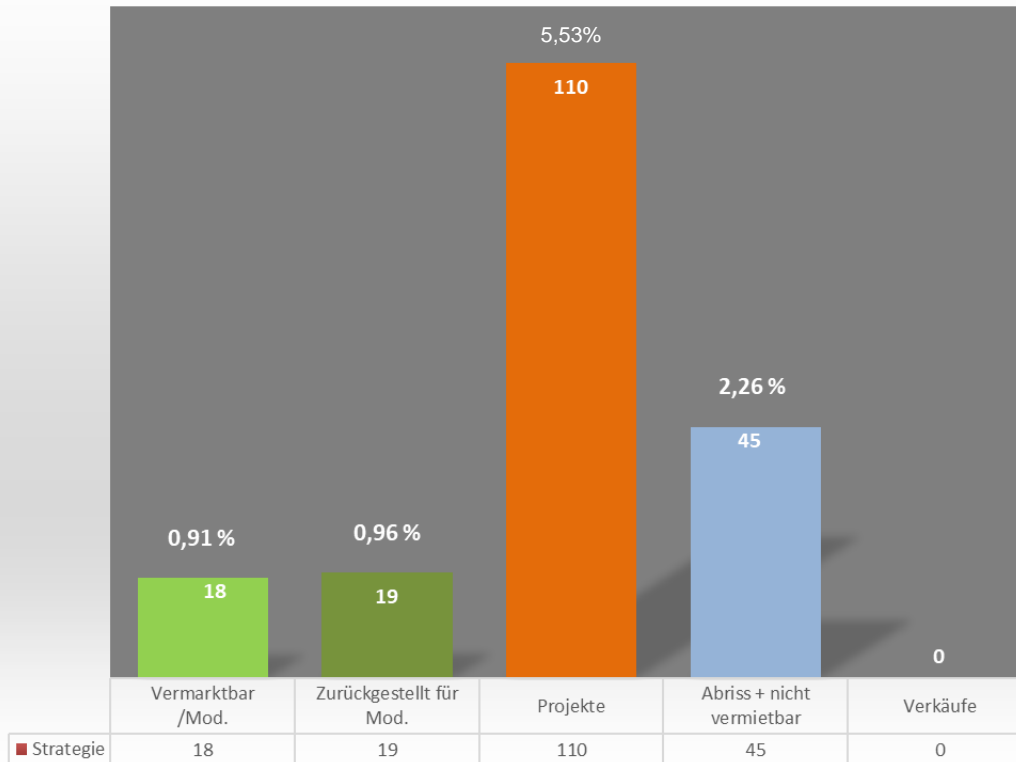


4,92
%

Leerstandsquote Kernbestand: 2,31 %
 Leerstandsquote Restbestand: 31,91 %
Leerstand gesamt: 9,58 %

Leerstandsstruktur 01.08.2025

192 Wohnungen leer | 9,66 % | 1,87 % Operativer Leerstand



Projektleerstand:

Wohnpark Priesterwiese	57 WE
Auf der Hahnenruhe	25 WE
Maler-Bürkel-Straße	16 WE

Operativer Leerstand:	1,87 %
Projektleerstand:	5,53 %
Desinvestitionsleerstand:	2,26 %

Energetische Sanierung An der Ziegelhütte



**Heizzentrale
fertiggestellt 2024**

II. BA: 2024 – An der Ziegelhütte 16

- Neuer Aufzug
- Brandschutz und Sicherheitsbeleuchtung
- Dachabdichtung und –dämmung
- Solarthermie
- Fenster, Fassadendämmung



**2025/2026: PV-Projekt
im Quartier**

**NAHWÄRMENETZ
NAHWÄRMEZENTRALEN**

Nahwärmenetz fertiggestellt 2023/2024

Fertiggestellt 2024

**SANIERUNG
GEBÄUDE
2022**

II. BA: 2024 – An der Ziegelhütte 18 - 22

- Fassadendämmung und –gestaltung
- Wohnungsstationen verbaut
- Fenster, Dach- und Kellerbodendämmung

III. BA in 2025

An der Ziegelhütte 2-22

Energetische Sanierung.
Quartierswärmekonzept mit unterschiedlichen
Energieträgern, Wohnungsstationen.

Kosten in 2024: 1.817.467,82 EUR
Gesamt bisher: 3.407.246,97 EUR

WOHNEN AM WASSERTURM

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

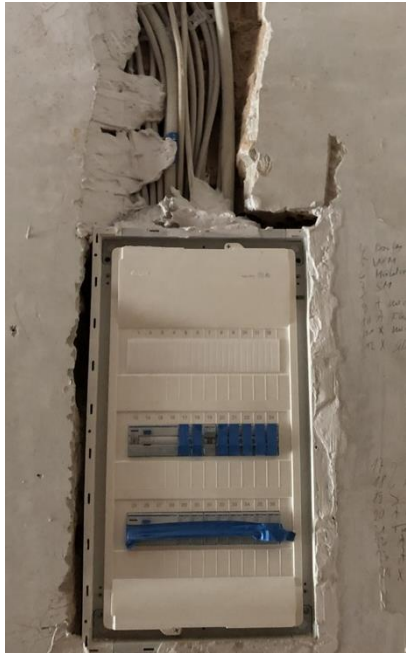
Investitionskosten insgesamt rund: 730.000,00 EUR



Projekt 2024/2025

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz

Energetische Sanierung einzelner Wohnungen



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



Gemeinschaft | Nachbarschaft | Lebensraum

NEUE NACHBARSCHAFT– GAR NICHT MAL SO OLD SCHOOL!

Ca. 20 % des
Jahresumsatzes
Kein Leerstand

Wohnen für ältere Menschen – Adam-Müller-Straße 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 Krankenhaus Pirmasens

„Wohngemeinschaft Wohnleben BR88“ – Seniorenwohngemeinschaft

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

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



14. Staffel

Taschengeldprojekte 2024
Auf der Hahnenruh & Anton-Bruckner-Straße





Tag der Nachbarschaft
Osterfeier – Adam-Müller-Straße 45



Ausblick | Projekte | Themen

- Wohnangebote anpassen
- Barrierefreiheit | Barrierearm mitdenken
- Sozialmanagement
- Bezahlbarer Wohnraum

Demographie



- Dämmung oberste Geschossdecke
- Digitales Monitoring
- Dämmung Kellerdecke
- Energetische Teilmaßnahmen
- PV-Engagement

>> 30 % CO₂-Einsparung

De-karbonisierung



Digitalisierung

- Digitales Bestandsmanagement
- Effizienz Steigerung KI-Prozesse
- Digitale Services / Kommunikation



- Baupreisentwicklung, Zinsen, Kapazitäten, Mangelnde Expertise
- Hoher Bürokratisierungsgrad beim Wohnungsbau + Bewirtschaftung
- Passende Förderungskulisse fehlt



Energetisches Großprojekt An der Ziegelhütte



Schaffung von Bezahlbarem Wohnraum – Horebstraße 80-82



Entwicklung der Johannesstraße 30 im Patio-Quartier

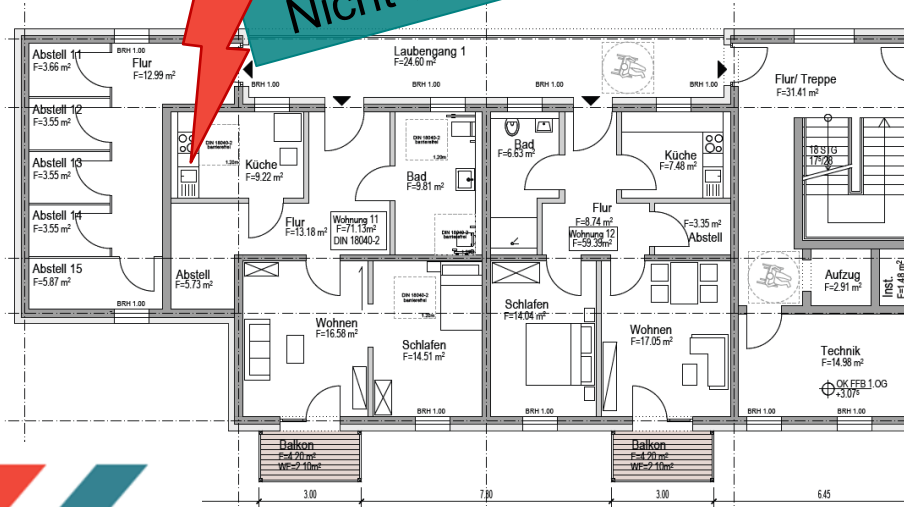


Entwicklung / Sanierung in zwei Wohnquartieren





Ansicht Nord-Osten M.1:100



Geplante Investitionen:

Wohnfläche: 1.251 m²

20 Wohneinheiten

Aktualisierte Kostenschätzung:

4.600.000,00 EUR

Finanzierung:

ISB – Programm 551

Fremdmittel (DKB)

Kostenmiete: **6,45 EUR je m²**

Fördermiete: 5,41 EUR je m²

EK-Grenzen nach LWoFG

13 WE + 7 WE 60% über EK-Grenze

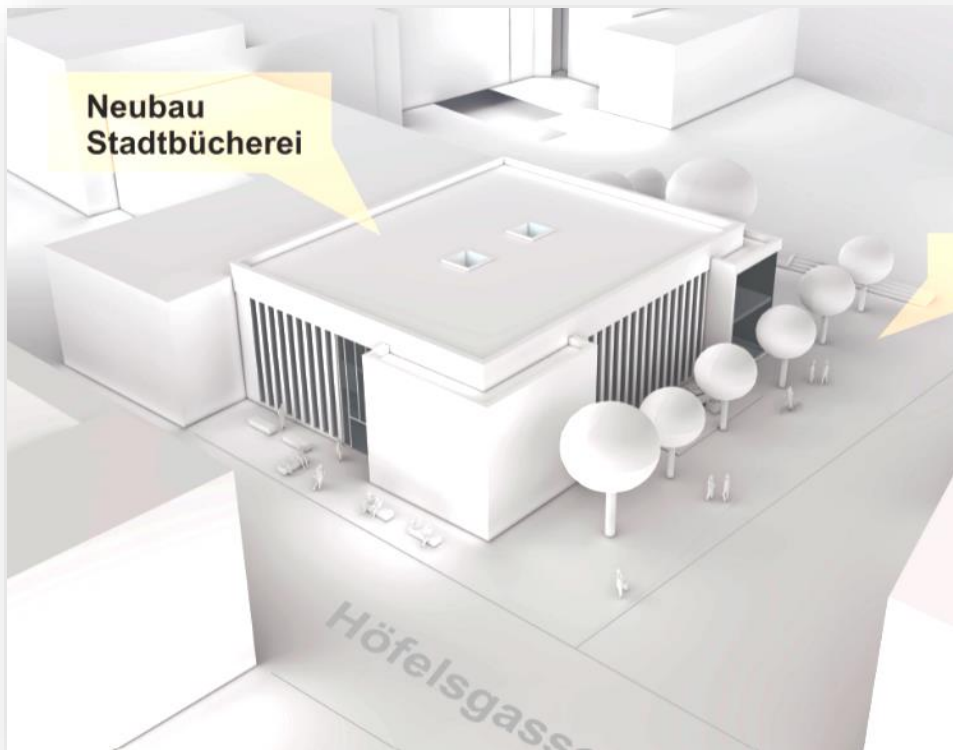
2 P HH rund 27.000 EUR p.a.

Laubengangerschließung

EE40 – Standard | Aufzug

Kellerräume auf Etage 2 KB

Neubau Stadtbücherei



- Moderne Stadtbücherei auf 2 Geschossen
- Geplant: EE40 Standard
- Gesamtfläche ca. 1.077 m²
- Grundstück über Erbbaurecht
- Innenliegender Etagenaufzug
- Investitionssumme ca. 3.9 Mio. EUR
- Innenhof

Nächste Schritte:

- Erarbeitung energetisches Konzept
- Grundrissabstimmung
- Abstimmung Innenausstattung
- Abstimmung Funktionsflächen



Stadtentwicklung Pirmasens – Höfelsgasse



COMING SOON



Neuer Le(-se)(-bens)raum für Pirmasens

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!