



BERICHT

über das Geschäftsjahr

2022

Kronprinz-Rupprecht-
von-Bayern-Stiftung



Wichtiges auf einen Blick

	Einheit	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	T€	29.703,4	30.137,2	30.504,9	30.855,1
Sachanlagen	T€	26.262,7	27.255,4	27.599,3	28.742,7
Stiftungskapital	T€	56,2	56,2	56,2	56,2
Andere Gewinnrücklagen	T€	13.909,9	13.256,1	12.416,4	11.697,5
Jahresüberschuss	T€	879,9	653,7	839,8	718,8
Jahressollmiete (netto)	T€	3.431,6	3.374,3	3.324,4	3.279,2
Mietausfallquote	in %	0,6	0,7	0,7	0,5
Instandhaltungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	734,6 20,46	910,4 25,35	667,5 18,59	895,5 24,92
Objektbestand					
– Wohnungen	WE	582	582	582	582
– Gewerbe	GE	15	15	15	15
– Garagen	GA	77	77	77	77
– Stellplätze	Stpl.	125	125	124	124
– Wohn- und Nutzfläche	m ²	37.100	37.100	37.100	37.130
Wohnungswechsel/ Neuvermietungen	WE	52	54	65	52



Bericht über das Geschäftsjahr 2022

KRONPRINZ-RUPPRECHT-
VON-BAYERN-STIFTUNG
Wohnungs- und Siedlungswerk
in Würzburg



Sitz der Stiftung:
Schlörstraße 5
97074 Würzburg
Telefon: 0931 / 7 96 09 - 0
Telefax: 0931 / 7 96 09 - 30
e-mail: info@heimathilfe.de
Internet: www.kronprinz-rupprecht-stiftung.de





Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
B. Rechtsverhältnisse und Organe der Stiftung	4
I. Rechtliche Grundlagen	4
II. Organe der Stiftung	4
C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
I. Geschäftstätigkeit	6
1. Organisationsstruktur	6
2. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung	6
a. Objektbestand und Vermietungssituation	6
b. Neubautätigkeit im Stadtteil Hubland	10
c. Modernisierungstätigkeit	11
d. Instandhaltungstätigkeit	15
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung	18
3. Ertragslage	19
4. Nachtragsbericht	19
5. Risiko- und Chancenbericht	19
5.1. Risikomanagementsystem	19
5.2. Risiken der künftigen Entwicklung	19
5.3. Chancen der künftigen Entwicklung	20
5.4. Finanzinstrumente	20
6. Prognosebericht	21
D. Informationen für unsere Mieter	22
E. Jahresabschluss zum 31.12.2022	25



A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein.

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Im Jahr 2022 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % der im Jahresschnitt 2,4 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,7 % auf 5,3 %.



B. Rechtsverhältnisse und Organe der Stiftung

I. Rechtliche Grundlagen

Die Stiftung wurde am 23.6.1949 gegründet und erlangte mit der Genehmigung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 17.8.1949 Rechtsfähigkeit als öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts. Die Stiftung wurde am 21. Dezember 1990 ins Handelsregister (Amtsgericht Würzburg) unter der Nummer A 4093 eingetragen. Die letzte Satzungsänderung genehmigte die Regierung von Unterfranken am 06.12.2018.

Der Stiftungszweck ist vorrangig, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

Die Stiftung kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Stiftung darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Stiftungszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Die Stiftung wirtschaftet nicht zur Maximierung der Rendite für Investoreninteressen, sondern einzig und allein für ihre Mieter. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, in Neubauten bzw. in den Ausbau der Service-Angebote gesteckt und kommen damit ausschließlich den Mietern zugute. Man hat die Möglichkeit der lebenslangen Nutzung einer Wohnung in einem spekulationsfreien Wohnraum für unterschiedliche Lebensabschnitte.

Gut und sicher Wohnen ist bei unserer Stiftung nicht nur ein Werbeslogan, sondern die Maxime unseres Handelns.

II. Organe der Stiftung

Organe der Stiftung sind der Vorstand und der Stiftungsrat.

Vorstand

Dem Vorstand der Stiftung, der satzungsgemäß aus einem geschäftsführenden Mitglied und einem Stellvertreter besteht, gehören an:

Vorstand:	Im Stiftungsvorstand seit:
Geschäftsführendes Mitglied:	
Wolfgang Heck, Dipl.-Kaufmann	20.8.2001
Stellvertretendes Mitglied:	
Prof. Christian Baumgart Dipl.-Ing.	1.4.2018

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Chef des Hauses Wittelsbach im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat auf die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt. Die letzte Bestellung erfolgte am 14.12.2022 für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2027.



Stiftungsrat

Der Stiftungsrat (satzungsgemäß drei bis fünf Mitglieder, unter denen sich je ein Mitglied des Hauses Wittelsbach, der Stadt Würzburg und des Bezirks Unterfranken befinden muss) setzt sich wie folgt zusammen:

Stiftungsrat seit:

Dr. Adolf Bauer Altbürgermeister Stadt Würzburg	Stiftungsrats- vorsitzender	1.1.1993
Marcus Freiherr von Bechtolsheim Präsident der Verwaltung des Herzogs von Bayern	stellv. Stiftungs- ratsvorsitzender	1.5.2004 – 31.12.2022
Stephan Freiherr von Warsberg Präsident der Verwaltung des Herzogs von Bayern	stellv. Stiftungs- ratsvorsitzender	1.1.2023
Erwin Dotzel Bezirkstagspräsident	Stiftungsrat	1.4.2007
Christian Schuchardt Oberbürgermeister der Stadt Würzburg	Stiftungsrat	1.5.2014
Wolfgang Voigt Rechtsanwalt	Stiftungsrat	1.1.1998

Der Stiftungsrat wird vom Chef des Hauses Wittelsbach satzungsgemäß auf die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt. Die letzte Bestellung erfolgte am 14.12.2022 für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2027.

Der Stiftungsrat tritt unter Teilnahme des Vorstandes auf schriftliche Ladung des Stiftungsratsvorsitzenden nach Bedarf, wenigstens aber einmal im Jahr, zusammen.

Im Geschäftsjahr 2022 fand eine gemeinsame Sitzung von Stiftungsrat und Stiftungsvorstand statt.

Die Stiftungsratssitzung am 29.11.2022 nahm gemäß § 9 der Satzung den Bericht des Vorstandes über den Jahresabschluss zum 31.12.2021 entgegen.

Gleichzeitig stimmte der Stiftungsrat dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes zu, genehmigte den vorgelegten Jahresabschluss, billigte den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 und erteilte der Vorstanderschaft diesbezüglich Entlastung.



v.l.n.r.: Schuchardt, Heck, Baron Bechtolsheim, Dr. Bauer, Voigt, Dotzel, Prof. Baumgart



C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Geschäftstätigkeit

1. Organisationsstruktur

Seit 1.1.1991 wird die Stiftung auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg verwaltet.

Der Auftrag bezieht sich auf folgende Bereiche:

- Bearbeitung aller Grundsatzfragen, die sich aus der Satzung der Stiftung ergeben,
- Verwaltung des gesamten Hausbestandes der Stiftung,
- Führung des Rechnungswesens einschließlich Vorbereitung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Des Weiteren werden von der Heimathilfe fallweise Betreuungsaufgaben für Neubau und Modernisierung übernommen. Außer einem stellvertretenden Vorstandsmitglied beschäftigt die Stiftung kein eigenes Verwaltungspersonal. Dadurch ergeben sich Einsparungen beim Verwaltungsaufwand.

2. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung

a. Objektbestand und Vermietungssituation

Der Objektbestand der Stiftung umfasst

582 Wohnungen

15 gewerbliche Einheiten

77 Garagen

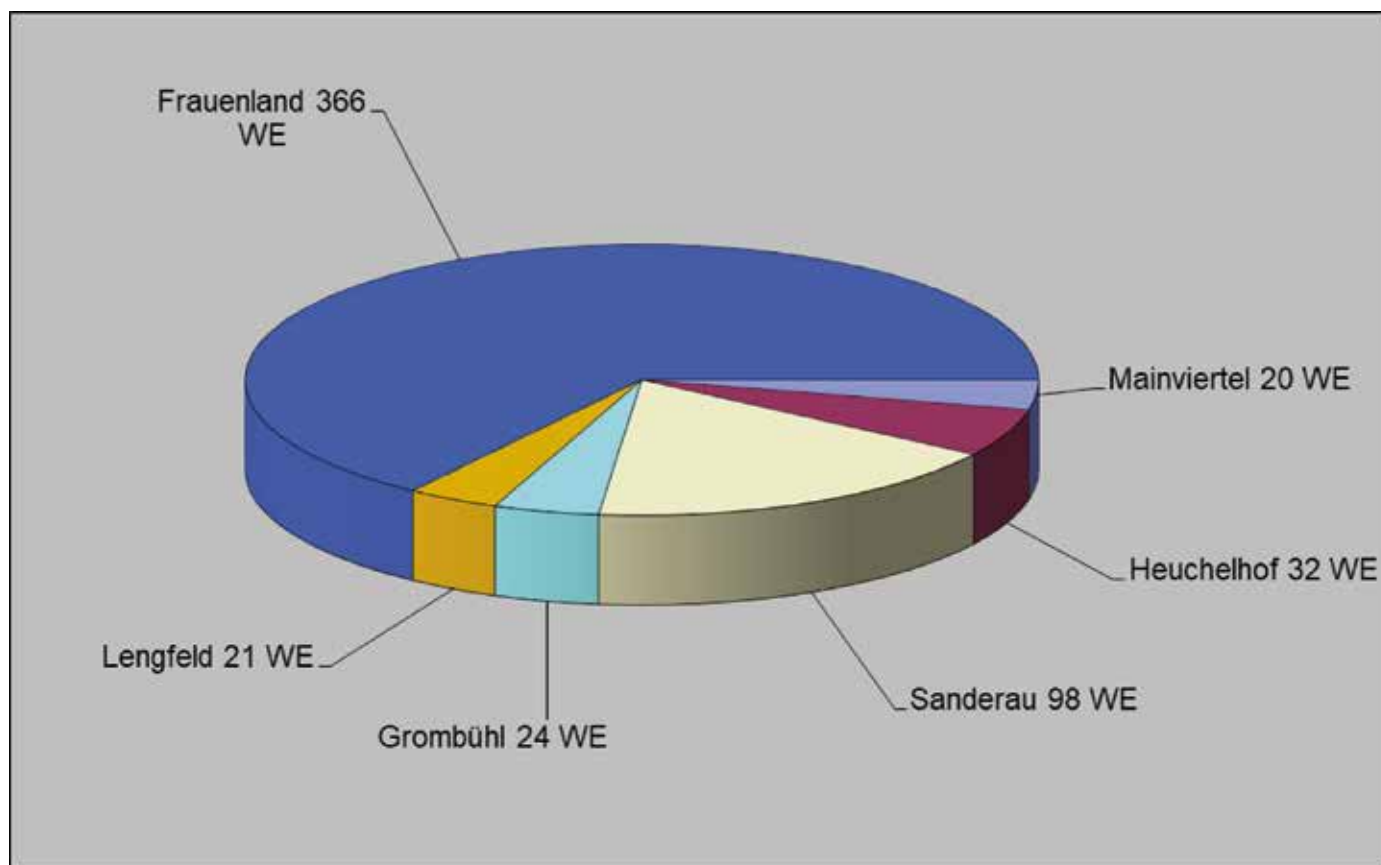
125 Abstellplätze

Die Wohnfläche beträgt 35.911 m²; die Fläche der gewerblichen Einheiten 1.188 m². Die Gesamtwohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) 37.099 m².

Vom Wohnungsbestand sind 534 WE freifinanziert und 48 WE öffentlich gefördert; 233 Einheiten befinden sich auf Erbbaurechtsgrundstücken (Laufzeit der Erbbaurechte bis 31.7.2080).

Die Durchschnittsgröße der bis 1960 bezogenen 459 Wohnungen beträgt 59 m², die ab 1961 bezogenen 123 Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 73 m².

Vom Wohnungsbestand befinden sich 561 Wohnungen in Würzburg und 21 Wohnungen in Kitzingen.

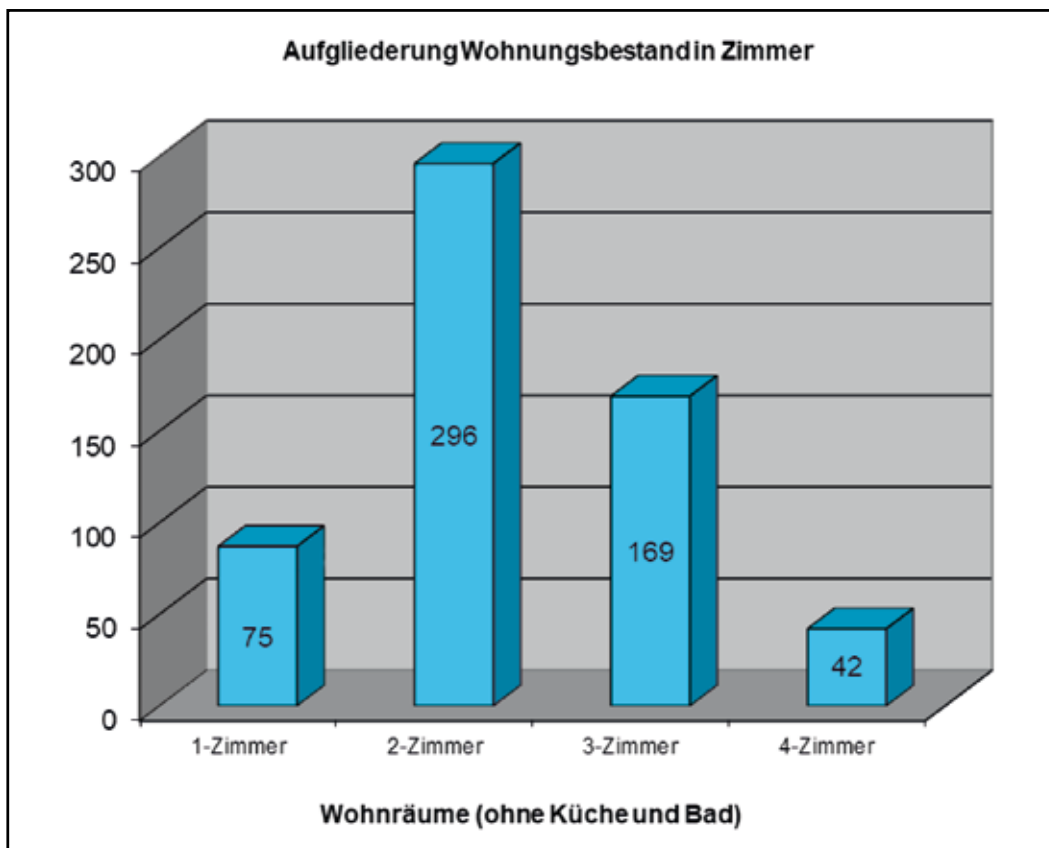


Stadtteilbezogene Verteilung der Wohnungen innerhalb Würzburgs



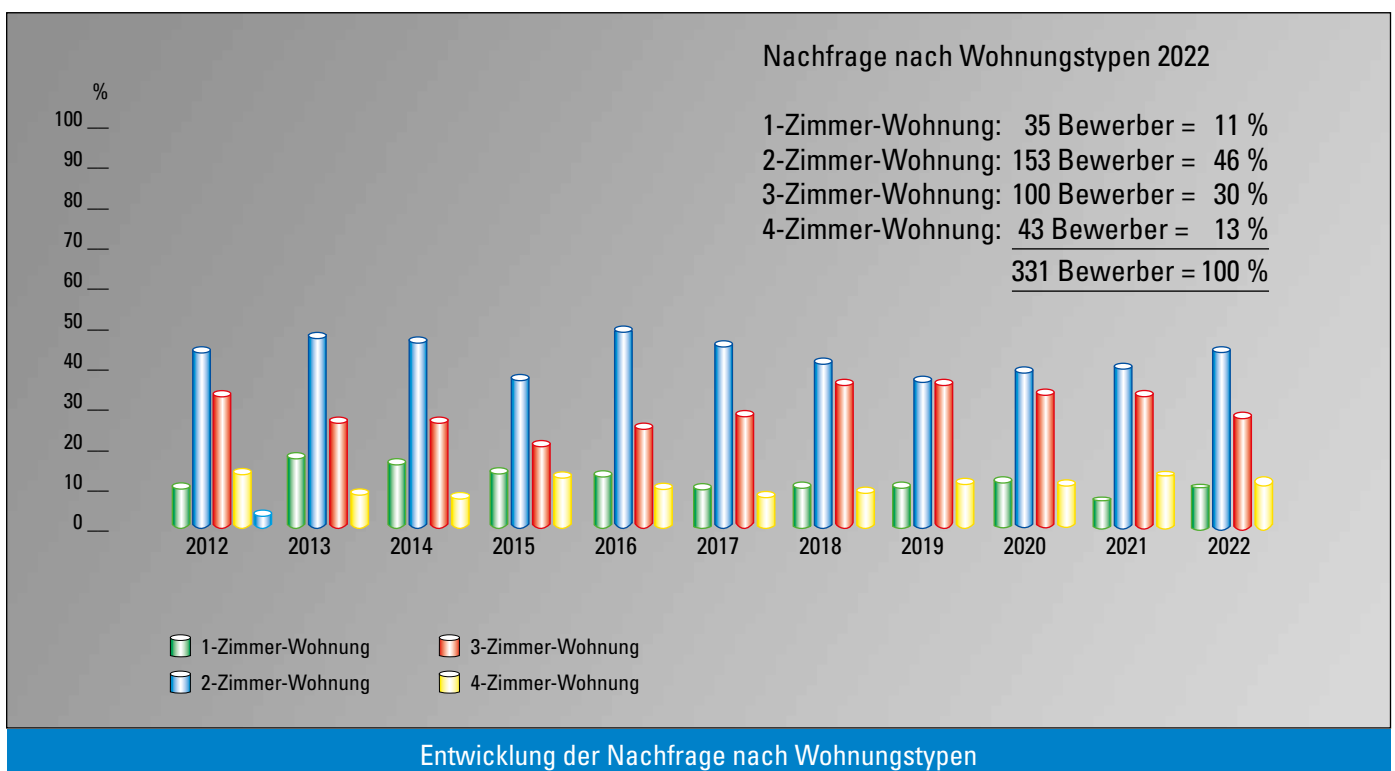
– Aufgliederung Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand gliedert sich nach der Zimmeranzahl wie folgt auf:



– Nachfrage nach Wohnungstypen

Zum 31.12.2022 hatte die Stiftung insgesamt 331 (Vj.: 364) Wohnungsbewerbungen vorliegen.





– Mietpreise sowie Betriebs- und Heizkosten

Die Jahressollmieten haben sich im Geschäftsjahr 2022 um T€ 57,3 auf T€ 3.431,6 (Vj.: T€ 3.374,3) erhöht. Der durchschnittliche Mietpreis lag im Dezember 2022 bei 7,29 € pro m²-Wohnraum. Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen nach der Einzelmodernisierung von Wohnungen und durch Mieterwechsel.

Der Entwicklung der Betriebskosten, als Teil der Mietzahlung, wird große Aufmerksamkeit gewidmet. Unser Anliegen ist es, unsere Mieter durch die sog. Zweite Miete möglichst wenig zu belasten.

Insgesamt betragen die Betriebskosten im Monat durchschnittlich 1,51 Euro (Vj.: 1,50 Euro) pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche.

Durch die energetischen Modernisierungen bzw. die Neubauten der vergangenen Jahre wurde der Anteil der Wohnungen, die an eine Zentralheizung angeschlossen sind, kontinuierlich erhöht; inzwischen beträgt der Anteil rd. 76 %.

Die Verbrauchswerte unserer, mit einer Zentralheizung beheizten Wohnungen (Heizfläche 27.245 m²) sind sehr günstig und betragen im Durchschnitt nur rd. 46 Cent (Vj.: 53 Cent) je m²-Heizfläche im Monat.

– Mietausfälle

Mietausfälle im Geschäftsjahr:

	2022	2021
Wohnungen	17.443,29	19.467,18
Garagen und Stellplätze	4.099,04	4.397,64
insgesamt	21.542,33	23.864,82

Die Mietausfälle haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2,3 verringert.

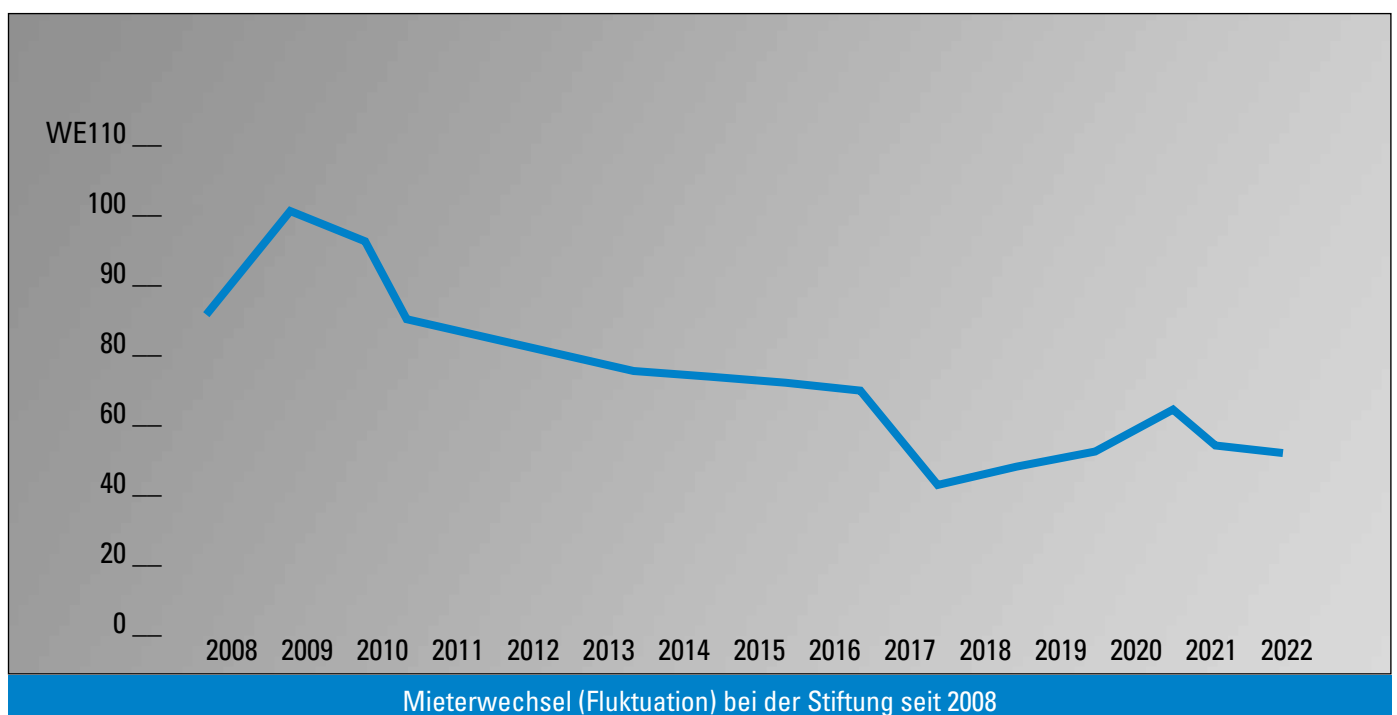
Die Ausfälle bei Wohnungen betreffen gewollte Leerstände infolge von Modernisierungen und Instandsetzungen bei Mieterwechsel. Diese Leerstände sind nur kurzfristig.

Unser Wohnungsbestand ist, abgesehen von modernisierungsbedingten Leerständen, voll vermietet.

Die Mietausfälle bei Garagen und Stellplätzen in Höhe von T€ 4,1 betreffen die Tiefgaragen-Stellplätze auf dem Heuchelhof, die von den Mietern nicht angenommen werden.

Unter weiterer Berücksichtigung der Abschreibungen auf Mietforderungen von T€ 2,2 und der Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 0,7 T€ ergibt sich eine Mietausfallquote, bezogen auf das Sollmieten- und Umlageaufkommen, in Höhe von 0,6 % (Vj.: 0,7 %).

Durch unser gezieltes Forderungsmanagement sind die Mietrückstände als Ausdruck von finanziellen Schieflagen der Mieterhaushalte mit 0,2 % vergleichsweise niedrig und in den letzten Jahren stabil.





– Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 52 Wohnungen (Vj.: 54) durch Kündigungen frei und konnten neu vermietet werden. Die Fluktuationsrate sank damit auf 8,9 % (Vj.: 9,3 %).

– Mieterzufriedenheit

Bei der Überwachung von Kennzahlen wird der Wohnungswechselquote besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Jede Entscheidung eines Mieters für einen anderen Wohnstandort liefert uns Hinweise zum wohnlichen Nachfragetrend bzw. zur Güte unserer Dienstleistung und der Qualität des Wohnungsquartiers. So wird jedem Mieter bei der Abgabe der Wohnung ein Fragebogen vorgelegt, der Auskunft über den Grund des Wohnungswechsels bzw. die Zufriedenheit des Mieters mit der Dienstleistung der Stiftung ergibt.

52 Mieter haben in 2022 ihre Wohnung gekündigt. Die Auswertung der Fragebögen brachte folgendes Ergebnis:

Bei den Kündigungsgründen werden die meisten Mietverhältnisse, wie in den Vorjahren auch, wegen zu kleiner Wohnung bzw. aus den Gründen Ortswechsel (incl.

beruflich bzw. studienbedingt) und aus Altersgründen gekündigt.

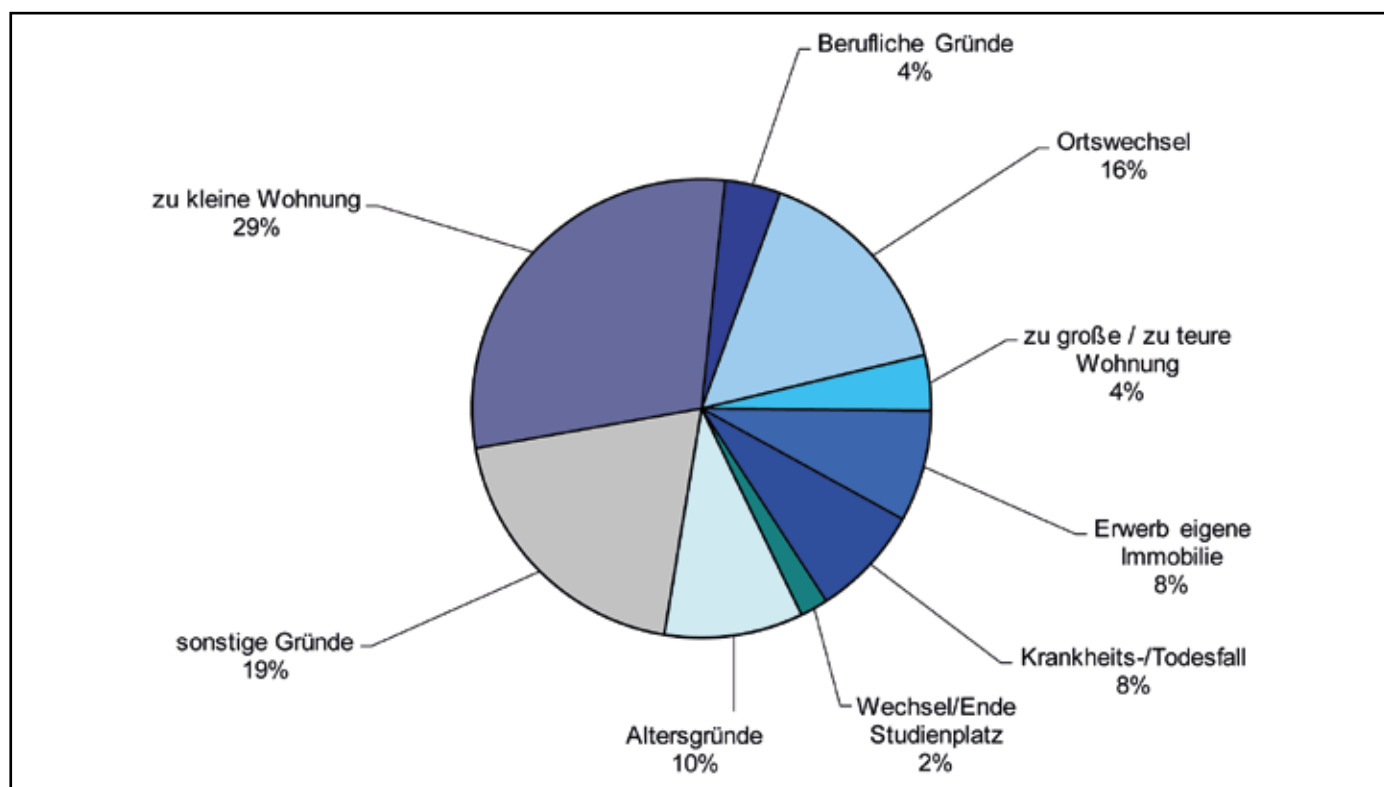
1. Betreuung durch die Stiftung

Waren Sie mit der Betreuung zufrieden?

ja	47 Mieter
nein	0 Mieter
keine Angaben	5 Mieter
<hr/>	
52 Mieter	

2. Gründe der Wohnungskündigung

a) zu kleine Wohnung	15
b) Berufliche Gründe	2
c) zu große/zu teure Wohnung	2
d) Ortswechsel	8
e) Erwerb eigene Immobilie	4
f) Krankheits-/Todesfall	4
g) Wechsel/Ende Studienplatz	1
h) Altersgründe	5
i) Sonstige Gründe	11



Kündigungsgründe



b. Neubautätigkeit im Stadtteil Hubland

Wir konnten in 2021 auf dem Hubland im Quartier V „Am Gerbrunner Tor“ eine Grundstücksfläche zur Fortführung unserer Neubautätigkeiten erwerben. Das Grundstück hat eine Größe von 1.971 m².

Bei den Quartier V „Am Gerbrunner Tor“ handelt es sich um eines der letzten Quartiere auf dem Hubland, die noch entwickelt werden. Auf den Flächen befand sich u.a. der ehemalige Motorpool der Amerikaner, der während der Landesgartenschau 2018 als PKW- und Busstellplatz genutzt wurde.

Das Gesamtgrundstück von ca. 8.000 m² wurde zu jeweils 25 % von den Wohnungsunternehmen Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung und der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG und mit 50 % vom St. Bruno Werk erworben.

In einer Kooperation wollen wir die Bebauung der jeweiligen Grundstücke gemeinsam realisieren. Durch die Zusammenarbeit lassen sich umfangreiche Synergieeffekte erzielen.

In 2021 wurde für das Projekt ein Architektenwettbewerb ausgelobt, um aus einer Bandbreite von Entwürfen die am besten für den Standort geeignete Lösung auszuwählen zu können und so eine effiziente Nutzung des Grundstücks und gleichzeitig einen hohen Wohnwert sicherzustellen.

Mit einem sehr überzeugenden Planentwurf zur Bebauung des Grundstücks am Hubland entschied das Architekturbüro Hetterich Architekten BDA aus Würzburg den Wettbewerb für sich.

Das Preisgericht lobte besonders die rhythmische Anordnung von punktförmigen sechsgeschossigen Gebäuden und viergeschossigen länglichen Riegeln, die eine klare städtebauliche Aussage schafft.

Entstehen sollen dort insgesamt 159 Wohnungen, davon 40 Wohnungen für die Stiftung (24 Dreizimmer-, 8 Zweizimmer-, 6 Vierzimmer, 1 Fünzimmer und 1 Einzimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 2.800 m²). Diese verteilen sich auf ein sechsgeschossiges Punkthaus und ein viergeschossiges Riegelhaus mit Tiefgarage für die

Autos wie auch großzügigen Stellplätzen für normale Fahrräder, Fahrradanhänger sowie Lastenfahrräder. Zusätzlich werden wir erstmalig ein Carsharing Angebot für unseren Mieter in der unmittelbaren Nähe unserer neu entstehenden Gebäude anbieten können.

Die Wohnanlage ist im Energiestandard KfW 55 geplant und wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zusätzlich werden auf den Dächern, neben der Dachbegrünung, auch solarthermische Anlagen und eine Photovoltaikanlage für die Wärme- bzw. Stromgewinnung installiert.

22 Wohnungen werden im Rahmen der Einkommenorientierten Förderung (EOF) und 18 Wohnungen als sog. Freifinanzierter Wohnraum entstehen. Die Förderung (EOF) besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Mieterhaushalte. Zusätzlich wird ein ergänzender Zuschuss von 600 Euro je m² geförderter Wohnfläche (841,9 T€) und ein Nachhaltigkeitszuschuss (248,1 T€) gewährt.

Die Gesamtkosten des Neubaus werden mit rd. 13,1 Millionen Euro erwartet. Über die EOF-Förderungen wurden 2.455,8 T€ und im Rahmen des KfW-Programms 4.800,0 T€ und ein Kapitalmarktdarlehen mit 850,0 T€ zur Finanzierung des Bauprojektes beantragt und bewilligt. Der Rest wird mit Eigenmitteln finanziert.

Im Geschäftsjahr 2022 sind Kosten in Höhe von 147,8 T€ angefallen, für 2023 rechnen wir mit einem Kostenanfall in Höhe von rd. 5,0 Mio. Euro. Der Baubeginn ist für Juni 2023 geplant.



Perspektivische Ansicht des geplanten Neubauvorhabens



Schematische Ansicht



c. Modernisierungstätigkeit

Die Investitionen in den Bestand, zum Erhalt der Attraktivität unserer Wohnhäuser bilden den Schwerpunkt unserer Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit. Sie dienen der Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände und erfolgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Maßnahme.

Die Frage Neubau versus Modernisierung stellt sich im derzeit vorhandenen Bestandsportfolio nicht. Da unser Bestand kontinuierlich entwickelt wurde, sind die Gebäude in Bezug auf die Wohnung deutlich über 90 % auf einen aktuellen Vermietungsstandard gebracht. Ein Abriss der Häuser würde die durchgeführten Investitionen wieder zerstören. Zudem entsteht bei einer Komplettmodernisierung weniger als die Hälfte der Baukosten für einen Neubau, auch wenn die Kosten für die Modernisierung der Wohnung mit einbezogen werden.

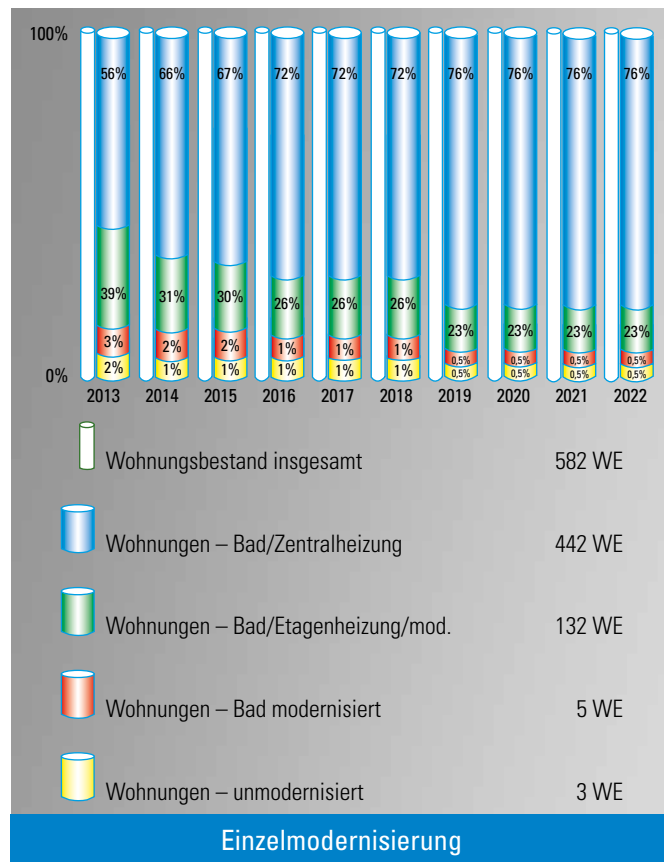
Die Modernisierungen folgen dem Leitbild der Stiftung, den Mietern nachhaltig ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Die Maßnahmenpakete beinhalten dabei die Gebäudeinvestition (**Außenmodernisierung**) sowie wohnungsbezogene Ausstattungsverbesserungen (**Einzelmodernisierungen**).

Bei Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard genügen, wird auf Wunsch des Mieters bzw. bei Mieterwechsel die so genannte „**Einzelmodernisierung**“ vorgenommen. Zum Umfang einer Einzelmodernisierung gehört in der Regel der Einbau von modernen, ansprechenden Sanitäreinrichtungen, die Erneuerung der elektrischen Installation und der multimedialen Anschlussmöglichkeiten, Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zwischenwände, die Erneuerung des Bodenbelages sowie die Montage neuer Türen. Hierbei werden auch sinnvolle Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen durchgeführt.

Die Bäder werden gefliest und mit einer Wanne bzw. einer Dusche ausgestattet. Die fest eingebauten Badewannen ermöglichen, Dank ihres niedrigen Wannenrandes, einen besonders leichten Einstieg in die Badewanne. In Wohnungen, in denen die Möglichkeit besteht, werden bodenebene Duschen eingebaut um diese Barriere in der Wohnung zu beseitigen.

Es ergibt sich für die Wohnungen folgende Bestandsübersicht:



Die „**Außenmodernisierungen**“ haben, neben einer Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen und der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, vor allem das Ziel der Energieeinsparung und der Verminderung der CO₂-Emissionen der Gebäude. Im Rahmen dieser Modernisierungen wird die Gebäudehülle nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit einer Wärmedämmung versehen, die Dächer überarbeitet und neue Fenster eingebaut.

Der Grundpfeiler für ein energieeffizientes Gebäude ist ein hochwirksamer Wärmeschutz, der das Innere des Gebäudes möglichst lückenlos umschließt. Wärmeschutzmaßnahmen erlauben nicht nur eine nachhaltige Reduzierung der Heizkosten, sie bewirken auch eine erhebliche Steigerung des thermischen Komforts im Gebäude: Räume kühlen nicht mehr so schnell aus. An sehr kalten Tagen bleiben die raumseitigen Oberflächen noch angenehm warm. Das Risiko von Oberflächenkondensat und Schimmelbildung wird durch eine wirksame Wärmedämmung reduziert.

Auch im Sommer trägt ein guter Wärmeschutz zur Verbesserung des Wohnkomforts bei. Werden Fenster verschattet und die Wohnräume nachts gelüftet, kann die Raumtemperatur, selbst bei hohen Außentemperaturen, noch im angenehmen Bereich gehalten werden – so wie



im Winter die Kälte draußen bleibt, wird im Sommer die Wärme abgeschirmt.

Die Einzelbeheizung der Wohnungen wird auf Zentralheizung mit solarer Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung umgestellt. Die installierte Solarkollektorfläche auf den Dächern der Wohnanlagen umfasst derzeit eine Fläche von rd. 740 m².

Wo noch nicht vorhanden und möglich, werden neue Balkone angebracht. Bei der Umgestaltung der Außenanlagen werden neue Mülltonnenhäuser bzw. Fahrradstellplätze erstellt und das „grüne“ Erscheinungsbild der Wohnanlage verbessert.

Die energetische Modernisierung dient dazu, die Nebenkosten im Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten möglichst niedrig zu halten, den Wohnkomfort zu verbessern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Der Faktor „energetische Qualität“ wird, auch im Hinblick auf die CO₂-Bepreisung bzw. der CO₂-Neutralität, zu einem immer wichtigeren Kriterium bei der Wohnungswahl.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch der Bestandsgebäude laut Energieausweis liegt bei rd. 70 kWh je m²-Gebäudenutzfläche und Jahr und damit bereits heute deutlich unter dem Durchschnitt von rd. 130 kWh je m²-Gebäudenutzfläche und Jahr. Unser Bestreben ist es, diesen Verbrauchswert auch in der Zukunft weiter zu senken.

Der Gesamtbestand der Wohnhäuser, der im Wesentlichen aus Bauten der 50-er und 60-er Jahre besteht, wurde im Zeitablauf bereits mindestens einmal modernisiert. Die Übersicht zeigt die betroffene Wohnungsanzahl in den einzelnen Zeitabschnitten. Durch neue technische und gesetzliche Anforderungen bzw. die gewachsenen Ansprüche an eine Wohnung und die Wohnanlage besteht bei den bis 1990 modernisierten Wohnanlagen wiederum Handlungsbedarf. Hier wird der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit für die weiteren Jahre gesehen.

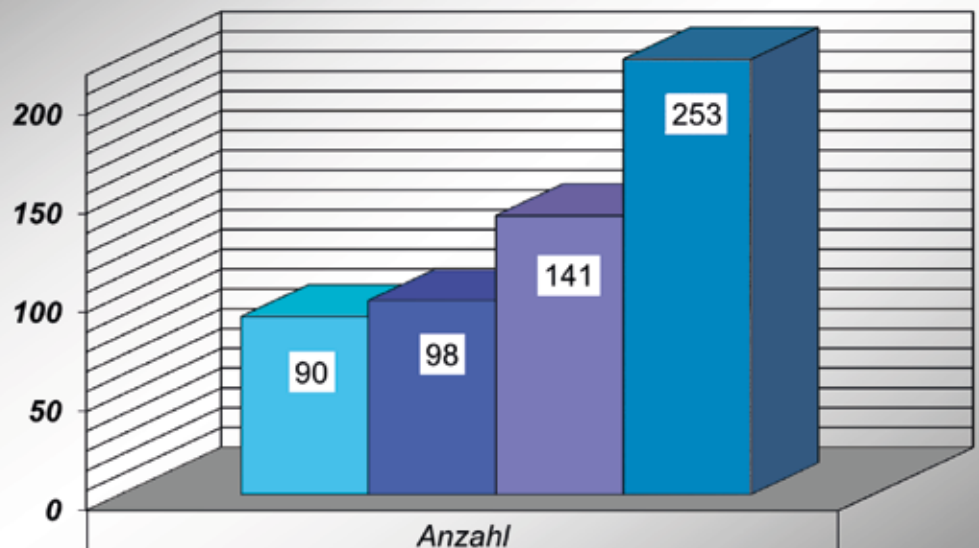


Wohnungen nach Modernisierung



Umfang der von einer Außenmodernisierung betroffenen Wohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten

Gesamt 582 Wohnungen



	Anzahl
MOD/Neubau bis 1990	90
MOD/Neubau 1991 bis 2000	98
MOD/Neubau 2001 bis 2010	141
MOD/Neubau ab 2011	253

Im Berichtsjahr 2022 sind folgende Herstellungskosten angefallen.

Neubau

Neubau Hubland Euro 147.843,84

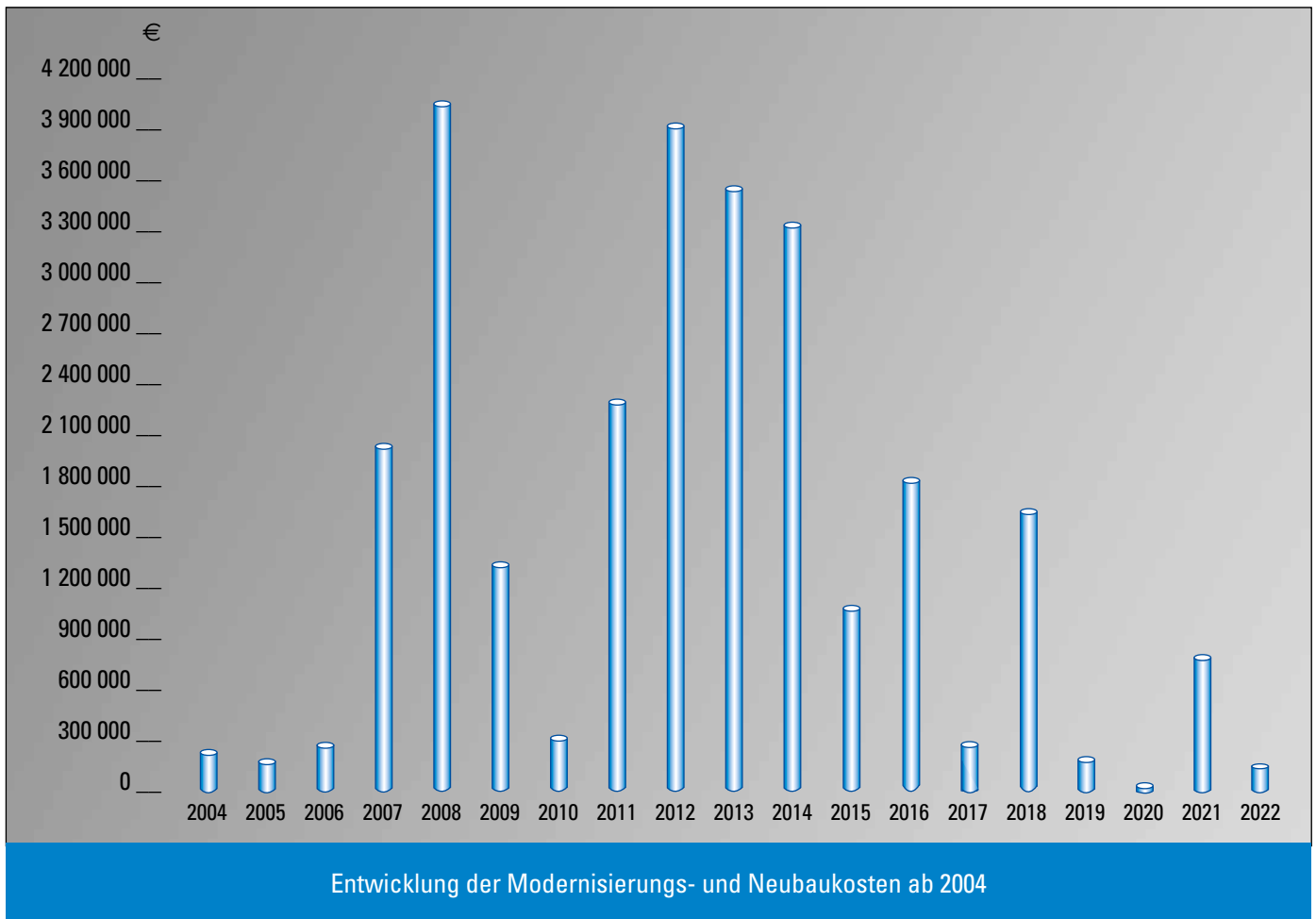
Für das Geschäftsjahr 2023 sind nachfolgend aufgeführte Investitionen vorgesehen:

Neubauvorhaben

Neubau Hubland ca. Euro 5.000.000,00

Die teilweise erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz für unsere Mieter während der Bautätigkeit, erfordern die Ausdauer, Geduld und Mitwirkung des Einzelnen, um die Modernisierungen erfolgreich durchführen zu können.

Unser ausdrückliches Dankeschön gilt daher den betroffenen Mietern für das Verständnis. Wir denken, dass diese Arbeiten unvermeidlich sind und sich für alle lohnen, damit Sie auch weiter gut und sicher bei Ihrer Stiftung wohnen können.



Kalenderjahr	Aufwand in €
2004	226.540,30
2005	181.354,10
2006	282.427,23
2007	1.956.758,81
2008	4.035.346,79
2009	1.369.169,11
2010	332.266,91
2011	2.361.045,90
2012	3.908.720,32
2013	3.544.557,93
2014	3.344.106,12
2015	1.079.197,65
2016	1.848.683,12
2017	295.981,68
2018	1.709.391,03
2019	186.072,61
2020	1.554,54
2021	800.818,75
2022	147.843,84
	<u>27.611.836,74</u>

Modernisierungs- und Neubaukosten ab 2004



d. Instandhaltungstätigkeit

Die laufenden Instandhaltungsarbeiten betreffen die Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes des Hausbesitzes.

Im Berichtsjahr 2022 sind für den Erhaltungsaufwand EUR 734.614,24 angefallen. Das entspricht einem Betrag von EUR 20,46 je qm Wohnfläche im Jahr.

Der entstandene Erhaltungsaufwand gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeiner Erhaltungsaufwand € 160.648,26

Mittelfristiger Erhaltungsaufwand
(z. B. Malerarbeiten bei Fenstern und Treppenhäuser, Außenanstriche) € 18.218,81

Langfristiger Erhaltungsaufwand
(z. B. Erneuerung der Fenster, Steigleitungen, Außenputz und Dacheindeckung) € 6.381,96

Außerordentlicher Erhaltungsaufwand
– 14 Voll- bzw. Teilmodernisierungen € 430.578,71
– Mieterwechsel € 46.726,68

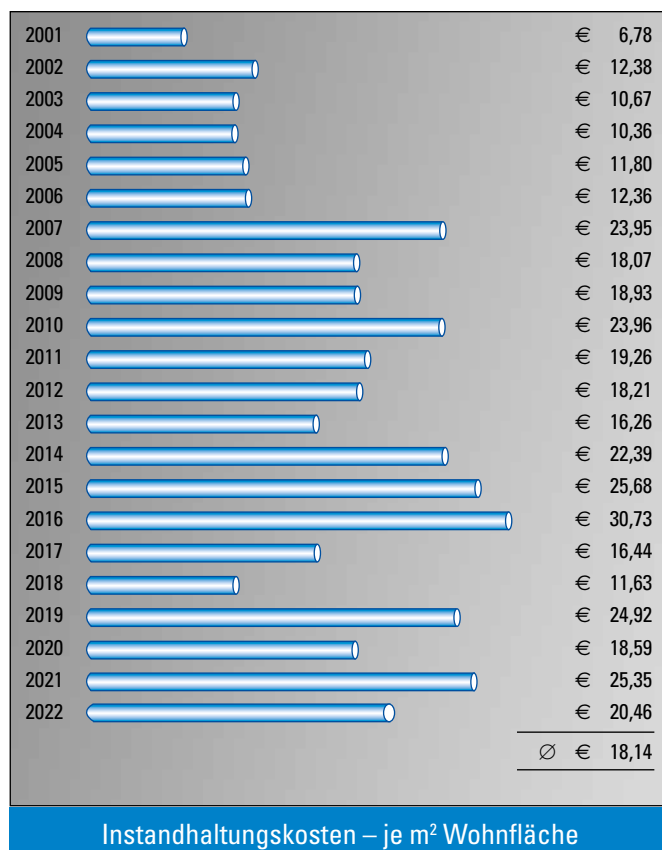
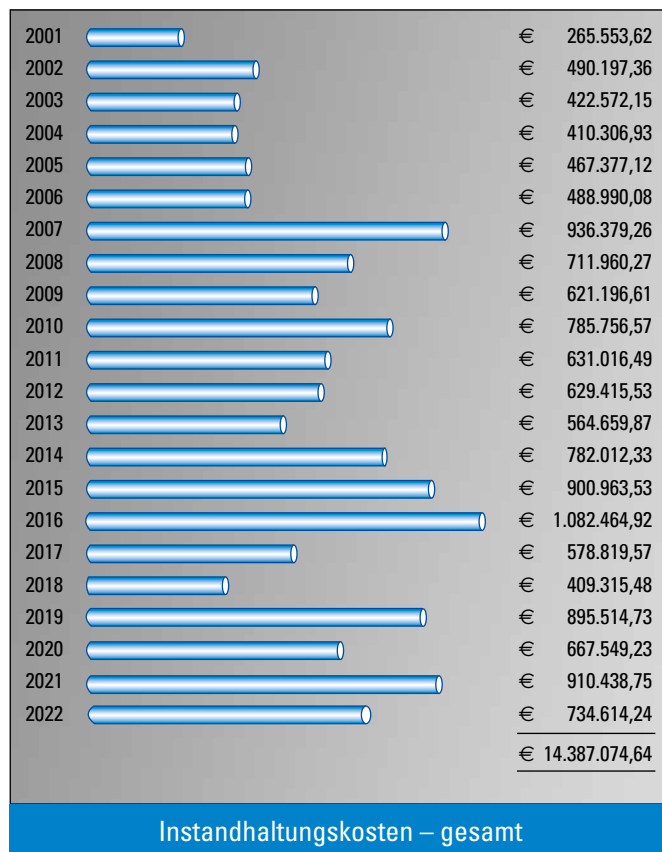
Erhaltungsaufwand
– Heizungsanlagen € 58.718,83
– Außenanlagen, Aufzug und Tiefgaragen € 13.340,99

Gesamterhaltungsaufwand € 734.614,24

Für das Geschäftsjahr 2023 fallen voraussichtlich für den laufenden Erhaltungsaufwand (einschl. Einzelmodernisierung) ca. EUR 800.000,00 an.

Der Umfang der notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen ist nicht ausschließlich unter dem Gesichtspunkt einer wünschenswerten Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung zu sehen. Ebenso muss auch eine vertretbare Entwicklung der Miete berücksichtigt werden.

Um das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm aufrechterhalten zu können und Substanzverluste zu vermeiden, sind angemessene Mieterhöhungen notwendig. Wir werden auch weiterhin versuchen, das hohe Modernisierungs- und Instandhaltungsniveau ohne Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bei den Mieten beizubehalten.



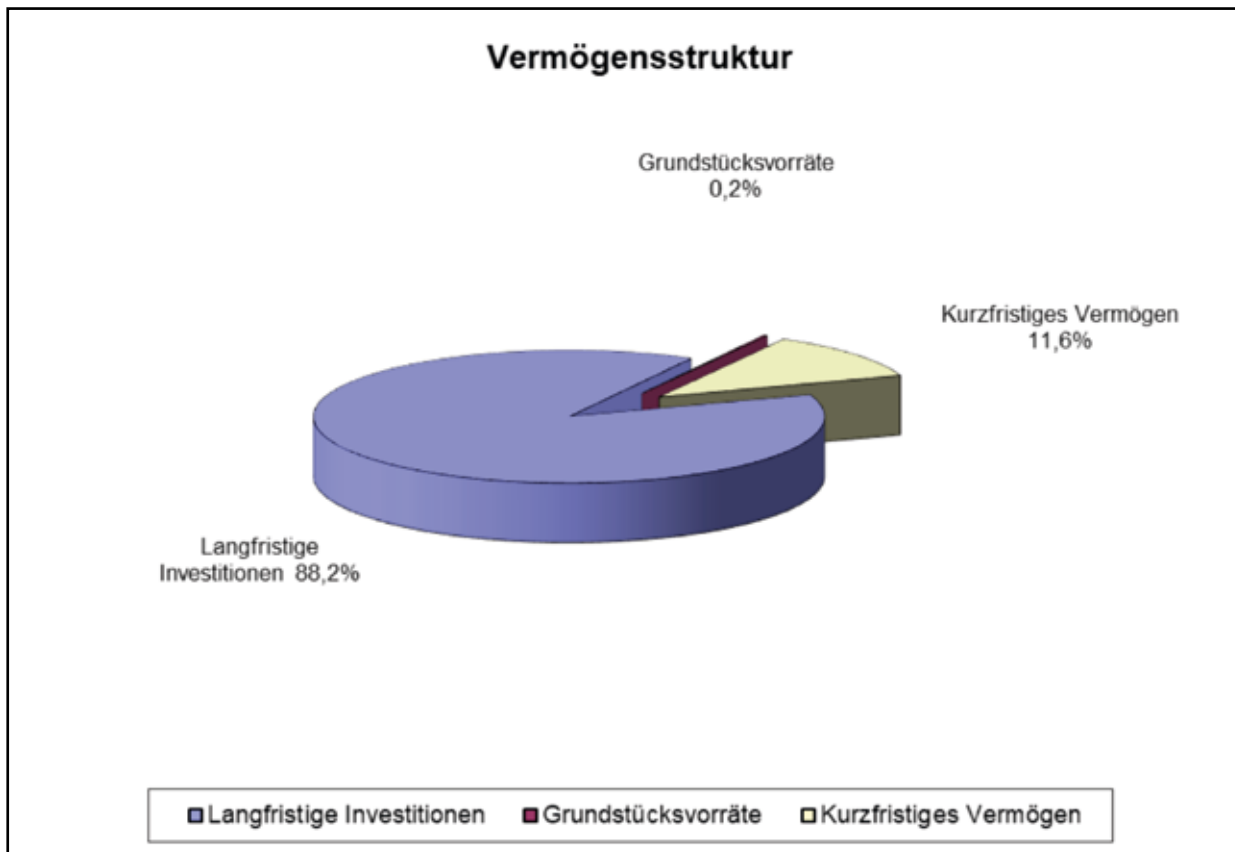


II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Stiftung stellt sich per 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	26.198,5	88,2	27.190,9	90,2	- 992,4
Grundstücksvorräte	64,5	0,2	64,5	0,2	0,0
Kurzfristiges Vermögen	3.440,4	11,6	2.881,8	9,6	558,6
Bilanzsumme	29.703,4	100,0 %	30.137,2	100,0 %	- 433,8



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 433,8 verringert.

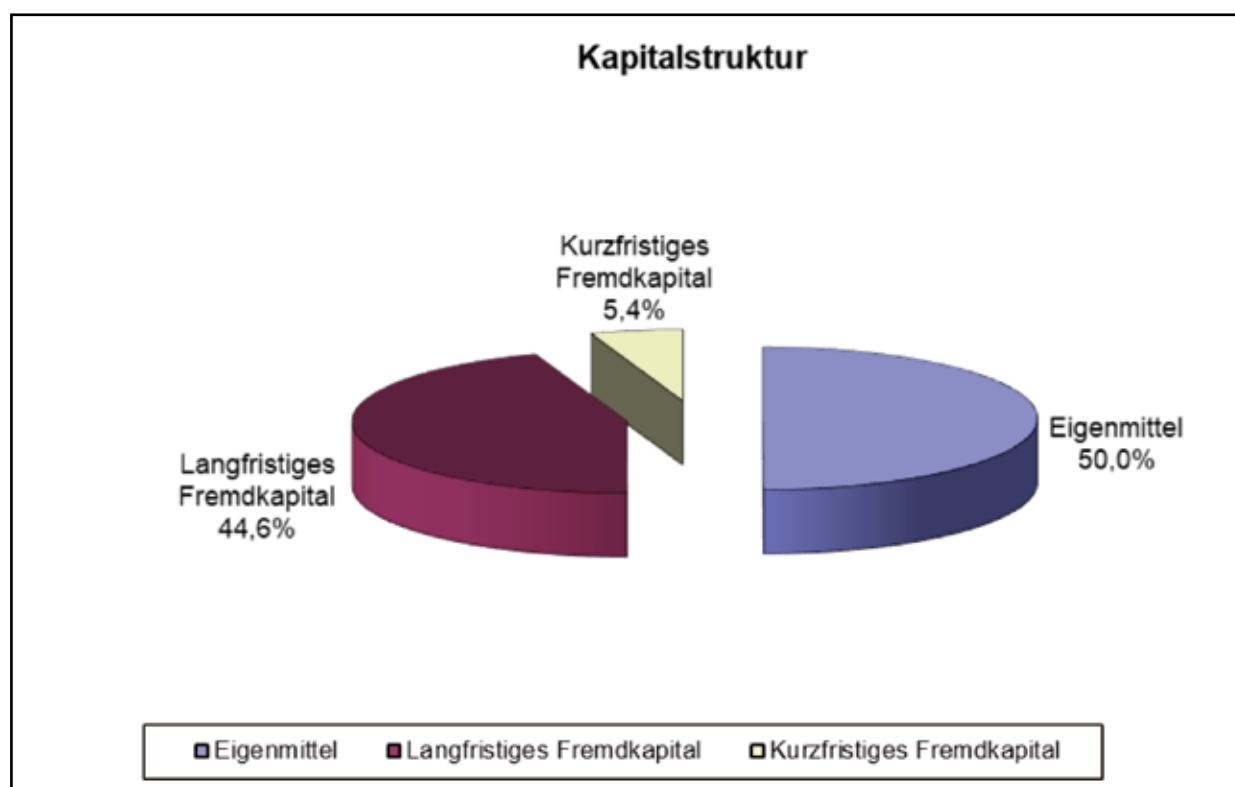
Auf der **Vermögensseite** haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch die aktivierten Grundstücks- und Neubaukosten erhöht; dem stehen die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen gegenüber.

Beim kurzfristigen Vermögen erhöhten sich im Wesentlichen die flüssigen Mittel.

Die Stiftung verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von rd. 26,2 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 88,2 % gebunden in langfristigen Investitionen.



Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenmittel	14.846,0	50,0	13.966,0	46,3	880,0
Langfristiges Fremdkapital	13.249,1	44,6	14.883,5	49,4	- 1.634,4
Kurzfristiges Fremdkapital	1.608,3	5,4	1.287,7	4,3	320,6
Bilanzsumme	29.703,4	100,0 %	30.137,2	100,0 %	- 433,8



Auf der **Kapitalseite** steigerte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss 2022. Das Eigenkapital der Stiftung beträgt rd. 14,8 Mio. Euro. Dies entspricht 50 % (Vj.: 46,3 %) der Bilanzsumme. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 100 % (Vj.: 115,78 %).

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist im Wesentlichen auf gestiegene kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Zum 31.12.2022 sind die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstücksvorräte) geeignet mit Eigen- und langfristigen Fremdmitteln finanziert; darüber hinaus verfügt die Stiftung über eine Kapitalreserve von 1.832,1 T€.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beläuft sich auf 706 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vj.: 733 €/m²). Diesem Wert steht eine durchschnittliche Verschuldung von 357 €/m² (Vj.: 393 €/m²) gegenüber.

Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.



2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung

Über die finanzwirtschaftlich relevanten Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2022 gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	879,9	653,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.140,3	1.144,9
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	0,0	275,1
sonstige Abschreibungen	2,2	2,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.022,4	2.075,7
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Rückstellungen	- 40,5	- 132,3
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 7,7	- 75,1
Zunahme kurzfristige Passiva	68,9	78,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.043,1	1.947,2
planmäßige Tilgungen	- 1.120,4	- 1.127,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	922,7	820,1
II. Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 147,8	- 800,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 147,8	- 800,8
III. Finanzierungsbereich		
Rückzahlung Kautionen	0,0	- 107,5
außerplanmäßige Tilgung	- 221,8	- 8,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 221,8	- 115,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	553,1	- 96,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.019,5	2.116,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.572,6	2.019,5

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus außerplanmäßigen Tilgungen.

Die Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) finanziert; darüber hinaus wurden die Finanzmittel erhöht.

Die finanzielle Lage der Stiftung stellte zu allen Zeiten im Geschäftsjahr sicher, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Eigen- und Fremdmittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Auch für die überschaubare Zukunft ist die Zahlungsbereitschaft gewährleistet.

Die Finanzverhältnisse der Stiftung sind geordnet.



3. Ertragslage

Die Stiftung schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 879,9 (Vj.: T€ 653,7) ab. Die Ertragslage der Stiftung wird maßgeblich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich insbesondere durch geringere Instandhaltungsaufwendungen, höhere Mieteinnahmen und rückläufige Zinsaufwendungen verbessert; dem stehen im Wesentlichen ein höherer Steueraufwand und gestiegene Verwaltungskosten gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2022 betrug die Fluktuationsrate innerhalb des Wohnungsbestandes der Stiftung 8,9 % (Vj.: 9,3 %). Die Ausfallquote im Bereich der Mieteinnahmen ergab sich mit 0,6 % (Vj.: 0,7 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagen Aufkommens.

Die Ertragslage des Miethausbesitzes ist unter Berücksichtigung der mietpreisrechtlichen Beschränkungen gut. Sie ist durch eine hohe Kapitalkostenbelastung gekennzeichnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Die Ertragslage ist gesichert. Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe von rd. 850 T€. Auch für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 wird eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Stiftung erwartet.

4. Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland hat dies zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt. Von einer weiteren Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist im Moment nicht auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Die von staatlichen Stellen angeordneten Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus führten zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen haben sich aufgrund der sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter/-innen nicht negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausgewirkt.

5. Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagementsystem

Der Vorstand hat ein auf die Größe und Risikostruktur der Stiftung abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet. Elemente des Risikomanagements sind das Risikohandbuch, die Risikoberichte, die Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, die unter Veränderung von Prämissen analysiert werden und die regelmäßige Berichterstattung an den Stiftungsrat.

Es soll der frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen für die Stiftung, der Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie der Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen dienen.

5.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Hinzu kamen im Jahr 2022 der Ausbruch des Ukraine-Kriegs sowie der damit verbundene Anstieg bei den Energiepreisen und damit einhergehender Inflation. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich noch mehr verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Stiftung daher konsequent das Ziel, den Betriebs- und Heizkostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Ferner besteht ein Risiko der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante



Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung unserer Wohnobjekte. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Im Bereich der Baukosten sind weiterhin deutlich steigende Preise zu beobachten; auch die Verschärfung durch zahlreiche Regularien und immer weiter fortschreitende überhöhte technische und energetische Anforderungen führt zu einer immensen weiteren Verteuerung der Investitionen. Ebenso sind die Handwerkerkapazitäten weitgehend ausgelastet. Viele Betriebe arbeiten an der Auslastungsgrenze, was Probleme bei der Einhaltung von Terminen und der Zuverlässigkeit mit sich bringen kann, wovon wir aber im Moment noch nicht betroffen sind, bedingt durch die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen zuverlässigen Vertragspartnern.

Die Finanzierung größerer Maßnahmen ist nur mit einem hohen Anteil an Fremdmittel möglich. Dem Zinsänderungsrisiko für diese Fremdmittel wird begegnet durch die langfristige Finanzierung der Wohnimmobilien, durch Volltilgungsdarlehen sowie einer Streuung des Ablaufs der Zinsbindungsfristen. Im Rahmen der Prolongation von Darlehen werden die Annuitätsleistungen i.d.R. beibehalten, wodurch eine wesentlich schnellere Entschuldung erfolgt.

Mittelfristig lässt sich aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen noch weiter ungünstig entwickeln könnten, deshalb haben wir den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Zum derzeitigen Zeitpunkt können wir die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs für unsere Stiftung zwar noch nicht endgültig abschätzen, gehen aber aufgrund der wirtschaftlichen Lage, der Positionierung am Markt sowie der guten Mieterbetreuung nicht von bestandsgefährdenden Risiken für unser Unternehmen aus.

5.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und mit einem zeitgemäßen Zuschnitt versehenen Wohnungen ist nach wie vor groß. Die Stiftung hat bereits den Wohnungsbestand sehr umfangreich modernisiert und dabei die Wohnungsausstattung laufend dem Zeitgeschmack angepasst. Kündigungen werden auch weiterhin dazu genutzt, um Wohnungen im Bedarfsfall zu modernisieren.

Durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen sowie der praktizierten Mietpolitik, die sich im unteren bis mittleren Preissegment des Würzburger Marktes bewegt, wird unser Bestand weiter vermehrt nachgefragt werden. Die Mieterträge sind durch die Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen, aufgrund des bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau, nicht. Das Mietniveau lässt, mittelfristig betrachtet, noch Mieterhöhungsmöglichkeiten zu.

Altersgerechtes Wohnen wird im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel immer wichtiger. Auf die Ansprüche älterer bzw. gehandicapter Mieter wird bereits seit Jahren bei Wohnungsmodernisierungen eingegangen. Wo dies möglich ist, werden bei der Einzelmodernisierung von Wohnungen vorhandene Barrieren zurückgebaut, z.B. bodenebene Duschen bzw. Badewannen mit niedrigem Einstieg installiert.

Unsere Mieter sind an den Wettbewerbsvorteilen der Stiftung beteiligt. Durch die Gewinne, die wir erzielen, können wir auch zukünftig qualitativ gute Wohnungen preisgünstig anbieten und erhalten.

Die aktuelle und künftige Ertragssituation lässt ausreichend Spielraum für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, planmäßige Instandhaltungen, ausreichende Liquidität und positive Jahresergebnisse.

5.4 Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen kurzfristige Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Bei der Anlage unserer liquiden Mittel verfolgen wir eine konservativ ausgerichtete Strategie.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen insbesondere Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Zur Finanzierung bedienen wir uns der klassischen, langfristigen Festzinsvereinbarung. Durch die langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien mit festverzinslichen Darlehen und der fortschreitenden Entschuldung erlangt die Stiftung Planungssicherheit, was das Zinsänderungsrisiko betrifft. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei



anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

6. Prognosebericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnungen wird weiterhin sehr hoch bleiben. Vor allem das Angebot an preisgünstigen Wohnungen fehlt. Es lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund des Zustandes, der Lage und der Miethöhe auch künftig nachgefragt wird. Mit Leerstand ist somit nicht zu rechnen.

Auf Grund der zielgerichteten Investitionen stärkt die Stiftung ihre Position am Markt, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Die Stiftung wird in den nächsten Jahren weiterhin ihren Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Hausbestandes durch umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen, richten.

Im Stadtteil Hubland befindet sich ein Neubau mit 40 Wohneinheiten am Beginn der Durchführung.

Aufgrund der sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter gehen wir nicht von vermehrten Mietausfällen in 2023 aus.

Auf der Grundlage des mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplans werden für die Folgejahre stabile positive Jahresergebnisse erwartet. Unter den Voraussetzungen eines gewöhnlichen Geschäftsbetriebes wird für das aktuelle Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 850 TEUR gerechnet. Für die Jahre 2024 und 2025 werden weiterhin positive Jahresergebnisse erwartet. Die unterstellten Prämissen gewährleisten eine ausreichende Zahlungsfähigkeit im Planungszeitraum.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Geschäftsberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen sind möglich.

Insgesamt sind für die Stiftung, neben den erwähnten Problemen, keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der kommenden Geschäftsjahre negativ beeinflussen könnten.

Dank

Dass die Stiftung in diesen sehr schwierigen Zeiten weiterhin ein verlässlicher und sicherer Partner ist, haben wir vielen engagierten Menschen zu verdanken:

Den Stiftungsratsmitgliedern gebührt unser Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mieter/-innen. Dieser Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Heimathilfe, den nebenberuflichen Hausbetreuern sowie den Handwerksbetrieben, durch die dieser Erfolg möglich gemacht wird. Durch Ihren umsichtigen und bereitwilligen Einsatz sowie der mit viel Engagement geleisteten Arbeit haben Sie zum gemeinsamen Erfolg beigetragen.

Ein besonderer Dank gebührt auch unseren Mieterinnen und Mietern für das Vertrauen und Verständnis mit dem Sie unsere Geschäftspolitik im abgelaufenen Geschäftsjahr unterstützt haben.

Würzburg, 26. Juni 2023

Der Vorstand

Wolfgang Heck

Prof. Christian Baumgart



D. Informationen für unsere Mieter

1. Sonderrabatt auf Mein Frankenstrom Öko

Durch Vereinbarung mit dem örtlichen Energieversorger, den Stadtwerken Würzburg über die Stromlieferung können wir unseren Mietern günstigere Stromkonditionen im Bereich Ökostrom anbieten. Mit Beitritt erhält das Mitglied einen Sonderrabatt auf den Arbeits- und Grundpreis in Höhe von 8 %.

2. Erdgaspreise für 2023

In 2020 wurde die Lieferung von Gas neu ausgeschrieben und vergeben. Seit 1.1.2021 versorgt die WVV die Bestände, die mit einer Zentralheizung ausgestattet sind (76 % des Wohnungsbestandes), mit Gas. Wir konnten einen reinen Energiepreis von 1,835 Cent (vorher 1,84 Cent) pro Kilowattstunde vereinbaren. Dieser Preis ist bis zum 31.12.2023 fest und garantiert stabile Gaspreise für unsere Heizanlagen bis zu diesem Zeitpunkt.

Für 2024 muss der Preis in diesem Jahr neu verhandelt werden. Hier zeichnet sich ab, dass man mit einer Steigerung der Kosten für Gas rechnen muss.

Rd. 23 % der Wohnungen sind noch mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Die Mieter können grundsätzlich selbst entscheiden über welchen Gasversorger sie sich versorgen lassen. Für die Wohnungen, die sich von den Stadtwerken Würzburg mit Gas beliefern lassen wollen, beträgt der Arbeitspreis 16,55 Cent pro Kilowattstunde (brutto) incl. sämtlicher Steuern und Abgaben bei einem monatlichen Grundpreis von 1,80 Euro.







E. Jahresabschluss zum 31.12.2022

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Bilanz

AKTIVA	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.249.494,26		26.389.813,26
Grundstücke ohne Bauten	64.500,00		64.500,00
Bauvorbereitungskosten	948.662,59		47.393,52
Geleistete Anzahlungen	0,00	26.262.656,85	753.425,23
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		280,00	280,00
Anlagevermögen insgesamt		26.262.936,85	27.255.412,01
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		820.573,32	833.000,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.468,00		9.036,91
Sonstige Vermögensgegenstände	838.798,41	849.266,41	822.031,01
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.770.668,36	1.217.760,31
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme:		29.703.444,94	30.137.240,82
Treuhandvermögen		808.393,64	784.496,96



PASSIVA	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Stiftungskapital		56.242,11	56.242,11
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen <i>Einstellung aus Vorjahr: EUR 653.728,62</i>		13.909.871,30	13.256.142,68 <i>(EUR 839.765,66)</i>
Jahresüberschuss		879.887,41	653.728,62
Eigenkapital insgesamt		14.846.000,82	13.966.113,41
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	34.098,00		64.879,89
Sonstige Rückstellungen	495.145,98	529.243,98	504.764,91
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.249.057,10		14.591.290,35
Erhaltene Anzahlungen	840.050,60		833.405,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.866,92		1.400,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	232.942,09		172.534,47
Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern EUR 1.544,48</i>	1.544,48	14.325.461,19	1.541,67 <i>(Vorjahr: EUR 1.541,67)</i>
Rechnungsabgrenzungsposten		2.738,95	1.310,52
Bilanzsumme:		29.703.444,94	30.137.240,82
Treuhandverpflichtung		808.393,64	784.496,96



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.243.714,38		4.113.467,90
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.190,38	4.248.904,76	8.174,47
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-12.427,26	71.193,35
Sonstige betriebliche Erträge		19.601,53	11.155,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 1.635.913,38	- 1.830.152,00
Rohergebnis		2.620.165,65	2.373.839,61
Personalaufwand			
Löhne und soziale Abgaben <i>davon soziale Abgaben € 836,42</i> <i>(Vorjahr: € 1.567,00)</i>		- 6.466,85	- 7.075,00
Abschreibungen auf Sachanlagen des Anlagevermögens		- 1.140.319,00	- 1.144.945,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 273.833,32	- 256.502,40
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	13,30		3,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.038,20	1.051,50	338,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-160.716,08	-186.209,96
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-158.251,59	-124.374,49
Ergebnis nach Steuern		881.630,31	655.074,96
Sonstige Steuern		-1.742,90	-1.346,34
Jahresüberschuss		879.887,41	653.728,62



Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Die KRONPRINZ-RUPPRECHT-VON-BAYERN-STIFTUNG hat ihren Sitz in Würzburg und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Würzburg (HRA 4093).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend kleiner Kapitalgesellschaften und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 HGB. Die Stiftung nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuell gültigen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich erhaltener Zuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wurde die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 30 Jahre neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30 bis 80 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre

Andere Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten.

Unfertige Leistungen

sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

werden mit dem Nominalwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel

sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

Für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausreichend Rückstellungen gebildet.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten

wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.



C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 820.573,32 (Vorjahr EUR 833.000,58) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Diese Position enthält u. a. das festverzinsliche Guthaben in Höhe von EUR 802.001,27 auf einem Allianz ParkDepot Konto.
3. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.
4. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung Jahres- überschuss VJ €	Entnahme €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Andere Gewinnrücklagen	13.256.142,68	653.728,62		13.909.871,30

5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.



6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2022	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	13.249.057,10 <i>14.591.290,35</i>	1.080.089,43 <i>1.196.283,16</i>	3.665.550,28 <i>3.947.452,72</i>	8.503.417,39 <i>9.447.554,47</i>	13.249.057,10 <i>14.591.290,35</i>	GPR*) <i>GPR*)</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	840.050,60 <i>833.405,60</i>	840.050,60 <i>833.405,60</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	1.866,92 <i>1.400,00</i>	1.866,92 <i>1.400,00</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen <i>Vorjahr</i>	232.942,09 <i>172.534,47</i>	232.942,09 <i>172.534,47</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	1.544,48 <i>1.541,67</i>	1.544,48 <i>1.541,67</i>				
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	14.325.461,19 <i>15.600.172,09</i>	2.156.493,52 <i>2.205.164,90</i>	3.665.550,28 <i>3.947.452,72</i>	8.503.417,39 <i>9.447.554,47</i>	13.249.057,10 <i>14.591.290,35</i>	

*)GPR = Grundpfandrecht



D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung/ Sonstige Steuern

Die über die Betriebskostenabrechnung mit den Mietern abrechenbare Grundsteuer in Höhe von € 83.338,64 (Vj.: € 82.997,30) wurde, wie im Vorjahr, zulässigerweise unter „Betriebskosten“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

1. Die Stiftung beschäftigt kein eigenes Verwaltungspersonal.

2. Die Stiftung wurde am 23.06.1949 gegründet und erlangte mit Genehmigung des bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 17.08.1949 Rechtsfähigkeit als öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts.

Die erste Satzung wurde am 15.09.1949 errichtet. Die derzeitige Satzung der Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung wurde am 6.12.2018 von der Regierung von Unterfranken genehmigt.

3. Organe der Stiftung
Organe der Stiftung sind der Vorstand und der Stiftungsrat.

Mitglieder des Vorstandes:

Wolfgang Heck
Dipl.-Kaufmann
geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Prof. Dipl.-Ing. Christian Baumgart
stellvertretendes Vorstandsmitglied

Der Vorstand der Stiftung besteht aus einem geschäftsführenden Mitglied und einem Stellvertreter. Die Mitglieder des Vorstandes werden mit ihrem Einverständnis vom Chef des Hauses Wittelsbach im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat auf die Dauer von je fünf Jahren bestellt.

Die Wiederbestellung ist zulässig.

Mitglieder des Stiftungsrates:

Dr. Adolf Bauer
Altbürgermeister der Stadt Würzburg
Stiftungsratsvorsitzender

Marcus Freiherr von Bechtolsheim
Präsident der Verwaltung des
Herzogs von Bayern
stellv. Stiftungsratsvorsitzender bis 31.12.2022

Stephan Freiherr von Warsberg
Präsident der Verwaltung des
Herzogs von Bayern
stellv. Stiftungsratsvorsitzender ab 1.1.2023

Erwin Dotzel
Präsident des Bezirkstags Unterfranken
Stiftungsrat

Christian Schuchardt
Oberbürgermeister der Stadt Würzburg
Stiftungsrat

Wolfgang Voigt
Rechtsanwalt
Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus drei bis fünf Mitgliedern, unter denen sich je ein Vertreter des Hauses Wittelsbach, der Stadt Würzburg und des Bezirks Unterfranken befinden muss.

Sie werden mit ihrem Einverständnis vom Chef des Hauses Wittelsbach auf die Dauer von je fünf Jahren, aus besonderen Gründen im Einzelfall auch für kürzere Zeit, bestellt. Die Wiederberufung ist zulässig. Das Gleiche gilt für den Vorsitzenden des Stiftungsrates und seine Vertreter.

Die Mitglieder des Stiftungsrates können nicht zugleich Mitglieder des Vorstandes sein. Ihre Tätigkeit ist ehrenamtlich.

Die letzte Bestellung der Mitglieder des Vorstandes und des Stiftungsrates erfolgte am 14.12.2022 für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2027.

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Stiftungsrates.

4. sonstige finanzielle Verpflichtungen
- a) Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen (Restlaufzeit 57 Jahre) bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Die Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt T€ 73,1. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können durch entsprechende Mieterträge gedeckt werden.
- b) Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen/ -verpflichtung betrifft Mietkautionen und Sicherheitseinhalte für Bauleistungen.



F. Weitere Angaben

Der Jahresüberschuss 2021 wurde in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

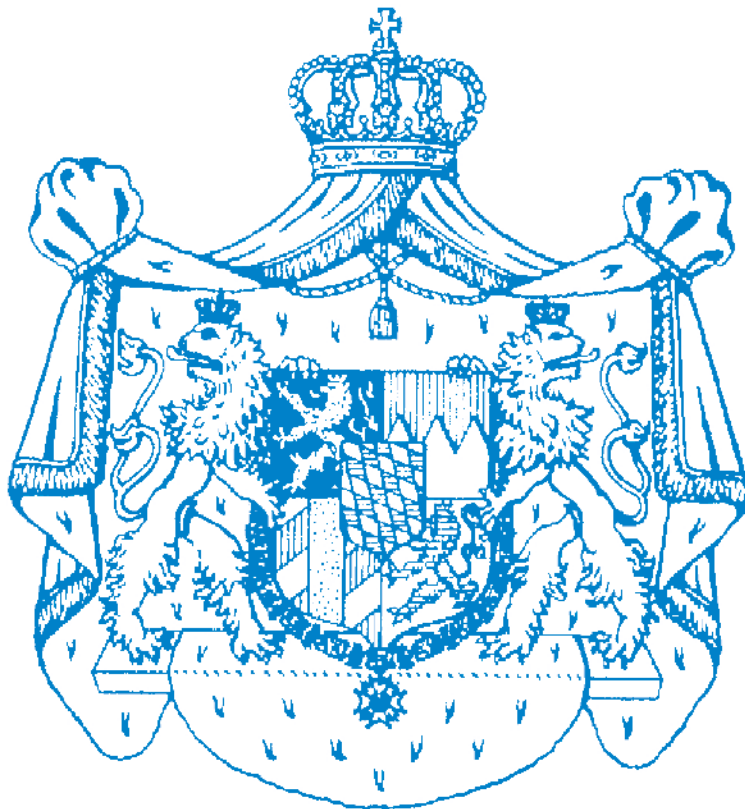
Jahresüberschuss 2021	€	653.728,62
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€	- 653.728,62
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€	0,00

Würzburg, 26.06.2023

Der Vorstand

Wolfgang Heck

Prof. Christian Baumgart



Impressum:

Herausgeber: KRONPRINZ-RUPPRECHT-VON BAYERN-STIFTUNG
Schlörstr. 5, 97074 Würzburg, Tel.: 0931/796090, Fax: 0931/7960930
Internet: www.heimathilfe.de, E-Mail: info@heimathilfe.de

Bilder: KRONPRINZ-RUPPRECHT-VON BAYERN-STIFTUNG

Gesamtherstellung: Benedict Press, Vier-Türme GmbH, Münsterschwarzach Abtei
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier