



BERICHT

über das Geschäftsjahr

2023

Kronprinz-Rupprecht-
von-Bayern-Stiftung



Wichtiges auf einen Blick

	Einheit	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	35.573,9	29.703,4	30.137,2	30.504,9
Sachanlagen	T€	29.141,0	26.262,7	27.255,4	27.599,3
Stiftungskapital	T€	56,2	56,2	56,2	56,2
Andere Gewinnrücklagen	T€	14.789,8	13.909,9	13.256,1	12.416,4
Jahresüberschuss	T€	879,6	879,9	653,7	839,8
Jahressollmiete (netto)	T€	3.499,8	3.431,6	3.374,3	3.324,4
Mietausfallquote	in %	0,5	0,6	0,7	0,7
Instandhaltungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	794,9 22,14	734,6 20,46	910,4 25,35	667,5 18,59
Objektbestand					
– Wohnungen	WE	581	582	582	582
– Gewerbe	GE	15	15	15	15
– Garagen	GA	77	77	77	77
– Stellplätze	Stpl.	125	125	125	124
– Wohn- und Nutzfläche	m ²	37.096	37.100	37.100	37.100
Wohnungswechsel/ Neuvermietungen	WE	48	52	54	65



Bericht über das Geschäftsjahr 2023

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	5
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, Marie-Juchacz-Straße 5, 7	10
c. Modernisierungstätigkeit	11
d. Instandhaltungstätigkeit	15
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	16
1. Vermögens- und Kapitalstruktur	16
2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung	18
3. Ertragslage	19
4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	19
4.1 Prognosebericht	19
4.2 Risikobericht	19
4.2.1 Risikomanagementsystem	19
4.2.2 Risiken der künftigen Entwicklung	19
4.3. Chancenbericht	20
4.4. Finanzinstrumente	21
D. Informationen für unsere Mieter	22
E. Jahresabschluss zum 31.12.2023	25



A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohn-einkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 %. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das Baugewerbe erreichte 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Trotz bremsender Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

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 2023 rückläufig und sanken um 2,1%.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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 Stornierungs-raten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %) ging stark zurück. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor.

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland ist im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen gestiegen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.



75 Jahre

Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung

Im Jahr 2024 feiert die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung ihr 75-jähriges Bestehen. Grund genug, einen Rückblick auf die Gründung und die Entwicklung der Stiftung zu halten.

Als Kronprinz Rupprecht von Bayern, Sohn des letzten bayerischen Königs Ludwig III., im Mai 1949 Würzburg besuchte, musste er vier Jahre nach dem Kriegsende feststellen, wie schwer die Stadt noch immer vom Bombenangriff des 16. März 1945 gezeichnet war. Die Stadt zählte zu den vom Krieg am stärksten getroffenen Städten in Deutschland. Durch die starke Verbundenheit zu Würzburg entschloss sich Kronprinz Rupprecht von Bayern spontan, einen Beitrag zum Wiederaufbau der Stadt zu leisten und so errichtete er am 23. Juni 1949 die nach ihm benannte „Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung für den Wiederaufbau Würzburgs“.

Aus der Satzung des Gründungsjahres ist abzulesen, welchen Zielen die KRONPRINZ-RUPPRECHT-VON-BAYERN-STIFTUNG FÜR DEN WIEDERAUFBAU WÜRZBURGS dienen sollte. Zweck der Stiftung war es, den Wiederaufbau Würzburgs zu fördern. Insbesondere sollten die Mittel dem sozialen Wohnungsbau für Arbeiter, Körperbeschädigte und Heimatvertriebene zugeführt werden.

Der Stiftungszweck wurde letztmalig im Jahr 1990 auf die aktuellen Verhältnisse angepasst; der Zweck der Stiftung ist vorrangig, eine sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung breiter Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

Von der Stiftung wurde in den Jahren 1949 und 1950 eine enorme Bauleistung vollbracht. Bereits im Jahr 1950 waren 408 Wohnungen errichtet und bezogen.

In den Folgejahren ging die Bautätigkeit kontinuierlich weiter. Erst im Jahre 1982 folgte die Entscheidung, die Neubautätigkeit für Mietwohnungen einzustellen und sich voll auf die Modernisierung der Wohnanlagen zu konzentrieren.

Die Stiftung bewirtschaftet und entwickelt das eigene Immobilienvermögen entsprechend der Bedürfnisse aktueller und zukünftiger Mietergenerationen kontinuierlich weiter. Das Hauptanliegen der Modernisierungen liegt darin, einen marktgerechten Wohnungsbestand, auch in energetischer Hinsicht, zur Verfügung zu stellen, denn nur dieser liefert die Sicherheit der nachhaltigen Vermietbarkeit und bildet somit die Grundlage für eine positive Weiterentwicklung.

Im Jahr 2012 wurde zur Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestandes auch wieder die Neubautätigkeit aufgenommen. Diese ist ein wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Substanz- und Wohnwertsteigerung. Mit den Neubauten in der Zeppelinstraße 21 (25 WE), der Carl-Orff-Straße 2 (9 WE) und dem aktuell laufenden Neubau am Hubland (40 WE) werden dabei die wachsenden und sich wandelnden Wohnbedürfnisse der Mieter berücksichtigt.

In den letzten 20 Jahren wurden insgesamt rund 46 Mio. Euro in den Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert.

Heute umfasst der Grundbesitz der Kronprinz-Rupprecht-von Bayern Stiftung insgesamt 581 Wohnungen, 15 gewerbliche Einheiten und ca. 200 Garagen/Stellplätze.



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
Stephan Freiherr von Warsberg Präsident der Verwaltung des Herzogs von Bayern	stellv. Stiftungs- ratsvorsitzender	1.1.2023
Erwin Dotzel Bezirkstagspräsident	Stiftungsrat	1.4.2007– 27.10.2023
Stefan Funk Bezirkstagspräsident	Stiftungsrat	27.10.2023
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. Herr Funk wurde für die Zeit vom 27.10.2023 bis zum 31.12.2027 bestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2023 fand eine gemeinsame Sitzung von Stiftungsrat und Stiftungsvorstand statt.

Die Stiftungsratssitzung am 14.11.2023 nahm gemäß § 9 der Satzung den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und den Bericht des Vorstandes zum Jahresabschluss entgegen.

Gleichzeitig stimmte der Stiftungsrat dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes zu, genehmigte den vorgelegten Jahresabschluss, billigte den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 und erteilte der Vorstandschaft diesbezüglich Entlastung.



v.l.n.r.: Voigt, Warsberg, Prof. Baumgart, Herold, Heck, Dr. Bauer, Schuchardt



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 nach einer Wohnungszusammenlegung

581 Wohnungen

15 gewerbliche Einheiten

77 Garagen

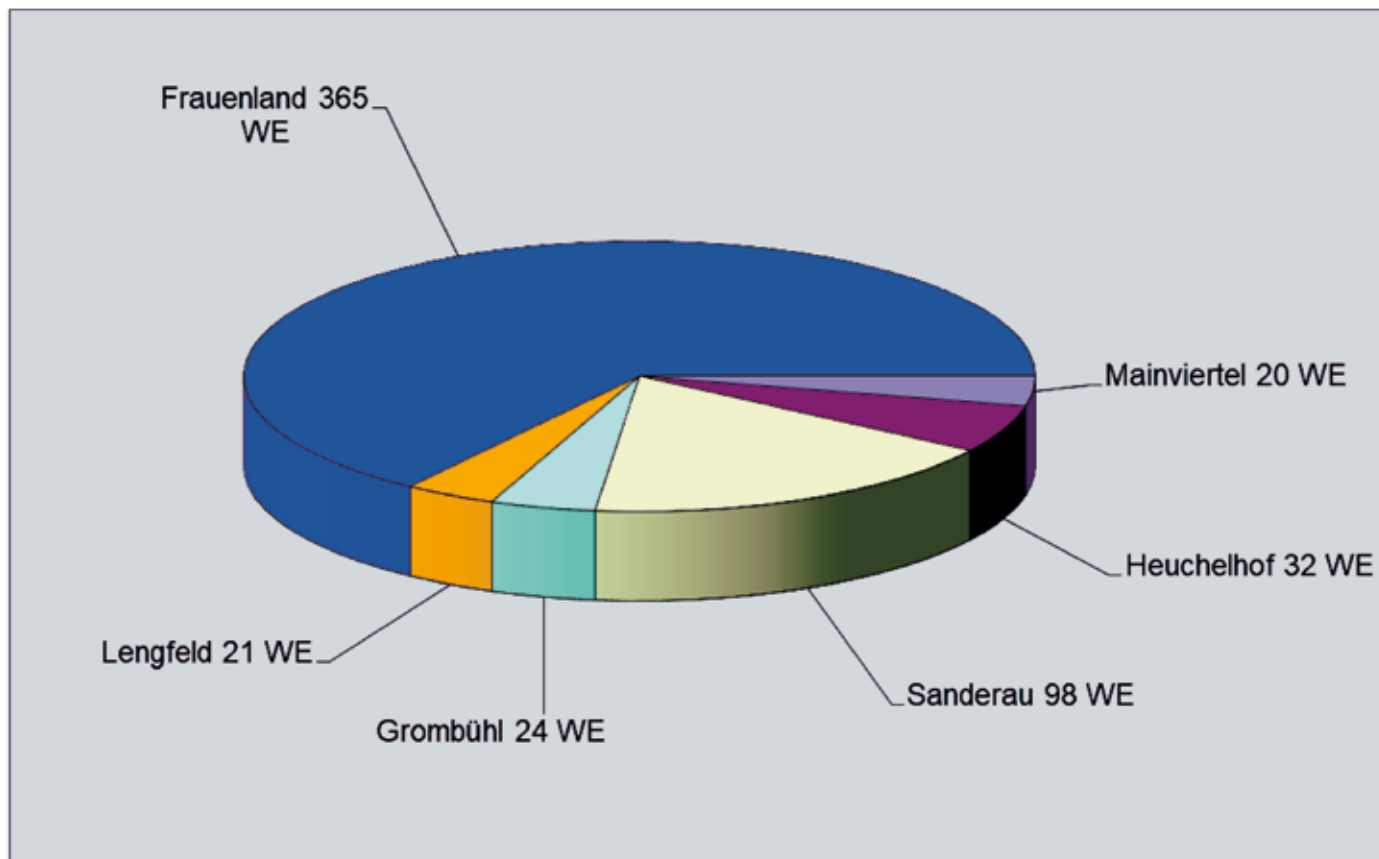
125 Abstellplätze

Die Wohnfläche beträgt 35.908 m²; die Fläche der gewerblichen Einheiten 1.188 m². Die Gesamtwohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) 37.096 m².

Vom Wohnungsbestand sind 549 WE freifinanziert und 32 WE öffentlich gefördert; 232 Einheiten befinden sich auf Erbbaurechtsgrundstücken (Laufzeit der Erbbaurechte bis 31.7.2080).

Die Durchschnittsgröße der bis 1960 bezogenen 458 Wohnungen beträgt 59 m², die ab 1961 bezogenen 123 Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 73 m².

Vom Wohnungsbestand befinden sich 560 Wohnungen in Würzburg und 21 Wohnungen in Kitzingen.

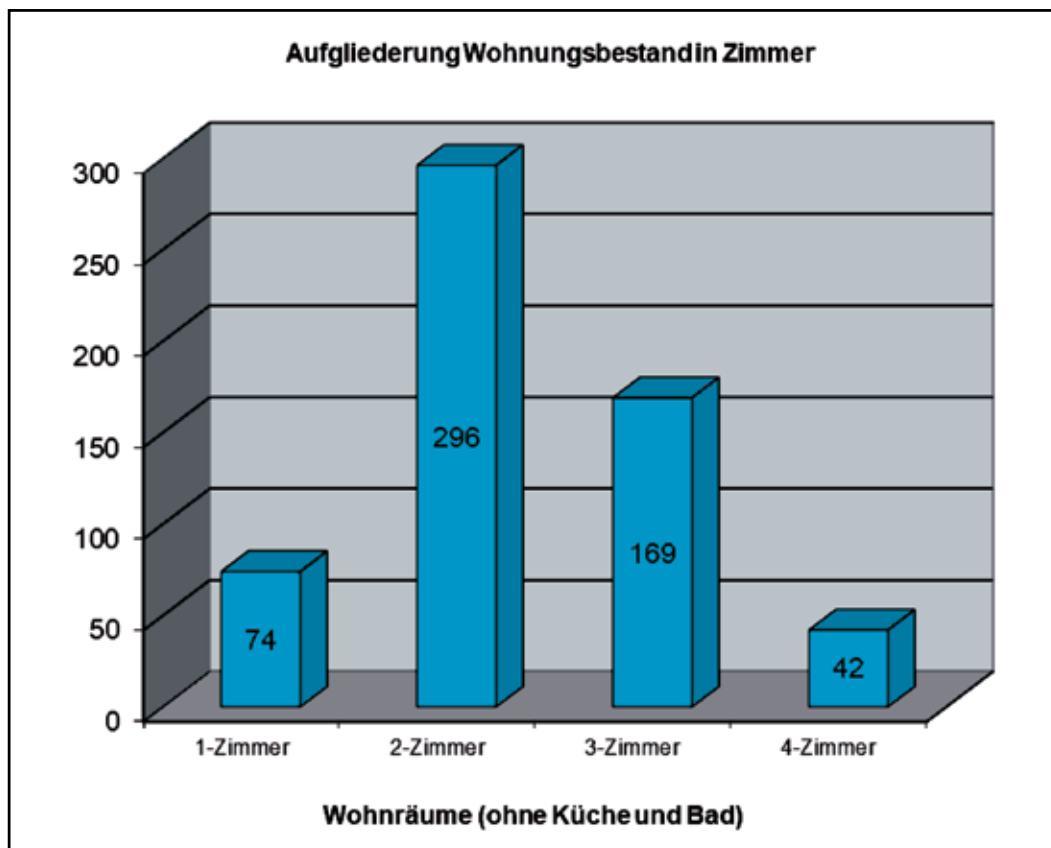


Stadtteilbezogene Verteilung der Wohnungen innerhalb Würzburgs



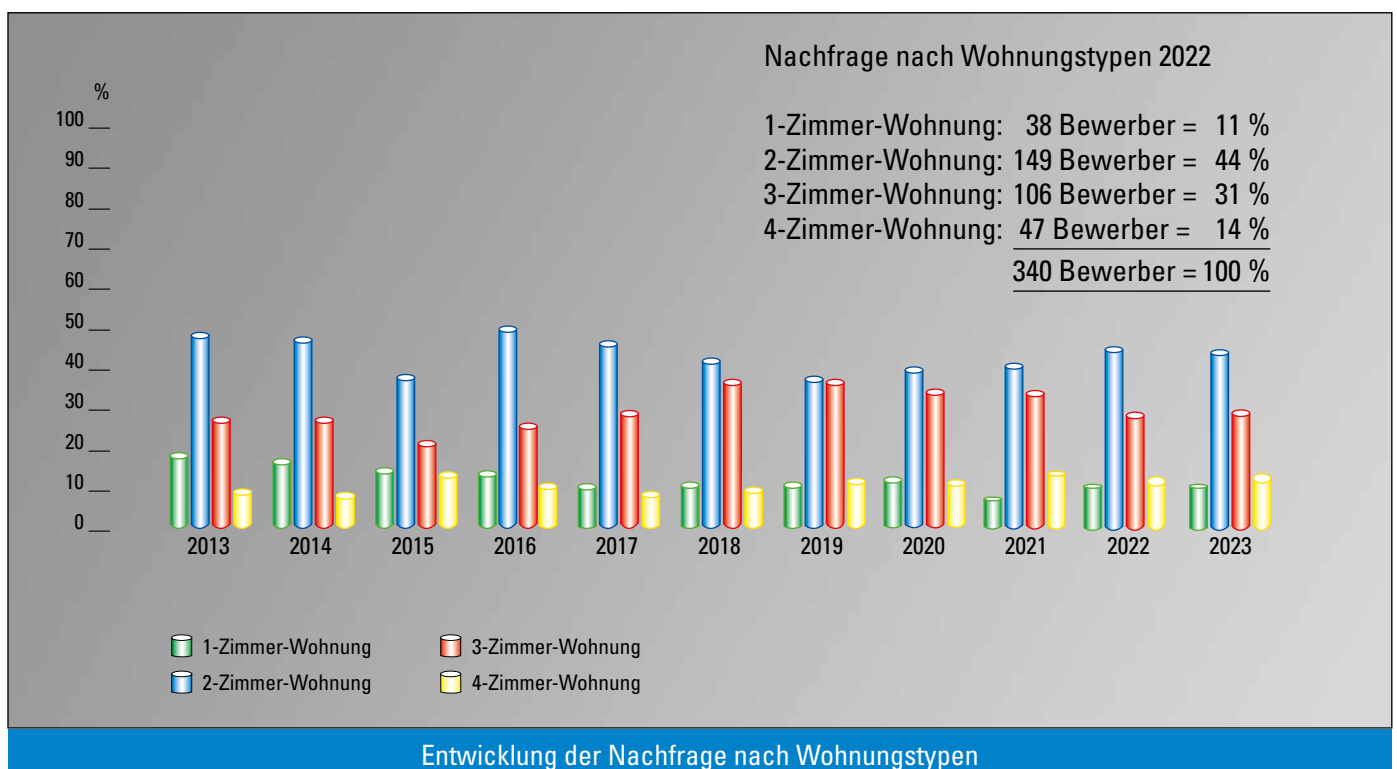
– Aufgliederung Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand gliedert sich nach der Zimmeranzahl wie folgt auf:



– Nachfrage nach Wohnungstypen

Zum 31.12.2023 hatte die Stiftung insgesamt 340 (Vj.: 331) Wohnungsbewerbungen vorliegen.





– Mietpreise sowie Betriebs- und Heizkosten

Die Jahressollmieten haben sich im Geschäftsjahr 2023 um T€ 68,2 auf T€ 3.499,8 (Vj.: T€ 3.431,6) erhöht. Der durchschnittliche Mietpreis lag in 2023 bei 7,20 € pro m²-Wohnraum. Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen nach der Einzelmodernisierung von Wohnungen, durch Mieterwechsel und der Anpassung der Pauschalen lt. II. BV.

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 1,54 Euro (Vj.: 1,51 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. 45 Cent (Vj.: 47 Cent) je m²-Heizfläche im Monat.

– Mietausfälle

Mietausfälle im Geschäftsjahr:

	2023	2022
Wohnungen	16.494,88	17.443,29
Garagen und Stellplätze	3.399,80	4.099,04
insgesamt	19.894,68	21.542,33

Die Mietausfälle haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1,6 verringert.

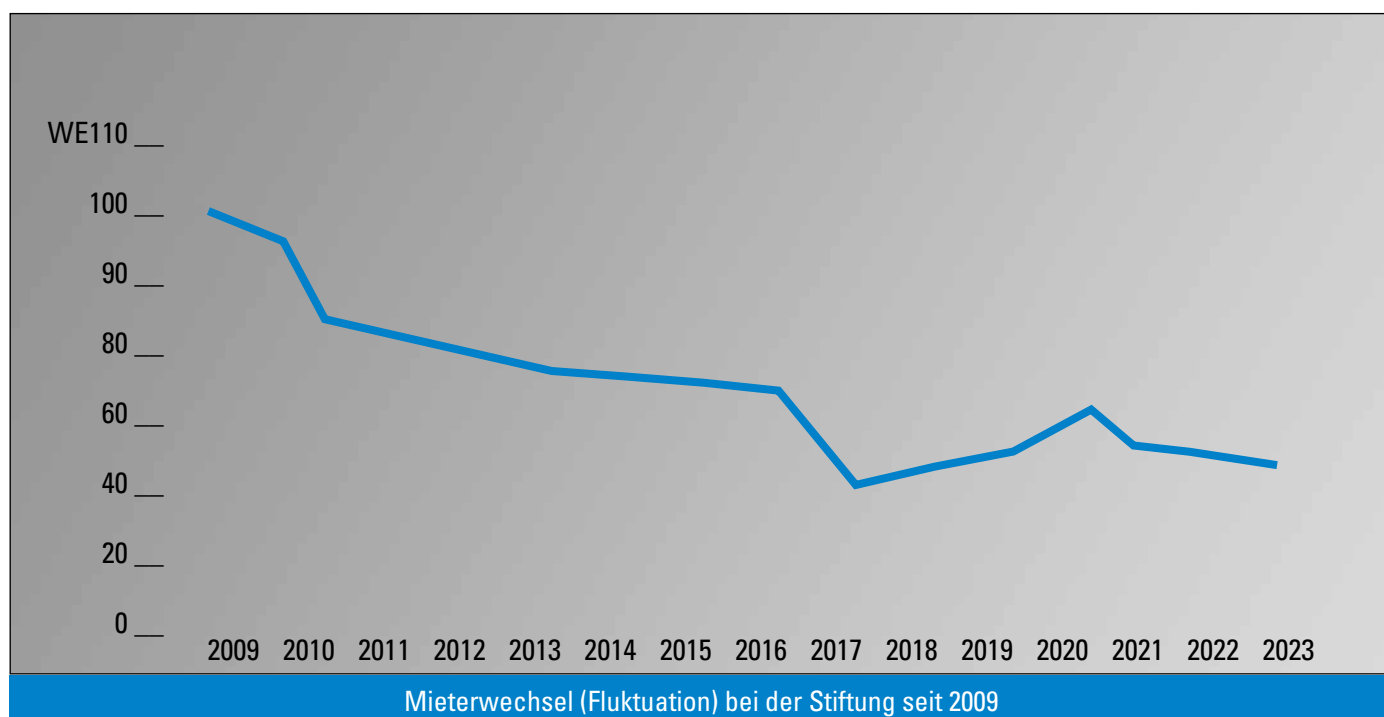
Die Ausfälle bei Wohnungen betreffen gewollte Leerstände infolge von Modernisierungen und Instandsetzungen bei Mieterwechsel. Diese Leerstände sind nur kurzfristig.

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

Die Mietausfälle bei Garagen und Stellplätzen in Höhe von T€ 3,4 betreffen die Tiefgaragen-Stellplätze auf dem Heuchelhof, die von den Mietern nicht angenommen werden.

Unter weiterer Berücksichtigung der Abschreibungen auf Mietforderungen von T€ 2,8 und der Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 0,3 T€ ergibt sich eine Mietausfallquote, bezogen auf das Sollmieten- und Umlageaufkommen, in Höhe von 0,5 % (Vj.: 0,6 %).

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





– Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 48 Wohnungen (Vj.: 52) durch Kündigungen frei und konnten neu vermietet werden. Die Fluktuationsrate sank damit auf 8,3 % (Vj.: 8,9 %).

– 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 Wohnquartiers. 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.

48 Mieter haben in 2023 ihre Wohnung gekündigt. Die Auswertung der Fragebögen brachte folgendes Ergebnis:

Bei den Kündigungsgründen werden die meisten Mietverhältnisse, wie in den Vorjahren auch, wegen zu klei-

ner Wohnung bzw. aus den Gründen Ortswechsel (incl. beruflich bzw. studienbedingt) gekündigt.

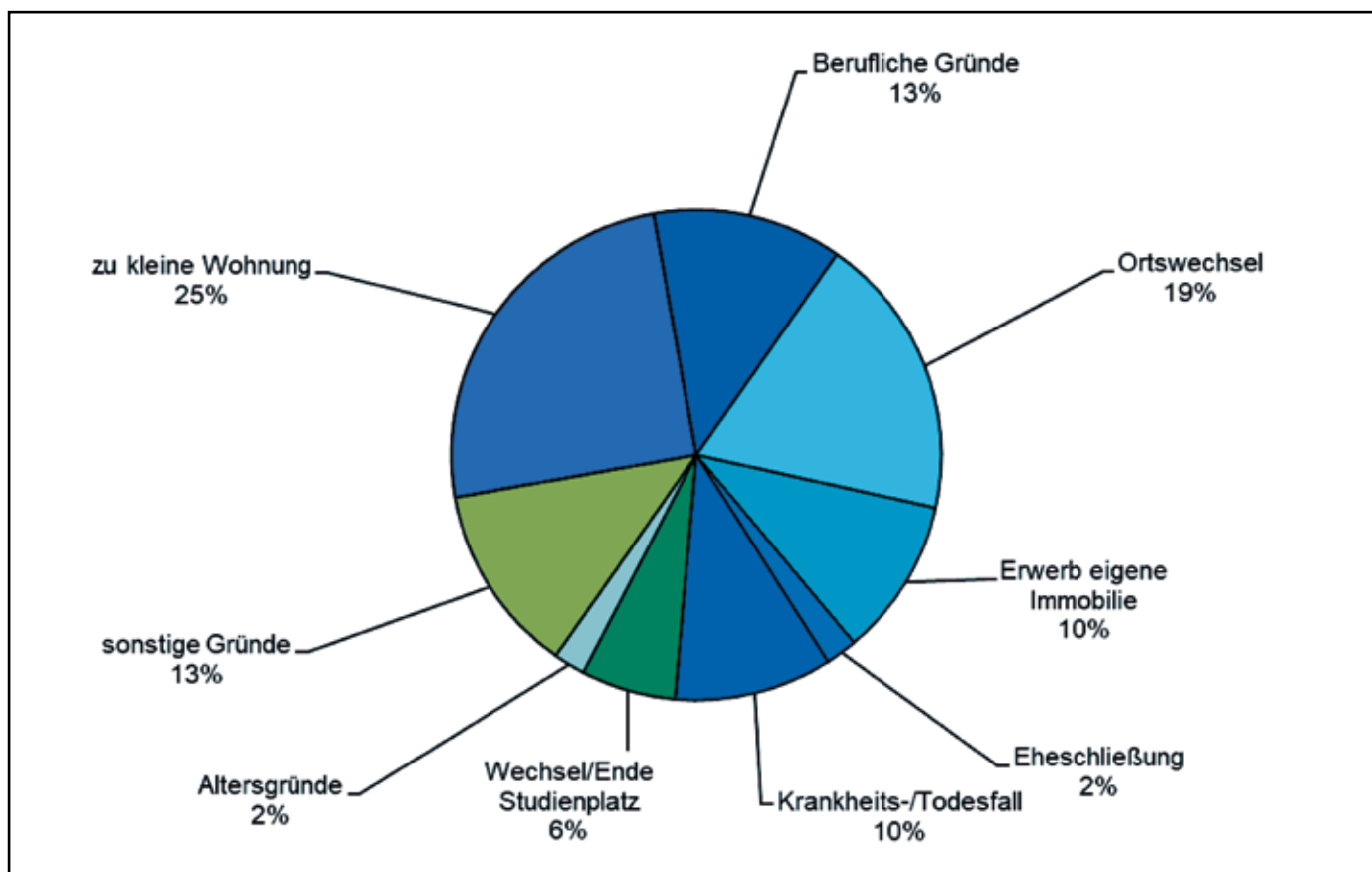
1. Betreuung durch die Stiftung

Waren Sie mit der Betreuung zufrieden?

ja	46 Mieter
nein	0 Mieter
keine Angaben	2 Mieter
<hr/>	
48 Mieter	

2. Gründe der Wohnungskündigung

a) zu kleine Wohnung	12
b) Berufliche Gründe	6
c) Eheschließung/Trennung	1
d) Ortswechsel	9
e) Erwerb eigene Immobilie	5
f) Krankheits-/Todesfall	5
g) Wechsel/Ende Studienplatz	3
h) Altersgründe	1
i) Sonstige Gründe	6



Kündigungsgründe



b. Neubautätigkeit im Stadtteil Hubland, Marie-Juchacz-Straße 5, 7

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

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 2021 wurde für das Projekt ein Architektenwettbewerb ausgelobt, um aus einer Bandbreite von Entwürfen die am besten für den Standort geeignete Lösung auswählen 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.

Gebaut werden dort insgesamt 159 Wohnungen, davon 40 Wohnungen für die Stiftung.

Die Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 41 bis 109 m² in 24 Drei-, 8 Zwei-, 6 Vier-, 1 Fünf- und 1 Einzimmerwohnung. 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 unsere Mieter in der unmittelbaren Nähe unserer neu entstehenden Gebäude anbieten.

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 Einkommensorientierten 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€, 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 2023 sind Baukosten in Höhe von 4,39 Mio. Euro angefallen, für 2024 rechnen wir mit einem Kostenanfall in Höhe von rd. 7,0 Mio. Euro. Der Baubeginn war im Mai 2023; Fertigstellung und Bezug der Häuser ist zum 1.7.2025 geplant.



Ansicht Neubau Marie-Juchacz-Straße





c. Modernisierungstätigkeit

Die Investitionen in den Bestand, zum Erhalt der Attraktivität unserer Wohnhäuser bilden weiterhin den Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit. Sie dienen der Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände. Klimaschutz ist die zentrale Herausforderung der Zukunft. Die Stiftung steht dementsprechend vor der Herausforderung ihre Bestände in den nächsten Jahrzehnten in einen klimaneutralen Zustand zu führen.

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.

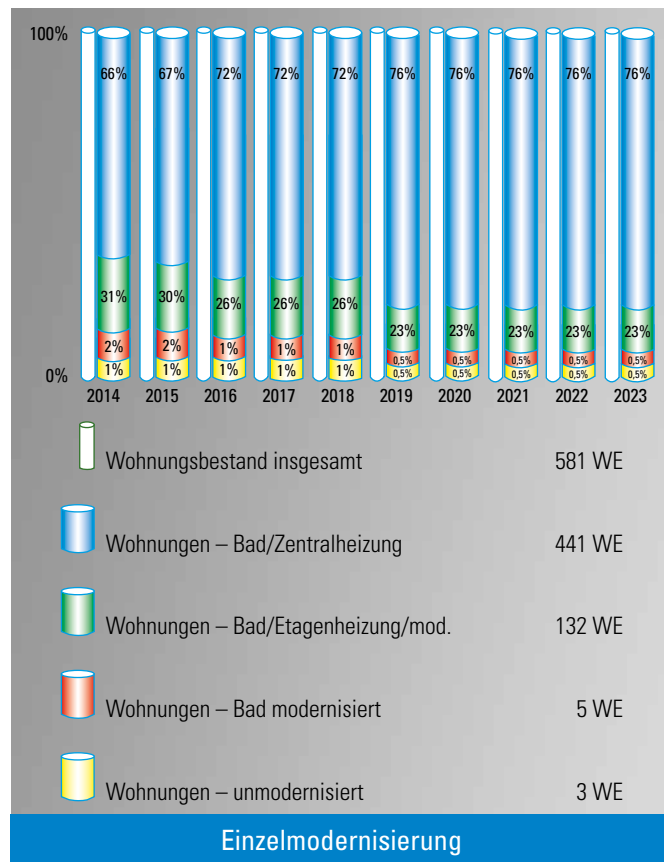
Die Modernisierungen folgen dem Leitbild der Stiftung, den Mietern nachhaltig ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

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 Wannensandes, 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. 78 kWh je m²-Gebäudenutzfläche und Jahr und damit bereits heute deutlich unter dem Durchschnitt in der Wohnungswirtschaft von rd. 126 kWh je m²-Gebäudenutzfläche und Jahr. Auch der CO₂-Ausstoß der Wohngebäude liegt mit rd. 16 kg CO₂/m²a deutlich unter dem Mittelwert von rd. 27 kg CO₂/m²a. Unser Bestreben ist es, diese Verbrauchswerte 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 Ausrichtung auf eine CO₂-Reduzierung im Bestand besteht bei den bis 1990 modernisierten Wohnanlagen wiederum Handlungsbedarf. Hier wird der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit für die weiteren Jahre gesehen.

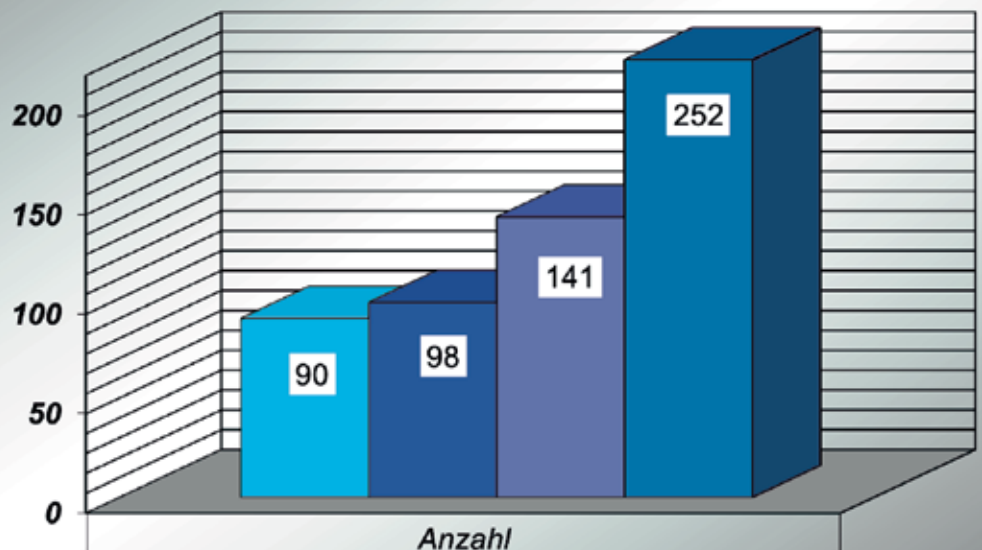


Wohnungen nach Modernisierung



Umfang der von einer Außenmodernisierung betroffenen bzw. durch Neubau geschaffenen Wohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten

Gesamt 581
Wohnungen



	Anzahl
MOD/Neubau bis 1990	90
MOD/Neubau 1991 bis 2000	98
MOD/Neubau 2001 bis 2010	141
MOD/Neubau ab 2011	252

Im Berichtsjahr 2023 sind folgende Herstellungskosten angefallen.

Neubau

Neubau Hubland Euro 4.394.438,30

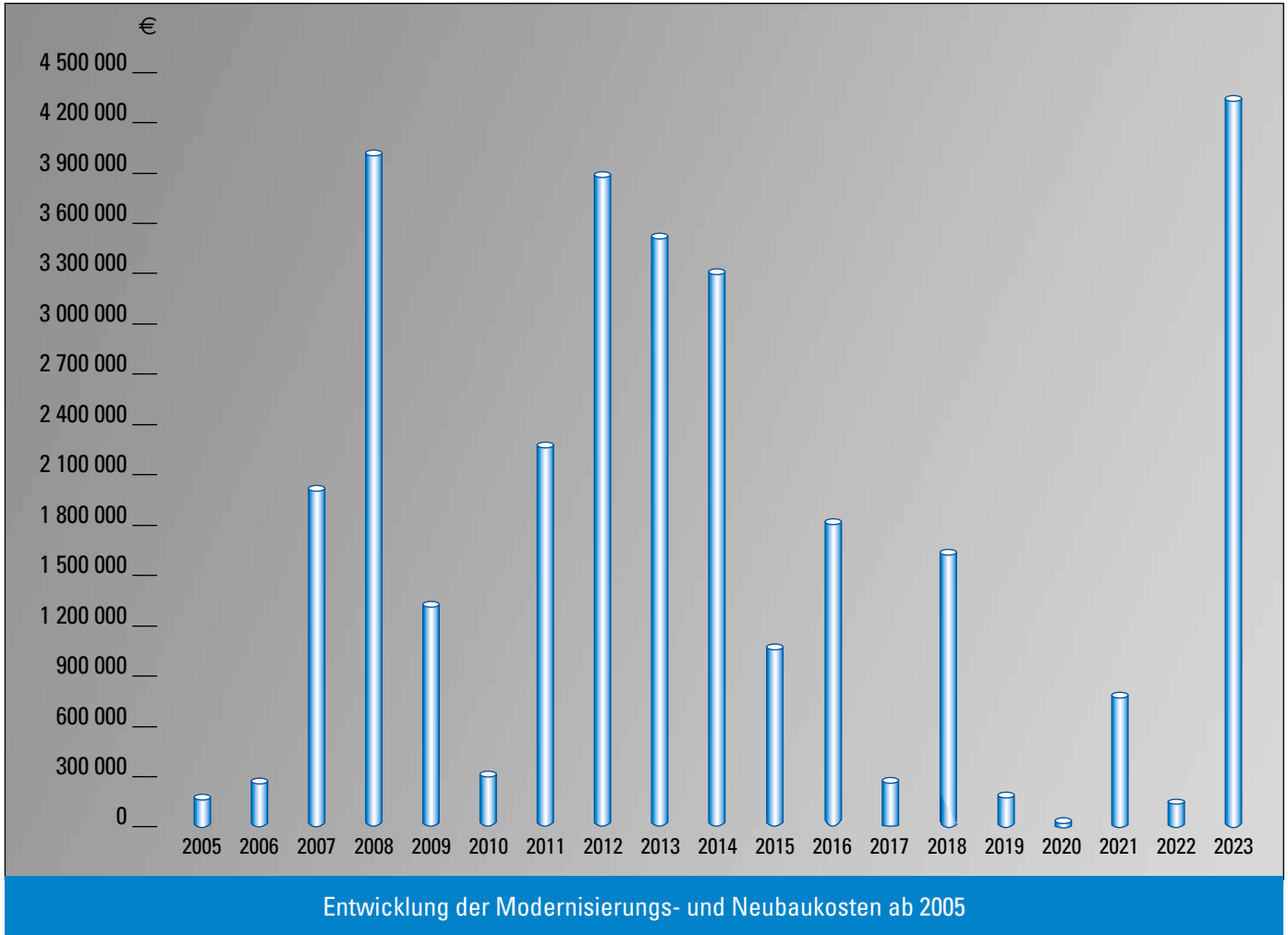
Für das Geschäftsjahr 2024 sind nachfolgend aufgeführte Investitionen vorgesehen:

Neubauvorhaben

Neubau Hubland ca. Euro 7.000.000,00

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 €
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
2023	4.394.438,30
	<u>31.779.734,74</u>

Modernisierungs- und Neubaukosten ab 2005



d. Instandhaltungstätigkeit

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

Im Berichtsjahr 2023 sind für den Erhaltungsaufwand EUR 794.943,58 angefallen. Das entspricht einem Betrag von EUR 22,14 je m² Wohnfläche im Jahr.

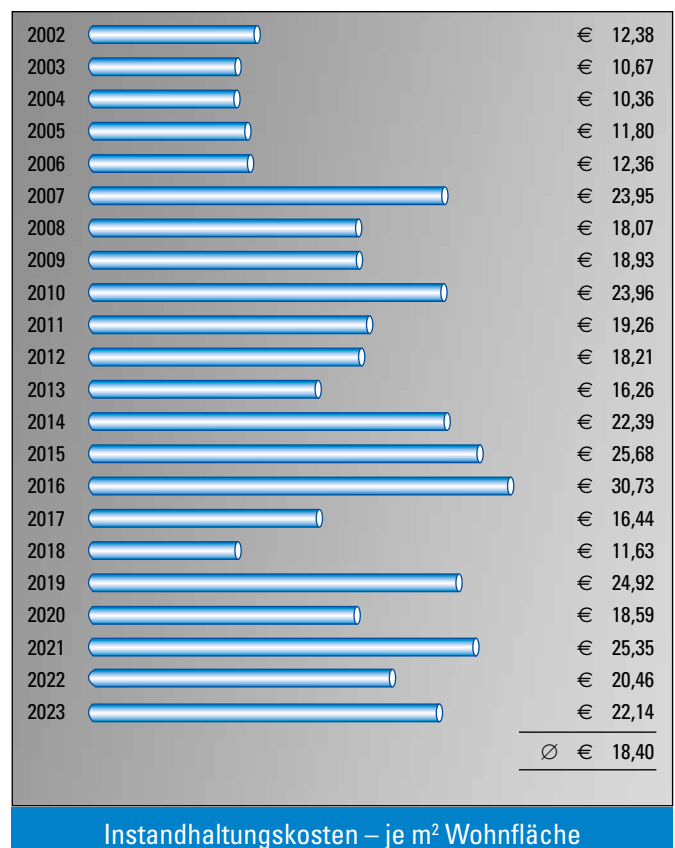
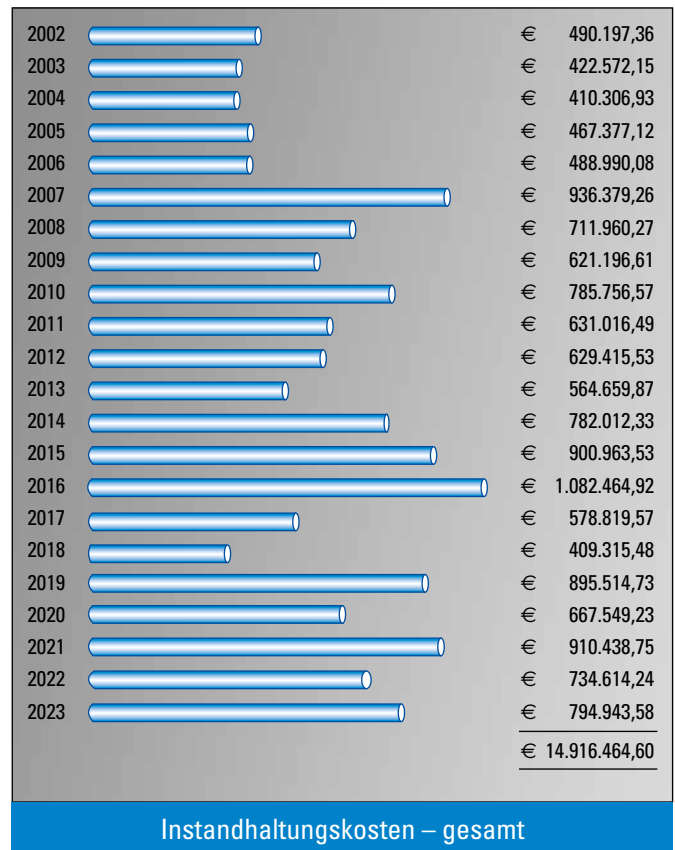
Der entstandene Erhaltungsaufwand gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeiner Erhaltungsaufwand	€	131.420,23
Mittelfristiger Erhaltungsaufwand (z. B. Malerarbeiten bei Fenstern und Treppenhäuser, Außenanstriche)	€	11.135,08
Langfristiger Erhaltungsaufwand (z. B. Erneuerung der Fenster, Steigleitungen, Außenputz und Dacheindeckung)	€	61.747,90
Außerordentlicher Erhaltungsaufwand		
– 9 Voll- bzw. Teilmodernisierungen	€	302.472,27
– Mieterwechsel	€	56.038,27
Erhaltungsaufwand		
– Heizungsanlagen	€	135.366,39
– Außenanlagen, Aufzug und Tiefgaragen	€	96.763,44
Gesamterhaltungsaufwand	€	794.943,58

Für das Geschäftsjahr 2024 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.



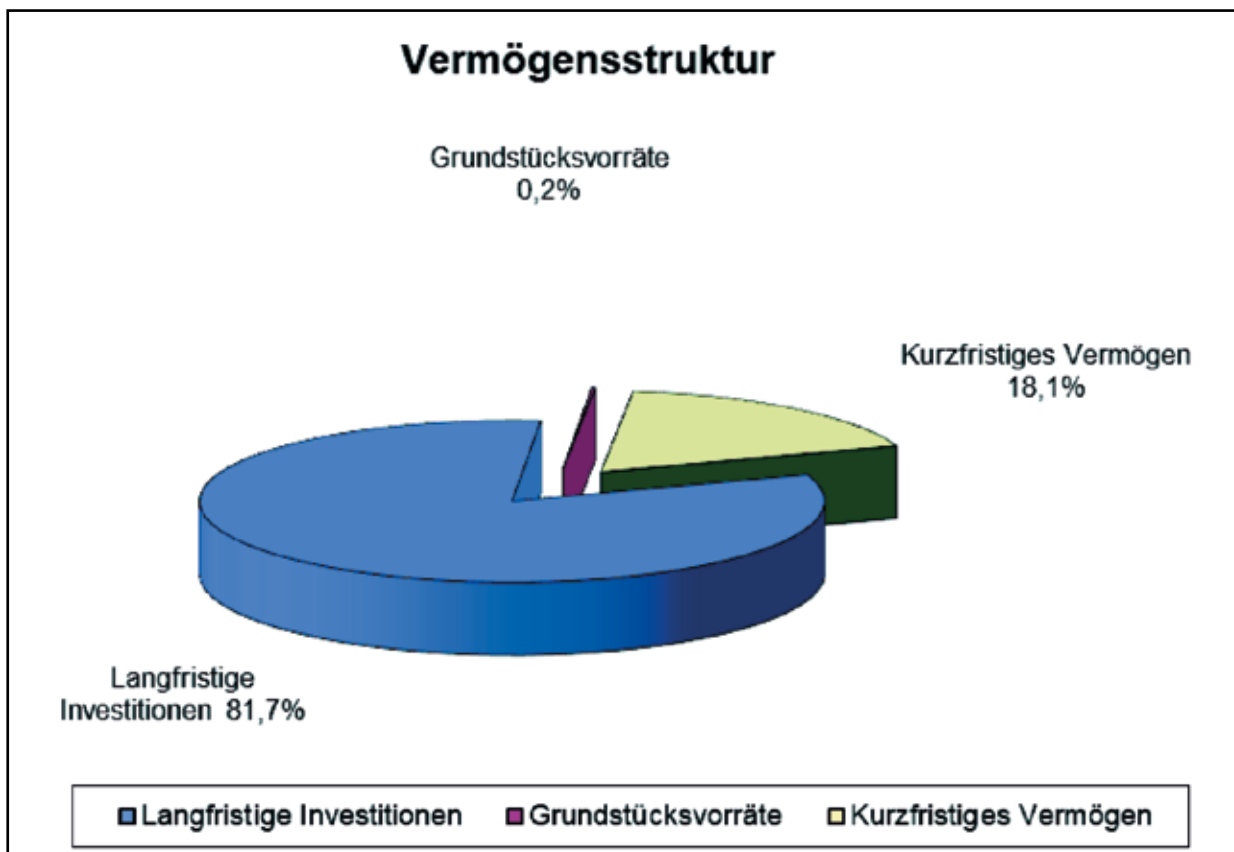


II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Stiftung stellt sich per 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023 T€	%	31.12.2022 T€	%	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	29.076,8	81,7	26.198,5	88,2	2.878,3
Grundstücksvorräte	64,5	0,2	64,5	0,2	0,0
Kurzfristiges Vermögen	6.432,6	18,1	3.440,4	11,6	2.992,2
Bilanzsumme	35.573,9	100,0 %	29.703,4	100,0 %	5.870,5



Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um rd. 5,9 Mio. € auf 35,6 Mio. € erhöht.

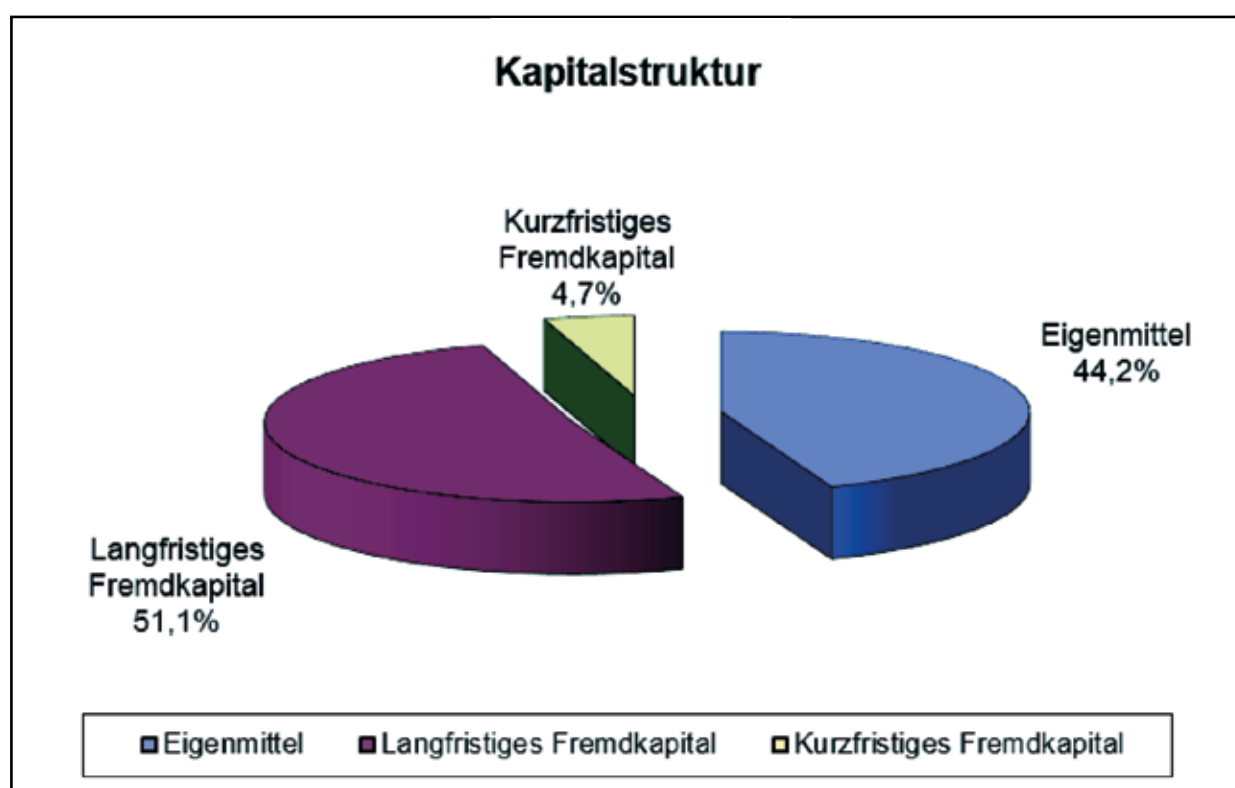
Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch die aktivierten Neubaukosten erhöht; dem stehen die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen bzw. die Minderung der Anschaffungskosten durch Zuschüsse gegenüber.

Beim kurzfristigen Vermögen erhöhten sich im Wesentlichen die flüssigen Mittel.

Die Stiftung verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von rd. 29,1 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 81,7 % gebunden in langfristigen Investitionen.



Kapitalstruktur	31.12.2023 T€	%	31.12.2022 T€	%	Veränderung T€
Eigenmittel	15.725,6	44,2	14.846,0	50,0	879,6
Langfristiges Fremdkapital	18.169,2	51,1	13.249,1	44,6	4.920,1
Kurzfristiges Fremdkapital	1.679,1	4,7	1.608,3	5,4	70,8
Bilanzsumme	35.573,9	100,0 %	29.703,4	100,0 %	5.870,5



Auf der Kapitalseite steigerte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss 2023. Das Eigenkapital der Stiftung beträgt rd. 15,7 Mio. Euro. Dies entspricht 44,2 % (Vj.: 50 %) der Bilanzsumme. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 126,22 % (Vj.: 100 %).

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Darlehensvaluierungen für den Neubau und verminderte sich durch planmäßige Tilgungen.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist im Wesentlichen auf gestiegene kurzfristige Rückstellungen zurückzuführen. Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wird dadurch nicht sichtbar.

Zum 31.12.2023 sind die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstücksvorräte) geeignet mit Eigen- und langfristigen Fremdmitteln finanziert; darüber hinaus verfügt die Stiftung über eine Kapitalreserve von 4.818 T€.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beläuft sich auf 650 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vj.: 680 €/m²). Diesem Wert steht eine durchschnittliche Verschuldung von 328 €/m² (Vj.: 357 €/m²) gegenüber.

Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.



2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung

Über die finanzwirtschaftlich relevanten Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2023 gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

Kapitalflussrechnung	2023	2022
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	879,6	879,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.127,7	1.140,3
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	0,0	0,0
sonstige Abschreibungen	2,8	2,2
Cashflow nach DVFA/SG	2.010,1	2.022,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristige Rückstellungen	110,2	- 40,5
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 23,7	- 7,7
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Passiva	- 39,4	68,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.057,2	2.043,1
planmäßige Tilgungen	- 1.080,1	- 1.120,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	977,1	922,7
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlung aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	388,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 4.394,4	- 147,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.006,0	- 147,8
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.000,2	0,0
außerplanmäßige Tilgung	0,0	- 221,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.000,2	- 221,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.971,3	553,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.572,6	2.019,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	5.543,9	2.572,6

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit stammt aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Neubautätigkeit.

Die Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungs- und der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) finanziert; darüber hinaus wurden die Finanzmittel um T€ 2.971,3 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 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 879,6 (Vj.: T€ 879,9) ab. Die Ertragslage der Stiftung wird maßgeblich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich insbesondere durch höhere Mieteinnahmen und gestiegene Zinserträge verbessert; dem stehen im Wesentlichen höhere Instandhaltungsaufwendungen, höhere sächliche Verwaltungskosten und gestiegene Zinsaufwendungen gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2023 betrug die Fluktuationsrate innerhalb des Wohnungsbestandes der Stiftung 8,3 % (Vj.: 8,9 %). Die Ausfallquote im Bereich der Mieteinnahmen ergab sich mit 0,5 % (Vj.: 0,6 %) 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 2024 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe von rd. 900,0 T€. Auch für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 wird eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Stiftung erwartet.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

4.1 Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes ist das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf Nachbarländer machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Es kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten 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 stark 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 eines klimafreundlichen Gebäudebestandes, 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 in der Erstellungsphase.

Aufgrund der sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter gehen wir nicht von vermehrten Mietausfällen in 2024 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 2024 mit einem Jahresüberschuss von 900,0 TEUR gerechnet. Für die Jahre 2025 und 2026 werden weiterhin positive Jahresergebnisse erwartet. Die unterstellten Prämissen gewährleisten eine ausreichende Zahlungsfähigkeit im Planungszeitraum.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die Kennzahlen sind vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung 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.

4.2 Risikobericht

4.2.1 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.

4.2.2 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 der damit einhergehenden Infla-



tion. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist weiter auszugehen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise die im Moment wieder etwas eingedämmt ist. 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 Betriebskostenanstieg 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 wieder 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.

Ferner besteht weiterhin 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 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.

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen aus Fluktuation und Leerstand. Dies trifft aktuell für unsere Stiftung nicht zu. Wir beobachten ständig den Wohnungsmarkt, um eventuellen Gefährdungen vorzubeugen. Markante Gefährdungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten. Es besteht eine unverändert starke Nachfrage nach unseren Wohnungen.

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 bzw. es erfolgen auch Sondertilgungen von Darlehen.

Kurzfristig lässt sich derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass die Zinsen wieder sinken werden.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit. Zu benennen sind die geplante Steigerung der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes und der zukünftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

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.

4.3 Chancenbericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und mit einem zeitgemäßen Zuschnitt versehenen Wohnungen ist in Würzburg nach wie vor sehr 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 Mietpreisniveaus, 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. Der geplante Neubau am Hubland mit 40 Wohnungen wird komplett barrierefrei erstellt. 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 die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, planmäßige Instandhaltungen, ausreichende Liquidität und positive Jahresergebnisse.

4.4 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.

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, 17. Juni 2024

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 man einen Sonderrabatt auf den Arbeits- und Grundpreis in Höhe von 8 %.

2. Erdgaspreise für 2024

Glücklicherweise hatten wir die Gaspreise bis zum 31.12.2023 fest vereinbart. In 2023 wurde die Lieferung von Gas ab 2024 neu ausgeschrieben und vergeben. Die Bestände werden weiterhin von den Stadtwerken Würzburg versorgt. Dies betrifft die Bestände, die mit einer Zentralheizung ausgestattet sind (50 % des Wohnungsbestandes). Wir konnten einen reinen Energiepreis von 6,04 Cent (vorher 1,835 Cent) pro Kilowattstunde vereinbaren. Dieser Preis ist bis zum 31.12.2024 fest. Dieser liegt deutlich über dem bisherigen Gaspreis, die Heizkosten werden damit in 2024 deutlich steigen.

Für 2025 muss der Preis in diesem Jahr neu verhandelt werden. Hier zeichnet sich ab, dass man wieder mit einem Rückgang der Kosten für Gas rechnen kann.



E. Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Bilanz

AKTIVA	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.121.823,26		25.249.494,26
Grundstücke ohne Bauten	64.500,00		64.500,00
Anlagen im Bau	4.954.700,89		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	29.141.024,15	948.662,59
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		280,00	280,00
Anlagevermögen insgesamt		29.141.304,15	26.262.936,85
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		831.886,56	820.573,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.647,52		10.468,00
Sonstige Vermögensgegenstände	861.734,19	868.381,71	838.798,41
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.732.343,57	1.770.668,36
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme:		35.573.915,99	29.703.444,94
Treuhandvermögen		817.180,95	808.393,64



PASSIVA	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Stiftungskapital		56.242,11	56.242,11
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen <i>Einstellung aus Vorjahr: EUR 879.887,41</i>		14.789.758,71	13.909.871,30 <i>(EUR 653.728,62)</i>
Jahresüberschuss		879.644,41	879.887,41
Eigenkapital insgesamt		15.725.645,23	14.846.000,82
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	63.264,00		34.098,00
Sonstige Rückstellungen	576.100,30	639.364,30	495.145,98
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.169.197,66		13.249.057,10
Erhaltene Anzahlungen	859.280,60		840.050,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.508,29		1.866,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.363,91		232.942,09
Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern EUR 1.525,45</i>	1.525,45	19.206.875,91	1.544,48 <i>(Vorjahr: EUR 1.204,15)</i>
Rechnungsabgrenzungsposten		2.030,55	2.738,95
Bilanzsumme:		35.573.915,99	29.703.444,94
Treuhandverpflichtung		817.180,95	808.393,64



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.293.341,89		4.243.714,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.081,51	4.298.423,40	5.190,38
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		11.313,24	-12.427,26
Sonstige betriebliche Erträge		10.517,03	19.601,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit		- 1.717.290,46	- 1.635.913,38
Rohergebnis		2.602.963,21	2.620.165,65
Personalaufwand			
Löhne und soziale Abgaben <i>davon soziale Abgaben € 1.001,15</i> <i>(Vorjahr: € 836,42)</i>		- 7.465,95	- 6.466,85
Abschreibungen auf Sachanlagen des Anlagevermögens		- 1.127.671,00	- 1.140.319,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 297.416,83	- 273.833,32
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	13,30		13,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.386,03	61.394,43	1.038,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-197.071,34	-160.716,08
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-153.322,60	-158.251,59
Ergebnis nach Steuern		881.409,92	881.630,31
Sonstige Steuern		-1.765,51	-1.742,90
Jahresüberschuss		879.644,41	879.887,41



Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 831.886,56 (Vorjahr EUR 820.573,32) 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 811.527,95 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	13.909.871,30	879.887,41		14.789.758,71

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 2023	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	18.169.197,66 <i>13.249.057,10</i>	1.038.638,72 <i>1.080.089,43</i>	4.595.455,05 <i>3.665.550,28</i>	12.535.103,89 <i>8.503.417,39</i>	18.169.197,66 <i>13.249.057,10</i>	GPR*) <i>GPR*)</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	859.280,60 <i>840.050,60</i>	859.280,60 <i>840.050,60</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	1.508,29 <i>1.866,92</i>	1.508,29 <i>1.866,92</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen <i>Vorjahr</i>	175.363,91 <i>232.942,09</i>	175.363,91 <i>232.942,09</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	1.525,45 <i>1.544,48</i>	1.525,45 <i>1.544,48</i>				
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	19.206.875,91 <i>14.325.461,19</i>	2.076.316,97 <i>2.156.493,52</i>	4.595.455,05 <i>3.665.550,28</i>	12.535.103,89 <i>8.503.417,39</i>	18.169.197,66 <i>13.249.057,10</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 € 82.997,30 (Vj.: € 83.338,64) 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 06.12.2018 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

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

Erwin Dotzel bis 27.10.2023
Präsident des Bezirkstags Unterfranken
Stiftungsrat

Stefan Funk ab 27.10.2023
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 Stiftungsrats 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 56 Jahre) bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Die Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt T€ 81,2. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können durch entsprechende Mieterträge gedeckt werden.
 - b) Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen/ -verpflichtung betrifft Mietkautionen und Sicherheitseinbehalte für Bauleistungen.



F. Weitere Angaben

Der Jahresüberschuss 2022 wurde in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

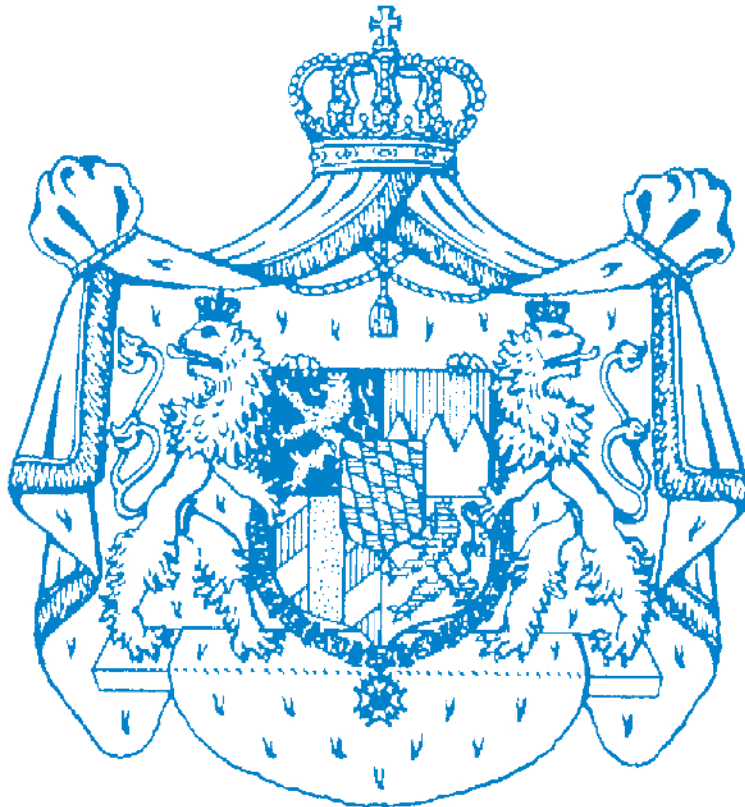
Jahresüberschuss 2022	€	879.887,41
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€	-879.887,41
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€	0,00

Würzburg, 17.06.2024

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