



BERICHT

über das Geschäftsjahr

2024

**Mieter-
information**

Kronprinz-Rupprecht-
von-Bayern-Stiftung



Wichtiges auf einen Blick

	Einheit	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme	T€	37.777,6	35.573,9	29.703,4	30.137,2
Sachanlagen	T€	34.433,6	29.141,0	26.262,7	27.255,4
Stiftungskapital	T€	56,2	56,2	56,2	56,2
Andere Gewinnrücklagen	T€	15.669,4	14.789,8	13.909,9	13.256,1
Jahresüberschuss	T€	975,5	879,6	879,9	653,7
Jahressollmiete (netto)	T€	3.574,4	3.499,8	3.431,6	3.374,3
Mietausfallquote	in %	0,6	0,5	0,6	0,7
Instandhaltungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	825,3 22,98	794,9 22,14	734,6 20,46	910,4 25,35
Objektbestand					
– Wohnungen	WE	581	581	582	582
– Gewerbe	GE	15	15	15	15
– Garagen	GA	77	77	77	77
– Stellplätze	Stpl.	125	125	125	125
– Wohn- und Nutzfläche	m ²	37.093	37.096	37.100	37.100
Wohnungswechsel/ Neuvermietungen	WE	52	48	52	54



Bericht über das Geschäftsjahr 2024

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, Marie-Juchacz-Straße 5, 7	10
c. Modernisierungstätigkeit	12
d. Instandhaltungstätigkeit	16
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	17
1. Vermögens- und Kapitalstruktur	17
2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung	19
3. Ertragslage	20
4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	20
4.1 Prognosebericht	20
4.2 Risikobericht	20
4.2.1 Risikomanagementsystem	20
4.2.2 Risiken der künftigen Entwicklung	20
4.3. Chancenbericht	21
4.4. Finanzinstrumente	22
D. Informationen für unsere Mieter	23
E. Jahresabschluss zum 31.12.2024	25



A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharzt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen. Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen.

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.



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. Dr. h.c. (UCC) Adolf Bauer Bischöflicher Finanzdirektor i. R. 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
--	--	----------

Stefan Funk Bezirkstagspräsident	Stiftungsrat	27.10.2023
-------------------------------------	--------------	------------

Christian Schuchardt Oberbürgermeister der Stadt Würzburg	Stiftungsrat	1.5.2014
---	--------------	----------

Wolfgang Voigt Rechtsanwalt i. R.	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 2024 fand eine gemeinsame Sitzung von Stiftungsrat und Stiftungsvorstand statt.

Die Stiftungsratssitzung am 25.11.2024 nahm gemäß § 9 der Satzung den Bericht des Vorstandes über den Jahresabschluss zum 31.12.2023 entgegen.

Gleichzeitig stimmte der Stiftungsrat dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes zu, genehmigte den vorgelegten Jahresabschluss, billigte den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023 und erteilte der Vorstandschaft diesbezüglich Entlastung.



v.l.n.r.: Voigt, Heck, Dr. Bauer, Herold, Warsberg, Funk, 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 nach einer Wohnungszusammenlegung

581 Wohnungen

15 gewerbliche Einheiten

77 Garagen

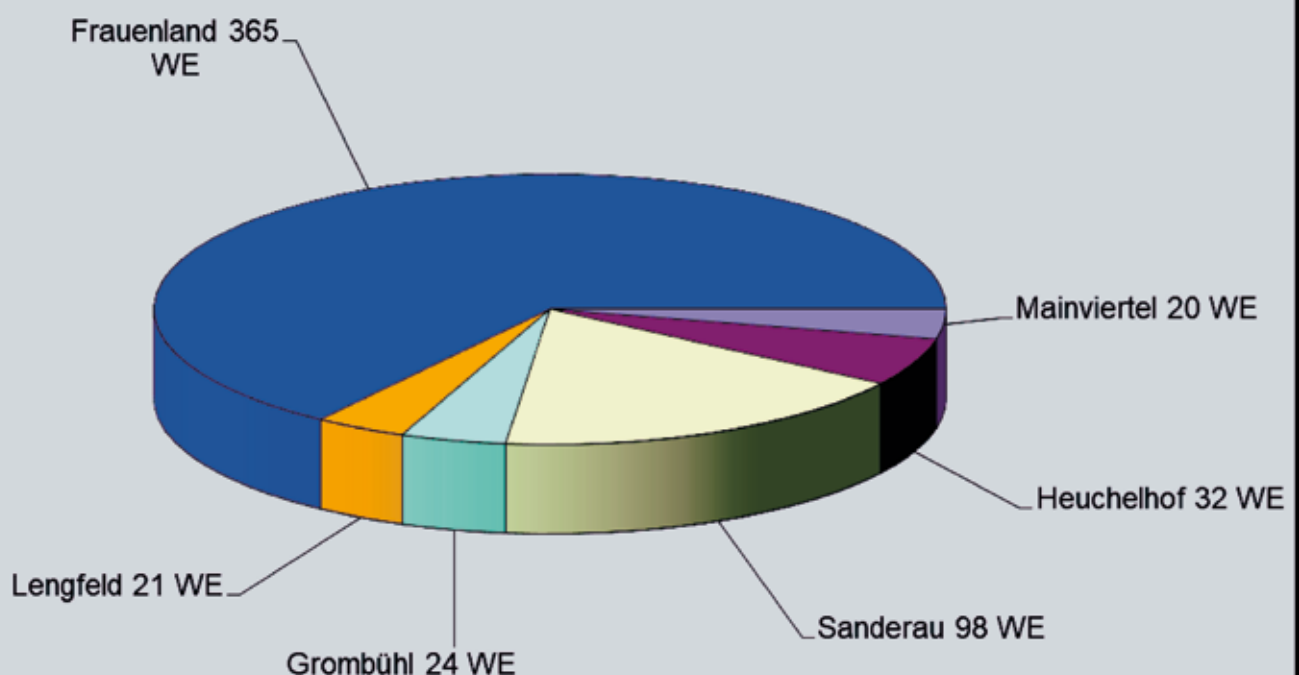
125 Abstellplätze

Die Wohnfläche beträgt 35.905 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 459 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.

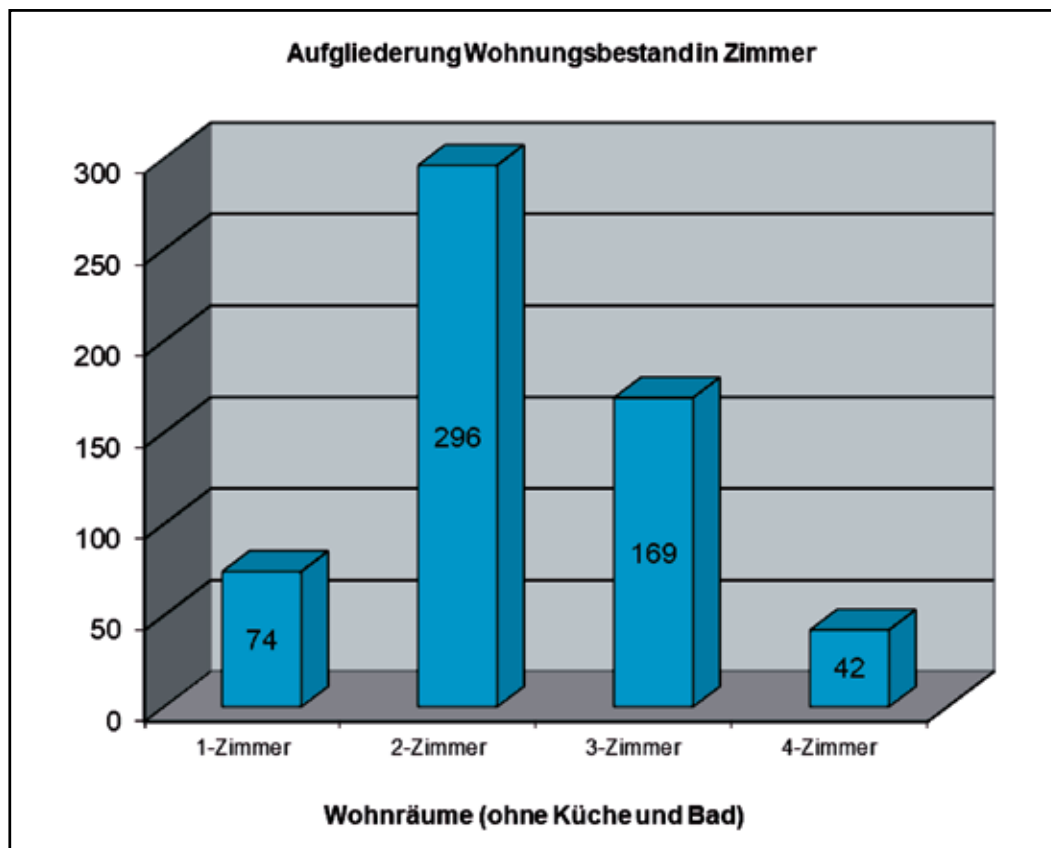


Stadtteilbezogene Verteilung der Wohnungen innerhalb Würzburgs



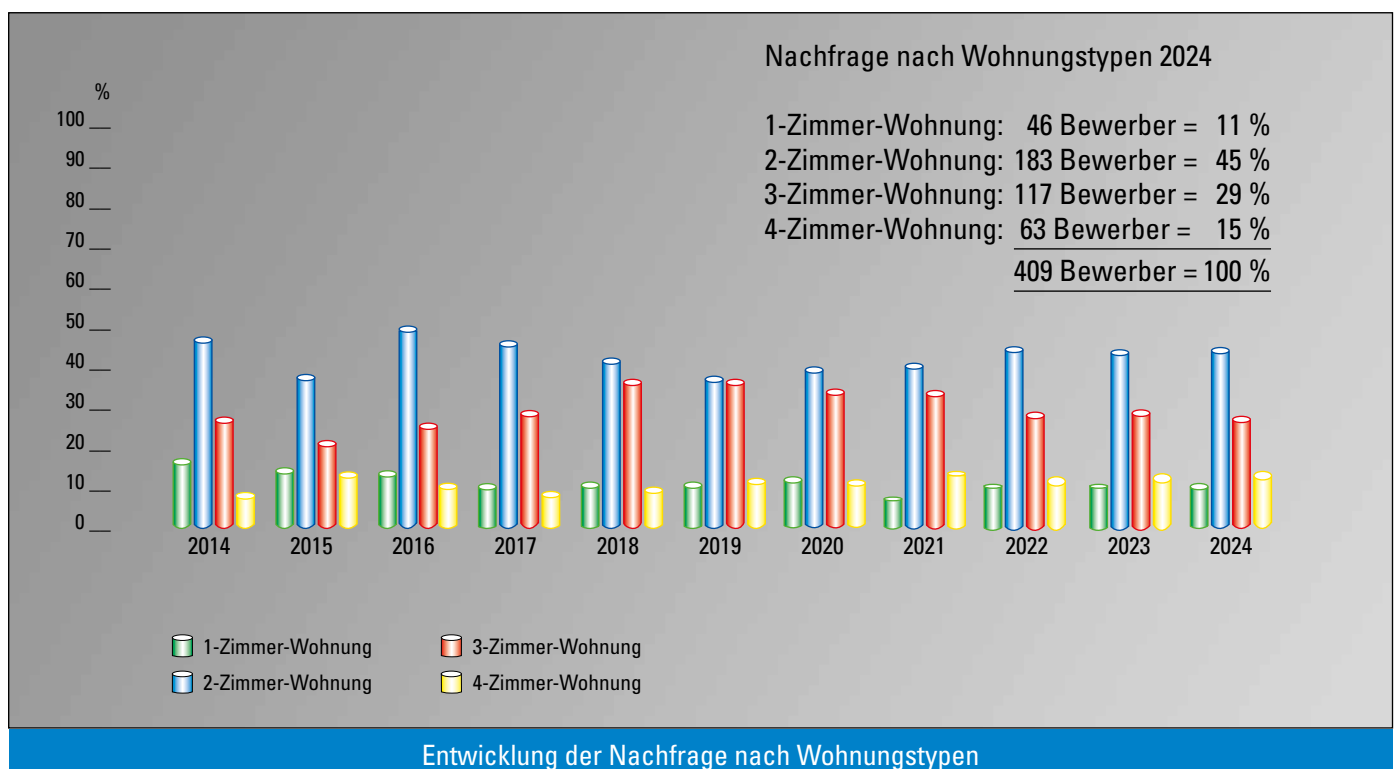
– Aufgliederung Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand gliedert sich nach der Zimmeranzahl wie folgt auf:



– Nachfrage nach Wohnungstypen

Zum 31.12.2024 hatte die Stiftung insgesamt 409 (Vj.: 340) Wohnungsbewerbungen vorliegen.





– Mietpreise sowie Betriebs- und Heizkosten

Die Jahressollmieten haben sich im Geschäftsjahr 2024 um T€ 74,6 auf T€ 3.574,4 (Vj.: T€ 3.499,8) erhöht. Der durchschnittliche Mietpreis lag in 2024 bei 7,37 € pro m²-Wohnraum. Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, 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 1,66 Euro (Vj.: 1,54 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) waren, auch nach den heftigen Gaspreissteigerungen, nach wie vor günstig und betragen im Durchschnitt rd. 80 Cent (Vj.: 45 Cent) je m²-Heizfläche im Monat.

– Mietausfälle

Mietausfälle im Geschäftsjahr:

	2024	2023
Wohnungen	17.651,91	16.494,88
Garagen und Stellplätze	1.013,55	3.399,80
insgesamt	21.854,22	19.894,68

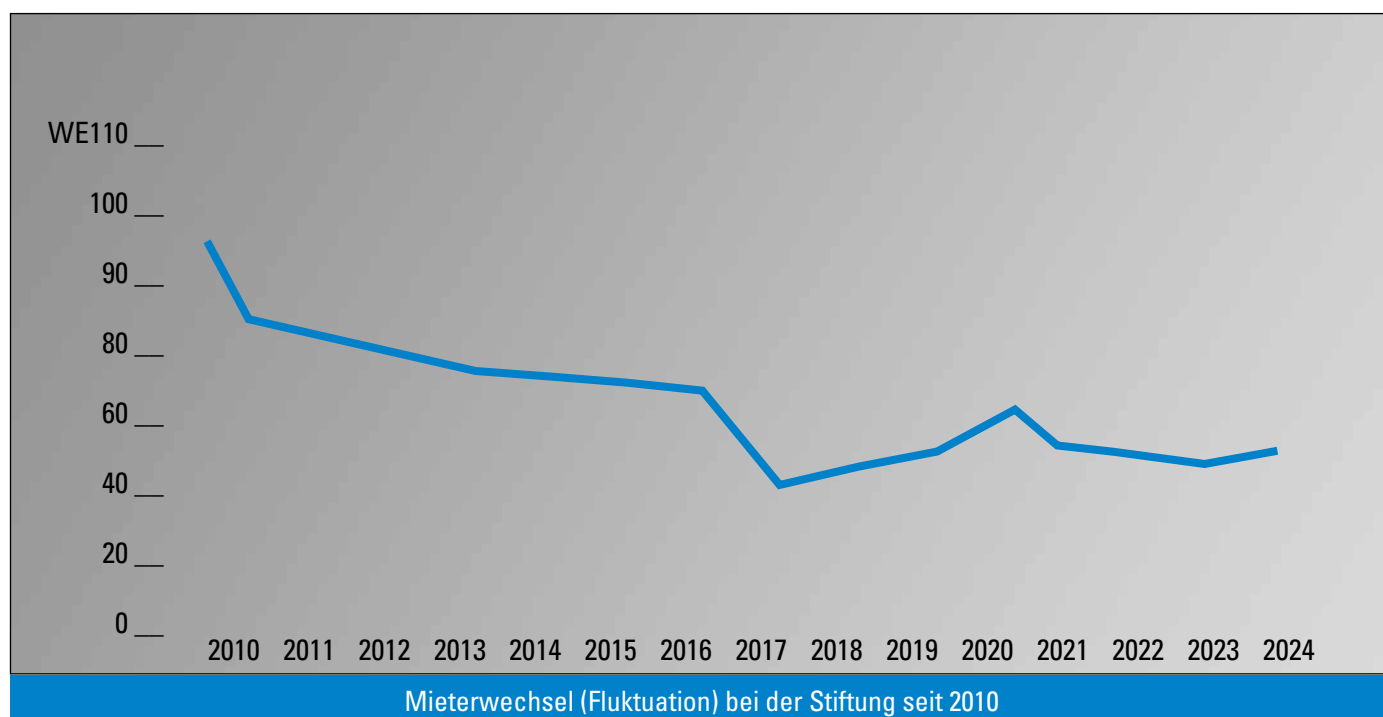
Die Mietausfälle haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2,0 erhöht.

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

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

Unter weiterer Berücksichtigung der Abschreibungen auf Mietforderungen von T€ 4,0 und der Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 0,5 T€ ergibt sich eine Mietausfallquote, bezogen auf das Sollmieten- und Umlageaufkommen, in Höhe von 0,6 % (Vj.: 0,5 %).

Durch unser gezieltes Forderungsmanagement sind die Mietrückstände als Ausdruck von finanziellen Schieflagen der Mieterhaushalte mit 0,4 % vergleichsweise niedrig und in den letzten Jahren stabil.





– Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 52 Wohnungen (Vj.: 48) durch Kündigungen frei und konnten neu vermietet werden. Die Fluktuationsrate stieg damit auf 8,9 % (Vj.: 8,3 %).

– 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 2024 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.

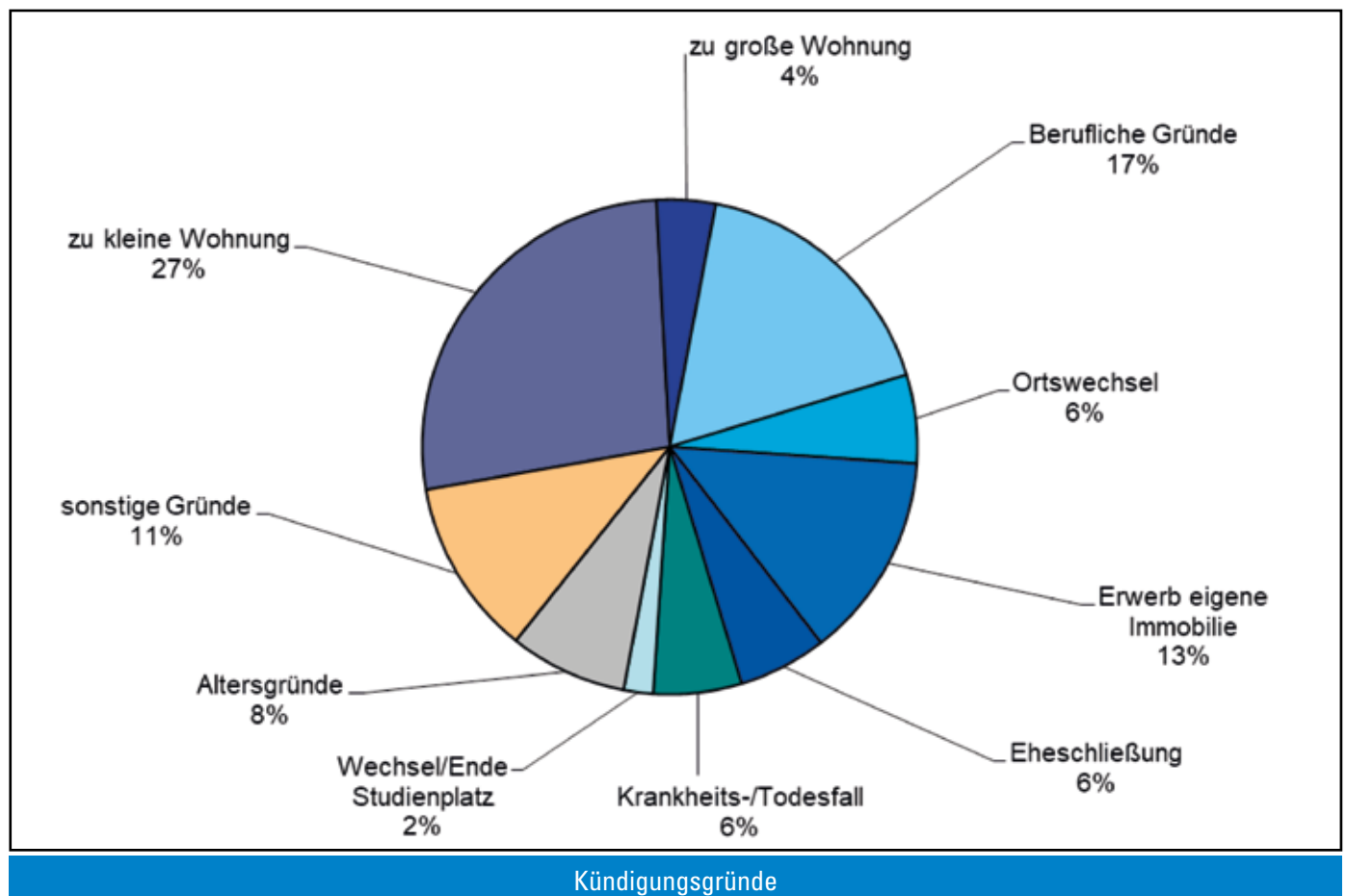
1. Betreuung durch die Stiftung

Waren Sie mit der Betreuung zufrieden?

ja	50 Mieter
nein	0 Mieter
keine Angaben	2 Mieter
	52 Mieter

2. Gründe der Wohnungskündigung

a) zu kleine Wohnung	14
b) zu große Wohnung	2
c) Berufliche Gründe	9
d) Eheschließung/Trennung	3
e) Ortswechsel	3
f) Erwerb eigene Immobilie	7
g) Krankheits-/Todesfall	3
h) Wechsel/Ende Studienplatz	1
i) Altersgründe	4
j) Sonstige Gründe	6





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.

In diesem neuen Quartier wollen wir moderne und attraktive Wohnungen zur Verfügung stellen, um den Bewohnern ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Das Projekt umfasst eine Vielzahl von Wohnungstypen und Größen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensstilen unserer zukünftigen Mieter gerecht zu werden. Bei der Planung des Neubaus haben wir großen Wert auf energieeffiziente und nachhaltige Baumaterialien sowie umweltfreundliche Technologien gelegt.

In rund zweijähriger Bauzeit entstehen für die Stiftung insgesamt 40 barrierefreie Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 2.800 m² in einem vier- bzw. sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus. Weiterhin werden 22 PKW-Stellplätze, 7 Motorrad- und insgesamt 81 Fahrradstellplätze errichtet.

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 unseren Mieter in der unmittelbaren Nähe unserer neu entstehenden Gebäude anbieten.

Die Häuser sind im Energiestandard KfW 55 geplant und 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 2024 sind Baukosten in Höhe von rd. 7,0 Mio. Euro angefallen, für 2025 rechnen wir mit einem Kostenanfall in Höhe von rd. 0,8 Mio. Euro. Der Baubeginn war im Mai 2023; Fertigstellung und Bezug der Häuser wird zum 1.7.2025 sein.



Ansicht Neubau Marie-Juchacz-Straße 3, 5





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.

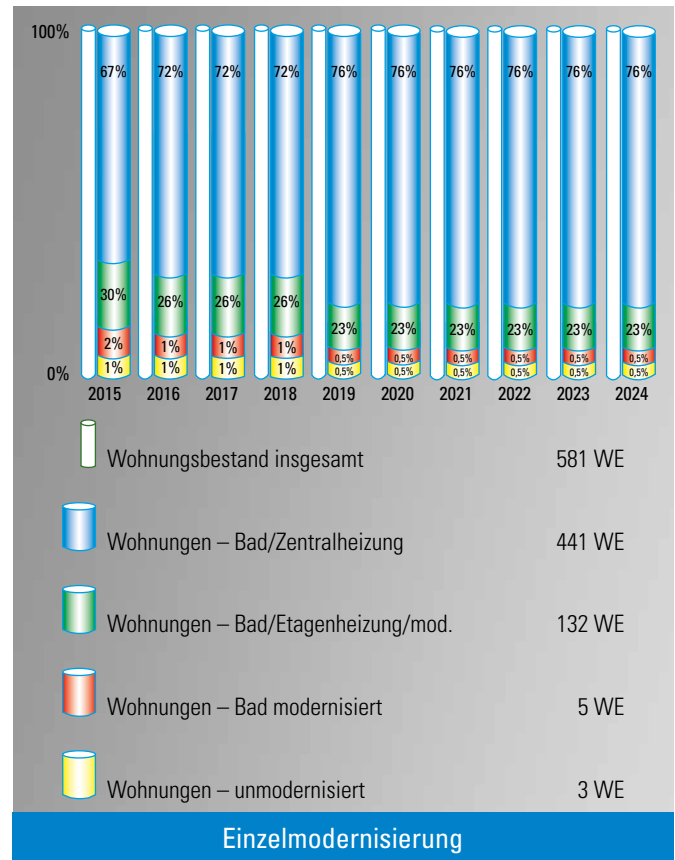
Die Modernisierungen folgen dem Leitbild der Stiftung, den Mietern nachhaltig ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

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 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. 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.

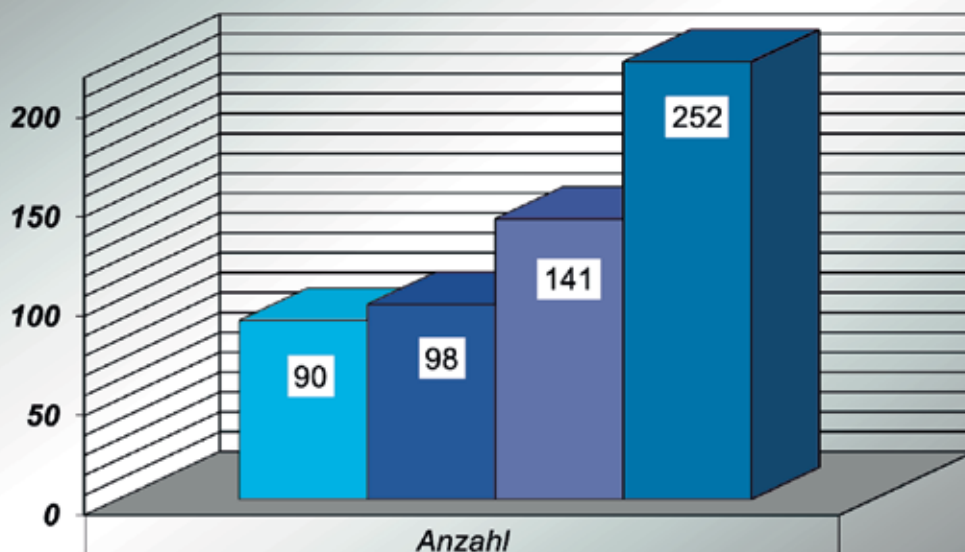
Wohnungen nach Modernisierung





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

Gesamt 581 Wohnungen



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

Im Berichtsjahr 2024 sind folgende Herstellungskosten angefallen.

Neubau

Neubau Hubland Euro 6.965.096,25

Für das Geschäftsjahr 2025 sind nachfolgend aufgeführte Investitionen vorgesehen:

Neubauvorhaben

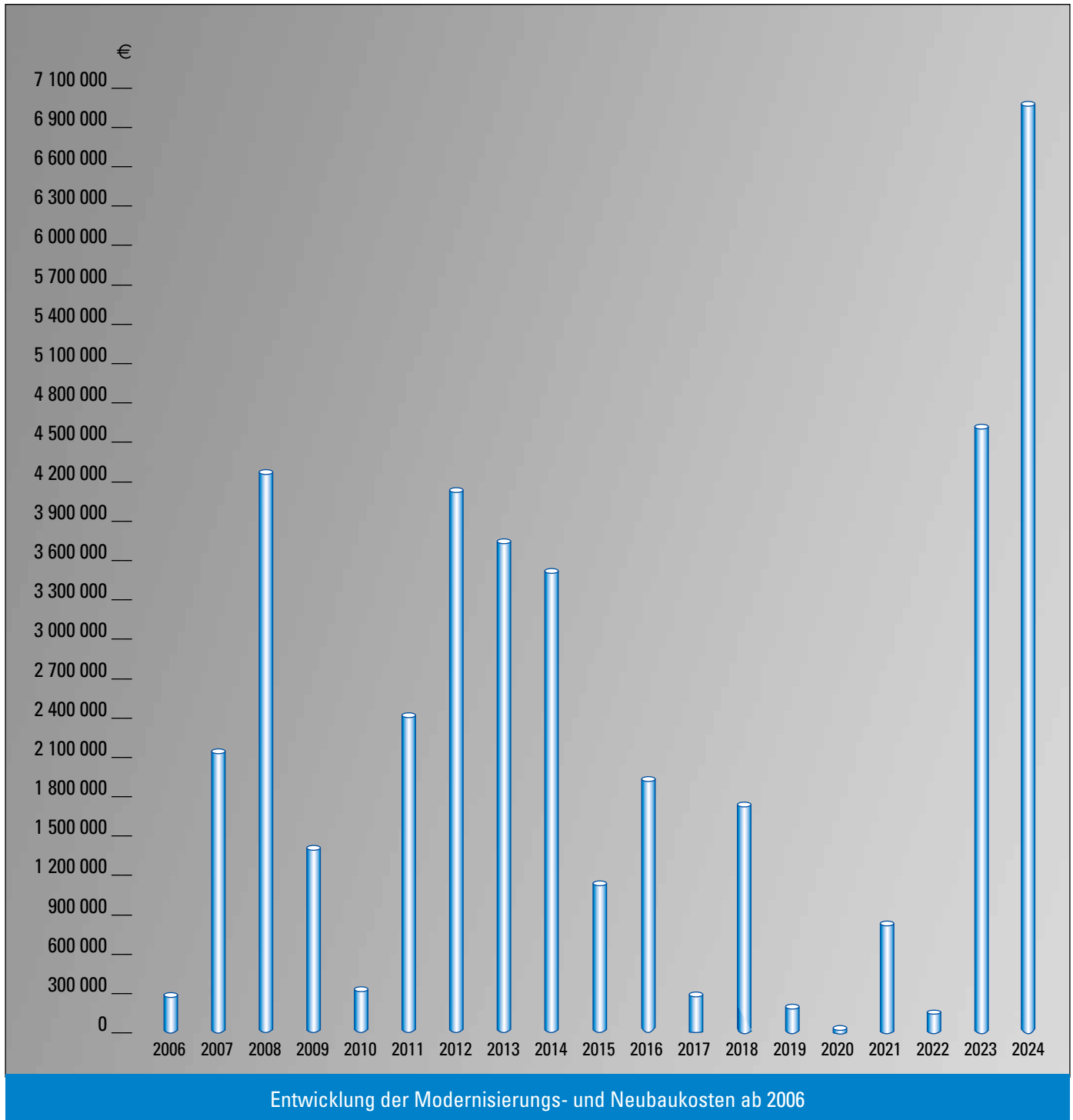
Neubau Hubland ca. Euro 800.000,00

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 €
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
2024	6.965.096,25
	<u>38.563.476,89</u>

Modernisierungs- und Neubaukosten ab 2006





d. Instandhaltungstätigkeit

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

Im Berichtsjahr 2024 sind für den Erhaltungsaufwand EUR 825.311,88 angefallen. Das entspricht einem Betrag von EUR 22,98 je m² Wohnfläche im Jahr.

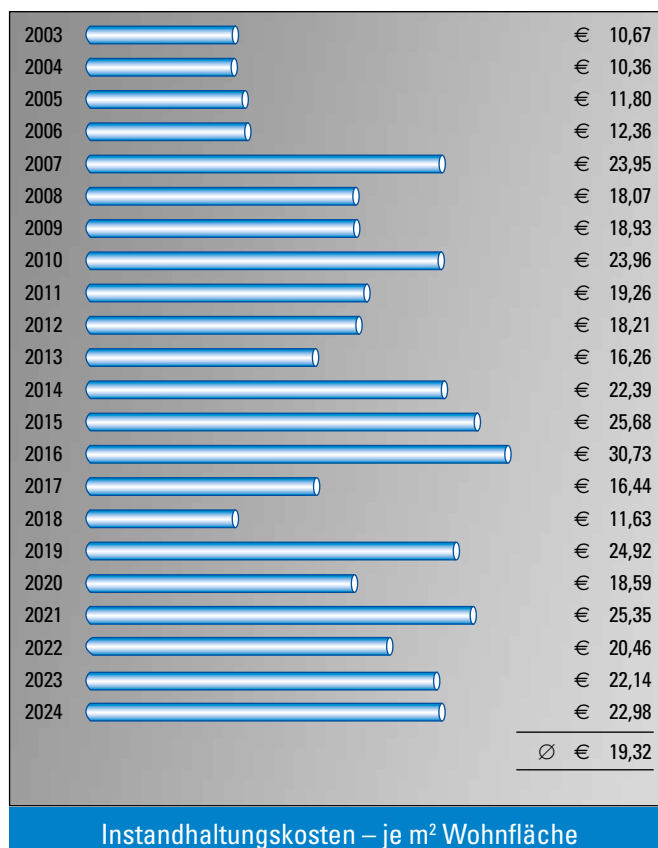
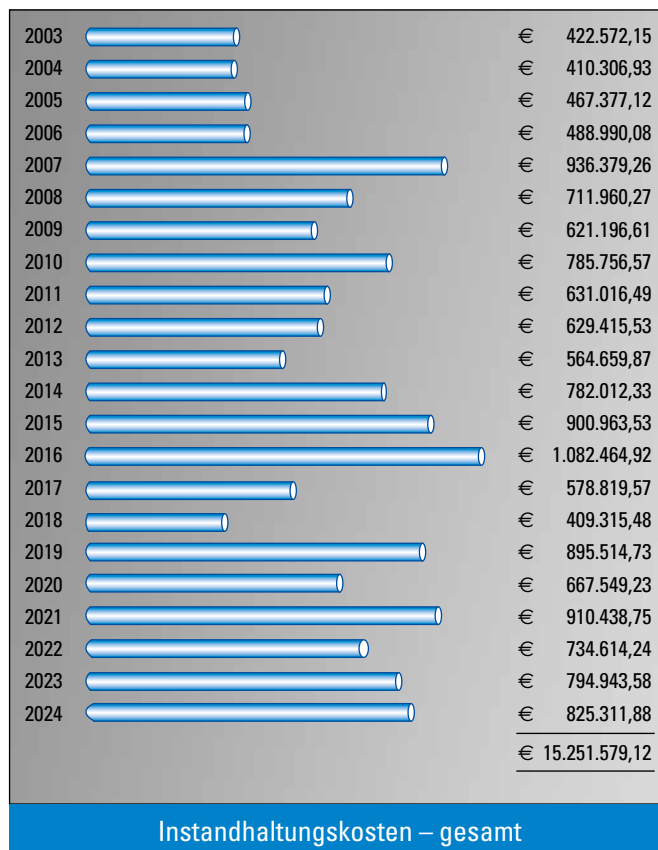
Der entstandene Erhaltungsaufwand gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeiner Erhaltungsaufwand	€	164285,61
Mittelfristiger Erhaltungsaufwand (z. B. Malerarbeiten bei Fenstern und Treppenhäuser, Außenanstriche)	€	7.226,13
Langfristiger Erhaltungsaufwand (z. B. Erneuerung der Fenster, Steigleitungen, Außenputz und Dacheindeckung)	€	77.905,04
Außerordentlicher Erhaltungsaufwand		
– 9 Voll- bzw. Teilmodernisierungen	€	446.882,59
– Mieterwechsel	€	69.540,43
Erhaltungsaufwand		
– Heizungsanlagen	€	45.051,77
– Außenanlagen, Aufzug und Tiefgaragen	€	14.420,31
Gesamterhaltungsaufwand	€	825.311,88

Für das Geschäftsjahr 2025 fallen voraussichtlich für den laufenden Erhaltungsaufwand (einschl. Einzelmodernisierung) ca. EUR 800.00,00 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.



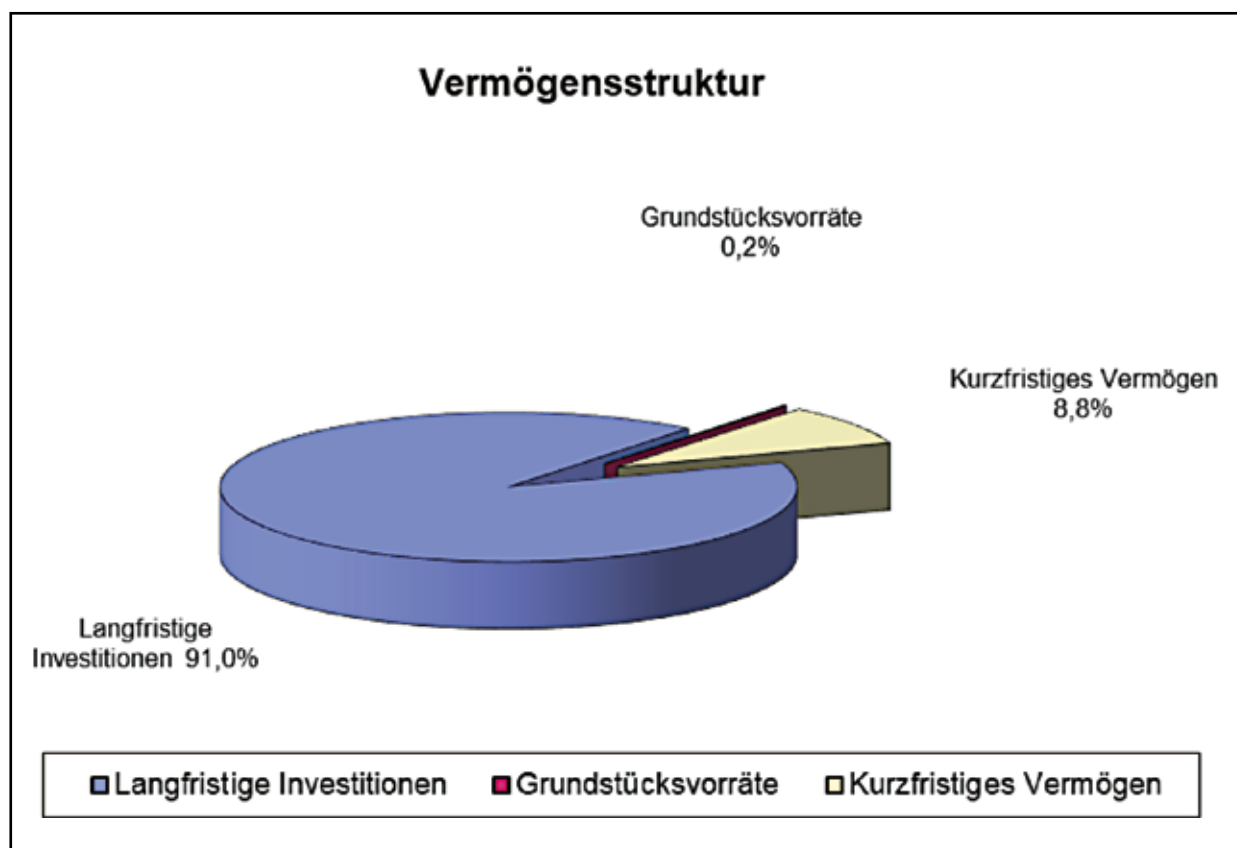


II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

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

Vermögensstruktur	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	34.369,1	91,0	29.076,8	81,7	5.292,3
Grundstücksvorräte	64,5	0,2	64,5	0,2	0,0
Kurzfristiges Vermögen	3.344,0	8,8	6.432,6	18,1	- 3.088,6
Bilanzsumme	37.777,6	100,0 %	35.573,9	100,0 %	2.203,7



Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um rd. 2,2 Mio. € auf 37,8 Mio. € erhöht.

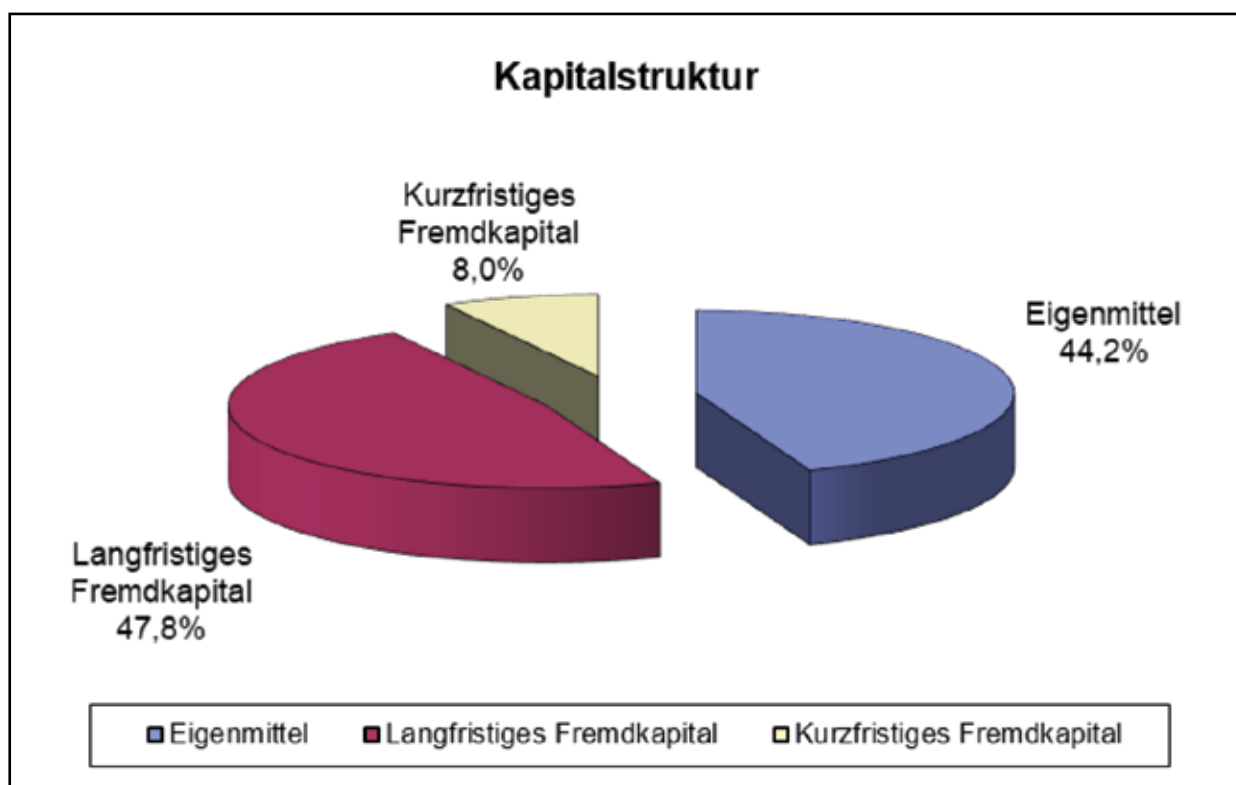
Auf der **Vermögensseite** haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch die aktivierten Neubaukosten erhöht; dem stehen die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen bzw. die Minderung der Anschaffungskosten durch Zuschüsse gegenüber.

Beim kurzfristigen Vermögen verminderten sich im Wesentlichen die flüssigen Mittel.

Die Stiftung verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von rd. 34,4 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 91 % gebunden in langfristigen Investitionen.



Kapitalstruktur	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Eigenmittel	16.701,1	44,2	15.725,6	44,2	975,5
Langfristiges Fremdkapital	18.060,7	47,8	18.169,2	51,1	- 108,5
Kurzfristiges Fremdkapital	3.015,8	8,0	1.679,1	4,7	1.336,7
Bilanzsumme	37.777,6	100,0 %	35.573,9	100,0 %	2.203,7



Auf der **Kapitalseite** stieg das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss 2024. Das Eigenkapital der Stiftung beträgt rd. 16,7 Mio. Euro. Dies entspricht 44,2 % (Vj.: 44,2 %) der Bilanzsumme. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 126,20 % (Vj.: 126,22 %).

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

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

Zum 31.12.2024 sind die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstücksvorräte) geeignet mit Eigen- und langfristigen Fremdmitteln finanziert; darüber hinaus verfügt die Stiftung über eine Kapitalreserve von 328,2 T€.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beläuft sich auf 620 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vj.: 650 €/m²). Diesem Wert steht eine durchschnittliche Verschuldung von 292 €/m² (Vj.: 328 €/m²) gegenüber.

Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.



2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung

Über die finanzwirtschaftlich relevanten Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2024 gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

Kapitalflussrechnung	2024 T€	2023 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	975,5	879,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.111,5	1.127,7
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	0,0	0,0
sonstige Abschreibungen	4,0	2,8
Cashflow nach DVFA/SG	2.091,0	2.010,1
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristige Rückstellungen	110,1	110,2
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 224,5	- 23,7
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Passiva	1.235,2	- 39,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.211,8	2.057,2
planmäßige Tilgungen	- 1.038,6	- 1.080,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	2.173,2	977,1
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlung aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	561,3	388,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 6.965,1	- 4.394,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 6.403,8	- 4.006,0
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.246,0	6.000,2
außerplanmäßige Tilgung	- 324,5	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	921,5	6.000,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 3.309,1	2.971,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	5.543,9	2.572,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.234,8	5.543,9

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit stammt aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Neubautätigkeit, denen außerplanmäßige Tilgungen gegenüberstehen.

Die Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungs- und der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) finanziert; darüber hinaus wurden die Finanzmittel mit T€ 3.309,1 in Anspruch genommen.

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 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 975,5 (Vj.: T€ 879,6) ab. Die Ertragslage der Stiftung wird maßgeblich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

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

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die Fluktuationsrate innerhalb des Wohnungsbestandes der Stiftung 8,9 % (Vj.: 8,3 %). Die Ausfallquote im Bereich der Mieteinnahmen ergab sich mit 0,6 % (Vj.: 0,5 %) 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 2025 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe von rd. 1,0 Mio. €. Auch für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 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 2025 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die Neuwahlen, 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. Wir rechnen mit dem Bezug des Neubaus zum 1.7.2025.

Aufgrund der sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter gehen wir nicht von vermehrten Mietausfällen in 2025 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 1.000,0 TEUR gerechnet. Für die Jahre 2026 und 2027 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 Inflation. 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 Zinsände-

rungsrisiko 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 Mietenpolitik, 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, 04. Juni 2025

Der Vorstand

Wolfgang Heck

Prof. Christian Baumgart



D. Informationen für unsere Mieter

Erdgaspreise für 2025

In 2024 wurde die Lieferung von Gas ab 2025 neu ausgeschrieben und vergeben. Die Bestände werden weiterhin von den Stadtwerken Würzburg versorgt. Dies betrifft die Bestände, die mit einer Zentralheizung ausgestattet sind (52 % des Wohnungsbestandes).

Wir haben einen 3 Jahresvertrag bis zum 31.12.2027 abgeschlossen und konnten einen reinen Energiepreis von 4,65 Cent (vorher 6,04 Cent) pro Kilowattstunde für 2025 vereinbaren. In den Jahren 2026 beträgt der Preis 4,35 Cent und in 2027 3,85 Cent. Somit werden die Heizkosten in den nächsten drei Jahren wieder sinken und wir haben Kalkulationssicherheit in diesem Bereich.





E. Jahresabschluss zum 31.12.2024

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Bilanz

AKTIVA	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.010.304,26		24.121.823,26
Grundstücke ohne Bauten	64.500,00		64.500,00
Anlagen im Bau	11.358.517,14		4.954.700,89
Bauvorbereitungskosten	0,00	34.433.321,40	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		280,00	280,00
Anlagevermögen insgesamt		34.433.601,40	29.141.304,15
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		1.001.651,24	831.886,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.145,34		6.647,52
Sonstige Vermögensgegenstände	89.388,83	107.534,17	861.734,19
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.234.848,74	4.732.343,57
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme:		37.777.635,55	35.573.915,99
Treuhandvermögen		851.198,08	817.180,95



PASSIVA	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Stiftungskapital		56.242,11	56.242,11
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen <i>Einstellung aus Vorjahr: EUR 879.887,41</i>		15.669.403,12	14.789.758,71 <i>(EUR 879.887,41)</i>
Jahresüberschuss		975.504,89	879.644,41
Eigenkapital insgesamt		16.701.150,12	15.725.645,23
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	34.256,62		63.264,00
Sonstige Rückstellungen	715.171,73	749.428,35	576.100,30
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.060.740,36		18.169.197,66
Erhaltene Anzahlungen	898.187,60		859.280,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	256,99		1.508,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.364.750,23		175.363,91
Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern EUR 1.521,24</i>	1.521,24	20.325.456,42	1.525,45 <i>(Vorjahr: EUR 1.525,45)</i>
Rechnungsabgrenzungsposten		1.600,66	2.030,55
Bilanzsumme:		37.777.635,55	35.573.915,99
Treuhandverpflichtung		851.198,08	817.180,95



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.379.329,76		4.293.341,89
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.858,13	4.388.187,89	5.081,51
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		169.764,68	11.313,24
Sonstige betriebliche Erträge		56.259,51	10.517,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit		- 1.919.406,41	- 1.717.290,46
Rohergebnis		2.694.805,67	2.602.963,21
Personalaufwand			
Löhne und soziale Abgaben <i>davon soziale Abgaben € 1.002,51</i> <i>(Vorjahr: € 1.001,15)</i>		- 7.367,31	- 7.465,95
Abschreibungen auf Sachanlagen des Anlagevermögens		- 1.111.519,00	- 1.127.671,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 271.664,76	- 297.416,83
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	11,20		8,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.629,79	54.640,99	61.386,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-205.364,62	-197.071,34
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-176.699,98	-153.322,60
Ergebnis nach Steuern		976.830,99	881.409,92
Sonstige Steuern		-1.326,10	-1.765,51
Jahresüberschuss		975.504,89	879.644,41



Anhang des Jahresabschlusses 2024

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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde in der aktuell gültigen Fassung beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 1.001.651,24 (Vorjahr EUR 831.886,56) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
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	14.789.758,71	879.644,41		15.669.403,12

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 2024	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	18.060.740,36 18.169.197,66	1.479.474,75 1.038.638,72	4.522.121,09 4.595.455,05	12.059.144,52 12.535.103,89	18.060.740,36 18.169.197,66	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	898.187,60 859.280,60	898.187,60 859.280,60				
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	256,99 1.508,29	256,99 1.508,29				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen <i>Vorjahr</i>	1.364.750,23 175.363,91	1.364.750,23 175.363,91				
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	1.521,24 1.525,45	1.521,24 1.525,45				
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	20.325.456,42 19.206.875,91	3.744.190,81 2.076.316,97	4.522.121,09 4.595.455,05	12.059.144,52 12.535.103,89	18.060.740,36 18.169.197,66	

*)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.: € 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 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. Dr. h.c. (UCC) Adolf Bauer
Bischöflicher Finanzdirektor i. R.
Altbürgermeister der Stadt Würzburg
Stiftungsratsvorsitzender

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

Erwin Dotzel bis 27.10.2023
Präsident des Bezirkstags Unterfranken
Stiftungsrat

Stefan Funk
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 55 Jahre) bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Die Erbbauzinsen betrugen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt T€ 81,2. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können durch entsprechende Mieterträge gedeckt werden.
- b) Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen/-verpflichtung betrifft Mietkautionen.



F. Weitere Angaben

Der Jahresüberschuss 2023 wurde in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

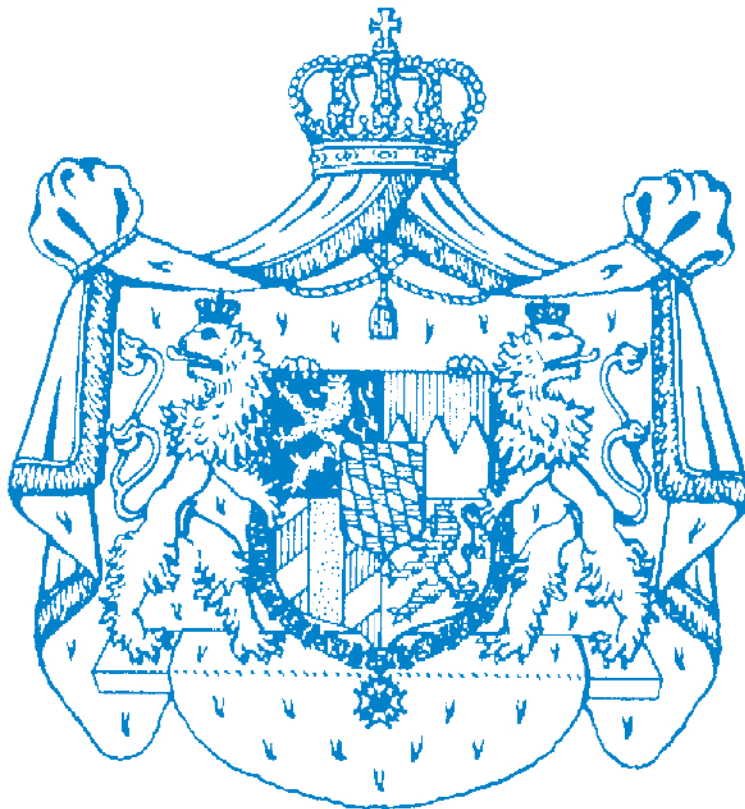
Jahresüberschuss 2023	€	879.644,41
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€	-879.644,41
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€	0,00

Würzburg, 04.06.2025

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