

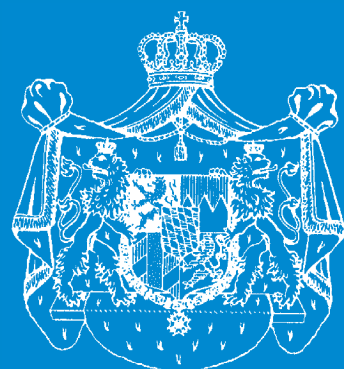


BERICHT

über das Geschäftsjahr

2025

Kronprinz-Rupprecht-
von-Bayern-Stiftung



Wichtiges auf einen Blick

	Einheit	2025	2024	2023	2022
Bilanzsumme	T €	37.012,4	37.777,6	35.573,9	29.703,4
Sachanlagen	T €	32.937,2	34.433,6	29.141,0	26.262,7
Stiftungskapital	T €	56,2	56,2	56,2	56,2
Andere Gewinnrücklagen	T €	16.644,9	15.669,4	14.789,8	13.909,9
Jahresüberschuss	T €	881,7	975,5	879,6	879,9
Jahressollmiete (netto)	T €	3.898,9	3.574,4	3.499,8	3.431,6
Mietausfallquote	in %	0,8	0,6	0,5	0,6
Instandhaltungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T € €/m ²	995,3 25,72	825,3 22,98	794,9 22,14	734,6 20,46
Objektbestand					
- Wohnungen	WE	621	581	581	582
- Gewerbe	GE	15	15	15	15
- Garagen	GA	94	77	77	77
- Stellplätze	Stpl	140	125	125	125
- Wohn- und Nutzfläche	m ²	39.884	37.093	37.096	37.100
Wohnungswechsel/ Neuvermietungen	WE	81	52	48	52



Bericht über das Geschäftsjahr 2025

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. Ankauf Wohnhäuser Arndtstraße 19 und 21	13
--	----

d. Modernisierungstätigkeit	14
-----------------------------	----

e. Instandhaltungstätigkeit	18
-----------------------------	----

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	19
---	----

1. Vermögens- und Kapitalstruktur	19
-----------------------------------	----

2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung	21
--------------------------------------	----

3. Ertragslage	22
----------------	----

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	22
--	----

4.1 Prognosebericht	22
---------------------	----

4.2 Risikobericht	22
-------------------	----

4.2.1 Risikomanagementsystem	22
------------------------------	----

4.2.2 Risiken der künftigen Entwicklung	22
---	----

4.3 Chancenbericht	23
--------------------	----

4.4 Finanzinstrumente	23
-----------------------	----

D. Informationen für unsere Mieter	24
------------------------------------	----

E. Jahresabschluss zum 31.12.2025	25
-----------------------------------	----



A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein.

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. Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch 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 fast 20 % Prozent unter dem Spitzenwert von 2020.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 11 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren in Deutschland 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 161.000 mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2025 auf 6,3 %.



B. Rechtsverhältnisse und Organe der Stiftung

I. Rechtliche Grundlagen

Die Stiftung wurde am 23.6.1949 gegründet und erlangte mit Genehmigung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 17.8.1949 die 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 zuletzt geänderte Satzung wurde von der Regierung von Unterfranken am 6. Dezember 2018 genehmigt.

Vorrangiger Zweck der Stiftung ist die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Zur Erfüllung dieses Zwecks kann die Stiftung sämtliche Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus sowie der Infrastruktur übernehmen. Sie ist insbesondere berechtigt, Grundstücke zu erwerben, zu belasten und zu veräußern sowie Erbbaurechte zu bestellen. Darüber hinaus kann sie Gemeinschaftsanlagen sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Stiftung ist ferner berechtigt, weitere Geschäfte zu tätigen, soweit diese dem Stiftungszweck unmittelbar oder mittelbar dienen.

Das wirtschaftliche Handeln der Stiftung ist nicht auf die Erzielung höchstmöglicher Renditen ausgerichtet, sondern ausschließlich am Wohl ihrer Mieterinnen und Mieter orientiert. Erwirtschaftete Überschüsse werden vollständig in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands, in Neubauvorhaben sowie in die Weiterentwicklung von Serviceangeboten reinvestiert. Auf diese Weise kommen sie unmittelbar den Bewohnerinnen und Bewohnern zugute.

Ziel der Stiftung ist es, dauerhaft bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum in einem spekulationsfreien Umfeld bereitzustellen, der den unterschiedlichen Lebensphasen und Bedürfnissen der Menschen gerecht wird.

„Gut und sicher wohnen“ ist für die Stiftung daher weit mehr als ein Leitspruch – es ist der grundlegende Maßstab ihres Handelns und Ausdruck ihres gesellschaftlichen Auftrags.

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:

	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. Dezember 2022 für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2027.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat hat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen

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) setzte sich im Geschäftsjahr 2025 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
Martin Heilig Oberbürgermeister der Stadt Würzburg	Stiftungsrat	ab 1.7.2025
Christian Schuchardt Oberbürgermeister der Stadt Würzburg	Stiftungsrat	bis 30.6.2025
Wolfgang Voigt Rechtsanwalt i.R.	Stiftungsrat	1.1.1998

Die Mitglieder des Stiftungsrats werden gemäß der Satzung vom Chef des Hauses Wittelsbach jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Die letzte turnusmäßige Bestellung erfolgte am 14. Dezember 2022 für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2027. Herr Stefan Funk wurde mit

Wirkung zum 27. Oktober 2023 bis zum 31. Dezember 2027 in den Stiftungsrat berufen. Herr Martin Heilig wurde für den Zeitraum vom 1. Juli 2025 bis zum 31. Dezember 2027 bestellt. Der Stiftungsrat tritt unter Teilnahme des Vorstandes auf schriftliche Einladung des Vorsitzenden nach Bedarf, mindestens jedoch einmal jährlich, zusammen.

Im Geschäftsjahr 2025 fand eine gemeinsame Sitzung des Stiftungsrats und des Stiftungsvorstands statt.

In seiner Sitzung am 8. Dezember 2025 nahm der Stiftungsrat gemäß § 9 der Satzung den Bericht des Vorstands über den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 entgegen.

Darüber hinaus stimmte er dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses zu, genehmigte den Jahresabschluss, billigte den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024 und erteilte dem Vorstand Entlastung.



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



C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Geschäftstätigkeit

1. Organisationsstruktur

Seit dem 1. Januar 1991 wird die Stiftung auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg, verwaltet.

Der Auftrag umfasst insbesondere folgende Bereiche:

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

Darüber hinaus übernimmt die Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG bei Bedarf Betreuungsleistungen im Zusammenhang mit Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Mit Ausnahme eines stellvertretenden Vorstandsmitglieds beschäftigt die Stiftung kein eigenes Verwaltungspersonal. Durch die Bündelung der Verwaltungsaufgaben bei der Geschäftsbesorgerin können die Verwaltungsaufwendungen dauerhaft auf einem wirtschaftlichen Niveau gehalten und Synergieeffekte genutzt werden.

2. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung

a. Objektbestand und Vermietungssituation

Nach Fertigstellung und Bezug des Neubauvorhabens umfasst der Immobilienbestand der Stiftung zum 31. Dezember 2025 insgesamt:

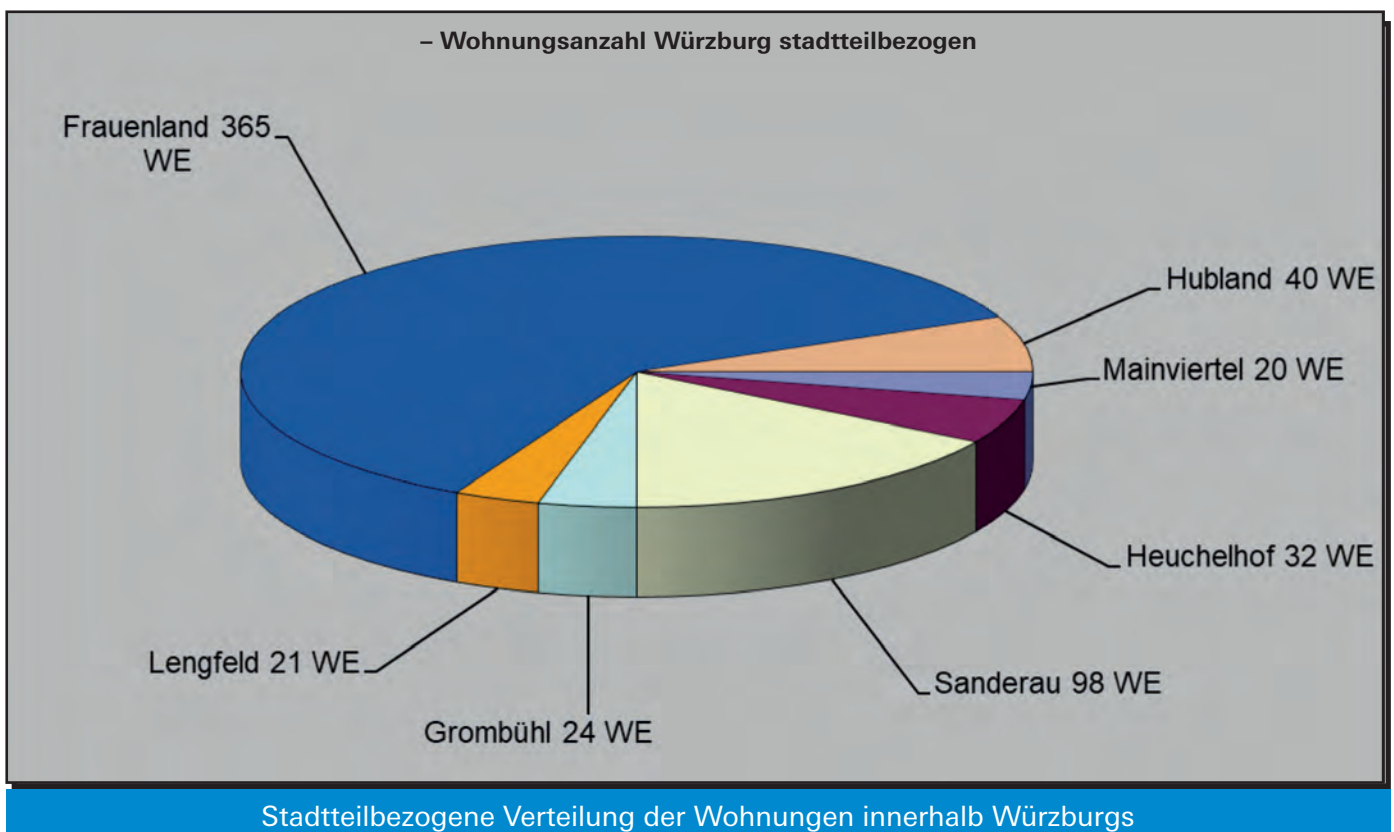
621 Wohnungen
15 gewerbliche Einheiten
94 Garagen
140 Stellplätze

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) beträgt 39.884 m². Davon entfallen 38.696 m² auf Wohnflächen und 1.188 m² auf gewerbliche Einheiten.

Von den insgesamt 621 Wohnungen sind 567 freifinanziert und 54 öffentlich gefördert. 232 Wohnungen befinden sich auf Erbbaurechtsgrundstücken; die zugrunde liegenden Erbbaurechte bestehen bis zum 31. Juli 2080.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der bis 1960 errichteten beziehungsweise bezogenen 458 Wohnungen beträgt 59 m². Die 163 Wohnungen, die ab 1961 errichtet beziehungsweise bezogen wurden, weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 72 m² auf.

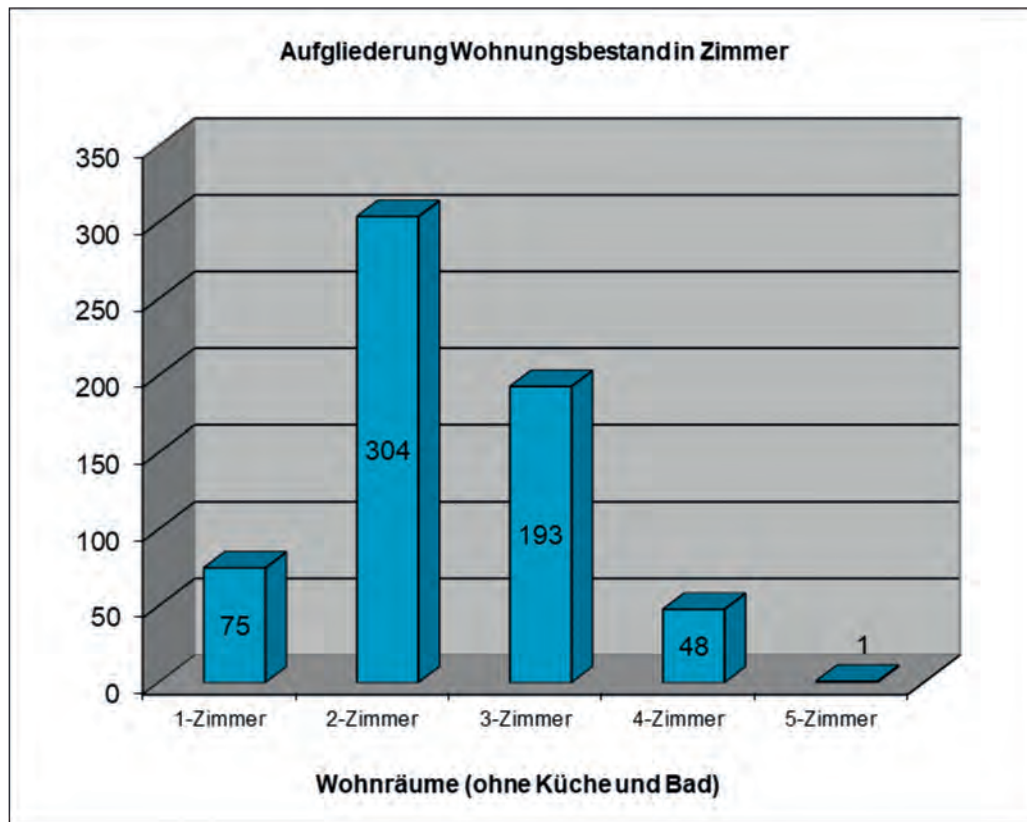
Der Wohnungsbestand verteilt sich auf 600 Wohnungen in Würzburg und 21 Wohnungen in Kitzingen.





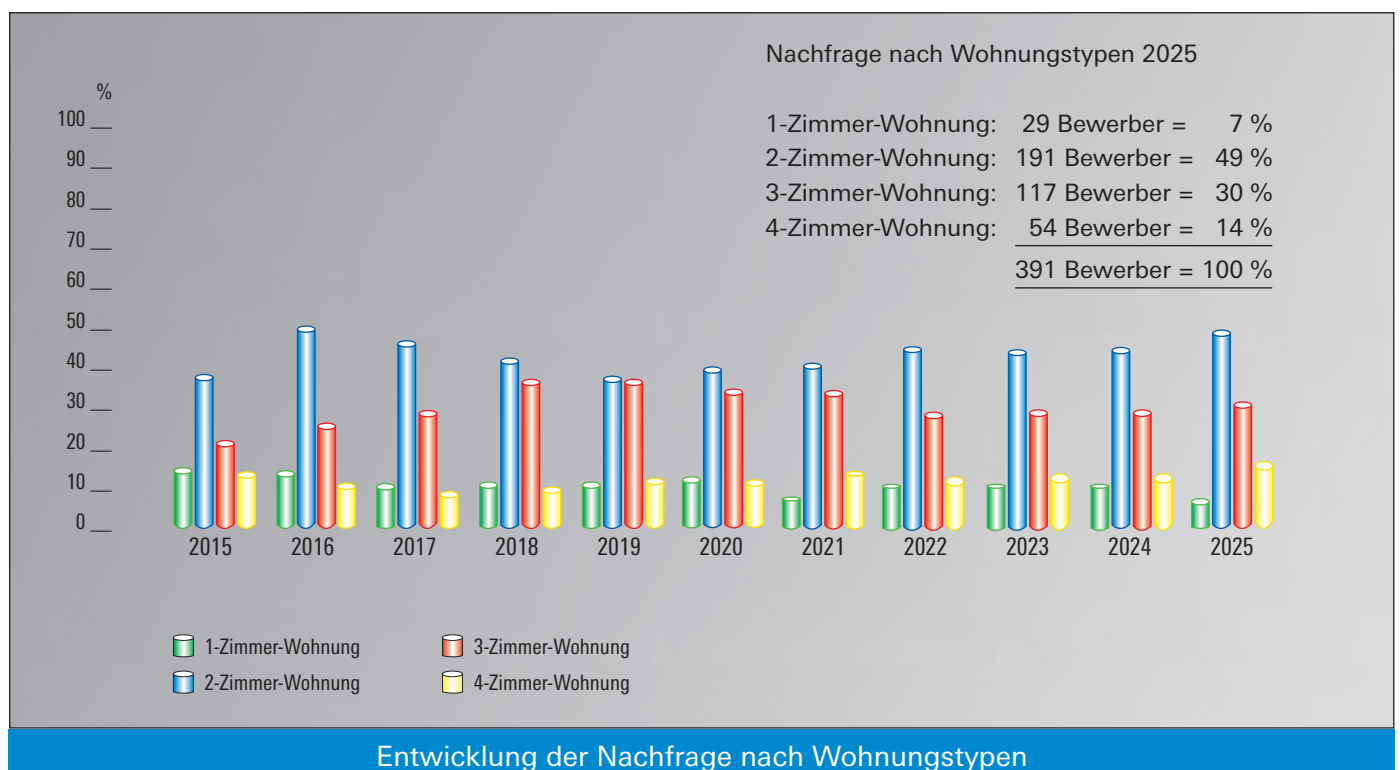
– Aufgliederung Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand gliedert sich nach der Zimmeranzahl wie folgt auf:



– Nachfrage nach Wohnungstypen

Zum 31.12.2025 hatte die Stiftung insgesamt 391 (Vj.: 409) Wohnungsbewerbungen vorliegen.





– Mietpreise sowie Betriebs- und Heizkosten

Die Jahressollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 um T€ 324,5 auf insgesamt T€ 3.898,9 (Vj.: T€ 3.574,4) erhöht. Der durchschnittliche Mietpreis betrug im Jahr 2025 7,70 € je m²-Wohnfläche. Die Mietsteigerungen resultierten im Wesentlichen aus dem Bezug des Neubaus am Hubland, Einzelmodernisierungen von Wohnungen sowie Mieterwechseln

Der Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten als Bestandteil der Mietzahlung wird weiterhin große Aufmerksamkeit gewidmet. Ziel ist es, die Belastung unserer Mieter durch die sog. „zweite Miete“ möglichst gering zu halten.

Insgesamt beliefen sich die durchschnittlichen Betriebskosten auf monatlich 1,72 Euro (Vj.: 1,66 Euro) je m² Wohn- bzw. Nutzfläche.

Durch die energetischen Modernisierungen sowie die Neubauten der vergangenen Jahre konnte der Anteil der an eine Zentralheizung angeschlossenen Wohnungen kontinuierlich gesteigert werden und beträgt inzwischen rund 78 %.

Die Verbrauchskosten der mit Zentralheizung ausgestatteten Wohnungen (Heizfläche insgesamt 30.040 m²) lagen weiterhin auf einem vergleichsweise günstigen Niveau. Sie beliefen sich durchschnittlich auf rund 79 Cent (Vj.: 80 Cent) je m² Heizfläche und Monat.

– Mietausfälle

	2025	2024
Wohnungen	22.465,69	17.651,91
Gewerbe	1.190,58	1.013,55
Garagen und Stellplätze	4.632,76	3.188,76
insgesamt	28.289,03	21.854,22

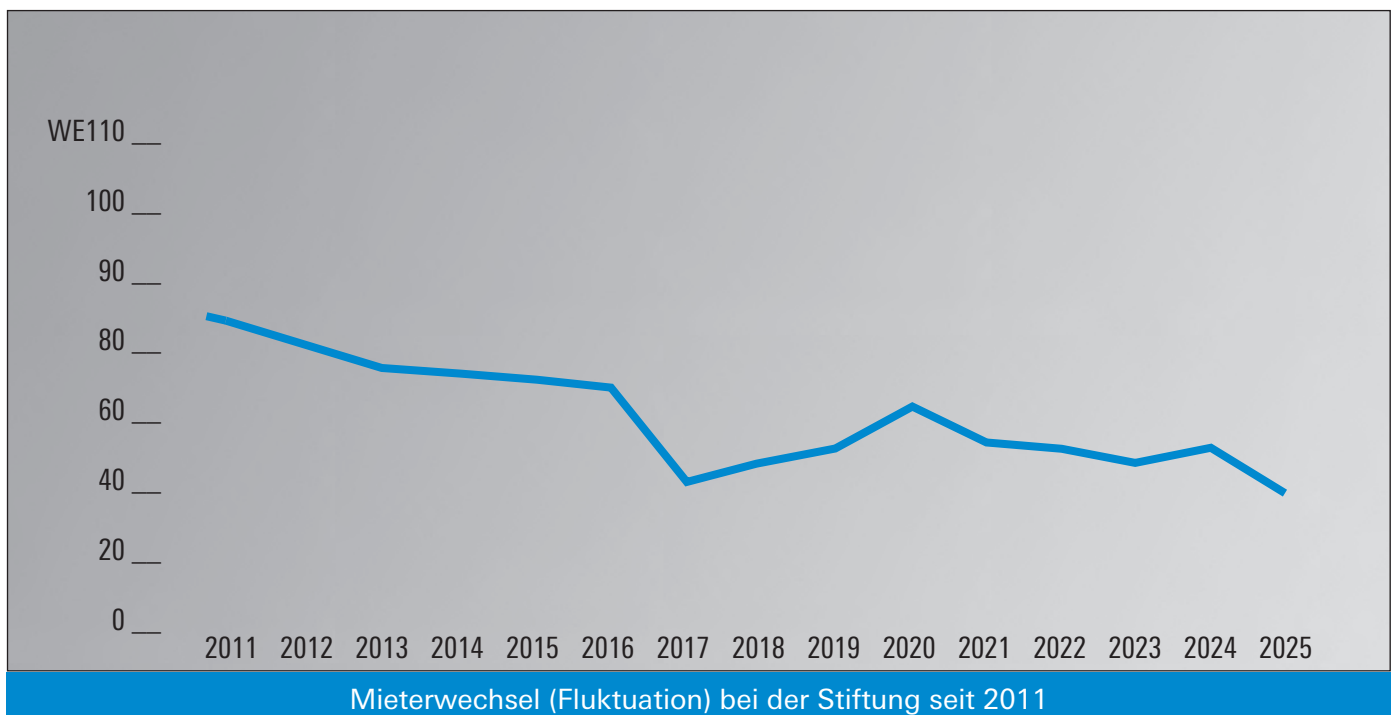
Die Mietausfälle erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6,4.

Die Ausfälle bei Wohnungen und Gewerbeeinheiten resultierten im Wesentlichen aus bewusst in Kauf genommenen, kurzfristigen Leerständen infolge von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln. Darüber hinaus sind hierin die vorübergehenden Leerstände bei der Erstvermietung eines Neubaus im Zeitraum zwischen Fertigstellung und tatsächlicher Vermietung der Wohnungen enthalten.

Unser Wohnungsbestand ist – abgesehen von den kurzfristigen modernisierungsbedingten Leerständen – vollständig vermietet.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 11,2 T€ ergibt sich eine Mietausfallquote von 0,8 % bezogen auf das Sollmieten- und Umlageaufkommen (Vorjahr: 0,6 %).

Dank unseres gezielten Forderungsmanagements blieben die Mietrückstände als Ausdruck finanzieller Engpässe einzelner Mieterhaushalte mit 0,16 % auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und über die vergangenen Jahre weitgehend stabil.





– Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 41 Wohnungen (Vj.: 52) durch Kündigungen frei und konnten neu vermietet werden. Die Fluktuationsrate sank damit auf 6,6 % (Vj.: 8,9 %).

– Mieterzufriedenheit

Die Wohnungswechselquote ist ein wichtiger Indikator für die Zufriedenheit unserer Mieter. Jede Entscheidung für einen neuen Wohnstandort liefert wertvolle Hinweise auf aktuelle Wohntrends sowie auf die Qualität unserer Dienstleistungen und des Wohnumfeldes.

Um die Bedürfnisse unserer Mieter besser zu verstehen, wird bei Auszug ein Fragebogen ausgehändigt, mit dem sowohl die Gründe für den Wohnungswechsel als auch die Zufriedenheit mit der Betreuung durch die Stiftung erfasst werden.

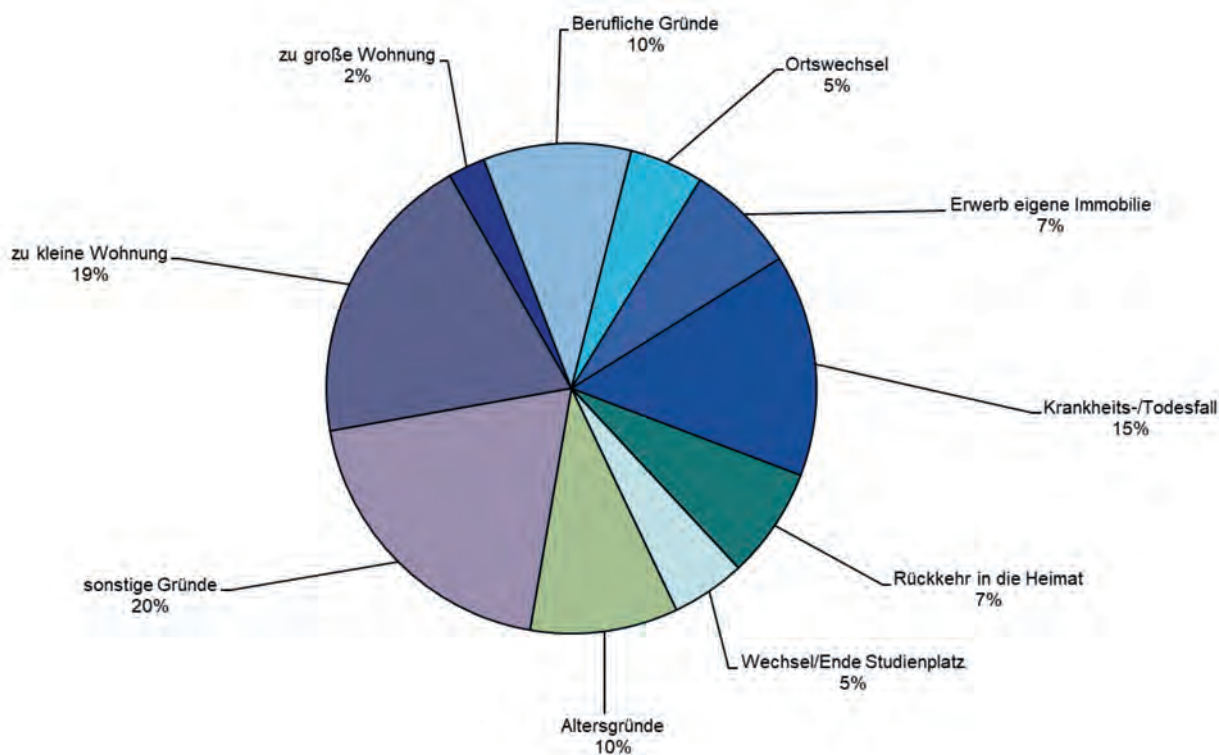
Im Jahr 2025 haben 41 Mieter ihre Wohnung gekündigt. Die Auswertung der Fragebögen zeigt, dass – wie bereits in den Vorjahren – insbesondere eine zu kleine Wohnung, beruflich oder studienbedingte Ortswechsel, der Erwerb einer eigenen Immobilie sowie Altersgründe zu den häufigsten Ursachen für einen Wohnungswechsel zählten.

1. Betreuung durch die Stiftung

Die Zufriedenheit mit der Betreuung durch die Stiftung ist weiterhin sehr hoch. Von den 41 ausziehenden Mietern gaben 37 Mieter an, mit der Betreuung zufrieden gewesen zu sein. Keine Person äußerte eine negative Bewertung; vier Mieter machten hierzu keine Angaben.

2. Gründe der Wohnungskündigung

a) zu kleine Wohnung	8
b) zu große Wohnung	1
c) Berufliche Gründe	4
d) Ortswechsel	2
e) Erwerb eigene Immobilie	3
f) Krankheits-/Todesfall	6
g) Rückkehr in die Heimat	3
h) Wechsel/Ende Studienplatz	2
i) Altersgründe	4
j) Sonstige Gründe	8



Kündigungsgründe

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

Im Jahr 2021 konnte im Stadtteil Hubland, im Quartier V „Am Gerbrunner Tor“, eine Grundstücksfläche von 1.971 m² zur Fortführung unserer Neubautätigkeiten erworben werden. Das insgesamt rund 8.000 m² große Grundstück wurde gemeinsam von der Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung (25 %), der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft (25 %) und dem St. Bruno Werk (50 %) erworben.

Zur Entwicklung einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Lösung wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Ziel war es, eine optimale Nutzung des Grundstücks mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbinden. Den Wettbewerb gewann das Architekturbüro Hetterich Architekten BDA aus Würzburg. Das Preisgericht würdigte insbesondere die rhythmische Anordnung der sechsgeschossigen Punkthäuser und viergeschossigen Riegelbauten, die eine klare und prägnante städtebauliche Struktur schaffen.

Mit dem Neubauprojekt entstand ein modernes Wohnquartier, das unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Lebenssituationen gerecht wird. Besondere Schwerpunkte wurden auf barrierefreies Wohnen, energieeffizientes Bauen sowie den Einsatz nachhaltiger Materialien gelegt.

Die Maßnahme umfasst für die Stiftung insgesamt 40 barrierefreie Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 2.790 m². Die Wohnungen verteilen sich auf ein sechsgeschossiges Punkthaus und ein viergeschossiges Riegelhaus mit Tiefgarage. Ergänzend wurden 22 PKW-Stellplätze, 8 Motorradstellplätze und 81 Fahrradstellplätze geschaffen. Die Wohnungs-

größen reichen von 41 m² bis 109 m² und umfassen 24 Drei-, 8 Zwei-, 6 Vier-, 1 Fünf- sowie 1 Einzimmerwohnung.

Erstmals wird ein Carsharing-Angebot für unsere Mieter direkt am Standort angeboten.

Die Gebäude erfüllen den KfW-55-Standard und sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Ergänzend wurden Dachbegrünungen, solarthermische Anlagen sowie eine Photovoltaikanlage zur Wärme- und Stromgewinnung umgesetzt.

Von den insgesamt 40 Wohnungen wurden 22 Wohnungen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) errichtet. Die übrigen 18 Wohnungen stehen als freifinanzierter Wohnraum zur Verfügung. Die EOF-Förderung umfasst eine Grundförderung in Form von Darlehen sowie eine Zusatzförderung durch monatliche Zuschüsse für die begünstigten Mieterhaushalte. Darüber hinaus wurden ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 600 €/m² Wohnfläche (841,9 T€) sowie ein Nachhaltigkeitszuschuss in Höhe von 248,1 T€ gewährt.

Die Gesamtkosten des Neubauprojekts beliefen sich auf rund 12,9 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte über EOF-Fördermittel in Höhe von 2.455,8 T€, Mittel aus dem KfW-Programm in Höhe von 4.800,0 T€, ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 850,0 T€ sowie Eigenmittel.

Der Baubeginn erfolgte im Mai 2023. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen erfolgten planmäßig am 1. Juli 2025. Die Schlussabrechnungen wurden erstellt, sodass die Maßnahme nun bau- und finanzierungsmäßig abgeschlossen ist.







c. Ankauf Wohnhäuser Arndtstraße 19 und 21

Mit dem Erwerb der beiden Mehrfamilienhäuser in der Arndtstraße 19 und 21 hat die Stiftung im Jahr 2025 die Voraussetzungen für eine gezielte Erweiterung ihres Wohnungsbestands in der Sanderau geschaffen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt im Jahr 2026. Mit der Transaktion stärkt die Stiftung ihre Präsenz in diesem attraktiven und nachgefragten Wohnquartier nachhaltig.

Die Liegenschaften umfassen insgesamt 22 Wohneinheiten. Das Gebäude in der Arndtstraße 19 verfügt über zehn Woh-

nungen mit einer Wohnfläche von rund 900 m², das Gebäude in der Arndtstraße 21 über zwölf Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 615 m². Die beiden Grundstücke erstrecken sich zusammen über eine Fläche von etwa 830 m².

Der Kaufpreis für beide Objekte belief sich auf rund 3,9 Mio. €. Mit dieser Investition erweitert die Stiftung ihren Immobilienbestand strategisch und schafft die Grundlage, langfristig zusätzlichen Wohnraum in einer etablierten Wohnlage bereitzustellen.





d. Modernisierungstätigkeit

Die Investitionen in den Wohnungsbestand zur Sicherung und Steigerung der Attraktivität unserer Wohnhäuser bilden weiterhin den Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit. Sie dienen der langfristigen Sicherung einer nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände. Der Klimaschutz stellt dabei eine der zentralen Herausforderungen der Zukunft dar. Die Stiftung steht daher vor der Aufgabe, ihre Bestände in den kommenden Jahrzehnten schrittweise in einen klimaneutralen Zustand zu überführen.

Die Frage „Neubau versus Modernisierung“ stellt sich im aktuell vorhandenen Bestandsportfolio nicht. Da unser Wohnungsbestand kontinuierlich weiterentwickelt wurde, entsprechen bereits über 90 % der Wohnungen einem zeitgemäßen Vermietungsstandard. Ein Abriss der Gebäude würde die bereits getätigten Investitionen zunichtemachen. Zudem verursacht eine umfassende Modernisierung – selbst unter Einbeziehung wohnungsbezogener Maßnahmen – weniger als die Hälfte der Kosten eines vergleichbaren Neubaus.

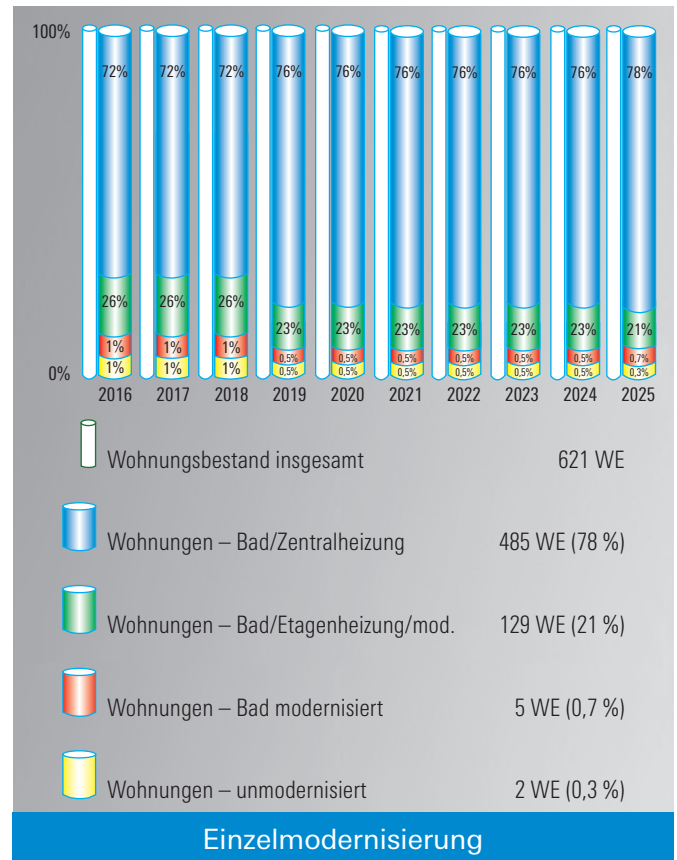
Die Modernisierungsmaßnahmen folgen dem Leitbild der Stiftung, den Mietern dauerhaft ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Hierfür werden erhebliche Investitionen in den Bestand getätigt.

Die Maßnahmenpakete umfassen sowohl gebäudebezogene Investitionen (Außenmodernisierung) als auch wohnungsbezogene Ausstattungsverbesserungen (Einzelmodernisierungen).

Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechen, werden im Zuge eines Mieterwechsels einer sogenannten Einzelmodernisierung unterzogen. Diese beinhaltet in der Regel den Einbau moderner und ansprechender Sanitäreinrichtungen, die Erneuerung der elektrischen Installationen sowie der multimedialen Anschlussmöglichkeiten, Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zwischenwände, die Erneuerung der Bodenbeläge sowie die Montage neuer Türen. Darüber hinaus werden – wo sinnvoll – Grundrissoptimierungen sowie Wohnungszusammenlegungen vorgenommen.

Die Bäder werden gefliest und mit einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet. Die fest eingebauten Badewannen verfügen über einen niedrigen Wannenrand und ermöglichen so einen besonders komfortablen Einstieg. In Wohnungen, in denen es baulich möglich ist, werden bodengleiche Duschen eingebaut, um Barrieren innerhalb der Wohnung gezielt abzubauen.

In 2025 ergibt sich für die Wohnungen folgende Bestandsübersicht:



Die „Außenmodernisierungen“ dienen neben der Steigerung des Gebrauchswertes der Wohnungen und der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse insbesondere der Energieeinsparung sowie der Reduzierung der CO₂-Emissionen der Gebäude.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wird die Gebäudehülle gemäß den geltenden Vorgaben umfassend mit einer Wärmedämmung versehen. Darüber hinaus werden die Dächer gedämmt und neue, energieeffiziente Fenster eingebaut.

Ein zentraler Baustein eines energieeffizienten Gebäudes ist ein hochwirksamer Wärmeschutz, der das Gebäude möglichst lückenlos umschließt. Wärmeschutzmaßnahmen ermöglichen nicht nur eine nachhaltige Senkung der Heizkosten, sondern erhöhen auch spürbar den thermischen Wohnkomfort: Die Räume kühlen deutlich langsamer aus und selbst an sehr kalten Tagen bleiben die raumseitigen Oberflächen angenehm warm. Zudem wird durch eine wirksame Wärmedämmung das Risiko von Oberflächenkondensat und Schimmelbildung erheblich reduziert.



Auch im Sommer trägt ein guter Wärmeschutz zur Verbesserung des Wohnkomforts bei. Durch die Verschattung der Fenster und eine nächtliche Lüftung der Wohnräume kann die Raumtemperatur selbst bei hohen Außentemperaturen auf einem angenehmen Niveau gehalten werden. So wie im Winter die Kälte draußen bleibt, wird im Sommer die Hitze wirksam abgeschirmt.

Die bislang vorhandene Einzelbeheizung der Wohnungen wird durch eine moderne Zentralheizung mit solarer Brauchwasserwärmung und Heizungsunterstützung ersetzt. Die installierte Solarkollektorfläche der modernisierten Wohnanlagen sowie der Neubauten beträgt derzeit rund 836 m².

Künftig werden wir bei vergleichbaren Modernisierungen für die Wärmeerzeugung vorrangig Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen einsetzen oder – sofern möglich – einen Anschluss an die Fernwärmeversorgung realisieren.

Wo bislang keine Balkone vorhanden waren, und die baulichen Voraussetzungen gegeben sind, werden neue Balkone

ergänzt. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen entstehen zudem neue Mülltonnenhäuser und Fahrradabstellplätze. Gleichzeitig wird das „grüne“ Erscheinungsbild der Wohnanlagen weiter aufgewertet.

Ziel der energetischen Modernisierung ist es, die Heiz- und Warmwasserkosten dauerhaft möglichst niedrig zu halten, den Wohnkomfort zu erhöhen und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Der Faktor „energetische Qualität“ gewinnt – auch vor dem Hintergrund der CO₂-Bepreisung – zunehmend an Bedeutung bei der Wohnungswahl.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch der Bestandsgebäude liegt laut Energieausweis bei rund 73 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und damit bereits heute deutlich unter dem Durchschnitt der Wohnungswirtschaft von etwa 126 kWh je m² und Jahr. Auch der CO₂-Ausstoß der Wohngebäude ist mit rund 13,4 kg CO₂/m²a erheblich niedriger als der Mittelwert von etwa 27 kg CO₂/m²a. Unser Ziel ist es, diese Verbrauchs- und Emissionswerte künftig weiter zu reduzieren.

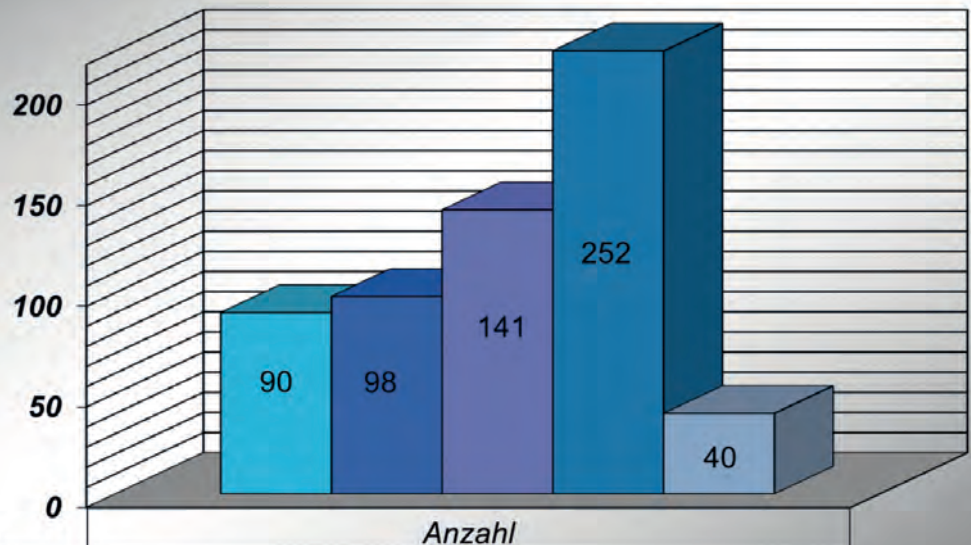
Wohnungen nach Modernisierung





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

**Gesamt 621
Wohnungen**



MOD/Neubau bis 1990	90
MOD/Neubau 1991 bis 2000	98
MOD/Neubau 2001 bis 2010	141
MOD/Neubau ab 2011	252
MOD/Neubau ab 2021	40

Der Gesamtbestand der Wohnhäuser, der im Wesentlichen aus Bauten der 1950er- und 1960er-Jahre besteht, wurde im Laufe der Zeit bereits mindestens einmal modernisiert. Die Übersicht zeigt die Anzahl der betroffenen Wohnungen in den jeweiligen Zeitabschnitten.

Aufgrund neuer technischer und gesetzlicher Anforderungen sowie der konsequenten Ausrichtung auf eine Reduzierung der CO₂-Emissionen besteht bei den bis 1990 modernisierten Wohnanlagen erneut Handlungsbedarf. In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit für die kommenden Jahre.

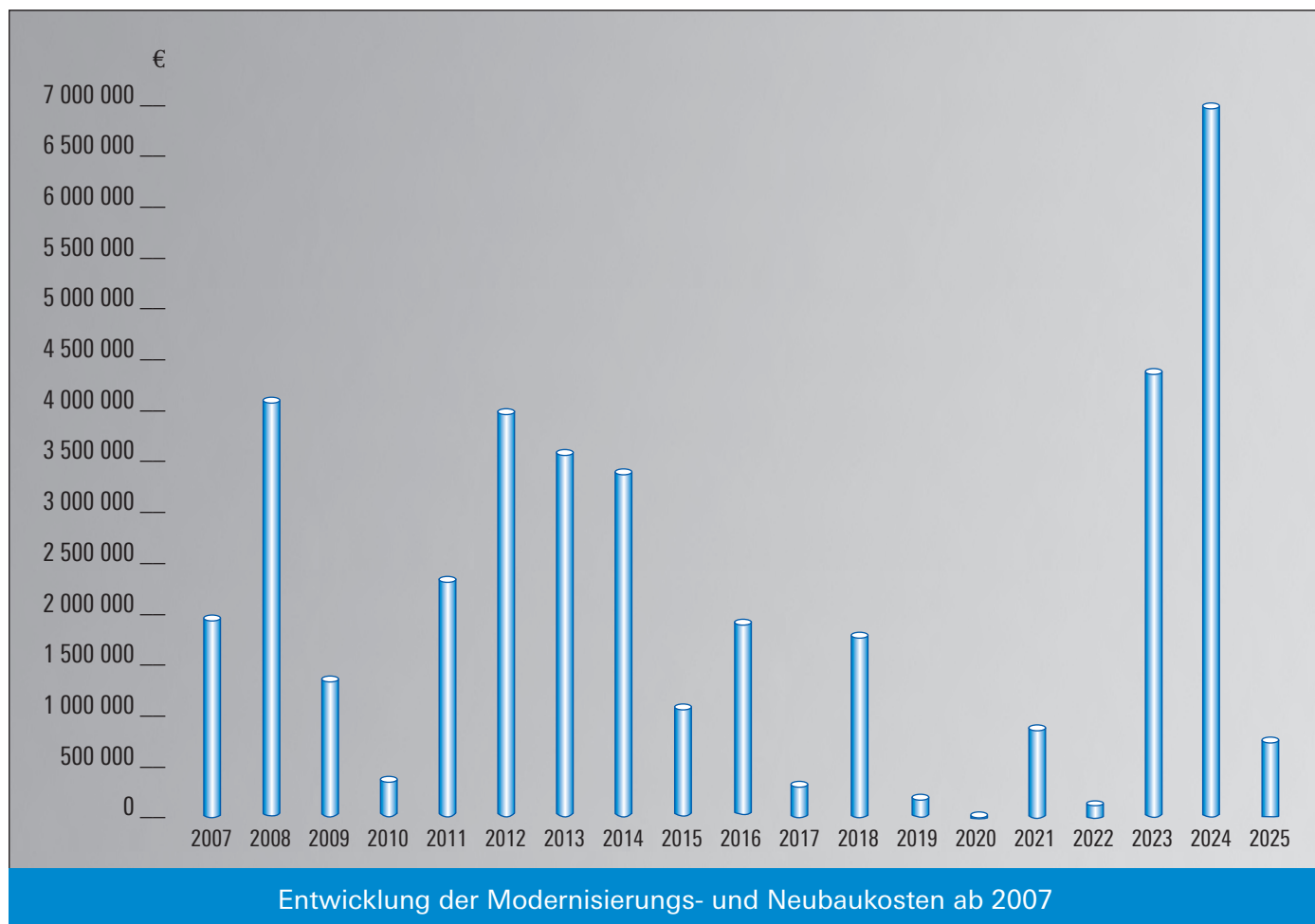
Im Berichtsjahr 2025 sind folgende Herstellungskosten angefallen.

Neubau

Hubland, Marie-Juchacz-Straße 5, 7

Euro 611.548,24

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 €
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
2025	611.548,24
	<u>38.892.597,90</u>

Modernisierungs- und Neubaukosten ab 2007



e. Instandhaltungstätigkeit

Die laufenden Instandhaltungsarbeiten dienen der Bewahrung und Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands unserer Liegenschaften.

Im Berichtsjahr 2025 beliefen sich die Erhaltungsaufwendungen auf insgesamt 995.320,67 Euro, was 25,72 Euro je m² Wohnfläche entspricht. Ein wesentlicher Anteil der Kosten entfiel auf Wohnungsmodernisierungen.

Die Zusammensetzung der entstandenen Erhaltungsaufwendungen gestaltet sich wie folgt:

Allgemeiner Erhaltungsaufwand EUR 180.644,89
Mittelfristiger Erhaltungsaufwand EUR 3.406,91
(z.B. Malerarbeiten bei Fenstern und Treppenhäuser, Außenanstriche)

Langfristiger Erhaltungsaufwand EUR 520,92
(z.B. Erneuerung der Fenster, Steigleitungen, Außenputz, Dacheindeckung)

Außerordentlicher Erhaltungsaufwand

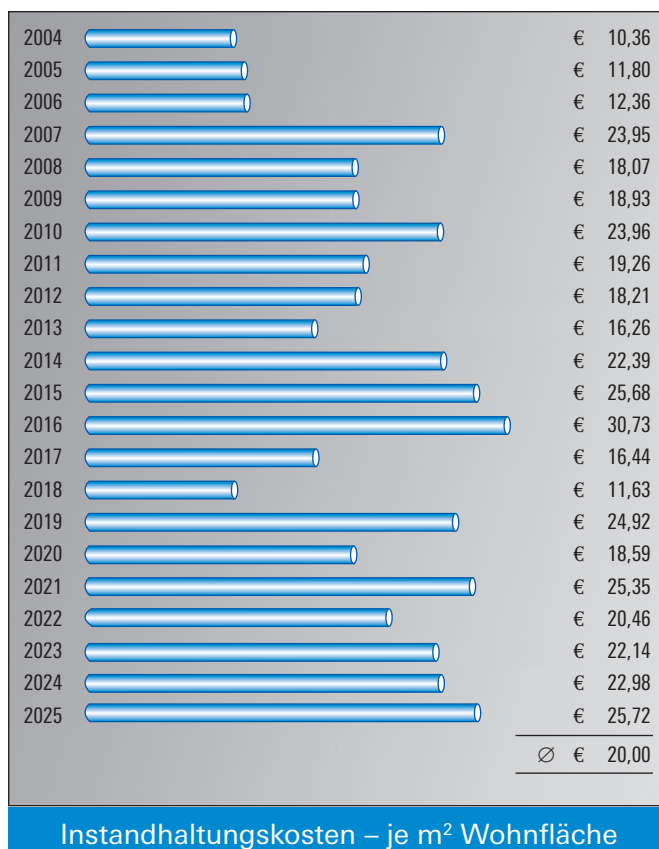
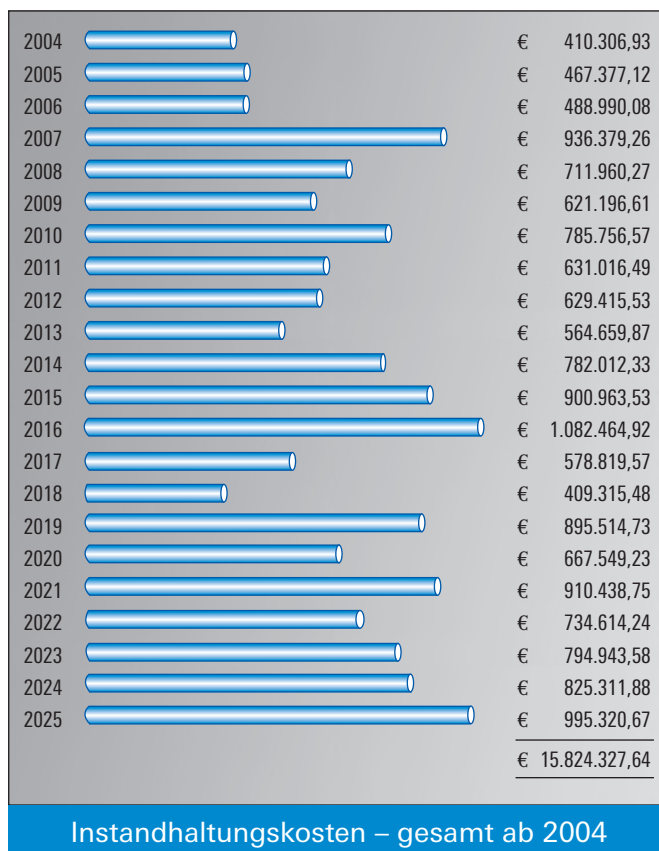
- 14 Voll- bzw. Teilmodernisierungen Euro 543.639,56
- Mieterwechsel Euro 66.433,33
- Heizungsanlagen Euro 125.261,86
- Außen- und Aufzugsanlagen Euro 37.562,94
- Tiefgaragen Euro 37.850,26

Gesamterhaltungsaufwand Euro 995.320,67

Für das Geschäftsjahr 2026 werden voraussichtlich Fremdkosten für den laufenden Erhaltungsaufwand in Höhe von rund 1.300 T€ anfallen.

Die erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind dabei nicht nur unter technischen Gesichtspunkten sowie im Hinblick auf eine zeitgemäße Gebäude- und Wohnungsausstattung zu bewerten. Ebenso ist eine sozialverträgliche und angemessene Entwicklung der Mieten zu berücksichtigen.

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.



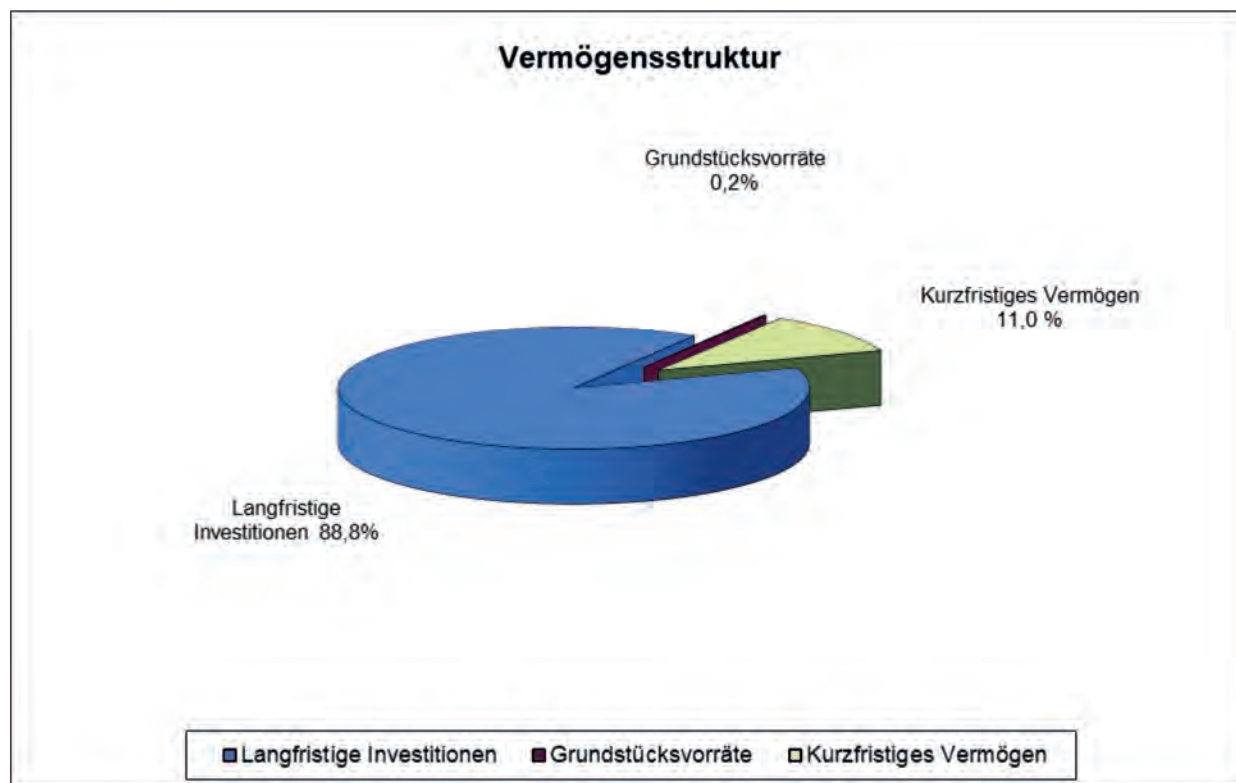


II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Stiftung stellt sich per 31.12.2025 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	32.873,0	88,8	34.369,1	91,0	- 1.496,1
Grundstücksvorräte	64,5	0,2	64,5	0,2	0,0
Kurzfristiges Vermögen	4.074,9	11,0	3.344,0	8,8	730,9
Bilanzsumme	37.012,4	100,00%	37.777,6	100,00%	- 765,2



Die Bilanzsumme verringerte sich im Geschäftsjahr um rd. 765 T€ auf 37,0 Mio. €.

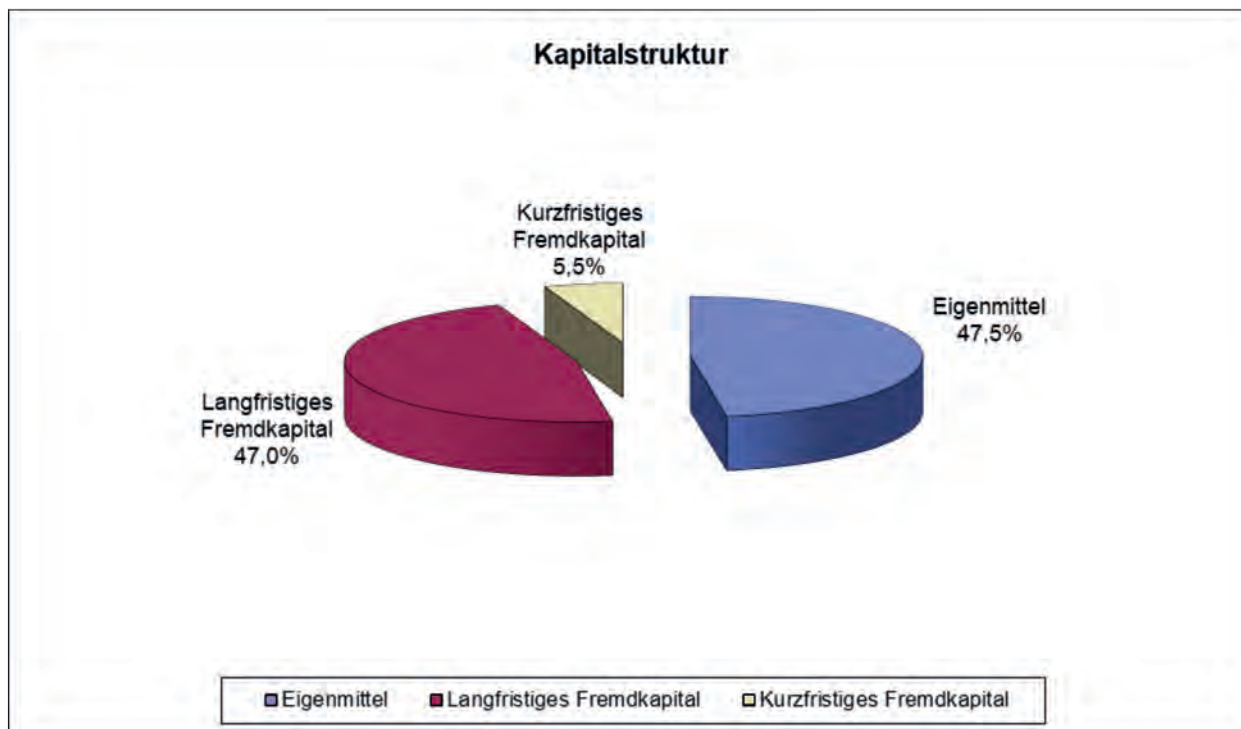
Auf der **Vermögensseite** verringerten sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen sowie Minderungen der Anschaffungskosten durch erhaltene Bau- und Tilgungszuschüsse. Dem gegenüber stehen die aktivierten Neubaukosten.

Im kurzfristigen Vermögen erhöhten sich insbesondere die sonstigen Vermögensgegenstände.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Stiftung über ein Anlagevermögen in Höhe von rd. 32,9 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 88,8 % gebunden in langfristigen Investitionen.



Kapitalstruktur	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
Eigenmittel	17.582,8	47,5	16.701,1	44,2	881,7
Langfristiges Fremdkapital	17.408,0	47,0	18.060,7	47,8	- 652,7
Kurzfristiges Fremdkapital	2.021,6	5,5	3.015,8	8,0	- 994,2
Bilanzsumme	37.012,4	100,00%	37.777,6	100,00%	- 765,2



Auf der **Kapitalseite** erhöhte sich das Eigenkapital insbesondere infolge des Jahresüberschusses 2025. Das Eigenkapital der Stiftung beträgt nun rd. 17,6 Mio.€ und entspricht einem Anteil von 47,5 % (Vj.: 44,2 %) der Bilanzsumme. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 110,5 % (Vj.: 126,2 %).

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich aufgrund planmäßiger sowie außerplanmäßiger Tilgungen. Die im Zusammenhang mit der Neubautätigkeit erfolgten Neuvaluierungen werden dadurch nicht sichtbar.

Der Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals ist im Wesentlichen auf geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Zum 31.12.2025 sind die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstücksvorräte) geeignet mit Eigen- und langfristigen Fremdmitteln finanziert; darüber hinaus verfügt die Stiftung über eine Kapitalreserve von 2.053,3 T€.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beträgt 823 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vj.: 620 €/m²). Diesem Wert steht eine durchschnittliche Verschuldung von 436 €/m² (Vj.: 292 €/m²) gegenüber.

Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.



2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung

Über die finanzwirtschaftlich relevanten Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2025 gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	881,7	975,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.220,0	1.111,5
sonstige Abschreibungen	11,2	4,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.112,9	2.091,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Rückstellungen	- 69,8	110,1
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Aktiva	9,3	- 224,5
Abnahme (Vj.:Zunahme) kurzfristige Passiva	- 919,2	1.235,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.133,2	3.211,8
planmäßige Tilgungen	- 1.235,4	- 1.038,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	- 102,2	2.173,2
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	140,3	561,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 611,6	- 6.965,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 471,3	- 6.403,8
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	859,5	1.246,0
außerplanmäßige Tilgung	- 282,0	- 324,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	577,5	921,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4,0	- 3.309,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.234,8	5.543,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.238,8	2.234,8

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

Die Investitionstätigkeit und der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) wurde durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit finanziert; darüber hinaus erhöhte sich der Finanzmittelfonds um T€ 4,0.

Die finanzielle Lage der Stiftung war während des gesamten Geschäftsjahres jederzeit so ausgestaltet, dass die zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs und der geplanten Investitionen erforderlichen Eigen- und Fremdmittel stets zur Verfügung standen. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten fristgerecht erfüllt werden. Auch für die absehbare Zukunft ist die Zahlungsfähigkeit gewährleistet.

Die Finanzverhältnisse der Stiftung sind geordnet.



3. Ertragslage

Die Stiftung erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 881,7 (Vj.: T€ 975,5). Die Ertragslage wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund höherer Mieteinnahmen sowie geringerer Steueraufwendungen verbessert. Dem standen jedoch vor allem höhere Instandhaltungsaufwendungen, gestiegene Abschreibungen, höhere sächliche Verwaltungskosten, niedrigere Zinserträge sowie gestiegene Zinsaufwendungen gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2025 betrug die Fluktuationsrate innerhalb des Wohnungsbestandes der Stiftung 6,6 % (Vj.: 8,9 %). Die Ausfallquote im Bereich der Mieteinnahmen ergab sich mit 0,8 % (Vj.: 0,6 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

Die Ertragslage des Miethausbesitzes ist unter der Berücksichtigung der mietpreisrechtlichen Beschränkungen insgesamt als gut zu bezeichnen. Sie ist weiterhin durch eine hohe Kapitalkostenbelastung geprägt.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Die Ertragslage ist nachhaltig gesichert. Auf Grundlage der Planung für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe von rd. 800,0 T€. Auch für die Geschäftsjahre 2027 und 2028 wird eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Stiftung erwartet.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

4.1 Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2026 ist unter Berücksichtigung des aktuell unsicheren geopolitischen Umfeldes mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die weiterhin offene Dauer des Ukraine-Kriegs bzw. der Konflikt im Nahen Osten sowie das Risiko einer Ausweitung der Konflikte erschweren eine verlässliche Einschätzung möglicher negativer Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf. Negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und zeitgemäßen Wohnungen wird weiterhin auf hohem Niveau erwartet. Insbesondere im Segment preisgünstiger Wohnungen besteht ein deutliches Angebotsdefizit. Aufgrund des guten Zustands, der attraktiven Lage und der moderaten Miethöhen ist davon auszugehen, dass der Immobilienbestand auch künftig stark nachgefragt wird. Mit nennenswertem Leerstand ist nicht zu rechnen.

Durch gezielte Investitionen stärkt die Stiftung ihre Marktposition nachhaltig, wobei weiterhin auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird. Der strategische Fokus

liegt auch in den kommenden Jahren auf der nachhaltigen Entwicklung eines klimafreundlichen Gebäudebestandes. Dazu zählen insbesondere die Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Wohnungsbestandes durch umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen.

Dank der weiterhin sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter ist für 2026 nicht mit erhöhten Mietausfällen zu rechnen.

Auf Basis des mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplans werden auch in den Folgejahren stabile positive Jahresergebnisse erwartet. Unter Annahme eines planmäßigen Geschäftsverlaufs wird für das Geschäftsjahr 2026 ein Jahresüberschuss von rund 800 T€ prognostiziert. Für die Geschäftsjahre 2027 und 2028 sind ebenfalls positive Jahresergebnisse zu erwarten. Die zugrunde gelegten Planungsprämissen sichern im gesamten Planungszeitraum eine ausreichende Liquidität.

Verlässliche quantitative Aussagen zum Einfluss geopolitischer Risiken auf einzelne Kennzahlen sind derzeit nicht möglich. Deren Auswirkungen hängen maßgeblich von Ausmaß und Dauer der genannten Konflikte sowie von der anschließenden wirtschaftlichen Entwicklung ab. Negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen sind möglich.

Insgesamt sind – über die dargestellten Unsicherheiten hinaus – keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung in den kommenden Geschäftsjahren wesentlich beeinträchtigen könnten.

4.2 Risikobericht

4.2.1 Risikomanagementsystem

Der Vorstand hat ein auf die Größe und Risikostruktur der Stiftung abgestimmtes Risikomanagementsystem implementiert. Zu den zentralen Elementen zählen das Risikohandbuch, regelmäßige Risikoberichte, definierte Risikokennzahlen mit kritischen Grenzwerten, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, die unter unterschiedlichen Prämissen analysiert werden, sowie die kontinuierliche Berichterstattung an den Stiftungsrat.

Ziel des Systems ist die frühzeitige Erkennung negativer Entwicklungen, die Bewertung bestandsgefährdender Risiken und die Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen.

4.2.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Beginn des Ukraine-Krieges bestehen weiterhin erhöhte Energiepreise sowie eine anhaltende, wenn auch zuletzt leicht rückläufige Inflation. Die deutsche Wirtschaft befindet sich unverändert in einer Phase struktureller Anpassungen und konjunktureller Schwäche. Zusätzlich belasten geopolitische Spannungen und fortbestehende internationale Handelskonflikte die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin von einer gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen.



Die seit Oktober 2021 zu beobachtenden Energiepreissteigerungen haben sich zuletzt stabilisiert, ein erneuter Anstieg kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Steigende Bruttowarmmieten könnten in diesem Fall die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter beeinträchtigen und zu Erlösausfällen führen. Die Stiftung verfolgt daher konsequent eine Strategie der energetischen Modernisierung unter Nutzung öffentlicher Fördermittel, um die Betriebskostenbelastung langfristig zu begrenzen. Für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen bleibt dennoch ein erhöhtes Belastungsniveau möglich.

Zusätzliche Risiken ergeben sich aus möglichen Lieferengpässen sowie aus weiterhin hohen Bau- und Materialkosten. Verschärfte gesetzliche Anforderungen, steigende technische und energetische Standards sowie begrenzte Handwerkerkapazitäten führen zu einer weiteren Verteuerung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Verzögerungen bei Bauprojekten und ein möglicher Instandhaltungstau können hieraus resultieren. Aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit mit zuverlässigen Vertragspartnern konnten bislang jedoch wesentliche Termin- und Kostenrisiken begrenzt werden.

Branchenspezifische Risiken der Wohnungswirtschaft ergeben sich insbesondere aus Fluktuation und Leerstand. Diese bestehen für die Stiftung derzeit nicht. Die Nachfrage nach Wohnraum im Bestand ist weiterhin stabil, sodass gegenwärtig keine markanten bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind. Der Wohnungsmarkt wird gleichwohl kontinuierlich beobachtet, um frühzeitig auf mögliche Veränderungen reagieren zu können.

Die Finanzierung größerer Investitionsmaßnahmen erfolgt überwiegend über Fremdmittel. Dem damit verbundenen Zinsänderungsrisiko begegnet die Stiftung durch langfristige Finanzierungen, den Einsatz von Volltilgungsdarlehen sowie eine gestaffelte Struktur der Zinsbindungsfristen. Bei Darlehensprolongationen werden Annuitäten in der Regel beibehalten, wodurch eine beschleunigte Entschuldung unterstützt wird; ergänzend erfolgen Sondertilgungen. Kurzfristig können sich Finanzierungsbedingungen weiterhin ungünstig entwickeln, mittelfristig wird jedoch von einer Stabilisierung beziehungsweise einem Rückgang des Zinsniveaus ausgegangen.

Steigende gesetzliche Anforderungen im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit – insbesondere höhere CO₂-Bepreisung, die Beteiligung der Vermieter an CO₂-Kosten, verschärfte baurechtliche Normen sowie erweiterte Berichtspflichten – führen zu zusätzlichen finanziellen Belastungen und erhöhen den Investitionsbedarf der Stiftung.

Der Vorstand beobachtet die weitere Entwicklung fortlaufend, identifiziert potenzielle Risiken im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems und ergreift bei Bedarf angemessene Gegenmaßnahmen.

Insgesamt lassen sich die Auswirkungen der geopolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen weiterhin nicht abschließend beurteilen. Aufgrund der stabilen Vermietungssituation,

der soliden wirtschaftlichen Lage sowie der nachhaltigen strategischen Ausrichtung sieht der Vorstand derzeit jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken für die Stiftung.

4.3 Chancenbericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und zeitgemäß geschnittenen Wohnungen in Würzburg bleibt weiterhin hoch. Die Stiftung hat ihren Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und kontinuierlich an aktuelle Wohn- und Ausstattungsstandards angepasst. Kündigungen werden gezielt genutzt, um Wohnungen bei Bedarf zu modernisieren und den Ansprüchen der Mieter gerecht zu werden.

Durch den Erhalt und die Schaffung attraktiver und bezahlbarer Wohnungen sowie eine Mietenpolitik, die sich im unteren bis mittleren Preissegment des Würzburger Marktes bewegt, wird der Bestand auch künftig stark nachgefragt. Die Mieterträge sind durch bestehende Mietverträge abgesichert. Aufgrund des weiterhin bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietniveau bestehen keine wesentlichen Preisänderungsrisiken. Gleichzeitig lässt das aktuelle Mietniveau mittelfristig Spielraum für moderate Anpassungen, die zur Finanzierung von Modernisierungen und Neubauten genutzt werden können.

Im Zuge des demografischen Wandels gewinnt altersgerechtes sowie barrierearmes Wohnen zunehmend an Bedeutung. Diese Entwicklung wird von der Stiftung seit Jahren bei Modernisierungen berücksichtigt. Der Neubau am Hubland mit 40 Wohnungen wurde vollständig barrierefrei errichtet. Darüber hinaus werden im Rahmen von Einzelmodernisierungen bestehende Barrieren systematisch reduziert, beispielsweise durch bodengleiche Duschen oder Badewannen mit niedrigem Einstieg.

Die Mieter profitieren unmittelbar von den strukturellen Wettbewerbsvorteilen der Stiftung. Erwirtschaftete Überschüsse verbleiben im Unternehmen und werden in den Erhalt, die Modernisierung sowie den Neubau qualitativ hochwertiger und zugleich bezahlbarer Wohnungen reinvestiert.

Insgesamt ist die Stiftung gut positioniert, um den steigenden Anforderungen des Wohnungsmarktes, den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie den sich verändernden politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen auch künftig erfolgreich zu begegnen.

4.4 Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen kurzfristige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie Guthaben bei Kreditinstituten. Erkennbare Ausfallrisiken bei diesen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Bei der Anlage unserer liquiden Mittel verfolgen wir eine konservative Anlagestrategie.



Auf der Passivseite der Bilanz dominieren insbesondere Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich der Objektfinanzierung dienen. Hierbei setzen wir auf klassische, langfristige Festzinsvereinbarungen. Die langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien durch festverzinsliche Darlehen sowie die fortschreitende Entschuldung verschaffen der Stiftung eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich des Zinsänderungsrisikos. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich überwacht, und bevorstehende Anpassungen werden rechtzeitig durch Verlängerung oder Neuabschluss der Darlehen adressiert, um Zinsanpassungsrisiken möglichst gering zu halten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Dank

Auch in diesen herausfordernden Zeiten konnte unsere Stiftung ein verlässlicher und sicherer Partner für unsere Mieter sein – und das ist zahlreichen engagierten Menschen zu verdanken.

Den Mitgliedern des Stiftungsrates gilt unser besonderer Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mieter. Unser Dank richtet sich ebenso an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Heimathilfe, an die nebenberuflichen Hausbetreuer sowie an die Handwerksbetriebe, die maßgeblich zu diesem Erfolg beigetragen haben. Durch Ihren umsichtigen und engagierten Einsatz sowie Ihre tatkräftige Unterstützung haben Sie entscheidend zum gemeinsamen Erfolg beigetragen.

Ein besonderer Dank gilt zudem unseren Mieterinnen und Mietern für das Vertrauen und das Verständnis, mit dem Sie unsere Geschäftspolitik im vergangenen Geschäftsjahr begleitet und unterstützt haben.

Würzburg, 17. Juli 2026

Der Vorstand

Wolfgang Heck

Prof. Christian Baumgart

D. Informationen für unsere Mieter

Erdgaspreise

Im Jahr 2024 wurde die Gaslieferung ab 2025 neu ausgeschrieben und vergeben. Die Versorgung der Bestände mit Zentralheizung (78 % des Wohnungsbestandes) erfolgt weiterhin durch die Stadtwerke Würzburg.

Es wurde ein Dreijahresvertrag bis zum 31.12.2027 abgeschlossen. Für das Jahr 2025 konnte ein reiner Energiepreis von 4,65 Cent pro Kilowattstunde vereinbart werden (zuvor 6,04 Cent). In den Jahren 2026 und 2027 beträgt der Preis 4,35 Cent bzw. 3,85 Cent pro Kilowattstunde.

Damit werden die Heizkosten in den kommenden drei Jahren wieder sinken, und zugleich besteht in diesem Bereich Planungssicherheit.

Austausch der Rauchwarnmelder in den Wohnungen

Die größte Gefahr bei einem Brand geht in der Regel nicht vom Feuer selbst, sondern vom entstehenden Rauch aus, der häufig zu spät oder gar nicht wahrgenommen wird. Erst durch den frühzeitigen Alarm eines Rauchwarnmelders besteht die Chance, sich rechtzeitig in Sicherheit zu bringen. Statistiken zeigen, dass rund drei Viertel aller Brandopfer bei nächtlichen Bränden verunglücken, da Menschen durch Brandgeruch in der Regel nicht geweckt werden.

Gemäß Art. 46 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind deswegen alle Wohnungen in Bayern seit dem Jahr 2017 mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Diese Geräte warnen im Brandfall durch einen lauten Signalton vor Rauchentwicklung und ermöglichen so eine rechtzeitige Selbstrettung.

Im Jahr 2016 wurden alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern der Firma Pyrex ausstattet. Die in den Geräten verbauten Batterien haben eine Lebensdauer von etwa zehn Jahren. Daher ist im laufenden Geschäftsjahr 2026 ein vollständiger Austausch aller Rauchwarnmelder erforderlich. Mit der Durchführung wurde erneut die Firma Pyrex beauftragt.

Im Zuge dieser Maßnahme werden sämtliche in den Wohnungen im Jahr 2016 installierten Rauchwarnmelder in allen Zimmern und Fluren ersetzt. Die Kosten für den Austausch übernimmt die Stiftung. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Geräte bleiben weiterhin Sie als Mieter verantwortlich.

Über den genauen Ablauf sowie die Termine für den Austausch werden wir Sie rechtzeitig informieren.



F. Weitere Angaben

Der Jahresüberschuss 2024 wurde in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

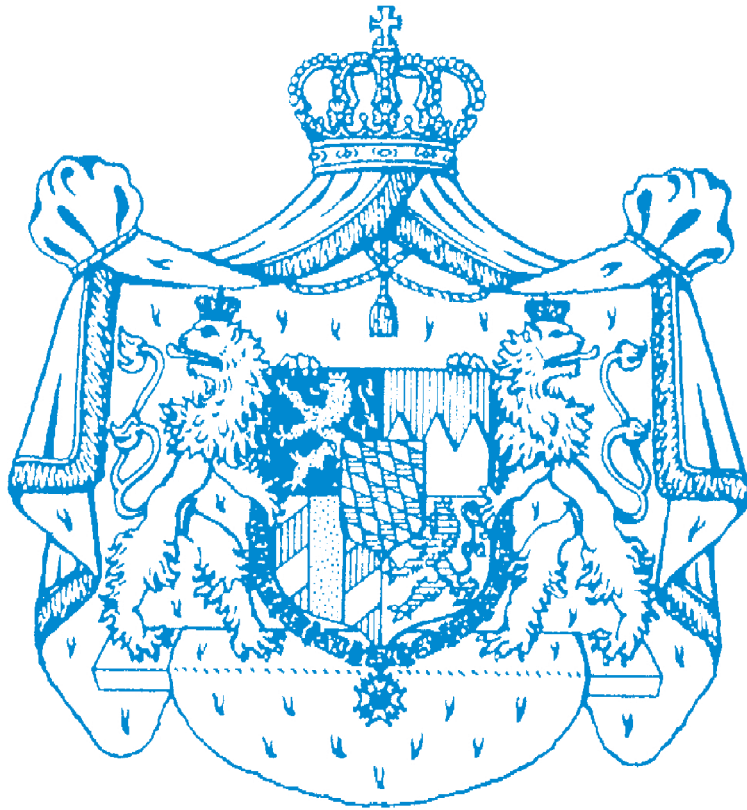
Jahresüberschuss 2024	EUR	975.504,89
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR	-975.504,89
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	EUR	0,00

Würzburg, 17.07.2026

Der Vorstand

gez. Wolfgang Heck

gez. 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