

Lagebericht

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Unternehmenstätigkeit des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz sind die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohngebäuden und Wohnungen im Rhein-Pfalz-Kreis.

2. Geschäftsverlauf Rahmenbedingungen

Die Gemeinden des Rhein-Pfalz-Kreises liegen in der wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Rhein-Neckar für deren Umfeld auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird.

Die Einwohnerzahl im Landkreis steigt seit 2011 kontinuierlich an. In 2022 wuchs sie um 0,5 % auf 155.921 Personen mit Hauptwohnsitz an. Die statistische Analyse „Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz“ (Statistisches Landesamt) in der Fassung vom 21.07.2022 geht von einem weiteren Bevölkerungsanstieg im Landkreis bis 2030 auf 160.526 Einwohner aus.

Die Nachfrage nach unternehmenseigenen Wohnungen ist nach wie vor sehr hoch, es besteht eine Warteliste mit Wohnungsbewerbungen für freiwerdende Wohnungen; derzeit können deshalb nicht alle Wohnungsbewerber berücksichtigt werden. Aufgrund der kontinuierlichen Zuzugsentwicklung in die Region und in den Landkreis ist eine weitere hohe Wohnungsnachfrage absehbar.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandrisiko mittelfristig gering bleiben wird und eine weitere Vermietbarkeit der unternehmenseigenen Wohnungen gegeben ist.

Aus diesen Gründen wurde auch die Neubautätigkeit in den letzten Jahren wieder aufgenommen.

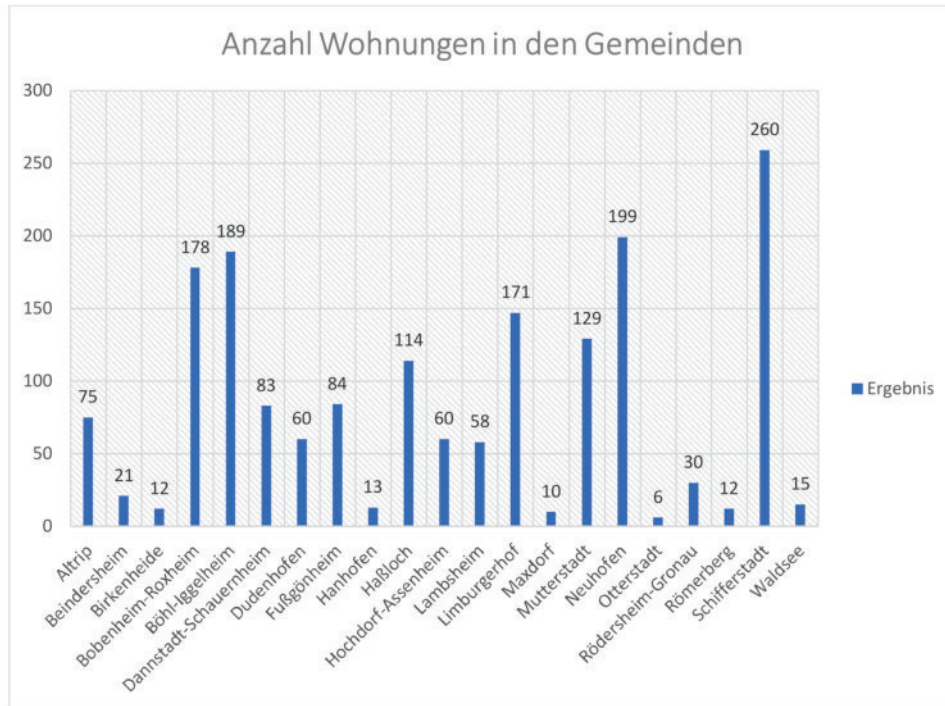
Für die in der Realisierung sowie für die in der Planung befindlichen Neubauvorhaben wird stets eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt und im Verbandsausschuss beraten. Für eine wirtschaftliche Realisierung von Neubauten stellen die Gemeinden dem Kreiswohnungsverband Bauflächen im Erbbaurecht und zu angemessenen Bedingungen und das Land Förderfinanzierungen und Zuschüsse für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.

Mitglieder sind ausschließlich die öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften (Landkreis und kreisangehörige Gemeinden). Diese stellen auch eine evtl. Verlustabdeckung sicher (§ 22 Verbandssatzung). Ein Insolvenzrisiko ist für das Unternehmen daher weitestgehend ausgeschlossen.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	31.12.2022	31.12.2021
Eigene Wohnung	1359	1335
Eigene Gewerbeeinheit	1	1
Verwaltete Gemeindeobjekte	420	420
Einheiten insgesamt	1780	1756

Die Anzahl der Wohnungen verteilen sich wie folgt:



Der gesamte Objektbestand befindet sich im Rhein-Pfalz-Kreis sowie in der Gemeinde Haßloch.
Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 474 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Zu den Geschäftsfeldern im Einzelnen:

a. Neubautätigkeit



Limburgerhof, Goethestr. 2a

Der Zugang von 24 Wohneinheiten betrifft die beiden Neubauten des Unternehmens in Limburgerhof.

Die Neubautätigkeit im Jahr 2022 war weitestgehend geprägt von der Errichtung der Neubauten in Limburgerhof die im März und November 2022 bezugsfertig und vermietet wurden.

b. Modernisierung/ Instandhaltung

Folgende Objekte wurden in 2022 saniert bzw. in Teilgewerken modernisiert:

- | | | |
|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| ▪ Altrip, Richard-Wagner Str. 16-30 | ▪ Neuhofen, Jahnstr. 27-33a | ▪ Lamsheim, Berliner Str. 5 |
| ▪ Altrip, Richard-Wagner Str. 20/22 | ▪ Dannstadt-Schauernheim, Gartenstr. 1 | ▪ Limburgerhof, Mühlweg 1 a+b |
| ▪ Altrip, Am Damm 7-11 | ▪ Dannstadt-Schauernheim, Schulstr.17 | ▪ Mutterstadt, Lilienstr. 73 |
| ▪ Altrip, Goethestr. 12 | ▪ Dudenhofen, Badeplatz 4-6 | ▪ Römerberg, Schulstr. 2a |
| ▪ Böhl-Iggelheim, Rottstr. 15 a+b | ▪ Lamsheim, Berliner Str. 2 | ▪ Fußgönheim, Dreschplatz 15/17 |
| ▪ Böhl-Iggelheim Rottstr 13 a+b | ▪ Lamsheim, Pariser Str. 9 | |



Neuhofen, Jahnstraße 27-33a



Mutterstadt, Lilienstraße 73
(Mieterstromanlage)



Fußgönheim, Am Dreschplatz 15/17

An Sanierungs- und Einzelmaßnahmen wurden in den o.a. Objekten vorrangig energetischer Maßnahmen, wie z.B. die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, dem Austausch sämtlicher Fenster, Eingangstüren, die Kellerdeckendämmung u.ä. und der Einbau effizienter Heizungen durchgeführt.

Weiterhin wurden nach Auszug 21 Altbauwohnungen kernsaniert, eine Heizung eingebaut und zum Teil die Bäder und Etagenheizungen erneut.

c. Vermietung

Die Fluktuationsquote lag in 2022 bei 5,67 % (Vorjahr: 6,22 %) bezogen auf den unternehmenseigenen Wohnungsbestand. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, zu kleine Wohnung, Zusammenzug mit Partner/in und zu große Wohnung.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 3,16 % (Vorjahr: 2 %). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und der Entmietung von nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden zur Vorbereitung für Ersatzneubauten (Mutterstadt, J.-Sefrit-Str. 10). Diese Maßnahmen dienen der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Durch die zunehmende Handwerker- und Materialengpässe verlängern sich die Zeiten für die Instandsetzung der Wohnungen und damit auch die Leerstandsquote.

Durchschnittsmieten eigener Bestand je Wohnung und Monat (EUR):

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete incl. Zuschläge für eine Wohnung des Kreiswohnungsverbandes betrug zum 31. Dezember 2022: 394,04 € (Vorjahr: 368,33 €).

	2021	2022
Nettokaltmiete	368,33	394,04
kalte Betriebskosten	110,46	110,79
Bruttokaltmiete	478,79	504,83

Durchschnittsmieten unternehmenseigener Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/qm):

Die je qm Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete (eigener Bestand) lag durchschnittlich bei 6,07 €/qm (Vorjahr: 5,67 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 7,78 €/qm (Vorjahr: 7,37 €/qm). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf angepasste Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

	2021	2022
Nettokaltmiete	5,67	6,07
kalte Betriebskosten	1,70	1,71
Bruttokaltmiete	7,37	7,78

Für die Neubauwohnungen ist nach den Vorschriften der Mietwohnraumförderung eine anfängliche Kaltmiete von aktuell 7,53 EUR/m² vorgegeben. Bei Kernsanierungen, die zu einer Wohnwertverbesserung oder energetischen Modernisierungen führten, werden gem. den Vorschriften des BGB die Investitionskosten als Modernisierungsmieterhöhung oder bei geförderten Wohnungen durch einen Zuschlag auf die Grundmiete weitergegeben.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2021	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
Hausbewirtschaftung	8.079,9	8.349,1	3,3
Andere aktiv.Eigenleistungen	163,0	212,0	30,1
Andere betriebl. Erträge	24,3	78,93	224,2
Betriebsleistungen	8.267,2	8.640,1	4,5
Aufwand für bez. Leistungen	3.450,6	3.604,2	4,5
Personalaufwand	1.108,8	1.222,0	10,2
Abschreibungen	1.356,6	1.447,3	6,7
And.betr.Aufwendungen	407,7	433,0	6,2
Zinsaufwand	259,4	247,5	-4,6
Gewinnunabhängige Steuern	155,7	158,6	1,9
Aufwendungen für Bewirtschaftung	6.738,7	7.112,6	5,5
Jahresüberschuss	1.528,5	1.527,4	-0,1

Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungskosten.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld.

3.2 Vermögenslage

	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung in %
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,2	0,4	-69,8
Sachanlagen	51.109,8	54.185,0	6,0
Finanzanlagen	0,1	0,1	0,0
	51.111,1	54.185,5	6,0
Umlaufvermögen			
Vorräte und unfertige Leistungen	1.818,7	1.864,8	2,5
Forderungen/ sonst.Vermögensgegenstände	237,0	283,4	19,6
Flüssige Mittel	403,0	262,8	-34,8
	2.458,7	2.411,0	-1,9
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	53.569,8	56.596,5	5,6
Kapitalstruktur	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung in %
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.088,1	3.124,1	1,2
Rücklagen	19.681,4	21.806,8	10,8
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	596,8	0,0	
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	1.528,5	1.527,4	-0,1
	24.894,8	26.458,3	6,3
Rückstellungen			
(kurzfristig)	165,0	211,1	27,9
Verbindlichkeiten			
- langfristig	22.506,4	22.816,5	1,4
- kurzfristig	4.660,9	5.475,7	17,5
	27.167,3	28.292,2	4,1
Rechnungsabgrenzung	1.342,6	1.634,9	21,8
Gesamtkapital	53.569,8	56.596,5	5,6

Gesamtkapital

Die Bilanzsumme erhöht sich um 3.026,7 T€ auf 56.596,5 T€. Am Bilanzstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 46,7 % (Vorjahr 46,5 %). Das Anlagevermögen ist am Bilanzstichtag nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.864,8 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 TEUR	2022 TEUR	Veränderung in %
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	51.111,1	54.185,4	6,0
Finanzierungsmittel	47.401,3	49.274,8	4,0
Überdeckung	3.709,8	4.910,6	
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	403,0	262,8	-34,8
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.055,7	2.148,2	4,5
kurzfristige Verpflichtungen	6.168,5	7.321,7	18,7
Stichtagsliquidität	-3.709,8	-4.910,7	

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital nahezu vollständig gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

3.4 Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen für Vermögenstruktur und Rentabilität (%)

	2021	2022
Eigenkapitalquote <i>(Eigenkapital / Bilanzsumme)</i>	46,47	46,75
Gesamtkapitalrentabilität <i>(Jahresüberschuss + FK-Zinsen / Bilanzsumme)</i>	3,34	3,14
ROI <i>(Jahresüberschuss / Bilanzsumme)</i>	2,85	2,70
Anlagenintensität <i>(Anlagenvermögen/Bilanzsumme)</i>	95,41	95,74
Sachanlagendeckungsgrad <i>(Eigenkapital + langfristige Rückstellung + langfristige Verbindlichkeiten / Sachanlagen)</i>	92,74	90,94