

Lagebericht
Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH
2024

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH 2024	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Grundlagen des Unternehmens	3
1.1. Geschäftsmodell	3
1.1.1. Organisatorische Struktur der Gesellschaft.....	3
1.1.2. Geschäftsprozesse	3
1.1.3. Absatzmärkte.....	3
2. Wirtschaftliches Umfeld	4
2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
2.1.1. Deutschland.....	4
2.1.2. Wörth.....	6
2.2. Geschäftsentwicklung	7
2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren	8
2.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	8
3. Lage der Gesellschaft	9
3.1. Ertragslage	9
3.2. Finanzlage.....	9
3.2.1. Investitionen	10
3.2.1.1. Investitionen im Geschäftsjahr.....	10
3.2.1.2. Geplante Investitionen	10
3.2.2. Liquidität	10
3.3. Vermögenslage.....	11
4. Prognosebericht	11
5. Risikobericht	12
5.1. Chancen und Risiken	12
5.2. Risikomanagement.....	12
6. Finanzinstrumente	13
Quellenverzeichnis	14

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

1.1.1. Organisatorische Struktur der Gesellschaft

	Stammeinlage in €	Stammeinlage in Prozent
Volkswohnung GmbH	2.600.000,00	50,00
Stadt Wörth am Rhein	2.600.000,00	50,00

Die Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH ist die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wörth und wurde 1963 gegründet. Seit 2009 besteht an der Gesellschaft eine Beteiligung der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe.

Mit der Volkswohnung GmbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, der 2024 weiterhin fortgesetzt wurde.

Als Wohnungsunternehmen der Stadt Wörth a. Rh. und der weiteren Gesellschafterin Volkswohnung ist es die Aufgabe der Gesellschaft, bezahlbaren Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger aller gesellschaftlicher Schichten anzubieten. Dies umfasst die Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Errichtung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen, einschließlich Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Die Aufgaben der Gesellschaft unterteilen sich in die Bereiche Immobilienbewirtschaftung und Bautätigkeit inkl. Vermarktung. Zur Immobilienbewirtschaftung gehört die Vermietung des Wohnungsbestands, sowie dessen Instandhaltung. Die Bautätigkeit umfasst sowohl die Errichtung von Bestandsbauten als auch die Errichtung und den Vertrieb von Eigentumsobjekten.

1.1.2. Geschäftsprozesse

Die Geschäftsprozesse der Wohnbau Wörth teilen sich auf in das kaufmännische und technische Bestandsmanagement, die Projektentwicklung, die Projektsteuerung, Vertrieb und Controlling-Aufgaben. Die Bereiche Projektentwicklung und Personal werden durch die Geschäftsleitung abgedeckt.

Die Kernprozesse beinhalten Vermietung, Neubautätigkeit, Sanierungsabwicklung, Gebäude-Management und Wohnungseigentumsverwaltung.

1.1.3. Absatzmärkte

Die Wohnbau Wörth bietet derzeit ausschließlich Wohnungen und Gewerbeeinheiten in der Stadt Wörth an. Dies entspricht den Vorgaben der Satzung.

2. Wirtschaftliches Umfeld

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1. Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit inzwischen zwei Jahren in einer Stagnation, was konjunkturelle, vor allem aber strukturelle Ursachen hat. Konjunkturell erholt sich die deutsche Wirtschaft zögerlicher als erwartet von den wirtschaftlichen Folgen der Schocks der jüngeren Vergangenheit. Gleichzeitig befindet sich Deutschland in einer strukturellen Wachstumsschwäche. So lag das (preis- und saisonbereinigte) Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2024 in etwa auf dem Niveau des Vergleichszeitraums des Jahres 2019.

Im Zuge der durch den russischen Angriffskrieg ausgelösten Energiekrise 2022/2023 ist es in einem gesamtgesellschaftlichen Kraftakt gelungen, die Energieversorgung über alle Energieträger hinweg zu stabilisieren und sich von der starken Abhängigkeit von russischen Energieimporten zu lösen. Mit den temporär eingeführten Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen, der Verhinderung von Energiesperren sowie weiteren Soforthilfen und Einmalzahlungen konnte die Bundesregierung die unmittelbaren Krisenfolgen abfedern. Gleichzeitig haben sich die Preise für Gas und Strom wieder deutlich reduziert. So lagen die Strompreise bei Neuabschlüssen in der Industrie zuletzt unter dem Niveau der Jahre 2017 bis 2020 (vgl. Tz 81). Diese Rückführung der Energiepreise ist wesentlich für das Ziel der Bundesregierung, dass Deutschland ein wichtiger Industriestandort bleibt.

Zuletzt prägen insbesondere die nachwirkenden Kaufkraftverluste aufgrund des seit 2021 deutlich angestiegenen Preisniveaus Stimmung und Konsumverhalten der privaten Haushalte und damit auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Trotz des deutlichen Rückgangs der Inflation im Jahr 2024 auf 2,2 Prozent und spürbar gestiegener Realeinkommen ergaben sich aus dem privaten Verbrauch auch im zweiten Halbjahr 2024 nur verhaltene Impulse.

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. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 Prozent. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 Prozent erhöht.

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.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 Prozent mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 Prozent.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftemangel auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 Prozent). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 Prozent). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 Prozent stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 Prozent zu. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 Prozent. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 Prozent). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 Prozent).

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 Prozent. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 Prozent betrug.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 Prozent) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 Prozent). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 Prozent vollständig umgesetzt werden. Bei 19 Prozent der Maßnahmen musste der Umfang deutlich reduziert werden.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 Prozent.

Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben.

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. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

2.1.2 Wörth

Mit aktuell 18.405 Personen ist Wörth am Rhein nach Germersheim die zweitgrößte Stadt des Landkreises. Als Mittelzentrum deckt Wörth neben dem Grundbedarf der Bevölkerung auch den periodischen Bedarf und dient als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, nicht nur der eigenen Bevölkerung, sondern auch der umgebenden Unterzentren.

Seit dem Jahr 2018 hat sich die Stadt Wörth um durchschnittlich rund 56 Einwohner pro Jahr vergrößert. Bis zum Jahr 2045 prognostiziert empirica einen Anstieg der Bevölkerung um rund 797 Personen gegenüber dem Basisjahr 2023.

In Wörth gab es im Jahr 2024 rund 15.606 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, das sind 8,9 Prozent weniger als im Jahr 2019. 5.985 Personen mit Wohnort in der Stadt Wörth gingen ihrer Beschäftigung im Jahr 2024 außerhalb nach, das Pendlersaldo lag bei +7.563 Personen. Die Arbeitslosendichte lag in den letzten fünf Jahren (2019-2023) durchschnittlich bei 3,2 Prozent, 0,3 Prozent unter der Quote des Landkreises.

Die Wohneigentumsquote liegt bei 60 Prozent. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 46 Wohnungen pro Jahr neu errichtet und 54 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Rund 70 Prozent der in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern.

Im Jahr 2023 wurden in Wörth etwa 5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner neugebaut. Im Bundesvergleich entspricht das einem Wert von 164 (Deutschland=100). Im Jahr 2018 lag der Wert noch bei 2,4.

Das Mietniveau in der Stadt Wörth rangiert zwischen 8,00 € und 15,20 €/m². Die Standardmieten lagen bei 11,00 €/m² und somit 2,10 €/m² über dem Niveau des Jahres 2019, das Mietpreisniveau für Wohnungsangebote im Bestand lag im Jahr 2024 bei 10,90 €/m². Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieten um 4,8 % gestiegen, in den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 28,2 %.

Die Standardmieten werden als Median der ausgewerteten Nettokaltmieten je m² auf Basis von Angebotsdaten (Inseraten) berechnet. Da die Wohnbau Wörth keine Angebote veröffentlicht, kann hier die preisdämpfende Ausrichtung des Unternehmens keinen deutlichen Einfluss auf die aktuellen Statistiken ausüben. Die Mietpreisentwicklung innerhalb Wörths wird dementsprechend verzerrt dargestellt.

2.2. Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Berichtszeitraum 900 eigene Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten (davon 10 Einheiten im Gesundheitszentrum, 3 Einheiten für eine Beratungsstelle und 1 Familienbüro), 548 Garagen und Stellplätze sowie 13 eigengenutzte Einheiten (davon 1 Werkstattgebäude und 12 Stellplätze). Des Weiteren bestanden 4 Antennenmietverträge und 2 Mietverträge für Kleidercontainer-Stellplätze.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurden per 31.12.2024 58 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 164 Tiefgaragenstellplätze verwaltet.

Die Umsatzerlöse sind mit 8.454 T€ zum Vorjahr (7.953 T€) hauptsächlich durch Mehrerlöse aus den Neubauten weiter angestiegen und liegen im geplanten Bereich. Die Mieterlöse betragen im Jahr 2024 8.432 T€ (Vorjahr 7.928 T€).

Für das Jahr 2024 konnten daneben Zinserträge in Höhe von 109 T€ durch die Anlage von Festgeld realisiert werden.

Der Gewinn liegt mit 38 T€ im erwarteten Bereich der aktualisierten der Planwerte (40 T€), aber deutlich unter den regelmäßigen Jahresergebnissen. Dies ist ausschließlich auf die Kosten der erforderlichen Elektrostrangsanierungen in den Hochhäusern Dorschbergstraße 2-8 zurückzuführen. hierfür sind 2024 600 T€ aufgewendet worden. Die Arbeiten werden im Jahr 2025 fortgesetzt und weitere Kosten in Höhe von ca. 1.400 T€ verursachen, was zu einem negativen Ergebnis in 2025 führen wird.

Im ersten Quartal 2024 wurde der Neubau Keltenstraße 5a mit 24 öffentlich geförderten Wohnungen fertig gestellt und übergeben. Die Kosten hierfür liegen bei 4,6 Mio. € und damit unterhalb der Planwerte (4,8 Mio. €). Für das Vorhaben wurden Tilgungszuschüsse der ISB Bank und Förderzuschüsse der KfW Bank in Höhe von 1.440 T€ gewährt. Mit der Fertigstellung dieses Gebäudes ist die Quartiersentwicklung Keltenstraße abgeschlossen.

Im Jahr 2024 wurde die Sanierung und energetische Modernisierung der Bestandsgebäude Dorschbergstraße 25-33 geplant. Insgesamt werden in die beiden Gebäude mit 40 Wohnungen ca. 7,0 Mio. € investiert. In dem Zuge wurde die Nachverdichtung auf diesem Grundstück mit einem weiteren Gebäude vorangebracht. Es soll ein modulares Gebäude, das der Bauunternehmung Diringer & Scheidel entwickelt wurde, mit ca. 24 öffentlich geförderten Wohnungen realisiert werden. Hierfür sind weitere 7,0 Mio. € geplant. Im Zuge der Modernisierung und des Neubaus wird der gesamte Außenbereich neugestaltet. Die Garagenhöfe werden abgerissen und damit Platz geschaffen für eine Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Baubeginn ist noch für 2025 geplant. Die Kosten sind bereits in der aktuellen Planung 2025-2029 enthalten.

Der Neubau und die Sanierung der Aufzugsanlagen der Hochhäuser Dorschbergstraße 2 – 8 ist noch in der Ausführung. Wir erwarten eine Fertigstellung bis Ende Februar 2025. Die Kosten werden etwa 4,3 Mio. € liegen und damit ca. 8 Prozent über Plan.

Die Planungen für das Cafés im Park wurden vorangebracht, allerdings ist aktuell der Standort in Frage gestellt und muss geprüft werden. Die Investitionssumme beträgt 1,5 Mio. €.

Die Planungen für das größte Vorhaben, Neubau der Tullastraße, mussten 2022 wegen Unwirtschaftlichkeit abgebrochen werden. Durch die steigenden Bau- und Finanzierungskosten war der Siegerentwurf nicht mehr realisierbar. Im Jahr 2024 wurde die Maßnahme im Rahmen eines Bieterverfahrens unter Vorgabe von einzuhaltenden Rahmenbedingungen neu ausgeschrieben. An dem Verfahren waren 2 Siegerentwürfe aus der Ausschreibung für serielles Bauen vom GdW sowie ein modular entwickelter Gebäudetyp und ein Planungsbüro mit individuellem Entwurf beteiligt. Von der 4-köpfigen Jury, die anhand eines Bewertungsfahren unabhängig voneinander die Entwürfe bewertet haben, wurde einstimmig die individuelle Planung des Büro GJL+ in Kooperation mit der Züblin AG zum Sieger gekürt. Durch den

Wegfall der Tiefgarage und einem optimierten Baukörper konnten die Baukosten erheblich reduziert werden. Das Vorhaben ist damit wieder realisierbar. Die Abweichung vom B-Plan ist bereits von der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Der Planungsstart soll noch im 1. Quartal 2025 erfolgen, der Baubeginn ist für 2026 vorgesehen.

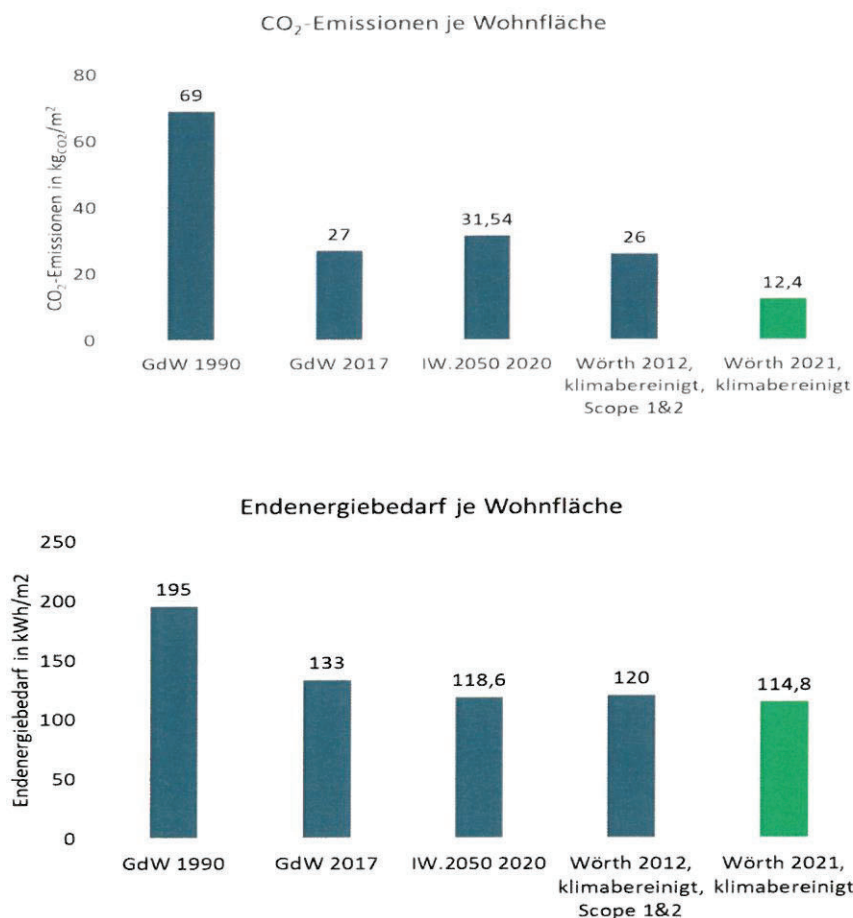
2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse sowie Instandhaltungs- und Personalkosten. Die Umsatzerlöse werden überwiegend aus den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erwirtschaftet. 2024 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 8.454 erzielt.

Die Personalkosten betragen 1.235 T€ und liegen unter dem Planwert (1.410 T€). Hauptgrund sind die offenen Stellen im Bereich des Regiebetriebes, die noch nicht nachbesetzt werden konnten. Die Instandhaltungskosten sind unterteilt in geplante sowie laufende Instandhaltungskosten und Mieterwechselkosten. Insgesamt betrugen die Aufwendungen hierfür 2.665 (VJ: 1.724 T€) und lagen damit deutlich über dem geplanten Budget von 2.080 T€, bedingt durch die zusätzlichen Aufwendungen der Strangsanierung an den Hochhäusern.

2.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die erstellte Co 2-Bilanz zeigt, dass die Bestände der Wohnbau Wörth sowohl bei den CO 2 Emissionen als auch beim durchschnittlichen Endenergiebedarf je qm Wohnfläche bereits in einem sehr guten, überdurchschnittlichen Bereich angekommen sind. Die maßgeblichen Einflüsse sind dabei die Beheizung mit Fernwärme, die überwiegend regenerativen Rohstoffen einsetzt, aber auch der konsequent verfolgte Modernisierungsweg der Bestände.



3. Lage der Gesellschaft

3.1. Ertragslage

	IST 2024 T€	IST 2023 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	8.454	7.953	+501
Betriebsleistung	9.209	8.510	+699
Betriebsaufwand	8.744	7.065	+1.679
Betriebsergebnis (EBIT)	465	1.445	-980
Ergebnis nach Steuern	38	1.057	-1.019
Jahresüberschuss	38	1.056	-1.018

Die Umsatzerlössteigerung resultiert ist im Wesentlichen aus der Erhöhung der Umlagen (+ 314 T€) und der Steigerung der Mieterlöse (+150 T€) durch die Zugänge der Neubauten. Sie liegen mit 8.454 etwas über den Planansätzen (8.430 T€). Der Betriebsaufwand ist im Wesentlichen wegen der gestiegenen Aufwendungen für die Bewirtschaftung (+1.517 T€) und der um 162 T€ höheren Abschreibung angestiegen. Die Ertragslage ist aus dem Vermietungsgeschäft des Bestandes geprägt; sie ist stabil und gut; die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung und Betreuungstätigkeit steigen von 7.953 T€ auf 8.454 T€ an.

3.2. Finanzlage

		2024	2023
Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	2.483	1.243
Cashflow aus Investitionstätigkeit	TEUR	-3.980	-3.978
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	TEUR	2.000	3.764

Der Rückgang des Cashflows aus Laufender Geschäftstätigkeit ist auf das geringere Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen. Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert aus den Zahlungen für Neubau und Modernisierungsarbeiten. Der im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Cashflow der Finanzierungstätigkeit resultiert aus Darlehensvalutierungen in Höhe von 3.707 T€ (VJ 5.525€) für Neubau und Aufzugsmodernisierungen.

3.2.1. Investitionen

3.2.1.1. Investitionen im Geschäftsjahr

Folgende Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt:

Investitionen Bauprogramm (T€)		WBW
Ankauf		0
Modernisierung		1.393
Neubau		2.553
Summe		3.946

Investitionen Instandhaltung (T€)		WBW
Laufende Instandhaltung		393
Geplante Instandhaltung		1.576
Instandhaltung Mieterwechsel		627
Instandhaltung Versicherungsfälle/Sonstiges		69
Summe		2.665

Sonstige Investitionen (T€)		WBW
Sonstige Investitionen gesamt		60
Summe		60

Der Investitionsaufwand resultiert im Wesentlichen aus dem Neubauvorhaben N 7 und den Modernisierungskosten der Aufzugsanlagen der Hochhäuser. Die Maßnahmen wurden sowohl mit Eigenkapital als auch Fremdkapital finanziert.

Für die im Geschäftsjahr laufende Geschäftstätigkeit sowie die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen, insbesondere für Modernisierungen und Instandhaltungen, sowie Neubauten sind die erforderlichen Mittel verfügbar. Die Finanzlage ist geordnet.

3.2.1.2. Geplante Investitionen

Für die Folgejahre sind folgende Investitionen geplant:

Investitionen Bauprogramm (T€)	2025	2026	2027	2028	2029
Modernisierung	6.500	2.650	100	0	0
Neubau	4.700	8.170	8.000	2.726	0
Summe	11.200	10.820	8.100	2.726	0

Investitionen Instandhaltung (T€)	2025	2026	2027	2028	2029
Laufende Instandhaltung	450	450	450	450	480
Geplante Instandhaltung	2100	480	500	500	600
Instandhaltung Mieterwechsel	700	650	650	650	650
Summe	3.250	1.580	1.600	1.600	1.730

Sonstige Investitionen (T€)	2025	2026	2027	2028	2029
Sonstige Investitionen gesamt	0	0	0	0	0
Summe	14.450	12400	9.700	4.360	1.730

3.2.2. Liquidität

Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel, um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.

3.3. Vermögenslage

	IST 2024	IST 2023	Veränderung	
Vermögensstruktur	T€	T€	T€	Prozent
Anlagevermögen	56.871	54.450	2.421	+4,4 %
Sachanlagen	56.871	54.450	2.421	+4,4 %
Umlaufvermögen	7.899	8.631	-733	-8,5 %
Unfertige Leistungen	2.645	2.264	381	+16,8 %
Übriges Umlaufvermögen	600	2.217	-1.617	-72,9 %
Flüssige Mittel	4.652	4.149	503	+12,1 %
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2	4	-2	
Gesamtvermögen	64.770	63.064	1.686	+2,7 %

Kapitalstruktur	T€	T€		
Eigenkapital	23.596	23.558	38	+0,1 %
Rückstellungen	1.036	838	198	+23,6 %
langfristig	9	32	-23	-71,9 %
kurzfristig	1.027	806	221	+27,4 %
Verbindlichkeiten	40.130	38.680	1.450	+3,7 %
mittel- u. langfristig	34.181	30.531	3.650	+12 %
kurzfristig	5.949	8.249	-2.200	-27,9 %
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	8	7	1	
Gesamtkapital	64.770	63.084	1.686	+2,7 %

Das Anlagevermögen ist durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen um weitere 2.421 T€ gestiegen. Das Umlaufvermögen hat sich durch Eingang offener Forderungen um 733 T€ verringert.

Die Verbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen für die Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen entsprechend erhöht.

Die Vermögenslage ist geordnet. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

4. Prognosebericht

Die Wohnbau Wörth hat für die kommenden Jahre umfangreiche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Die Erwartungen an das Jahr 2024/2025, das wir mit Optimierungen und sich bessernden Rahmenbedingungen Neubau wieder umsetzen können, haben sich erfüllt. Dazu beigetragen haben auch die rückläufigen Bauvolumina der Bauwirtschaft, wodurch Preisdruck entstanden ist. Dies hat zu einer günstigeren Wettbewerbssituation geführt. Somit können wir aktuell die Umsetzung der geplanten Vorhaben für die nächsten Jahre vorsichtig optimistisch bewerten.

Die Erreichung unserer Klimaziele und die klare Definition der Nachhaltigkeitsthemen haben hohe Priorität und spiegeln sich auch in den hohen geplanten Investitionen im Bestand wider. Mit dem geplanten Neubau Dorschbergstraße wird das erste Haus der Wohnbau Wörth eine Energieeffizienz 40 erreichen, und zudem mit PV-Anlagen und einer Wärmepumpe ausgestattet werden. Auch die Bestandshäuser Dorschbergstraße 25-33 erhalten eine PV-Dachanlage.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit werden 2025 durch die umgesetzten Mietanpassungen im Bestand deutlich auf 9.020 T€ steigen (VJ:8.454 T€) steigen. Die Instandhaltungskosten 2025 sind mit 3.250 T€ wegen der Elektrostrangsanieierung außergewöhnlich hoch, werden aber in den Folgejahren wieder auf einen durchschnittlichen Wert von rd. 1,6 Mio. p.a. sinken. Die Personalkosten werden bis 2029 von aktuell 1.450 T€ (2025) auf 1.630 T€ (2029) ansteigen. Das Finanzergebnis verschlechtert sich wegen neuer Darlehen und der Zinsverteuerung 2025 auf 700 T€ (2024: 425 T€) deutlich. Durch die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich der Zinsaufwand

weiter bis auf 1.240 T€ (in 2028) erhöhen. Für 2025 wird wegen der Sondereinflüsse (Strangsanierungen) einmalig ein Verlust von 520 T€ prognostiziert. In den Folgejahren werden dann wieder Gewinne zwischen 680 T€– 850 T€ erwartet.

5. Risikobericht

5.1. Chancen und Risiken

Die gute Vermietungssituation mit geringen Mietausfallquoten und das gestiegene Mietniveau, die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die ordnungsgemäße Instandhaltung der Objekte sichern die Erträge der Wohnbau Wörth a. Rh. GmbH.

Das Ergebnis der Analyse des Nachverdichtungspotentials zeigt, dass weitere Neubauten auf den Grundstücken der Wohnbau Wörth möglich sind. Als erste Umsetzung wird ein Neubau auf dem Grundstück Dorschbergstraße 25-33 in modularer Bauweise errichtet werden.

Das Bauvorhaben Tullastraße mit rund 50 öffentlich geförderten Wohnungen kann in einer 2024 erarbeiteten kostenoptimierten Variante wirtschaftlich umgesetzt werden. Der Planungsstart erfolgt in Q 1/ 2025. Ein Baubeginn ist 2026 möglich.

Durch die enormen Preissteigerungen am Bau und die gestiegenen Finanzierungskosten müssen zukünftig alternative Wege gefunden werden, um den notwendigen Wohnraum zu errichten.

Unabdingbar sind dafür stabile und verlässliche Förderprogramme des Landes und des Bundes. Plötzliche und unerwartete Änderungen in der Förderung, wie im Jahr 2024, stellen ein hohes Risiko bei der Projektentwicklung dar und sorgen für erhebliche Verunsicherungen. In der Folge werden Projekte verschoben oder können gar nicht mehr umgesetzt werden. Dies kann negative Auswirkungen auf den geplanten Wachstumskurs nehmen.

Insgesamt aber wirkt sich dies nicht negativ auf das Grundgeschäft der Bestandsbewirtschaftung der Wohnbau Wörth aus, daher sind die sich daraus ergebenden Risiken gering.

Die seit 2022 gestiegenen Zinsen haben sich seit ca. 12 Monaten auf einem kalkulierbaren Niveau eingependelt und sind leicht gesunken. Aktuell wird keine deutliche Zinsänderung erwartet. Für die zur Prolongation anstehenden Darlehen wurden in der Planung bereits erhöhte Zinsansätze ausreichend berücksichtigt. Das sich hieraus ergebende Risiko schätzen wir daher als gering ein.

5.2. Risikomanagement

Die Wohnbau Wörth prüft kontinuierlich und systematisch im Rahmen eines definierten Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Seit 2023 ist das Risikomanagement aktiv. Frau Nicole Matheis übernimmt dabei die Funktion des Risikomanagers. Um die Risiken zu analysieren, findet ein Austausch mit den jeweiligen Risikoeignern statt. Dabei werden die einzelnen Punkte bewertet. In einem Jahresbericht werden die Top Risiken vom Risikomanager an die Geschäftsleitung berichtet.

In der Nachfolge werden die einzelnen Punkte bewertet und ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet.

Die weiteren zentralen Bestandteile des Risikomanagements, wie die jährliche und rollierende Unternehmensplanung, das umfassende Quartalsreporting sowie das jährlich fortgeschriebene Risikoinventar bleiben daneben bestehen. Auf Risiken oder erhebliche Abweichungen zur Planung wird hingewiesen.

Alle Maßnahmen werden auf Wirtschaftlichkeit und Risiken vorab geprüft. Der Aufsichtsrat wird durch die Geschäftsführung in den Gremiensitzungen und soweit erforderlich, auch unterjährig, umfänglich über die aktuelle wirtschaftliche Situation informiert.

Die Gesellschaft verfügt über eine gute Liquidität. Wirtschaftliche Ausfallrisiken sind derzeit nicht erkennbar.

6. Finanzinstrumente

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern. Für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen werden zinsgünstige KfW-Mittel, ISB Fördermittel und mittel- und langfristige Bankkredite eingesetzt. Für die Neubauten und Modernisierungen werden zudem die Fördermittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz in Anspruch genommen.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

Das Unternehmen verfügt über ein effektives Mahnwesen, die Ertragsausfälle liegen regelmäßig bei unter 1 Prozent.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Mit der Firma Diringer & Scheidel wurde ein Generalunternehmervertrag mit einer Auftragssumme von 5,2 Mio. € für die Modernisierungsmaßnahme der beiden Gebäude Dorschbergstraße 25-33 abgeschlossen.

Wörth a. Rh., den 27.03.25



Die Geschäftsführung
Petra Pfeiffer

Quellenverzeichnis

1. **GdW Bundesverband**. *Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 - GDW Information 172*. 2025.
2. **Statistisches Landesamt RLP**. Bauhauptgewerbe im Dezember 2024: Weniger Auftragseingänge und sinkende Umsätze. [Online] 20.02.2025. <https://www.statistik.rlp.de/nachrichten/nachrichtendetailseite/bauhauptgewerbe-im-dezember-2024-weniger-auftragseingaenge-und-sinkende-umsaetze>.
3. —. Höhere Reallöhne 2024 in Rheinland-Pfalz. [Online] 26.02.2025. <https://www.statistik.rlp.de/nachrichten/nachrichtendetailseite/hoehere-realloehne-2024-in-rheinland-pfalz>.
4. —. Inflationsrate liegt im Januar bei 2,7 Prozent. [Online] 31.01.2025. <https://www.statistik.rlp.de/nachrichten/nachrichtendetailseite/inflationsrate-liegt-im-januar-bei>.
5. —. Zahl der Erwerbstätigen sinkt 2024 leicht. [Online] 29.01.2025. <https://www.statistik.rlp.de/nachrichten/nachrichtendetailseite/zahl-der-erwerbstaetigen-sinkt-2024-leicht>.
6. **empirica regio GmbH**. *Kreisreport Gernersheim*. Januar 2025.
7. **Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz**. *Jahreswirtschaftsbericht*. s.l. : Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Januar 2025.