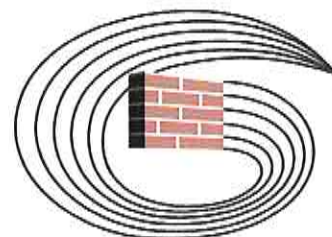


KREISWOHNUNGSVERBAND RHEIN-PFALZ

-K.d.ö.R.-

Industriestr. 109, Ludwigshafen am Rhein

G E S C H Ä F T S B E R I C H T 2 0 2 1



www.kwv-lu.de

Inhaltsverzeichnis

Verbandsmitglieder (Verbandsversammlung)	4
Gemeinden im Überblick	5
Verbandsausschuss	6
Verwaltungsumfang	7
Personal	8
Bilanz mit G + V	9-11
Anhang	12-14
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	15-16
Lagebericht	17-26

Mitglieder des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz

dem Kreiswohnungsverband gehören zurzeit als Mitglieder an:

der Rhein-Pfalz-Kreis

die Gemeinden/Ortsgemeinden

Altrip

Beindersheim

Birkenheide

Bobenheim-Roxheim

Böhl-Iggelheim

Dannstadt-Schauernheim

Dudenhofen

Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen
für Ortsgemeinde Hanhofen

Fußgönheim

Harthausen

Hochdorf-Assenheim

Lambsheim

Limburgerhof

Maxdorf

Mutterstadt

Neuhofen

Otterstadt

Rödersheim-Gronau

Römerberg

Waldsee

sowie Stadt Schifferstadt

Gemeinden im Überblick



Ort	Wohnungen
Altrip	75
Beindersheim	21
Birkenheide	12
Bobenheim-Roxheim	75
Böhl-Iggelheim	189
Dannstadt-Schauernheim	83
Dudenhofen	35
Fußgönheim	84
Hanhofen	13
Hochdorf-Assenheim	60
Lamsheim	58
Limburgerhof	147
Maxdorf	10
Mutterstadt	129
Neuhofen	199
Otterstadt	6
Rödgersheim-Gronau	30
Römerberg	12
Schifferstadt	82
Waldsee	15

Mitglieder des Verbandsausschusses

Vorsitzender	Reinhard Roos, Böhl-Iggelheim Bürgermeister i. R.
Stellvertreter	Peter Christ Bürgermeister in Böhl-Iggelheim
Beisitzer	Michael Müller Bürgermeister in Bobenheim-Roxheim
	Andreas Poignée Bürgermeister in Limburgerhof
	Manfred Scharfenberger (i.R) Verbandsbürgermeister von Römerberg-Dudenhofen
	Stefan Veth Verbandsbürgermeister von Dannstadt-Schauernheim
	Ilona Volk Bürgermeisterin in Schifferstadt
Vorstand	Clemens Körner Landrat des Rhein-Pfalz-Kreises wohnhaft in Dudenhofen
Geschäftsführer	Volker Spindler wohnhaft in Waldsee

Verwaltungsumfang

Der gesamte Verwaltungsumfang stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

1. Eigener Bestand

1.335	Mietwohnungen
313	Garagen
595	Stellplätze
27	Abstellplätze in einer Tiefgarage
6	überdachte Einstellplätze
1	Geschäftsraum in Rödersheim-Gronau
2.277	

2. Mietverwaltung

25	Mietwohnungen und Geschäftsräume für die Gemeinde Dudenhofen
103	Mietwohnungen für die Gemeinde Bobenheim-Roxheim
114	Mietwohnungen und Geschäftsräume für die Haßlocher Immobilien GmbH & Co. KG
178	Mietwohnungen und Geschäftsräume für die Stadt Schifferstadt
420	

Personal

Personal	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Geschäftsführer	1	1	1	1
Abteilungsleiter	2	2	2	2
davon Teilzeitbeschäftigt	(2)	(2)		
Kfm. Angestellte	9	9	11	9
davon Teilzeitbeschäftigt	(5)	(4)	(6)	(4)
Techn. Angestellte	5	5	5	6
Außendienstmitarbeiter	2	2	2	2
davon Teilzeitbeschäftigt	(1)	(1)	(1)	(1)
Auszubildende (ab 01.08.16)			1	1
Gesamt	19	19	22	21

Die Personalkosten haben sich im Geschäftsjahr 2021 um T€ 65,9 auf T€ 1.108,8 verringert.

In 2021 waren 11 Mitarbeiter in Vollzeit und 8 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

Die Gehaltsabrechnungen wurden von der Pfälzischen Pensionsanstalt in Bad Dürkheim ausgeführt.

Leitbild des Kreiswohnungsverbandes:

1. Aufgabe des Kreiswohnungsverbandes ist es, Menschen, insbesondere aus dem Landkreis, bezahlbare Mietwohnungen nach den Grundsätzen seiner sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung zur Verfügung zu stellen.
2. Das Unternehmen unterhält und errichtet im Rahmen seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit hierzu quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Mietwohnungen und berücksichtigt dabei ökologische Anforderungen. Die Betriebsführung hat stets wirtschaftlich, auf Dauer angelegt und zeitgemäß zu erfolgen.
3. Die Verwaltung der Wohnungen der Kommunen soll als Nebenaufgabe des Unternehmens möglichst nach gleichen Grundsätzen erfolgen.

Bilanz zum 31.12.2021

A K T I V A		31.12.2021	31.12.2020
A Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.175,49	2.010,71
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.872.692,89		47.761.098,50
Grundstücke und grundstücksgleiche ohne Wohnbauten	621.892,79		621.892,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.829,76		79.068,21
Anlagen im Bau	<u>2.559.430,25</u>	51.109.845,69	<u>527.841,36</u>
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		51.111.073,18	48.991.963,57
B Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.816.533,27		1.935.823,98
Andere Vorräte	<u>2.206,97</u>	1.818.740,24	8.752,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	127.333,54		213.481,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.445,61		9.442,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.820,92		59.051,51
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>66.404,92</u>	237.004,99	<u>23.796,04</u>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		402.974,18	634.464,17
C Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	<u>14.973,00</u>
BILANZSUMME		<u><u>53.569.792,59</u></u>	<u><u>51.891.748,65</u></u>

PASSIVA		31.12.2021	31.12.2020
A Eigenkapital	€	€	€
I. Gezeichnetes Kapital		3.088.096,04	3.088.096,04
II. Gewinnrücklagen			
Vermögensrücklage	1.762.335,77		1.762.335,77
Bauerneuerungsrücklage	8.264.779,99		8.264.779,99
Freie Rücklage	<u>9.654.312,86</u>	19.681.428,62	<u>9.654.312,86</u>
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		596.825,53	-
IV. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn		<u>1.528.526,34</u>	<u>596.825,53</u>
Eigenkapital insgesamt		24.894.876,53	23.366.350,19
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		165.033,33	138.200,00
C Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten- gegenüber Kreditinstituten	23.448.556,15		23.192.469,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	666.915,37		756.349,72
Erhaltene Anzahlungen	2.199.097,74		2.338.341,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.682,17		141.540,63
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	682.763,43		728.028,64
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 0,00 i.V. € 0,00)	<u>37.279,38</u>	27.167.294,24	<u>41.473,72</u>
D Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.342.588,49</u>	<u>1.188.995,21</u>
BILANZSUMME		<u><u>53.569.792,59</u></u>	<u><u>51.891.748,65</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

		31.12.2021	31.12.2020
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.041.545,85		8.585.977,28
b) aus der Betreuungstätigkeit	155.979,91		98.297,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>7.647,84</u>	8.205.173,60	7.454,42
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 125.290,98	- 187.346,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		162.976,48	141.591,58
Sonstige betriebliche Erträge		24.345,87	40.853,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.450.591,45</u>	<u>4.734.910,19</u>
R o h e r g e b n i s		4.816.613,52	3.951.917,18
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	900.152,81		967.785,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (€ 67.170,19 i.V. € 68.862,53)			
	<u>208.667,79</u>	1.108.820,60	206.935,65
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.356.574,93	1.311.142,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		407.651,38	424.944,73
Sonstige Zinserträge		0,39	0,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>259.389,56</u>	<u>276.270,98</u>
Ergebnis nach Steuern		1.684.177,44	764.838,11
Sonstige Steuern		<u>155.651,10</u>	<u>168.012,58</u>
J a h r e s ü b e r s c h u s s		<u><u>1.528.526,34</u></u>	<u><u>596.825,53</u></u>

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz -K.d.ö.R.– Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen hat seinen Sitz in 67063 Ludwigshafen am Rhein, Industriestraße 109.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten und das gesamte Sachanlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese ergeben sich aus den Fremdkosten, den Eigenleistungen, Erbbauzinsen und den zurechenbaren Zinsen für das Fremdkapital. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Verwaltungsleistungen. Die Zinsen für Fremdkapital wurden in Vorjahren in vollem Umfang aktiviert.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben. Bei den vom Unternehmen errichteten Wohnbauten wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei den von Gemeinden erworbenen von 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei den Garagen wird von einer Nutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen. Im Geschäftsjahr 2021 angefallene Modernisierungskosten wurden unter Beachtung der handels- und steuerrechtlichen Vorschriften insoweit aktiviert, als mit diesen Maßnahmen eine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung der Gebäudesubstanz verbunden ist.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach der Afa-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen nach Nutzungsdauer von 3 - 13 Jahren abgeschrieben.

„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte zu den Herstellungskosten einschließlich eigener Hauswartkosten.

Der Wohnungsbestand der Stadt Schifferstadt wurde bis 2020 im Eigenbestand geführt. Ab 01.01.2021 sind die Wohnungen als eigener Mandant angelegt und werden, wie die Wohnung der übrigen Gemeinden als Verwaltung geführt.

Das Heizungsmaterial wurde zu den Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden nach dem Fifo-Verfahren ermittelt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungsschäden.

Die flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten bilanziert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert 2021 EUR	
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugang 2021 EUR	Abgang 2021 EUR	Umbuchung 2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 01.01.2021 EUR	Zugang 2021 EUR	Abgang 2021 EUR		Stand 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	34.699,78	0,00	0,00	0,00	34.699,78	32.689,07	835,22		33.524,29	1.175,49
Sachanlagen Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.409.554,63	1.437.146,02	0,00	0,00	80.846.700,65	31.648.456,13	1.325.551,63	0,00	32.974.007,76	47.872.692,89
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	621.892,79	0,00	0,00	0,00	621.892,79	0,00	0,00	0,00	0,00	621.892,79
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	518.685,28	6.950,63	15.926,72	0,00	509.709,19	439.617,07	30.188,08	15.925,72	453.879,43	55.829,76
Anlagen im Bau	527.841,36	2.031.588,89	0,00	0,00	2.559.430,25	0,00	0,00	0,00	0,00	2.559.430,25
	81.077.974,06	3.475.685,54	15.926,72	0,00	84.537.732,88	32.088.073,20	1.355.739,71	15.925,72	33.427.887,19	51.109.845,69
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt	81.112.725,84	3.475.685,54	15.926,72	0,00	84.572.484,66	32.120.762,27	1.356.574,93	15.925,72	33.461.411,48	51.111.073,18

Verbindlichkeitspiegel 2021

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	Von 1-5 Jahren	Über 5 Jahre	Art der Form der Sicherheit	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.448.556,15 € (23.192.469,33 €)	1.590.625,87 € (1.370.831,93 €)	5.193.489,85 € (4.864.860,17 €)	16.664.440,43 € (16.956.777,23 €)	GPR	14.587.558,23 € (13.634.975,40 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	666.915,37 € (756.349,72 €)	86.366,51 € (89.434,35 €)	310.510,83 € (328.449,37 €)	270.038,03 € (338.466,00 €)	GPR	58.287,30 € (61.355,05 €)
Erhaltene Anzahlungen	2.199.097,74 € (2.338.341,21 €)	2.199.097,74 € (2.338.341,21 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.682,17 € (141.540,63 €)	132.682,17 € (141.540,63 €)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	682.763,43 € (728.028,64 €)	614.884,75 € (662.862,81 €)	67.878,68 € (65.165,83 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	37.279,38 € (41.473,72 €)	37.279,38 € (41.473,72 €)				
	27.167.294,24 € (27.198.203,25 €)	4.660.936,42 € (4.644.484,65 €)	5.571.879,36 € (5.258.475,37 €)	16.934.478,46 € (17.295.243,23 €)		

GPR = Grundpfandrecht

In der Position Unfertige Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in der Position Forderungen aus Vermietung mit 9.980,96 € (i.V. 16.190,48 €) enthalten.

Die Anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind als Vorausleistungen des Unternehmens auf das Mietverhältnis anzusehen. Sie werden entsprechend der Laufzeit des Mietvertrages aufgelöst.

Die passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung des Jahresüberschuss 2020	Entnahme im Geschäftsjahr	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Vermögens- rücklage	1.762.335,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.762.335,77 €
Bauerneuerungs- rücklage	8.264.779,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.264.779,99 €
Freie Rücklage	9.654.312,86 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.654.312,86 €

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungskosten von € 20.000,00, interne Jahresabschlusskosten von € 41.600,00 und Urlaubsrückstände von € 73.000,00.

Der Jahresüberschuss 2020 von € 596.825,53 wird im Jahr 2022, laut Beschluss der Verbandsversammlung vom 19.01.2022, in die freie Rücklage eingestellt.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ertragszuschüsse und im Voraus bezahlte Mieten. Die Ertragszuschüsse werden über den Zeitraum der Belegungs- und Mietpreisbindung ertragswirksam aufgelöst.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit, sowie die Art der Sicherung, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten Wohnungen u. Gewerbe	6.159.103,01 €
Gebühren und Umlagen	<u>1.997.895,60 €</u>
	8.156.998,61 €
./. Erlösschmälerungen	<u>115.452,76 €</u>
	<u>8.041.545,85 €</u>

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von € 155.979,91 ergeben sich aus der Verwaltungsbetreuung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 24.346,87 beinhalten im Wesentlichen

■ Erträge aus Personalausleihung	6.095,98 €
■ Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen	8.559,67 €

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	1.683.976,46 €
Instandhaltungskosten	1.608.358,09 €
Erbbauzinsen, Pachtaufwand	158.218,50 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	<u>38,40 €</u>
	<u>3.450.591,45 €</u>

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich überwiegend um die Grundsteuer T€ 155,1.

Gewinnverwendung

Der Verbandsversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 1.528.526,34 der freien Rücklage zuzuweisen.

Sonstige Angaben

Es bestehen sowohl Treuhandvermögen als auch Treuhandverbindlichkeiten aus Sicherheitsleistungen durch Mietkaution in Höhe von € 977.696,52.

Das Abschlussprüferhonorar für das Jahr 2021 beträgt € 20.000,00.

Von der Möglichkeit zur Befreiung der Angabe des Geschäftsführergehaltes § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum 31.12.2021 beträgt rund € 4.300.000.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden ein hauptamtlicher Geschäftsführer, durchschnittlich 11 kaufmännische, 5 techn. Angestellte und 2 Außendienstmitarbeiter beschäftigt, davon 8 in Teilzeit.

Organe des Unternehmens:

Vorstand: Clemens Körner

Verbandsausschuss:

Reinhard Roos, Bürgermeister i. R., Vorsitzender
Peter Christ, Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender
Michael Müller, Bürgermeister
Andreas Poignée, Bürgermeister
Manfred Scharfenberger, Verbandsbürgermeister i.R.
Stefan Veth, Verbandsbürgermeister
Ilona Volk, Bürgermeisterin

Verbandsversammlung: Verbandsmitglieder siehe Seite 4

Ludwigshafen am Rhein, den 12.10.2022



(Körner)
Landrat und Vorstand

Lagebericht

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Unternehmenstätigkeit des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz sind die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohngebäuden. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von 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 2021 wuchs sie um 0,2 % auf 155.012 Personen mit dem 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 tatsächliche Nachfrage nach unternehmenseigenen Wohnungen ist nach wie vor sehr hoch, es besteht eine Warteliste mit Wohnungsbewerbern für freiwerdende Wohnungen; derzeit können deshalb nicht alle Wohnungsbewerber berücksichtigt werden. Hinzu kommt, dass sich das Mietpreinsniveau des Unternehmens im unteren Preissegment bewegt.

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

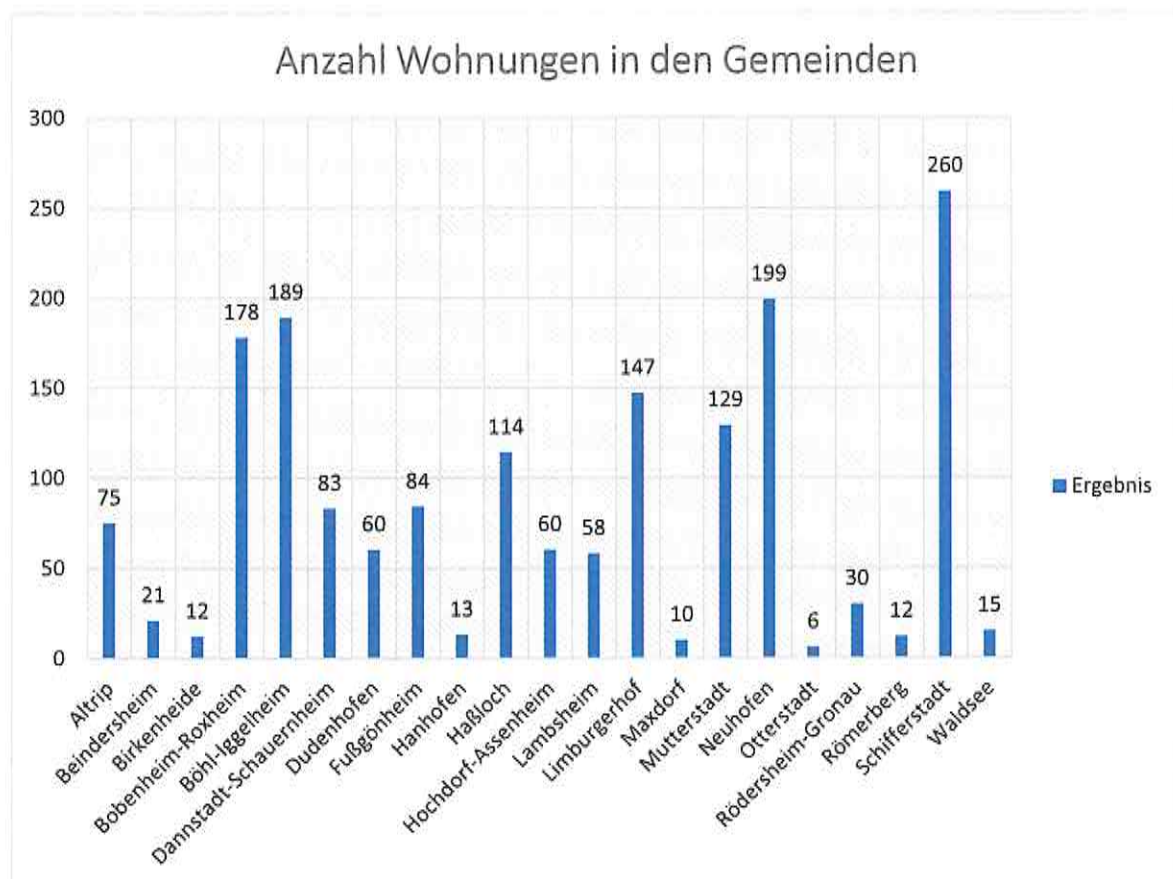
Aus diesen Gründen wurde auch die Neubautätigkeit 2014 wieder aufgenommen. Für die in der Realisierung sowie für die in der Planung befindlichen Vorhaben wird stets eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt und im Verbandsausschuss beraten. In der Regel stellen die Gemeinden dem Kreiswohnungsverband Flächen für bezahlbaren Wohnraum im Erbbaurecht und zu angemessenen Bedingungen 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Eigene Wohnung	1335	1342
Eigene Gewerbeeinheit	1	1
Verwaltete Gemeindeobjekte	420	408
Einheiten insgesamt	1756	1751

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 31.12.2021 450 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Zu den Geschäftsfeldern im Einzelnen:

a. Neubautätigkeit



Limburgerhof, Goethestr. 2a

Der Zugang von 24 Wohneinheiten betrifft den Neubau der Gemeinde Bobenheim-Roxheim. Ein abbruchreifes Wohngebäude in Hochdorf-Assenheim wurde verkauft. Die Neubautätigkeit im Jahr 2021 war weitestgehend geprägt von der Errichtung und der Neubauten in Limburgerhof die 2022 bezugsfertig und vermietet werden.

b. Modernisierung/ Instandhaltung

Folgende Objekte wurden in 2021 saniert bzw. in Teilgewerken modernisiert:

- Altrip, Am Damm 7-11
- Altrip, Mozartstr. 2-4
- Birkenheide, Sachenstr. 11
- Böhl-Iggelheim, Mühlpfad 2-4
- Böhl-Iggelheim, Waldstr. 27-31
- Fußgönheim, Am Dreschplatz 15-17
- Fußgönheim, Im Versuchsfeld 9-12
- Lamsheim, Max-Slevogt-Str. 3
- Mutterstadt, Gutenbergstr. 29
- Mutterstadt, Bleichstr. 6a
- Neuhofen, Eschkopfstr. 10/12
- Neuhofen, Industriestr. 17 + 17a
- Otterstadt, Querstr. 12
- Rödersheim-Gronau, Am Marienplatz 8
- Schifferstadt Mühlstr. 2
- Waldsee, Weimarer Str. 22/22a



Neuhofen, Eschkopfstr. 10/12



Lamsheim, Max-Slevogt-Str. 3



Böhl-Iggelheim, Mühlpfad 2-4

An Sanierungsmaßnahmen wurden in den o.a. Objekten vorrangig energetischer Maßnahmen, wie z.B. die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, dem Austausch sämtlicher Fenster, Eingangstüren, der Kellerdeckendämmung u.ä. und der Einbau effizienter Heizungen durchgeführt. Weiterhin wurden 25 Altbauwohnungen nach Auszug kernsaniert, eine Heizung eingebaut und zum Teil die Bäder und Etagenheizungen erneuert.

c. Vermietung

Die Fluktuationsquote lag in 2021 bei rund 6,22 % (Vorjahr: 6,41 %) 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 2021 insgesamt lediglich rund 2 % (Vorjahr: 1,27 %).

Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und der Entmietung von nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden zur Vorbereitung für Ersatzneubauten (2021: Mutterstadt, J.-Sefrit-Str.). 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 2021: 368,33 € (Vorjahr: 366,63 €).

	2021	2020
Nettokaltmiete	368,33	366,63
kalte Betriebskosten	110,46	109,77
Bruttokaltmiete	478,79	476,40

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

Die je qm Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete (eigener Bestand) lag durchschnittlich bei 5,67 €/qm (Vorjahr: 5,64 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 7,37 €/qm (Vorjahr: 7,33 €/qm). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf angepasste Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

	2021	2020
Nettokaltmiete	5,67	5,64
kalte Betriebskosten	1,70	1,69
Bruttokaltmiete	7,37	7,33

Für die Neubauwohnungen ist nach den Vorschriften der Mietwohnraumförderung eine anfängliche Kaltmiete von aktuell 6,40 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 TEUR	2020 TEUR	Veränderungen %
Hausbewirtschaftung	8.079,9	8.504,4	- 5,0
Andere aktiv. Eigenleistungen	163,0	141,5	- 15,2
Andere betriebliche Erträge	24,3	40,8	- 40,4
Betriebsleistungen	8.267,2	8.686,7	- 4,8
Aufwand f. bez. Leistungen	3.450,6	4.734,9	- 27,1
Personalaufwand	1.108,8	1.174,7	- 5,6
Abschreibungen	1.356,6	1.311,1	3,5
And. Betr. Aufwendungen	407,7	424,9	- 4,0
Zinsaufwand	259,4	276,3	- 6,1
Gewinnunabhängige Steuern	155,6	168,0	- 7,4
Aufwendungen für Bewirtschaftung	6.738,7	8.089,9	- 16,7
Jahresüberschuss	1.528,5	596,8	156,1

Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungskosten. Der Ertragsrückgang ergibt sich aus der Ausgliederung der Verwaltung Schifferstadt.

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

3.2 Vermögenslage

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR	Veränderungen %
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,2	2,0	- 41,5
Sachanlagen	51.109,8	48.989,9	4,3
Finanzanlagen	0,1	0,1	0,0
	51.111,1	48.992,0	4,3
<u>Umlaufvermögen</u>			
Vorräte/unfertige Leistungen	1.818,7	1.944,6	- 6,5
Forderungen/sonst. Vermögensgegenstände	237,0	305,8	- 22,5
Flüssige Mittel	403,0	634,5	- 36,5
	2.458,7	2.884,8	- 14,8
Rechnungsabgrenzung	0,0	15,0	-100,0
Gesamtvermögen	53.569,8	51.891,7	3,2
<u>Kapitalstruktur</u>			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.088,1	3.088,1	0,0
Rücklagen	19.681,4	19.681,4	0,0
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	596,8	0,0	
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	1.528,5	596,8	156,1
	24.894,8	23.366,4	6,5
Rückstellungen	165,0	138,2	19,4
Verbindlichkeiten			
-langfristig	22.506,4	22.553,7	-0,2
-kurzfristig	4.660,9	4.644,5	0,4
	27.167,3	27.198,2	-0,1
Rechnungsabgrenzung	1.342,6	1.188,9	12,9
Gesamtkapital	53.569,8	51.891,7	3,2

Gesamtkapital

Die Bilanzsumme erhöht sich um 1.678,1 T€ auf 53.569,8 T€. Am Bilanzstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 46,5 % (Vorjahr 45,0 %). Das Anlagevermögen ist am Bilanzstichtag nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.818,7 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 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderungen %
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	51.111,1	48.992,0	4,3
Finanzierungsmittel	47.401,3	45.920,1	3,2
Überdeckung	+ 3.709,8	+ 3.071,9	
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	403,0	634,5	- 36,5
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.055,7	2.265,3	- 9,3
Kurzfristige Verpflichtungen	6.168,5	5.917,7	3,3
Stichtagsliquidity	- 3.709,8	- 3.071,9	

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 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 2021 gegeben.

3.4 Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen für Vermögenstruktur und Rentabilität (%)

	2021	2020
Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Bilanzsumme)	46,47	45,03
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + FK-Zinsen / Bilanzsumme)	3,34	1,68
Return of Investment (Jahresüberschuss / Bilanzsumme)	2,85	1,15
Anlageintensität (Anlagenvermögen/Bilanzsumme)	95,41	94,41
Sachanlagendeckungsgrad (Eigenkapital + langfristige Rückstellung + langfristige Verbindlichkeiten / Sachanlagen)	92,74	93,73

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung, Risikomanagement und Compliance

Das im Unternehmen eingesetzte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Der Liquiditätsstatus wird täglich abgestimmt. Die fortlaufenden Abstimmungen werden monatlich der Geschäftsführung berichtet. Die Geschäftsführung berichtet dem Vorstand quartalsweise über die Entwicklung der wirtschaftlichen und unternehmenswesentlichen Kennzahlen.

Zum internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende und mit Priorität verfolgte Aufgabe für Geschäftsführung und Vorstand.

Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die geringe Fluktuation und die dynamische Bevölkerungsstruktur positiv auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aus. Die Wohnungen des Unternehmens sind voll vermietet. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung der Gemeinden, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind auch in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. In 2022 wurden zudem die Kaltmieten auf breiter Front erhöht, um die Liquiditätssituation des Unternehmens zu verbessern.

Die Betriebskosten waren 2021 gegenüber den Vorjahren im Wesentlichen konstant. Die Arbeitspreise für das vom KWV bezogene Heizgas sind bis 2022 fest vereinbart. Bei den Betriebskosten für die Heizung ist ab 2023 aufgrund der nationalen energiewirtschaftlichen Situation eine Erhöhung zu erwarten, die an die Mieter weitergegeben wird. Ein ggf. hieraus resultierender Anstieg der offenen Forderungen bei den Betriebskosten soll durch die frühzeitige Erhöhung der Vorauszahlungen begegnet werden.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und der Gewerbeeinheit erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Durch die aktive Betreuung des Wohnungsangebotes bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert der Kreiswohnungsverband langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die zum Teil dinglich gesichert sind. Der überwiegende Darlehensbestand ist mit einer Zinsbindung bis zum Tilgungsende vereinbart. Ein Zinsänderungsrisiko besteht für einzelne Darlehen im Hinblick auf die zukünftige Refinanzierung der auslaufenden Kredite. Der Kreiswohnungsverband nutzt dabei das derzeitige Marktumfeld, um sich zu günstigen Konditionen bei Refinanzierungen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist der Kreiswohnungsverband aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge

sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet weiteres mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen im Landkreis sowie in der Metropolregion und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigewordenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach barrierefreien und energetisch modernisierten Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Das Unternehmen hat in den letzten Jahren die Liquidität verstärkt in energetische Maßnahmen investiert um die Attraktivität des Wohnungsangebotes zu erhalten und zu verbessern.

Aktuell wird eine CO²- Bewertung des gesamten Bestandes durchgeführt um die Investitionsmittel für energetische Maßnahmen effizient zu nutzen.

Ebenfalls infolge der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Wohnraum für kranke und behinderte Menschen. In Kooperation mit Trägern der Sozialhilfe entwickelt der KWV passende Immobilienangebote.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch neben barrierefreien und energetischen Modernisierungen auch die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin hohes Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen Mietpreisniveau in der Region.

5. Prognosebericht

Der Kreiswohnungsverband wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende energetische Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene energetische Portfoliobewertung und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Dabei wird im Hinblick auf die nationalen Klimaziele der Focus bei Investitionen auf energetische Maßnahmen und Projekte zur CO₂ Reduzierung der Bestandsimmobilien gelegt. Somit baut der Kreiswohnungsverband seine starke Position im Wettbewerb langfristig aus, wobei auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden und wurden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt, insbesondere mit den in der Umsetzung befindlichen und

geplanten Projekten in Limburgerhof, Hochdorf-Assenheim und Mutterstadt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen, Energieeffizienz sowie der Nachfrage. Neubauvorhaben werden stets im Einzelfall aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bewertet. Die Umsetzung erfolgt regelmäßig nur, wenn eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Angesichts der gesetzlichen und gesellschaftlichen Anforderungen an Energieeinsparungen und CO₂-Reduktion im Bestand überprüfen, bewerten und priorisieren die Unternehmensorgane in einem kontinuierlichen Prozess Investitionen zur energetischen Bestandsertüchtigung und Neubaumaßnahmen.

Der Kreiswohnungsverband wird deshalb weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Angesichts der prognostizierten hohen Nachfrage an Wohnraum im Landkreis, der guten Ertragslage, der geplanten Sanierungs- und Bautätigkeit sowie der Modernisierung steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Die Gremien haben für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan beschlossen, welcher - bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen - ein Ergebnis von 353.900€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	8.196.000 EUR
Aufwendungen f. bezogene Leistungen einschl. Instandhaltungsaufwendungen	4.737.900 EUR
Abschreibungen	1.330.200 EUR
Zinsaufwendungen	247.600 EUR
Personalausgaben	1.234.100 EUR

Ludwigshafen am Rhein, den 12.10.2022


(Clemens Körner)
Landrat und Vorstand


(Volker Spindler)
Geschäftsführer

KREISWOHNUNGSVERBAND RHEIN-PFALZ
-K.d.ö.R.-
Industriestraße 109
67063 Ludwigshafen/Rhein

Telefon: 0621/688657-0
Fax: 0621/688657-11



www.kwv-lu.de