

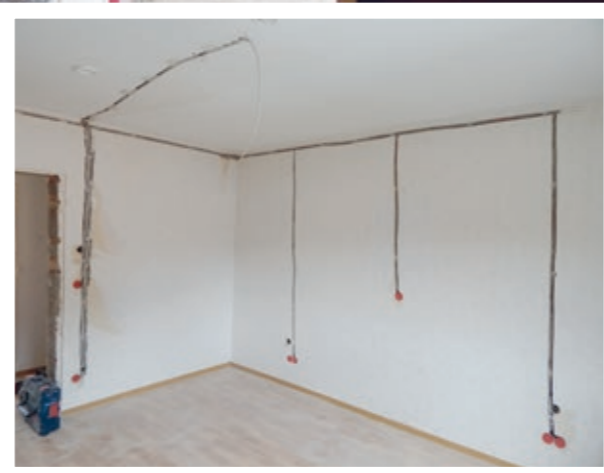
GESCHÄFTSBERICHT 2023

WOHNEN UND LEBEN IM KREIS BIRKENFELD



KSG

... so will ich wohnen!



ERNEUERUNG ELEKTROINSTALLATIONEN
Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

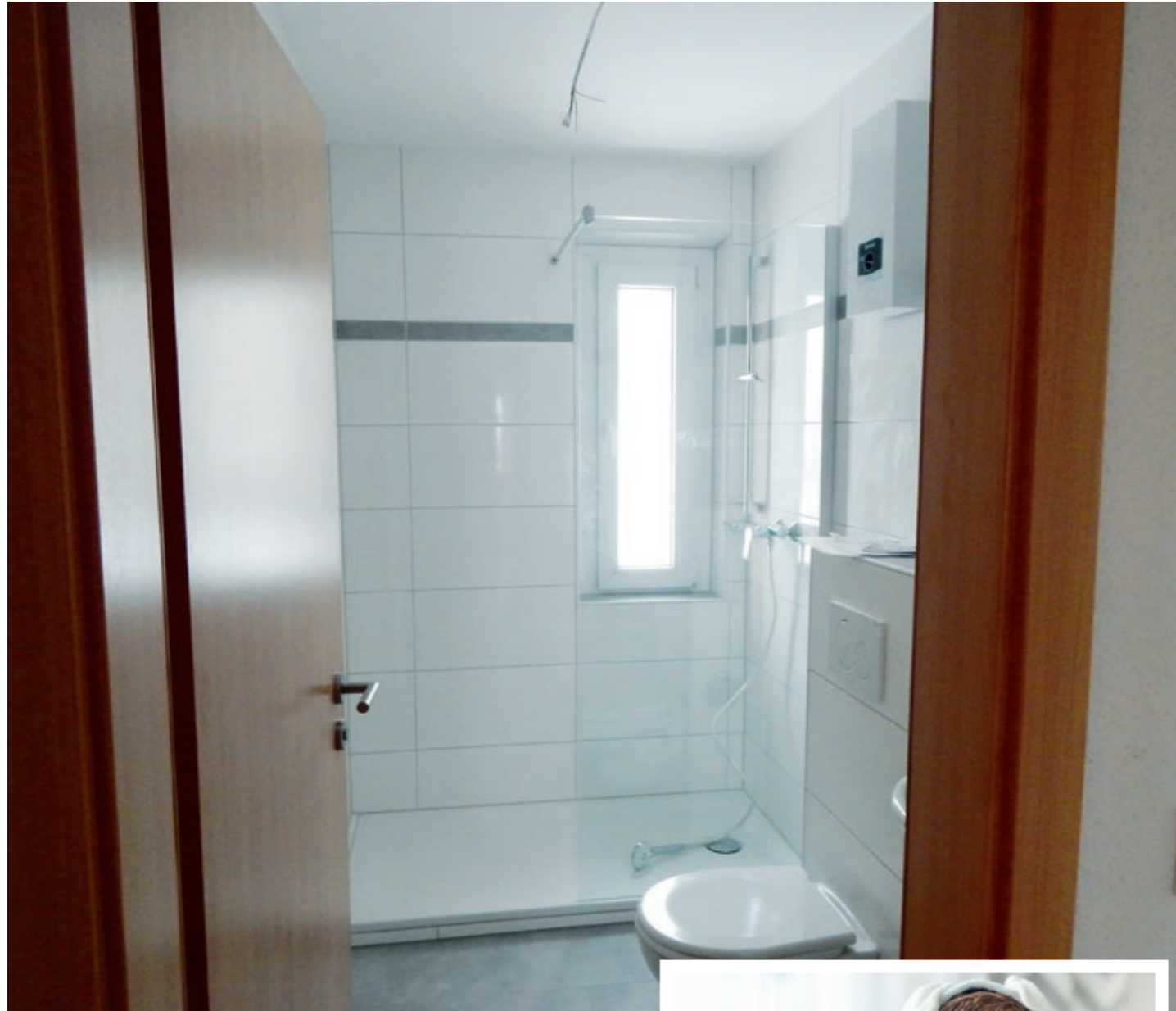


Unternehmensdaten	5
Bericht des Aufsichtsrats für das Jahr 2023	6
Lagebericht	8
Gegenstand des Unternehmens und wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
Weitere branchenspezifische Angaben und Mietentwicklung	12
Darstellung der Lage	17
Risiko- und Chancenbericht	19
Prognosebericht	20
Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2023	24
Aktivseite	24
Passivseite	25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang zum Jahresabschluss 2023	27
Allgemeine Angaben	27
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
Sonstige Angaben	34
Gewinnverwendungsvorschlag	35

Bildnachweise:
 © pikselstock, AdobeStock (Titelseite)
 © VAKSMANV, AdobeStock (Titelseite)
 © Robert Kneschke, AdobeStock (Titelseite)
 © Iryna Dincer, AdobeStock (Seite 4)
 © Adene Sanchez-peopleimages.com, AdobeStock (Rückseite)
 © Seventyfour, AdobeStock (Rückseite)
 © Look!, AdobeStock (Rückseite)

Gestaltung: kreative-medien.de

UNTERNEHMENS DATEN



BADMODERNISIERUNG
Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit



GESCHÄFTSFÜHRER

Michael Schunck
Sparkassenbetriebswirt

AUFSICHTSRAT (Stand 01.12.2023)

Mirosław Kowalski
Landrat (Vorsitzender)

Torsten Rothfuchs
Sparkassendirektor (stellvertr. Vorsitzender)

Uwe Weber
Bürgermeister VG Herrstein

Dr. Bernhard Alscher
Bürgermeister VG Birkenfeld

Bernd Alsfasser
Bürgermeister VG Baumholder

Christine Tholey-Martens
1. Beigeordnete Stadt Birkenfeld

Friedrich Marx
Bürgermeister Stadt Idar-Oberstein

ANSCHRIFT

KSG Kreissiedlungsgesellschaft Birkenfeld GmbH
Oldenburger Straße 6
55765 Birkenfeld

Telefon 06782 - 10 70 0
Telefax 06782 - 10 70 29

www.ksg-birkenfeld.de
info@ksg-birkenfeld.de

RECHTSFORM

GmbH

SITZ DER GESELLSCHAFT

Oldenburger Straße 6
55765 Birkenfeld

GRÜNDUNG

19. Mai 1950

BÜROZEITEN

Montag bis Donnerstag
von 8:00 bis 12:30 Uhr und
von 13:00 bis 16:00 Uhr

Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr



... so will ich wohnen!

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS JAHR 2023

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2023 in seinen Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte des Geschäftsführers der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Birkenfeld GmbH über die Entwicklung und die Lage des Unternehmens sowie alle wichtigen Geschäftsvorfälle eingehend unterrichtet. Dementsprechend konnte er sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Im Geschäftsjahr 2023 ist der Aufsichtsrat viermal zusammengetreten. In diesen Sitzungen nahmen die Themenfelder Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands sowie die Fragestellung zur Neuschaffung von Wohnraum im Landkreis Birkenfeld regelmäßig einen herausragenden Platz ein.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der Lagebericht 2023 wurden durch Herrn Ralf Reinhard, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater der Roland & Maus Treuhand GmbH, Idar-Oberstein, unter Einbeziehung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Lage, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht der Prüfungsgesellschaft und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2023, den Anhang zum Jahresabschluss sowie den Lagebericht und den Vorschlag des Geschäftsführers für die Gewinnverwendung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn wie folgt zu verwenden:

a) Verzicht auf Ausschüttung einer Dividende	0,00 €
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00 €
c) Einstellung in die freien Rücklagen	16.419,54 €
	<u>16.419,54 €</u>

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit.

Birkenfeld, im Oktober 2024

Landrat Miroslaw Kowalski

Vorsitzender des Aufsichtsrats



INSTALLATION PV-ANLAGE
Am Bußbach 6 · Birkenfeld

1. Gegenstand des Unternehmens

Die KSG Kreissiedlungsgesellschaft Birkenfeld GmbH wurde 1950 zu dem Zweck gegründet, Wohnungen und Gewerbeobjekte in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten und bewirtschaften. Derzeit betätigt sich die Gesellschaft vorrangig als Vermieterin von Wohnungen im Gebiet des Nationalparklandkreises Birkenfeld. Gesellschafter sind neben dem Landkreis die drei Verbandsgemeinden, die Städte Birkenfeld, Idar-Oberstein und Baumholder, die Kreissparkasse Birkenfeld sowie 28 weitere Ortsgemeinden. Der Bestand von derzeit 611 Mietwohnungen verteilt sich insgesamt auf 11 Ortschaften.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Folgen der globalen Krisen belasteten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohnneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, in realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland jedoch über längere Zeit zurückgegangen. So blieb die erhoffte Erholung beim privaten Konsum aus.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken, die Erholung der deutschen Wirtschaft von ihrem tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 setzte sich nicht weiter fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken und lag preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Für 2024 muss sich die Wirtschaft auf zusätzliche Belastungen einstellen: Mit seinem Urteil vom 15. November 2023 hat das Bundesverfassungsgericht der Bundesregierung verwehrt, einen Teil ihrer geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Für Zündstoff sorgten die daraufhin verkündeten Kürzungen öffentlicher Subventionen und Fördermittel. Die damit einhergehende Verunsicherung dürfte die Investitionsbereitschaft sowohl von Verbrauchern als auch Unternehmern in den kommenden Quartalen spürbar einbremsen.

Die konjunkturelle Perspektive wird zudem weiterhin von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es nach wie vor keine Anzeichen für eine schnelle Lösung, der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Dies oder andere unvorhergesehene Ereignisse könnten die im Jahresverlauf 2023 signifikant zurückgegangenen Energiepreise wieder steigen lassen.

Trotz aller bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ im Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Schätzungen zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %, durchschnittlich wird ein Wachstum von 0,4 % erwartet.

Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Neben der Land- und Forstwirtschaft, die mit knapp 5 % die höchste Zuwachsrate erzielte, konnten auch die meisten Dienstleistungsbereiche erneut ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich ausweiten und stützten damit die Wirtschaft insgesamt. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Neben weiteren Bereichen konnte auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2023 um 1,0 % zulegen.

Das Baugewerbe hatte neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere mit zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen zu kämpfen, im Ergebnis konnte noch ein leichtes Plus von 0,2 % erzielt werden.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe um 1,0 % zurück. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf die Einbrüche im Groß- und Einzelhandel, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten. Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trug im Jahr 2023 mit 376 Milliarden EUR rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung bei. Diese Branche erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, unterliegt allerdings auch nur geringen konjunkturellen Schwankungen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Robuster Arbeitsmarkt bei anhaltendem Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld mit zahlreichen wirtschaftlichen Herausforderungen wie hoher Inflation und hohen Energiepreisen zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 insbesondere durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand, leichte Zuwächse gab es auch im Baugewerbe. Die Zahl der Erwerbstätigen im Verarbeitende Gewerbe legte hingegen nur marginal zu. Keine Veränderungen ergaben sich im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, hier blieb die Beschäftigung bei 477.000 Erwerbstätigen stabil.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 auf 5,7 %, dabei waren die geringsten Zuwächse (+0,3%) mitunter in Rheinland-Pfalz zu verzeichnen. Auf Ebene der Bundesländer beträgt die Arbeitslosenquote zwischen 3,4 % (Bayern) und 10,6 % (Bremen).

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand verabschieden als neu ins Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial, isoliert auf die Alterung der Bevölkerung betrachtet, in den Jahren 2024/2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland bis 2050 nicht nennenswert zurückgeht, wäre den Modellrechnungen des

IAB zufolge eine Nettozuwanderung von etwa 533.000 Menschen pro Jahr erforderlich.³

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat seit 2022 einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. So lag die Nettozuwanderung aus der Ukraine in 2022 bei 960.000 Menschen, in 2023 wurden bis November in Saldo weitere 114.000 Zuwanderungen registriert. Diese Werte eingerechnet, kamen im Jahr 2023 nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes insgesamt rund 650.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind.

Trotz der aktuell hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur zwar verringert, ist aber weiterhin historisch hoch. Angesichts des demografischen Wandels dürfte dieses Thema auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Konsumausgaben und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und einmalige Inflationsausgleichsprämien im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5 %). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2 %). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8 %).

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschaftsinstitut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IWH, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IWK – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

² IAB (2023): Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.

³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe in Form stark nachgefragter energetischer Sanierungsmaßnahmen.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Diese resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

Inflation geht zurück, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie deutlich unter dem Jahresmittel 2023 (5,9 %) und unter dem Rekordwert des Vorjahres (7,9%). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Überraschend hingegen sanken in 2023 die Ausgaben der Haushalte für Wohnung, Wasser, Brennstoffe in Summe preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten mit +2,1 % nur in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind als die allgemeine Teuerung.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	- 3,8	3,2	1,8	- 0,3	0,4
Privater Konsum	1,6	- 5,9	1,5	3,9	- 0,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	- 1,7	0,5
Bauinvestitionen	1,0	3,9	- 2,6	- 1,8	- 2,1	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	- 2,3	- 2,2	- 2,8	-3,6
Exporte	2,3	- 9,3	9,7	3,3	- 1,8	0,5
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

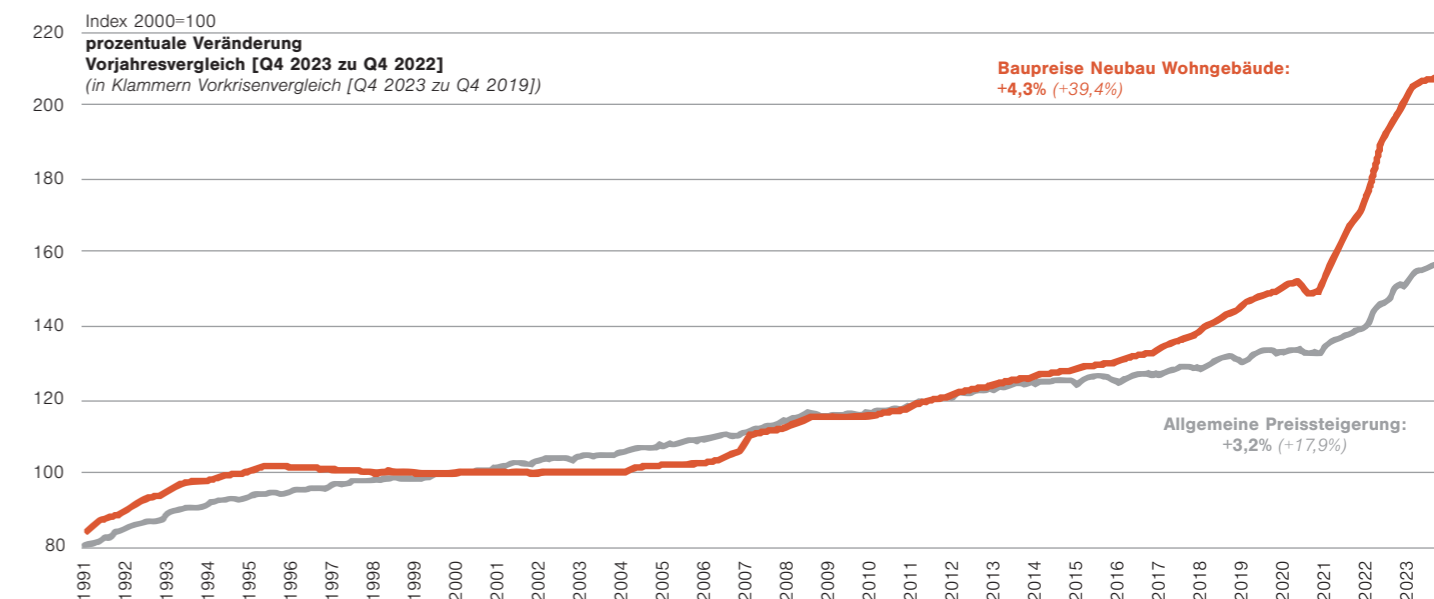
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert, im November 2023 lag er im Vorjahresvergleich bei +3,2 %. Im Jahresmittel 2023 sind die Baupreise von Wohngebäuden um 8,5 % gestiegen, damit hat sich der Anstieg im Vergleich zu 16,4 % im Vorjahr jedoch nahezu halbiert.

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 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich von November 2022 bis November 2023 hingegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, mit +1,5 % deutlich moderater, je nach Gewerk jedoch sehr unterschiedlich entwickelt: Während Mauerarbeiten 3,3 %, Dachdeckerarbeiten 4,6 % und Erdarbeiten 6,2 % teurer wurden, sind die Preise für Betonarbeiten sowie für Zimmer- und Holzbauarbeiten sogar leicht um 1,3 % bzw. 1,9 % gesunken.

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung



Quelle: Statistisches Bundesamt VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1. Quartal. 2000-100

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen spürbaren Einbruch ein. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

Nachdem der Wohnungsbau jahrelang die treibende Kraft unter den Bausparten darstellte, nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit -2,8 % stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-2,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum weiterhin hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Hinzu kommt, dass die Realeinkommensverluste die Finanzierung von Wohnbauprojekten gerade für Privathaushalte zusätzlich erschweren.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um etwa 4 % einbrechen, erst in 2025 wird mit einer allmählichen Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen gerechnet.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. So wird mit einem deutlichen Rückgang der Neubauaktivitäten hin einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden gerechnet.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden

sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor, der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) setzt sich dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-40,5 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-24,9 %). Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden insgesamt rund 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, sodass die Zahl der Fertigstellungen dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen könnte.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der

Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe sowie einer wachsenden Einwohnerzahl bedarf es schnell weiterer Maßnahmen der Bundesregierung, um die Herstellung von bezahlbarem, klimafreundlichen Wohnungsbau zu unterstützen.

3. Weitere branchenspezifische Angaben und Mietentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung im Nationalparklandkreis Birkenfeld

Seit dem Höchststand im Jahre 1967 mit 96.263 Einwohnern hat sich die Bevölkerung im Nationalparklandkreis Birkenfeld deutlich rückläufig entwickelt, nach nurmehr marginalen jährlichen Schwankungen in den vorangehenden 4 Jahren ist sie in 2023 jedoch wieder um über 900 auf 81.760 Menschen angestiegen. Dies dürfte nicht zuletzt auf den anhaltenden Zuzug insbesondere ausländischer Menschen zurückzuführen sein, deren Bevölkerungsanteil auf nunmehr 12 % (Vorjahr 10,6%) angewachsen ist. Das statistische Landesamt⁴ prognostiziert dem Landkreis bis zum Jahr 2040 zwar weiterhin einen Bevölkerungsschwund, jedoch liegt der aktuelle Prognosewert mit einem Rückgang um „nur“ noch rund 2.800 Einwohner weit unterhalb des noch vier Jahre zuvor prognostizierten Schwundes von knapp 10.000 Einwohnern.

3.2 Vermietung

Die Wohnungen der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr weiterhin stark nachgefragt, allem voran in der Stadt Birkenfeld.

Die meisten Wohnhäuser der KSG wurden in den 1950er bis frühen 1970er Jahren errichtet, nicht selten wurden Wohnungen über Jahrzehnte von nur einem einzigen Mieter bewohnt. Entsprechend hoch ist der Modernisierungsbedarf nach Auszug, nicht wenige dieser Wohnungen befinden sich noch weitgehend in ihrem bautechnischen Ursprungszustand. Jedoch lässt sich feststellen, dass der Zahn der Zeit auch an den jüngsten Immobilien im Portfolio – sie wurden in den 1980er- und 1990er Jahren errichtet – nagt. Die Kosten für notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden in

den kommenden Jahren auch bei diesen Häusern sukzessive spürbar ansteigen.

Wie bereits in den Vorjahren entstanden Leerstandszeiträume auch in 2023 nahezu ausschließlich daraus, dass im Zusammenhang mit Mieterwechseln notwendige Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden mussten. Hier gilt es stets, den Wohnungsstandard wieder auf ein angemessen zeitgemäßes Niveau zu bringen und damit die zukünftige Vermietbarkeit zu sichern: alte Bäder und Rohrleitungen müssen saniert, Elektroinstallationen tiefgreifend modernisiert sowie Fußböden und Türen erneuert werden. Dies bleibt letztlich nicht ohne Folgen für die Mietenentwicklung, allerdings darf dabei nicht vernachlässigt werden, dass sich hier die in den letzten drei Jahren überproportional gestiegenen Instandhaltungskosten maßgeblich bemerkbar machen.

Für die KSG gilt weiterhin als oberstes Bestreben, die Bevölkerung im Landkreis mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. So wurde, in Anbetracht der für viele Mieter ohnehin schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung, auf eine flächige Mieterhöhung im Wohnungsbestand verzichtet. Lediglich im Zusammenhang mit Neuvermietungen sowie nach Durchführung energetischer oder von Mietern gewünschter Modernisierungsmaßnahmen wurden Anhebungen in einem erforderlichen, angemessenen Umfang eingefordert.

Mit Auslaufen des langfristig bestehenden Erdgasvertrags zum 31.12.2023 ist für das kommende Geschäftsjahr erstmals ein deutlicher Anstieg der Heizkosten zu erwarten.

3.3 Bestandsentwicklung

Zum Jahresende 2023 verfügt die Gesellschaft über 147 Mietwohnhäuser mit 611 vermietbaren Wohnungen und insgesamt 36.564 m² Wohn-/Nutzfläche, außerdem 132 Garagen sowie das selbst genutzte Bürogebäude.

Das in 2022 von der BIMA erworbene Anwesen Schönenwaldstraße 16-18 („ehemalige Feldwebelhäuser“) wird in der Statistik derzeit nicht berücksichtigt, da es sich nicht mehr in einem vermietbaren Zustand befindet. Alle dort wohnhaften Mieter wurden im Laufe des ersten Halbjahres 2023 einvernehmlich innerhalb des übrigen gesellschaftseigenen Wohnungsbestands umgesiedelt. Im Frühjahr 2024 wird die umfassende, über gut eineinhalb Jahre andauernde, Kernsanierung und Erweiterung des Objekts anlaufen.

Der Immobilienbestand verteilt sich regional wie folgt:

	Häuser	vermietbare Wohnungen
Baumholder	33	150
Berschweiler	2	8
Birkenfeld	62	265
Brücken	1	4
Ellweiler	1	1
Gimbweiler	1	4
Herrstein	5	21
Hoppstädten	20	75
Idar-Oberstein	19	71
Rhaunen	2	8
Ruschberg	1	4
Summe	147	611

3.4 Instandhaltung/Modernisierung

Aufgrund des Alters des Gebäudebestands ist es erforderlich, intensive Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten zu betreiben. So wurden im Interesse der Umwelt sowie der Mieterschaft im Geschäftsjahr erneut 363 T€ in die energetische Sanierung investiert: Die Häuser Kremelstraße 17 bis 23 in Baumholder wurden jeweils mit neuen Dächern, energiesparenden Fenstern sowie Wärmedämmverbundsystemen ausgestattet. Erfahrungsgemäß sinkt der Heizwärmebedarf der betroffenen Mieter durch diese Maßnahmenkombination um etwa 30 bis 50%. Parallel dazu wurden drei benachbarte, bereits vor einigen Jahren wärmegeämmte Häuser mit modernen Energiesparfenstern ausgestattet.

Darüber hinaus wurde zur Umstellung von Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien ein besonderes Pilotprojekt gestartet: Im Rahmen einer Contracting-Vereinbarung mit der NVB Nahwärmeversorgung Birkenfeld GmbH wurden die 6 Mehrfamilienhäuser der Wohnanlage Schönenwaldstraße 2 bis 10 in Birkenfeld mit Luft-Wasser-Wärmepumpen ausgestattet, die die insgesamt 24 Wohneinheiten künftig mit Heizwärme versorgen. Da in den kommenden Jahren zahlreiche weitere Heizungserneuerungen anstehen, sollen aus dem Betrieb dieser Anlagen fortan wichtige Erfahrungen gesammelt werden, inwieweit sich Wärmepumpenanlagen im durchweg älteren Gebäudebestand der Gesellschaft bewähren.

Im Laufe dieses Berichtsjahres hatte die Gesellschaft weiterhin mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen für Baumaterial und Handwerkerleistungen zu kämpfen. Verschärft wurde die Situation durch eine in einzelnen Gewerken nach wie vor unzureichende Verfügbarkeit von Fachhandwerkern. Für Verunsicherung sorgte weiterhin das politische Ringen um die Vorgaben für energetische Maßnahmen oder Förderprogramme. Dies gilt insbesondere für die Umstellung

⁴ Statistisches Landesamt: Publikation Rheinland-Pfalz Regional, Vergleich in Zahlen 2022 und 2023

LAGEBERICHT

des Gebäudebestands auf zukunftsfähige Heizungssysteme, sodass Investitionen in diesem Bereich zur Vermeidung finanzieller Risiken vorerst zurückgestellt werden.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 1.109,7 T€ in Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestands investiert, rd. 195 T€ mehr als im Vorjahr. Etwa die Hälfte davon (561 T€) floss in die Wohnungsmodernisierung, bedingt durch überdurchschnittlich viele Kündigungen sehr langfristiger Mietverhältnisse älterer Mieter – in diesen Fällen besteht in der Regel auch in den betreffenden Wohnungen erheblicher Instandhaltungsrückstand – wurden im Berichtsjahr wesentlich mehr Wohnungsvollsanierungen erforderlich als in den Vorjahren üblich. Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass der Kapitalbedarf für die Durchführung notwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anbetracht der Rahmenbedingungen und des weiter alternden Gebäudebestands hoch bleiben wird.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten gliedern sich im Berichtsjahr wie folgt:

Aktivierungsfähige Kosten (Herstellungskosten)	362.519 €	
		362.519 €
Laufende Instandhaltung	185.562 €	
Außerordentliche Instandhaltung	229.548 €	
Modernisierung	561.219 €	
Außenanlagen	133.401 €	1.109.730 €
Summe Investitionen Wohnungsbewirtschaftung 2023	1.484.880 €	

Die außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen an den Häusern gliedern sich wie folgt:

1. Treppenhausanstrich	16.490 €
2. Außenanstrich	36.538 €
3. Fassadenreinigung	25.027 €
4. Balkonsanierung	2.380 €
5. Austausch Fenster	84.106 €
6. Erneuerung Dacheindeckung	45.970 €
7. Sonstiges	19.037 €
Summe Außerordentliche Instandhaltungskosten 2023	229.548 €

Die Instandhaltungsmaßnahmen durch Modernisierung von Wohnungen gliedern sich wie folgt:

8. Wohnungs- und Zimmertüren	50.642 €
9. Erneuerung Elektroinstallation	105.059 €
10. Sanierung Bäder, Sanitär und Fliesen	208.630 €
11. Erneuerung Fußböden, Wände, Decken	196.888 €
Summe Instandhaltungskosten aus Modernisierung 2023	561.219 €

3.5 Mietentwicklung

Die Erlöse aus Wohnungsmieten belaufen sich im Geschäftsjahr auf 2.066.550 €, im Vorjahresvergleich sind sie somit um 42.616 € (2,11 %) angewachsen. Hinzu kommen Garagenmieten in Höhe von 58.402 € (+ 3.783 € bzw. 6,92 %). Die durchschnittliche Kaltmiete ist zum Vorjahr um 0,071 €/m² auf nunmehr 4,710 €/m² gestiegen, sie bewegt sich in einer Bandbreite von 3,611 bis 5,967 €/m². Die verlangten Mietpreise erweisen sich nach eigenen Beobachtungen weiterhin als unterdurchschnittlich. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind die Mieten der Gesellschaft um insgesamt 0,589 €/m² angestiegen, was in Anbetracht des erheblichen Kostenanstiegs bei den Bau- und Lebenshaltungskosten einer unterdurchschnittlichen Steigerung um lediglich etwa 1,3 % pro Jahr entspricht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen ist, dass sich in dieser Zeit durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen auch der Wohnungsstandard signifikant verbessert hat.

Die Wohnungen im Sanierungsobjekt „ehemalige Feldweibelhäuser“ sind bis zum Abschluss der Baumaßnahme nicht vermietbar, dies begründet die nachfolgend ausgewiesene Mietminderungsposition.

In Anbetracht der stabilen Nachfrage sowie den signifikant steigenden Instandhaltungskosten werden angemessene Mietanpassungen grundsätzlich umgesetzt. Die Kosten für größere energetische Modernisierungsmaßnahmen werden im zulässigen Rahmen auf die Miete umgelegt.

Der Zuwachs bei den Mieterträgen im Geschäftsjahr setzt sich wie folgt zusammen:

Ganzjährige Auswirkung aus der Mieterhöhung 2022	40.150,00 €
Erhöhung Garagenmieten	3.782,78 €
Zugang nach II. BV	0,00 €
Erhöhung nach Miethöhegesetz	1.862,00 €
Erhöhung wegen Modernisierung	7.754,09 €
Minderung wegen Entfall Wohnungen (ehem. Feldweibelhäuser)	-7.150,10 €
	46.398,77 €

Von einer Kostenexplosion bei den Energiepreisen waren die Mieter der Gesellschaft auch in 2023 nur bedingt betroffen: So sorgten in den mit Erdgas beheizten Häusern die noch in Zeiten niedriger Gaspreise abgeschlossenen Gaslieferverträge mit Festpreisbindung für Preisstabilität, in einigen mit Öl beheizten Häusern wurden noch Reste des vor der Krise zu einem aus heutiger Sicht sehr niedrigen Preis getankte Heizöl verbraucht. So sind die Heizkosten im Vorjahresvergleich lediglich um moderate rd. 7 % auf nunmehr 375,9 T€ angestiegen, dies entspricht pro Monat 0,853 €/m² (Vorjahr: 0,797 €/m²).

Deutlicher spiegelt sich die allgemeine Preisentwicklung bei den kalten Betriebskosten wider, in die beispielsweise auch die mancherorts durch externe Dienstleister ausgeführten personalkostenintensiven Gewerke Gartenpflege und Winterdienst einfließen: Sie erhöhten sich im Geschäftsjahr um 0,168 €/m² auf nunmehr 1,313 €/m² im Monat.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Erlöse aus Wohnungsmieten	2.066.549,99 €
Erlöse aus Garagenmieten/Stellplätzen	52.366,00 €
Erlöse aus Garagenmieten/Stellplätzen (USt-pflichtig)	6.036,34 €
Erlöse aus Heizkosten/Wasser und anderen Betriebskosten	951.962,74 €
Erlöse aus Umlageausfallwagnis	792,82 €
Erlöse aus Regiebetrieb	1.101,32 €
	3.078.809,21 €
Erlösschmälerungen Wohnungsleerstände	-17.172,00 €
Erlösschmälerungen Garagenleerstände	-120,00 €
Erlösschmälerungen Heizkosten	-210,69 €
Erlösschmälerungen Betriebskosten	-7.600,69 €
	3.053.705,83 €

Der Mietausfall als Folge von Leerständen von Wohnungen und Garagen beträgt im Geschäftsjahr 17.172,00 €, dies entspricht 0,83 % des jährlichen Mietsolls (Vorjahr: 14.153,00 € bzw. 0,68 %). Hinzu kommen 1.746 € (Vorjahr: 12 €) Abschreibungen auf uneinbringlich gewordene Mietforderungen sowie 2.159 € (Vorjahr: 2.216 €) Einstellung in die Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

Insgesamt waren im Berichtsjahr 54 Wohnungskündigungen zu bearbeiten (Vorjahr: 41), dies entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 8,8 %. Darunter waren überdurchschnittlich viele bereits sehr langlaufende Mietverhältnisse mit Senioren, die ihr selbstbestimmtes Wohnen aufgegeben haben. 53 Wohnungen konnten im Geschäftsjahr, zumeist nach Durchführung erforderlicher Modernisierungsarbeiten, an neue Mieter übergeben werden.

3.6 Leerstandstände

Im Berichtsjahr standen mit 32 Wohnungen annähernd gleich viele Wohnungen vorübergehend leer wie im Vorjahr (31). Zusammengerechnet betrug die Leerstandszeit 64 Monate (Vorjahr: 59 Monate). Die sich daraus ergebende Leerstandsquote ist mit 0,87% (Vorjahr 0,80%) weiterhin gering und liegt deutlich unter dem Verbandsdurchschnitt des VdW (Jahreswert aus 2022: 2,46%, der Wert für 2023 ist noch nicht verfügbar). Dabei ist anzumerken, dass die Leerstände auch im Berichtsjahr wieder nahezu ausnahmslos als Folge notwendiger Modernisierungsarbeiten im Zusammenhang mit Mieterwechseln entstanden sind. Da im Vergleich zu den Vorjahren

LAGEBERICHT

deutlich mehr sehr langfristig bestehende Mietverhältnisse gekündigt wurden, waren insgesamt auch mehr Vollsanierungen erforderlich. Dies hat neben höheren Instandhaltungskosten auch längere Bauzeiten bedingt. Überdies muss in Anbetracht des Handwerkmangels derzeit zumeist ein zusätzlicher Puffer bei den Bauzeiten eingeplant werden, entsprechende Auswirkungen auf die Leerstände sind die Folge.

Die Zahl der vorübergehend leerstehenden Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

1 Monat leerstehend	2 Monate leerstehend	3 Monate leerstehend	Ab 4 Monate leerstehend
13	12	5	2

Örtliche Zuordnung der Leerstände mit der Anzahl der vorübergehend leerstehenden Wohnungen (Werte in Klammern: Leerstand in Monaten)

Baumholder	8 (24)
Berschweiler	1 (3)
Birkenfeld	15 (24)
Brücken	0 (0)
Ellweiler	0 (0)
Gimbweiler	1 (2)
Herrstein	0 (0)
Hoppstädten-Weiersbach	3 (4)
Idar-Oberstein	3 (5)
Rhauen	0 (0)
Ruschberg	1 (1)
Summe	32 (64)

3.7 Finanzielle Leistungsindikatoren

Gesamtkapitalrentabilität	0,24 %
Eigenkapitalrentabilität	0,24 %
Durchschnittliche Miete	4,71 €/m ² /Mt.
Leerstandsquote	0,87 %
Fluktuationsquote	8,8 %
Instandhaltungskosten je m ²	30,20 €/m ²
Investitionen in den Bestand	1.484,9 Tsd. €
Cashflow	608,7 Tsd. €
EBITDA	608,7 Tsd. €
Zinsdeckung (Zinsen : Sollmiete)	nicht relevant
Tilgungskraft (Cashflow : Tilgung)	nicht relevant
Mietenmultiplikator (AV : Sollmiete)	2,89

3.8 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die angewandten Strukturen in der Mietsachbearbeitung erweisen sich nach wie vor als praxistgerecht. Sie gewährleisten jederzeit eine persönliche Betreuung der Mieter sowie eine zeitnahe Abarbeitung von Mieterbelangen. Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung wird daran gearbeitet, noch belegte Prozesse sukzessiv in programmgestützte Lösungen zu überführen. Die Gehaltsstruktur ist aufgrund der Größe des Unternehmens und der Aufgabenverteilung angemessen und richtig angelegt.

Durch die seit Jahren getätigten kontinuierlichen Investitionen in Wärmeschutzmaßnahmen an zahlreichen Gebäuden konnte der Energieverbrauch bereits sehr deutlich reduziert werden. Dies trägt maßgeblich zur Reduzierung der Nebenkosten im Mieterinteresse bei und leistet einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz. Im Hinblick auf die Preiskapriolen am Energiemarkt sowie die Auswirkungen weiterer zu erwartender gesetzlicher Anforderungen werden in den kommenden Jahren massive Investitionen in die Erneuerung von Heizungsanlagen folgen müssen. Neben der Reduzierung von Schadstoffemissionen gilt es, den Mietern größtmögliche Kalkulationssicherheit im Hinblick auf ihre Energiekosten zu gewährleisten.

Die Mieter der KSG repräsentieren einen breiten Durchschnitt der Bevölkerung. Sie reicht vom Studierenden bis zum Rentner, vom Bürgergeldempfänger mit schmalen Budget bis hin zum gut situierten Akademiker. Insgesamt wohnen zahlreiche ältere Menschen bei der Gesellschaft, dies in vielen Fällen bereits auch seit Jahrzehnten, was auf eine hohe Zufriedenheit der Mieter mit der Gesellschaft schließen lässt. Gleichfalls lässt sich allerdings feststellen, dass nach Beendigung sehr langfristiger Mietverhältnisse in der Regel sehr erhebliche Kosten für die Modernisierung dieser Wohnungen anfallen.



4. Darstellung der Lage

4.1 Allgemeine Angaben

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Gesellschaft sind nach wie vor gut geordnet. Das langfristige Anlagevermögen ist vollständig mit Eigenkapital finanziert. Kredite bestehen nicht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 92,5 %.

Trotz insgesamt schwieriger Rahmenbedingungen kann das Berichtsjahr, nicht zuletzt dank umsichtigem Vorgehen der Geschäftsführung sowie verantwortungsbewusstem Handeln aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, allein aus dem operativen Geschäft mit einem Jahresüberschuss von 16,4 T€ abgeschlossen werden.

Das Hauptbetätigungsfeld der Gesellschaft liegt seit Jahren in der nachhaltigen Bewirtschaftung, Instandhaltung sowie sukzessiven Modernisierung des Haus- und Wohnungsbestands. In Summe wurden im Berichtsjahr erneut knapp 1,5 Mio. € in dessen Substanzerhaltung und -verbesserung investiert. Davon flossen rd. 363 T€ in die energetische Sanierung von weiteren 4 Wohnhäusern, die mit Wärmedämmverbundsystemen, neuen Fenstern und Dächern ausgestattet wurden. Gerade diese Maßnahmen steigern die Wohnqualität für die Mieter nachhaltig, sichern im Zuge weiter steigender Energiepreise die langfristige Vermietbarkeit und leisten einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Die damit einhergehenden Energiekosteneinsparung senken die Betriebskosten für die Mieter. Die geschäftspolitische Ausrichtung zielt darauf ab, die Mietkosten auch weiterhin auf einem sozialverträglichen Niveau halten zu können.

Zu schaffen machten im Geschäftsjahr erneut der anhaltende Preisanstieg für Baumaterialien und Handwerkerleistungen. Auch die Verfügbarkeit von Handwerkern gestaltet sich zunehmend schwieriger, was sich zusätzlich auf das Preisniveau auswirkt. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Beschäftigung eines gesellschaftseigenen Universalhandwerkers als essenziell. Von der mit Kriegsbeginn in der Ukraine vor zwei Jahren ausgelösten Kostenexplosion bei den Energiepreisen blieben die Mieter der Gesellschaft hingegen dank weitsichtiger Geschäftspolitik auch im Berichtsjahr noch weitestgehend verschont.

Das anhaltende politische Tauziehen um die Vorgaben für die Erneuerung alter Heizungsanlagen sorgt weiterhin für große Planungsunsicherheit. Insofern wurden, mit Ausnahme des Contracting-Projekts in der Wohnanlage Schönenwaldstraße (siehe Abschnitt 3.4), Investitionen in den Austausch von Heizungsanlagen bewusst zurückgestellt.

Es fällt auf, dass die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt weiter zunimmt, was sich in Form sukzessive länger werdenden Wartezeiten für Mietinteressenten äußert. Dies ist allen voran in der Kreisstadt Birkenfeld zu beobachten. Insbesondere nimmt auch die Nachfrage nach altersgerechtem sowie höherwertigem Wohnraum deutlich zu, die letztgenannten Anforderungen können mit dem vorhandenen Gebäudebestand aufgrund der vorherrschenden baulichen Gegebenheiten nur rudimentär abgedeckt werden.

Um der hohen Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, hat die Gesellschaft im Sommer 2022 zwei Vierfamilienwohnhäuser von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erworben, die sich jedoch in einem elementar sanierungsbedürftigen Zustand befinden. Die Mieter wurden im ersten Halbjahr 2023 einvernehmlich im Wohnungsbestand der Gesellschaft umgesiedelt. Im Frühjahr 2024 wird eine umfassende Kernsanierung des Objekts anlaufen, in deren Folge bis Ende 2025 voraussichtlich 12 moderne, barrierearm gestaltete Apartments entstehen werden.

4.2 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist nach wie vor stabil. Das Geschäftsjahr 2023 schließt über Plan ab, der Jahresüberschuss beläuft sich auf 16,4 T€, sodass auf die vorgesehene Entnahme von 50 T€ aus der Bauerneuerungsrücklage verzichtet werden kann. Die Mieteinnahmen konnten im Vorjahresvergleich um etwa 2,1 % gesteigert werden, was die erneut hohen Investitionen in die essenzielle Substanzerhaltung und Verbesserung des Gebäudebestands ermöglichte. Zusätzlich gestärkt wird das Ergebnis durch einen Anstieg der sonstigen Erträge um 137 T€ zum Vorjahr, was insbesondere aus gewährten BAfA-Zuschüssen für energetische Modernisierungsmaßnahmen resultiert.



Das Jahresergebnis gliedert sich im Einzelnen wie folgt:

	alle Werte in Tsd. €	2021	2022	2023	Plan 2023
I. Erträge					
1. Umsätzerlöse					
a) aus Hausbewirtschaftung		2.899,9	2.922,2	3.055,2	3.085,0
b) aus Verkauf von Grundstücken		0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit		0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen		0,0	0,0	0,0	0,0
3. Aktivierte Eigenleistungen		15,7	13,6	6,9	27,0
4. Sonstige Erlöse		83,5	104,0	239,1	95,0
5. Zinserträge		0,6	3,3	9,5	2,0
		2.999,7	3.043,1	3.310,7	3.209,0
II. Aufwendungen					
1. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
a) Heizkosten		378,6	361,8	375,9	
b) Instandhaltungskosten		915,1	902,0	1.109,7	
c) Sonstige Betriebskosten		463,5	466,7	487,9	
					1.910,0
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,0	0,0	0,0	0,0
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen		0,6	2,7	1,3	0,0
4. Personalaufwand		458,5	543,5	560,3	535,0
5. Abschreibungen auf Anlagevermögen		578,6	572,5	592,3	645,0
6. Zinsaufwand		12,5	0,0	0,0	15,0
7. Steuern vom Einkommen		0,0	0,0	0,0	0,0
8. Sonstige Steuern		60,9	61,7	67,5	51,0
9. Sonstige Aufwendungen		130,6	106,5	99,5	85,0
		2.998,9	3.017,6	3.294,3	3.241,0
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag					
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,8	25,5	16,4	-32,0
Entnahme Bauerneuerungsrücklage		0,0	0,0	0,0	50,0
IV. Bilanzgewinn		0,8	25,5	16,4	18,0

4.3 Finanzlage

Die Liquiditätslage ist geordnet. Die Gesellschaft war während des gesamten Geschäftsjahres in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen vereinbarungsgemäß und zeitgerecht nachzukommen.

4.4 Vermögenslage

Die Vermögenslage hat sich im Vorjahresvergleich nur marginal verändert, sie ist weiterhin stabil.

Die Bilanzsumme ist im Vorjahresvergleich um 50 T€ auf 7,291 Mio. € gewachsen. Die Aktiva werden maßgeblich von den Sachanlagen geprägt, sie repräsentieren mit 5,56 Mio. € gut 76 % der Bilanzsumme. Die Sachanlagen wiederum werden von den Grundstücken mit Wohnbauten (5,09 Mio. €) sowie den technischen Anlagen (264 Tsd. €) dominiert. Unverändert sind 430 T€ langfristig in Beteiligungen und festverzinsliche Wertpapiere investiert. Die Liquidität ist im Geschäftsjahr um 132 T€ gestiegen und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 1,12 Mio €. Die übrigen Aktiva sind bilanziell von untergeordneter Bedeutung.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nochmals geringfügig erhöht, es beläuft sich nunmehr auf 6,741 Mio. € (Vorjahr 6,724 Mio. €). Daraus ergibt sich zum Abschlussstichtag eine zum Vorjahr nahezu unveränderte bilanzielle Eigenkapitalquote in Höhe von 92,5 % des Gesamtkapitals.

Kreditverbindlichkeiten bestanden im Geschäftsjahr nicht. Alle übrigen Passiva sind von untergeordneter Bedeutung.

5. Risiko- und Chancenbericht

Das bei der KSG eingerichtete Risikomanagement ist tragender Bestandteil der Unternehmensplanung. Das Controlling ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und als Basis für die Entscheidungen der Geschäftsführung zu fungieren. In diesem Zusammenhang werden auch die Entwicklungen am regionalen Wohnungsmarkt beobachtet. Damit soll erreicht werden, sich andeutende Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, erforderliche Gegenmaßnahmen einzuleiten und Chancen zu nutzen.

5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Insgesamt ist die Nachfrage nach den Wohnungen der Gesellschaft sehr stabil, allen voran in der Kreisstadt Birkenfeld. Auch in Idar-Oberstein ist derzeit ein Anstieg der Nachfrage festzustellen. Dies belegen auch die insgesamt außerordentlich kurzen Leerstandszeiten. Jedoch gehen die Prognosen des Statistischen Landesamts, nicht

zuletzt auf Basis der demografischen Entwicklung, im Landkreis mittel- bis langfristig nach wie vor von einem Bevölkerungsrückgang aus. Hieraus können sich auch Auswirkungen auf die Nachfrage nach Mietwohnungen ergeben.

Grundsätzliche Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft können nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Hier ist insbesondere das Risiko weiterer Kostensteigerungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu sehen. Darüber hinaus könnten Mieter im Sog weiter steigender Lebenshaltungs- und Energiekosten vermehrt in finanzielle Schwierigkeiten geraten, wodurch es potenziell zu Zahlungsausfällen kommen kann. Auch die geopolitischen Entwicklungen, die sich zum Beispiel aus dem Ukraine-Krieg, dem Ausgang der US-Präsidentschaftswahlen 2024 oder anhaltenden Handelsstreitigkeiten mit China ergeben können, sind ein unabsehbarer Risikofaktor. Dies ist jedoch kein spezifisches Problem der KSG, es trifft alle Wirtschaftsbereiche gleichermaßen. Weiterhin können potenzielle Risiken aus neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen erwachsen, so könnten beispielsweise strengere Mindestanforderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen zusätzliche Kostensteigerungen bedingen.

Insgesamt sind für die überschaubare Zukunft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens in einem bestandsgefährdenden Ausmaß tangieren würden.

5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Mietwohnungen der Gesellschaft werden insbesondere aufgrund ihrer zumeist zentralen Lage, großen umgebenden Grünflächen sowie den nach wie vor günstigen Mietpreisen stark nachgefragt. Die räumliche Nähe zum Umweltcampus Birkenfeld, der sein Studienangebot in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut hat, sichert die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in Campusnähe. Die Anfragen von Mietinteressenten zeigen, dass zunehmend auch Interesse an höherwertigerem Mietwohnraum besteht. Diesbezüglich fehlt es der Gesellschaft derzeit jedoch an Angebot.

Hier gilt es anzusetzen, gute Konzepte weiterzuentwickeln und darüber hinaus auch neue Mieterkreise zu erschließen. Allem voran müssen die Anstrengungen zur Verbesserung der energetischen Gebäudestandards massiv vorangetrieben werden. Es bleibt zu hoffen, dass die politischen Wirren insbesondere in Bezug auf die Erneuerung von Heizungsanlagen bald zu einem verlässlichen Ergebnis kommen. Die Ausstattung der Wohnungen muss im Rahmen der Möglichkeiten weiter verbessert und zeitgemäß modernisiert werden. Überdies muss zeitnah über eine Ausweitung des Angebots sowie neue Wohnkonzepte nachgedacht werden, um auch langfristig für die Herausforderungen eines sich ändernden Wohnungsmarkts gerüstet zu sein. Ein erster

LAGEBERICHT

Schritt in diese Richtung wird nun mit der umfassenden Sanierung der jüngst erworbenen Bundesimmobilie getan.

Wesentliche Grundlagen für eine weiterhin erfolgreiche Unternehmensentwicklung bilden die gute Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft, die gelebte Kundennähe sowie ein leistungsfähiger, gut durchorganisierter Verwaltungsapparat, welcher auf Mieteranliegen ebenso wie auf auftretende Störungen effizient reagieren kann.

5.3 Finanzinstrumente

Geschäfte in besondere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden nicht getätigt. Es bestehen Finanzanlagen in Höhe von 400 Tsd. Euro in Form langlaufender festverzinslicher Anleihen zweier deutscher Landesbanken.

6. Prognosebericht

Im Hinblick auf die bereits drastisch gestiegenen Energiepreise ist es heute wichtiger denn je, in die energetische Verbesserung der Gebäude zu investieren. So werden auch im kommenden Geschäftsjahr die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiter mit Kraft vorangetrieben. Wie bisher wird die Finanzierung aus der verfügbaren Liquidität erfolgen. Die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Modernisierungszuschüssen werden dabei stets intensiv geprüft. Trotz des steigenden Kostendrucks stehen die Bemühungen zur Erhaltung sozialverträglicher Mietpreise auch weiterhin im besonderen Fokus der Geschäftspolitik.

Im kommenden Geschäftsjahr wird die Kernsanierung am Objekt „ehemalige Feldweibelhäuser“ anlaufen. Zur Finanzierung dieser für das Unternehmen bedeutenden Maßnahme ist eine Darlehensaufnahme vorgesehen, auch hier werden die Möglichkeiten auf Einbindung von Fördermitteln intensiv geprüft.

Die vorgesehene Entwicklung der Gesellschaft im kommenden Geschäftsjahr ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Wirtschafts- und Finanzplan.

FASSADENREINIGUNG
Am Pulverturm 9 · Birkenfeld



LAGEBERICHT

6.1 Wirtschaftsplan 2024

Die für das kommende Wirtschaftsjahr geplanten Einnahmen und Ausgaben gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

I. Erträge	Tsd. €
1. Umsatzerlöse	
a) aus Hausbewirtschaftung	3.255,0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0
d) aus anderen Lieferungen/Leistungen	1,0
2. Bestandsveränderungen	0,0
3. Aktivierte Eigenleistungen	25,0
4. Sonstige Erlöse	160,0
5. Zinserträge	5,0
	3.446,0
II. Aufwendungen	
1. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.135,0
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,0
4. Personalaufwand	605,0
5. Abschreibungen auf Anlagevermögen	585,0
6. Zinsaufwand	15,0
7. Steuern vom Einkommen	0,0
8. Sonstige Steuern	62,0
9. Sonstige Aufwendungen	85,0
	3.487,0
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-41,0
Entnahme Bauerneuerungsrücklage	50,0
IV. Bilanzgewinn	9,0

6.2 Finanzplan 2024

	Tsd. €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-41,0
+ Abschreibungen	585,0
= Cash-Flow	544,0
./. Darlehenstilgungen	0,0
+ Darlehensvalutierungen	1.500,0
= Cash-Flow nach Finanzierungstätigkeit	2.044,0
./. Investitionen Bauprogramm (aktivierungsfähig)	-441,5
./. Investitionen Sanierung (aktivierungsfähig)	-1.500,0
./. Investitionen in BGA (aktivierungsfähig)	-60,0
= Liquiditätsveränderung	42,5

Birkenfeld, 22.07.2024

Der Geschäftsführer
Michael Schunck



ENERGETISCHE SANIERUNG
Kremelstr 17-23 · Baumholder
(vorher/während/nachher)

BILANZ

BILANZ

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.089.839,04		5.265.640,04
2. Grundstücke mit anderen Bauten	91.183,59		99.312,59
3. Grundstücke ohne Bauten	30.122,16		30.122,16
4. Maschinen und technische Anlagen	263.601,00		263.234,71
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.939,34		27.642,00
6. Anlagen im Bau	69.556,74		
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		276,68
		5.560.241,87	5.686.228,18
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	30.000,00		30.000,00
2. Wertpapiere (Festverzinsliche)	400.000,00		400.000,00
		430.000,00	430.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
2. Andere Vorräte	58.539,57		59.884,90
		58.539,57	59.884,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.651,64		20.825,82
2. Sonstige Vermögensgegenstände	98.200,48		59.419,82
		125.852,12	80.245,64
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.116.152,75	984.926,53
Bilanzsumme		7.290.787,31	7.241.286,25

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	100.000,00		100.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.972.882,72		1.962.882,72
3. Andere Gewinnrücklagen	4.451.548,04		4.436.000,00
		6.524.430,76	6.498.882,72
III. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)			
		16.419,54	25.548,04
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		196.088,92	62.166,49
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.628,01		154.046,78
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220.208,32		202.555,73
3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.011,76		98.086,49
davon aus Altersteilzeit: 0,00 Euro (2022: 91.922,24 Euro)			
davon aus Steuern: 5.505,71 Euro (2022: 5.955,56 Euro)			
		353.848,09	454.689,00
Bilanzsumme		7.290.787,31	7.241.286,25

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	T Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.054.126,11		2.922.174,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Regiebetrieb	1.101,32		717,41
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		3.055.227,43	2.922.892,07
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		6.925,00	13.554,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		239.097,01	103.275,47
Gesamtleistung		3.301.249,44	3.039.721,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.973.445,88		1.730.482,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.316,82		2.685,13
		1.974.762,70	
5. Rohergebnis		1.326.486,74	1.306.553,87
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	440.892,99		421.720,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	119.372,92		121.798,33
davon für Altersversorgung: 28.345,07 Euro (2022: 29.335,26 Euro)		560.265,91	543.519,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		592.323,65	572.534,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		99.496,58	106.516,64
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
davon aus verbundenen Unernehmen: 0,00 Euro			
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
davon aus verbundenen Unernehmen: 0,00 Euro			
		74.400,60	83.983,32
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.508,35		3.300,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 1.200,00 Euro			
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	9.508,35	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
15. Ergebnis nach Steuern		83.908,95	87.283,32
16. Sonstige Steuern		67.489,41	61.735,28
17. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		16.419,54	25.548,04

A. Allgemeine Angaben

Firmenname laut Registergericht:	KSG Kreissiedlungsgesellschaft Birkenfeld GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Birkenfeld
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bad Kreuznach
Register-Nr.:	B 10067

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz- und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne der §§ 264, 267 II HGB auf. Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages sind der Jahresabschluss und der Lagebericht in entsprechender Anwendung der Vorschriften für „Eigenbetriebe“ aufzustellen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 265 I 2, 266 ff. HGB).

Die Positionen Sonstige Rückstellungen und Sonstige Verbindlichkeiten sind mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. Der Ausweis der Verpflichtungen aus der Altersteilzeitvereinbarung mit einem Mitarbeiter wurde in den Vorjahren unter den Sonstigen Verbindlichkeiten vorgenommen. Richtigerweise erfolgt der Ausweis ab dem Jahr 2023 unter den Sonstigen Rückstellungen. Die Ausweisänderung war notwendig, da aufgrund des Charakters der Verpflichtung ein Ausweis unter den Sonstigen Rückstellungen zu erfolgen hat.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die abnutzbaren Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um

planmäßige Abschreibungen, bewertet. Bei der Position Grundstücke mit Wohnbauten wurden die Abschreibungen bis zum Baujahr 1990 nach der Restnutzungsdauer der Gebäude vorgenommen. Die zu Grunde liegende Gesamtnutzungsdauer beträgt bei diesen Objekten einheitlich 58 Jahre. Ab Baujahr 1991 werden die Abschreibungen nach § 7 Abs. 5 Ziff. 2 EStG vorgenommen. Ab Baujahr 1997 erfolgt die Abschreibung auf Grund § 7 Abs. 4 Ziff. 2 EStG. Die Eigenleistungen sind unter Bezugnahme auf das Bewertungswahlrecht gemäß § 255 Abs. 2 HGB grundsätzlich zu Vollkosten bewertet.

Seit 2008 werden die Aufwendungen für die Modernisierung von Wohngebäuden als Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert, in der Folge werden Modernisierungskosten in Höhe von T€ 363 (T€ 629) als nachträgliche Herstellungskosten bilanziert.

Im Zuge der planmäßigen Modernisierung über mehrere Jahre (= Sanierung auf Raten) sind insbesondere den Wohnungsstandard verbessernde Maßnahmen an den zentralen Ausstattungsmerkmalen, wie:

Heizung, Fenster und Sanitär-/ Elektroinstallation
sowie
Vollwärmeschutzmaßnahmen
(Wärmedämmmaßnahmen an Außenhaut, Dach und Keller)
durchgeführt worden.

Durch die Baumassnahmen ist eine wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus erzielt worden, d. h. die Gebrauchsmöglichkeit der Gebäude im Ganzen ist deutlich erhöht. Die qualitative Verbesserung der Wohngebäude sichert die langfristige Vermietbarkeit.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten mit einbezogen.

Die nicht abnutzbaren Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Abschreibung bei Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear mit 4 – 33,3 % vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 800 € netto wurden aus Vereinfachungsgründen entsprechend § 6 II a EStG im Erwerbsjahr voll abgeschrieben.

Die Gegenstände des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Ausnahme: Die Bewertung des

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

Heizölbestands erfolgte im Geschäftsjahr wie bereits im Vorjahr über den periodischen Durchschnittspreis. Dieser Wert wurde auch für die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den Mietern zum Ansatz gebracht, um den Kostenverlauf in Anbetracht des außergewöhnlichen Peaks bei den Einkaufspreisen im vorangehenden Geschäftsjahr zu glätten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung aller Risiken angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 I 2 HGB).

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden erwartete Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Bei diesen Rückstellungen wurde eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze wurden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.



FASSADENREINIGUNG
Am Pulverturm 1 · Birkenfeld

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden keine.

2. Forderungen gegen Gesellschafter, die nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen sind bestehen in Höhe von 789.368,80 € (559.709,85 €), hierbei handelt es sich um Guthaben bei Kreditinstituten.

3. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterver- sammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Auflösung und Einstellung in sonstige Rücklagen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Gewinnrücklagen					
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.962.882,72	10.000,00	0,00	0,00	1.972.882,72
Andere Gewinnrücklagen	4.436.000,00	15.548,04	0,00	0,00	4.451.548,04

4. Sonstige Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen mit 158.752,92 € (Vj.: 0,00 €), die Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses mit 28.314,18 € (Vj.: 25.775,00 €) sowie rückständige Urlaubstage mit 7.361,00 € (Vj.: 8.600,00 €).

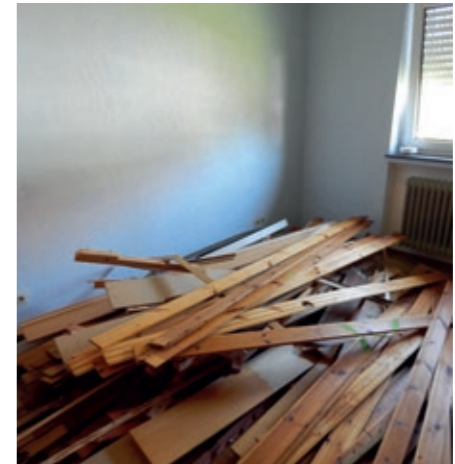
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

5. Die Verbindlichkeiten mit den Fristigkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
	Euro	unter 1 Jahr Restlaufzeit Euro	1 bis 5 Jahre Restlaufzeit Euro	über 5 Jahre Restlaufzeit Euro		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.628,01 (154.046,78)	127.628,01 (154.046,78)	- -	- -	- -	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220.208,32 (202.555,73)	215.601,36 (193.835,62)	4.606,96 (8.720,11)	- -	- -	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	6.011,76 (98.086,49)	6.011,76 (6.164,25)	- (91.922,24)	- -	- -	- -
Summe Verbindlichkeiten	353.848,09 (454.689,00)	349.241,13 (354.046,65)	4.606,96 (100.642,35)	- -	- -	- -

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen > 1 Jahr betragen 4.606,96 € (Vorjahr: 8.720,11 €) aus Garantieleistungen.

Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 6.011,76 € enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern 286,05 € (Vj.: 208,69 €), Verbindlichkeiten aus Personalaufwendungen 0,00 € (Vj.: 0,00 €) und Verbindlichkeiten aus Steuern 5.505,71 € (Vj. 5.955,56 €) sowie Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit > 1 Jahr 0,00 € (Vj. 91.922,24 €). Die Verbindlichkeiten aus Altersteilzeit werden nun unter den Rückstellungen für Altersteilzeit bilanziert.



WOHNUNGSMODERNISIERUNG
Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

6. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten 01.01.2023 Euro	Zugänge (+) Euro	Abgänge (-) Euro	Umbuch- ungen Euro	Zuschrei- bungen Euro	Anschaffungs/ Herstellungskosten 31.12.2023 Euro	kumulierten Abschreibungen						Zuschrei- bungen Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Buchwert am 31.12.2023 Euro	Buchwert am 31.12.2022 Euro
							Stand 01.01.2023 Euro	Zugänge (AfA Gj.) Euro	Änderungen wg. Zugang Euro	Änderungen wg. Abgang Euro	Änderungen im Zshg. m. Umbuch. Euro	Stand 31.12.2023 Euro				
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.465,32	0,00	0,00	0,00	0,00	24.465,32	24.464,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.464,32	1,00	1,00	
Sachanlagen																
Grundstücke mit Wohnbauten	20.765.527,70	362.519,49	0,00	0,00	0,00	21.128.047,19	15.499.887,66	538.320,49	0,00	0,00	0,00	0,00	16.038.208,15	5.089.839,04	5.265.640,04	
Grundstücke mit anderen Bauten	324.088,80	0,00	0,00	0,00	0,00	324.088,80	224.776,21	8.129,00	0,00	0,00	0,00	0,00	232.905,21	91.183,59	99.312,59	
Grundstücke ohne Bauten	30.122,16	0,00	0,00	0,00	0,00	30.122,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.122,16	30.122,16	
Maschinen und technische Anlagen	659.805,84	33.920,00	0,00	0,00	0,00	693.725,84	396.571,13	33.553,71	0,00	0,00	0,00	0,00	430.124,84	263.601,00	263.234,71	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.126,72	617,79	440,00	0,00	0,00	109.304,51	81.484,72	12.319,45	0,00	439,00	0,00	0,00	93.365,17	15.939,34	27.642,00	
Anlagen im Bau	0,00	69.556,74	0,00	0,00	0,00	69.556,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.556,74	0,00	
Bauvorbereitungskosten	276,68	0,00	276,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276,68	
Finanzanlagen																
Beteiligungen	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00	
Wertpapiere	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00	
Summe Anlagevermögen	22.343.413,22	466.614,02	716,68	0,00	0,00	22.809.310,56	16.227.184,04	592.322,65	0,00	439,00	0,00	0,00	16.819.067,69	5.990.242,87	6.116.229,18	

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen aus einer in 2021 abgeschlossenen Altersteilzeitvereinbarung in Höhe von 66.830,68 € (Vj.: 52.826,38 €) enthalten.

2. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.055.227,43 € (2.922.892,07 €) beinhalten die Sollmieten mit 2.124.952,33 € (2.078.553,56 €), sowie Gebühren und Umlagen mit 929.173,78 € (843.621,10 €).

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden nicht. Ein Bestellobligo aus Investitionen bestand nicht. Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit Eigenmitteln finanziert werden. Zukünftige Modernisierungsvorhaben werden, je nach Notwendigkeit, teilweise mit Eigenmitteln und teilweise mit Fremdmitteln finanziert.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kfm. Mitarbeiter	3	2
Techn. Mitarbeiter	2	0
	5	2

Daneben waren 3 Hauswarte u.a. nebenamtlich beschäftigt.

4. Das Gesamthonorar des Jahresabschlussprüfers für die Jahresabschlussprüfung beläuft sich auf 8.925,00 €.

5. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr eine Jahrespauschale, ein Sitzungsgeld von 52,00 € je Sitzung sowie Fahrtkostensatz. Die Jahrespauschale beträgt für den Vorsitzenden 512,00 €, für den stellvertretenden Vorsitzenden 384,00 € und für alle übrigen Aufsichtsratsmitglieder je 256,00 €. Im Geschäftsjahr beliefen sich die Aufwendungen auf 3.116,00 € (3.268,00 €).

6. Mitglieder der Geschäftsführung (Vor- und Zuname):
Michael Schunck, Sparkassenbetriebswirt, Geschäftsführer.

7. Mitglieder des Aufsichtsrats (Vor- und Zuname):

- Dr. Matthias Schneider, Nationallandparklandkreis Birkenfeld, Landrat (Vorsitzender, bis 30.06.2023)
- Mirosław Kowalski, Nationalparklandkreis Birkenfeld, Landrat (Vorsitzender, ab 28.11.2023, zuvor einfaches Aufsichtsratsmitglied),
- Torsten Rothfuchs, Idar-Oberstein, Sparkassendirektor (stellvertretender Vorsitzender),
- Uwe Weber, Nationalparkverbandskommune Herrstein-Rhauen, Bürgermeister,
- Dr. Bernhard Alscher, Verbandsgemeinde Birkenfeld, Bürgermeister,
- Bernd Alsasser, Verbandsgemeinde Baumholder, Bürgermeister,
- Christine Tholey-Martens, Stadt Birkenfeld, Erste Beigeordnete (ab 28.11.2023),
- Friedrich Marx, Stadt Idar-Oberstein, Bürgermeister.

E. Weitere Angaben

1. Besteller Abschlussprüfer:
ROLAND & MAUS TREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Goethestraße 104
55743 Idar-Oberstein

F. Nachtragsbericht

Die potenziellen Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben sich durch den Kriegsbeginn in der Ukraine verschärft, in dessen Folge sich die Verfügbarkeit von diversen Baumaterialien bei gleichzeitigem Preisanstieg weiter verschlechtert hat. Dies wirkt sich auf die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen insgesamt aus.

Eine weitere Folge sind die mit Kriegsausbruch sprunghaft angestiegenen Energiepreise, die die von den Mietern zu tragenden Heizkosten sukzessive in die Höhe getrieben haben und treiben werden. Hier ist nicht auszuschließen, dass künftig verstärkt mit Zahlungsschwierigkeiten innerhalb der Mieterschaft zu rechnen ist.

Inwieweit wieder mit einer Entspannung der Situation gerechnet werden kann, ist derzeit nicht absehbar.

Birkenfeld, 22. Juli 2024

Die Geschäftsführung
Michael Schunck

GEWINNVERWENDUNGS- VORSCHLAG

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 ist mit 16.419,54 € ermittelt.

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

a) Verzicht auf die Ausschüttung einer Dividende	0,00 €
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00 €
c) Einstellung in freie Rücklagen	16.419,54 €
	<u>16.419,54 €</u>

Birkenfeld, 22. Juli 2024

Die Geschäftsführung
Michael Schunck





KSG Kreissiedlungsgesellschaft Birkenfeld GmbH
Oldenburger Straße 6 · 55765 Birkenfeld
Telefon: 0 67 82 - 10 70 0 · Telefax: 0 67 82 - 10 70 29
info@ksg-birkenfeld.de · www.ksg-birkenfeld.de

