gewobau gmbh
Zweibrücken

Bericht über das Geschäftsjahr 2019

Es handelt sich nicht um eine gesetzliche Form der Veröffentlichung des Jahresberichts.

Der vollständige Jahresabschluss ist im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Überblick

Die Gesellschaft wurde am 5. April 1950 gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Zweibrücken erfolgte am 25. Mai 1950. Mit Beschluss des Regierungspräsidenten der Pfalz vom 25. Mai 1950 - Tgb. Nr. IV/5-333/50 - wurde der Gesellschaft rückwirkend vom 14. April 1950 ab die Gemeinnützigkeit verliehen. Nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ging dieser Status zum 31.12.1990 verloren.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Das Stammkapital beträgt TEUR 2 812,2. Die Gesellschaft beschäftigt z. Zt. 63 Mitarbeiter. Die Bilanzsumme 2019 beläuft sich auf TEUR 96 328,2.

Zusammenarbeit der Organe

Die Organe der Gesellschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst. Zu diesem Zweck fanden im Jahr 2019 5 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführer, 4 Prüfungsausschusssitzungen und 4 Bauausschusssitzungen statt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde durch Gesellschafterbeschluss am 12. September 2019 festgestellt.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Stadt Zweibrücken 85 %

Stadtwerke Zweibrücken Service GmbH 15 %

Aufsichtsrat:

Bernhard Düker
Rentner
Aufsichtsratsvorsitzender

Rolf Franzen
Bürgermeister a.D.
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Harald Benoit (ab 12.09.2019)
Rentner

Hedi Danner (bis 12.09.2019)
Arzthelferin

Walter Dury
Präsident des Oberlandesgerichts a.D.

Thomas Eckerlein
Tischler

Thorsten Gries
Maurer

Annegret Kirchner
Geschäftsführerin

Maren Müller
(von 16.01.2019 - 12.09.2019)
Geschäftsführerin

Dagmar Pohlmann
(ab 12.09.2019)
Studiendirektorin

Walter Rimbrecht
(bis 12.09.2019)
Oberstudiendirektor a.D.

Achim Ruf
Landwirtschaftsmeister

Gertrud Schiller
Rechtsanwältin

Pervin Taze (ab 12.09.2019)
MTLA

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister

Geschäftsführer:

Rolf Holzmann
Jörg Eschmann (seit 01.06.2019)

Prokuristen:

Rolf Vogelsang
Bernd Beck

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Bereitstellung, vorrangig die Vermietung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die GeWoBau GmbH Zweibrücken ist die mit Abstand größte Wohnungsgeberin in Zweibrücken und außerdem Eigentümerin von 294 Wohnungen in der Nachbarstadt Homburg.

Die Stadt Zweibrücken bietet derzeit ein zufriedenstellendes Umfeld für die Wohnungswirtschaft. So entstehen im Bereich des ehemaligen Parkbrauereigeländes Wohnungen für altersgerechtes Wohnen, im Bereich des Fasaneriebergs hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen und auf dem Gelände der ehemaligen Villa Schwinn ist langfristig der Bau von Studentenwohnungen geplant. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass ein Ende der Niedrigzinsphase derzeit nicht in Sicht ist.

Allerdings ist langfristig (bis 2030) ein Bevölkerungsrückgang von bis zu 6 % zu erwarten. Dabei wird der Anteil der Altersgruppe bis 64 Jahre zurückgehen und der Anteil der über 65-Jährigen an der gesamten Bevölkerung um mehr als 20 % steigen. Falls die Bevölkerungsprognose zutrifft, ist mit einem höheren Leerstandsrisiko zu rechnen. Gleichzeitig wird sich der Bedarf an Wohnungen erhöhen, die für Senioren geeignet sind, zum Beispiel innenstadtnahe Wohnungen, Wohnungen mit einer günstigen ÖPNV-Anbindung und behindertengerechte Wohnungen.

Ganz anders stellt sich die Lage in Homburg dar. Homburg ist die drittgrößte Stadt des Saarlandes mit 43 000 Einwohnern und über 30 000 Arbeitsplätzen; unter anderem bei Weltunternehmen wie Bosch und Schaeffler. Es besteht fast eine Vollvermietung der Wohnungen der GeWoBau GmbH mit einem signifikant höheren Mietpreis als in Zweibrücken. Bis ins Jahr 2030 wird ein unterdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang von 2,5 % im Verhältnis zum übrigen Saarland mit 8 % prognostiziert. Auch in Homburg ist ein Rückgang der unter 64-Jährigen und ein Anstieg der Altersgruppen über 65 Jahre um mehr als 40 % festzustellen. Als Schlussfolgerung sind auch in Homburg verstärkt altersgerechte Wohnungen herzustellen.

Das Wohnungsangebot der Gesellschaft war auch im Jahr 2019 stark gefragt, was auch auf das niedrige Preisniveau zurückzuführen ist. Rund ein Drittel der Wohnungen in der Stadt Zweibrücken werden allerdings durch die Stadtverwaltung selbst als Träger der Kosten der Unterkunft für den Personenkreis der Empfänger von Hartz IV bezahlt. Im Januar 2020 wurden die Wohnungsmieten in Homburg und im April 2020 in Zweibrücken angehoben. Dies führt zu Mehreinnahmen von rund 0,5 Mio. EUR im Jahr.

Die Fremdkapitalbelastung der Gesellschaft lag auch im Jahr 2019 weit unter den Durchschnittswerten vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Allerdings hat sich der Eigenkapitalanteil in den vergangenen 20 Jahren um mehr als 16 Prozentpunkte auf nunmehr rund 52 % reduziert. Dies ist auf die in den letzten Jahren verstärkt getätigten Investitionen in Sondermaßnahmen zurückzuführen, die weitgehend fremdfinanziert wurden. Die Liquidität der Gesellschaft ist durch sehr hohe Tilgungsraten in Höhe von 3,5 Mio.EUR pro Jahr bis 2024 stark belastet. Dies führt allerdings auch zu einer relativ schnellen Entschuldung.

Neben ihrem traditionellen Vermietungsgeschäft ist die GeWoBau GmbH auch seit einigen Jahren in Sonderprojekten aktiv. So hat die Gesellschaft Anfang 2019 den ehemaligen Hauptbahnhof von der Deutschen Bahn AG erworben und entwickelt ihn seitdem mit geringen Mitteln kontinuierlich weiter. Die Eingangshalle wurde in Eigenleistung durch den Regiebetrieb renoviert und im rechten Bereich an das DRK als Backshop vermietet. Im ehemaligen Fahrkartenschalter im linken Eingangsbereich werden ab Oktober 2020 ein Paketshop und eine Mobilitätszentrale eingerichtet. Eine grundlegende Kernsanierung des gesamten Bahnhofsgebäudes ist nach Ansicht der Gesellschaft wirtschaftlich derzeit nicht vertretbar.

Eine positive Entwicklung zeichnet sich für das ehemalige Finanzamt in der Gymnasiumstraße ab. Mit der Firma TLT-Turbo GmbH, die aus Kapazitätsgründen ihren bisherigen Firmensitz erweitern wollte, konnte ein 7jähriger Mietvertrag über das gesamte Gebäude abgeschlossen werden. Bei geschätzten Investitionskosten von 1,2 Mio.EUR ist durch die Mieteinnahmen ein Return on Investment innerhalb von 15 Jahren zu erwarten.

Risikomanagement

Mit den Geschäftsaktivitäten der GeWoBau GmbH sind neben Chancen auch Risiken verbunden, deshalb zielt das Risikomanagement auf eine aktive Steuerung möglicher Risiken. Das Controlling bereitet für verschiedene Unternehmensbereiche Daten auf. Dies ermöglicht eine frühzeitige Identifikation von Risiken.

Marktrisiken und Chancen

Das wirtschaftliche Ergebnis ist sehr stark durch die Bestandsbewirtschaftung geprägt. Innerhalb des Immobilienmarktes in Zweibrücken besitzt die GeWoBau GmbH eine hervorgehobene Marktposition mit einem hohen Marktanteil. Der Wohnungsmarkt gestaltet sich stabil und eine gute Nachfrage beeinflusst die Geschäftsentwicklung positiv. Erlösausfälle und Leerstände liegen auf dem Niveau der vergangenen Jahre. Risiken für die Zukunft bestehen in erster Linie in möglichen Nachfrageverlusten wegen des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs. Die GeWoBau GmbH stell sich den aktuellen Anforderungen mit konzeptionellen Lösungen. Dabei wird künftig das Hauptaugenmerk auf energieeffiziente bauliche Lösungen, barrierearme Wohnungen, Wohnungen mit Aufzügen und ein gutes Dienstleistungsangebot gelegt.

Chancen und Risiken aus der Finanzwirtschaft

Das Anlagevermögen ist langfristig zu äußerst günstigen Konditionen finanziert. Wegen der aktuell niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt werden auch weiterhin regelmäßig Umschuldungsmöglichkeiten geprüft. Die Gesellschaft geht inzwischen dazu über, anstelle der in der jüngeren Vergangenheit verwendeten 10-Jahres-Volltilger, neue Finanzierungen mit längeren Laufzeiten abzuschließen. Dies sichert das günstige Zinsniveau langfristig und hält die monatlichen Belastungen durch hohe Tilgungen in Grenzen.

Chancen und Risiken aus Projekten

Die GeWoBau GmbH Zweibrücken hat in den vergangenen 20 Jahren mehr als 35 Mio.EUR in Sonderprojekte wie Fasaneriegebäude, Villa Rothenberg, ehemaliges Finanzamt, Alte Post, Hauptbahnhof, Wirtshaus und City-Outlet investiert. Zum Erhalt und zur Steigerung der Umsatzzahlen in der Fasanerie sind dort weitere dringend notwendige Investitionen in nahezu zweistelliger Millionenhöhe zu tätigen. Diese Investitionen in die vorgenannten Objekte waren stadtbildprägend und notwendig, haben aber auch das Eigenkapital der GeWoBau GmbH stark reduziert. Zudem belasten sie durch Zinszahlungen und Tilgungen die Liquidität der Gesellschaft stark, da den Investitionen keine entsprechenden Renditen aus den Objekten gegenüberstehen.

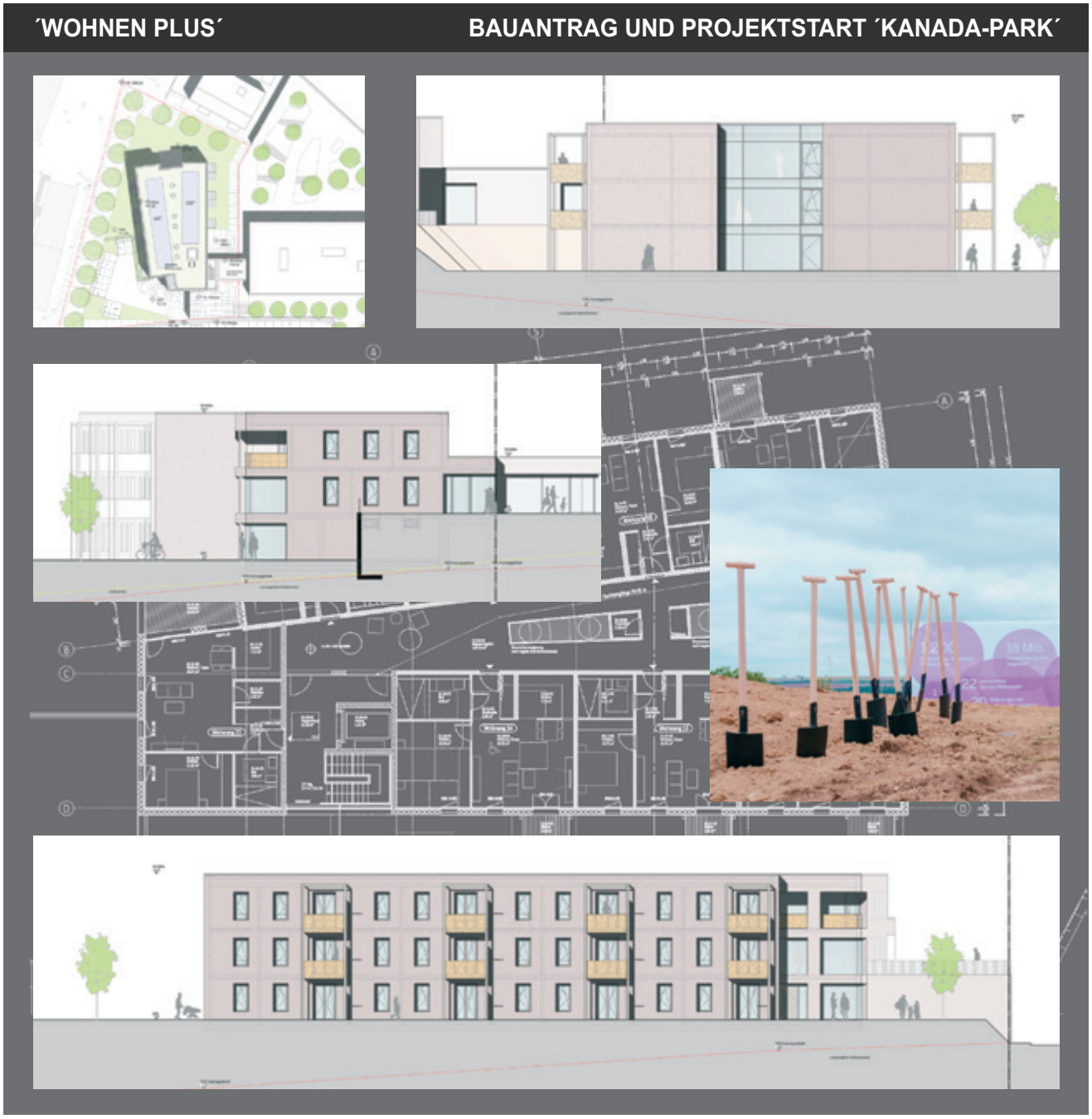
Investitionen in Sonderprojekte werden auch zukünftig zum Aufgabengebiet der Gesellschaft gehören, sollten aber in der nächsten Zeit nicht im bisherigen Umfang durchgeführt werden.

Bautätigkeit

Aktivierungspflichtige Modernisierungsarbeiten im eigenen Wohnungsbestand (TEUR 1 361) und Baukosten für die in Vorjahren begonnenen Objekte (TEUR 2 598) bildeten die Arbeitsschwerpunkte im Bautätigkeitsbereich unserer Gesellschaft.

Die Aufwendungen für Instandhaltung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 812 erhöht und erreichen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 5 814 weiterhin ein äußerst hohes Niveau. Die Schwerpunkte bei den mietwirksamen Aufwendungen lagen, wie bereits in den zurückliegenden Jahren, bei Badmodernisierungen und dem Einbau energiesparender und marktgerechter Heizungsanlagen sowie der Verbesserung des Wärme- und des Brandschutzes der Gebäude.

Insgesamt wurden durch die Gesellschaft im Geschäftsjahr Bauleistungen in Höhe von TEUR 9 773 abgewickelt.



Hausbewirtschaftung

Die Fluktuationsrate ist mit 9,7 % (Vorjahr: 10,0 %) nahezu konstant geblieben die Leerstandsquote mit 5,7 % (Vorjahr: 6,9 %) weiterhin hoch. Einen großen Anteil daran hat die Canada-Siedlung mit 1,4 % (41 WE von 260 WE standen leer). Die Vermietungsquote lag bei 10,2 % (Vorjahr: 10,4 %).

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf TEUR 891 (Vorjahr: TEUR 959). Der größte Anteil davon entfällt mit TEUR 227 auch hier auf die Canada-Siedlung. Die Ausfälle einschließlich der Abschreibungen auf Mietforderungen betragen zusammen 5,8 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Bei der Modernisierung wird weiterhin darauf geachtet unseren Gebäudebestand zukunftsfähig zu erhalten. Deshalb werden Grundrisse angepasst, Hauszugangssituationen nach Möglichkeit barrierearm gestaltet und Bäder in einen zeitgemäßen Stand gebracht. Weiterhin bedarf es großer Anstrengungen, Einsparungen im energetischen Bereich zu erzielen, nicht nur durch Dämmung der Außenfassaden, sondern auch durch Nutzung alternativer Energien, wie zum Beispiel die Installation von Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und solare Brauchwasseraufbereitung. Weitere Energieeinsparungseffekte erhoffen wir uns durch den Einbau von intelligenten Thermostatventilen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 2019:

Fertiggestellte Einheiten des Anlagevermögens

	Häuser	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen
Stand 1.1.2019	527	3 013	78	711*
Zugang durch				
- Fertigstellung			1	
- Teilung			1	
- Umwidmung				7
Abgang durch				
- Verkauf				- 7
Stand 31.12.2019	527	3 013	80	711*

Der Bestand ist folgenden Bilanzpositionen zugeordnet:

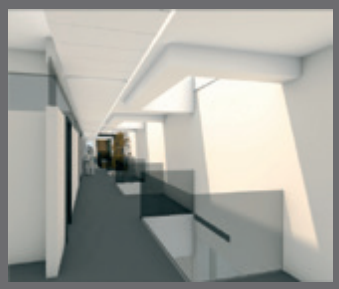
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	505	3012	37	711
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22	1	43	

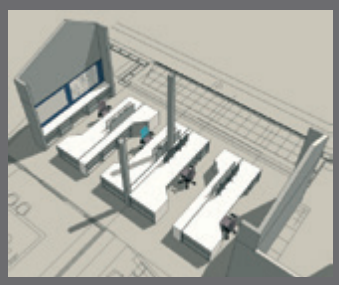
*davon 29 Stellplätze in der Hofenfelsstraße 63 - 75, 14 Stellplätze in der Ritterstraße 29, 7 Stellplätze am Schlossplatz 2 und 5, 25 Stellplätze in der Poststraße 35, 16 Stellplätze in der Christoph-Knorr-Straße, 13 Stellplätze in der Karlstraße 28, 7 Stellplätze im Europaring sowie 1 sonstiger Stellplatz

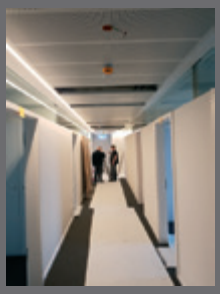
Die sonstigen Einheiten setzen sich wie folgt zusammen:

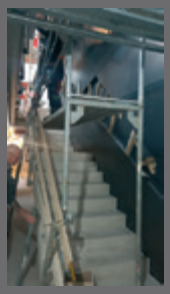
22	Büros	1	Sparkassenfiliale
14	Läden	1	Postzustellstützpunkt
5	Läden im City Outlet	1	Werkstattgebäude
2	Discount-Märkte	1	Call-Center
3	Praxen	12	Spiel- und Lernstuben
3	Gaststätten	1	Mietertreff
1	Hotel	1	Verwaltungsgebäude
1	Biergarten	1	Büro Homburg
1	Ferienhaus	1	Regiebetrieb
1	Minigolfanlage	1	Kfz-Halle
2	Kindertagesstätten	1	Heizwerk
1	Jugendzentrum	1	sonstiges Gebäude
1	Wohnmobilstellplatzanlage		

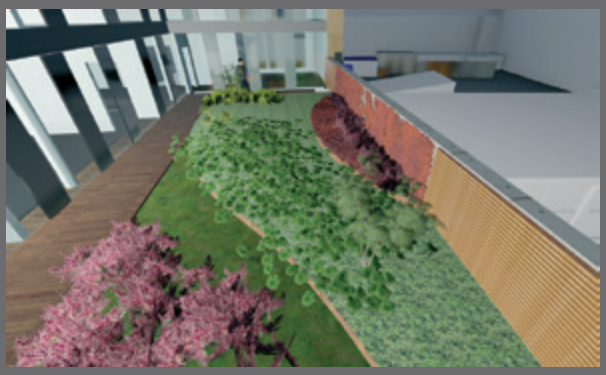
NEUBAU BÜROGEBÄUDE GEWOBAU - INNENAUSBAU, DETAIL- UND AUSSENANLAGENPLANUNG

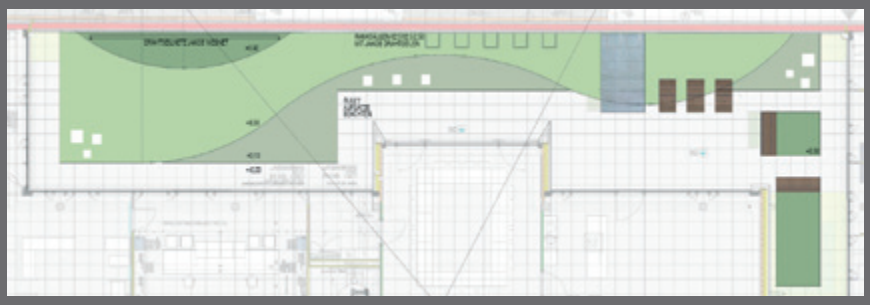












Personalbericht und Organisation

Der Personalaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 um rund TEUR 323 auf TEUR 4 045. Ohne Berücksichtigung von Veränderungen im Personalbestand und der Rückstellungen für Pensionen, Beihilfeverpflichtungen und Resturlaubsansprüche ergab sich eine Erhöhung um 3,3 %. Die Gehaltsabrechnungen werden seit dem 1. Januar 2004 vom Personalamt der Stadt Zweibrücken ausgeführt.

Anzahl Mitarbeiter

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Geschäftsführer	2	2	2
Prokuristen	2	2	2
kfm. Angestellte	20	18	18
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(6)	(6)	(6)
techn. Angestellte	11	11	12
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(4)	(4)	(4)
Hauswarte	5	6	6
Arbeiter	19	19	20
Raumpflegerinnen	3	3	3
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(3)	(3)	(3)
Auszubildende	1	1	2
Gesamt	63	62	65

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG EUROPARING 8 / 10 / 12

Wirtschaftliche Lage

Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	88 188,9	91,6	87 620,7	91,4
Umlaufvermögen	8 130,1	8,4	8 199,1	8,6
Abgrenzungsposten	9,1	0,0	6,9	0,0
Gesamtvermögen*	96 328,2	100,0	95 826,7	100,0
Fremdmittel	46 329,7		45 949,2	
Reinvermögen	49 998,5		49 877,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	49 877,5		48 070,5	
Vermögensveränderung	121,0	0,0	1 807,0	3,8

* Additionsabweichungen resultieren aus Rundungen

Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	49 998,5	51,9	49 877,5	51,4
Sonderposten	349,6	0,4	529,4	0,8
Rückstellungen	1 176,8	1,2	958,0	1,1
Verbindlichkeiten	44 074,3	45,7	43 718,4	45,8
Abgrenzungsposten	729,0	0,8	743,4	0,9
Gesamtkapital	96 328,2	100,0	95 826,7	100,0

Die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 121,0 resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss. Am Bilanzstichtag hat das Eigenkapital mit TEUR 49 998,5 einen Anteil von 51,9 % am Gesamtkapital. Vom Eigenkapital entfallen TEUR 38 457,2 (= 39,9 % des Gesamtkapitals) auf die Bauerneuerungsrücklage. Der somit frei verfügbare Eigenkapitalanteil beträgt 12,0 % des Gesamtkapitals.

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist nach wie vor geordnet. Der Anlagendeckungsgrad liegt infolge der weiterhin hohen Investitionen bei 87,8 %.

Die stichtagsbezogene Liquiditätsreserve an flüssigen Mitteln hat sich auf TEUR 236,8 erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die finanziellen Verpflichtungen, unter Inanspruchnahme des bestehenden Kontokorrentkredits von TEUR 5 000, jederzeit erfüllt werden. Die Finanzlage der Gesellschaft lässt keine Risiken für die Erfüllung künftiger Verpflichtungen erkennen.

Rentabilität 2019

Das Jahresergebnis weist einen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1 686 geringeren Überschuss aus. Die Gründe für den Ergebnisrückgang sind hauptsächlich in den Bereichen Hausbewirtschaftung (gestiegene Instandhaltungsaufwendungen TEUR 812), Verkaufstätigkeit (Rückgang der Verkaufserlöse TEUR 488), sonstiges Ergebnis (Verminderung von Rückstellungsauflösungen TEUR 147) und Steuernachzahlungen (TEUR 122).

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von EUR 121 045,18 ab.

	2019 EUR	2018 EUR
Hausbewirtschaftung	409 279,57	1 285 415,20
Verkaufstätigkeit	63 143,24	561 464,76
Baubetreuung	0,00	48 480,31
Lieferungen und Leistungen an Dritte	19 720,11	26 013,42
Kapitaldisposition	- 40 809,08	- 99 138,92
Ordentliches Ergebnis	451 333,84	1 822 234,77
Sonstiges Ergebnis	- 208 211,45	- 15 216,94
Steuern vom Einkommen	- 122 077,21	
Jahresüberschuss	121 045,18	1 807 017,83

Wirtschaftsplan und Ausblick

Nach dem Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2020 ein Überschuss von TEUR 525,0 aus ordentlicher Rechnung. Die wesentlichen Ergebnisbestandteile des wesentlichen Bereichs „Hausbewirtschaftung“ sind bei den Erträgen die Mieterträge (TEUR 12 100,0) sowie die Gebühren/Umlagen (TEUR 4 859,0). Die wesentlichen Aufwandsarten umfassen die Betriebskosten (TEUR 5 100,0), die Instandhaltungskosten (TEUR 5 749,0), die Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 2 540,0) sowie die Verwaltungskosten (TEUR 2 421,0).

	2020 TEUR
Hausbewirtschaftung	393,0
Verkaufstätigkeit	147,0
Lieferungen und Leistungen an Dritte	23,0
Kapitaldisposition	- 38,0
Ordentliches Ergebnis	525,0
Sonstiges Ergebnis	- 127,0
Jahresüberschuss	398,0

Die mittelfristige Investitions- und Wirtschaftsplanung sieht für die kommenden Geschäftsjahre eine Fortführung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

Die Gesellschaft wird bei Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden vorrangig Energiespargesichtspunkte berücksichtigen, um der Gefahr steigender Energiepreise vorzubeugen. Gleichzeitig werden Maßnahmen getroffen, um eine größere Anzahl von Wohnungen zumindest barrierearm zu gestalten.

Im September 2020 wird die GeWoBau GmbH nach einer längeren Pause wieder im Geschoßwohnungsbau aktiv. Das Projekt „Wohnen plus“ wird in Abstimmung mit dem Betreiber eines auf dem Nachbargrundstück errichteten Pflegeheims im Kanadapark in der ehemaligen Canada-Siedlung verwirklicht. Angeboten werden Zwei-Raum-Wohnungen für Menschen, die sich bedarfsgerecht unterschiedlichster Hilfsangebote aus der benachbarten Pflegeeinrichtung bedienen können.

Die GeWoBau GmbH sieht sich als Dienstleistungsunternehmen im Bereich Immobilien. Eine verstärkte Orientierung an den Bedürfnissen und Wünschen von Mieterinnen und Mietern hat zum Ziel, langfristig den Erfolg der GeWoBau GmbH zu sichern. Gezielte Maßnahmen zur Kundenbindung sollen in den nächsten Jahren verstärkt eingesetzt werden.

Die GeWoBau GmbH wird auch künftig qualitativ guten Wohnraum zu günstigen Preisen anbieten können. Besonderes Augenmerk wird daraufgelegt, mit relativ wenig Fremdkapital auszukommen, um für Zukunftsrisiken gewappnet zu sein. Sie wird ihre konservative Finanzpolitik auch in Zukunft fortsetzen. Nach unserer Einschätzung wird die Gesellschaft auch in der Lage sein, Nachfragerückgänge in der Zukunft verkraften zu können.

Zweibrücken, 04. Juni 2020

Rolf Holzmann, Geschäftsführer
Jörg Eschmann, Geschäftsführer

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang

Bericht des
Abschlussprüfers

Bericht des
Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Vorjahr EUR
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Softwarelizenzen und ähnliche Rechte und Werte		53 026,00		14 498,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46 855 588,04		47 118 573,53	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30 211 855,09		30 848 950,64	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1 996 174,64		2 533 242,40	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	352 595,48		352 595,48	
Bauten auf fremden Grundstücken	31 546,00		33 207,00	
Technische Anlagen	286 972,00		314 147,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	742 911,00		511 178,00	
Anlagen im Bau	7 261 112,51		5 495 518,02	
Bauvorbereitungskosten	65 649,44	87 804 404,20		87 207 412,07
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1 040,00		1 040,00	
Sonstige Ausleihungen	330 457,51	331 497,51	397 733,22	398 773,22
Anlagevermögen insgesamt		88 188 927,71		87 620 683,29
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	129 982,57		129 982,57	
Unfertige Leistungen	4 859 226,57		4 649 383,51	
Andere Vorräte	364 920,34	5 354 129,48	355 080,05	5 134 446,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	276 278,74		249 284,00	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	41 400,00		0,00	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	91 878,55		91 878,55	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48 770,06		43 867,30	
Forderungen gegen Gesellschafter	7 582,15		6 449,80	
Sonstige Vermögensgegenstände	747 397,91	1 213 307,41	1 024 405,98	1 415 885,63
Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		426 970,32		404 531,92
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	236 792,57		468 095,30	
Bausparguthaben	898 921,03	1 135 713,60	776 129,73	1 244 225,03
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		9 130,36		6 948,75
Bilanzsumme		96 328 178,88		95 826 720,75

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL				
Gezeichnetes Kapital		2 812 200,00		2 812 200,00
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1 431 617,27		1 431 617,27	
Bauerneuerungsrücklage	38 457 224,51		38 336 179,33	
Andere Gewinnrücklagen	7 297 477,17	47 186 318,95	7 297 477,17	47 065 273,77
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	121 045,18		1 807 017,83	
Einstellungen in Rücklagen	121 045,18	0,00	1 807 017,83	
Eigenkapital insgesamt		49 998 518,95		49 877 473,77
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		349 600,00		529 400,00
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	814 332,00		702 812,75	
Sonstige Rückstellungen	362 460,44	1 176 792,44	255 209,88	958 022,63
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34 544 007,35		33 251 551,46	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1 058 884,06		1 424 466,92	
Erhaltene Anzahlungen	5 391 904,52		5 299 618,11	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 861 835,66		2 375 997,88	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 065 254,72		1 272 712,56	
Sonstige Verbindlichkeiten	152 383,80	44 074 270,11	94 043,82	43 718 390,75
davon aus Steuern: 2019 EUR 91 162,06 2018 EUR 57 955,81				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2019 EUR 14 562,83 2018 EUR 13 298,39				
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		728 997,38		743 433,60
Bilanzsumme		96 328 178,88		95 826 720,75

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	16 576 428,40		16 066 768,82	
aus Betreuungstätigkeit	0,00		53 755,26	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	311 511,20	16 887 939,60	296 653,57	16 417 177,65
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		209 843,06		214 816,66
Andere aktivierte Eigenleistungen		621 261,35		525 793,63
Sonstige betriebliche Erträge		610 210,18		1 049 337,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8 923 155,98		7 891 769,30	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	45 525,41	8 968 681,39	47 938,77	7 939 708,07
Rohergebnis		9 360 572,80		10 267 417,06
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	3 125 650,29		2 910 864,51	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	919 020,12	4 044 670,41	810 808,83	3 721 673,34
davon für Altersversorgung: 2019 EUR 323 495,76 2018 EUR 266 848,22				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2 709 002,05		2 587 264,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1 307 485,37		1 096 870,53
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16 656,29		19 755,70	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38 246,06	54 902,35	63 277,28	83 032,98
Abschreibungen auf Wertpapiere des UV		1 974,00		116 754,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		606 135,74		592 449,61
Ergebnis vor Steuern		746 207,58		2 235 437,73
Steuern vom Einkommen		122 077,21		0,00
Sonstige Steuern		503 085,19		428 419,90
Jahresüberschuss		121 045,18		1 807 017,83
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		121 045,18		1 807 017,83
Bilanzgewinn		0,00		0,00

Anhang zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die GeWoBau GmbH Zweibrücken mit dem Sitz in Zweibrücken ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Zweibrücken unter der Nummer B 1015.

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der GeWoBau GmbH wurden grundsätzlich beibehalten.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten des Sachanlagevermögens, Beteiligungen, Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens, Sonstige Vermögensgegen-stände und Sonstige Wertpapiere sowie Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen, zurechenbaren Zinsen für Fremdmittel und zurechenbarer Grundsteuer zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungserwartung von 80 Jahren bei Wohngebäuden, 60 Jahren bei Schlichtwohnungen und 25 bis 50 Jahren bei Garagen und Geschäfts- und anderen Bauten. Bei den seit 1992 angeschafften bzw. fertiggestellten Gebäuden wurden die Abschreibungssätze gemäß § 7 Abs. 4 bzw. 5 EStG angewandt.

- Bauten auf fremden Grundstücken gemäß § 7 Abs. 4 EStG.

- immaterielle Vermögensgegenstände, technische Anlagen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit den steuerlich zulässigen Abschreibungssätzen.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter werden den steuerrechtlichen Vorschriften entsprechend abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Soweit Ausleihungen unverzinslich bzw. niedrig verzinslich sind, wurde bei der Bewertung der Barwert zugrunde gelegt.

Die Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte zu Herstellungskosten und zurechenbaren eigenen Leistungen.

Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten nach den Durchschnittswerten bewertet.

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken, die Forderungen aus Betreuungstätigkeit, die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Forderungen gegen Gesellschafter und die sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag bewertet.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Außerdem besteht eine Pauschalwertberichtigung für die Mietforderungen.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wird analog den Abschreibungen auf die Sachanlagen, für die die Zuschüsse gewährt wurden, aufgelöst.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden hierbei gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Krankheitsbeihilfen wurden nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018 G, ein Abzinsungssatz von 2,71% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Ge halts- und Rententrend von jeweils 2,0% zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von TEUR 73,2, der gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist.

Die Verbindlichkeiten einschließlich zugeflossener ehemaliger Aufwendungsdarlehen sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Im Geschäftsjahr 1993 wurden die bis dahin treuhänderisch verwalteten Sicherheitsleistungen in das Betriebsvermögen überführt. Sicherheitsleistungen, die seit dem Jahr 2018 zufließen, werden getrennt vom Vermögen treuhänderisch verwaltet. Der Wert des Treuhandvermögens beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 389,8.

Einzelerläuterungen

Bilanz
Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagespiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2019	Ab-schreibungen (kumulierte) 01.01.2019	Ab-schreibungen des Geschäfts-jahres	Ab-schreibungen Abgänge	Ab-schreibungen Zu-schreibungen	Ab-schreibungen (kumulierte) 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR					
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Softwarelizenzen und ähnliche Rechte und Werte	174 821,06	51 120,21	8 276,69		217 664,58	160 323,06	12 592,21	8 276,69		164 638,58	14 498,00	53 026,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87 464 562,69	1 420 123,97	38 728,58	- 287 056,95	88 558 901,13	40 345 989,16	1 372 998,73	15 674,80		41 703 313,09	47 118 573,53	46 855 588,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	45 761 981,41	503 171,61	2 890,43		46 262 262,59	14 913 030,77	1 137 376,73			16 050 407,50	30 848 950,64	30 211 855,09
Grundstücke und grunstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2 590 914,99	1 283 061,03	2 107 185,74	287 056,95	2 053 847,23	57 672,59				57 672,59	2 533 242,40	1 996 174,64
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	352 595,48				352 595,48						352 595,48	352 595,48
Bauten auf fremden Grundstücken	55 356,38				55 356,38	22 149,38	1 661,00			23 810,38	33 207,00	31 546,00
Technische Anlagen	524 436,50				524 436,50	210 289,50	27 175,00			237 464,50	314 147,00	286 972,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 772 624,10	388 931,38	157 421,17		2 004 134,31	1 261 446,10	157 198,38	157 421,17		1 261 223,31	511 178,00	742 911,00
Anlagen im Bau	5 545 518,02	2 077 782,91	362 188,42		7 261 112,51	50 000,00		50 000,00			5 495 518,02	7 261 112,51
Bauvorbereitungskosten		65 649,44			65 649,44							65 649,44
	144 067 989,57	5 738 720,34	2 668 414,34		147 138 295,57	56 860 577,50	2 696 409,84	223 095,97		59 333 891,37	87 207 412,07	87 804 404,20
Finanzanlagen												
Beteiligungen	1 040,00				1 040,00						1 040,00	1 040,00
						12 568,00[3]	5 222,00[3]		2 902,00[1]	14 888,00[3]		
Sonstige Ausleihungen	1 107 873,25	31 600,00	28 800,00		1 110 673,25	697 572,03[2]	96 555,71[2]	28 800,00		765 327,74	397 733,22	330 457,51
						12 568,00[3]			2 902,00[1]	14 888,00[3]		
	1 108 913,25	31 600,00	28 800,00		1 111 713,25	697 572,03[2]	96 555,71[2]	28 800,00		765 327,74[2]	398 773,22	331 497,51
						697 572,03[2]	96 555,71[2]	28 800,00		765 327,74[2]		
Anlagevermögen insgesamt	145 351 723,88	5 821 440,55	2 705 491,03		148 467 673,40	57 033 468,56	2 709 002,05	231 372,66	2 902,00[1]	59 513 417,95	87 620 683,29	88 188 927,71

[1] Aufzinsung unverzinslicher Ausleihungen [2] Tilgungen auf Ausleihungen [3] Abzinsung auf Ausleihungen
Fremdkapitalzinsen wurden im Geschäftsjahr nicht aktiviert

Für die umfassende Neugestaltung von in den 50er-, 60er- und 70er-Jahren hergestellten Gebäuden wurden Kosten in Höhe von TEUR 1 351 aktiviert. Das Modernisierungsprogramm läuft über einen Zeitraum von mehreren Jahren. Weitere TEUR 10 sind für Arbeiten zur Wohnumfeldverbesserung angefallen. Veräußert wurden 7 Tiefgaragenstellplätze. Im Wohngebiet Ernstweilertal werden seit Jahresbeginn 7 Stellplätze vermietet.

Den Schwerpunkt der Investitionen in Geschäftsbauten bildete die Erweiterung der Villa Ipser um einen OP-Trakt (TEUR 171). Weitere TEUR 283 sind für Restarbeiten bei verschiedenen Objekten aktiviert worden.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten setzen sich wie folgt zusammen:

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten setzen sich wie folgt zusammen:

	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze	EUR
Vor dem 21. Juni 1948 erstellte Bauten	137		9	260 853,03
Nach dem 20. Juni 1948 erstellte Bauten	2 531	26	655	46 071 361,96
Schlichtwohnungen	344	11	47	523 373,05
	3 012	37	711	46 855 588,04

Der Beginn der Erschließung und Baureifmachung des II. Bauabschnittes in der Canada-Siedlung hat im Geschäftsjahr Kosten von TEUR 1 282 verursacht. Aus dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ des Landes Rheinland-Pfalz sind Zuschüsse in Höhe von TEUR 895 für diese Maßnahme bewilligt worden. Danach gliedert sich der Bestand wie folgt:

	m²	EUR
baureife Grundstücke	5 769	1 553 884,63
Bauerwartungsland	28 861	418 383,86
Verkehrs- und Restflächen	15 343	23 906,15
	49 973	1 996 174,64

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung im Geschäftsjahr	Entnahme im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1 431 617,27			1 431 617,27
Bauerneuerungsrücklage	38 336 179,33	121 045,18		38 457 224,51
Andere Gewinnrücklagen	7 297 477,17			7 297 477,17
	47 065 273,77	121 045,18		47 186 318,95

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**34 544 007,35**	**7 105 923,09****	**11 328 925,75**	**16 109 158,51**	**34 544 007,35**	*
Vorjahr	33 251 551,46	4 159 453,38	11 653 972,66	17 438 125,42	33 251 551,46	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**1 058 884,06**	**1 058 884,06**				
Vorjahr	1 424 466,92	365 582,86	1 058 884,06			
Erhaltene Anzahlungen	**5 391 904,52**	**5 391 904,52**				
Vorjahr	5 299 618,11	5 247 570,79	52 047,32			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**1 861 835,66**	**1 861 835,66**				
Vorjahr	2 375 997,88	2 375 997,88				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1 065 254,72**	**937 155,46**	**128 099,26**			
Vorjahr	1 272 712,56	1 170 566,30	102 146,26			
Sonstige Verbindlichkeiten	**152 383,80**	**152 383,80**				
Vorjahr	94 043,82	94 043,82				
Gesamtbetrag	**44 074 270,11**	**16 508 086,59**	**11 457 025,01**	**16 109 158,51**	**34 544 007,35**	*
Vorjahr	43 718 390,75	13 413 215,03	12 867 050,30	17 438 125,42	33 251 551,46	

* Grundpfandrecht EUR 33 867 204,99; Ausfallbürgschaft Stadt Zweibrücken EUR 676 802,36
** Kontokorrentkredit wird vollständig unter 1 Jahr ausgewiesen

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 1 723 Sicherheitsleistungen gem. § 551 BGB enthalten. Zur Sicherstellung der Ansprüche der Mieter auf Rückzahlung der Kautionen wurde bei der Sparkasse Südwestpfalz eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 2 000 bestellt. Weitere Sicherheitsleistungen in Höhe von TEUR 390 werden treuhänderisch verwaltet.

Mietvorauszahlungen für das Folgejahr wurden erstmalig den passiven Rechnungsabgrenzungsposten zugeordnet (im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Vermietung). Die vom Land Rheinland-Pfalz für die Gewährung von Belegungsrechten an 319 Wohnungen bis zum Jahr 2024 gezahlten Zuschüsse und Zuschüsse aus dem Landeskonversionsprogramm zur Umwidmung ehemaliger Militärwohnungen in Sozialwohnungen wurden entsprechend als passiver Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt. Für die betroffenen Wohnungen sind während der Bindungsdauer Mieterhöhungen nur eingeschränkt zulässig.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GeWoBau GmbH Zweibrücken, Gesellschaft für Wohnen und Bauen, Zweibrücken

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GeWoBau GmbH Zweibrücken, Gesellschaft für Wohnen und Bauen, Zweibrücken, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GeWoBau GmbH Zweibrücken, Gesellschaft für Wohnen und Bauen, Zweibrücken, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschluss-

prüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 04.06.2020

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch	Schultze
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat unter Beteiligung der Geschäftsführung alle wesentlichen Geschäftsvorgänge beraten und die gesellschaftsvertraglich festgelegten Beschlüsse gefasst. Zu diesem Zweck fanden 5 Sitzungen des Aufsichtsrats, 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses und 4 Sitzungen des Bauausschusses statt. Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main hat die Gesellschaft unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 in der Zeit vom 11. Mai 2020 bis 4. Juni 2020 geprüft. Das Ergebnis wurde dem Aufsichtsrat bekannt gegeben und erläutert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum vom 4. Juni 2020 erteilt.

Der Jahresabschluss und Lagebericht wurden vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute Arbeit, die im Geschäftsjahr geleistet worden ist.

Zweibrücken, 20. August 2020

Der Aufsichtsrat

Düker
Aufsichtsratsvorsitzender