gewobau gmbh
Zweibrücken

GESCHÄFTSBERICHT
2021

gewobau gmbh
Zweibrücken

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

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

Der vollständige Jahresabschluss ist im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

IMPRESSUM

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Herausgeber
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Redaktion
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Fotos
Stadtberatung Dr. Sven Fries

Erstellung Layout
Philipp Rau

Lektorat
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Druck
druckerei conrad + bothner, Zweibrücken

Inhalt

1. VORWORT + EINLEITUNG *Seite 5*

2. GESCHÄFTSVERLAUF *Seite 9*

3. DARSTELLUNG DER LAGE *Seite 15*

4. PERSONALBERICHT UND ORGANISATION *Seite 17*

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT *Seite 19*

6. PROGNOSEBERICHT *Seite 23*

7. JAHRESABSCHLUSS *Seite 25*

VORWORT + EINLEITUNG

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit mittlerweile drei Jahren bin ich als Geschäftsführer der GeWoBau GmbH tätig. Und das mit sehr viel Freude. Viele Dinge sind im Umbruch, die Herausforderungen im Alltag steigen - wir leben in einem stetigen Wandel. Aber gerade das ist es, was uns fordert und beweglich bleiben lässt. In der Veränderung liegt daher auch eine große Chance.

Wichtig war und ist es uns deshalb, eine verlässliche Basis für unser Arbeiten zu schaffen. Aus diesem Grund haben wir daher auch in diesem Geschäftsjahr sehr viel Zeit in den Aufbau und die Weiterentwicklung unseres Portfolio-Managements gesteckt und werden dies auch stetig fortführen. Gerade im Hinblick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen (Klimaneutralität, CO2-Abgaben etc.) benötigen wir ein fundiertes Wissen über unseren Bestand, um die richtigen strategischen Entscheidungen fällen zu können. Über alle Altersgruppen hinweg ist uns daneben auch für die Weiterentwicklung unseres sozialen Engagements ein fundiertes Wissen wichtig. Deshalb haben wir im Jahr 2021 eine Mieterbefragung durchgeführt, um zu verstehen, was den Menschen, die bei uns leben, wichtig ist. Zahlreiche Teilnehmende haben uns mit ihren Antworten einen entsprechenden Einblick ermöglicht.

Mit diesem guten Fundament sind wir nun noch besser in der Lage, uns den künftigen Herausforderungen zu stellen!

Als Hauptakteur am Zweibrücker Wohnungsmarkt können wir somit sowohl unseren Gebäudebestand als auch - und vor allem auch - die Menschen, die in unseren Wohnungen, in unseren Quartieren leben, in unserem Fokus halten.

Insbesondere müssen wir uns dabei, wie viele andere auch, dem demografischen Wandel stellen. Die Bevölkerung in unserem Bestand wird immer älter und wir stellen uns die Frage „Was können wir für diese Menschen tun?“. Wir wollen die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Menschen möglichst lange bei uns wohnen können. Dies bedingt zum einen den altersgerechten, barrierefreien Umbau unserer Gebäude. Zum anderen aber auch die Schaffung eines entsprechend vielfältigen Unterstützungsangebotes, damit unsere Mieterinnen und Mieter möglichst lange in der Lage sind, eigenständig zu leben. Dazu sind einige Projekte in Vorbereitung und wir freuen uns auf deren Realisierung.

Als städtisches Wohnungsbauunternehmen nehmen wir auch unsere soziale Verantwortung sehr ernst. Daher befassen wir uns derzeit auch sehr intensiv mit den Perspektiven für die sozialen Brennpunkte und vor allem auch für die Menschen, die dort leben. Eine enge Verzahnung unterschiedlicher Akteure ist für uns dabei ein wesentlicher Faktor für den Erfolg unserer Bemühungen.

Insgesamt können wir 2021 auf ein zufriedenstellendes Jahr zurückblicken. Das ganze Ausmaß der derzeit akuten Themen, wie die Energiekrise oder der Krieg in der Ukraine, war so noch nicht absehbar, auch wenn sich einige Entwicklungen schon angedeutet hatten. 2021 stand jedoch noch stark in den einschränkenden Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie und dennoch haben wir es geschafft, für unsere Mieterinnen und Mieter präsent und als verlässlicher Ansprechpartner da zu sein. Die gesamte Belegschaft unseres Unternehmens hat durch ihr Engagement zu unseren Erfolgen beigetragen.

Zweibrücken, November 2022

Jörg Eschmann
Geschäftsführer

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. 62 Mitarbeitende. Die Bilanzsumme 2021 beläuft sich auf TEUR 94 760,4.

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 2021 4 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführer, 4 Prüfungsausschusssitzungen und 4 Bauausschusssitzungen statt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde durch Gesellschafterbeschluss am 11. Oktober 2021 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
Rentner

Walter Dury
Präsident des Oberlandesgerichts a.D.

Thomas Eckerlein
Tischler

Thorsten Gries
Maurer

Annegret Kirchner
Geschäftsführerin

Dagmar Pohlmann
Studiendirektorin i.R.

Achim Ruf
Landwirtschaftsmeister

Gertrud Schiller
Rechtsanwältin

Pervin Taze
MTLA

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister

Geschäftsführer:

Jörg Eschmann

Prokurist:

Bernd Beck

1. Gegenstand des Unternehmens

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

Gesellschaft in Zahlen *(Stand 31.12.2021)*

GRÜNDUNG
5. April 1950

SONSTIGE MIETEINHEITEN
86

EIGENKAPITAL
50 543 944

LEERSTAND
5,7 %

WOHNEINHEITEN
2 925

GARAGEN
684

MITARBEITER*INNEN
62

INSTANDHALTUNG & MODERNISIERUNG
Ca. 8 MIO €

GESCHÄFTSVERLAUF

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

Die GeWoBau GmbH Zweibrücken ist die mit Abstand größte Wohnungsgeberin in Zweibrücken (Anteil am Wohnungsmarkt rund 15 %) und außerdem Eigentümerin von derzeit 184 Wohnungen in der Nachbarstadt Homburg.

Die Stadt Zweibrücken bietet ein zufriedenstellendes Umfeld für die Vermietung von Wohnungen. Die Leerstandsquote der GeWoBau Zweibrücken GmbH ist von über 7 % zum 31.12.2020 auf derzeit 4,6 % gesunken.

Die Einwohnerzahl der Stadt Zweibrücken ist gegenüber 2010 um 57 Personen auf 34.001 Personen mit Hauptwohnsitz in Zweibrücken angestiegen. Das statistische Landesamt hat für die Kommunen in Rheinland-Pfalz eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2017 bis 2040 erstellt. Danach ist allerdings zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Zweibrücken in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 8,1 % auf 31.496 Personen sinken wird. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-jährigen um 19,1 % an. Wenn die Bevölkerungsprognose zutrifft, ist mit einem höheren Leerstand zu rechnen. Gleichzeitig wird sich der Bedarf an Wohnungen erhöhen, die für Senioren geeignet sind, somit innenstadtnahe Wohnungen, Wohnungen mit einer günstigen ÖPNV-Anbindung und barrierefreie Wohnungen.

Die Lage im Bausektor gestaltet sich derzeit schwierig. Die Baukosten sind – bedingt durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Konflikt - um bis zu 25 Prozent in 2022 und somit stärker als die Lebenshaltungskosten angestiegen. Ursächlich für diese Entwicklung ist eine Vielzahl von baulichen Anforderungen sowie die Verdreifachung der Baunormen in den letzten zehn Jahren. Durch die steigende Nachfrage nach Bauleistungen und Baustoffen sind Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk stark ausgelastet – bei gleichzeitigem Fachkräftemangel. Das treibt die Baukosten weiter nach oben. Gleichzeitig hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau ihre Mittel für Neubaumaßnahmen auf 1 Milliarde in 2022 gedeckelt. Die GeWoBau hat trotz frühzeitiger Beantragung keine Mittel für ihre Neubaumaßnahmen erhalten, da die zur Verfügung stehenden Mittel bereits ausgeschöpft waren. Die geplanten Neubaumaßnahmen Wohnen plus sowie der Geschosswohnungsbau in der Zeilbäumerstraße mussten aufgrund der fehlenden KfW-Zuschüsse und der gestiegenen Baukosten verschoben werden. Unter dem derzeitigen Bauumfeld sind Neubaumaßnahmen ohne Quersubventionierung durch Bestandsgebäude wirtschaftlich nicht durchführbar.

Die GeWoBau GmbH Zweibrücken verfolgt auch den Weg hin zur klimaneutralen Energieversorgung von Wohnungsbeständen. Allerdings müssen energetische Modernisierungen für Mieterhaushalte bezahlbar bleiben. Die Anpassung der Wohnungsbestände an heutigen Wohnkomfort, deren barrierefreie Umgestaltung und deren Digitalisierung hat sich die GeWoBau als Ziel gesetzt. Dies zu erreichen ist jedoch nur bei entsprechender Förderung durch den Staat möglich. In der Stadt Zweibrücken besteht ein sehr niedriges Mietniveau, das es in der derzeitigen Lage (hohe Baukosten) sehr schwierig macht, Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich durchzuführen.

Bestandsbewirtschaftung

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

Gesamter Wohnungsbestand:

	Häuser	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 1.1.2021	533	3 010	87	712
Zugang		2	3	1
Abgang	-17	-87	-4	-29
Bestand am 31.12.2021	516	2 925	86	684

Stadt Zweibrücken:

	Häuser	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 1.1.2021	431	2 716	86	543
Zugang		2	3	1
Abgang	-1		-3	-1
Bestand am 31.12.2021	430	2 718	86	543

Der Abgang eines Hauses sowie einer sonstigen Einheit ergibt sich aus dem Verkauf der Gymnasiumstr. 4 (ehemaliges Finanzamt). Zwei sonstige Einheiten (Spielstuben) in der Sickingerhöhstraße 96/98 wurden in zwei Wohnungen umgewandelt. Ein Stellplatz in der Karlstraße wurde in eine Stellfläche für Müllbehälter umfunktioniert. Der Zugang der sonstigen Einheiten ergibt sich aus der Teilung bereits vorhandener Einheiten im Schloßplatz 11 und Hauptstraße 10/12 sowie durch die erstmalige Vermietung von zwei Kellerräumen zum Betrieb eines Fernheizwerkes in der Hofenfelsstraße 96/98. Weiterhin konnte 2021 erstmalig ein weiterer bereits vorhandener Stellplatz im Schloßplatz 11 vermietet werden.

Stadt Homburg:

	Häuser	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 1.1.2021	102	294	1	169
Zugang				
Abgang	-16	-87	-1	-28
Bestand am 31.12.2021	86	207	0	141

Die Abgänge ergeben sich aus dem Verkauf der Häuser in der Böcklinstraße sowie dem Schmalauweg.

Die sonstigen Einheiten setzen sich wie folgt zusammen:

27 Büros
12 Läden
2 Läden im City Outlet
2 Discount-Märkte
3 Praxen
4 Gaststätten
1 Hotel
1 Biergarten
1 Ferienhaus
1 Minigolfanlage
2 Kindertagesstätten

1 Sparkassenfiliale
1 Postzustellstützpunkt
1 Werkstattgebäude
2 Call-Center
5 Spiel- und Lernstuben (je 2 Einheiten)
2 Mietertreff
1 Verwaltungsgebäude
1 Fernheizwerk
1 Regiebetrieb
1 Kfz-Halle

5 Lagerflächen
1 Jugendzentrum
1 Wohnmobilstellplatzanlage
1 Impfzentrum
1 sonstiges Gebäude

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 784 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon sind 218 freigestellt.

Bautätigkeit

Modernisierung/Instandhaltung

Aktivierungspflichtige Modernisierungsarbeiten im eigenen Wohnungsbestand (TEUR 809) und Baukosten für die in Vorjahren begonnenen Objekte (TEUR 930) bildeten die Arbeitsschwerpunkte im Bautätigkeitsbereich unserer Gesellschaft.

Die Aufwendungen für Instandhaltung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1 352 erhöht und erreichen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 6 235 ein Rekordniveau. Die Schwerpunkte bei den mietwirksamen Aufwendungen lagen, wie bereits in den vergangenen Jahren, bei Badmodernisierungen und dem Einbau energiesparender und marktgerechter Heizungsanlagen sowie der Verbesserung des Wärme- und Brandschutzes der Gebäude. Bei den Modernisierungen wird weiterhin darauf geachtet, unseren Gebäudebestand zukunftsfähig zu erhalten. Deshalb werden Grundrisse angepasst, Hauszugangssituationen nach Möglichkeit barrierearm gestaltet und Bäder in einen zeitgemäßen Stand versetzt.

An größeren Instandhaltungsmaßnahmen sind 2021 insbesondere folgende Maßnahmen angegangen worden:

Im Europaring sind die Modernisierungsmaßnahmen weitergeführt worden. Zu den Häusern 14-20 erfolgten die Restarbeiten zur Fertigstellung der neuen Balkone und der Außenanlage. An den Häusern 22-24 wurden die Dächer erneuert und in diesem Rahmen darüber hinaus zusätzlich gedämmt. Ebenfalls gedämmt wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem. Die Balkone sind als Stahlkonstruktion mit einer größeren Nutzfläche neu errichtet worden. Zur Unterstützung der energetischen Sanierung wurden Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnung in die Wohnungen eingebaut.

Das Gebäude Masurenstraße 16 erhielt eine neue Dacheindeckung und eine Erneuerung des Fassadenanstrichs. Im Rahmen dieser Arbeiten sind Eternitverkleidungen demontiert und entsorgt worden. Die entsprechenden Flächen wurden neu verputzt mit einem neuen Anstrich versehen. Die Bodenbeläge der Laubengänge sind neu versiegelt, die Geländer der Laubengänge und der Loggien sind mit neuen Geländern versehen worden.

Das Dach des Gebäudes Schlossplatz 8 ist für eine neue Dacheindeckung samt Dämmung planerisch bearbeitet worden. Ferner wurde hierzu ein Förderantrag bei der BAFA gestellt. Bis Ende 2021 wurde die zum Schlossplatz gelegene Dachhälfte gedämmt und neu eingedeckt, samt Überarbeitung der Gauben und dem Einbau neuer dreifachverglaster Gauben- und Dachflächenfenster.

Für die energetische Sanierung der Häuser Ontariostraße 31-31c im Rahmen einer KFW-Effizienzhaus-55 Förderung wurden im Jahr 2021 die planerischen Grundlagen geschaffen, sodass darauf aufbauend die Anträge, Ausschreibungen, Vergaben und Ausführungen im Jahr 2022 erfolgen können. Die Modernisierung wird je Haus eine neue Dacheindeckung, die Dämmung des Daches, neue dreifachverglaste Fenster, eine neue Haustür, ein Wärmedämmverbundsystem, eine Kellerdeckendämmung, Wohnraumlüfter, die Überarbeitung der Terrassenüberdeckung und neue Eingänge umfassen.

Am „Eingangsbauwerk“ der Fasanerie (4. Bauabschnitt) wurden Restarbeiten durchgeführt.

Insgesamt wurden durch die Gesellschaft im Geschäftsjahr Bauleistungen in Höhe von TEUR 7 974 abgewickelt.

Vermietung

Die durchschnittliche Fluktuationsrate im Wohnraum ist mit 7,4 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 10,1%) erheblich gesunken. Die Gesellschaft führt dies auf die Corona-Pandemie, aber auch auf eingeleitete Maßnahmen zur Mieterbindung (Mieterzeitschrift, Geburtstagswünsche, bessere Ansprachen) zurück. Diese Maßnahmen sollen in der Zukunft weiter ausgebaut werden.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, zu kleine/zu große Wohnung, Zusammenzug mit Partner/in.

Die Leerstandsquote im Wohnraum betrug zum 31. Dezember 2021 insgesamt 5,7 % (Vorjahr: 7,0 %). Einen großen Anteil daran hat die Canada-Siedlung mit 1,9 % (55 WE von 259 WE standen leer, da die Häuser für einen Abriss vorgesehen sind). Die Vermietungsquote lag bei 9,3 % (Vorjahr: 9,5 %).

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GeWoBau betrug zum 31. Dezember 2021 ca. 4,50 EUR/m² (Vorjahr: 4,46 EUR/m²).

Jahresdurchschnittsmieten je Wohnung und Monat:

	2021 EUR p.m.	2020 EUR p.m.	2019 EUR p.m.
Nettokaltmiete	299	293	279
Kalte Betriebskosten VZ	92	92	90
Bruttokaltmiete	391	385	369

Jahresdurchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2021 EUR/m² p.m.	2020 EUR/m² p.m.	2019 EUR/m² p.m.
Nettokaltmiete	4,48	4,41	4,2
Kalte Betriebskosten VZ	1,38	1,38	1,35
Bruttokaltmiete	5,86	5,79	5,55

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen. Mitte 2023 sollen die Mieten weiter erhöht werden. Die Stadt Zweibrücken hat zusammen mit der GeWoBau die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt. Der Mietspiegel wurde vom Stadtrat beschlossen und dient ab März 2022 als Richtlinie für die Höhe der Mieten.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf TEUR 1 068 (Vorjahr: TEUR 1 028). Der größte Anteil davon entfällt mit TEUR 197 auch hier auf die Canada-Siedlung. Die Ausfälle einschließlich der Abschreibungen auf Mietforderungen betragen zusammen 6,8 % (Vorjahr 6,6 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Grundstücksangelegenheiten

Die GeWoBau GmbH hatte 2020 in Abstimmung mit der Stadt Homburg 84 Wohneinheiten in der Böcklinstraße, Homburg, (Eigentumsübergang zum 30.06.2021) an einen privaten Investor für rund 2,4 Mio verkauft. Es handelte sich dabei um einen sozialen Brennpunkt in Homburg-Erbach. Die Gebäude befanden sich in einem schlechten Allgemeinzustand, größtenteils ohne Heizung, so dass Investitionen in mittlerer Millionenhöhe in nächster Zeit fällig geworden wären.
Dies wirkt sich erheblich auf das Jahresergebnis der GeWoBau 2021 aus.

Ebenfalls 2020 wurden das ehemalige Finanzamt (Eigentumsübergang im Februar 2021) an einen privaten Investor aus Kaiserslautern veräußert, der dort die ursprünglich geplanten Eigentumswohnungen gebaut hat und derzeit vermarktet. Beim Verkauf wurde ein Gewinn in einem hohen fünfstelligen Bereich erzielt.

In 2021 wurden zum 01.01.2022 weitere Häuser in Homburg (Hasenäckerstraße), die ebenfalls sanierungsbedürftig waren, an den gleichen Investor, der auch die Böcklinstraße erworben hat, für 0,6 Mio. veräußert.

DARSTELLUNG DER LAGE

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Ertragslage

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

	2021 EUR	2020 EUR
Hausbewirtschaftung	- 1 961 572,95	1 222 682,17
Verkaufstätigkeit	2 317 321,40	30 428,89
Baubetreuung	0,00	0,00
Lieferungen und Leistungen an Dritte	20 866,90	21 934,27
Kapitaldisposition	- 51 642,48	- 29 022,66
Ordentliches Ergebnis	324 972,87	1 246 022,67
Sonstiges Ergebnis	- 124 263,74	- 272 050,49
Steuern vom Einkommen	0,00	- 54 256,54
Jahresüberschuss	**200 709,13**	**919 715,64**

Das Jahresergebnis weist einen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 719 geringeren Überschuss aus. Die Gründe für die Ergebnisverschlechterung liegen hauptsächlich im Bereich Hausbewirtschaftung infolge gestiegener Instand-haltungsaufwendungen sowie einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 1 791 auf den Gebäudekomplex Fasanerie (aufgrund verringerter Ertragsprognosen für die Folgejahre). Ohne die Verkaufstätigkeiten (Verkauf von Wohneinheiten in der Böcklinstraße sowie dem ehemaligen Finanzamt) hätte die GeWoBau 2021 einen Jahresfehlbetrag erzielt.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von EUR 200 709,13 ab.

3.2 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2020 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	86 964,8	91,8	90 075,9	92,0
Umlaufvermögen	7 771,0	8,2	7 782,7	8,0
Abgrenzungsposten	24,6	0,0	26,8	0,0
Gesamtvermögen*	94 760,4	100,0	97 885,3	100,0
Fremdmittel	44 216,5		46 967,1	
Reinvermögen	50 543,9		50 918,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	50 918,2		49 998,5	
Vermögensveränderung	**- 374,3**	**-0,7**	**919,7**	**1,8**

* Additionsabweichungen resultieren aus Rundungen

Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	50 543,9	53,3	50 918,2	52,0
Sonderposten	61,4	0,1	169,8	0,2
Rückstellungen	1 534,4	1,6	1 326,1	1,3
Verbindlichkeiten	42 081,7	44,4	44 830,4	45,8
Abgrenzungsposten	539,0	0,6	640,8	0,7
Gesamtkapital	**94 760,4**	**100,0**	**97 885,3**	**100,0**

3.3 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-3 530,1	-3 563,2
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2 893,0	5 290,9
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	647,5	-4 938,5
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 287,1	- 319,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	- 276,7	-3 530,1
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
liquide Mittel	873,3	569,9
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 1 150,0	- 4 100,0
	- 276,7	-3 530,1

Zusammenfassung

Die Verringerung des Eigenkapitals um TEUR 374,3 resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss abzüglich einer in 2021 erfolgten Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2020 an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 575. Am Bilanzstichtag hat das Eigenkapital mit TEUR 50 543,9 einen Anteil von 53,3 % am Gesamtkapital. Vom Eigenkapital entfallen TEUR 38 801,9 (= 40,9 % des Gesamtkapitals) auf die Bauerneuerungsrücklage. Der somit frei verfügbare Eigenkapitalanteil beträgt 12,4 % des Gesamtkapitals.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 23,8.

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist nach wie vor geordnet. Der Anlagendeckungsgrad liegt infolge der weiterhin hohen Investitionen bei 91,2%.

Die stichtagsbezogene Liquiditätsreserve an flüssigen Mitteln hat sich auf TEUR 873,3 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.

PERSONALBERICHT UND ORGANISATION

4. PERSONALBERICHT UND ORGANISATION

Die Personalaufwendungen haben sich im Geschäftsjahr 2021 um rund TEUR 140 auf TEUR 4 052 vermindert. Ohne Berücksichtigung von Veränderungen im Personalbestand und der Rückstellungen für Pensionen, Beihilfeverpflichtungen und Resturlaubsansprüchen ergab sich eine Erhöhung um 2,2 %. Die Gehaltsabrechnungen werden seit dem 1. Januar 2004 vom Personalamt der Stadt Zweibrücken ausgeführt.

Anzahl Mitarbeiter

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Geschäftsführer	1	1	2
Prokuristen	1	2	2
kfm. Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	20 (7)	20 (7)	20 (6)
techn. Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	13 (6)	12 (5)	11 (4)
Hauswarte	4	4	5
Arbeiter (davon Teilzeitbeschäftigte)	19 (1)	19 (1)	19
Raumpflegerinnen (davon Teilzeitbeschäftigte)	3 (3)	3 (3)	3 (3)
Auszubildende	1	1	1
Gesamt	62	62	63

Dies entspricht 57,3 ganzen Stellen.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagement und Compliance

Mit den Geschäftsaktivitäten der GeWoBau GmbH sind neben Chancen auch Risiken verbunden, deshalb zielt das Risikomanagement auf eine aktive Steuerung möglicher Risiken. Das eingesetzte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt. Das Risikomanagement wird derzeit überarbeitet und neu aufgestellt, um den Anforderungen in der Zukunft noch besser gerecht werden zu können.

Das Controlling bereitet für verschiedene Unternehmensbereiche Daten auf. Dies ermöglicht eine frühzeitige Identifikation von Risiken.

Die GeWoBau baut derzeit mit einem externen Berater (Firma uve GmbH) ein Compliance Management System auf, das künftig durch unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Rechtsverstöße im Unternehmen erkennen und vermeiden soll. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risiko-managements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der GeWoBau bewirtschafteten Quartiere aus. Aufgrund der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. 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.

Das Anlagevermögen ist langfristig zu äußerst günstigen Konditionen finanziert. Die Gesellschaft geht inzwischen dazu über, anstelle der in der jüngeren Vergangenheit verwendeten 10-Jahres-Volltilger, neue Finanzierungen mit längeren Laufzeiten abzuschließen. Dies hält die monatlichen Belastungen durch hohe Tilgungen in Grenzen. Bei künftigen Investitionen, die kreditfinanziert erfolgen, besteht das Risiko gegenüber der Vergangenheit, dass Kredite zu schlechteren Konditionen aufgenommen werden müssen.

Die Fremdkapitalbelastung der Gesellschaft lag auch im Jahr 2021 unter den Durchschnittswerten vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Der Eigenkapital-anteil hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr um 1,3 % durch Verkaufstätigkeiten erhöht, in den vergangenen 20 Jahren hat er sich allerdings um mehr als 17 Prozentpunkte auf nunmehr rund 53,3 % 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 3,7 Mio. EUR im Jahr 2021 stark belastet. Dies führt allerdings auch zu einer relativ schnellen Entschuldung.

Eine größere Liquidität wird der GeWoBau ab dem Jahr 2025 wieder größere Gestaltungsspielräume geben.

2021 wurde auch eine Risikoinventur und eine Risikobewertung in Zusammenarbeit mit der Firma uve GmbH begonnen.

5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen angepasst und verbessert. Dabei wird künftig das Hauptaugenmerk auf energieeffiziente bauliche Lösungen, barrierearme Wohnungen, Wohnungen mit Aufzügen und ein gutes Dienstleistungsangebot gelegt.

Die GeWoBau baut derzeit ein Gebäude Portfolio-Management auf, um künftig noch zielgerichteter Investitionen in Gebäude und Wohnungen tätigen zu können bzw. bereits zur Vermeidung von Schäden regelmäßige Wartungen durchführen zu können. Für den Aufbau und die Umsetzung wurde eine neue Stelle geschaffen und mit einem Wirtschaftsingenieur besetzt. Eine zusätzliche Software wurde angeschafft und die gleiche Firma wurde für eine Bewertung der Häuser beauftragt. Die Ergebnisse der Bewertung sollen Mitte 2022 vorliegen.

Gleichzeitig wurde durch das Büro Stadtberatung Dr. Fries eine Mieterstrukturanalyse durchgeführt, um Schwerpunkte für Investitionen quartiersgruppen-, altersgruppen- und zielgruppenspezifischer umsetzen zu können (barrierefreie Zugänge, Spielplätze, Service etc.). Die Mieterstrukturanalyse dient aber auch dazu, die Fluktuationsquote durch ein besseres, zielgerichteteres Angebot zu senken und eine größere Mieterbindung zu erreichen. Die ersten Ergebnisse liegen vor und Handlungsempfehlungen werden erstellt.

Das Portfolio-Management und die Mieterstrukturanalyse dienen der nachhaltigen Vermietbarkeit der Objekte.

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

Von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben soll spätestens 2023 ein rund 5 000 m² großes Grundstück erworben und bei entsprechender Förderung mit vorerst einem Gebäude im sozialen, barrierearmen Wohnungsbau bebaut werden.

HAUSHALTSBEFRAGUNG

gewobau GmbH Zweibrücken

Wir möchten Wohnraum schaffen und Ihre Nachbarschaft verschönern, helfen Sie uns dabei.

Für jeden ausgefüllten Fragebogen spenden wir 1 € an den „Frauennotruf Zweibrücken“

MACHEN SIE MIT! NOCH BIS ZUM 10.12.

Scannen Sie diesen QR-Code ein oder füllen Sie einen Papierfragebogen aus.

Haushaltsbefragung

gewobau GmbH Zweibrücken

Liebe Mieterinnen und Mieter,

uns ist es wichtig, dass Sie sich bei uns wohlfühlen und gerne bei uns wohnen.

Deshalb wollen wir unser Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen und Bedarfe weiterentwickeln. Wir möchten noch mehr bezahlbare Wohnungen anbieten können. Wir werden neue, barrierefreie bauen, gleichzeitig Altbestände modernisieren und für ein schöneres Umfeld sorgen. Das sind große Herausforderungen für die kommenden Jahre. Wichtig ist uns, dass dabei die Menschen und nicht die Projekte im Vordergrund stehen.

Damit diese Maßnahmen passgenau sind und wir nicht am Bedarf vorbeiplanen, wollen wir mit einer Mieterbefragung herausfinden: Wie ist die Altersstruktur in einem Gebiet? Was fehlt den Menschen dort? So erfahren wir, was wir wo verbessern können.

Machen Sie mit! Je mehr unserer Mieterinnen und Mieter an dieser Fragebogenaktion teilnehmen, desto genauer erfahren wir, was wir für Sie tun können. Außerdem spenden wir für jeden ausgefüllten Fragebogen 1 € an den „Frauennotruf Zweibrücken“.

SO KÖNNEN SIE MITMACHEN:

Den ausgefüllten Fragebogen können Sie in einem verschlossenen Umschlag an folgenden Orten in Zweibrücken abgeben.

- Verwaltung GeWoBau, Hauptstraße 8
- Quartierstreff in den Breitwiesen, Tilsitstraße 62
- Stadtteilbüro „Soziale Stadt – an der Steinhauser Straße“, Ontariostraße 29
- Spiel- und Lernstube Brückenstraße 8
- Spiel- und Lernstube Webenheimstraße 5
- Spiel- und Lernstube Junkersstraße 4
- Spiel- und Lernstube Herzog-Wolfgang-Straße 29

Bitte füllen Sie nur einen Fragebogen pro Haushalt aus.

Sie können den Fragebogen auch online ausfüllen, scannen Sie dazu diesen QR Code ein:

Alle Angaben sind freiwillig und werden anonym ausgewertet.

Sie haben noch Fragen oder Anregungen?

PROGNOSEBERICHT

6. PROGNOSEBERICHT

Die GeWoBau wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und sich den ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen. Als Basis dafür werden die derzeit durchgeführte Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm für sachgerechte Investitionen in den kommenden Jahren dienen. Die geplanten 2 Neubauvorhaben (Wohnen plus mit verschiedenen Dienstleistungen und der soziale Wohnungsbau in der Zeilbäumerstraße) wurden derzeit aufgrund der besonderen Situation auf dem Bausektor und der fehlenden KfW-Förderung zurückgestellt und sollen auf 2023 verschoben werden.

Wesentlich zum positiven Jahresergebnis 2022 werden Verkäufe von Wohneinheiten der GeWoBau Zweibrücken GmbH in Homburg beitragen. Zum 01.01.2022 wurden Wohneinheiten in der Hasenäckerstraße an einen Investor veräußert. Da die Wohneinheiten nur einen geringen Buchwert aufweisen, steigert der Verkauf die Liquidität und den Gewinn der GeWoBau als Sondereinfluss einmalig. Weitere An- und Verkäufe von Immobilien in der Zukunft können nicht ausgeschlossen werden.

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 Weiterentwicklung der Digitalisierung soll mit dabei helfen, als attraktiver Wohnungsgeber am Markt zu bestehen.

Die GeWoBau GmbH wird auch künftig qualitativ guten Wohnraum zu günstigen Preisen anbieten können. Bei allen geplanten Maßnahmen wird ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, 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.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine kann sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft z.B. in Gestalt von Mietausfällen bedingt durch gestiegene Energiekosten, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger und Baumaterialien sowie der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen verschiedener Baumaterialien) niederschlagen.

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

	2022
	TEUR
Hausbewirtschaftung	- 113,9
Verkaufstätigkeit	1 111,2
Betreuungstätigkeit	5,5
Lieferungen und Leistungen an Dritte	20,0
Kapitaldisposition	- 57,4
Ordentliches Ergebnis	965,4
Sonstiges Ergebnis	- 169,0
Jahresüberschuss	796,4

Nach dem Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2022 ein Überschuss von TEUR 965,4 aus ordentlicher Rechnung. Die wesentlichen Ergebnisbestandteile des Bereichs „Hausbewirtschaftung“ sind bei den Erträgen die Mieterträge (TEUR 12 260,6) sowie die Gebühren/Umlagen (TEUR 5 154,1). Die wesentlichen Aufwandsarten umfassen die Betriebskosten (TEUR 5 425,4), die Instandhaltungskosten (TEUR 5 999,3), die Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 2 719,4) sowie die Verwaltungskosten (TEUR 2 493,7).

Zweibrücken, 28.06.2022

Jörg Eschmann,
Geschäftsführer

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

ANHANG

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	17 023 528,14		17 113 939,65	
aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	229 647,76	17 253 175,90	302 286,86	17 416 226,51
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		375 296,22		4 115,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		302 542,50		422 972,83
Sonstige betriebliche Erträge		2 771 206,41		672 515,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8 962 821,35		7 537 799,30	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	78 725,36	9 041 546,71	203 789,30	7 741 588,60
ROHERGEBNIS		11 660 674,32		10 774 241,69
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	3 121 929,94		3 197 381,43	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	929 933,48	4 051 863,42	994 443,95	4 191 825,38
davon für Altersversorgung: 2021 EUR 324 287,87 2020 EUR 387 654,95				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4 973 276,78		3 145 725,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1 500 720,75		1 458 063,66
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9 257,39		13 987,66	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12 534,49	21 791,88	39 777,65	53 765,31
Abschreibungen auf Wertpapiere des UV		0,00		18 618,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		501 018,12		565 850,08
Steuern vom Einkommen		0,00		54 256,54
Ergebnis nach Steuern		655 587,13		1 393 667,54
Sonstige Steuern		454 878,00		473 951,90
JAHRESÜBERSCHUSS		200 709,13		919 715,64
Entnahme aus andere Gewinnrücklagen		288 000,00		
Bilanzgewinn		488 709,13		

BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Softwarelizenzen und ähnliche Rechte und Werte		21 398,00		43 532,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45 844 634,33		46 687 637,97	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36 195 664,96		39 060 141,15	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2 022 092,58		2 022 395,99	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	352 595,48		352 595,48	
Bauten auf fremden Grundstücken	28 224,00		29 885,00	
Technische Anlagen	233 609,00		259 797,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 000 165,08		1 137 671,08	
Bauvorbereitungskosten	533 971,00		246 170,65	
Geleistete Anzahlungen	599 657,37	86 810 613,80		89 796 294,32
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1 040,00		1 040,00	
Sonstige Ausleihungen	131 700,74	132 740,74	235 003,35	236 043,35
Anlagevermögen insgesamt		86 964 752,54		90 075 869,67
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	129 982,57		129 982,57	
Unfertige Leistungen	5 238 638,05		4 863 341,83	
Andere Vorräte	348 086,23		339 493,27	
Geleistete Anzahlungen	5 652,07	5 722 358,92		5 332 817,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	251 807,31		237 463,43	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	67 973,08		91 878,55	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47 745,87		46 745,73	
Forderungen gegen Gesellschafter	1 087,07		13 308,64	
Sonstige Vermögensgegenstände	183 783,77	552 397,10	493 775,78	883 172,13
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	873 341,94		569 912,56	
Bausparguthaben	622 934,51	1 496 276,45	996 788,36	1 566 700,92
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		24 632,77		26 769,22
Bilanzsumme		**94 760 417,78**		**97 885 329,61**

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL				
Gezeichnetes Kapital		2 812 200,00		2 812 200,00
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1 431 617,27		1 431 617,27	
Bauerneuerungsrücklage	38 801 940,15		38 457 224,51	
Andere Gewinnrücklagen	7 009 477,17	47 243 034,59	7 297 477,17	47 186 318,95
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	200 709,13			919 715,64
Entnahme aus Rücklagen	288 000,00	488 709,13		
Eigenkapital insgesamt		50 543 943,72		50 918 234,59
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		61 400,00		169 800,00
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	1 038 838,00		955 532,00	
Steuerrückstellungen	0,00		27 128,27	
Sonstige Rückstellungen	495 564,67	1 534 402,67	343 449,86	1 326 110,13
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33 157 949,20		36 043 250,59	
Erhaltene Anzahlungen	6 369 794,58		5 522 840,61	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 508 392,23		1 709 612,39	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 019 603,50		1 445 489,71	
Sonstige Verbindlichkeiten	25 978,04	42 081 717,55	109 207,86	44 830 401,16
davon aus Steuern: 2021 EUR 10 692,59 2020 EUR 76 997,45 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2021 EUR 12 775,71 2020 EUR 15 931,27				
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		538 953,84		640 783,73
Bilanzsumme		**94 760 417,78**		**97 885 329,61**

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 2021 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 Abschrei-bungsmethode 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 Einzelwertberichtigun-

gen Rechnung getragen. Außerdem besteht eine Pauschalwertberichtigung für die Mietforderungen.

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 1,87% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 2% 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 77,7, 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 781.

EINZELERLÄUTERUNGEN

Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Um-buchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2021 EUR	Abschrei-bungen (kumulierte) 01.01.2021 EUR	Abschrei-bungen des Geschäfts-jahres EUR	Abschrei-bungen Abgänge	Abschrei-bungen Zuschrei-bungen	Abschrei-bungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Softwarelizenzen und ähnliche Rechte und Werte	232 248,05	8 472,19	12 742,63	0,00	227 977,61	188 716,05	30 397,19	12 533,63	0,00	206 579,61	43 532,00	21 398,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89 738 492,87	810 842,59	222 874,58	303,41	90 326 764,29	43 050 854,90	1 435 801,06	4 526,00	0,00	44 482 129,96	46 687 637,97	45 844 634,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56 470 868,47	1 117 437,00	778 494,83	- 7 694,04	56 802 116,60	17 410 727,32	3 227 419,84	31 695,52	0,00	20 606 213,68	39 060 141,15	36 195 664,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2 080 068,58	0,00	0,00	- 303,41	2 079 765,17	57 672,59	0,00	0,00	0,00	57 672,59	2 022 395,99	2 022 092,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	352 595,48	0,00	0,00	0,00	352 595,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	352 595,48	352 595,48
Bauten auf fremden Grundstücken	55 356,38	0,00	0,00	0,00	55 356,38	25 471,38	1 661,00	0,00	0,00	27 132,38	29 885,00	28 224,00
Technische Anlagen	524 436,50	0,00	0,00	0,00	524 436,50	264 639,50	26 188,00	0,00	0,00	290 827,50	259 797,00	233 609,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 374 134,89	135 100,97	167 167,10	7 694,04	2 349 762,80	1 236 463,81	251 809,69	138 675,78	0,00	1 349 835,68	1 137 671,08	1 000 165,08
Bauvorbereitungskosten	246 170,65	287 800,35	0,00	0,00	533 971,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	246 170,65	533 971,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	599 657,37	0,00	0,00	599 657,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	599 657,37
	151 842 123,82	2 950 838,28	1 168 536,51	0,00	153 624 425,59	62 045 829,50	4 942 879,59	174 897,30	0,00	66 813 811,79	89 796 294,32	86 810 613,80
Finanzanlagen												
Beteiligungen	1 040,00	0,00	0,00	0,00	1 040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 040,00	1 040,00
Sonstige Ausleihungen	1 110 673,25	0,00	0,00	0,00	1 110 673,25	875 669,90	106 536,00	0,00	3 233,39	978 972,51	235 003,35	131 700,74
davon aus Tilgungen auf Ausleihungen						864 221,80	106 536,00	0,00	0,00	970 757,80		
davon aus Auf-/Abzinsungen auf Ausleihungen						*11 448,10*[1]	*0,00*[1]	*0,00*	*3 233,39*[2]	*8 214,71*[1]		
	1 111 713,25	0,00	0,00	0,00	1 111 713,25	875 669,90	106 536,00	0,00	3 233,39	978 972,51	236 043,35	132 740,74
Anlagevermögen insgesamt	153 186 085,12	2 959 310,47	1 181 279,14	0,00	154 964 116,45	63 110 215,45	4 973 276,78[3]	187 430,93	3 233,39	67 999 363,91	90 075 869,67	86 964 752,54

[1] Abzinsung auf Ausleihungen;
[2] Aufzinsung unverzinslicher Ausleihungen; 3 ohne Veränderungen aus der Tilgung sowie Auf-/Abzinsung der Ausleihungen

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		5	253 267,03
Nach dem 20. Juni 1948 erstellte Bauten	2 524	28	658	45 296 048,74
Schlichtwohnungen	263	8	19	295 318,56
	2 924	36	682	45 844 634,33

Für die umfassende Neugestaltung von in den 50er-, 60er- und 70er-Jahren hergestellten Gebäuden wurden Kosten in Höhe von TEUR 809 aktiviert. Das Modernisierungsprogramm läuft über einen Zeitraum von mehreren Jahren. Veräußert wurden 87 Wohnungen, eine sonstige Einheit sowie 28 Garagen in Homburg. Zwei sonstige Einheiten (Spielstuben) wurden in Zweibrücken in Wohnungen umgewandelt. Zwei Kellerräume in Zweibrücken in einem Wohngebäude konnten für den Betrieb eines Fernheizwerks als eine sonstige Einheit vermietet werden. Ein Stellplatz in Zweibrücken wurde in eine Stellfläche für Müllbehälter umfunktioniert.

Den Schwerpunkt der Investitionen in Geschäftsbauten bildeten die Erweiterung des Fasaneriekomplexes (TEUR 703), die Sanierungsmaßnahmen im Bahnhof (TEUR 157) sowie der Erwerb des Bahnhofvorplatzes (TEUR 164). In den Neubau des eigenen Verwaltungssitzes in der Innenstadt wurden weitere TEUR 46 investiert.

Nach der Umgliederung einer Grundstücksfläche im Wohngebiet „Sechsmorgen“ (EUR 303,41) in Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten, sowie dem unentgeltlichen Verkauf der Straßenflächen in der Canada-Siedlung an die Stadt Zweibrücken gliedert sich der Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten wie folgt:

	m²	EUR
baureife Grundstücke	19 347	1 511 971,81
Bauerwartungsland	28 861	431 866,81
Verkehrs- und Restflächen	9 010	78 253,96
	57 218	**2 022 092,58**

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	38 457 224,51	344 715,64		38 801 940,15
Andere Gewinnrücklagen	7 297 477,17		288 000,00	7 009 477,17
	47 186 318,95	**344 715,64**	**288 000,00**	**47 243 034,59**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2021

Verbindlich-keiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**33 157 949,20**	**4 423 976,94**	**10 187 751,11**	**18 546 221,15**	**33 157 949,20**	*
Vorjahr	36 043 250,59	7 948 909,12	10 176 835,51	17 917 505,96	36 043 250,59	
Erhaltene Anzahlungen	**6 369 794,58**	**6 369 794,58**	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	5 522 840,61	5 522 840,61	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**1 508 392,23**	**1 508 392,23**	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1 709 612,39	1 709 612,39	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1 019 603,50**	**943 310,72**	**76 292,78**	0,00	0,00	
Vorjahr	1 445 489,71	1 338 713,35	106 776,36	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**25 978,04**	**25 978,04**	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	109 207,86	109 207,86	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**42 081 717,55**	**13 271 452,51**	**10 264 043,89**	**18 546 221,15**	**33 157 949,20**	*
Vorjahr	44 830 401,16	16 629 283,33	10 283 611,87	17 917 505,96	36 043 250,59	

* Grundpfandrecht EUR 32 761 845,06; Ausfallbürgschaft Stadt Zweibrücken EUR 396 104,14

** Kontokorrentkredit wird vollständig unter 1 Jahr ausgewiesen

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

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 1 391 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 1 600 bestellt. Weitere Sicherheitsleistungen in Höhe von TEUR 781 werden treuhänderisch verwaltet.

Mietvorauszahlungen für das Folgejahr wurden den passiven Rechnungsabgrenzungsposten zugeordnet. 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 Unter-

nehmenstätigkeit 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 Abschlussprüfung 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 Ereig-

nisse 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 28.06.2022

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für den Geschäftsbericht
Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat unter Beteiligung der Geschäftsführung alle wesentlichen Geschäftsvorgänge beraten und die gesellschaftsvertraglich festgelegten Beschlüsse gefasst. Zu diesem Zweck fanden 4 Sitzungen des Aufsichtsrates, 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 31.12.2021 in der Zeit vom 16.05.2022 bis 03.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde dem Aufsichtsrat bekannt gegeben und erläutert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum vom 28.06.2022 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, 27.09.2022

Der Aufsichtsrat

Düker
Aufsichtsratsvorsitzender

gewobau gmbh
Zweibrücken

GeWoBau GmbH Zweibrücken

Hauptstraße 8
66482 Zweibrücken
Telefon: 06332 9296-0
E-Mail: info@gewobau-zw.de