gewobau gmbh
Zweibrücken

GESCHÄFTSBERICHT 2022

gewobau gmbh
Zweibrücken

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

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

Der vollständige Jahresabschluss ist im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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*

IMPRESSUM

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Herausgeber
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Redaktion
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Erstellung Layout
Philipp Rau

Fotos
Stadtberatung Dr. Sven Fries
Zadra Gruppe
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Lektorat
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Druck
druckerei conrad + bothner, Zweibrücken

VORWORT + EINLEITUNG

VORWORT

Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates,
liebe Mieter und Geschäftspartner,

wir präsentieren Ihnen den Geschäftsbericht 2022 der GeWoBau Zweibrücken, der einen umfassenden Einblick in unsere Aktivitäten, Herausforderungen und strategischen Ausrichtungen bietet. Bereits im letzten Jahr hatte ich ausgeführt, dass viele Dinge im Umbruch sind und wir uns in einem stetigen Wandel befinden – daran hat sich nicht geändert.

1. Konflikt Ukraine und Unterbringung von Flüchtlingen: *Der Konflikt in der Ukraine hat weltweit Auswirkungen auf verschiedene Bereiche, und auch wir stehen vor Herausforderungen in Bezug auf die Unterbringung von Flüchtlingen. Wir setzten und setzen uns dafür ein, angemessene Lösungen in enger Zusammenarbeit mit unserer Gesellschafterin, der Stadt Zweibrücken, zu finden, um den betroffenen Menschen eine sichere und menschenwürdige Unterkunft zu bieten.*

2. Unsicherheiten bei der Förderung von Baumaßnahmen: *Im Berichtsjahr wurden wir mit erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der Förderung von Baumaßnahmen konfrontiert. Mit sehr kurzen Vorlaufzeiten wurden Konditionen geändert oder komplette Programme kurzfristig eingestellt. Diese Unsicherheiten erfordern Flexibilität, erschweren jedoch eine vorausschauende Planung, um unsere Projekte erfolgreich umzusetzen.*

3. Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen bei gestiegenen Kosten: *Auch die rasant gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten haben unsere geplanten Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen wesentlich beeinflusst. Aufgrund der volatilen Preisentwicklungen war es nicht möglich, belastbare Planungen vorzunehmen. Dies führte dazu, dass wir beabsichtigte Neubauvorhaben bis auf Weiteres verschoben haben. Wir arbeiten daran, effiziente Wege zu finden, um trotz der Kostensteigerungen die Qualität unserer Immobilien zu gewährleisten.*

4. Fachkräftemangel: *Der anhaltende Fachkräftemangel stellt eine Herausforderung dar, die wir durch gezielte Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und -bindung angehen. Unsere Mitarbeiter sind unser wichtigstes Kapital und wir investieren weiterhin in ihre Entwicklung. Daher ist es besonders erfreulich, dass wir bei nur 60 Mitarbeitern eine Stelle zum Auszubildenden in der Immobilienwirtschaft und einen Auszubildenden zum Elektroniker besetzen konnten.*

5. Hohe Energiekosten: *Die steigenden Energiekosten stellen nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine soziale Herausforderung dar, die viele Mieter überfordern. Die Energiekosten spielten im Berichtsjahr eine immer größere Rolle in der öffentlichen Diskussion. Wir setzen uns für nachhaltige Lösungen ein, um die Energieeffizienz unserer Gebäude zu verbessern und gleichzeitig die Belastung für unsere Mieter zu verringern. Bei der GeWoBau GmbH wurden die Mieter in verschiedenen Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Zweibrücken*

GmbH und (zusätzlich) unsere Mitarbeiter sensibilisiert, durch ihr persönliches Verhalten einen weiteren Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten.

6. Flut an gesetzlichen Anforderungen und Regulierungen: *Die Vielzahl gesetzlicher Anforderungen und Regulierungen erfordert eine kontinuierliche Anpassung unserer Prozesse und Strategien. Wir halten uns an höchste Standards und setzen uns dafür ein, dass unsere Immobilien den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen.*

Ausblick 2024: *Im Jahr 2024 erwarten wir hohe Instandhaltungsaufwendungen um unsere Häuser für die Zukunft sicher aufzustellen. Wir werden diese Herausforderungen proaktiv angehen, um die langfristige Werthaltigkeit unserer Immobilien zu gewährleisten.*

Dienstleistungen für unsere Mieter: *Wir arbeiten daran, künftig Dienstleistungen wie die Reinigung von Straßen, Winterdienst, Hausordnungen etc. unseren Mietern anzubieten. Unsere Bemühungen zielen darauf ab, unseren Mietern eine lebenswerte Umgebung zu bieten und Ihnen einen langen Verbleib in unseren Immobilien zu ermöglichen.*

Stärkung und Einrichtung von Quartierstreffs: *Die Stärkung von Gemeinschaften durch die Einrichtung von Quartierstreffs bleibt ein zentraler Bestandteil unserer sozialen Verantwortung. Wir schaffen Orte der Begegnung und des Austauschs. Ein solcher Quartierstreff soll noch in 2024 -zusätzlich zu den Quartierstreffs in den Breitwiesen und der Canadasiedlung- am Scheiderberg entstehen.*

Konzentration auf Modernisierungen und ggf. Neubau: *Um den sich wandelnden Anforderungen gerecht zu werden, konzentrieren und bündeln wir unsere Ressourcen auf Modernisierungen und, wenn notwendig, auf Neubauprojekte. Dies ermöglicht es uns, zeitgemäße und nachhaltige Wohnlösungen anzubieten.*

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die GeWoBau Zweibrücken. Gemeinsam werden wir auch zukünftige Herausforderungen meistern und weiterhin qualitativ hochwertigen Wohnraum schaffen.

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. 63 Mitarbeitende. Die Bilanzsumme 2022 beläuft sich auf TEUR 92 065,71.

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 2022 5 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführer, 4 Prüfungsausschusssitzungen und 4 Bauausschusssitzungen statt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde durch Gesellschafterbeschluss am 28. September 2022 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 31.12.2022)*

GRÜNDUNG
5. April 1950

SONSTIGE MIETEINHEITEN
88

EIGENKAPITAL
50 075 042

LEERSTAND
4,5 %

WOHNEINHEITEN
2 904

GARAGEN
679

MITARBEITER*INNEN
63

INSTANDHALTUNG & MODERNISIERUNG
Ca. 7 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 3,4 % (Stand Mai 2023) gesunken und soll durch gezielte Maßnahmen der Mieterbindung unter 3 % bis 2025 verringert werden.

Die Einwohnerzahl der Stadt Zweibrücken ist zum Stand 31.12.2022 gegenüber 2010 um 147 Personen auf 34.091 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 nach wie vor schwierig. Die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau.

Gleichzeitig hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau ihre Mittel für Neubaumaßnahmen gestrichen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Als zusätzliches Problem erweist sich die Zinsentwicklung. Die geplanten Neubaumaßnahmen Wohnen plus sowie der Geschosswohnungsbau in der Zeilbäumerstraße sind deshalb bis auf Weiteres aufgrund der fehlenden KfW-Zuschüsse, der gestiegenen Baukosten und der verhältnismäßig hohen Zinsen aufgegeben worden. Unter dem derzeitigen Bauumfeld sind Neubaumaßnahmen ohne Quersubventionierung durch Bestandsgebäude wirtschaftlich nicht durchführbar.

Die GeWoBau GmbH Zweibrücken verfolgt den Weg hin zur klimaneutralen Energieversorgung von Wohnungsbeständen. Mit der WSZ GmbH ist sie in Verhandlungen Quartiere der GeWoBau mit Fern- und Nahwärme zu erschließen. Geeignete Quartiere werden derzeit auf die Umsetzbarkeit untersucht. 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. Modernisierungsmaßnahmen können in Zweibrücken nur schwer wirtschaftlich durchgeführt werden, da ein sehr niedriges Mietniveau besteht.

Die Mieten wurden zum 01.04.2023 in Homburg und zum 01.06.2023 in Zweibrücken um durchschnittlich 10 % angehoben.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Gesamter Wohnungsbestand:

	Häuser	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 1.1.2022	516	2 925	86	684
Zugang	1	2	2	
Abgang	-3	-23		-5
Bestand am 31.12.2022	514	2 904	88	679

Stadt Zweibrücken:

	Häuser	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 1.1.2022	430	2 718	86	543
Zugang	1	2	2	
Abgang				
Bestand am 31.12.2022	431	2 720	88	543

Der Zugang eines Hauses, zweier Wohnungen und einer sonstigen Einheit ergibt sich aus dem Erwerb der Hauptstraße 52 in Zweibrücken.

Der Zugang einer weiteren sonstigen Einheit ergibt sich aus der Teilung bereits vorhandener Einheiten im Schloßplatz 11.

Stadt Homburg:

	Häuser	Wohnungen	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 1.1.2022	86	207	0	141
Zugang				
Abgang	-3	-23		-5
Bestand am 31.12.2021	83	184	0	136

Die Abgänge ergeben sich aus dem Verkauf der Häuser in der Hasenäckerstraße.

Die sonstigen Einheiten setzen sich wie folgt zusammen:

29 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 Jugendzentrum
1 Wohnmobilstellplatzanlage
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 Impfzentrum
1 sonstiges Gebäude

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 784 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon sind 218 freigestellt.

Bautätigkeit

Modernisierung/Instandhaltung

Aktivierungspflichtige Modernisierungsarbeiten im eigenen Wohnungsbestand (TEUR 634) und Baukosten für die in Vorjahren begonnenen Objekte (TEUR 699) bildeten die Arbeitsschwerpunkte im Bautätigkeitsbereich unserer Gesellschaft.

Die Aufwendungen für Instandhaltung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 805 verringert und erreichen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 5 430 weiterhin ein hohes Niveau. 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 2022 insbesondere folgende Maßnahmen angegangen worden:

Das Dach des Gebäudes Schlossplatz 8 ist für eine neue Dacheindeckung samt Dämmung planerisch bearbeitet worden. Zu den Arbeiten gehören zudem neue Fenster und Trockenbauarbeiten. Für die Leistungen wurde ein Förderantrag bei der BAFA gestellt. Die Arbeiten sind im Jahr 2021 begonnen, und im April 2022 fertiggestellt worden. Das BAFA hat die Fördermittel bewilligt, der Schlussverwendungsnachweis wurde noch nicht eingereicht.

Für die energetische Sanierung im Rahmen einer KFW-Effizienzhaus-55 Förderung der Reihenhäuser in der Ontariostraße 31-31e, 33-33c, 35-35c, 39-39b und 41-41c (21 Wohneinheiten) wurden im Jahr 2021 die planerischen Grundlagen geschaffen, sodass darauf aufbauend die Stellung der Förderanträge, die Ausschreibungen und die Vergabe der Bauleistungen im Jahr 2022 erfolgen konnten. Zu den Arbeiten gehören die Dämmung der Dächer, Fassaden und Kellerdecken, der Einbau von Wohnraumlüftern, die Montage dreifachverglaster Fenster, eine teilweise Erneuerung der Elektroverteilung, die Erweiterung der Mietergärten samt neuer Einzäunung, die Erneuerung der Abwasseranschlüsse, sowie weitere Arbeiten im Bereich der Außenanlage. Die Ausführungen der Reihenhäuser in der Ontariostraße 31-31e und 33-33c begannen 2022, die Arbeiten an den übrigen Reihenhäusern sind für das Jahr 2023 vorgesehen.

Für die Landhauszimmer der Fasanerie wurden im Jahr 2022 Teilklimaanlagen zur Kühlung der Zimmer unter Hinzuziehung eines Schallschutzgutachters eingeplant, worauf aufbauend auf Grundlage der Jahresverträge die Erd-, Landschaftsbau- und Betonarbeiten einsetzten. Ziel ist die Fertigstellung zum Sommer 2023.

Im dritten Quartal 2021 fanden erste Termine statt, um den vorhandenen Brandschutz des ausgedehnten Gebäudekomplexes der Fasanerie zu untersuchen.

Im ersten Quartal 2022 wurde ein Brandschutzsachverständiger damit beauftragt ein Brandschutzkonzept zu erarbeiten.

Das Konzept soll durch Aufstellung und Umsetzung einer Maßnahmenliste zur Behebung von Mängeln gewährleisten, dass die öffentlich-rechtlichen und brandschutztechnischen Schutzziele erfüllt werden können. Beabsichtigt ist, dass im Jahr 2023 das finale Brandschutzkonzept vorliegt und erste Arbeiten eingeleitet werden können.

Die Planungen zur Errichtung eines Archivs für das Stadtbauamt im zweiten Obergeschoss der Hauptstraße 10-12 wurden im Jahr 2021 eingeleitet. Resultierend auf den Abstimmungen mit der Stadt Zweibrücken erfolgte die Baueingabe im Mai 2022. Im dritten und vierten Quartal wurden die Trockenbau- und Malerarbeiten ausgeschrieben. Ebenso erfolgten Preisermittlungen für den Umbau der Sprinkler- und Lüftungsanlage, sowie für die Erweiterung der Brandmeldeanlage. Im vierten Quartal begannen die Arbeiten, mit der Absicht zur Fertigstellung im Mai 2023.

Zur Umnutzung der Flächen des Erd- und ersten Obergeschosses der ehemaligen Hypovereinsbank Filiale in der Hauptstraße 52 für die Wirtschaftsförderung der Stadt Zweibrücken erfolgten im ersten und zweiten Quartal 2022 planerische Überlegungen. Vorgesehen wurden eine barrierefreie Erschließung, ein barrierefreies WC, sowie die Instandhaltung und Renovierung der Räume. Die Durchführung erfolgte auf Basis der Jahresverträge ab Juli. Im November konnte die Einheit der Mieterin übergeben werden.

Insgesamt wurden durch die Gesellschaft im Geschäftsjahr Bauleistungen in Höhe von TEUR 6 762 abgewickelt.

Vermietung

Die durchschnittliche Fluktuationsrate im Wohnraum ist mit 8,7 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 7,4%) gestiegen.

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

Die Leerstandsquote im Wohnraum betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 4,5 % (Vorjahr: 5,7 %). Einen großen Anteil daran hat die Canada-Siedlung mit 1,2 % (34 WE von 259 WE standen leer, da die Häuser für eine Kernsanierung vorgesehen sind). Die Leerstandsquote sinkt seit rund 3 Jahren kontinuierlich von rund 7 % auf mittlerweile 3,5 %.

Einen großen Anteil an der sinkenden Leerstandsquote trägt die Vermietung von Wohnraum an Geflüchtete aus der Ukraine.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GeWoBau betrug zum 31. Dezember 2022 ca. 4,57 EUR/m² (Vorjahr: 4,50 EUR/m²).

Jahresdurchschnittsmieten je Wohnung und Monat:

	2022 EUR p.m.	2021 EUR p.m.	2020 EUR p.m.
Nettokaltmiete	304	299	293
Kalte Betriebskosten VZ	93	92	92
Bruttokaltmiete	397	391	385

Jahresdurchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2022 EUR/m² p.m.	2021 EUR/m² p.m.	2020 EUR/m² p.m.
Nettokaltmiete	4,54	4,48	4,41
Kalte Betriebskosten VZ	1,39	1,38	1,38
Bruttokaltmiete	5,93	5,86	5,79

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen. 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. Mit Wirkung zum 1.6.2023 wurden entsprechende Mieterhöhungsverlangen an die Mieter versendet.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf TEUR 830 (Vorjahr: TEUR 1 068). Der größte Anteil davon entfällt mit TEUR 133 auch hier auf die Canada-Siedlung. Die Ausfälle einschließlich der Abschreibungen auf Mietforderungen betragen zusammen 5,2 % (Vorjahr 6,8 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Grundstücksangelegenheiten

Die GeWoBau GmbH hat in 2022 Häuser im Unteren Hornbachstaden, die stark renovierungsbedürftig waren, für rund 0,5 Mio. EUR verkauft. Dies wirkt sich auf das Jahresergebnis der GeWoBau 2023 aus. Ebenfalls in 2022 wurde eine Grundstücksfläche (Busbahnhof) am Bahnhof an die Stadt Zweibrücken veräußert.

Von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde eine Parzelle in der Zeilbäumerstrasse erworben.

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:

	2022 EUR	2021 EUR
Hausbewirtschaftung	342 035,47	- 1 961 572,95
Verkaufstätigkeit	491 557,69	2 317 321,40
Baubetreuung	0,00	0,00
Lieferungen und Leistungen an Dritte	19 856,54	20 866,90
Kapitaldisposition	- 17 661,36	- 51 642,48
Ordentliches Ergebnis	835 788,34	324 972,87
Sonstiges Ergebnis	- 815 980,85	- 124 263,74
Steuern vom Einkommen	0,00	0,004
Jahresüberschuss	**19 807,49**	**200 709,13**

Das Jahresergebnis weist einen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 181 geringeren Überschuss aus. Die Gründe für die Ergebnisverschlechterung liegen hauptsächlich im Bereich Verkaufstätigkeit infolge geringerer Verkäufe. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist mit einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 463,7 auf den Gebäudekomplex Fasanerie (aufgrund eines Verkehrswertgutachtens) belastet.

Im sonstigen Ergebnis ist eine Ausbuchung von Planungskosten in das Projekt Wohnen plus in Höhe von TEUR 588,8 enthalten, da das Projekt in dieser Form aufgrund der gestiegenen Baukosten nicht weiterverfolgt wird. Ohne die Verkaufstätigkeiten hätte die GeWoBau auch 2022 einen Jahresfehlbetrag erzielt. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von EUR 19 807,49 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 2021 und 2022 wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	84 665,1	92,0	86 964,8	91,8
Umlaufvermögen	7 375,5	8,0	7 771,0	8,2
Abgrenzungsposten	25,0	0,0	24,6	0,0
Gesamtvermögen*	92 065,7	100,0	94 760,4	100,0
Fremdmittel	44 990,7		44 216,5	
Reinvermögen	50 075,0		50 543,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	50 543,9		50 918,2	
Vermögensveränderung	**- 468,9**	**-0,9**	**- 374,3**	**-0,7**

* Additionsabweichungen resultieren aus Rundungen

Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	50 075,0	54,4	50 543,9	53,3
Sonderposten	0,0	0,0	61,4	0,1
Rückstellungen	1 683,2	1,8	1 534,4	1,6
Verbindlichkeiten	39 871,7	43,3	42 081,7	44,4
Abgrenzungsposten	435,8	0,5	539,0	0,6
Gesamtkapital	**92 065,7**	**100,0**	**94 760,4**	**100,0**

3.3 Finanzlage

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	- 276,7	- 3 530,1
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3 078,6	2 893,0
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 1 664,0	647,5
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 3 217,8	- 287,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	- 2 079,9	- 276,7
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
liquide Mittel	320,1	873,3
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 2 400,0	- 1 150,0
	- 2 079,9	- 276,7

Zusammenfassung

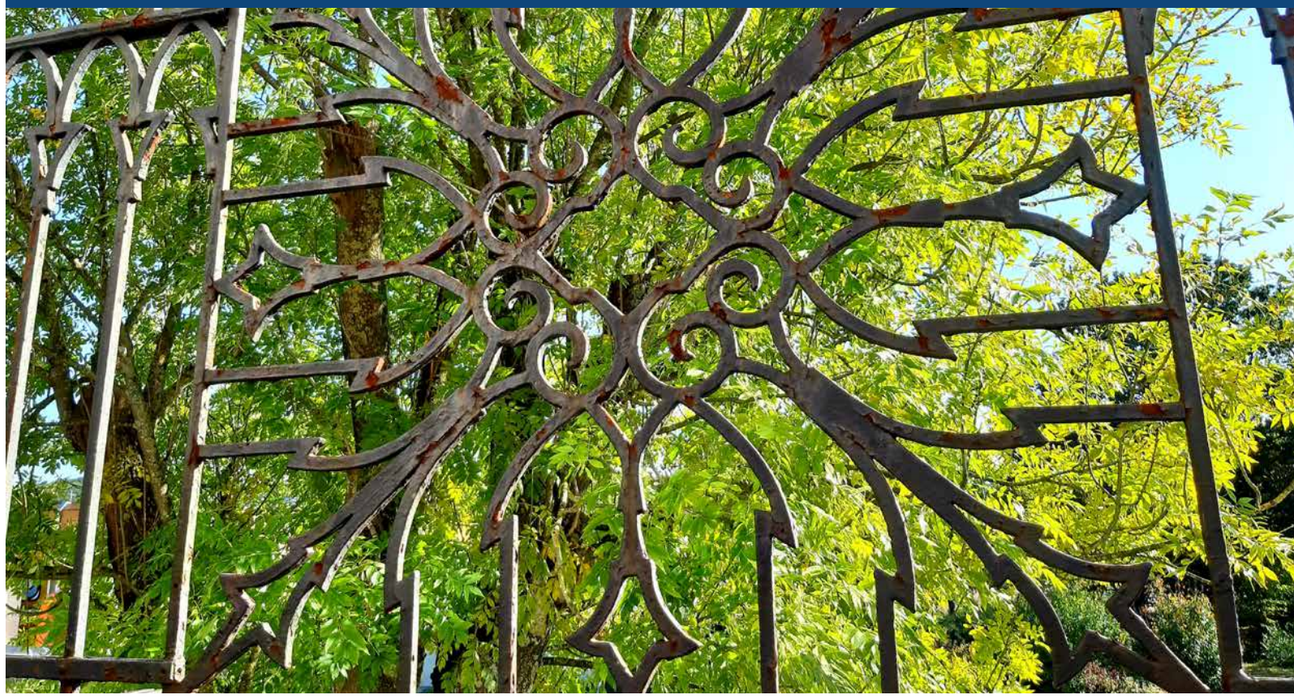
Die Verringerung des Eigenkapitals um TEUR 468,9 resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss abzüglich einer in 2022 erfolgten Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2021 an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 488,7. Am Bilanzstichtag hat das Eigenkapital mit TEUR 50 075,0 einen Anteil von 54,4 % am Gesamtkapital. Vom Eigenkapital entfallen TEUR 38 801,9 (= 42,1 % des Gesamtkapitals) auf die Bauerneuerungsrücklage. Der somit frei verfügbare Eigenkapitalanteil beträgt 12,2 % des Gesamtkapitals.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2 588,2.

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist nach wie vor geordnet. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 90%.

Die stichtagsbezogene Liquiditätsreserve an flüssigen Mitteln hat sich auf TEUR 320,1 verringert. 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 2022 um rund TEUR 126 auf TEUR 4 178 erhöht. Ohne Berücksichtigung von Veränderungen im Personalbestand und der Rückstellungen für Pensionen, Beihilfeverpflichtungen und Resturlaubsansprüchen ergab sich eine Erhöhung um 2,3 %. Die Gehaltsabrechnungen werden seit dem 1. Januar 2004 vom Personalamt der Stadt Zweibrücken ausgeführt.

Anzahl Mitarbeiter

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Geschäftsführer	1	1	1
Prokuristen	1	1	2
kfm. Angestellte	22	20	20
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(9)	(7)	(7)
techn. Angestellte	10	13	12
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(3)	(6)	(5)
Hauswarte	4	4	4
Arbeiter	19	19	19
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(1)	(1)	(1)
Raumpflegerinnen	3	3	3
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(3)	(3)	(3)
Auszubildende	3	1	1
Gesamt	63	62	62

Dies entspricht 58,9 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. In Zusammenarbeit mit der Firma uve GmbH wurde zum 7.7.2022 eine Risikoinventur, ein neues Risikomanagement und Frühwarnindikatoren eingeführt und dem Aufsichtsrat vorgestellt.

Das Controlling bereitet für verschiedene Unternehmensbereiche Daten auf. Dies ermöglicht eine frühzeitige Identifikation von Risiken. Die Quartalsberichte wurden auf Grundlage des Risikoberichts in 2022 neu aufgestellt.

Die GeWoBau baut derzeit ein Compliance Management System auf, das künftig durch unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Rechtsverstöße im Unternehmen erkennen und vermeiden soll. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements 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 Mietpreis-gestaltung 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. Ebenfalls positiv auf die Vermietung wirkt sich der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine aus.

Die Vorgabe der Bundesregierung, die Gebäude so zu ertüchtigen, dass sie bis 2045 CO_2 neutral sind, ist aus Sicht der GeWoBau in dieser engen zeitlichen Schiene nicht umsetzbar. Jährlich werden von rund 500 Wohngebäuden der GeWoBau zwischen 3 bis 4 energetisch saniert. Aus personellen und finanziellen Gründen sind weitergehende Modernisierungsmaßnahmen nicht möglich. Bei dieser Modernisierungsgeschwindigkeit werden die Forderungen der Bundesregierung erst 2100 erfüllt sein. Die GeWoBau wird deshalb durch die CO_2 Abgaben verstärkt belastet werden.

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 2022 unter den Durchschnittswerten vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Der Eigenkapitalanteil hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr um 1,1 % durch Verkaufstätigkeiten erhöht, in den vergangenen 20 Jahren hat er sich allerdings um mehr als 16,5 Prozentpunkte auf nunmehr rund 54,4 % 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 3,3 Mio. EUR im Jahr 2022 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.

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. Eine zusätzliche Software wurde angeschafft und die gleiche Firma wurde für eine Bewertung der Häuser beauftragt. Derzeit werden von der Firma digitale Grundrisse aller Wohnungen erstellt sowie die einzelnen Wohnungen im Rahmen einer Wohnungsbegehung bewertet. Zusätzlich werden mit Hilfe einer Software die CO_2 -Emissionen aller Häuser erfasst. Anhand dieser Daten kann ein wirksames Portfolio-Management Aussagen über die zeitliche Reihenfolge von Modernisierungsmaßnahmen treffen. Dies soll 2024 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.

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 zwei 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 bis auf Weiteres verschoben werden.

Wesentlich zum positiven Jahresergebnis 2023 wird die Erhöhung der Mieten beitragen. Eine weitere Mieterhöhung ist Ende 2026 geplant. Ziel ist es vorerst eine durchschnittliche Miete von 5,50 EUR/m² zu erlangen. Voll sanierte Wohnungen in energetisch sanierten Häusern werden bei einer Wiedervermietung nicht unter 7,00 EUR/m² angeboten werden können, um wirtschaftlich zu arbeiten. Die GeWoBau will sich in 2023 vom Gebäude des ehemaligen Hauptbahnhofs sowie vom Gluckplatz und der Villa Rothenberg trennen.

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.

Die GeWoBau wird die Forderung der Bundesregierung, alle Häuser bis 2045 klimaneutral zu modernisieren nicht erreichen. Die Folgen dieses Verstoßes sind derzeit noch nicht absehbar.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus Folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	2023 TEUR
Hausbewirtschaftung	122,8
Verkaufstätigkeit	690,9
Betreuungstätigkeit	10,5
Lieferungen und Leistungen an Dritte	19,7
Kapitaldisposition	- 32,8
Ordentliches Ergebnis	811,1
Sonstiges Ergebnis	- 172,0
Jahresüberschuss	**639,1**

Nach dem Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2023 ein Überschuss von TEUR 811,1 aus ordentlicher Rechnung. Die wesentlichen Ergebnisbestandteile des Bereichs „Hausbewirtschaftung“ sind bei den Erträgen die Mieterträge (TEUR 13 436,6) sowie die Gebühren/Umlagen (TEUR 5 443,5). Die wesentlichen Aufwandsarten umfassen die Betriebskosten (TEUR 5 730,0), die Instandhaltungskosten (TEUR 6 364,3), die Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 2 701,0) sowie die Verwaltungskosten (TEUR 2 547,2).

Zweibrücken, 29.06.2023

Jörg Eschmann
Geschäftsführer

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

ANHANG

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	17 633 807,88		17 023 528,14	
aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	223 306,82	17 857 114,70	229 647,76	17 253 175,90
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 37 622,46		375 296,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		410 640,19		302 542,50
Sonstige betriebliche Erträge		759 987,68		2 771 206,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8 122 365,53		8 962 821,35	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24 160,52	8 146 526,05	78 725,36	9 041 546,71
ROHERGEBNIS		10 843 594,06		11 660 674,32
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	3 104 570,63		3 121 929,94	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1 073 047,84	4 177 618,47	929 933,48	4 051 863,42
davon für Altersversorgung: 2022 EUR 348 591,83; 2021 EUR 324 287,87				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3 601 329,12		4 973 276,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2 124 366,41		1 500 720,75
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4 259,92		9 257,39	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8 364,27	12 624,19	12 534,49	21 791,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		408 207,09		501 018,12
Ergebnis nach Steuern		544 697,16		655 587,13
Sonstige Steuern		524 889,67		454 878,00
JAHRESÜBERSCHUSS		19 807,49		200 709,13
Entnahme aus andere Gewinnrücklagen		253 350,00		288 000,00
Bilanzgewinn		273 157,49		488 709,13

BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Softwarelizenzen und ähnliche Rechte und Werte		36 215,00		21 398,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44 995 434,74		45 844 634,33	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35 575 975,88		36 195 664,96	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2 410 716,31		2 022 092,58	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	352 595,48		352 595,48	
Bauten auf fremden Grundstücken	26 563,00		28 224,00	
Technische Anlagen	208 793,00		233 609,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	854 929,08		1 000 165,08	
Bauvorbereitungskosten	146 898,32		533 971,00	
Geleistete Anzahlungen	17 318,49		599 657,37	86 810 613,80
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1 040,00		1 040,00	
Sonstige Ausleihungen	38 649,77	39 689,77	131 700,74	132 740,74
Anlagevermögen insgesamt		84 665 129,07		86 964 752,54
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	129 982,57		129 982,57	
Unfertige Leistungen	5 201 015,59		5 238 638,05	
Andere Vorräte	386 006,92		348 086,23	
Geleistete Anzahlungen	0,00	5 717 005,08	5 652,07	5 722 358,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	263 561,89		251 807,31	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		67 973,08	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42 700,41		47 745,87	
Forderungen gegen Gesellschafter	5 390,77		1 087,07	
Sonstige Vermögensgegenstände	335 852,10	647 505,17	183 783,77	552 397,10
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	320 143,07		873 341,94	
Bausparguthaben	690 883,96	1 011 027,03	622 934,51	1 496 276,45
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		25 044,57		24 632,77
Bilanzsumme		**92 065 710,92**		**94 760 417,78**

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		38 801 940,15	
Andere Gewinnrücklagen	6 756 127,17	46 989 684,59	7 009 477,17	47 243 034,59
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	19 807,49		200 709,13	
Entnahme aus Rücklagen	253 350,00	273 157,49	288 000,00	488 709,13
Eigenkapital insgesamt		50 075 042,08		50 543 943,72
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		0,00		61 400,00
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	1 113 453,00		1 038 838,00	
Sonstige Rückstellungen	569 697,45	1 683 150,45	495 564,67	1 534 402,67
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31 758 031,56		33 157 949,20	
Erhaltene Anzahlungen	5 851 679,11		6 369 794,58	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 449 211,41		1 508 392,23	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757 952,63		1 019 603,50	
Sonstige Verbindlichkeiten	54 869,41	39 871 744,12	25 978,04	42 081 717,55
davon aus Steuern: 2022 EUR 36 077,34 2021 EUR 10 692,59 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2022 EUR 13 832,15 2021 EUR 12 775,71				
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		435 774,27		538 953,84
Bilanzsumme		**92 065 710,92**		**94 760 417,78**

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 2022 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 Vermögensgegenstände 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 Anlage-vermögens 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 Durchschnitts-werten bewertet. Die Vorräte an Heizmaterial werden nach dem Fifo-Prinzip 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.

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 1,78% 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 56,3, 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 934.

EINZELERLÄUTERUNGEN

Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Um-buchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2022 EUR	Abschrei-bungen (kumulierte) 01.01.2022 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	227 977,61	44 041,30	10 290,77	0,00	261 728,14	206 579,61	29 224,30	10 290,77	0,00	225 513,14	21 398,00	36 215,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90 326 764,29	638 944,25	43 849,00	0,00	90 921 859,54	44 482 129,96	1 444 294,84	0,00	0,00	45 926 424,80	45 844 634,33	44 995 434,74
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56 802 116,60	707 863,16	41 000,00	599 419,41	58 068 399,17	20 606 213,68	1 886 209,61	0,00	0,00	22 492 423,29	36 195 664,96	35 575 975,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2 079 765,17	657,74	0,00	387 965,99	2 468 388,90	57 672,59	0,00	0,00	0,00	57 672,59	2 022 092,58	2 410 716,31
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	27 132,38	1 661,00	0,00	0,00	28 793,38	28 224,00	26 563,00
Technische Anlagen	524 436,50	0,00	0,00	0,00	524 436,50	290 827,50	24 816,00	0,00	0,00	315 643,50	233 609,00	208 793,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 349 762,80	70 895,87	93 450,45	237,96	2 327 446,18	1 349 835,68	215 123,37	92 441,95	0,00	1 472 517,10	1 000 165,08	854 929,08
Bauvorbereitungskosten	533 971,00	591 321,53	590 428,22	- 387 965,99	146 898,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	533 971,00	146 898,32
Geleistete Anzahlungen	599 657,37	17 318,49	0,00	- 599 657,37	17 318,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	599 657,37	17 318,49
	153 624 425,59	2 027 001,04	768 727,67	0,00	154 882 698,96	66 813 811,79	3 572 104,82	92 441,95	0,00	70 293 474,66	86 810 613,80	84 589 224,30
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	1 004 673,25	0,00	106 000,00	978 972,51	95 415,45	1 004 673,25	2 364,48	67 350,23	131 700,74	38 649,77
davon aus Tilgungen auf Ausleihungen						970 757,80	95 415,45	1 004 673,25	0,00	61 500,00		
davon aus Auf-/Abzinsungen auf Ausleihungen						8 214,71[1]	0,00[1]	0,00	2 364,48[2]	5 850,23[1]		
	1 111 713,25	0,00	1 004 673,25	0,00	107 040,00	978 972,51	95 415,45	0,00	2 364,48	67 350,23	132 740,74	39 689,77
Anlagevermögen insgesamt	154 964 116,45	2 071 042,34	1 783 691,69	0,00	155 251 467,10	67 999 363,91	3 601 329,12[3]	1 107 405,97	2 364,48	70 586 338,03	86 964 752,54	84 665 129,07

[1] Abzinsung auf Ausleihungen; [2] Aufzinsung unverzinslicher Ausleihungen; 3 ohne Veränderungen aus der Tilgung sowie Auf-/Abzinsung der Ausleihungen Fremdkapitalzinsen wurden im Geschäftsjahr nicht aktiviert

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	249 474,03
Nach dem 20. Juni 1948 erstellte Bauten	2 524	28	658	44 514 460,15
Schlichtwohnungen	240	8	14	231 500,56
	2 901	36	677	44 995 434,74

Für die umfassende Neugestaltung von in den 50er-, 60er- und 70er-Jahren hergestellten Gebäuden wurden Kosten in Höhe von TEUR 634 aktiviert. Das Modernisierungsprogramm läuft über einen Zeitraum von mehreren Jahren. Veräußert wurden 23 Wohnungen sowie 5 Garagen in Homburg.

Den Schwerpunkt der Investitionen in Geschäftsbauten bildeten die Erweiterung des Fasanerie-komplexes (TEUR 171,1), die Sanierungsmaßnahmen im neuerworbenen Gebäude Hauptstraße 52 (TEUR 264,4) und Schlossplatz 11 (TEUR 75,0 Planungskosten). In den Neubau des eigenen Verwaltungssitzes in der Innenstadt wurden weitere TEUR 172,8 investiert (inkl. Vorsteuerkorrektur).

Nach der Umgliederung einer Grundstücksfläche in der Zeilbäumerstraße (TEUR 388,0) aus Bauvorbereitungskosten (Erwerb in 2022 zwecks Neubaus, Projekt gestoppt) sowie dem Erwerb einer Grundstücksfläche im Langental (TEUR 0,7) gliedert sich der Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten wie folgt:

	m²	EUR
baureife Grundstücke	24 383	1 899 937,80
Bauerwartungsland	28 861	431 866,81
Verkehrs- und Restflächen	13 009	78 911,70
	66 253	2 410 716,31

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung im Geschäfts-jahr EUR	Entnahme im Geschäfts-jahr EUR	Bestand am Ende des Ge-schäftsjahres EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1 431 617,27			1 431 617,27
Bauerneuerungsrücklage	38 801 940,15			38 801 940,15
Andere Gewinnrücklagen	7 009 477,17		253 350,00	6 756 127,17
	47 243 034,59		253 350,00	46 989 684,59

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2022

Verbindlichkeiten	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	**31 758 031,56**	**5 660 034,12****	**6 520 658,80**	**19 577 338,64**	**31 758 031,56**	*
Vorjahr	33 157 949,20	4 423 976,94	10 187 751,11	18 546 221,15	33 157 949,20	
Erhaltene Anzahlungen	**5 851 679,11**	**5 851 679,11**	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	6 369 794,58	6 369 794,58	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**1 449 211,41**	**1 449 211,41**	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1 508 392,23	1 508 392,23	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**757 952,63**	**697 721,18**	**60 231,45**	0,00	0,00	
Vorjahr	1 019 603,50	943 310,72	76 292,78	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**54 869,41**	**54 869,41**	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	25 978,04	25 978,04	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**39 871 744,12**	**13 713 515,23**	**6 580 890,25**	**19 577 338,64**	**31 758 031,56**	*
Vorjahr	42 081 717,55	13 271 452,51	10 264 043,89	18 546 221,15	33 157 949,20	

* 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 1 282 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 934 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 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 Vorkehrun-gen 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 Vertre-tern 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 29.06.2023

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 2022 hat der Aufsichtsrat unter Beteiligung der Geschäftsführung alle wesentlichen Geschäftsvorgänge beraten und die gesellschaftsvertraglich festgelegten Beschlüsse gefasst. Zu diesem Zweck fanden 5 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 31.12.2022 in der Zeit vom 30.05.2023 bis 16.06.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde dem Aufsichtsrat bekannt gegeben und erläutert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum vom 29.06.2023 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, 28.09.2023

Der Aufsichtsrat

Düker
Aufsichtsratsvorsitzender

gewobau gmbh
Zweibrücken

GeWoBau GmbH Zweibrücken

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