

GESCHÄFTSBERICHT 2023





Bericht über das Geschäftsjahr 2023

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

Der vollständige Jahresabschluss ist im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

IMPRESSUM

GESCHÄFTSBERICHT 2023

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

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 Mitglieder des Aufsichtsrates,
liebe Mieter und Geschäftspartner,*

das vergangene Geschäftsjahr der GeWoBau GmbH Zweibrücken stand im Zeichen enormer Herausforderungen für die gesamte Wohnungswirtschaft. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen sehen wir uns in der Verantwortung, trotz widriger Umstände weiterhin bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter bereitzustellen.

Herausforderungen der Branche

Die Wohnungswirtschaft steht aktuell vor den größten Herausforderungen der letzten 30 Jahre:

1. Steigende Baukosten, Materialengpässe und der Fachkräftemangel im Handwerk erschweren Neubau- und Modernisierungsvorhaben erheblich
2. Gleichzeitig müssen wir den demografischen Wandel berücksichtigen und verstärkt altersgerechten Wohnraum schaffen
3. **Unser Fokus: der Mieter**
Trotz dieser Widrigkeit bleibt unser oberstes Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen anzubieten. Wir setzen auf eine ausgewogene Mischung aus Neubau und Bestandsmodernisierung, um den unterschiedlichen Bedürfnissen unserer Mieterschaft gerecht zu werden. Dabei achten wir besonders auf energetische Sanierungen, um die Nebenkosten langfristig zu senken.

Wirtschaftliches Handeln für eine sichere Zukunft

Um diesen Spagat zwischen Mieterinteressen und wirtschaftlicher Stabilität zu meistern, setzen wir auf effizientes Kostenmanagement und innovative Lösungen. Wir prüfen sorgfältig jede Investition auf ihre Nachhaltigkeit und ihren Mehrwert für unsere Mieter. Nur durch solides wirtschaftliches Handeln können wir auch in Zukunft unserer sozialen Verantwortung gerecht werden.



Ausblick:

Die kommenden Jahre werden zweifellos herausfordernd bleiben. Dennoch blicken wir optimistisch in die Zukunft. Durch gezielte Investitionen in unseren Bestand, die Entwicklung neuer Wohnkonzepte und die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Zweibrücken werden wir weiterhin ein verlässlicher Partner für bezahlbares und attraktives Wohnen in unserer Region sein.

Wir danken unseren Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen und laden Sie ein, sich auf den folgenden Seiten über die Entwicklungen und Erfolge der GeWoBau GmbH Zweibrücken im vergangenen Geschäftsjahr zu informieren.

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 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes 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. 67 Mitarbeitende. Die Bilanzsumme 2023 beläuft sich auf TEUR 90.637,07.

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 2023 5 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Geschäftsführers, 4 Prüfungsausschusssitzungen und 4 Bauausschusssitzungen statt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde durch Gesellschafterbeschluss am 28. September 2023 festgestellt.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

| | |
|-------------------------------------|------|
| Stadt Zweibrücken | 85 % |
| Stadtwerke Zweibrücken Service GmbH | 15 % |

Aufsichtsrat:

Bernhard Düker
Diplom Sozialarbeiter i.R.
Aufsichtsratsvorsitzender

Rolf Franzen
Bürgermeister a.D.
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Harald Benoit
Erstfachmeister Chemie i.R.

Walter Dury
Präsident des Oberlandesgerichts a.D.

Thomas Eckerlein
Tischler

Thorsten Gries
Maurer

Annegret Kirchner
Geschäftsführerin

Dagmar Pohlmann
Studiendirektorin i.R.

Achim Ruf
Landwirt

Gertrud Schiller
Rechtsanwältin

Pervin Taze
MTLA

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister

Geschäftsführer:

Jörg Eschmann

Prokurist:

Bernd Beck

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der GeWoBau GmbH Zweibrücken Gesellschaft für Wohnen und Bauen 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 Geschäftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind. Das Geschäftsmodell der GeWoBau ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter verschiedener sozialer Gruppen.

Gesellschaft in Zahlen *(Stand 31.12.2023)*



GRÜNDUNG

5. April 1950



SONSTIGE MIETEINHEITEN

89



EIGENKAPITAL

49.811.724



LEERSTAND

4,1 %



WOHNEINHEITEN

2.887



GARAGEN/STELLPLÄTZE

669



MITARBEITER*INNEN

60



INSTANDHALTUNG & MODERNISIERUNG

Ca. 8 MIO €



GESCHÄFTSVERLAUF

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Rahmenbedingungen

Die GeWoBau ist mit 2.703 Wohnungen (Stand: 31.12.2023) der größte Vermieter in Zweibrücken und ist Eigentümerin von weiteren 184 Wohnungen in Homburg.

Die Leerstandsquote in Zweibrücken sank von über 7 % (31.12.2020) auf 3,8 % (Mai 2024) und soll bis 2025 unter 3 % fallen. Die Einwohnerzahl stieg bis 31.12.2023 um 435 Personen auf 34.628, hauptsächlich durch Zuzug aus der Ukraine und Syrien, was die Vermietung begünstigt.

Laut Modellrechnung des statistischen Landesamts wird die Einwohnerzahl der Stadt bis 2040 voraussichtlich um 8,1 % auf 31.496 sinken, während der Anteil der über 65-Jährigen um 19,1 % steigt. Dies könnte zu einem höheren Leerstand und mehr Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen führen.

Die Baupreise stagnieren auf hohem Niveau, daher verzichtet die GeWoBau derzeit auf Neubauten.

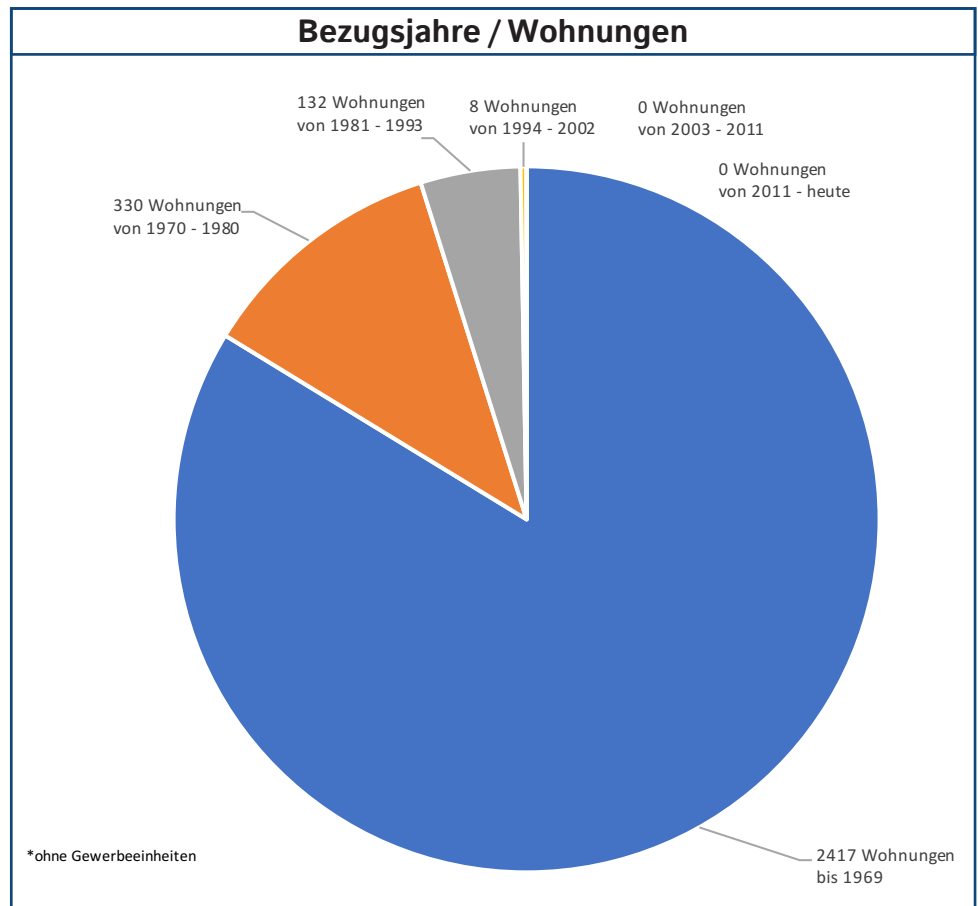
Die Gesellschaft strebt eine klimaneutrale Energieversorgung an und untersucht mit der Wärme-Service Zweibrücken GmbH die Erschließung von Quartieren mit Fern- und Nahwärme. Energetische Modernisierungen sollen bezahlbar bleiben.

Das Unternehmen setzt auf Wohnkomfort, Barrierefreiheit und Digitalisierung, was nur mit staatlicher Förderung möglich ist, da das Mietniveau niedrig ist.

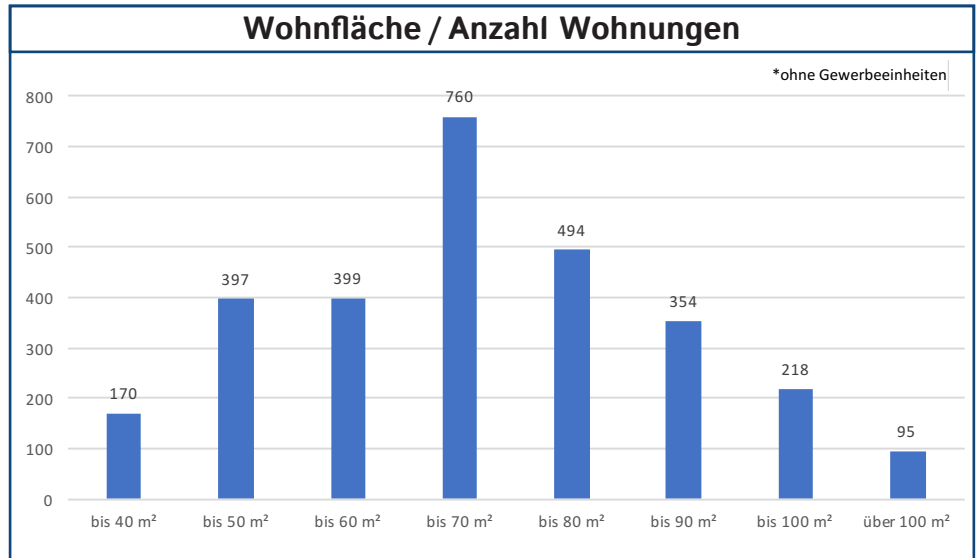
Die Mieten wurden sowohl in Zweibrücken als auch in Homburg in der ersten Jahreshälfte 2023 um durchschnittlich 10 % erhöht.

2.2 Bestandsauswertung

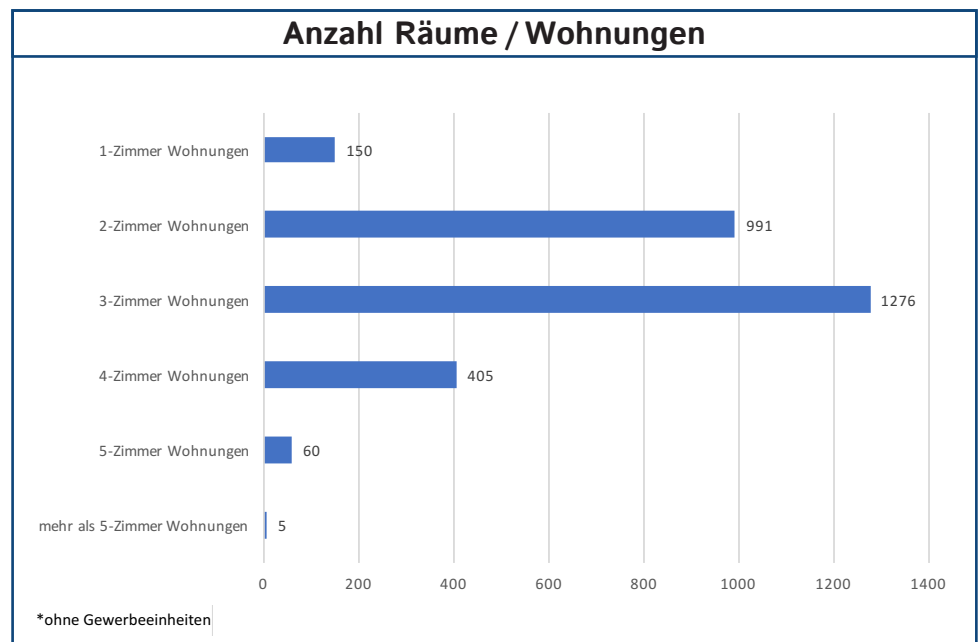
| Bezugsjahre | Wohnungen |
|--------------|--------------|
| bis 1969 | 2.417 |
| 1970 - 1980 | 330 |
| 1981 - 1993 | 132 |
| 1994 - 2002 | 8 |
| 2003 - 2011 | 0 |
| 2011 - heute | 0 |
| Σ | 2.887 |



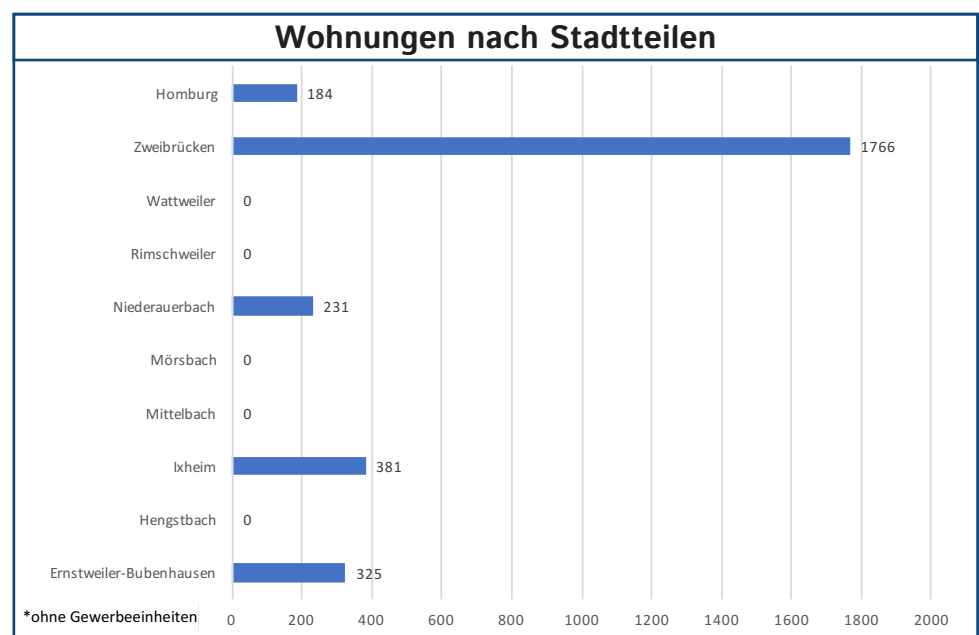
| Wohnfläche | Anzahl Wohnungen |
|-------------------------|------------------|
| bis 40 m ² | 170 |
| bis 50 m ² | 397 |
| bis 60 m ² | 399 |
| bis 70 m ² | 760 |
| bis 80 m ² | 494 |
| bis 90 m ² | 354 |
| bis 100 m ² | 218 |
| über 100 m ² | 95 |
| Σ | 2.887 |



| Anzahl Räume | Anzahl Wohnungen |
|-----------------------------|------------------|
| mehr als 5-Zimmer Wohnungen | 5 |
| 5-Zimmer Wohnungen | 60 |
| 4-Zimmer Wohnungen | 405 |
| 3-Zimmer Wohnungen | 1.276 |
| 2-Zimmer Wohnungen | 991 |
| 1-Zimmer Wohnungen | 150 |
| Σ | 2.887 |



| Stadtteil | Anzahl |
|-------------------------|--------------|
| Ernstweiler-Bubenhausen | 325 |
| Hengstbach | 0 |
| Ixheim | 381 |
| Mittelbach | 0 |
| Mörsbach | 0 |
| Niederauerbach | 231 |
| Rimschweiler | 0 |
| Wattweiler | 0 |
| Zweibrücken | 1.766 |
| Homburg | 184 |
| Σ | 2.887 |



2.3 Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

| | Häuser | Wohnungen | Sonstige Einheiten | Garagen/ Stellplätze |
|------------------------------|------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| Bestand am 1.1.2023 | 514 | 2.904 | 88 | 679 |
| Zugang | | | 1 | |
| Abgang | -3 | -17 | | -10 |
| Bestand am 31.12.2023 | 511 | 2.887 | 89 | 669 |

Der Zugang einer sonstigen Einheit und der Abgang einer Wohnung ergeben sich aus der Umwandlung einer Wohnung in eine gewerbliche Einheit. Die restlichen Abgänge ergeben sich aus dem Verkauf der Häuser im Unteren Hornbachstaden, einer Eigentumswohnung in der Gutenbergstraße sowie von 4 Garagen im Europaring.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 527 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon sind 174 freigestellt.

2.4 Investitionstätigkeit

Die Schwerpunkte lagen 2023 auf aktivierungspflichtigen Modernisierungsarbeiten (1.387 TEUR) und Baukosten für frühere Projekte (1.253 TEUR). Die Instandhaltungskosten stiegen um 1.037 TEUR auf 6.467 TEUR, mit Fokus auf Badmodernisierungen, energiesparende Heizungsanlagen und Verbesserung von Wärme- und Brandschutz.

Großprojekte 2023

- **Fasanerie: Installation von Teilklimaanlagen, umfangreiche Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen sowie Vorbereitung des Neubaus der „Rotunde“**
- **Reihenhäuser Ontariostraße: Energetische Sanierung von 21 Wohneinheiten, Abschluss der Arbeiten an zwei Häusergruppen.**
- **Hauptstraße 10-12: Fertigstellung eines Stadtarchivs, Anpassung der Gebäudetechnik.**

- **Schlossplatz 11: Modernisierung und energetische Sanierung, Ausbau für Arztpraxis und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**
- **French Housing: Geplante Erneuerung von Fenstern, Türen und Treppenhäusern bis 2026.**
- **PV-Anlage Hauptstraße 8: Installation einer 99 kWp Photovoltaikanlage zur Reduzierung des Strombezugs.**
- **Ontariostraße 21-23, 15-17, 25, 13: Modernisierung zu KfW-55 Effizienzhäusern, inklusive energetischer Sanierung und barrierefreier Erschließung.**

Gesamtaufwand:

Bauleistungen im Geschäftsjahr betragen 9.107 TEUR.



2.5 Bewirtschaftung des eigenen Bestands

Die durchschnittliche Fluktuationsrate im Wohnraum ist mit 8,1 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 8,7 %) leicht gefallen, da die GeWoBau GmbH ihre Maßnahmen zur Mieterzufriedenheit nochmals gesteigert hat (Mieterfest, Quartiersfeste, Mieterzeitschrift etc.).

Die Leerstandsquote im Wohnraum betrug zum 31. Dezember 2023 insgesamt 4,1 % (Vorjahr: 4,5 %). Einen großen Anteil daran hat die Canada-Siedlung mit 1,2 % (36 WE von 258 WE standen leer, da die

Häuser für eine Kernsanierung vorgesehen sind). Die Leerstandsquote sinkt seit rund 4 Jahren kontinuierlich von rund 7 % auf mittlerweile 3,8 %. 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 2023 ca. 5,15 EUR/m² (Vorjahr: 4,57 EUR/m²).

Jahresdurchschnittsmieten je Wohnung und Monat:

| | 2023 EUR | 2022 EUR | 2021 EUR |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettokaltmiete | 329 | 304 | 299 |
| Kalte Betriebskosten VZ | 95 | 93 | 92 |
| Bruttokaltmiete | 424 | 397 | 391 |

Jahresdurchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

| | 2023 EUR | 2022 EUR | 2021 EUR |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettokaltmiete | 4,91 | 4,54 | 4,48 |
| Kalte Betriebskosten VZ | 1,41 | 1,39 | 1,38 |
| Bruttokaltmiete | 6,32 | 5,93 | 5,86 |

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 01.06.2023 wurden entsprechende Mieterhöhungsverlangen an die Mieter versendet.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf TEUR 828 (Vorjahr: TEUR 830). Der größte Anteil davon entfällt mit TEUR 141 auch hier auf die Canada-Siedlung. Die Ausfälle einschließlich der Abschreibungen auf Mietforderungen betragen zusammen 4,7 % (Vorjahr 5,2 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

2.6 Grundstücksverkäufe im Geschäftsjahr

Die GeWoBau GmbH konnte in 2023 den Bahnhof an einen Investor verkaufen, der die Gewähr dafür bietet, dass die Entwicklung des Gebäudes zeitnah in Abstimmung mit der Kommune erfolgen wird. Der Zugang zur Bahnhofshalle für Bahnhofsbesucher

wurde notariell vereinbart. Beim Verkauf wurde ein kleiner Verlust (Auswirkung auf das Jahresergebnis 2024) in Kauf genommen, da eine Weiterentwicklung durch die GeWoBau GmbH zu Marktbedingungen nicht möglich ist.



DARSTELLUNG DER LAGE

3. LAGE DER GESELLSCHAFT

3.1 Ertragslage

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

| | 2023 EUR | 2022 EUR |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hausbewirtschaftung | - 317.762,03 | 342.035,47 |
| Verkaufstätigkeit | 485.300,88 | 491.557,69 |
| Baubetreuung | 3.701,46 | 0,00 |
| Lieferungen und Leistungen an Dritte | 6.572,02 | 19.856,54 |
| Kapitaldisposition | 14.324,66 | - 17.661,36 |
| Ordentliches Ergebnis | 192.136,99 | 835.788,34 |
| Sonstiges Ergebnis | - 182.296,81 | - 815.980,85 |
| Steuern vom Einkommen | 0,00 | 0,00 |
| Jahresüberschuss | 9.840,18 | 19.807,49 |

Das Jahresergebnis entspricht ungefähr dem Ergebnis des Jahres 2022 und liegt nur leicht positiv. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist mit einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 568,9 auf das Gebäude Villa Rothenberg (aufgrund eines Verkehrswertgutachtens) sowie in Höhe von TEUR 134,4 auf den Gebäudekomplex Fasanerie (in 2023 aktivierte nachträgliche Her-

stellungskosten) belastet. Der Jahresgewinn oder Jahresverlust hängt regelmäßig auch von der Höhe der Instandhaltungsaufwendungen im jeweiligen Jahr zusammen. Dabei strebt die GeWoBau an, die Instandhaltungsaufwendungen jährlich zu intensivieren, um die Gebäude in einem guten Zustand zu erhalten. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von EUR 9.840,18 ab.

3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Anlagevermögen | 83.626,4 | 92,3 | 84.665,1 | 92,0 |
| Umlaufvermögen | 7.007,6 | 7,7 | 7.375,5 | 8,0 |
| Abgrenzungsposten | 3,1 | 0,0 | 25,0 | 0,0 |
| Gesamtvermögen* | 90.637,1 | 100,0 | 92.065,7 | 100,0 |
| Fremdmittel | 40.825,4 | | 41.990,7 | |
| Reinvermögen | 49.811,7 | | 50.075,0 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 50.075,0 | | 50.543,9 | |
| Vermögensveränderung | - 263,3 | -0,5 | - 468,9 | -0,9 |

* Additionsabweichungen resultieren aus Rundungen

Kapitalstruktur

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|----------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Eigenkapital | 49.811,7 | 55,0 | 50.075,0 | 54,4 |
| Rückstellungen | 1.814,8 | 2,0 | 1.683,2 | 1,8 |
| Verbindlichkeiten | 38.623,9 | 42,6 | 39.871,7 | 43,3 |
| Abgrenzungsposten | 386,6 | 0,4 | 435,8 | 0,5 |
| Gesamtkapital | 90.637,1 | 100,0 | 92.065,7 | 100,0 |

3.3 Finanzlage

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

| | 2023 TEUR | 2022 TEUR |
|---|------------------|------------------|
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | - 2.079,9 | - 276,7 |
| Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 4.039,9 | 3.078,6 |
| Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit | - 2.213,7 | - 1.664,0 |
| Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit | - 1.260,2 | - 3.217,8 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | - 1.513,9 | - 2.079,9 |
| Zusammensetzung des Finanzmittelbestands | | |
| liquide Mittel | 401,1 | 320,1 |
| kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | - 1.915,0 | - 2.400,0 |
| | - 1.513,0 | - 2.079,9 |

3.4 Zusammenfassung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft

Die Verringerung des Eigenkapitals um TEUR 263,3 resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss abzüglich einer in 2023 erfolgten Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2022 an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 273,2. Am Bilanzstichtag hat das Eigenkapital mit TEUR 49.811,7 einen Anteil von 55,0 % am Gesamtkapital. Vom Eigenkapital entfallen TEUR 38.801,9 (= 42,8 % des Gesamtkapitals) auf die Bauerneuerungsrücklage. Der somit frei verfügbare Eigenkapitalanteil beträgt 12,1 % des Gesamtkapitals.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.273,6.

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist nach wie vor geordnet. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 90,4 %. Die stichtagsbezogene Liquiditätsreserve an flüssigen Mitteln hat sich auf TEUR 401,1 verringert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die finanziellen Verpflichtungen, unter Inanspruchnahme des bestehenden, unbefristeten 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 2023 um rund TEUR 42 auf TEUR 4.220 erhöht. Ohne Berücksichtigung von Veränderungen im Personalbestand und der Rückstellungen für Pensionen, Beihilfeverpflichtungen und Resturlaubsansprüchen ergab sich eine Erhöhung um 5,3 %. Die Gehalts-

abrechnungen werden seit dem Jahr 2004 vom Personalamt der Stadt Zweibrücken ausgeführt. Im Unternehmen waren zum Jahresende 62 haupt- und teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter, ein Geschäftsführer und zwei Auszubildende angestellt. Dies entspricht 59,2 ganzen Stellen.



RISIKO- UND CHANCENBERICHT

5. CHANCEN UND RISIKEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

5.1 Risikomanagement und Compliance

Mit den Geschäftsaktivitäten der GeWoBau 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 und ständig auf dem neusten Stand gehalten. Seit 2022 verfügt die GeWoBau über ein Risikomanagementsystem.

Das Controlling bereitet für verschiedene Unternehmensbereiche Daten auf. Dies ermöglicht eine frühzeitige Identifikation von Risiken. Die Quartalsberichte werden auf Grundlage des Risikoberichts seit dem Jahr 2022 in aktualisierter Form aufgestellt.

5.2 Risikoanalyse

Die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur beeinflussen die GeWoBau-Quartiere kaum. Aufgrund der stabilen Wettbewerbsposition und fairen Mietpreise sind keine erhöhten Leerstände und Mietausfälle zu erwarten. Der Wohnungsmarkt wird als stabil eingeschätzt, und eine gute Nachfrage unterstützt die Geschäftsentwicklung positiv. Risiken bestehen vor allem in möglichen Nachfrageverlusten durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang. Der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine wirkt sich positiv auf die Vermietung aus.

Der größte Arbeitgeber Tadano plant 300 Mitarbeiter zu entlassen und das Geschäftsfeld in drei Jahren zu überprüfen. Eine Schließung der Betriebsstätte würde die Wohnungsnachfrage u. E. negativ beeinflussen und die Leerstandsquote erhöhen.

Die GeWoBau kann die CO₂-Neutralität bis 2045 bei weitem nicht erreichen, da nur 3 bis 4 Gebäude jährlich energetisch saniert werden. Dadurch wird die GeWoBau zukünftig mit jährlich steigenden CO₂-Abgaben belastet sein.

Das Anlagevermögen ist langfristig günstig finanziert. Die GeWoBau wechselt zu Finanzierungen mit längeren Laufzeiten, um monatliche Belastungen zu reduzieren. Zukünftige Investitionen könnten jedoch zu schlechteren Kreditkonditionen erfolgen. Innerhalb des Konzerns Stadt Zweibrücken kann die GeWoBau jedoch zu günstigen, marktgerechten Konditionen

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.

Das Unternehmen hat im Februar 2024 die gesetzlichen Bestimmungen des Hinweisgeberschutzgesetzes und der landesrechtlichen Bestimmungen umgesetzt und ein externes Unternehmen mit der Umsetzung beauftragt.

refinanzieren, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen unterstützt.

Die Fremdkapitalbelastung lag 2023 unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Der Eigenkapitalanteil stieg durch Verkaufstätigkeiten um 0,6 % auf rund 55 %, jedoch sank er in den letzten 20 Jahren um 14,7 Prozentpunkte durch verstärkte Investitionen. Hohe Tilgungsraten (3,2 Mio. EUR in 2023) belasten die Liquidität, führen jedoch zu schneller Entschuldung. Ab dem Jahr 2025 wird aufgrund einzelner zurückgezahlter Kredite eine größere Liquidität der GeWoBau mehr Gestaltungsspielräume geben.

Rund ein Viertel der Gebäude der GeWoBau liegen in hochwassergefährdeten Gebieten. Bei einem Starkregenereignis im Juni 2024 sind der Gesellschaft durch überschwemmte Keller, defekte Stromanlagen sowie ölverseuchtes Erdreich Schäden in Höhe von rund TEUR 200 bis 300 entstanden. Eine Rücksprache mit dem Versicherungsunternehmen hat ergeben, dass ein Versicherungsschutz nur durch unverhältnismäßig hohe Prämien zu erreichen ist. Das Unternehmen wird daher auch in Zukunft die Gebäude gegen Starkregenereignisse nicht versichern, jedoch notwendige Vorkehrungen treffen, soweit diese wirtschaftlich sind (z.B. Verlegung von Stromverteileranlagen in das Erdgeschoss, Vorhalten von Pumpen, Notstromgeneratoren).

5.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird kontinuierlich an den Markt angepasst und verbessert, mit Fokus auf energieeffiziente Lösungen, barrierearme Wohnungen, Aufzüge und ein gutes Dienstleistungsangebot.

Die GeWoBau implementiert ein Gebäude-Portfolio-Management zur gezielten Investition und regelmäßigen Wartung. Eine neue Software wurde angeschafft, um die energetische Bewertung der Häuser und den Instandhaltungsbedarf digital zu erfassen. Ab 2024 können dadurch Modernisierungsmaßnahmen gezielter zeitlich priorisiert werden.



Am 06. Juni 2024 beschloss der Stadtrat Zweibrücken, große Teile des CityOutlets zu übernehmen und der GeWoBau die ehemalige Musikschule zu überlassen. Die GeWoBau plant, das Gebäude in ein Ärztezentrum umzubauen. Durch den Tausch wird sie von jährlichen Betriebskosten des leerstehenden CityOutlets in Höhe von TEUR 200 entlastet.

Eine Mieterstrukturanalyse, die durch die Dienstleistung eines externen Quartiersentwicklers unterstützt wird, ermöglicht quartiers-, alters- und zielgruppenspezifische Investitionen, um die Fluktuationsquote zu senken. Erste Ergebnisse und Handlungsempfehlungen liegen vor.

Durch Verhandlungen mit der Telekom werden alle Häuser bis 2028 kostenfrei mit Glasfaser ausgestattet, was die Attraktivität und Vermietbarkeit steigern.

Die demografische Entwicklung und die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen werden künftig stärker berücksichtigt, inklusive des Baus barrierearmer und -freier Wohnungen sowie altersgerechter Umbauten.







PROGNOSEBERICHT

6. PROGNOSEBERICHT

Die GeWoBau fokussiert sich auf die nachhaltige Bestandsentwicklung durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, gestützt auf eine Portfolioanalyse und ein Investitionsprogramm. Neubauvorhaben wurden - wie branchenweit zu beobachten - wegen hoher Baukosten bei gleichzeitig hohen Bauzinsen sowie fehlender KfW-Förderung, verschoben.

In der Canada-Siedlung sind energetische und altersgerechte Umbauten geplant. 2025 soll unterhalb des Netto-Marktes eine Pflegeeinrichtung für die Nardini-Stiftung entstehen, finanziert durch langfristige Mietverträge mit der Stadt. Weitere Maßnahmen werden durch das Programm „Soziale Stadt“ gefördert.

In der Fasanerie ist geplant, erste Teile des für 2024 erwarteten finalen Brandschutzkonzepts umzusetzen. Außerdem verfügt die Fasanerie über einen Rundbau mit 19 Zimmern, dessen Dach erneuert werden muss. Zudem weist die Bausubstanz Mängel auf, insbesondere im Bereich des Schallschutzes. Daher wurde im ersten Quartal 2023 die Planung für einen Hotelneubau mit 19 bzw. 38 Zimmern bei zweigeschossiger Bauweise aufgenommen. Diese Planung wird im Rahmen der vertraglich geschuldeten Generalsanierung der Fasanerie im Jahr 2024 weiterverfolgt.

Das (knapp) positive Jahresergebnis 2023 basiert auf Mieterhöhungen bei steigenden Kosten. Eine weitere Erhöhung ist für Ende 2026 geplant, um eine durchschnittliche Miete von 6,00 EUR/m² zu erreichen. Voll sanierte Wohnungen sollen bei Wiedervermietung mindestens 7,00 EUR/m² kosten. Die GeWoBau plant, sich 2024 vom Gebäude „Villa Rothenberg“ zu trennen.

GeWoBau stärkt die Kundenbindung durch verstärkte Orientierung an Mieterbedürfnissen und Digitalisierung. Die konservative Finanzpolitik wird fortgesetzt, um Zukunftsrisiken zu begegnen. Die GeWoBau ist zuversichtlich, Nachfragerückgänge verkraften zu können.

Die Klimaneutralität bis 2045 wird nicht erreicht werden. Die Folgen sind unklar.

Der geplante Jahresfehlbetrag 2024 setzt sich aus folgenden Leistungsbereichen zusammen:

| | TEUR |
|--------------------------------------|------------------|
| Hausbewirtschaftung | - 740,8 |
| Verkaufstätigkeit | - 155,0 |
| Betreuungstätigkeit | - 0,2 |
| Lieferungen und Leistungen an Dritte | 30,7 |
| Kapitaldisposition | 9,2 |
| Ordentliches Ergebnis | - 856,1 |
| Sonstiges Ergebnis | - 171,0 |
| Jahresfehlbetrag | - 1.027,1 |

Nach dem Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2024 ein Fehlbetrag von TEUR - 856,1 aus ordentlicher Rechnung. Die wesentlichen Ergebnisbestandteile des Bereichs „Hausbewirtschaftung“ sind bei den Erträgen die Mieterträge (TEUR 14.149,5) sowie die Gebühren/Umlagen (TEUR 5.567,0). Die wesentlichen Aufwandsarten umfassen die Betriebskosten (TEUR 6.410,0), die Instandhaltungskosten (TEUR 7.892,8), die Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 2.556,0), die Verwaltungskosten (TEUR 2.724,9) sowie der Zinsaufwand (TEUR 541,1).

Zweibrücken, 27.06.2024

Jörg Eschmann,
Geschäftsführer



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

ANHANG

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|--|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 118.506.348,63 | | 17.633.807,88 | |
| aus Betreuungstätigkeit | 257.262,85 | | 0,00 | |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>201.823,50</u> | 18.965.434,98 | <u>223.306,82</u> | 17.857.114,70 |
| Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 383.696,00 | | - 37.622,46 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 562.611,38 | | 410.640,19 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 738.041,50 | | 759.987,68 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 9.702.009,82 | | 8.122.365,53 | |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | <u>28.471,75</u> | 9.730.481,57 | <u>24.160,52</u> | 8.146.526,05 |
| ROHERGEBNIS | | 10.919.302,29 | | 10.843.594,06 |
| Personalaufwand | | | | |
| Löhne und Gehälter | 3.272.070,49 | | 3.104.570,63 | |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | <u>947.496,90</u> | 4.219.567,39 | <u>1.073.047,84</u> | 4.177.618,47 |
| davon für Altersversorgung: | | | | |
| 2022 EUR | 348.591,83 | | | |
| 2021 EUR | 324.287,87 | | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 3.818.802,44 | | 3.601.329,12 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.938.099,24 | | 2.124.366,41 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 1.877,42 | | 4.259,92 | |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>16.966,49</u> | 18.843,91 | <u>8.364,27</u> | 12.624,19 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | <u>378.406,00</u> | | <u>408.207,09</u> |
| Ergebnis nach Steuern | | 583.271,13 | | 544.697,16 |
| Sonstige Steuern | | <u>573.430,95</u> | | <u>524.889,67</u> |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | 9.840,18 | | 19.807,49 |
| Entnahme aus andere Gewinnrücklagen | | <u>250.200,00</u> | | <u>253.350,00</u> |
| Bilanzgewinn | | 260.040,18 | | 273.157,49 |

BILANZ ZUM 31.12.2023

Aktivseite

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Softwarelizenzen und ähnliche
Rechte und Werte

19.738,00

36.215,00

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Wohnbauten

44.865.690,88

44.995.434,74

Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten

33.662.359,88

35.575.975,88

Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte ohne Bauten

2.411.501,31

2.410.716,31

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

352.595,48

352.595,48

Bauten auf fremden Grundstücken

24.902,00

26.563,00

Technische Anlagen

183.977,00

208.793,00

Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung

770.580,08

854.929,08

Anlagen im Bau

1.060.865,85

0,00

Bauvorbereitungskosten

242.181,72

146.898,32

Geleistete Anzahlungen

0,00

83.574.654,20

17.318,49

84.589.224,30

Finanzanlagen

Beteiligungen

1.040,00

1.040,00

Sonstige Ausleihungen

30.987,19

32.027,19

38.649,77

39.689,77

Anlagevermögen insgesamt

83.626.419,39

84.665.129,07

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten

129.982,57

129.982,57

Unfertige Leistungen

5.584.711,59

5.201.015,59

Andere Vorräte

228.138,90

5.942.833,06

386.006,92

5.717.005,08

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

269.011,10

263.561,89

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

8.370,17

0,00

Forderungen aus anderen Lieferungen
und Leistungen

53.511,56

42.700,41

Forderungen gegen Gesellschafter

4.409,33

5.390,77

Sonstige Vermögensgegenstände

192.844,83

528.146,99

335.852,10

647.505,17

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei
Kreditinstituten

401.093,84

320.143,07

Bausparguthaben

135.492,83

536.586,67

690.883,96

1.011.027,03

RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN

3.079,93

25.044,57

Bilanzsumme

90.637.066,04

92.065.710,92

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 | <u>6.505.927,17</u> | 46.739.484,59 | <u>6.756.127,17</u> | 46.989.684,59 |
| Bilanzgewinn | | | | |
| Jahresüberschuss | 9.840,18 | | 19.807,49 | |
| Entnahme aus Rücklagen | <u>250.200,00</u> | <u>260.040,18</u> | <u>253.350,00</u> | <u>273.157,49</u> |
| Eigenkapital insgesamt | | 49.811.724,77 | | 50.075.042,08 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 1.093.618,00 | | 1.113.453,00 | |
| Sonstige Rückstellungen | <u>721.223,17</u> | 1.814.841,17 | <u>569.697,45</u> | 1.683.150,45 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 30.063.273,51 | | 31.758.031,56 | |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.190.764,49 | | 5.851.679,11 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.388.869,06 | | 1.449.211,41 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 889.145,54 | | 757.952,63 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | <u>91.851,96</u> | 38.623.904,56 | <u>54.869,41</u> | 39.871.744,12 |
| davon aus Steuern: | | | | |
| 2023 EUR | 51.084,74 | | | |
| 2022 EUR | 36.077,34 | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | | |
| 2023 EUR | 18.585,80 | | | |
| 2022 EUR | 13.832,15 | | | |
| RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN | | <u>386.595,54</u> | | <u>435.774,27</u> |
| Bilanzsumme | | 90.637.066,04 | | 92.065.710,92 |

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 2023 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 Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungserwartung von 80 Jahren bei Wohngebäuden, 60 Jahren bei Schlichtwohnungen und 25 bis 50 Jahren bei Garagen und Geschäfts- und anderen Bauten. Bei den seit 1992 angeschafften bzw. fertiggestellten Gebäuden wurden die Abschreibungssätze gemäß § 7 Abs. 4 bzw. 5 EStG angewandt.
- Bauten auf fremden Grundstücken gemäß § 7 Abs. 4 EStG.
- immaterielle Vermögensgegenstände, technische Anlagen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit den steuerlich zulässigen Abschreibungssätzen.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter werden den steuerrechtlichen Vorschriften entsprechend abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Soweit Ausleihungen unverzinslich bzw. niedrig verzinslich sind, wurde bei der Bewertung der Barwert zugrunde gelegt.
- Die Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte zu Herstellungskosten und zurechenbaren eigenen Leistungen.
- Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten nach den Durchschnittswerten bewertet. Erkennbaren Risiken durch vergangene Lagerdauer wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. 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 1,82 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 3 % 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 11,7 der gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt ist.

Die Verbindlichkeiten einschließlich zugeflossener ehemaliger Aufwendungsdarlehen wurden 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 1.111.



Einzelerläuterungen

Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenpiegel)

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 EUR | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge | Um- buchungen (+/-) EUR | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 EUR | Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2023 EUR | Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EUR | Abschrei- bungen Abgänge | Abschrei- bungen Zuschrei- bungen | Abschrei- bungen (kumulierte) 31.12.2023 | Buchwert am 31.12.2022 | Buchwert am 31.12.2023 |
|--|---|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|---|--|--|--------------------------------|--|---|------------------------------|------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | |
| Softwarelizenzen und ähnliche Rechte und Werte | 261.728,14 | 1.959,09 | 34.541,04 | 0,00 | 229.146,19 | 225.513,14 | 18.436,09 | 34.541,04 | 0,00 | 209.408,19 | 36.215,00 | 19.738,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 90.921.859,54 | 1.387.865,77 | 259.062,63 | 0,00 | 92.050.662,68 | 45.926.424,80 | 1.467.196,64 | 208.649,64 | 0,00 | 47.184.971,80 | 44.995.434,74 | 44.865.690,88 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 58.068.399,17 | 261.251,40 | 0,00 | - 67.846,00 | 58.261.804,57 | 22.492.423,29 | 2.107.021,40 | 0,00 | 0,00 | 24.599.444,69 | 35.575.975,88 | 33.662.359,88 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 2.468.388,90 | 785,00 | 0,00 | 0,00 | 2.469.173,90 | 57.672,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 57.672,59 | 2.410.716,31 | 2.411.501,31 |
| 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 | 28.793,38 | 1.661,00 | 0,00 | 0,00 | 30.454,38 | 26.563,00 | 24.902,00 |
| Technische Anlagen | 524.436,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 524.436,50 | 315.643,50 | 24.816,00 | 0,00 | 0,00 | 340.459,50 | 208.793,00 | 183.977,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.327.446,18 | 109.128,49 | 264.931,63 | 17.318,49 | 2.188.961,53 | 1.472.517,10 | 199.671,31 | 253.806,96 | 0,00 | 1.418.381,45 | 854.929,08 | 770.580,08 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 992.284,85 | 0,00 | 68.581,00 | 1.060.865,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.060.865,85 |
| Bauvorbereitungskosten | 146.898,32 | 96.018,40 | 0,00 | - 735,00 | 242.181,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 146.898,32 | 242.181,72 |
| Geleistete Anzahlungen | 17.318,49 | 0,00 | 0,00 | - 17.318,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.318,49 | 0,00 |
| | 154.882.698,96 | 2.847.333,91 | 523.994,26 | 0,00 | 157.206.038,61 | 70.293.474,66 | 3.800.366,35 | 462.456,60 | 0,00 | 73.631.384,41 | 84.589.224,30 | 83.574.654,20 |
| 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 | 106.000,00 | 0,00 | 21.600,00 | 0,00 | 84.400,00 | 67.350,23 | 9.540,00 | 21.600,00 | 1.877,42 | 53.412,81 | 38.649,77 | 30.987,19 |
| davon aus Tilgungen auf Ausleihungen | | | | | | 61.500,00 | 9.540,00 | 21.600,00 | 0,00 | 49.440,00 | | |
| davon aus Auf-/Abzinsungen auf Ausleihungen | | | | | | 5.850,23 ¹ | 0,00 ¹ | 0,00 | 1.877,42 ² | 3.972,81 ¹ | | |
| | 107.040,00 | 0,00 | 21.600,00 | 0,00 | 85.440,00 | 67.350,23 | 9.540,00 | 21.600,00 | 1.877,42 | 53.412,81 | 39.689,77 | 32.027,19 |
| Anlagevermögen insgesamt | 155.251.467,10 | 2.849.293,00 | 580.135,30 | 0,00 | 157.520.624,80 | 70.586.338,03 | 3.818.802,44 | 518.597,64 | 1.877,42 | 73.894.205,41 | 84.665.129,07 | 83.626.419,39 |

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 | 122 | | 5 | 218.709,55 |
| Nach dem 20. Juni 1948 erstellte Bauten | 2.522 | 29 | 648 | 44.435.449,26 |
| Schlichtwohnungen | 240 | 8 | 14 | 211.532,07 |
| | 2.884 | 37 | 667 | 44.865.690,88 |

In den Wohnungsbestand in Zweibrücken wurden aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von TEUR 1.387 getätigt. Veräußert wurden 3 Häuser mit 15 Wohnungen, 1 Eigentumswohnung sowie 10 Garagen in Zweibrücken.

Den Schwerpunkt der Investitionen in Geschäftsbauten bildeten die Erweiterung des Fasaneriekomplexes (TEUR 134), die Sanierungsmaßnahmen im Gebäude Hauptstraße 52 (TEUR 58) und die Kernsanierung des Gebäudes Schlossplatz 11 (TEUR 824,1). In den Neubau des eigenen Verwaltungssitzes in der Innenstadt wurden weitere TEUR 68,7 investiert.

Nach Zugang weiterer Anschaffungsnebenkosten zu der Grundstücksfläche in der Zeilbäumerstraße (TEUR 0,8) gliedert sich der Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten wie folgt:

| | m ² | EUR |
|---------------------------|----------------|---------------------|
| baureife Grundstücke | 24.383 | 1.900.722,80 |
| Bauerwartungsland | 28.861 | 431.866,81 |
| Verkehrs- und Restflächen | 13.009 | 78.911,70 |
| | 66.253 | 2.411.501,31 |

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

| | Bestand am Ende des Vorjahres EUR | Einstellung im Geschäftsjahr EUR | Entnahme im Geschäftsjahr EUR | Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| 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 | | 250.200,00 | 6.505.927,17 |
| | 46.989.684,59 | | 250.200,00 | 46.739.484,59 |

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

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 1.179 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 1.300 bestellt. Weitere Sicherheitsleistungen in Höhe von TEUR 1.111 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.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2023

| Verbindlichkeiten | insgesamt | davon | | | | Art der Sicherung |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | EUR | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr EUR | 1 bis 5 Jahre EUR | über 5 Jahre EUR | EUR | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 30.063.273,51 | 4.294.491,45** | 5.763.378,96 | 20.005.403,10 | 30.063.273,51 | * |
| Vorjahr | 31.758.031,56 | 5.660.034,12 | 6.520.658,80 | 19.577.338,64 | 31.758.031,56 | |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.190.764,49 | 6.190.764,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Vorjahr | 5.851.679,11 | 5.851.679,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.388.869,06 | 1.388.869,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Vorjahr | 1.449.211,41 | 1.449.211,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 889.145,54 | 843.250,33 | 45.895,21 | 0,00 | 0,00 | |
| Vorjahr | 757.952,63 | 697.721,18 | 60.231,45 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 91.851,96 | 91.851,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Vorjahr | 54.869,41 | 54.869,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Gesamtbetrag | 38.623.904,56 | 12.809.227,29 | 5.809.274,17 | 20.005.403,10 | 30.063.273,51 | * |
| Vorjahr | 39.871.744,12 | 13.713.515,23 | 6.580.890,25 | 19.577.338,64 | 31.758.031,56 | |

* Grundpfandrecht EUR 29.955.948,26; Ausfallbürgschaft Stadt Zweibrücken EUR 107.325,25

** Kontokorrentkredit wird vollständig unter 1 Jahr ausgewiesen

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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammen-

hang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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) fest-

gestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 auf-

merksam 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 14.06.2024

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 2023 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 31.12.2023 in der Zeit vom 27.05.2024 bis 14.06.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde dem Aufsichtsrat bekannt gegeben und erläutert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum vom 14.06.2024 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, 26.09.2024

Bernhard Düker
Aufsichtsratsvorsitzender




gewobau gmbh
Zweibrücken

GeWoBau GmbH Zweibrücken

Hauptstraße 8

66482 Zweibrücken

Telefon: 06332 9296-0

E-Mail: info@gewobau-zw.de