gewobau gmbh
Zweibrücken

GESCHÄFTSBERICHT
2025





gewobau gmbh
Zweibrücken

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

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

Der vollständige Jahresabschluss ist im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

IMPRESSUM

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Herausgeber
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Redaktion
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Satz und Druck
hsw werbeagentur

Fotos
Stadtberatung Dr. Sven Fries
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Lektorat
GeWoBau GmbH Zweibrücken

Inhalt

1. GRUSSWORT & EINLEITUNG *Seite 5*

2. GESCHÄFTSVERLAUF *Seite 8*

3. DARSTELLUNG DER LAGE *Seite 15*

4. PERSONALBERICHT UND ORGANISATION *Seite 17*

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT *Seite 18*

6. PROGNOSEBERICHT *Seite 23*

7. JAHRESABSCHLUSS *Seite 25*



GRUSSWORT & EINLEITUNG

GRUSSWORT



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mieterinnen und Mieter,
sehr geehrte Geschäftspartnerinnen
und Geschäftspartner,

das Jahr 2025 war für die GeWoBau GmbH Zweibrücken in mehrfacher Hinsicht ein besonderes Jahr. Mit unserem 75-jährigen Bestehen konnten wir auf eine lange Unternehmensgeschichte zurückblicken, die eng mit der Entwicklung Zweibrückens und der Versorgung der Menschen mit gutem und bezahlbarem Wohnraum verbunden ist. Zugleich war dieses Jubiläum für uns Anlass, nicht nur zurückzuschauen, sondern den Blick bewusst nach vorne zu richten.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft bleiben anspruchsvoll. Hohe Bau- und Finanzierungskosten, der Fachkräftemangel sowie steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz stellen Wohnungsunternehmen vor erhebliche Herausforderungen. Gerade deshalb kommt es darauf an, Investitionen sorgfältig zu planen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens dauerhaft zu sichern.

2025 haben wir diesen Weg konsequent fortgesetzt. Ein Schwerpunkt lag erneut auf der Modernisierung und nachhaltigen Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes. Mit der umfassenden Sanierung der Gebäude in der Ontariostraße 21–23 investieren wir in Energieeffizienz, Barrierearmut und zeitgemäßen Wohnkomfort. Auch in weiteren Beständen wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, unter anderem durch den Austausch energetisch überholter Fenster und Türen. Unser Ziel bleibt dabei klar: Wir wollen vorhandenen Wohnraum langfristig erhalten, seine Qualität verbessern und gleichzeitig dafür sorgen, dass Wohnen bezahlbar bleibt.

Dabei verstehen wir unsere Aufgabe nicht allein als die eines Vermieters. Wohnungswirtschaft bedeutet für uns auch Quartiersentwicklung und soziale Verantwortung. Mit Projekten wie den PikoParks schaffen wir gemeinsam mit der Stadt und den Bewohnerinnen und Bewohnern neue Aufenthalts- und Begegnungsräume und verbinden dabei Nachbarschaft mit Klimaanpassung und Biodiversität. Unsere Unterstützung der Zweibrücker Spiel- und Lernstuben im Rahmen unseres Jubiläums unterstreicht ebenfalls, dass wir Verantwortung über unsere eigenen Gebäude hinaus übernehmen.

Auch neue Formen der Zusammenarbeit haben das Jahr geprägt. So konnten wir modernisierte Wohnungen für Angehörige der Bundeswehr bereitstellen und damit kurzfristig einen konkreten Wohnraumbedarf in Zweibrücken unterstützen.

75 Jahre GeWoBau zeigen, dass sich die Anforderungen an das Wohnen immer wieder verändern. Geblieben ist jedoch unser Anspruch, verlässlicher Partner für unsere Mieterinnen und Mieter zu sein und unseren Wohnungsbestand verantwortungsvoll weiterzuentwickeln.

Mein Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren täglichen Einsatz, unserem Aufsichtsrat und unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie insbesondere unseren Mieterinnen und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wir werden auch künftig mit Augenmaß investieren, neue Lösungen prüfen und Verantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen in Zweibrücken übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

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. 81 Mitarbeitende. Die Bilanzsumme 2025 beläuft sich auf TEUR 88.566,24.

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 2025 8 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Geschäftsführers, 4 Prüfungsausschusssitzungen und 3 Bauausschusssitzungen statt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde durch Gesellschafterbeschluss am 15. September 2025 festgestellt.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Stadt Zweibrücken	85 %
Stadtwerke Zweibrücken Service GmbH	15 %

Aufsichtsrat:

Thorsten Gries (Vorsitzender)
Maurer

Rolf Franzen (stellvertr. Vorsitzender)
Bürgermeister a.D.

Theresa Baumann
Lehrerin

Falk Dettweiler
Kraftfahrer

Kurt Dettweiler
Dipl.-Ing. Maschinenbau

Thomas Eckerlein
Tischler Harald

Benoit (bis 02.02.2025)
Erstfachmeister Chemie i.R.

Jonas Keuchel (ab 12.03.2025)
Assistent für Organisation
und Officemanagement

Anne Oberle (ab 26.09.2024)
Selbstständig

Achim Ruf
Landwirt

Gertrud Schiller
Rechtsanwältin

Pervin Taze
MTLA

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister

Geschäftsführer:

Jörg Eschmann

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 Gesellschaftszweck (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 31.12.2025)*

GRÜNDUNG
5. April 1950

SONSTIGE MIETEINHEITEN
77

EIGENKAPITAL
47.998.792 €

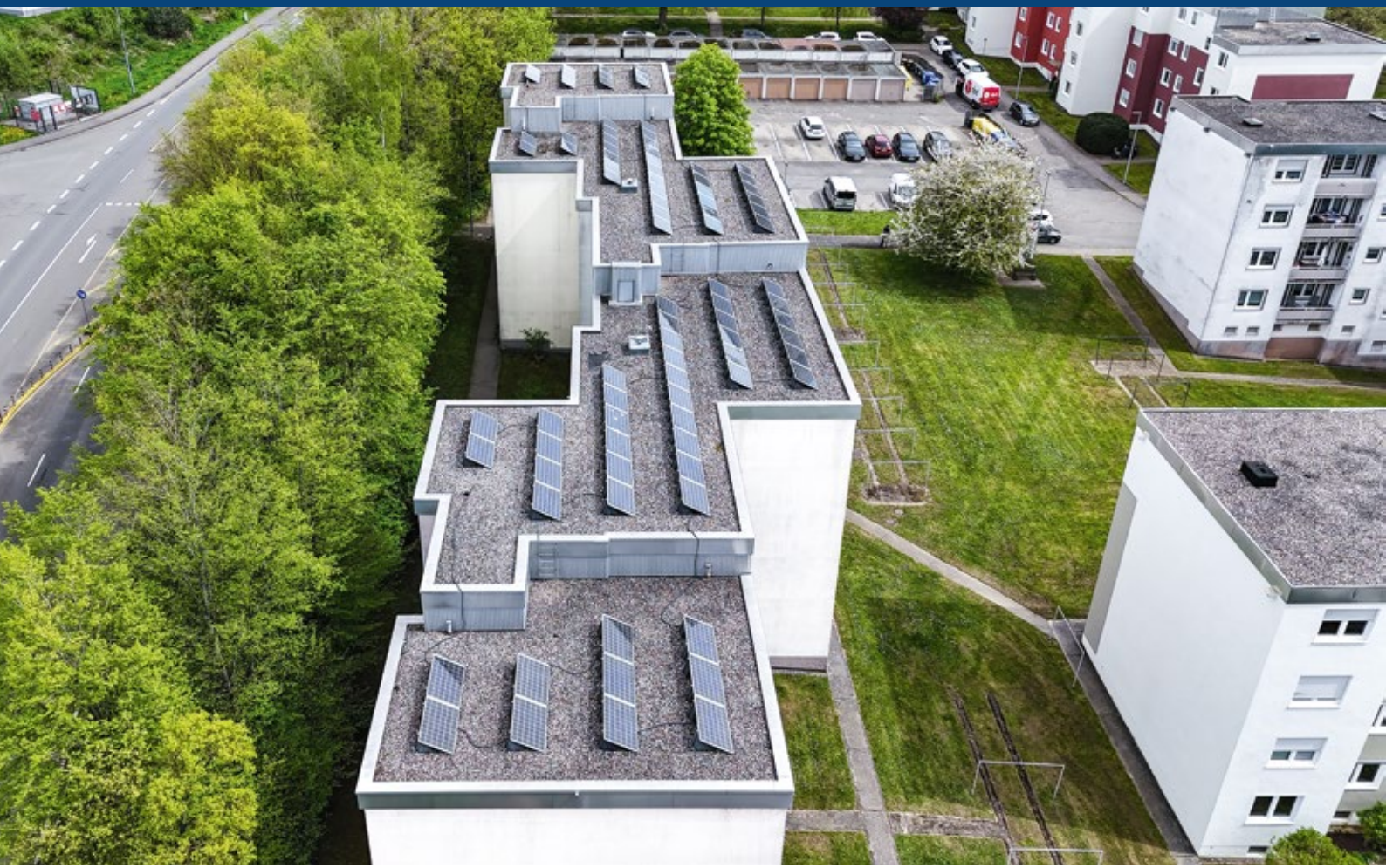
LEERSTAND
4,7 %

WOHNEINHEITEN
2.888

GARAGEN/STELLPLÄTZE
668

MITARBEITER*INNEN
82

INSTANDHALTUNG & MODERNISIERUNG
Ca. 11 MIO €



2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Rahmenbedingungen

Die GeWoBau ist mit 2.704 Wohnungen (Stand: 31.12.2025) 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 4,7 % (Dezember 2025); Ziel ist eine weitere Reduzierung in den kommenden Jahren und ein permanenter Verbleib unter 5 %. Die Einwohnerzahl stieg bis 30.05.2026 seit 2020 um 356 Personen auf 34.357, hauptsächlich durch Zuzug aus der Ukraine und Syrien, was die Vermietung begünstigt.

Insgesamt schrumpft die Zweibrücker Bevölkerung nach der sechsten „regionalisierten Bevölkerungsrechnung“ des Statistischen Landesamtes Bad Ems bis 2040 deutlich weniger stark als noch in der fünften Berechnung vorhergesagt war. Damals war bis 2024 (gegenüber dem Bezugsjahr 2017 mit 34.270 Einwohnern) ein Rückgang der Bevölkerung Zweibrückens um 8,1 % auf 31.496 Einwohner erwartet worden. Die neue Prognose dagegen rechnet für 2040 mit 33.088 Zweibrückern – gegenüber dem jetzigen Bezugsjahre 2020 mit 34.001 Einwohner ist das nur ein Rückgang von 2,7 %.

Die Baupreise steigen bedingt durch die Irak-Krise seit März 2026 wieder schneller an. Dies ist insbesondere an Materialien festzustellen, die mit dem Rohstoff Öl hergestellt werden, wie z. B. Fenster. Die GeWoBau verzichtet bei dem hohen Niveau der Baupreise und steigender Zinsen derzeit auf Neubaumaßnahmen; eine Ausnahme bildet der Bau für die Nardini-Stiftung in der Canada-Siedlung, mit welchem im Jahr 2026 begonnen werden soll. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen die Submissionsergebnisse schon vor.

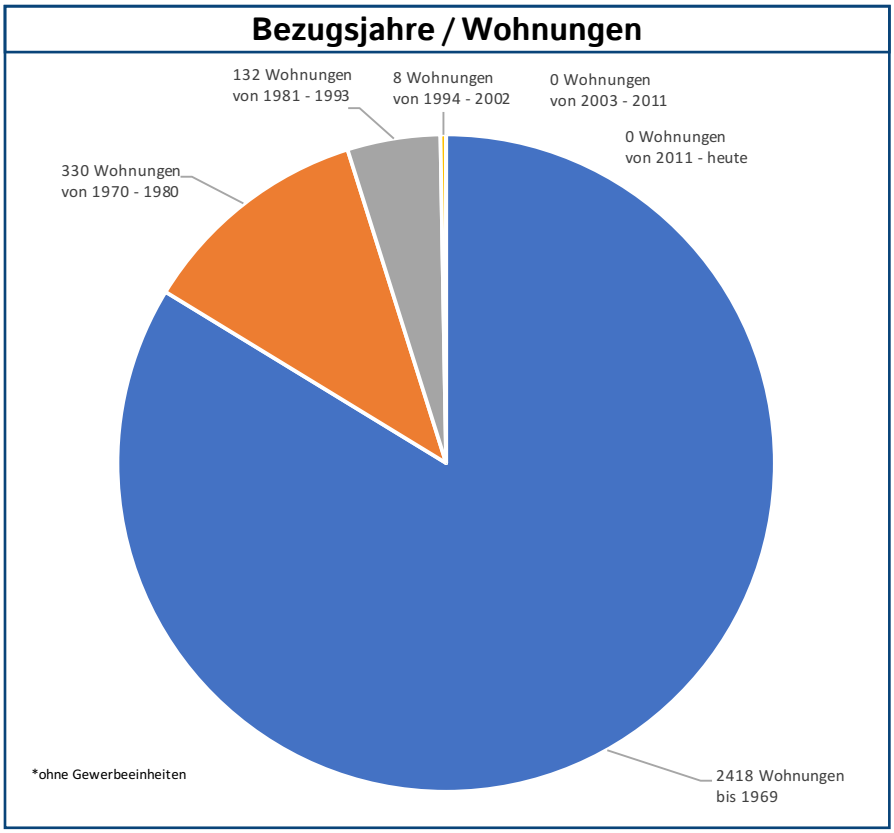
Die Gesellschaft strebt eine klimaneutrale Energieversorgung an und untersucht mit der Wärme-Service Zweibrücken GmbH die Erschließung von Quartieren mit Fern- und Nahwärme sowie alternative Energieversorgungen mit Wärmepumpen. Die Stadt hat im Jahr 2026 ihren kommunalen Wärmeplan mit möglichen Fernwärmenetzen unter Beteiligung der GeWoBau aufgestellt. Energetische Modernisierungen sollen allerdings auch bezahlbar bleiben. Bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu energetischen Versorgungseinrichtungen der GeWoBau schneiden Fernwärmenetze regelmäßig schlecht ab.

Das Unternehmen setzt auf Wohnkomfort, Barrierefreiheit und Digitalisierung, was nur mit staatlicher Förderung möglich ist, da das Mietniveau niedrig ist. Die GeWoBau Zweibrücken GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 21 Objekten Maßnahmen zur CO_2-Reduzierung umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die geplante Vollmodernisierung von zwei Objekten auf den Effizienzhausstandard EH55 sowie die Ertüchtigung von Fenstern und der teilweise Austausch von Heizungsanlagen. Durch die Maßnahmen zur Fenstererneuerung sowie den teilweisen Austausch von Heizungsanlagen konnten CO_2-Emissionen von insgesamt 66.676,90 kg jährlich eingespart werden.

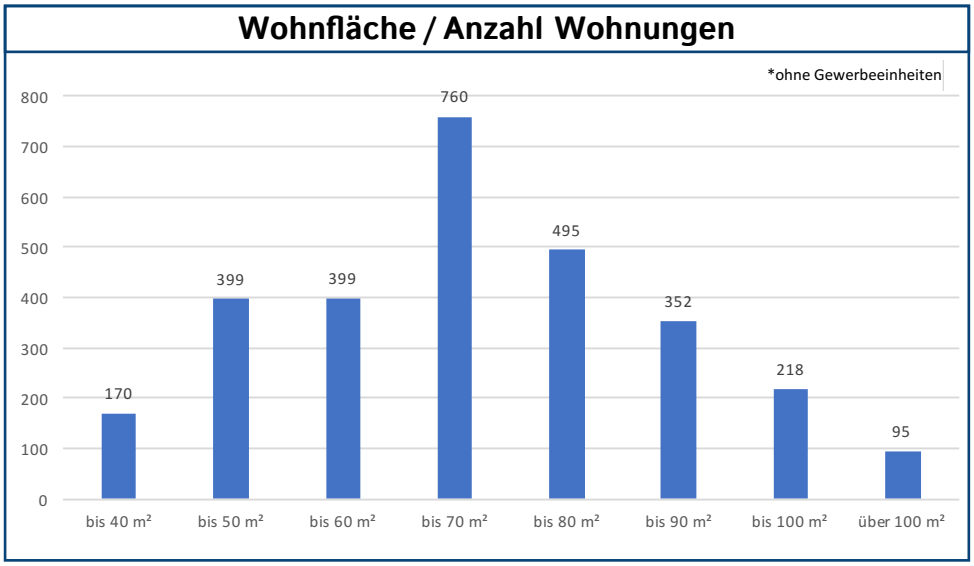
Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Zweibrücken wird in der Stadtratssitzung im Juni 2026 neu beschlossen. Die Mieten sollen auf Grundlage des Mietspiegels sowohl in Zweibrücken als auch in Homburg im vierten Quartal 2026 um durchschnittlich 10 % erhöht werden. Die Mieten werden aufgrund steigender Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie steigender Zinsen auch in den kommenden Jahren angepasst werden müssen.

2.2 Bestandsauswertung

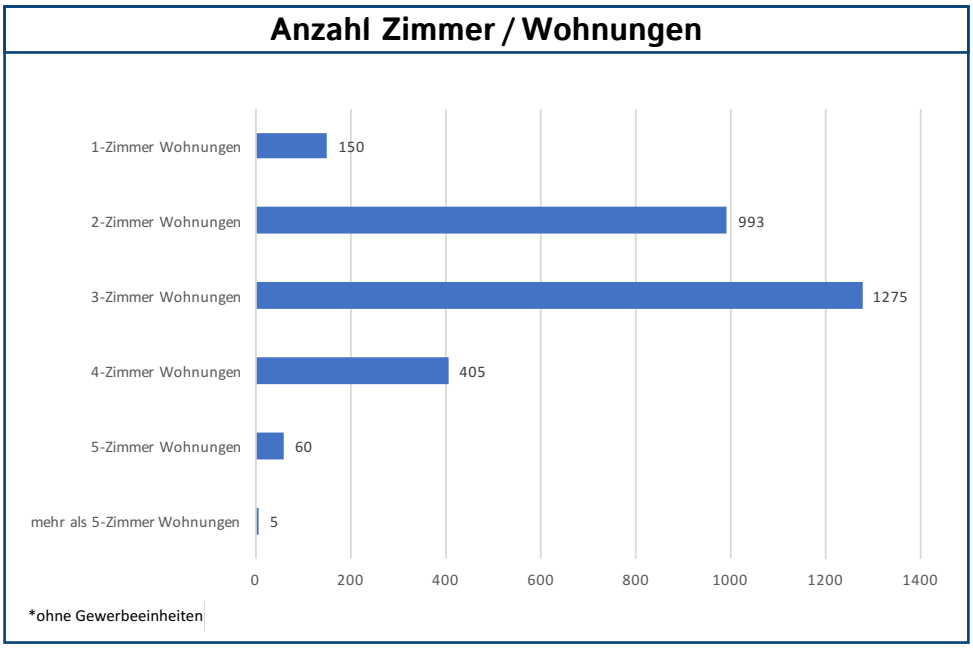
Bezugsjahre	Wohnungen
bis 1969	2.418
1970 - 1980	330
1981 - 1993	132
1994 - 2002	8
2003 - 2011	0
2011 - heute	0
∑	2.888



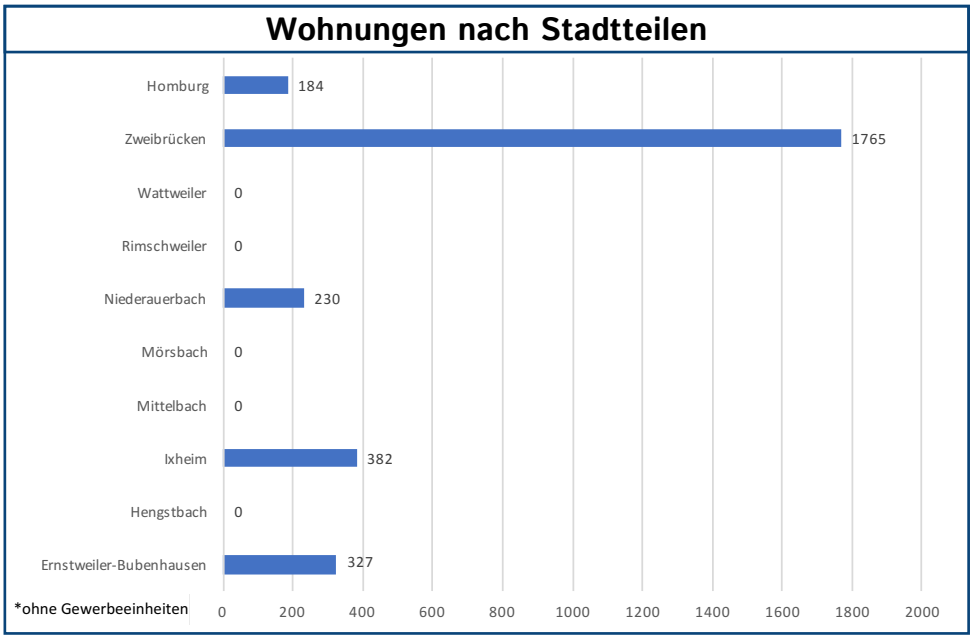
Wohnfläche	Anzahl Wohnungen
bis 40 m²	170
bis 50 m²	399
bis 60 m²	399
bis 70 m²	760
bis 80 m²	495
bis 90 m²	352
bis 100 m²	218
über 100 m²	95
∑	2.888



Anzahl Zimmer	Anzahl Wohnungen
mehr als 5-Zimmer Wohnungen	5
5-Zimmer Wohnungen	60
4-Zimmer Wohnungen	405
3-Zimmer Wohnungen	1.275
2-Zimmer Wohnungen	993
1-Zimmer Wohnungen	150
∑	2.888



Stadtteil	Anzahl
Ernstweiler-Bubenhausen	327
Hengstbach	0
Ixheim	382
Mittelbach	0
Mörsbach	0
Niederauerbach	230
Rimschweiler	0
Wattweiler	0
Zweibrücken	1.765
Homburg	184
∑	2.888



2.3 Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Häuser	Wohnungen	Sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 1.1.2025	510	2.887	78	668
Zugang		2	1	
Abgang		-1	-2	
Bestand am 31.12.2025	**510**	**2.888**	**77**	**668**

Die Zu- und Abgänge der Wohnungen und sonstigen Einheiten ergeben sich ausschließlich aus deren gegenseitiger Umwandlung.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2025 385 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon sind 78 freigestellt.

2.4 Investitionstätigkeit

Die Schwerpunkte lagen 2025 auf aktivierungspflichtigen Modernisierungsarbeiten (TEUR 1.844) und Bauvorbereitungskosten für den geplanten Neubau Nardinihaus (TEUR 9). Die Instandhaltungskosten stiegen um TEUR 2.926 auf TEUR 9.269, mit Fokus auf Badmodernisierungen, energiesparende Heizungsanlagen, der Erneuerung von Fenstern und Verbesserung von Wärme- und Brandschutz.

Großprojekte 2025

- ***Schlossplatz 11:***
  Modernisierung und energetische Sanierung, Ausbau für Arztpraxis und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- ***French Housing:***
  Erneuerung von Fenstern, Türen und Treppenhäusern
- ***Ontariostraße 21-23, 15-17, 25, 13:***
  Modernisierung zu KfW-55 Effizienzhäusern, inklusive energetischer Sanierung und barrierefreier Erschließung

Gesamtaufwand:
Bauleistungen im Geschäftsjahr betrugen TEUR 11.123.





2.5 Bewirtschaftung des eigenen Bestands

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

Die Leerstandsquote im Wohnraum betrug zum 31. Dezember 2025 insgesamt 4,7 % (Vorjahr: 4,5 %). Einen großen Anteil daran hat die Canada-Siedlung mit 1,6 % (47 WE von 258 WE standen leer, da die Häuser für eine Kernsanierung vorgesehen sind). Die Leerstandsquote bleibt seit rund 4 Jahren dauerhaft unter 5 % (derzeit 4,95 %). Einen großen Anteil an der niedrigen Leerstandsquote trägt die Vermietung von Wohnraum an Geflüchtete aus der Ukraine.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GeWoBau betrug zum 31. Dezember 2025 ca. 5,38 EUR/m² (Vorjahr: 5,26 EUR/m²).

Jahresdurchschnittsmieten je Wohnung und Monat:

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Nettokaltmiete	**359**	**349**	**329**
Kalte Betriebskosten VZ	100	97	95
Bruttokaltmiete	**459**	**446**	**424**

Jahresdurchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Nettokaltmiete	**5,35**	**5,21**	**4,91**
Kalte Betriebskosten VZ	1,49	1,45	1,41
Bruttokaltmiete	**6,84**	**6,66**	**6,32**

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen. Die Stadt Zweibrücken hat zusammen mit der GeWoBau die Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels beauftragt. Der Mietspiegel soll vom Stadtrat im Juni 2026 beschlossen werden und als Richtlinie für die Höhe der Mieten dienen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf TEUR 794 (Vorjahr: TEUR 840). Der größte Anteil davon entfällt mit TEUR 248 auch hier auf die Canada-Siedlung. Die Ausfälle einschließlich der Abschreibungen auf Mietforderungen betragen zusammen 4,6 % (Vorjahr 4,6 %) der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

2.6 Grundstücksverkäufe im Geschäftsjahr

Im Jahr 2025 fanden keine Grundstücksverkäufe statt.



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:

	2025 EUR	2024 EUR
Bewirtschaftungstätigkeit	- 2.014.980,87	1.195.771,37
Verkaufstätigkeit	- 72.532,34	- 148.317,60
Lieferungen und Leistungen an Dritte	- 2.795,78	- 9.368,03
Kapitaldisposition	74.333,88	85.699,67
Ordentliches Ergebnis	- 2.015.975,11	1.123.785,41
Sonstiges Ergebnis	79.481,08	- 143.133,90
Steuern vom Einkommen	0,00	0,00
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	**- 1.936.494,03**	**980.651,51**

Das Jahresergebnis ist um rund 3 Millionen Euro schlechter ausgefallen als im Jahr 2024, liegt aber im Rahmen des Wirtschaftsplanes. Der Jahresverlust hängt regelmäßig von der Höhe der Instandhaltungsaufwendungen im jeweiligen Jahr ab. Für das Jahr 2025 sowie die folgenden beiden Jahre wird die GeWoBau ihre Instandhaltungsaufwendungen um rund 3 Mio € steigern, um den bestehenden Instandhaltungsstau zu beseitigen. Dazu gehören u. a. Fenstersanierungen in der French Housing. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 1.936.494,03 ab.

3.2 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	81.070,20	91,50	81.642,60	87,80
Umlaufvermögen	7.488,80	8,50	11.363,30	12,20
Abgrenzungsposten	7,20	0,00	9,60	0,00
Gesamtvermögen	**88.566,20**	**100,00**	**93.015,50**	**100,00**
Fremdmittel	40.567,40		42.483,20	
Reinvermögen	47.998,80		50.532,30	
Reinvermögen am Jahresanfang	50.532,30		49.811,70	
Vermögensveränderung	**- 2.533,50**	**- 5,00**	**720,60**	**1,40**

Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	47.998,80	54,20	50.532,30	54,30
Rückstellungen	2.441,70	2,80	1.985,70	2,10
Verbindlichkeiten	37.816,40	42,70	40.158,80	43,20
Abgrenzungsposten	309,40	0,30	338,70	0,40
Gesamtkapital*	**88.566,20**	**100,00**	**93.015,50**	**100,00**

* Additionsabweichungen resultieren aus Rundungen

3.3 Finanzlage

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

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.120,70	- 1.513,90
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.814,30	4.906,50
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 2.030,40	- 1.822,20
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 2.632,50	1.550,30
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**272,10**	**3.120,70**
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
liquide Mittel	572,10	3.920,70
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 300,00	- 800,00
	272,10	**3.120,70**

3.4 Zusammenfassung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft

Die Verringerung des Eigenkapitals um TEUR 2.533,5 resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresfehlbetrag zuzüglich einer in 2025 erfolgten Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2024 an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 597. Am Bilanzstichtag hat das Eigenkapital mit TEUR 47.998,8 einen Anteil von 54,2 % am Gesamtkapital.

Vom Eigenkapital entfallen TEUR 38.801,9 (= 43,8% des Gesamtkapitals) auf die Bauerneuerungsrücklage. Der somit frei verfügbare Eigenkapitalanteil beträgt 10,4 % des Gesamtkapitals.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.097,6.

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist nach wie vor geordnet. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 92%.

Die stichtagsbezogene Liquiditätsreserve an flüssigen Mitteln hat sich auf TEUR 572,1 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 2025 um rund TEUR 299 auf TEUR 4.782 erhöht. Ohne Berücksichtigung von Veränderungen im Personalbestand und der Rückstellungen für Pensionen, Beihilfeverpflichtungen und Resturlaubsansprüchen ergab sich eine Erhöhung um 7,4%.

Die Einstellung von 12 Quartiershausmeistern auf Mini-Job Basis im Jahr 2025 aus den Reihen der Mieter/innen - um den Service- und sozialen Gedanken der Gesellschaft weiter zu verfolgen- hat sich bewährt und wird im Jahr 2026 fortgeführt. Der Regiebetrieb konnte im Jahr 2026 um einen weiteren Elektriker und einen Auszubildenen aufgestockt werden, nachdem diese Stellen bereits seit längerer Zeit unbesetzt waren.

Im Unternehmen waren zum Jahresende 82 haupt- und teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter, ein Geschäftsführer und zwei Auszubildende angestellt. Dies entspricht 66,1 ganzen Stellen. Die Gehaltsabrechnungen werden seit dem Jahr 2004 vom Personalamt der Stadt Zweibrücken ausgeführt.

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.

Die GeWoBau hat ein Compliance Management System aufgebaut, welches 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 als Hinweisgeberstelle beauftragt. Es wurden 2025 und bisher im Jahr 2026 keine Eingaben gemacht.

5.2 Risikoanalyse

Bestandsgefährdende Risiken sind im Aufstellungszeitpunkt des Lageberichts derzeit nicht erkennbar.

Allerdings verschärft sich die angespannte Situation auf dem Bausektor durch die Iran-Krise weiter. Es war in den vergangenen Jahren kaum möglich, ohne eine Quersubventionierung wirtschaftlich zu bauen oder zu modernisieren. Dieser Trend verstärkt sich. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Preise von Materialien, die aus Öl hergestellt werden, wie z.B. Kunststofffenster. Ein merklicher Anstieg der Baukosten ist festzustellen.

Gleichzeitig stellen Banken immer höhere Hürden bei Kreditvergaben, die eine Kreditaufnahme erschweren. Zu den Kriterien bei Kreditvergaben zählen mittlerweile nicht mehr nur die Mieteinnahmen, sondern es rückt verstärkt die Gebäudebilanz der Gesellschaft in den Blickpunkt. Gebäude mit einem hohen Energieausstoß werden dabei nicht mehr bzw. nur noch mit einem geringen Wert bzw. mit einer höheren Zinsquote beliehen. Dies führt dazu, dass sich Modernisierungsarbeiten verteuern.

Die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur beeinflussen die GeWoBau-Quartiere allerdings derzeit kaum. Aufgrund der stabilen Wettbewerbsposition und fairen Mietpreise sind keine erhöhten Leerstände und Mietausfälle zu erwarten. Der Wohnungsmarkt wird als stabil eingeschätzt. Risiken bestehen vor allem in möglichen Nachfrageverlusten durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang. Zuzüge von Geflüchteten aus der Ukraine und Syrien haben die Vermietung positiv beeinflusst. Auch ein möglicher Teilabzug der amerikanischen Streitkräfte aus Ramstein wird sich auf die Vermietung in Zweibrücken nicht auswirken.

Während sich die Vermietung bei Wohngebäuden insgesamt positiv gestaltet, ist der Trend bei Gewerbeimmobilien negativ. Eine Vermietung der Gewerbeeinheit in der Gymnasiumstraße gestaltet sich nach dem Vertragsende mit einem Telefondienstleister sehr schwierig. Größere Büroräume werden derzeit kaum nachgefragt. Dieser Trend ist leider auch bei weiteren Gewerbeimmobilien z. B. auf dem Kreuzberg zu verzeichnen.

Eine angespannte konjunkturelle Situation in Zweibrücken ist ersichtlich. Die langfristige Vermietung der ehemaligen Postzustellungsfiliale in der Gottlieb-Daimler-Straße sowie der ehemaligen Sparkassenfiliale in Ixheim ist deshalb sehr positiv zu beurteilen.

Die GeWoBau kann die geforderte CO_2-Neutralität bis 2045 bei weitem nicht erreichen, da nur 3 bis 4 Gebäude jährlich energetisch saniert werden. Der aktuelle Trend wird durch steigende Zinsen und steigende Baukosten noch verstärkt. Dadurch wird die GeWoBau zukünftig mit jährlich steigenden CO2-Abgaben belastet sein.

Das Anlagevermögen ist langfristig günstig finanziert. Die GeWoBau ist zu Finanzierungen mit längeren Laufzeiten gewechselt, um monatliche Belastungen zu reduzieren. Zukünftige Investitionen könnten jedoch zu schlechteren Kreditkonditionen erfolgen. Investitionen in Neubauten bzw. in den Bestand müssen komplett mit Fremdkapital finanziert werden. Die gestiegenen Zinsen machen derzeit Investitionen schwierig bzw. unwirtschaftlich.

Die Fremdkapitalbelastung lag 2025 unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Der Eigenkapitalanteil fiel durch den Jahresfehlbetrag und somit durch die Entnahme aus andere Gewinnrücklage um 0,1 % auf rund 54,2 %, insgesamt sank er in den letzten 20 Jahren um 14,0 % durch verstärkte Investitionen. Die hohen Tilgungsraten der Vergangenheit laufen aus und belasten die Liquidität der Gesellschaft nicht mehr in dem vorherigen Ausmaß.

Die bestehende Strategie zur CO_2-Reduzierung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden. Aufgrund des Umfangs der Modernisierungsmaßnahmen wurden die Arbeiten an den beiden Objekten Ontariostraße 21, 23 auf zwei Geschäftsjahre verteilt. Der Abschluss der Maßnahmen ist voraussichtlich für das 3. Quartal 2026 vorgesehen.

Aus dem langfristigen Mietvertrag der Hotel- und Gastronomieanlage „Fasanerie Zweibrücken“ entstehen erhebliche, zum Bilanzstichtag jedoch

weder zeitlich noch wertmäßig verlässlich beziffer-bare Aufwendungen für bauliche Modernisierungs-maßnahmen. Diese Verpflichtungen könnten zu unvorhersehbaren Liquiditätsabflüssen führen und erfordern eine kontinuierliche Prüfung der Vertragssituation und möglicher Alternativen. Eine Auflösung des Pachtvertrages könnte zu erheblichen Strafzahlungen an den Pächter führen. Eine außerplanmäßige Abschreibung ist je nach Szenario bis zum Höchstbetrag des Restbuchwertes von EUR 5,9 Mio. (31.12.2025) möglich. Die Gesellschafter setzen sich weiterhin intensiv mit dem Sachverhalt und der weiteren Entwicklung der Fasanerie auseinander.



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

Eine Mieterstrukturanalyse, die durch die Dienstleistung eines externen Quartiersentwicklers unterstützt wird, ermöglicht quartiers-, alters- und zielgruppenspezifische Investitionen, um die Fluktuationsquote und damit die Kosten, die sich aus einem Mieterwechsel ergeben, zu senken.

Durch Verhandlungen mit der Telekom werden alle Häuser bis 2028 kostenfrei mit Glasfaser ausgestattet, was die Attraktivität und Vermietbarkeit steigern wird. Die Baumaßnahmen dazu haben begonnen.

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

Nachdem der Stadtrat beschlossen hatte, Teile des CityOutlets zu übernehmen und als Mediothek umzubauen hat sich mittlerweile eine andere Entwicklung durchgesetzt. Die GeWoBau hat das Erdgeschoss und Obergeschoß des Gebäudes langfristig an Woolworth vermietet und baut das Gebäude derzeit mit Eröffnungsziel Oktober 2026 um. Durch den Abschluss des Mietvertrages wird sich das Jahresergebnis der GeWoBau ab dem Jahr 2027 um rund TEUR 300 verbessern.

Die Stadt hat einen neuen qualifizierten Mietspiegel mit finanzieller Unterstützung der GeWoBau in Auftrag gegeben. Dieser wird zum 01.10.2026 in Kraft treten. Auf dessen Grundlage wird die GeWoBau - um die steigenden Instandhaltungsaufwendungen sowie die höheren Personalkosten aufzufangen – zum 01.01.2027 ihre Mieten im Rahmen des gesetzlich zulässigen steigern.







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 bzw. nicht verlässlich planbarer KfW-Förderung verschoben.

Das Unternehmen verfolgt das Ziel, die CO_2-Emissionen bis zum Geschäftsjahr 2030 durch fortlaufende Modernisierungs- und Effizienzmaßnahmen kontinuierlich zu reduzieren. Für das nächste Geschäftsjahr sind umfangreiche CO_2-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Geplant sind Fenstererneuerungen an 31 Objekten, die Umstellung der Heizungsanlagen auf Wärmepumpen an 12 Objekten sowie in 3 Wohnungen und Heizungserneuerungen an weiteren 17 Objekten. Darüber hinaus wird in diesem Jahr mit der Vollmodernisierung von 4 Objekten begonnen.

Die Ermittlung der CO_2-Kostenaufteilung erfolgt auf Ebene der einzelnen Objekte entsprechend der gesetzlichen Einstufung nach dem CO_2KostAufG. Unter der Annahme gleichbleibender Verbräuche wird für das nächste Geschäftsjahr eine Belastung des Unternehmens in Höhe von voraussichtlich 160.377,81 € erwartet.

In der Canada-Siedlung werden energetische und altersgerechte Umbaumaßnahmen an den Häusern Ontariostraße 21, 23 Ende 2026 fertiggestellt. Die Wohneinheiten sollen an ältere bzw. an Menschen mit Einschränkungen vermietet werden, die sich Zusatzleistungen zukaufen können, um eine Heimunterbringung zu vermeiden. Unterhalb des Netto-Marktes soll 2027 eine Pflegeeinrichtung für die Nardini-Stiftung entstehen, finanziert durch einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt. Weitere Maßnahmen werden durch das Programm „Soziale Stadt“ gefördert.

Die GeWoBau intensiviert in den Jahren 2025 – 2027 ihre Instandhaltungsaufwendungen teilweise um das 1,75 fache um den Instandhaltungsstau (insbesondere Fenster) aus der Vergangenheit in den Gebäuden zu beseitigen. Ein negatives Jahresergebnis in diesen Jahren ist deshalb einkalkuliert. Die Instandhaltungsaufwendungen werden 2028 wieder auf das übliche Maß zurückgefahren. Mit der weiteren Erhöhung der Miete Ende 2026 ist ein positives Jahresergebnis 2028 prognostiziert.

Die 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 2025 setzt sich aus folgenden Leistungsbereichen zusammen:

	TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	- 2.882,90
Verkaufstätigkeit	289,30
Lieferungen und Leistungen an Dritte	- 23,50
Kapitaldisposition	44,00
Ordentliches Ergebnis	**- 2.573,00**
Sonstiges Ergebnis	- 186,00
Jahresfehlbetrag	**- 2.759,00**

Nach dem Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2026 ein Fehlbetrag von TEUR -2.573,0 aus ordentlicher Rechnung. Die wesentlichen Ergebnisbestandteile des Bereichs „Bewirtschaftungstätigkeit“ sind bei den Erträgen die Mieterträge (TEUR 14.870,1) sowie die Gebühren/Umlagen (TEUR 6.001,6). Die wesentlichen Aufwandsarten umfassen die Betriebskosten (TEUR 6.820,0), die Instandhaltungskosten (TEUR 10.221,8), die Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 2.594,6), die Verwaltungskosten (TEUR 2.978,4) sowie der Zinsaufwand (TEUR 814).

Zweibrücken, 18.06.2026

Jörg Eschmann
Geschäftsführer



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

ANHANG

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.026.543,08		19.871.750,05	
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	184.143,07	202.10.686,15	173.884,81	20.045.634,86
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		263.240,26		42.568,71
3. andere aktivierte Eigenleistungen		452.778,91		437.368,16
4. sonstige betriebliche Erträge		451.292,16		133.184,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.751.333,07		9.518.997,39	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.359,71	12.760.692,78	23.120,59	9.542.117,98
		8.617.304,70		11.116.638,57
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.680.574,34		3.432.303,32	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.101.656,90	4.782.231,24	1.050.522,14	4.482.825,46
davon für Altersversorgung: 2025 342.832,58 EUR 2024 352.399,96 EUR				
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.975.283,24		3.030.855,79
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.677.471,79		1.592.785,78
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.970,21		1.526,76
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		65.676,29		86.089,35
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		714.009,00		554.235,01
12. Ergebnis nach Steuern		-1.464.044,07		1.543.552,64
13. sonstige Steuern		472.449,96		562.901,13
14. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		-1.936.494,03		980.651,51
15. Einstellung in andere Gewinnrücklagen (-) / Entnahme aus andere Gewinnrücklagen (+)		2.180.394,03		-383.601,51
16. Bilanzgewinn		**243.900,00**		**597.050,00**

BILANZ ZUM 31.12.2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR	EUR
I. *Immaterielle Vermögensgegenstände*				
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte		21.636,00		40.535,00
II. *Sachanlagen*				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.403.482,21		42.957.952,89	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.342.627,90		33.949.700,91	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.539.384,16		2.539.384,16	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	352.595,48		352.595,48	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	21.580,00		23.241,00	
6. technische Anlagen	384.653,00		356.541,00	
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	844.141,92		857.726,92	
8. Anlagen im Bau	1.654.621,41		0,00	
9. Bauvorbereitungskosten	457.000,95	81.000.087,03	524.074,00	81.561.216,36
III. *Finanzanlagen*				
1. Beteiligungen	1.040,00		1.040,00	
2. sonstige Ausleihungen	47.418,41	48.458,41	39.828,71	40.868,71
		81.070.181,44		81.642.620,07
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. *Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte*				
1. Grundstücke ohne Bauten	129.982,57		129.982,57	
2. unfertige Leistungen	5.890.520,56		5.627.280,30	
3. andere Vorräte	223.358,02	6.243.861,15	229.136,24	5.986.399,11
II. *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*				
1. Forderungen aus Vermietung	263.975,06		304.230,09	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		2.635,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		8.370,17	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.097,80		67.209,74	
5. Forderungen gegen Gesellschafter	12.546,58		2.944,14	
6. sonstige Vermögensgegenstände	172.138,45	510.757,89	922.087,17	1.307.476,31
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	572.076,41		3.920.684,46	
2. Bausparguthaben	162.117,97	734.194,38	148.746,87	4.069.431,33
		7.488.813,42		11.363.306,75
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		7.247,51		9.596,61
Bilanzsumme		**88.566.242,37**		**93.015.523,43**

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL				
I. *Gezeichnetes Kapital*		2.812.200,00		2.812.200,00
II. *Gewinnrücklagen*				
1. satzungsgemäße Rücklage	1.431.617,27		1.431.617,27	
2. Bauerneuerungsrücklage	38.801.940,15		38.801.940,15	
3. andere Gewinnrücklagen	4.709.134,65	44.942.692,07	6.889.528,68	47.123.086,10
III. *Bilanzgewinn*		243.900,00		597.050,00
		47.998.792,07		50.532.336,10
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen	1.112.487,00		1.118.128,00	
2. sonstige Rückstellungen	1.329.163,92	2.441.650,92	867.590,68	1.985.718,68
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.456.457,29		26.646.505,57	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.215.169,65		4.667.639,82	
3. erhaltene Anzahlungen	6.458.765,57		6.289.988,28	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.322.432,41		1.373.909,43	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.280.839,49		1.071.950,12	
5. sonstige Verbindlichkeiten	82.751,06	37.816.415,47	108.823,35	40.158.816,57
davon aus Steuern:				
2025 38.581,09 EUR				
2024 54.617,07 EUR				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
2025 16.699,02 EUR				
2024 25.056,86 EUR				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		309.383,91		338.652,08
Bilanzsumme		**88.566.242,37**		**93.015.523,43**

Anhang zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Der Ausweis der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der GeWoBau GmbH wurden beibehalten.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten des Sachanlagevermögens, Beteiligungen, Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens und sonstige Vermögensgegenstände 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 Durchschnittswerten bewertet. Erkennbaren Risiken durch vergangene Lagerdauer wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Vorräte an Heizmaterial wurden nach der FIFO-Methode bewertet.

Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Forderungen gegenüber Gesellschaftern 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.

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

Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Krankheitsbeihilfen wurden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018 G, ein Abzinsungssatz von 2,06 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, ein Gehaltstrend von 3 %, ein Rententrend gemäß Beamtenrecht von 3 % sowie ein sonstiger Rententrend von 2,2 % 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 -23,1, eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Absatz 6 HGB entfällt.

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 1.409.



Einzelerläuterungen

Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Um-buchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2025 EUR	Abschrei-bungen (kumulierte) 01.01.2025 EUR	Abschrei-bungen des Geschäfts-jahres EUR	Abschrei-bungen Abgänge	Abschrei-bungen Zuschrei-bungen	Abschrei-bungen (kumulierte) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	271.780,70	0,00	29.812,13	0,00	241.968,57	231.245,70	18.899,00	29.812,13	0,00	220.332,57	40.535,00	21.636,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.594.053,66	0,00	0,00	-114.099,70	91.479.953,96	48.636.100,77	1.440.370,98	0,00	0,00	50.076.471,75	42.957.952,89	41.403.482,21
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.778.072,56	380.151,05	0,00	0,00	60.158.223,61	25.828.371,65	1.284.856,41	0,00	297.632,35	26.815.595,71	33.949.700,91	33.342.627,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.597.056,75	0,00	0,00	0,00	2.597.056,75	57.672,59	0,00	0,00	0,00	57.672,59	2.539.384,16	2.539.384,16
4. 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
5. Bauten auf fremden Grundstücken	55.356,38	0,00	0,00	0,00	55.356,38	32.115,38	1.661,00	0,00	0,00	33.776,38	23.241,00	21.580,00
6. technische Anlagen	727.612,91	67.478,81	0,00	0,00	795.091,72	371.071,91	39.366,81	0,00	0,00	410.438,72	356.541,00	384.653,00
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.347.562,10	176.544,04	93.795,75	0,00	2.430.310,39	1.489.835,18	190.129,04	93.795,75	0,00	1.586.168,47	857.726,92	844.141,92
8. Anlagen im Bau	0,00	1.392.226,16	0,00	262.395,25	1.654.621,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.654.621,41
9. Bauvorbereitungskosten	524.074,00	81.222,50	0,00	-148.295,55	457.000,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	524.074,00	457.000,95
	157.976.383,84	2.097.622,56	93.795,75	0,00	159.980.210,65	76.415.167,48	2.956.384,24	93.795,75	297.632,35	78.980.123,62	81.561.216,36	81.000.087,03
III. Finanzanlagen												
1. 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
2. sonstige Ausleihungen	106.000,00	20.300,00	21.600,00	0,00	104.700,00	66.171,29	14.680,51	21.600,00	1.970,21	57.281,59	39.828,71	47.418,41
davon aus Tilgungen auf Ausleihungen						*59.160,00*	*11.050,00*	*21.600,00*	*0,00*	*48.610,00*		
davon aus Auf-/Abzinsungen auf Ausleihungen						*7.011,29*[1]	*3.630,51*[1]	*0,00*	*1.970,21*[2]	*8.671,59*[1]		
	107.040,00	20.300,00	21.600,00	0,00	105.740,00	66.171,29	14.680,51	21.600,00	1.970,21	57.281,59	40.868,71	48.458,41
Anlagevermögen insgesamt	158.355.204,54	2.117.922,56	145.207,88	0,00	160.327.919,22	76.712.584,47	2.975.283,24[3]	145.207,88	299.602,56	79.257.737,78	81.642.620,07	81.070.181,44

[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	40.994.563,57
Schlichtwohnungen	242	6	14	190.209,09
	2.886	**35**	**667**	**41.403.482,21**

Im Wohnungsbestand in Zweibrücken wurden aktivierungspflichtige Kernsanierungsarbeiten in der „Canada-Siedlung“ durchgeführt. Die Investitionskosten werden unter „Anlagen im Bau“ ausgewiesen.

Der Immobilienbestand unter den Sachanlagen (Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten) umfasst das Verwaltungsgebäude, das Betriebshofgebäude sowie 19 gewerblich vermietete Objekte. Den Schwerpunkt der Investitionen bildeten die Restarbeiten am Gebäude Schlossplatz 11 (TEUR 380).

Der Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten gliedert sich wie folgt:

	m²	EUR
baureife Grundstücke	24.383	1.900.722,80
Bauerwartungsland	28.861	431.866,81
Verkehrs- und Restflächen	16.444	206.794,55
	69.688	**2.539.384,16**

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung im Geschäftsjahr	Entnahme im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Satzungsgemäße Rücklage	1.431.617,27			1.431.617,27
Bauerneuerungsrücklage	38.801.940,15			38.801.940,15
Andere Gewinnrücklagen	6.889.528,68		2.180.394,03	4.709.134,65
	47.123.086,10		**2.180.394,03**	**44.942.692,07**

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 1.035 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 1.100 bestellt. Weitere Sicherheitsleistungen in Höhe von TEUR 1.409 werden treuhänderisch verwaltet.

Mietvorauszahlungen für das Folgejahr wurden den passiven Rechnungsabgrenzungsposten zugeordnet.

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2025

Verbindlich-keiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**24.456.457,29**	**1.635.545,16** **	**5.463.151,80**	**17.357.760,33**	**24.456.457,29**	*
Vorjahr	26.646.505,57	2.503.671,37	5.384.620,87	18.758.213,33	26.646.505,57	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**4.215.169,65**	**463.912,46**	**1.975.970,57**	**1.775.286,62**	**0,00**	
Vorjahr	4.667.639,82	452.470,17	1.927.233,81	2.287.935,84	0,00	
3. erhaltene Anzahlungen	**6.458.765,57**	**6.458.765,57**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	6.289.988,28	6.289.988,28	0,00	0,00	0,00	
4. a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	**1.322.432,41**	**1.322.432,41**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	1.373.909,43	1.373.909,43	0,00	0,00	0,00	
4. b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.280.839,49**	**1.246.931,71**	**33.907,78**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	1.071.950,12	1.045.701,37	26.248,75	0,00	0,00	
5. sonstige Verbindlichkeiten	**82.751,06**	**82.751,06**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	**108.823,35**	**108.823,35**	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**37.816.415,47**	**11.210.338,37**	**7.473.030,15**	**19.133.046,95**	**24.456.457,29**	*
Vorjahr	40.158.816,57	11.774.563,97	7.338.103,43	21.046.149,17	26.646.505,57	

* Grundpfandrecht EUR 24.444.351,71; Ausfallbürgschaft Stadt Zweibrücken EUR 12.105,58

** 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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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) festgestellten 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 18.06.2026

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.

Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2026

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2026 wird der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Frankfürt/Main bestellt.

Die Prüfung hat sich auf die Einhaltung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zu erstrecken.

Thorsten Gries
Aufsichtsratsvorsitzender



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für den Geschäftsbericht

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat unter Beteiligung der Geschäftsführung alle wesentlichen Geschäftsvorgänge beraten und die gesellschaftsvertraglich festgelegten Beschlüsse gefasst. Zu diesem Zweck fanden 8 Sitzungen des Aufsichtsrates, 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses und 3 Sitzungen des Bauausschusses statt. Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main hat die Gesellschaft unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 in der Zeit vom 26.05.2026 bis 12.06.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde dem Aufsichtsrat bekannt gegeben und erläutert. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum vom 18.06.2026 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, 03.09.2026
Thorsten Gries
Aufsichtsratsvorsitzender





gewobau gmbh
Zweibrücken

GeWoBau GmbH Zweibrücken

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