GSW
Gemeinnütziges
Siedlungswerk
Speyer GmbH

Geschäftsbericht 2019

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH
Obere Langgasse 18, 67346 Speyer

Telefon (06232) 6009-0 / Telefax (06232) 26933
Internet: gsw-speyer.de / e-mail: info@gsw-speyer.de

Das Unternehmen

Gründung

Die Gesellschaft wurde am 06.05.1949 unter dem damaligen Bischof Dr. Josef Wendel gegründet. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Ludwigshafen unter Nr. B 51057 eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag wurde im Mai 2002 neu gefasst.

Gesellschafter

Diözese Speyer

Caritasverband für die Diözese Speyer e.V.

Aufsichtsrat

Schmitt, Benjamin, Abteilungsleiter Bischöfl. Ordinariat, Wilgartswiesen, Vorsitzender

du Bellier, Vinzenz, Caritasdirektor, Rödersheim-Gronau, stellvertretender Vorsitzender,

Hort, Prof. Bernhard, Dipl.-Ingenieur, Kaiserslautern

Kästel, Gerhard, Pfarrer, Hauenstein
(bis 08.07.2019)

Brecht, Axel, Dekan
(ab 08.07.2019)

Lang, Jörg, Finanzdirektor, Speyer

Scherthan, Hubert, Dipl.-Finanzwirt, Ranschbach

Geschäftsführer

Müller, Gerhard, Bankbetriebswirt, Landau

Mitgliedschaften

Das Siedlungswerk ist u. a. Mitglied bei folgenden Organisationen:

- **AGV** Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
- **bku** Bund Katholischer Unternehmer e.V. Köln
- **DESWOS** Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- **Familienbund der Katholiken** im Bistum Speyer
- **KSD** Katholischer Siedlungsdienst e.V., Bundesverband für Wohnungswesen und Städtebau, Berlin
- **VdW südwest** Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt/Main
- **vhw** Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Berlin

Lagebericht

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,6% höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5% und 2018 um 1,5%. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008-2018 von +1,3% ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen. Beim Wohnungsmarkt läuft die Zahl der Fertigstellungen den Baugenehmigungen nach wie vor hinterher. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein.

Das Ergebnis des GSW kann, im 71. Jahr seiner Geschäftstätigkeit, wiederrum als positiv bezeichnet werden. So betrug der Jahresüberschuss EUR 871.819,32 (Vj TEUR 591). Aus diesem Jahresüberschuss, zuzüglich des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 12.113,47 sollen EUR 90.000,00 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage, EUR 400.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und EUR 390.000,00 in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden. Unter Berücksichtigung dieser Zuweisungen in die Rücklagen kann ein Bilanzgewinn von EUR 3.932,79 ausgewiesen werden.

Hausbewirtschaftung

Der Mietwohnungsbestand hat sich durch die Fertigstellung eines Neubauprojekts in Rülzheim mit neun Wohnungen und dem Verkauf von vier Wohnungen in Ludwigshafen aus dem Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr von 886 auf 891 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 57.329 m² erhöht. Die Anzahl der Garagen/Einstellplätze erhöhte sich in diesem Zusammenhang um neun Einheiten auf 309 Einheiten.

An langfristigen Krediten, die zur Finanzierung des Mietwohnungsbestands aufgenommen wurden, sind TEUR 1.048 getilgt worden.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Sanierung des Objekts in Dahn, Hauensteiner Straße (51 Wohneinheiten) abgeschlossen. Hier wurden insgesamt rund TEUR 135, davon im Jahr 2019 knapp TEUR 35 investiert.

Für die Instandhaltung seiner Wohnungen hat das Siedlungswerk im Jahr 2019, einschließlich der Eigenleistungen, TEUR 1.424 (VJ TEUR

991) aufgewendet. Dies entspricht EUR 24,84 je m² Wohnfläche. (Mittelwert der letzten drei Jahre EUR 20,64). Größtenteils wurden diese Beträge für Maßnahmen eingesetzt, die die Werthaltigkeit der Wohnungen verbessern und damit deren dauerhafte Vermietbarkeit sichern.

Die Leerstandsquote hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht, beträgt nach wie vor sehr gute 0,90 % (VJ 0,45 %) zum 31.12.2019.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Für das Bauträgergeschäft wurde im Frühjahr 2016 ein Grundstück mit einer Größe von rund 23.000 m² vom Priesterseminar in Speyer erworben, welches zunächst erschlossen wurde und mittlerweile mit Eigentums- und Mietwohnungen bebaut wird.

Zum 01.01.2019 hat das Unternehmen das frühere Verwaltungsgebäude des Caritasverbandes Ecke Bahnhofstraße/Obere Langgasse in Speyer (sog. „Seppelskasten") erworben. Das Anwesen soll teilweise saniert und teilweise rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden.
Aus heutiger Sicht sollen sowohl Eigentumswohnungen für den Verkauf als auch Mietwohnungen für den eigenen Bestand entstehen. Baubeginn wird 2020/2021 sein.

Betreuungstätigkeit

Zum 31.12.2019 wurden 563 Wohnungen (VJ 553), davon sieben aus dem eigenen Bestand, und zahlreiche Garagen/Stellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verwaltet.

Neben den Verwaltungen nach WEG verwaltet und bewirtschaftet das Siedlungswerk 37 Einheiten (VJ 33) als Treuhänder für kirchliche Eigentümer.

Somit betreut das Unternehmen per 31.12.2019 nun 600 Einheiten.

Es lässt sich feststellen, dass die Betreuungstätigkeit im Jahr 2019 einen zwar geringen aber konstanten Beitrag zum Jahresergebnis leistete.

Wirtschaftliche Lage/ Geschäftsergebnis

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 20.416 auf TEUR 64.154. Davon entfallen TEUR 34.542 (Vj TEUR 32.755) auf das Anlagevermögen. Das Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungsposten betrug am Bilanzstichtag TEUR 29.612 (Vj TEUR 10.983). Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 872 (Vj TEUR 591). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt damit rund 30,78 Prozent der Bilanzsumme und liegt damit im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Die Eigenkapitalrentabilität betrug 4,41 % (Vj 3,13%). Das Fremdkapital erhöhte sich im Wirtschaftsjahr um TEUR 18.928, was im Wesentlichen auf die erhaltenen Anzahlungen aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen ist.

Wie in den Vorjahren konnte die Gesellschaft auch im Berichtsjahr ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen. Die wirtschaftlichen Grundlagen waren geordnet, die notwendige Liquidität stets gegeben. Eingeräumte Kreditlinien wurden in dem Umfang in Anspruch genommen, wie dies zur Liquiditätsversorgung erforderlich war.

Voraussichtliche Entwicklung

Auch im Jahr 2020 sollen wieder zahlreiche Wohnungen, bei denen ein Mieterwechsel ansteht, umfangreich renoviert werden. Damit verbunden ist regelmäßig eine Mietanpassung bei Neuvermietung. Für die Jahre 2020 / 2021 ist auch wieder die energetische Sanierung zweier Liegenschaften in Neustadt und Schifferstadt geplant.

Auf dem Baugelände „Am Priesterseminar" in Speyer, werden in drei neuen Gebäude 59 barrierefreie Mietwohnungen errichtet. Baubeginn war 2019. Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist im Sommer 2021 geplant. Für 20 dieser Wohnungen werden öffentliche Finanzierungsmittel eingesetzt.

Bei dem Bauvorhaben „Am Priesterseminar" in Speyer sollen auf dem letzten Baufeld weitere acht Mietwohnungen und möglicherweise 18 kleine Appartements für Seniorenwohngruppen errichtet werden. Die Planung soll im Sommer 2020 abgeschlossen sein, mit dem Bau kann Ende 2020 / Anfang 2021 begonnen werden.

Bei dem Bauvorhaben „Seppelskasten“ in Speyer soll Ende 2020 / Anfang 2021 mit der Sanierung der rund 20 Mietwohnungen und dem Bau von 24 Eigentumswohnungen begonnen werden. Für die projektierten Eigentumswohnungen gibt es bereits eine rege Nachfrage von Kaufinteressenten.

Durch die neuen Mietwohnungen in Speyer wird sich der eigene Wohnungsbestand des Unternehmens auf knapp 1.000 Einheiten erhöhen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird laut Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss von TEUR 3.153 gerechnet. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass mehrere Verkaufseinheiten auf dem Baufeld „Am Priesterseminar“ fertiggestellt und übergeben werden können. In der Sparte „Verwaltungsbetreuung“ dürfte der Deckungsbeitrag konstant bleiben. Im Geschäftsfeld „Hausbewirtschaftung“ sollte, auch wegen der Sanierung diverser Wohnungen, moderate Mietsteigerungen durchzusetzen sein.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands sowie die Durchführung von Maßnahmen zur Werterhaltung des Bestands und zur Energieeinsparung werden auch in den nächsten Jahren einen hohen Stellenwert einnehmen. Mit Hilfe des bestehenden Portfolio-Managementsystems können solche Investitionen zielgerichtet getätigt werden.

Das Bauträgergeschäft, das im Moment eine starke Nachfrage erfährt, wird intensiv weiter betrieben. Hier wird sich die Gesellschaft in den nächsten Jahren insbesondere auf die Bebauung und Vermarktung von Wohnungen und Doppelhäuser konzentrieren, vorzugsweise auf Grundstücken, die von kirchlichen Rechtsträgern zum Kauf oder in der Form des Erbbaurechts angeboten werden.

Das Unternehmen hat auf die demographische Entwicklung in der Form reagiert, dass der Bau und die Vermarktung von barrierefreien Eigentumswohnungen für Senioren, aber auch der Bau von barrierefreien Mietwohnungen in den nächsten Jahren einen hohen

Stellenwert einnehmen werden. Aber auch der Bau von Reihen- und Doppelhäusern für junge Familien soll nicht aus dem Fokus verloren gehen.

Besondere Finanzinstrumente wurden in der Vergangenheit nicht eingesetzt, insbesondere sind keine Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei diesen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsfestschreibungen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in überschaubarem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet, außergewöhnliche „Klumpenrisiken" bestehen nicht. Zur Finanzierung energetischer Sanierungen im Wohnungsbestand hat das Unternehmen auch auf zinsgünstige KfW-Darlehen zurückgegriffen und wird solche Mittel möglicherweise auch künftig einsetzen. Aufgrund der eingeräumten Kreditlinien wird die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen im Jahr 2020 uneingeschränkt nachkommen können.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Ge-schäftsverlauf des Wohnungsunternehmens zu rechnen. Zu nennen sind zum Beispiel Risiken

- aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.
- aus dem Anstieg der Mietausfälle.
- aus der nicht fristgerechten Fertigstellung von Bauträgermaßnahmen.

Trotz dieser möglichen Risiken lässt sich feststellen, dass das Geschäftsrisiko für das Unternehmen überschaubar bleibt.

A Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, Obere Langgasse 18 in 67346 Speyer wurde am 06.05.1949 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Ludwigshafen unter Nr. B 51057 eingetragen

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

B Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Ein Bilanzierungswahlrecht bestand für die Position Aufwendungsdarlehen. Es erfolgte keine Bilanzierung.

Angewandte Bewertungsmethoden:

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Sachanlagen

Die Bewertung erfolgte mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt, die sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammensetzen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungskosten. In den Zugängen sind in den Herstellungskosten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 14.114,60 Euro enthalten und betreffen die Positionen „Bauvorbereitungskosten" und „Anlagen im Bau".

Die abnutzbaren Wirtschaftsgüter wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei Kauf bzw. bei umfangreichen Modernisierungen wird die gutachterliche Restnutzungsdauer zu Grunde gelegt.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,7 bis 33,3 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter werden mit 20 % abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Grundstücke ohne Bauten wurden mit den Anschaffungskosten/Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bauvorbereitungskosten, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten wurden mit den Anschaffungskosten/Herstellkosten bewertet. In den Zugängen sind in den Herstellungskosten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 53.456,90 Euro enthalten und betreffen die Positionen „Bauvorbereitungskosten" und „Grundstücke und grundstücksgleiche Recht mit unfertigen Bauten".

Die Herstellkosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Unfertige Leistungen Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellkosten einschließlich aktivierungsfähiger Personal- und Sachaufwendungen.

Vorräte Die Bewertung des Heizölbestandes erfolgte nach der Fifo-Methode.

Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände Diese wurden mit dem Nennwert angesetzt. Durch Abschreibungen wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

PASSIVSEITE

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 9.640.000,00 € und ist zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und sonstige Verbindlichkeiten sind zu ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Verwendung des Jahresergebnisses

Gewinnvortrag:	12.113,47 €
Jahresüberschuss:	871.819,32 €
Einstellung in Rücklagen:	880.000,00 €
Bilanzgewinn:	3.932,79 €

Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**38.373,00**	56.311,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.165.486,74		29.180.024,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	350.904,61		357.027,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	478.749,46		1.739.542,36
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.734,22		92.318,22
Anlagen im Bau	3.362.771,22		1.101.435,17
Bauvorbereitungskosten	22.641,93	**34.478.288,18**	203.031,22
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		**25.150,00**	25.150,00
		34.541.811,18	
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	593.365,06		2.445.494,03
Bauvorbereitungskosten	47.639,87		697.708,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	17.289.225,22		4.277.862,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	416.179,97		0,00
Unfertige Leistungen	1.558.833,25		1.466.066,92
Andere Vorräte	73.505,31		74.002,37
Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	0,00	**19.978.748,68**	150.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.310,78		24.206,75
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	571.583,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	105.586,26		111.495,47
Sonstige Vermögensgegenstände	54.465,77	**759.945,81**	36.144,80
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		**8.872.059,47**	1.699.801,91
		29.610.753,96	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**1.761,58**	604,80
Bilanzsumme		**64.154.326,72**	43.738.228,02

Bilanz zum 31.12.2019

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		**9.640.000,00**	9.640.000,00
Kapitalrücklage		**115.433,00**	115.433,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.750.000,00		2.660.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.650.000,00		2.250.000,00
Andere Gewinnrücklagen	4.590.000,00	**9.990.000,00**	4.200.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	871.819,32		591.395,66
Gewinnvortrag	12.113,47		10.717,81
Einstellung in Rücklagen	-880.000,00	**3.932,79**	-590.000,00
Eigenkapital insgesamt		**19.749.365,79**	18.877.546,47
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	891.701,01	**891.701,01**	275.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.442.773,87		17.398.976,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	130.379,43		130.379,43
Erhaltene Anzahlungen	19.953.589,10		5.985.865,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	810.964,52		768.294,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.553,00		296.136,77
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	**43.513.259,92**	5.528,99
Bilanzsumme		**64.154.326,72**	43.738.228,02

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.043.831,13		4.998.094,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.854.271,25		5.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	246.276,23	**13.144.378,61**	131.886,30
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**10.972.503,21**	3.974.720,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		**37.759,88**	13.106,26
Sonstige betriebliche Erträge		**260.038,38**	281.764,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.590.923,64		-2.190.491,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-18.107.639,85		-3.843.469,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-392,70	**-20.698.956,19**	0,00
Rohergebnis		**3.715.723,89**	3.370.610,77
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-950.043,57		-897.428,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung Euro 60.557,06 (Vorjahr Euro 59.332,32)	-260.034,17	**-1.210.077,74**	-245.081,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-725.786,75		-717.345,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-426.968,68		-444.792,57
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	1.006,75		1.006,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,81		5,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-360.655,28	**-1.512.400,15**	-356.036,26
Ergebnis nach Steuern		**993.246,00**	710.938,11
Sonstige Steuern		**-121.426,68**	-119.542,45
Jahresüberschuss		**871.819,32**	591.395,66
Gewinnvortrag		**12.113,47**	10.717,81
Einstellung			
- in gesellschaftsvertragliche Rücklage		**-90.000,00**	-60.000,00
- in Bauerneuerungsrücklage		**-400.000,00**	-250.000,00
- in andere Gewinnrücklagen		**-390.000,00**	-280.000,00
Bilanzgewinn		**3.932,79**	12.113,47

C Erläuterungen zur Bilanz und zur G + V

C.1 Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen

(vgl. auch Anlagespiegel)

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten** 593.365,06 €
   Betrifft das Bauvorhaben „Am Priesterseminar" in Speyer

2. **Bauvorbereitungskosten** 47.639,87 €
   Betrifft das Bauvorhaben „Am Priesterseminar" in Speyer
   und das Bauvorhaben „Seppelskasten" in Speyer

3. **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten** 17.289.225,22 €
   Betrifft das Bauvorhaben „Am Priesterseminar" in Speyer
   und das Bauvorhaben „Seppelskasten" in Speyer

4. **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** 416.179,97 €
   Betrifft ein zur Weiterveräußerung erworbenes Gebäude
   in Speyer

5. **Unfertige Leistungen** 1.558.833,25 €
   Noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten
   aus der Wohnungsbewirtschaftung

6. **Andere Vorräte** 73.505,31 €
   Die Vorräte betreffen Heizöl im eigenen Mietwohnungsbestand

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1.	**Forderungen aus Vermietung** Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	28.310,78 €
2.	**Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken** Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	571.583,00 €
3.	**Forderungen aus Betreuungstätigkeit** Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	105.586,26 €
4.	**Sonstige Vermögensgegenstände** Davon Forderungen aus Steuererstattungen 17.466,20 €	54.465,77 €

Entwicklung des Anlagevermögens
2019

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
	Anfangsbestand AK / HK 01.01.2019	Zugänge	davon aktivierte FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand AK / HK 31.12.2019	kummulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Änderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen	Umbuchungen (+/-)	kummulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert am 01.01.2019	Buchwert am 31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	95.238,10	3.450,52	0,00	0,00	0,00	98.688,62	38.927,10	21.388,52	0,00	0,00	0,00	60.315,62	56.311,00	38.373,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.937.360,27	776.738,20	0,00	401.500,19	1.101.435,17	50.414.033,45	19.757.335,42	679.435,48	0,00	188.224,19	0,00	20.248.546,71	29.180.024,85	30.165.486,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbaute	718.622,08	0,00	0,00	0,00	0,00	718.622,08	361.594,47	6.123,00	0,00	0,00	0,00	367.717,47	357.027,61	350.904,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.739.542,36	49.579,05	0,00	0,00	-1.310.371,95 *)	478.749,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.739.542,36	478.749,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	275.288,93	24.255,75	0,00	0,00	0,00	299.544,68	182.970,71	18.839,75	0,00	0,00	0,00	201.810,46	92.318,22	97.734,22
Anlagen im Bau	1.101.435,17	1.913.569,59	10.710,82	0,00	347.766,46	3.362.771,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.101.435,17	3.362.771,22
Bauvorbereitungskosten	203.031,22	4.049,06	3.403,78	0,00	-184.438,35 *)	22.641,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	203.031,22	22.641,93
	52.975.280,03	2.768.191,65	14.114,60	401.500,19	-45.608,67	55.296.362,82	20.301.900,60	704.398,23	0,00	188.224,19	0,00	20.818.074,64	32.673.379,43	34.478.288,18
Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	25.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.150,00	25.150,00
	25.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.150,00	25.150,00
Anlagevermögen insgesamt	53.095.668,13	2.771.642,17	14.114,60	401.500,19	-45.608,67	55.420.201,44	20.340.827,70	725.786,75	0,00	188.224,19	0,00	20.878.390,26	32.754.840,43	34.541.811,18

(alle Werte in Euro)

*)
In der Position "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten"; Spalte "Umbuchungen", sind Umbuchungen in das Umlaufvermögen i.H.v. 43.714,75 Euro enthalten.
In der Position "Bauvorbereitungskoten"; Spalte "Umbuchungen", sind Umbuchungen in das Umlaufvermögen i.H.v. 1.893,92 Euro enthalten.

Passiva

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

		9.640.000,00 €
Diözese Speyer	9.636.400,00 €	
Caritasverband für die Diözese Speyer	3.600,00 €	

II. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage i.H.v 115.433,00 € resultiert aus dem Verkauf eigener Anteile an die Diözese Speyer in den Geschäftsjahren 2012 und 2017.

III. Gewinnrücklagen

Rücklagenspiegel

	Bestand 01.01.2019	Einstellungen 2019	Entnahmen 2019	Bestand 31.12.2019
1. Gesellschaftsvertragl. Rücklage	2.660.000,00 €	90.000,00 €	0,00 €	2.750.000,00 €
2. Bauerneuerungsrücklage	2.250.000,00 €	400.000,00 €	0,00 €	2.650.000,00 €
3. Andere Gewinnrücklagen	4.200.000,00 €	390.000,00 €	0,00 €	4.590.000,00 €
	9.110.000,00 €	880.000,00 €	0,00 €	9.990.000,00 €

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen 891.701,01 €

Die wesentlichen Rückstellungen sind:

Noch nicht genommener Urlaubsanspruch und sonstige Personalaufwendungen	43.300,00 €
Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	38.500,00 €
noch anfallende Baukosten	804.119,84 €
sonstige Rückstellungen	5.781,17 €

C. Verbindlichkeiten

(vgl. auch Verbindlichkeitenspiegel)

Die erhaltenen Anzahlungen entfallen auf Abschlagszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten i.H.v. 1.750.697,60 € und Käuferzahlungen für das Bauträgerprojekt „Am Priesterseminar" in Speyer i.H.v. 18.202.891,50 €.

In der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung" sind 722.810,27 € Mietkautionen enthalten. Zur Absicherung der Ansprüche der Mieter liegt eine selbstschuldnerische Bürgschaft vor.

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2019

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte
stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Betrag	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.442.773,87 (17.398.976,94)	9.360.264,15 (2.525.481,66)	4.198.451,83 (7.053.480,79)	8.884.057,89 (7.820.014,49)	17.497.213,15 * (15.915.602,84)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	130.379,43 (130.379,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	130.379,43 (130.379,43)	130.379,43 (130.379,43)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	19.953.589,10 (5.985.865,36)	19.953.589,10 (3.660.865,36)	0,00 (2.325.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	810.964,52 (768.294,06)	810.964,52 (768.294,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	Avalkredit
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.553,00 (296.136,77)	175.553,00 (296.136,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstge Verbindlichkeiten	0,00 (5.528,99)	0,00 (5.528,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag:	**43.513.259,92** (24.585.181,55)	**30.300.370,77** (7.256.306,84)	**4.198.451,83** (9.378.480,79)	**9.014.437,32** (7.950.393,92)	**17.627.592,58** (16.045.982,27)	

( ) = Vorjahreszahlen
GPR = durch Grundpfandrecht gesichert
* Obj.Fin.Kr.-In.Ges.& Verb.a.Zinsen-Kred.-Inst.

C.2 Gewinn- und Verlustrechnung

1. Wesentliche Sonstige betriebliche Erträge

-	Erträge aus sonst. Verkauf von Mietobjekten des Anlagevermögens	171.724,00 €
-	Erträge a. Versicherungsentschädigungen	50.332,85 €
-	Andere ordentliche Erträge	20.623,33 €
-	Erträge aus der Lohnfortzahlungsvers.	8.399,81 €

2. Wesentliche Sonstige betriebliche Aufwendungen

-	EDV-Kosten	52.424,79 €
-	Kfz-Kosten	45.181,03 €
-	Kosten d. Personalsuche	33.404,11 €
-	Untern. Werbe.- u. Repräsent.	24.653,30 €
-	Instandhaltung Betriebstätte	22.379,44 €
-	Aufw. f. unbebaute Grundstücke	25.673,66 €
-	Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	15.143,44 €

Der Gesellschafterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Vortrag auf neue Rechnung	***3.932,79 €***

D Sonstige Angaben

1. Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Haftsumme aus Geschäftsanteilen	25.250,00 €

2. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

a)	Bestellobligo Neubauten	21.280.833,65 €
b)	Aus Leasingverträgen	148.887,43 €
c)	Im Geschäftsjahr 2019 und den Folgejahren voraussichtlich zu zahlende Erbbauzinsen p.a.	29.119,37 €

3. Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Abschlussstichtag haben sich nicht ergeben.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	1
	13	6

Daneben sind ca. 9 geringfügig beschäftigte Hausbetreuer tätig.

5. Gesamtbezüge

des Aufsichtsrates:	8.300,00 €
des Geschäftsführers:	auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wurde unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

6. Geschäftsführung

Gerhard Müller, Bankbetriebswirt

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Benjamin Schmitt, Abteilungsleiter Bischöfliches Ordinariat, Vorsitzender
Vinzenz du Bellier, Caritasdirektor, stellvertretender Vorsitzender
Prof. Bernhard Hort, Dipl.-Ingenieur
Gerhard Kästel, Pfarrer (bis 08.07.2019)
Axel Brecht, Dekan (ab 08.07.2019)
Jörg Lang, Finanzdirektor
Hubert Scherthan, Dipl.-Finanzwirt

Speyer, den 20. April 2020

Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, Speyer

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, Speyer, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, Speyer, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit

diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 30.04.2020

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
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 Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2019

1. Aufsicht über die laufende Geschäftstätigkeit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2019 in Erfüllung der rechtlichen Vorgaben sorgfältig überwacht und durch informelle Kontakte nach Kräften gefördert und beraten. Besonderen Ausdruck fand dies in den fünf ordentlichen Sitzungen, davon zwei zusammen mit den Gesellschaftervertretern. Die Sitzungen fanden in unregelmäßigen Abständen statt und wurden nach sachlichem Bedarf durchgeführt.

Gerade im Rahmen der Vorbereitung auf die Sitzungen und in deren Verlauf erhielten die Aufsichtsratsmitglieder einen unmittelbaren und tiefgehenden Einblick in die aktuelle Geschäfts- und Finanzlage der Gesellschaft. Die entscheidungsrelevanten Fakten lieferte die Geschäftsführung in Form von Vorlagen und Berichten, vor allem über die Bewirtschaftung des eigenen Hausbestands der Gesellschaft, die laufende Bautätigkeit, über Grundstücksangelegenheiten und neue Bauvorhaben, die Personalplanung sowie über andere wesentliche Fragen des Unternehmens. Hilfreiche Informationen ergaben sich auch aus den regelmäßig vorgelegten Berichten des Risikobeauftragten des Gemeinnützigen Siedlungswerkes Speyer.

Über die Aufsichtsratssitzungen hinaus unterhielten neben dem Vorsitzenden auch andere Mitglieder des Aufsichtsrats von Fall zu Fall informelle Kontakte zur Geschäftsführung.

Daneben hat sich der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in zwei Sitzungen im Geschäftsjahr insbesondere mit der Bebauung des Vorhabens „Am Priesterseminar" in Speyer sowie diversen Grundstücksangeboten befasst und Empfehlungen an die Kollegen im Aufsichtsgremium ausgesprochen.

Die Fülle an Informationen versetzte den Aufsichtsrat in die Lage, sowohl die laufenden Angelegenheiten der Gesellschaft als auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens gründlich zu beraten, die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse zeitnah zu fassen und auf aktuelle Fragen im Rahmen seiner Verantwortlichkeit zügig zu reagieren.

Schließlich hat sich ein neu gebildeter Ausschuss, bestehend aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrats, dem Geschäftsführer und dem Prokuristen in zahlreichen Sitzungen erfolgreich mit der Findung eines Nachfolgers für den Geschäftsführer befasst, der Ende März 2021 in den Ruhestand eintritt.

2. Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2019

Der vom Aufsichtsrat beauftragte Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. hat den Jahresabschluss - einschließlich der Buchführung - und den Lagebericht des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2019 geprüft und den nicht modifizierten Prüfungsvermerk erteilt.

In einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und der Gesellschaftervertreter erläuterte der zuständige Abteilungsleiter des Prüfungsverbands die wesentlichen Feststellungen.

Dabei stellte der Aufsichtsrat die Übereinstimmung der eigenen Prüfungserkenntnisse mit den Ergebnissen der Abschlussprüfung fest. Abschließend erklärt das Aufsichtsgremium, dass es Einwendungen nicht erhebt und den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2019 billigt.

Schließlich dankt das Aufsichtsgremium der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Gemeinnützigen Siedlungswerkes Speyer für ihren persönlichen Einsatz und die gezeigten Leistungen im Geschäftsjahr 2019.

Speyer, im Juli 2020

Für den Aufsichtsrat

(Benjamin Schmitt)
Vorsitzender

NACHRUF

Ein wertvoller Mitarbeiter…
ein liebenswürdiger Kollege…
ein guter Freund ist von uns gegangen -
Wir sind unendlich traurig

Heinrich Dörner

* 1. März 1960
+ 29. Juni 2020

Herr Dörner war mit 31 Jahren Betriebszugehörigkeit einer der dienstältesten Mitarbeiter des Gemeinnützigen Siedlungswerks Speyer. Er war als Regiehandwerker erster Ansprechpartner für die von uns beauftragten Handwerksunternehmen und unsere Mieterinnen und Mieter in der Westpfalz, in Homburg und in St. Ingbert. Durch seine offene und sympathische Art war er allseits geschätzt und beliebt. Selbst als er von seiner schweren Krankheit schon erheblich gezeichnet war, hat er sich unermüdlich für unser Unternehmen eingesetzt. Dafür gebührt ihm unser großer Dank. Wir werden sein Andenken in Ehren halten und trauern mit seinen Angehörigen.

Geschäftsführung und Mitarbeiter/innen
des Gemeinnützigen Siedlungswerks Speyer

Das Titelbild zeigt unser größtes Projekt in unserer über 70jährigen Geschichte. In der Petronia-Steiner-Straße in Speyer („Am Priesterseminar“) errichten wir rund 200 Wohneinheiten als Doppelhäuser, Eigentumswohnungen und Mieteinheiten.
Foto: Anna Schütz