GSW
Gemeinnütziges
Siedlungswerk
Speyer GmbH

Geschäftsbericht 2021

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH
Obere Langgasse 18, 67346 Speyer

Telefon (06232) 6009-0 / Telefax (06232) 6009-99
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

Brecht, Axel, Dekan

Lang, Jörg, Finanzdirektor, Speyer

Scherthan, Hubert, Dipl.-Finanzwirt, Ranschbach

Geschäftsführer

Müller, Gerhard, Bankbetriebswirt, Landau (bis 31.03.2021)
Rohatyn, Christian, Dipl.-Bankbetriebswirt, Dierbach (ab 01.04.2021)

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

Lagebericht

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Das Ergebnis des GSW kann, im 73. Jahr seiner Geschäftstätigkeit, als hervorragend bezeichnet werden. So betrug der Jahresüberschuss EUR 2.172.546,80 (Vj TEUR 2.647). Aus diesem Jahresüberschuss, zuzüglich des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 10.982,37 sollen EUR 220.000,00 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage, EUR 1.050.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und EUR 900.000,00 in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden. Unter Berücksichtigung dieser Zuweisungen in die Rücklagen kann ein Bilanzgewinn von EUR 13.529,17 ausgewiesen werden.

Hausbewirtschaftung

Der Mietwohnungsbestand hat sich durch die Baufertigstellung der Mietwohnanlage „Am Priesterseminar“ gegenüber dem Vorjahr von 897 auf 956 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 62.318 m² erhöht. Die Anzahl der Garagen/Einstellplätze erhöhte sich um 58 Einheiten auf 409 Einheiten.

An langfristigen Krediten, die zur Finanzierung des Mietwohnungsbestands aufgenommen wurden, sind TEUR 1.112 getilgt worden.
Für die Instandhaltung seiner Wohnungen hat das Siedlungswerk im Jahr 2021, einschließlich der Eigenleistungen, TEUR 1.939 (VJ TEUR 1.762) aufgewendet. Dies entspricht EUR 31,11 je m² Wohnfläche. (Mittelwert der letzten drei Jahre EUR 28,81). Größtenteils wurden

diese Beträge für Maßnahmen eingesetzt, die die Werthaltigkeit sowie den energetischen Zustand der Wohnungen verbessern und damit deren dauerhafte Vermietbarkeit sichern.

Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht, beträgt nach wie vor sehr gute 1,46 % (VJ 1,34 %) zum 31.12.2021 und ist hauptsächlich aufgrund der Auslastung von Handwerkern und sich hieraus verzögernder Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln entstanden.

Bau- und Verkaufstätigkeit

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.
Es werden sowohl 25 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für den Verkauf als auch sechs Mietwohnungen und drei Einheiten mit insgesamt elf kleineren Appartements für den eigenen Bestand entstehen. Baubeginn war im Spätjahr 2021.

Betreuungstätigkeit

Zum 31.12.2021 wurden 672 Wohnungen (VJ 589), 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 37) als Treuhänder für kirchliche Eigentümer.

Somit betreut das Unternehmen per 31.12.2021 nun 709 Einheiten.

Es lässt sich feststellen, dass die Betreuungstätigkeit im Jahr 2021 einen zwar geringen aber konstanten Beitrag zum Jahresergebnis leistete.

Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage:

	31.12.2021 TEUR	%	31.12.2020 TEUR	%	Veränderung TEUR	%
Vermögensstruktur						
langfristiges Vermögen	44.841,7	84,3	42.039,7	66,7	2.802,0	6,7
kurzfristiges Vermögen	8.333,7	15,7	20.943,2	33,3	-12.609,5	-60,2
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	53.175,4	100,0	62.982,9	100,0	-9.807,5	-15,6

	31.12.2021 TEUR	%	31.12.2020 TEUR	%	Veränderung TEUR	%
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	24.569,0	46,2	22.396,4	35,6	2.172,6	9,7
langfristiges Fremdkapital	23.621,7	44,4	20.428,6	32,4	3.193,1	15,6
kurzfristiges Fremdkapital	4.984,7	9,4	20.157,9	32,0	-15.173,2	-75,3
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	53.175,4	100,0	62.982,9	100,0	-9.807,5	-15,6

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.807,5 reduziert.

Auf der Aktivseite erhöhte sich das langfristige Vermögen im Wesentlichen durch Investitionen bei den Grundstücken mit Wohnbauten. Dem stehen planmäßige Abschreibungen gegenüber. Der kurzfristige Bereich verminderte sich insbesondere durch die Fertigstellung und Übergabe von Eigentumswohnungen an Erwerber.

Auf der Kapitalseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den erzielten Jahresüberschuss.
Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Valutierung von Darlehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeben betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. für 10 Jahre gesichert.

Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung und den Verkauf von Eigentumswohnungen auf dem Baugelände „Am Priesterseminar“.

Zum 31.12.2021 ist das langfristige Vermögen vollständig mit Eigen- und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage:

Im Geschäftsjahr 2021 beträgt der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit 2.454,8 TEUR. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit 3.645,2 TEUR und aus der Finanzierungstätigkeit 2.724,8 TEUR. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 3.915,2 TEUR. Der bestehende Finanzmittelfonds soll zur Rückführung von kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten sowie zur Abdeckung von zukünftig entstehenden Mittelbedarfen aus Investitionen genutzt werden. Dem Unternehmen stehen Kreditlinien i.H.v. 21.500 TEUR zur Verfügung, welche zu 797,1 TEUR in Anspruch genommen wurden. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3. Ertragslage:

	2021	2020	Veränderung
Erträge	18.907,0	27.302,3	-8.395,3
Bestandsveränderungen	-8.002,1	-7.561,0	-441,1
Aufwendungen	8.569,4	16.805,9	-8.236,5
Ergebnis vor Steuern	2.335,5	2.935,4	-599,9
Steuern	163,0	288,3	-125,3
Jahresüberschuss	2.172,5	2.647,1	-474,6
Gewinnvortrag	11,0	3,9	7,1
Einstellung in Rücklagen	-2.170,0	-2.640,0	470,0
Bilanzgewinn	13,5	11,0	2,5

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 474,6 reduziert.

Der Bau und der Verkauf von Eigentumswohnungen „Am Priesterseminar“ haben die Erträge, die Bestandsveränderungen und die Aufwendungen wesentlich beeinflusst.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind von 21.802 TEUR auf 12.807 TEUR zurückgegangen. Gleichsam sind die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 10.851 TEUR auf 2.382,9 TEUR zurückgegangen.

Die Ertragslage ist unter Berücksichtigung der mietpreisrechtlichen und marktbedingten Restriktionen als gut zu beurteilen.

Im Vergleich zur Planung für 2021 hat sich das Ergebnis um TEUR 133,8 erhöht.

Die Geschäftsführung des GSW beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Voraussichtliche Entwicklung

Auch im Jahr 2022 sollen wieder zahlreiche Wohnungen, bei denen ein Mieterwechsel ansteht, umfangreich renoviert werden. Damit verbunden ist regelmäßig eine Mietanpassung bei Neuvermietung. Für das Jahr 2022 ist auch wieder die energetische Sanierung einer Liegenschaft in Schifferstadt geplant.

Auf dem letzten noch freien Baufeld „Am Priesterseminar“ werden weitere acht Mietwohnungen und 19 kleine Appartements für Seniorenwohngruppen errichtet. Mit dem Bau wurde im 2. Halbjahr 2021 begonnen.

Bei dem Bauvorhaben „Seppelskasten“ in Speyer wurde Ende 2021 mit der Sanierung der Mietwohnungen und dem Bau von 25 Eigentumswohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten begonnen. Für die projektierten Eigentumswohnungen gibt es bereits eine rege Nachfrage von Kaufinteressenten. Für dieses Projekt wird mit Investitionskosten von knapp 16 Mio. Euro gerechnet. Hiervon sollen rund 14 Mio. durch Fremdmittel finanziert werden.

In Maikammer werden 13 Mietwohnungen für den eigenen Bestand errichtet. Mit dem Bau wurde im Januar 2022 begonnen. Für drei dieser Wohnungen werden öffentliche Finanzierungsmittel in Anspruch genommen. Es werden Investitionen von knapp 2,9 Mio. Euro getätigt. Hiervon sollen rund 2,3 Mio. durch Fremdmittel finanziert werden.

Weitere Projekte stehen in Kaiserslautern und Ludwigshafen an, hier soll mit der Bauausführung bzw. der Planung in 2023 begonnen werden.

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

Für das Geschäftsjahr 2022 wird laut Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss von TEUR 319 gerechnet. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in 2022 keine Verkaufseinheiten fertiggestellt und übergeben werden können. In der Sparte „Verwaltungsbetreuung“ dürfte der Deckungsbeitrag konstant bleiben bzw. durch neu hinzukommende Objekte leicht steigen. 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 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 angeboten werden. Die Baupreisentwicklung sowie hinzukommende Materialknappheit und steigende Zinsen, auch aufgrund des Ukrainekonfliktes werden beobachtet und fließen in einzelne Projektentscheidungen mit ein.

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 sowie Tilgungszuschüsse zurückgegriffen und wird solche Mittel nach Möglichkeit auch künftig einsetzen. Aufgrund der eingeräumten Kreditlinien wird die Gesellschaft ihren

finanziellen Verpflichtungen im Jahr 2022 uneingeschränkt nachkommen können.

Noch immer führt das Coronavirus (COVID-19) auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch weiterhin auch aufgrund des seit Anfang des Jahres 2022 ausgebrochenen Ukrainekonfliktes mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf 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.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Fortführungsprämisse aufgestellt.

B Angaben zu Bilanzierungs- und 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.

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 wurden im Jahr der Anschaffung voll 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.

Die Herstellkosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Fremdkapitalzinsen werden, soweit projektbezogen zuordenbar, aktiviert.

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:	10.982,37 €
Jahresüberschuss:	2.172.546,80 €
Einstellung in Rücklagen:	2.170.000,00 €
Bilanzgewinn:	13.529,17 €

Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**169,00**	17.390,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.382.243,12		30.487.366,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	338.658,61		344.781,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	244.523,69		743.571,42
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.000,14		133.034,20
Anlagen im Bau	1.492.758,67		10.136.219,64
Bauvorbereitungskosten	239.228,95	**44.816.413,18**	152.157,19
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		**25.150,00**	25.150,00
		44.841.732,18	
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	0,00		331.409,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.276.035,31		7.637.995,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	416.835,22		2.835.181,08
Unfertige Leistungen	1.649.198,85		1.539.598,77
Andere Vorräte	82.477,19	**4.424.546,57**	67.131,35
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.036,59		22.005,26
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2.496,00		756.822,13
Sonstige Vermögensgegenstände	143.102,18	**159.634,77**	90.530,02
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		**3.745.399,65**	7.660.647,77
		8.329.580,99	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**4.092,14**	1.905,45
Bilanzsumme		**53.175.405,31**	62.982.898,00

Bilanz zum 31.12.2021

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	3.240.000,00		3.020.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.900.000,00		3.850.000,00
Andere Gewinnrücklagen	6.660.000,00	**14.800.000,00**	5.760.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.172.546,80		2.647.049,58
Gewinnvortrag	10.982,37		3.932,79
Einstellung in Rücklagen	-2.170.000,00	**13.529,17**	-2.640.000,00
Eigenkapital insgesamt		**24.568.962,17**	22.396.415,37
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	153.765,39		164.264,00
Sonstige Rückstellungen	1.723.669,70	**1.877.435,09**	1.261.588,68
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.091.146,78		25.848.094,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	130.379,43		130.379,43
Erhaltene Anzahlungen	1.911.643,40		11.038.321,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	942.754,05		828.700,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	159.062,02		1.311.280,12
Sonstige Verbindlichkeiten	90.667,87	**26.325.653,55**	3.852,76
davon aus Steuern: Euro 88.147,87 (Vorjahr Euro 1.511,69)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		**403.354,50**	0,00
Bilanzsumme		**53.175.405,31**	62.982.898,00

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.472.354,58		5.209.587,09
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.807.869,88		21.802.374,32
c) aus Betreuungstätigkeit	166.877,65	**18.447.102,11**	144.965,76
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**-8.002.115,84**	-7.561.058,15
Andere aktivierte Eigenleistungen		**30.000,00**	32.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		**421.343,40**	112.333,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.159.798,87		-2.817.243,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.382.868,18		-10.851.786,59
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	**-5.542.667,05**	-1.442,26
Rohergebnis		**5.353.662,62**	6.069.731,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.081.551,37		-1.079.047,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung Euro 70.124,06 (Vorjahr Euro 73.405,75)	-310.646,26	**-1.392.197,63**	-302.676,29
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-845.252,17		-756.762,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-425.406,25		-575.556,88
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	1.003,75		1.006,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon durch Abzinsung Euro 7.667,00 (Vorjahr Euro 0,00)	7.670,69		72,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-363.908,06		-421.362,99
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-33.588,90	**-1.659.480,94**	-164.264,00
Ergebnis nach Steuern		**2.301.984,05**	2.771.139,90
Sonstige Steuern		**-129.437,25**	-124.090,32
Jahresüberschuss		**2.172.546,80**	2.647.049,58
Gewinnvortrag		**10.982,37**	3.932,79
Einstellung			
- in gesellschaftsvertragliche Rücklage		**-220.000,00**	-270.000,00
- in Bauerneuerungsrücklage		**-1.050.000,00**	-1.200.000,00
- in andere Gewinnrücklagen		**-900.000,00**	-1.170.000,00
Bilanzgewinn		**13.529,17**	10.982,37

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 mit unfertigen Bauten 2.276.035,31 €

Betrifft das Bauvorhaben „Seppelskasten“ in Speyer

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten 416.835,22 €

Betrifft ein zur Weiterveräußerung erworbenes Gebäude in Speyer

3. Unfertige Leistungen 1.649.198,85 €

Noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten aus der Wohnungsbewirtschaftung

4. Andere Vorräte 82.447,19 €

Die Vorräte betreffen Heizöl im eigenen Mietwohnungsbestand

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1.	**Forderungen aus Vermietung** Davon mit einer Fälligkeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	14.036,59 €
2.	**Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken** Davon mit einer Fälligkeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	2.496,00 €
3.	**Sonstige Vermögensgegenstände** Davon Forderungen aus Steuererstattungen 79.253,22 €	143.102,18 €

Entwicklung des Anlagevermögens
2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
Bezeichnung	Anfangsbestand AK / HK 01.01.2021	Zugänge	davon aktivierte FK-Zinsen	Abgänge	Um-buchungen (+/-)	Endbestand AK / HK 31.12.2021	kummulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zu-schrei-bungen	Änderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen	Um-buchungen (+/-)	kummulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert am 01.01.2021	Buchwert am 31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	95.118,62	0,00	0,00		0,00	95.118,62	77.728,62	17.221,00	0,00		0,00	94.949,62	17.390,00	169,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	51.430.734,75	0,00	0,00	0,00	12.677.349,46	64.108.084,21	20.943.368,01	782.473,08	0,00	0,00	0,00	21.725.841,09	30.487.366,74	42.382.243,12
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäftsbau	718.622,08	0,00	0,00	0,00	0,00	718.622,08	373.840,47	6.123,00	0,00	0,00	0,00	379.963,47	344.781,61	338.658,61
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	743.571,42	15.573,83	0,00	0,00	-514.595,34	244.549,91	0,00	26,22	0,00	0,00	0,00	26,22	743.571,42	244.523,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.864,33	26.062,87	0,00	45.490,55	0,00	343.436,65	229.830,13	39.408,87	0,00	44.802,49	0,00	224.436,51	133.034,20	119.000,14
Anlagen im Bau	10.136.219,64	3.409.271,22	0,00	0,00	-12.052.732,19	1.492.758,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.136.219,64	1.492.758,67
Bauvorbereitungskosten	152.157,19	197.093,69	0,00	0,00	-110.021,93	239.228,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.157,19	239.228,95
	63.544.169,41	3.648.001,61	0,00	45.490,55	0,00	67.146.680,47	21.547.038,61	828.031,17	0,00	44.802,49	0,00	22.330.267,29	41.997.130,80	44.816.413,18
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	63.664.438,03	3.648.001,61	0,00	45.490,55	0,00	67.266.949,09	21.624.767,23	845.252,17	0,00	44.802,49	0,00	22.425.216,91	42.039.670,80	44.841.732,18

(alle Werte in Euro)

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 01.01.2021	Einstellungen 2021	Entnahmen 2021	Bestand 31.12.2021
1.	Gesellschaftsvertragl. Rücklage	3.020.000,00 €	220.000,00 €	0,00 €	3.240.000,00 €
2.	Bauerneuerungsrücklage	3.850.000,00 €	1.050.000,00 €	0,00 €	4.900.000,00 €
3.	Andere Gewinnrücklagen	5.760.000,00 €	900.000,00 €	0,00 €	6.660.000,00 €
		12.630.000,00 €	2.170.000,00 €	0,00 €	14.800.000,00 €

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen 153.765,39 €

2. Sonstige Rückstellungen 1.723.669,70 €

Die wesentlichen Rückstellungen sind:

Noch nicht genommener Urlaubsanspruch	
und sonstige Personalaufwendungen	36.100,00 €
Prüfungskosten	33.000,00 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €
unterlasse Instandhaltung 1.-3.M	132.428,69 €
noch anfallende Baukosten	1.505.141,01 €

C. Verbindlichkeiten

(vgl. auch Verbindlichkeitenspiegel)

Die erhaltenen Anzahlungen entfallen auf Abschlagszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten i.H.v. 1.886.643,40 € und Käuferzahlungen i.H.v. 25.000,00 €.

In der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sind 855.471,87 € Mietkautionen enthalten. Zur Absicherung der Ansprüche der Mieter liegt entweder eine selbstschuldnerische Bürgschaft vor oder sie sind auf einem Treuhandsammelkonto für Mietkautionen angelegt.

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2021

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten
sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte
o. ä. 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	23.091.146,78 (25.848.094,84)	1.179.679,58 (7.618.896,11)	4.933.360,70 (4.315.502,01)	16.978.106,50 (13.913.696,72)	* 23.087.954,85 (20.300.081,94)	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	1.911.643,40 (11.038.321,94)	1.911.643,40 (11.038.321,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	942.754,05 (828.700,86)	942.754,05 (828.700,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	Avalkredit
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	159.062,02 (1.311.280,12)	159.062,02 (1.311.280,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	90.667,87 (3.852,76)	90.667,87 (3.852,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag:	**26.325.653,55** (39.160.629,95)	**4.283.806,92** (20.801.051,79)	**4.933.360,70** (4.315.502,01)	**17.108.485,93** (14.044.076,15)	**23.218.334,28** (20.430.461,37)	

( ) = 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 a. Versicherungsentschädigungen	107.514,35 €
-	Erträge aus d. Aufl. v. Rückstellungen	196.206,58 €
-	Erträge a. d. Aufl. v. Wertberichtigungen	66.783,62 €

2. Wesentliche Sonstige betriebliche Aufwendungen

-	EDV-Kosten	62.162,56 €
-	Kfz-Kosten	63.260,47 €
-	Instandhaltung Betriebstätte	61.416,37 €
	Prüfungs- und Beratungskosten	40.646,82 €
-	Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	28.092,84 €

Der Gesellschafterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Gewinnvortrag:	10.982,37 €
vorläufiger Jahresüberschuss	2.172.546,80 €
Einst. in die gesellschaftsvertr. Rücklage	-220.000,00 €
Einst. in die Bauerneuerungsrücklage	-1.050.000,00 €
Einst. in andere Gewinnrücklagen	-900.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	13.529,17 €

D Sonstige Angaben

1. Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Haftsumme aus Geschäftsanteilen	25.250,00 €

2. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

a)	Bestellobligo Neubauten	19.723.500,00 €
b)	Aus Leasingverträgen	101.593,01 €
c)	Im Geschäftsjahr 2022 und den Folgejahren voraussichtlich mindestens zu zahlende Erbbauzinsen p.a.	26.958,64 €

3. Nachtragsbericht

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

4. Abschlussprüfer- und Steuerberaterhonorar

Die Rückstellung im Geschäftsjahr 2021 für Jahresabschlussprüfungsleistungen beträgt 25.000,00 €, für MaBV-Prüfungsleistungen 8.000,00 € und für die Steuerberatungsleistungen des Abschlussprüfers 5.000,00 €.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer inklusive des Geschäftsführers betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	4
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	1
	14	6

Daneben sind ca. 9 geringfügig beschäftigte Hausbetreuer tätig.

6. Gesamtbezüge

des Aufsichtsrates:	5.925,00 €
des Geschäftsführers:	auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wurde unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

7. Geschäftsführung

Gerhard Müller, Bankbetriebswirt (bis 31.03.2021)
Christian Rohatyn, Dipl.-Bankbetriebswirt (ab 01.04.2021)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Benjamin Schmitt, Abteilungsleiter Bischöfliches Ordinariat, Vorsitzender
Vinzenz du Bellier, Caritasdirektor, stellvertretender Vorsitzender
Axel Brecht, Dekan
Prof. Bernhard Hort, Dipl.-Ingenieur
Jörg Lang, Finanzdirektor
Hubert Scherthan, Dipl.-Finanzwirt

Speyer, den 13. Mai 2022

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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der 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 13.06.2022

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

signiert von: Thomas Friede
am: 15.08.2022
mit: digiSeal® by secrypt

Friede
Wirtschaftsprüfer

signiert von: Sebastian Pfeiffer
am: 15.08.2022
mit: digiSeal® by secrypt

Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

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

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2021

1. Aufsicht über die laufende Geschäftstätigkeit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2021 in Erfüllung der rechtlichen Vorgaben sorgfältig überwacht und durch informelle Kontakte nach Kräften gefördert und beraten. Besonderen Ausdruck fand dies in den vier 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 einer Sitzungen im Geschäftsjahr insbesondere mit der Bebauung des Vorhabens „Seppelskasten" 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.

Zum 31.03.2021 trat Herr Gerhard Müller als Geschäftsführer seinen Ruhestand an. Herr Christian Rohatyn trat zum 01.07.2020 als Projektmanager in das Unternehmen ein und wurde mit Wirkung zum 01.04.2021 zum neuen Geschäftsführer des Unternehmens bestellt.

2. Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2021

Der vom Aufsichtsrat beauftragte Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. hat den Jahresabschluss - einschließlich der Buchführung - und den Lagebericht des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und den uneingeschränkten 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 2021 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 2021.

Speyer, im September 2022

Für den Aufsichtsrat

(Benjamin Schmitt)
Vorsitzender

Das Titelbild zeigt ein Relief mit dem Bischofswappen im Eingangsbereich des früheren Bistumshauses St. Joseph, im Volksmund auch „Seppelskasten“ genannt, in Speyer Ecke Bahnhofstraße / Obere Langgasse. Die Inschrift „ Episcopus Spirensis Ludovicus“ erinnert an den früheren Speyerer Bischof Ludwig Sebastian (1917-1943). In dem Gebäude errichtet das Siedlungswerk bis 2024 Miet- und Eigentumswohnungen.

Foto: GSW Speyer