

Geschäftsbericht 2022



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

Rohatyn, Christian, Dipl.-Bankbetriebswirt, Dierbach

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 im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Das Ergebnis des GSW kann, im 74. Jahr seiner Geschäftstätigkeit, als gut bezeichnet werden. So betrug der Jahresüberschuss EUR 730.360,57 (Vj TEUR 2.172). Aus diesem Jahresüberschuss, zuzüglich des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 13.529,17 sollen EUR 80.000,00 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage, EUR 350.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und EUR 300.000,00 in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden. Unter Berücksichtigung dieser Zuweisungen in die Rücklagen kann ein Bilanzgewinn von EUR 13.889,74 ausgewiesen werden.

Hausbewirtschaftung

Der Mietwohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Er umfasst 956 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 62.318 m². Die Anzahl der Garagen & Stellplätze beträgt 472 Einheiten.

An langfristigen Krediten, die zur Finanzierung des Mietwohnungsbestands aufgenommen wurden, sind TEUR 1.249 getilgt worden.

Für die Instandhaltung seiner Wohnungen hat das Siedlungswerk im Jahr 2022, einschließlich der Eigenleistungen, TEUR 1.622 (VJ TEUR 1.939) aufgewendet. Dies entspricht EUR 26,03 je m² Wohnfläche. (Mittelwert der letzten drei Jahre EUR 29,20). 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 1,67 % (VJ 1,46 %) zum 31.12.2022 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 27 Eigentumswohnungen für den Verkauf als auch sechs Mietwohnungen und drei Einheiten mit insgesamt elf kleineren Apartments für den eigenen Bestand entstehen. Baubeginn war im Spätjahr 2021.

Betreuungstätigkeit

Zum 31.12.2022 wurden 672 Wohnungen (VJ 672), 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 40 Einheiten (VJ 37) als Treuhänder für kirchliche Eigentümer.

Somit betreut das Unternehmen per 31.12.2022 nun 712 Einheiten.

Es lässt sich feststellen, dass die Betreuungstätigkeit im Jahr 2022 einen zwar geringen aber konstanten Beitrag zum Jahresergebnis leistete.

Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage:

	31.12.2022 TEUR	%	31.12.2021 TEUR	%	Veränderung TEUR	%
Vermögensstruktur						
langfristiges Vermögen	53.022,7	77,0	44.841,7	84,3	8.181,0	18,2
kurzfristiges Vermögen	15.847,9	23,0	8.333,7	15,7	7.514,2	90,2
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	68.870,6	100,0	53.175,4	100,0	15.695,2	29,5
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	25.299,3	36,7	24.569,0	46,2	730,3	3,0
langfristiges Fremdkapital	30.201,1	43,9	23.621,7	44,4	6.579,4	27,9
kurzfristiges Fremdkapital	13.370,2	19,4	4.984,7	9,4	8.385,5	168,2
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	68.870,6	100,0	53.175,4	100,0	15.695,2	29,5

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 15.695,2 erhöht.

Auf der Aktivseite erhöhte sich das langfristige Vermögen im Wesentlichen durch Zugänge bei den Anlagen im Bau. Der kurzfristige Bereich erhöhte sich insbesondere durch Zugänge bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten und die Zahlungseingänge der Käufer von Eigentumswohnungen.

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 Kreditgebern betreffen im wesentlichen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. für 10 Jahre gesichert.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich durch erhaltene Anzahlungen der Käufer von Eigentumswohnungen für das Bauprojekt „Seppelskasten“.

Zum 31.12.2022 ist das langfristige Vermögen vollständig mit Eigen- und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage:

Im Geschäftsjahr 2022 beträgt der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit 599,1 TEUR. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt 9.067,6 TEUR und der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit 11.512,7 TEUR. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 3.044,2 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. 14.200,0 TEUR zur Verfügung, welche zu 5.304,5 TEUR in Anspruch genommen wurden. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3. Ertragslage:

	2022	2021	Veränderung
Erträge	7.356,8	18.907,0	-11.550,2
Bestandsveränderungen	5.437,2	-8.002,1	13.439,3
Aufwendungen	11.928,5	8.569,4	3.359,1
Ergebnis vor Steuern	865,5	2.335,5	-1.470,0
Steuern	135,1	163,0	-27,9
Jahresüberschuss	730,4	2.172,5	-1.442,1
Gewinnvortrag	13,5	11,0	2,5
Einstellung in Rücklagen	-730,0	-2.170,0	1.440,0
Bilanzgewinn	13,9	13,5	0,4

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.442,1 reduziert.

Der Bau und der Verkauf von Eigentumswohnungen „Seppelskasten“ haben die Bestandsveränderungen und die Aufwendungen wesentlich beeinflusst.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind von 12.807 TEUR auf 495 TEUR zurückgegangen.

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

Im Vergleich zur Planung für 2022 hat sich das Ergebnis um TEUR 411,4 erhöht.

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

Voraussichtliche Entwicklung

Auch im Jahr 2023 sollen wieder zahlreiche Wohnungen, bei denen ein Mieterwechsel ansteht, umfangreich renoviert werden. Damit verbunden ist regelmäßig eine Mietanpassung bei Neuvermietung.

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. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal, die Übergabe an die zukünftigen Mieter für das 2. Quartal 2023 geplant

Bei dem Bauvorhaben „Seppelskasten“ in Speyer wurde Ende 2021 mit der Sanierung der Mietwohnungen und dem Bau von 27 Eigentumswohnungen begonnen. Für die projektierten Eigentumswohnungen gibt es bereits eine rege Nachfrage von Kaufinteressenten. Zum Jahresende waren 14 Wohnungen bereits per notarieller Beurkundung verkauft. 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. Die Übergabe der Wohneinheiten an die zukünftigen Mieter erfolgt im 2. Quartal 2023.

Weitere Projekte stehen in Kaiserslautern, Neustadt-Hambach, Großfischlingen und Ludwigshafen an, hier soll mit der Bauausführung bzw. der Planung in 2023 begonnen werden. Sowie in Kirrweiler, hier erfolgt in Baugemeinschaft mit der Herta-Kuhn-Stiftung der Neubau eines Mehrfamilienhauses in welchem die GSW 9 Wohneinheiten für den eigenen Mietwohnungsbestand errichtet.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wird laut Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss von TEUR 239 gerechnet. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in 2023 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 vor dem Hintergrund der geführten Diskussion zur Energieeinsparung und CO₂-Reduktion in den nächsten Jahren einen hohen Stellenwert einnehmen. Mit Hilfe des bestehenden Portfolio-Managementsystems können solche Investitionen zielgerichtet getätigt werden.

Das Bauträrgeschäft, 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 Ukraine-Konfliktes 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 2023 uneingeschränkt nachkommen können.

Noch immer führt der Ukraine Konflikt 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 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.
- aus steigenden Refinanzierungskosten

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 Ver-

mögensgegenstände

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 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.

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.

Vermögensgegen-

stände

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:	13.529,17 €
Jahresüberschuss:	730.360,57 €
Einstellung in Rücklagen:	730.000,00 €
Bilanzgewinn:	13.889,74 €

Bilanz für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		17.932,00	169,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.868.151,08		42.382.243,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	332.535,61		338.658,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	228.976,08		244.523,69
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.238,80		119.000,14
Anlagen im Bau	10.273.823,57		1.492.758,67
Bauvorbereitungskosten	12.620,25		239.228,95
geleistete Anzahlungen	<u>165.241,76</u>	52.979.587,15	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>25.150,00</u>	25.150,00
		53.022.669,15	
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.915.596,63		2.276.035,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		416.835,22
Unfertige Leistungen	1.870.337,75		1.649.198,85
Andere Vorräte	95.763,63		82.477,19
geleistete Anzahlungen	<u>1.244,55</u>	8.882.942,56	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.902,24		14.036,59
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		2.496,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.945,54		0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34,64		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>120.513,32</u>	172.395,74	143.102,18
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>6.789.641,85</u>	3.745.399,65
		15.844.980,15	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.009,71</u>	4.092,14
Bilanzsumme		<u>68.870.659,01</u>	53.175.405,31

Bilanz für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		9.640.000,00	9.640.000,00
Kapitalrücklage		115.433,00	115.433,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.320.000,00		3.240.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.250.000,00		4.900.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>6.960.000,00</u>	15.530.000,00	6.660.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	730.360,57		2.172.546,80
Gewinnvortrag	13.529,17		10.982,37
Einstellung in Rücklagen	<u>-730.000,00</u>	13.889,74	-2.170.000,00
Eigenkapital insgesamt		25.299.322,74	24.568.962,17
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	13.483,00		153.765,39
Sonstige Rückstellungen	<u>1.091.268,27</u>	1.104.751,27	1.723.669,70
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.999.962,16		23.091.146,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	130.379,43		130.379,43
Erhaltene Anzahlungen	5.736.589,72		1.911.643,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.006.093,53		942.754,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.312,72		159.062,02
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.871,29</u>	42.091.208,85	90.667,87
davon aus Steuern:			
Euro 911,29 (Vorjahr Euro 88.147,87)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>375.376,15</u>	403.354,50
Bilanzsumme		<u>68.870.659,01</u>	53.175.405,31

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.992.885,29		5.472.354,58
b) aus Verkauf von Grundstücken	495.000,00		12.807.869,88
c) aus Betreuungstätigkeit	175.276,92	6.663.162,21	166.877,65
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.437.236,48	-8.002.115,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		66.000,00	30.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		622.341,81	421.343,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.172.804,34		-3.159.798,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.627.768,24	-8.800.572,58	-2.382.868,18
Rohergebnis		3.988.167,92	5.353.662,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.148.710,07		-1.081.551,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-328.135,80	-1.476.845,87	-310.646,26
davon für Altersversorgung			
Euro 74.365,11 (Vorjahr Euro 70.124,06)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-887.633,19		-845.252,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-363.008,74		-425.406,25
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	1.003,75		1.003,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.282,10		7.670,69
davon durch Abzinsung Euro 2.596,00 (Vorjahr Euro 7.667,00)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-400.465,39		-363.908,06
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-1.645.821,47	-33.588,90
Ergebnis nach Steuern		865.500,58	2.301.984,05
Sonstige Steuern		-135.140,01	-129.437,25
Jahresüberschuss		730.360,57	2.172.546,80
Gewinnvortrag		13.529,17	10.982,37
Einstellung			
- in gesellschaftsvertragliche Rücklage		-80.000,00	-220.000,00
- in Bauerneuerungsrücklage		-350.000,00	-1.050.000,00
- in andere Gewinnrücklagen		-300.000,00	-900.000,00
Bilanzgewinn		13.889,74	13.529,17

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 | 6.915.596,63 € |
| Betrifft das Bauvorhaben „Seppelskasten“ in Speyer | |
| 2. Unfertige Leistungen | 1.870.337,15 € |
| Noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten
aus der Wohnungsbewirtschaftung | |
| 3. Andere Vorräte | 95.763,63 € |
| Die Vorräte betreffen Heizöl im eigenen Mietwohnungsbestand | |
| 4. Geleistete Anzahlungen | 1.244,55 € |
| Die geleisteten Anzahlungen betreffen vorgelagerte Aufwendungen
für geplante Bauträgerprojekte | |

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- | | |
|---|--------------|
| 1. Forderungen aus Vermietung | 31.902,24 € |
| Davon mit einer Fälligkeit von mehr als
einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) | |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 120.513,32 € |
| Davon Forderungen aus Steuererstattungen 89.535,80 € | |

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
Bezeichnung	Anfangsbestand AK / HK 01.01.2022	Zugänge	davon aktivierte FK-Zinsen	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Endbestand AK / HK 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zu- schrei- bungen	Änderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen	Um- buchungen (+/-)	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert am 01.01.2022	Buchwert am 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	95.118,62	19.197,18	0,00	0,00	0,00	114.315,80	94.949,62	1.434,18	0,00	0,00	0,00	96.383,80	169,00	17.932,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	64.108.084,21	335.454,98	0,00	0,00	0,00	64.443.539,19	21.725.841,09	849.547,02	0,00	0,00	0,00	22.575.388,11	42.382.243,12	41.868.151,08
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäftsbau	718.622,08	0,00	0,00	0,00	0,00	718.622,08	379.963,47	6.123,00	0,00	0,00	0,00	386.086,47	338.658,61	332.535,61
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	244.549,91	0,00	0,00	0,00	-15.573,83	228.976,08	26,22	0,44	0,00	0,00	-26,66	0,00	244.523,69	228.976,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	343.436,65	9.574,25	0,00	0,00	0,00	353.010,90	224.436,51	30.335,59	0,00	0,00	0,00	254.772,10	119.000,14	98.238,80
Anlagen im Bau	1.492.758,67	8.539.101,99	0,00	0,00	242.182,53	10.274.043,19	0,00	192,96	0,00	0,00	26,66	219,62	1.492.758,67	10.273.823,57
Bauvorbereitungskosten	239.228,95	0,00	0,00	0,00	-226.608,70	12.620,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	239.228,95	12.620,25
Geleistete Anzahlungen	0,00	165.241,76	0,00	0,00	0,00	165.241,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.241,76
	67.146.680,47	9.049.372,98	0,00	0,00	0,00	76.196.053,45	22.330.267,29	886.199,01	0,00	0,00	0,00	23.216.466,30	44.816.413,18	52.979.587,15
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	67.266.949,09	9.068.570,16	0,00	0,00	0,00	76.335.519,25	22.425.216,91	887.633,19	0,00	0,00	0,00	23.312.850,10	44.841.732,18	53.022.669,15

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 01.01.2022	Einstellungen 2022	Entnahmen 2022	Bestand 31.12.2022
1. Gesellschaftsver- tragl. Rücklage	3.240.000,00 €	80.000,00 €	0,00 €	3.320.000,00 €
2. Bauerneuerungs- rücklage	4.900.000,00 €	350.000,00 €	0,00 €	5.250.000,00 €
3. Andere Gewinnrück- lagen	<u>6.660.000,00 €</u>	<u>300.000,00 €</u>	<u>0,00 €</u>	<u>6.960.000,00 €</u>
	14.800.000,00 €	730.000,00 €	0,00 €	15.530.000,00 €
	=====	=====	=====	=====

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen 13.483,00 €

2. Sonstige Rückstellungen 1.091.268,27 €

Die Rückstellungen sind:

Noch nicht genommener Urlaubsanspruch	
und sonstige Personalaufwendungen	44.400,00 €
Prüfungskosten	30.000,00 €
Steuerberatungskosten	12.537,62 €
unterlassene Instandhaltung 1.-3.M	57.700,00 €
noch anfallende Baukosten	946.630,65 €

C. Verbindlichkeiten

(vgl. auch Verbindlichkeitspiegel)

Die erhaltenen Anzahlungen entfallen auf Abschlagszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten i.H.v. 2.067.870,07 €, Käuferzahlungen i.H.v. 3.602.122,30 € und andere Anzahlungen i.H.v. 66.597,35 €.

In der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sind 886.729,19 € Mietkautionen enthalten. Zur Absicherung der Ansprüche der Mieter liegt entweder eine selbstschuldnerische Bürgschaft vor oder sie sind auf einem Treuhandsammelkonto für Mietkautionen angelegt.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022

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	34.999.962,16 (23.091.146,78)	6.627.771,98 (1.179.679,58)	5.388.585,53 (4.933.360,70)	22.983.604,65 (16.978.106,50)	29.695.414,83 (23.087.954,85)	* 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	5.736.589,72 (1.911.643,40)	5.736.589,72 (1.911.643,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.006.093,53 (924.754,05)	1.006.093,53 (942.754,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	Avalkredit
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.312,72 (159.062,02)	214.312,72 (159.062,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.871,29 (90.667,87)	3.871,29 (90.667,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag:	42.091.208,85 (26.325.653,55)	13.588.639,24 (4.283.806,92)	5.388.585,53 (4.933.360,70)	23.113.984,08 (17.108.485,93)	29.825.794,26 (23.218.334,28)	

() = 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	88.950,97 €
- Erträge aus d. Aufl. v. Rückstellungen	376.154,25 €
- Andere ordentliche Erträge	70.726,50 €
- Erträge a. d. Aufl. v. Wertberichtigungen	39.952,00 €
- Erstattungen aus der Lohnfortzahlungsvers.	31.364,31 €

2. Wesentliche Sonstige betriebliche Aufwendungen

- EDV-Kosten	68.372,72 €
- Kfz-Kosten	71.490,85 €
- Prüfungs- und Beratungskosten	40.263,47 €
- Beiträge	15.608,15 €
- Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	13.291,79 €

Der Gesellschafterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Gewinnvortrag:	13.529,17 €
vorläufiger Jahresüberschuss	730.360,57 €
Einst. in die gesellschaftsvertr. Rücklage	-80.000,00 €
Einst. in die Bauerneuerungsrücklage	-350.000,00 €
Einst. in andere Gewinnrücklagen	-300.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	13.889,74 €

D Sonstige Angaben

1. Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Haftsumme aus Geschäftsanteilen	25.250,00 €
---------------------------------	-------------

2. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

a) Bestellobligo Neubauten	10.697.696,14 €
---------------------------------	-----------------

b) Aus Leasingverträgen	192.476,75 €
------------------------------	--------------

c) Im Geschäftsjahr 2023 und den Folgejahren voraussichtlich mindestens zu zahlende Erbbauzinsen p.a.	36.327,19 €
---	-------------

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 2022 für Jahresabschlussprüfungsleistungen beträgt 22.000,00 €, für MaBV-Prüfungsleistungen 8.000,00 € und für die Steuerberatungsleistungen des Abschlussprüfers 6.300,00 €.

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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	9	3
Technische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	1
	<u>15</u>	<u>5</u>

Daneben sind fünf geringfügig beschäftigte Hausbetreuer und seit August 2022 eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau beschäftigt.

6. Gesamtbezüge

des Aufsichtsrates: 6.725,00 €

des Geschäftsführers: auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wurde unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

7. Geschäftsführung

Christian Rohatyn, Dipl.-Bankbetriebswirt

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Benjamin Schmitt, Abteilungsleiter Bischöfliches Liegenschaftsamt, Vorsitzender

Vinzenz du Bellier, Caritasdirektor, stellvertretender Vorsitzender

Axel Brecht, Dekan im Dekanat Landau

Prof. Dipl.-Ing. Bernhard Hort, Lehrstuhlinhaber an der SRH Hochschule Heidelberg

Jörg Lang, Finanzdirektor Bischöfliche Finanzkammer im Bistum Speyer

Hubert Scherthan, Finanzbeamter i.R.

Speyer, den 26. Mai 2023


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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen

Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten 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 26.05.2023



Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.



Friede
Wirtschaftsprüfer



Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

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

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2022

1. Aufsicht über die laufende Geschäftstätigkeit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022 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.

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.

2. Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2022

Der vom Aufsichtsrat beauftragte Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. hat den Jahresabschluss - einschließlich der Buchführung - und den Lagebericht des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

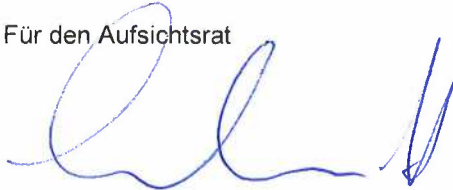
In einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und der Gesellschaftervertreter erläuterte der zuständige Abteilungsleiter des Prüfungsverbands die wesentlichen Feststellungen.

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 2022 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 2022.

Speyer, im September 2023

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

(Benjamin Schmitt)
Vorsitzender

Das Titelbild zeigt eine Statue vom Heiligen St. Joseph an unserer Liegenschaft in Maikammer. Hartmannstraße. Die Statue war zuvor an dem ehem. Schwesternwohnheim angebracht, welches von uns 2021 erworben, zurückgebaut und mit 13 Mietwohnungen neu bebaut wurde.

Foto: GSW Speyer