

GESCHÄFTSBERICHT 2021




BAUHILFE PIRMASENS
LEBEN & WOHNFÜHLEN



Herausgeber

Bauhilfe Pirmasens GmbH
Adam-Müller-Straße 69
66954 Pirmasens

Telefon: 06331 5129-0
www.bauhilfe-pirmasens.de

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Inhalt

I. Rechtsgrundlagen	5	
		IV. Anhang für das Geschäftsjahr 2021
II. Auf einen Blick		A. Allgemeine Angaben 23
1. Jahresabschluss 2021	6	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- 23 und Bewertungsmethoden
1.1 Bilanz		C. Angaben zur Bilanz 25
1.2 Bestand		D. Angaben zur Gewinn- und 30 Verlustrechnung
1.3 Mitarbeiter		E. Sonstige Angaben 32
		F. Nachtragsbericht 32
III. Lagebericht		
1. Grundlagen des Unternehmens	7	Bilanz zum 31. Dezember 2021 20
2. Wirtschaftliches Umfeld Pirmasens	7	Gewinn- und Verlustrechnung 22
3. Geschäftsverlauf	8	Organe der Gesellschaft 33
3.1. Allgemeiner Bericht		Zusammenarbeit der Gesellschafts- 33 organe
3.2. Bewirtschaftungsbericht		
3.3. Beteiligung		Bestätigungsvermerk des 34 unabhängigen Abschlussprüfers
4. Wirtschaftliche Lage des	12	
Unternehmens		
4.1. Vermögenslage		
4.2. Finanzlage		
4.3. Ertragslage		
5. Risiko-, Prognose- und	14	
Chancenbericht		
5.1 Risikobericht		
5.2 Prognose- und Chancenbericht		





Bilder von links nach rechts:

Sanierung Eybergweg 1-5;
Betriebsausflug zur Burg Neudahn;
Klappcafé Christiansgasse;
Familienwohnpark Ohmbach

I. Rechtsgrundlagen

Gesellschaft	Bauhilfe Pirmasens GmbH
Eingetragen	Handelsregister des Amtsgerichts Zweibrücken Nummer B 21019
Gründung	26. Januar 1918
Gesellschaftsvertrag vom	30.11.2009

Gesellschafter	Stadt Pirmasens
-----------------------	-----------------

Aufsichtsrat	
Vorsitzende/r	Denis Clauer, Beigeordneter der Stadt Pirmasens
1. Stellvertretender Vorsitzender	Stefanie Eyrisch, Geschäftsbereichsleitung Diakonie
2. Stellvertretender Vorsitzender	Sebastian Tilly, Referent im Mainzer Innenministerium
Mitglieder	Berthold Stegner, Rechtsanwalt Edeltraut Buser-Hussong, Lehrerin für Fachpraxis Tapani Braun, Marketingmanager Annette Sheriff, Assistentin in der Seniorenarbeit Hans Jung, selbständiger Schreinermeister

Prüfungs- und Vergabeausschuss	
Vorsitzende	Edeltraut Buser-Hussong, Lehrerin für Fachpraxis
Mitglieder	Berthold Stegner, Rechtsanwalt Annette Sheriff, Assistentin in der Seniorenarbeit

Geschäftsführung	
Geschäftsführer	Ralph Stegner, Betriebswirt (VWA), Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitgliedschaften	
	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main Kommunaler Arbeitgeberverband Rheinland-Pfalz e. V., Mainz Industrie- und Handelskammer Pfalz, Ludwigshafen Pirmasens Marketing e. V., Pirmasens

II. Auf einen Blick

1. Jahresabschluss 2021

1.1 Bilanz

	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	39.130.256,21 EUR	36.921.934,92 EUR
Anlagevermögen	35.024.042,26 EUR	31.132.103,27 EUR
Gezeichnetes Kapital	1.533.875,64 EUR	1.533.875,64 EUR
Eigenkapital	14.372.438,29 EUR	14.897.912,57 EUR
Eigenkapitalquote	36,73 %	40,35 %
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-525.474,28 EUR	880.518,29 EUR

1.2 Bestand

	31.12.2021	31.12.2020
Mietwohnungen	1.930	1.982
Gewerbliche Einheiten	25	22
Sonstige Einheiten	49	26
Garagen	327	327
Stellplätze	494	498
Nutzfläche	122.980,87 m ²	125.561,22 m ²

1.3 Mitarbeiter

	31.12.2021	31.12.2020
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Angestellte	19	19
Technische Angestellte	5	4
Regiebetrieb	5	4
Reinigungskräfte	4	5
Auszubildende	1	2
Minijob	0	0
Nebenamtliche Einzelreiniger/Hauswarte	56	56

III. Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Bauhilfe Pirmasens GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Pirmasens. Die Gesellschaft mit Sitz in Pirmasens betreut, bewirtschaftet und verwaltet 1.930 Wohnungen in Pirmasens sowie 870 gewerbliche und sonstige Einheiten wie Garagen und Pkw-Stellplätze. Daneben betreibt sie alle sonstigen Geschäfte, die dem Unternehmenszweck dienen.

Die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen ist als Gegenstand des Unternehmens in seiner Satzung verankert. Auch kommunale Aufgaben im Rahmen der Daseinsversorgung gehören dazu. Insbesondere übernimmt das Unternehmen Aufgaben des Städtebaus, der Stadtentwicklung, der Quartiersentwicklung sowie die Entwicklung zukunftsfähiger und zielgruppenorientierter Wohnformen.

Die Gesellschaft ist auf einem dynamischen Immobilienmarkt tätig. Insgesamt gesehen ist der Markt durch einen leichten Angebotsüberhang gekennzeichnet. Teilmärkte zeigen eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum sowie nach Zielgruppenangeboten. Der Gesamtleerstand für die Stadt Pirmasens (inklusive Vororte) wird statistisch mit 9,3 % (Wohnungsmarktbeobachtung 2021 – Leerstand 2019) angegeben, allerdings muss für die Innenstadt mit weitaus höheren Leerständen gerechnet werden.

Die Bauhilfe Pirmasens GmbH stellt eine gute Gesamtnachfrage nach Wohnraum fest. Die Zahl der gelisteten Interessenten ist hoch. Größeres Nachfragepotential zeigt sich für modernisierten Wohnraum, mit guter und marktgerechter Ausstattung sowie für alle Wohnungen in Wohnprojekten.

2. Wirtschaftliches Umfeld Pirmasens

Pirmasens gehört zu den strukturschwachen Gebieten in Rheinland-Pfalz. Ursachen sind die historisch erlebten Auswirkungen durch den Niedergang der Schuhindustrie sowie der Abzug der amerikanischen Streitkräfte. Die Zahl der Einwohner bleibt 2021 mit 41.584 gegenüber dem Vorjahr (41.699) nahezu gleich, weiterhin rechnet man mit einer eher stagnierenden Entwicklung.

Mit einem Absinken der Arbeitslosenquote von 11,3% zu Beginn des Jahres auf 10,7 % am Ende des Jahres 2021 zeigte der regionale Arbeitsmarkt erstmalig wieder einen Verlauf wie vor der

Corona-Pandemie. Die Unternehmen sind intensiv auf der Suche nach neuem Personal und auch für Geringqualifizierte stellen sich aktuell mehr Möglichkeiten dar.

Die sinkende Arbeitslosigkeit und die damit einhergehende, verbesserte Beschäftigungssituation wirken sich langfristig positiv auf den regionalen Wohnungsmarkt aus.

Die nach wie vor ausgeprägte Sozialstruktur erfordert auch zukünftig bezahlbaren und guten Wohnraum.

3. Geschäftsverlauf

3.1. Allgemeiner Bericht

Im Berichtsjahr erfolgten ausschließlich Mietanpassungen bei Neuvermietungen oder nach abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen.

Modernisierter Wohnraum konnte ohne Probleme und zu höheren Mieten am Markt platziert werden. Die Durchschnittsmiete im Unternehmen betrug im Berichtsjahr 2021 EUR 4,22 je m² bezogen auf die Wohnfläche (Vorjahr EUR 4,09 je m²).

Die Fluktuationsrate liegt mit 9,28 % wieder etwas höher als im Vorjahr (8,83 %). Ansonsten entspricht die Entwicklung dem Trend auf dem Wohnungsmarkt in Pirmasens. Im regionalen Vergleich lag die Fluktuationsrate im Jahr 2021 in Rheinland-Pfalz bei 6,8 % und in Westdeutschland bei 7,1 % (Quelle: GdW-Jahresstatistik 2021/2022). Die Erfahrungen aus den letzten Jahren zeigen, dass die Fluktuation auf dem regionalen Wohnungsmarkt – auch in Zukunft – über dem Gesamtrend liegen wird.

Die Anzahl der Kündigungen mit einem Wert von 179 ist im Wirtschaftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr 2020 nahezu unverändert.

Die Mehrzahl der Mieter ist aus gesundheitlichen, familiären oder beruflichen Gründen ausgezogen. Das durchschnittliche Alter von rund 2.848 Menschen im Bestand liegt bei 45,64 Jahren (Vorjahr 45,54). Alle Altersgruppen sind im Bestand vorhanden. Eine ansteigende Überalterung kann in der Gesamtbetrachtung nicht festgestellt werden. Dennoch sind die Entwicklungen in den einzelnen Wohnanlagen zu beachten.

Zum Ende des Jahres 2021 standen 227 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Quote von 11,76 % (Vorjahr 14,03 %).

Die Gesellschaft rechnet mit einer zunächst leicht rückläufigen Leerstandsquote für 2022. Laut GdW-Jahresstatistik 2021/2022 standen im Jahr 2020 in Rheinland-Pfalz 2,6 % der bewirtschafteten Wohnungen leer, in den neuen Bundesländern waren es 6,5 %.

Im Rahmen des Portfoliomanagements differenziert die Gesellschaft ihren Bestand momentan strategisch in Kern- und Restbestand. Am 31.12.2021 werden im Kernbestand 1.507 Wohnungen mit einer Leerstandsquote von 5,31 % (Vorjahr 6,04 %) geführt. Der Restbestand betrifft 423 Wohnungen mit einem Leerstand von 34,75 % (Vorjahr 39,71 %). Der überwiegende Teil der leerstehenden Wohnungen steht modernisierungsbedingt leer. Ein größerer Bestandsteil betrifft Quartiere mit Entwicklungsbedarf, in denen sich deutliche Änderungen in der Nachfragestruktur zeigen.

Die andauernde Pandemiesituation im Berichtsjahr erschwert hauptsächlich die Kundenkommunikation. Aufgrund der Hygiene- und Schutzvorschriften sowie der notwendigen Kontakt einschränkungen konnte der Geschäftsbetrieb durchgehend gut aufrecht gehalten werden. Es kam kaum zu größeren Einschränkungen. Bei einigen Instandhaltungsmaßnahmen kam es zu Verzögerungen. Flexible Arbeitszeitangebote und die gute Arbeitsplatzsituation ermöglichen eine gute Leistungsfähigkeit und hohe Präsenz.

Die Gesellschaft verwaltet kein Wohnungseigen- tum. Erstmals wurden, im Rahmen eines Wohn- projektes, Bewirtschaftungsleistungen für Bau- herren und Projektteilnehmer angeboten.

Weiterhin übernahm die Gesellschaft im Berichtsjahr eine Geschäftsbesorgung für ein Ge- werbeimmobilienunternehmen in Pirmasens.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

In TEUR	Plan 2021 (Stand 30.09.2020)	Ist 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	8.372,0	8.373,3	8.313,5
Instandhaltungsaufwendungen	2.590,0	2.776,8	2.363,1
Zinsaufwendungen	410,0	384,3	396,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	132,0	205,2	95,6
Rückständige Forderungen	55,0	25,0	33,3
Jahresüberschuss	-58,0	-525,5	880,5

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Im Jahr 2021 wurde kein Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen. Jedoch wurde der zweite Anteil des bereits 2020 aufgenommenen Darlehens zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Berliner Ring 105 ausbezahlt (EUR 283.000,00).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens marktgemäß gut, da wir den vermietbaren Wohnungsbestand am Markt gut platzieren können, die Nachfrage steigt und wir eine anhaltende positive Entwicklung für die verschiedenen Wohnprojekte beobachten können. Der Instandhaltungsstau wird unter Berücksichtigung der Innenfinanzierungskraft und im Rahmen der Bestandsstrategie Bauhilfe 2030 zielgerichtet reduziert und abgebaut.

Das Verkaufsprojekt In den Tannen konnte im Berichtsjahr final abgeschlossen werden. Alle restlichen 27 Wohnungen befinden sich im Eigentum des Investors. Es sind keine vertraglichen Verpflichtungen für die Gesellschaft zu erfüllen.

Im Rahmen der Bestandsstrategie wurde zum 01.07.2021 die Wohnanlage Schäferstraße 67-71 mit 10 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit veräußert. Der Käufer ist Bestandshalter und wird die Häuser modernisieren. Die letzte unbewohnte Häuserzeile im Quartier Familienwohnpark Ohmbach, Am Innweg 28-36, konnte im Berichtsjahr abgerissen werden. Die Grünflächen dienen den Menschen im Wohnprojekt zur Erholung und bieten den Kindern eine schöne Spielfläche sowie Lebensraum für Bienen und Blumen.

In der Innenstadt wurde ein Grundstück mit einer Lagerhalle und einem kleineren Wohnhaus erworben. Das Grundstück ergänzt eine Entwicklungsfläche mit einer größeren Wohnanlage.

3.2. Bewirtschaftungsbericht

Der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand im Jahr 2021 betrug, inklusive selbst erbrachter Leistungen, insgesamt EUR 3.181.290,75. Bezogen auf die Wohnfläche waren dies EUR 25,87 je m² (Vorjahr: EUR 23,88 je m²). Im Rahmen der Einzelmodernisierungen konnten 27 Wohnungen modernisiert werden. Hierfür wurden EUR 796.277,33 investiert.

Teilweise waren umfangreiche Sanierungsarbeiten mit Grundrissänderungen notwendig. Zudem wurden barrierefreie Duschen eingebaut. Die Wohnungen sind alle vermietet. Für weitere EUR 184.557,25 erfolgten in 53 Wohnungen sogenannte Schönheitsreparaturen, die bei Mietwechsel für eine Weitervermietung der Wohnung erforderlich waren.

Im Rahmen des Wohnprojektes Familienpark Ohmbach konnte im Berichtsjahr die letzte leerstehende Häuserzeile Am Innweg 28-36 abgerissen werden. Die Freiflächen sollen als Grünfläche, Pflanzfläche sowie Naturraum entwickelt werden. Zusätzlich wurden zwei Häuser im Sinne der Projektidee saniert. Hierfür wendete die Gesellschaft EUR 110.816,38 auf. Die Bewohner beteiligen sich nach ihren Möglichkeiten durch Selbsthilfe an der Sanierung ihres Hauses. Das Projekt lebt von der erfolgreichen Zusammenarbeit mit der Lern- und Spielstube Ohmbach, die wertvolle Arbeit im familiären Umfeld leistet.



Fassadenerneuerung

An den Wohnanlagen Eybergweg 1-5 und Berliner Ring 20-22 wurden die Fassaden neu überarbeitet und gestrichen. Zudem erfolgte die Verlegung der zentralen Hauselektrik in die Kellerräume. Die Verschönerung des Eingangsbereichs gehört mittlerweile als Standard zu den durchgeführten Maßnahmen. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen im Jahr 2021 EUR 74.701,60 aufgewendet.

Sanierung der Hauselektrik

Im Haus Dankelsbachstraße 19 wurde die zentrale Hauselektrik in den Kellerbereich geführt und erneuert. Gleichzeitig erforderte dies eine Erneuerung der kompletten Stromversorgung und Erneuerung des EDV-Netzwerkes in der Stadtbücherei. Hierfür investierte das Unternehmen EUR 16.032,45



Brandschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Verbesserung der Brandschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand wurde die Löschwasserversorgung in der Wohnanlage Berliner Ring 88, im Berliner Ring 14 und an der Ziegelhütte 16 für insgesamt EUR 65.245,65 geplant und hergestellt. Außerdem wurden in der Blocksbergstraße 2 sowie der Wohnanlage Anton-Bruckner-Straße für insgesamt EUR 23.806,35 die Feuerwehrzufahrten erweitert.

Umbau Büro- und Archivräume

Für die Erweiterung und Verbesserung von Büroräumen und die damit verbundene Verlegung des zentralen Archivs wurden im Berichtsjahr EUR 55.862,28 verausgabt. Nach erfolgter Umstrukturierung der Arbeitsplätze und pandemiebedingt wurden die Räume erweitert. Dadurch gab es mehr Platz für die Mitarbeiter und die Prozessabläufe konnten dadurch verbessert werden.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr für Baumaßnahmen EUR 290.799,95 aktiviert.



3.3. Beteiligung

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Bauhilfe Pirmasens GmbH Kommanditanteile an der Rheinberger Besitzgesellschaft GmbH & Co. KG von insgesamt EUR 4.227.883,00 erworben. Dies entspricht einer Beteiligungsquote von 21,88 % des Kommanditkapitals.

Im Januar 2021 erfolgte eine erste Beteiligung zu EUR 100.000,00, die aus Eigenmitteln der Gesellschaft geleistet wurden. Ein größerer Anteil von EUR 4.127.883,00 wurde zum 01.12.2021 erworben, wovon ebenfalls EUR 100.000,00 aus Eigenmitteln geleistet wurden.

Für den Rest des Kommanditanteils wurde der Bauhilfe ein Darlehen bei der Rheinberger Besitzgesellschaft GmbH & Co. KG zu EUR 4.027.883,00 gewährt.

Die Geschäftsführung der Rheinberger Besitzgesellschaft GmbH & Co. KG wird durch die Komplementärgesellschaft Rheinberger Verwaltungs-GmbH ausgeführt. Von dieser Gesellschaft hat die Bauhilfe im Geschäftsjahr 2021 einen Anteil des Stammkapitals von EUR 5.515,00 erworben.

Seit dem 01.01.2021 führt die Bauhilfe die Geschäftsbesorgung für die Rheinberger Besitzgesellschaft GmbH & Co. KG.

4. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

4.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2021 stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	in TEUR	in %
Anlagevermögen	35.024,1	89,5 %
Umlaufvermögen	4.065,6	10,4 %
Rechnungsabgrenzungsposten	40,6	0,1 %
Gesamtvermögen	39.130,3	100,0 %

Kapitalstruktur	in TEUR	in %
Eigenkapital	14.372,4	36,8 %
Rückstellungen	461,0	1,2 %
Verbindlichkeiten	24.296,9	62,0 %
Gesamtkapital	39.130,3	100,0 %

Die Vermögenslage ist geordnet.

Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.208 angestiegen. Der Anstieg resultiert vor allem aus dem Anstieg des Finanzanlagevermögens, das sich infolge des Beteiligungserwerbs an der Rheinberger Besitzgesellschaft mbH & Co. KG sowie der Rheinberger Verwaltungs-GmbH um TEUR 4.244 gegenüber dem Vorjahr erhöht hat.

Gegenläufig entwickelten sich vor allem die Sonstigen Vermögensgegenstände mit einem Rückgang von TEUR 1.230. Ursächlich für den Rückgang war im Wesentlichen das unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Kassenkonto mit der Stadt Pirmasens. Zum 31.12.2021 beläuft sich das Kassenkonto auf TEUR 964 (i.V. TEUR 2.206).

4.2. Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanziierenden Banken und Gläubigern termingerecht nachzukommen. Ein kurzfristiger Finanzmittelbedarf kann durch Kassenkredite der Stadt Pirmasens bedient werden.

Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, Großmaßnahmen sowie Einzelmodernisierungen werden grundsätzlich aus der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens bewältigt.

Paketinvestitionen bzw. Projektmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der zukunftsorientierten Bestandsstrategie grundsätzlich objektorientiert durch Fremdmittel finanziert. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herangenommenen, langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

In TEUR	2021	2020	Veränderungen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-425,5	1.754,9	-2.180,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.934,1	-486,2	-3.447,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.116,8	-246,3	2.870,5
Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.242,8	1.022,4	-2.265,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	967,9	2.210,7	-1.242,8

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

4.3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 525.474,28 ab.

Der Jahresfehlbetrag resultiert hauptsächlich aus dem Fehlbetrag des Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung TEUR -583,5 (Vorjahr TEUR -66,7). Der Leistungsbereich Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken aus dem Umlaufvermögen erzielt einen Fehlbetrag von TEUR -0,3 (Vorjahr: TEUR 2,4), der Bereich Leistungen für Mieter einen Fehlbetrag i. H. v. TEUR -51,8 (Vorjahr: TEUR -34,2).

Der im Jahr 2021 neu hinzugekommene Leistungsbereich Fremdverwaltung erwirtschaftet

einen Fehlbetrag in Höhe von TEUR -50,3 (Vorjahr TEUR 0,00).

Der Leistungsbereich Finanzergebnis schließt mit einem Fehlbetrag von TEUR -0,5 (Vorjahr TEUR 19,4) ab und der Leistungsbereich sonstiges Ergebnis erwirtschaftet einen Überschuss in Höhe von TEUR 161,0 (Vorjahr TEUR 959,6).

Der Fehlbetrag aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung ist bedingt durch die, gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 %, gestiegenen Instandhaltungsmaßnahmen, die um ca. 9 % erhöhten Betriebskosten und die um ca. 12 % gestiegenen Verwaltungskosten.

5. Risiko-, Prognose- und Chancenbericht

5.1 Risikobericht

Das Risikomanagementsystems (RMS) setzt sich aus internem Kontrollsysteem (IKS), Controlling, Früherkennungssystem und interner Revision zusammen. Das IKS des Unternehmens beinhaltet organisatorische und systemintegrierte Kontrollmaßnahmen. Die Aufbau- und Ablauforganisation sowie wichtige Elemente des IKS sind im Unternehmenshandbuch der Gesellschaft dokumentiert, welches im Jahr 2022 komplett überarbeitet wird.

Im Rahmen des fachspezifischen Controllings und der Risikofrüherkennung berichten die Fachbereiche regelmäßig in Leitungsgesprächen an die Geschäftsführung. Das seit Jahren im Unternehmen eingesetzte Portfoliomagementsystem dient als entsprechendes Risiko-Managementinstrument für die Beurteilung von Projekten oder zukünftiger Bestandsrisiken.

Die interne Revision wurde grundsätzlich an einen Dritten übertragen. In regelmäßigen Abständen werden Teilbereiche des Unternehmens überprüft.

Neben der wohnungswirtschaftlichen Unternehmenssoftware Haufe Wowinex® der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG bildet die Strategie- und Portfoliosoftware avestrategy® der BBT GmbH das zentrale Risikomanagement- und Planungsinstrument des Unternehmens. Zusätzlich führt das Unternehmen analog zum jährlichen Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramm eine detaillierte Budgetplanung durch, die in der Auftragsverwaltung und im Rechnungswesen implementiert ist.

Im Rahmen der Leitungsgespräche wird die Geschäftsführung ständig über alle Ereignisse und wesentlichen Entwicklungen unterrichtet. Die Geschäftsführung berichtet regelmäßig und umfassend an den Aufsichtsratsvorsitzenden.

Bestandsstrategie Bauhilfe 2030

Vor Jahren wurden im Rahmen des Risikomanagementsystems Bestandsdaten analysiert, Markt- und Standortdaten erhoben und Markt- und Portfoliowerte erarbeitet, um damit die Bestandsstrategie 2030 als zentrales Steuerungselement zu implementieren.

Unter Beachtung der Zielsetzungen, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden Investitionsmaßnahmen, Projekte sowie entsprechende Budgetbereiche geplant und entschieden.

Einzelstrategien sind objektkonkret gefasst und dienen unter Hinzuziehen der Wertindikatoren als Entscheidungsgrundlage bei der Planung von kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Instandhaltungsmaßnahmen. Auch das mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm orientiert sich ebenfalls an der zukunftsorientierten Bestandsstrategie 2030.

Im Berichtszeitpunkt sind folgende Hauptrisikobereiche im Fokus der Betrachtung:

Mittleres Risikopotenzial: Bestandsstruktur

Im Rahmen der beschriebenen Bestandsstrategie Bauhilfe 2030 wurde ein Instandhaltungsstau in Höhe von ca. EUR 23 Mio. bewertet. Dies stellt bereits einen gewissen Risikoschwerpunkt dar. Weiterhin bestehen ca. 197 Altmietverträge. Bei Auszug der Mieter muss mit umfangreichen Sanierungen der Wohneinheiten gerechnet werden.

Die Gesellschaft begegnet dem Problem, indem regelmäßig das Risikopotential beurteilt wird und der bestehende Instandhaltungsbedarf überwiegend strategisch geplant abgebaut werden kann.

Dies erfolgt durch gezielte Investitionen in den Bestand, in zukunftsorientierte Quartierskonzepte und in nachhaltige Wohnprojekte. Berücksichtigt sind auch Desinvestitionsstrategien, so zum Beispiel Verkauf von unrentablem Streubesitz mit entsprechendem Instandhaltungsstau. So hat sich die Gesellschaft das Ziel gesetzt, den Instandhaltungsstau bis 2030 zu halbieren. Die Wohnprojekte, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden, wirken auf die wirtschaftliche Situation stabilisierend und reduzieren den punktuellen Objektleerstand deutlich.

Weiterhin wird die Wärmeversorgung in Teilen des Bestandes in den nächsten Jahren nachhaltig verbessert. Geplant sind ganzheitliche Wärmeversorgungskonzepte in den Quartieren. Das Produkt Wohnen wird noch individueller den Marktbedürfnissen und der Nachfragestruktur angepasst. So können Impulse aufgrund der demografischen Entwicklung, energetische Aspekte sowie aktuelle gesetzliche Normen berücksichtigt werden. Die Gesellschaft hat jederzeit den Überblick über die zu modernisierenden Wohnungen und kann unter Berücksichtigung der Nachfrageentwicklung und des zur Verfügung stehenden Budgets kurzfristig und kosten-sicher die Maßnahmen steuern.

Mittleres Risikopotenzial: Leerstand

Grundsätzlich führt die besondere Marktsituation, der Modernisierungsbedarf bei leerstehenden Wohnungen, zu einem (im Branchenvergleich) hohen Leerstand. Die Leerstandsentwicklung wird getrennt nach Kernbestand und Restbestand regelmäßig analysiert. Die Leerstandsquote im Kernbestand liegt am Ende des Berichtsjahres bei 5,31 % und damit unter dem Marktdurchschnitt von Pirmasens. Im Restbestand liegt der Leerstand bei 34,75 %.

Der Leerstand ist im Berichtsjahr wiederum rückläufig.

Der Entwicklung des Leerstandes begegnet die

Gesellschaft durch ein umfangreiches Instrumentarium an Maßnahmen und Entwicklungsprozessen.

Der Vermietungs- und der Vermarktungsprozess unterliegt der ständigen Beobachtung analog der aktuellen und zukünftigen Marktentwicklung und wird bei Bedarf entsprechend angepasst.

Im Berichtsjahr wurde die Aufbauorganisation neu strukturiert. Dadurch wurden im technischen Fachbereich und in der Bewirtschaftung die marktorientierten Impulse gestärkt.

Mittlerweile wird eine insgesamt verstärkte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt festgestellt. Dies wirkt positiv auf die Nachfragestruktur. Weiterhin besteht eine hohe Investitionsbereitschaft von privaten Investoren oder Institutionen, was für die Desinvestitionsstrategie für Teile der Bestände positiv wirkt.

Geringes Risikopotenzial: Mietforderungen

Einen Risikobereich stellen die weiterhin zukünftig zu erwartenden Mietausfälle aufgrund der schwierigen Sozialstruktur in Pirmasens dar. Grund zur Sorge bieten insgesamt schlechte Zahlungsmoral sowie die Zahl an Mieterinsolvenzverfahren und außergerichtliche Schuldenbereinigungsverfahren.

Die Rückstandsquote hat sich mit 1,08 % gegenüber dem Vorjahr (1,12 %) weiterhin verbessert. Diese Entwicklung wird als risikomindernd bewertet und führt weiterhin zu einer Bewertung mit geringerem Risikopotential.

Zwar wird die Zahlungsmoral als weiterhin schwierig eingestuft, aber durch intensivere Netzwerkarbeit des Sozialmanagements und durch einen gut organisierten Mahnablauf sind die Mietforderungen weiterhin rückläufig. Die Gesellschaft geht in diesem Zusammenhang zusätzlich von einer verbesserten Nachfrage-

situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt aus, was sich kurzfristig positiv auf diesen Beobachtungsbereich auswirken wird.

Die Gesellschaft profitiert von der intensiven Zusammenarbeit mit den Behörden, Betreuern und sonstigen Trägern, um die Mieter in ihrem sozialen Umfeld zu begleiten und damit Möglichkeiten zur Prävention oder Problemlösung aufzuzeigen.

Die Geschäftsführung hält an den Unternehmensleitzügen Kundenorientierung, zukunftsorientierte Bestandsstrategie und langfristige Mieterbindung fest. Das Unternehmensleitbild und die Unternehmensorganisation werden die Umsetzung dieser Leitziele auf allen Unternehmensebenen unterstützen.

5.2 Prognose- und Chancenbericht

Das Unternehmen hat in der Aufsichtsratssitzung am 16. Dezember 2021 im Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 einen Jahresfehlbetrag von EUR 811.000,00 prognostiziert, der durch die Gewinnvorträge der letzten Wirtschaftsjahre ausgeglichen werden soll.

Die planbaren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen orientieren sich an der zukünftigen Bestandsstrategie Bauhilfe 2030, an dem dringenden Wohnraumbedarf für Geflüchtete sowie letztendlich an der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens.

Die Vermietung erfolgt marktorientiert und flexibel. Mit Hilfe verschiedener Auswertungen können die Vertriebswege analysiert werden.

Die Informationstechnologie des Unternehmens wird durch das Rechenzentrum der Stadt Pirmasens betreut. Vorkehrungen für Datensicherheit und Ausfallschutz sind somit durch die Infrastruktur des städtischen Rechenzentrums gewährleistet.

Im Jahr 2022 wird mit der Migration auf eine neue Branchen-Software-Plattform begonnen. Zunächst soll das ERP-System als Kernelement des

Die aktive Ansprache und die intensive Einbindung des Sozialmanagements in die Vorgänge zahlen sich aus.

Die Pandemiesituation hatte bislang keine negativen Auswirkungen auf die Mietforderungen.

zukünftigen Softwareumfeldes zum 01.01.2023 in den Echtbetrieb gehen. Danach folgen weitere Digitalisierungsschritte, z.B. der elektronische Rechnungslauf, die digitale Wohnungsabnahme sowie ein Mieterportal.

Damit kann sich das Unternehmen auf die zukünftigen Herausforderungen vorbereiten.

Die Gesellschaft rechnet für das Wirtschaftsjahr 2022 mit einem leicht rückläufigen Leerstand. Die Unterbringung von Geflüchteten wird zunehmen. Für ein gutes Miteinander erfordert dies aber auch mehr soziale Präsenz in den Quartieren. Durch die gezielte Arbeit des Sozialmanagements kann weiterhin eine Integration der Menschen in die Hausgemeinschaften positiv unterstützt werden. Damit übernimmt die Gesellschaft im Rahmen der Daseinsvorsorge eine wichtige Aufgabe für das soziale und gesellschaftliche Miteinander in der Stadt.

Die aktuellen Wohnprojekte im Unternehmen bedienen neue Teilmärkte und zeigen deutliche Zukunftschancen und zukunftsorientierte Tätigkeitsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Pirmasens auf. Die Wohnprojekte sind mittlerweile gut am

Markt etabliert und bedienen ganz unterschiedliche Zielgruppen. Sie folgen damit gesellschaftlichen Anforderungen der Stadtgesellschaft. Das Unternehmen wird auch zukünftig Bewohner an den Projekten beteiligen, Inklusionsansätze verfolgen und aktiv Nachbarschaften fördern. Die Erfahrungen in den unterschiedlichen Projekten sind durchweg sehr positiv und die Nachfrage weiterhin wachsend. Die Gesellschaft wird diesen Weg verstärkt gehen und ihre Marktposition weiter verbessern.

Projekte und Maßnahmen zur Intensivierung der Mieterbeteiligung, integriertes Sozialmanagement und die Aktivierung und Begleitung der Hausgemeinschaften wird die Mieterbindung nachhaltig sichern und die Identifikation mit dem Wohnumfeld positiv beeinflussen. In den Geschäftsjahren 2018/2019 entstand beispielsweise das Projekt „Inklusives Wohnen am Nordring“, in dem Menschen mit leichtem Betreuungsbedarf in einer Hausgemeinschaft leben und sich so gegenseitig unterstützen können. Resultierend aus dem hohen Zuspruch für das Projekt ist für das Geschäftsjahr 2022 ein weiteres Projekt dieser Art Am Wasserturm in Pirmasens geplant.

Zudem beschäftigt sich die Gesellschaft mit der Planung mehrerer Quartiersentwicklungskonzepte und städtebaulichen Planungsansätzen im Rahmen der Bestandsstrategie 2030. Neue Ansätze für die Wärmeversorgung in Quartieren und Stadtteilen stehen weiterhin im Fokus.

Für das Jahr 2022 sind mehrere Investitionsprojekte vorgesehen. Im Objekt An der Ziegelhütte ist eine umfangreiche energetische Sanierung im bewohnten Zustand geplant, was eine große Herausforderung darstellt. Die Gesamtinvestition ist mit 3,8 Millionen EUR geplant.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit um die Fremdverwaltung erweitert. Im Rahmen der städtebaulichen Partnerschaft, können so für Objekte, die für die Stadt Pirmasens von entsprechender Bedeutung sind

und in die Dienstleistungsstruktur der Bauhilfe Pirmasens GmbH passen, die immobilienwirtschaftlichen Leistungen angeboten werden. So übernimmt die Gesellschaft seit 01.01.2021 die Geschäftsbesorgung für die „Der Rheinberger“-Besitzgesellschaft mbH & Co. KG für die Immobilie „Der Rheinberger“ mit 26 Gewerbeeinheiten in der Innenstadt. Ende 2021 übernahm das Unternehmen Kommanditanteile an der Gesellschaft und hat dadurch die Möglichkeit direkt auf die Entwicklung der Immobilie einzuwirken. Weiterhin wird die erste Bewirtschaftung einer kleineren Immobilie im Wohnprojekt Patio übernommen.

Durch das Engagement beim Thema zukünftige Wohnformen, die Positionierung zum Thema Nachhaltigkeit, eine gute Öffentlichkeitsarbeit und einen durchgängigen Marktauftritt ist das Image der Bauhilfe Pirmasens GmbH positiv. Um auch jüngere Generationen zu erreichen, die Bauhilfe Pirmasens GmbH für Interessierte noch greifbarer zu machen und die unterschiedlichen Wohnprojekte detaillierter vorzustellen, ist für das Geschäftsjahr 2022 zudem der Einstieg in die sozialen Medien geplant.

Seit 13.03.2020 wirken sich das Pandemiekonzept sowie die Hygiene- und Schutzbestimmungen auf die Arbeitsstruktur, die Kernprozesse und auf den Umgang mit Geschäftspartnern und Kunden aus. Die Umsetzung der Bestimmungen findet in Abhängigkeit von der pandemischen Situation statt. Die Gesellschaft bietet den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gute und flexible Arbeitsmöglichkeiten, mobiles Arbeiten und unterstützt Betreuungsbedarfe.

Kontinuierlich werden die Auswirkungen der Pandemiesituation auf die Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage analysiert und beurteilt. Zum Berichtszeitpunkt können keine Risiken für die Beobachtungsbereiche Leerstand, Instandhaltungsmaßnahmen oder Rückstände festgestellt werden. Auch die gesundheitliche Situation im Unternehmen ist zum Berichtszeitpunkt gut. Die Bauhilfe zeigt eine hohe Präsenz und eine gute

Leistungsfähigkeit. Das Unternehmen ist weiterhin auf eine anhaltende Pandemiesituation gut vorbereitet.

Durch die weiterhin steigenden Energiepreise ist mit Zahlungsausfälle bei einkommensschwachen Haushalten zu rechnen. Teilweise kann dies durch staatliche Leistungen ausgeglichen werden. Darüber hinaus könnte es zu Erlösausfällen kommen, die auch durch die allgemeine Inflationssituation begünstigt werden.

Die Gesellschaft verfolgt deswegen konsequent energetische Modernisierungen sowie die Optimierung der Heizungs- und Versorgungstechnik in den Häusern. Zusätzlich werden die Mieter über Einsparmöglichkeiten beim Heizen informiert und sensibilisiert.

Der Ukraine-Krieg könnte zu weiteren Versorgungssengpässen und zu weiterhin steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen und Förderungsmöglichkeiten zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weiteren Entwicklungen zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen.

Weiterhin wirken sich die bestehenden Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien auf die Durchführung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen sowie auf die Instandhaltungsmaßnahmen aus. Deshalb wird mit weiteren Kostensteigerungen gerechnet, was die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen verschlechtern könnte.



Bilder von links nach rechts:

Blumenwiese im Bestand An der Ziegelhütte;
Sommerfest Wohnprojekt Patio;
Wohnprojekt Patio;
Nachbarschaftsaktion am Tag der Nachbarn

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	EUR	EUR	EUR Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.765,00		25.434,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	28.715.713,12		29.611.168,25
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.255.698,31		1.277.246,63
Grundstücke ohne Bauten	598.900,29		598.809,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.147,94		152.680,94
Anlagen im Bau	50.060,82	30.754.520,48	19.539,29
Finanzanlagen			
Beteiligungen	4.243.794,11		0,00
Andere Finanzanlagen	5.962,67	4.249.756,78	5.962,67
Anlagevermögen insgesamt	35.024.042,26		31.690.841,07
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	50.279,96		50.279,96
Unfertige Leistungen	2.788.847,83		2.579.427,97
Andere Vorräte	28.757,59	2.867.885,38	25.397,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	24.987,25		33.301,72
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		114.458,14
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.120,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.151.529,40	1.193.636,65	2.381.857,33
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.045,71	4.045,71	4.588,08
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	5.880,00		7.840,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34.766,21	40.646,21	33.942,96
	39.130.256,21		36.921.934,92

Passiva	EUR	EUR	EUR Vorjahr
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		1.533.875,64	1.533.875,64
Gewinnrücklagen		11.752.484,50	11.752.484,50
Gewinnvortrag		1.611.552,43	731.034,14
Jahresfehlbetrag(-)/Jahresüberschuss		-525.474,28	880.518,29
Eigenkapital gesamt	14.372.438,29	14.897.912,57	
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	72.805,00		74.570,00
Sonstige Rückstellungen	388.156,00	460.961,00	762.577,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.664.482,77		15.187.600,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	508.612,46		519.484,36
Erhaltene Anzahlungen	3.049.900,97		3.357.566,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.273.004,50		1.254.352,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	748.593,69		847.191,99
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.027.883,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 19.485,03; im VJ EUR 19.764,25) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00; im VJ EUR 915,04)	24.379,53	24.296.856,92	20.679,29
	39.130.256,21	36.921.934,92	

Gewinn- und Verlustrechnung

EUR	EUR	EUR Vorjahr	EUR Vorjahr
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.370.284,72		8.313.487,09
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		79.760,00
aus Betreuungstätigkeit	48.000,00		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.964,66	8.539.249,38	133.255,27
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	209.419,86		12.868,97
Andere aktivierte Eigenleistung	0,00		6.257,84
Sonstige betriebliche Erträge	614.406,05		1.189.378,39
	9.363.075,29	9.735.007,56	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.645.333,30		-5.040.548,24
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-393,39		-63.362,95
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-306.945,52	-5.952.672,21	-238.011,76
Rohergebnis	3.410.403,08	4.393.084,61	
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.370.915,77		-1.232.192,13
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 107.871,26 im VJ EUR 102.241,05)	-395.704,00	-1.766.619,77	-372.023,29
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.001.855,84		-922.271,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-511.817,47		-339.755,96
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	723,60		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.519,57		23.920,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon für Aufzinsungen von Rückstellungen EUR 3963,00; im VJ EUR 4.672,00)	-384.331,22		-396.156,44
Ergebnis nach Steuern	-249.978,05	1.154.605,89	
Sonstige Steuern	-275.496,23		-274.087,60
Jahresüberschuss	-525.474,28	880.518,29	

IV. Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Bauhilfe Pirmasens GmbH wurde am 26. Januar 1918 in das Handelsregister des Amtsgerichts Zweibrücken unter HRB 21019 eingetragen. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie der ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung 2021 richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. Sep-

tember 1970, zuletzt geändert durch Artikel 8, Abs. 12, des Gesetzes vom 05. Juli 2021.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, wurde der Vermerk im Anhang gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungskosten.

Die Abschreibungen auf abnutzbare Güter des Anlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Softwareprogramme werden über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode innerhalb von 80 Jahren abgeschrieben, davon abweichend 11 Wirtschaftseinheiten (Wohnbauten) mit 25, 50, 65 und 100 Jahren. Das Neubauprojekt Patio wird auf 80 Jahre abgeschrieben und die damit verbundenen Außenanlagen auf 15 Jahre.

Nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgen eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung der Restnutzungsdauer.

Für die zum Verwaltungsgebäude umgebauten ehemalige Landwirtschaftsschule wurde die Restnutzungsdauer mit 40 Jahren angenommen. Für das per 1. August 1998 von der Stadt Pirmasens bezogene ehemalige Arbeitsamt wurde ebenfalls eine ursprüngliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Bei Garagenbauten und sonstigen Objekten ist die Gesamtnutzungsdauer mit 50, 30 und 20 Jahren angesetzt.

Ein mit Erbbaurechten Dritter belastetes Grundstück, das auf einen Erinnerungswert von EUR 0,51 abgeschrieben war, wurde im Jahr 2020 frühzeitig abgelöst und in den Bestand zurückgeführt.

Die Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen linear entsprechend

der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (7 % bis 33 %).

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis EUR 250,00 werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Für die Wirtschaftsgüter, die über EUR 250,00 liegen und den Betrag von EUR 1.000,00 nicht überschreiten, wurde ein Sammelposten eingerichtet. Dieser Sammelposten wird über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die Gegenstände des Finanzanlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, sofern eine dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Die anderen Finanzanlagen sind in Höhe der Anschaffungskosten bilanziert.

Die Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Vorratsmaterial wurde mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten und die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich eigener Leistungen bewertet. Die Herstellungskosten enthalten Einzelkosten sowie angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten. Der Grundsatz der verlustfreien Bewertung wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihren Nennwerten angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen durchgeführt.

Die liquiden Mittel sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden gemäß des § 250 HGB gebildet. Es wurde das Wahlrecht des § 250 Absatz 3 HGB in Anspruch genommen. Das gezeichnete Kapital wurde zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellung für Pensionen eines ehemali-

gen Geschäftsführers wurde auf Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in Höhe des, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen, Erfüllungsbetrages nach dem Teilwertverfahren angesetzt.

Hierbei kommen die „Richttafeln 2018 G von Professor Dr. Klaus Heubeck“ zur Anwendung. Die Rückstellung wurde gemäß § 253 Abs. 2 HGB zum Stichtag 31. Dezember 2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,87 % p. a. (Vorjahr unter Verwendung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Jahre i.H.v. 2,3 % p. a.) abgezinst. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 1,4 % p.a. berücksichtigt. Unter Verwendung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 1,35 % p. a. hätte sich zum 31. Dezember 2021 ein Verpflichtungswert von EUR 75.460,00 ermittelt. Der sich hieraus ergebende Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 2.655,00. Dieser Betrag unterliegt den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Für die Rückstellung der Altersteilzeit zweier Mitarbeiter gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde die versicherungsmathematische Bewertung nach den Regelungen der IDW Stellungnahme (IDW RD HFA 3 vom 19.06.2013) durchgeführt. Als Rechnungsgrundlagen wurden die biometrischen Wahrscheinlichkeiten der Heubeck Richttafeln 2018 G verwendet, der Rechnungszinssatz wurde mit 1,35 % angesetzt. Bei der Bewertung der Aufstockungszahlen wurde die Methode der ratierlichen Ansammlung angesetzt. Die Rückstellung zum 31.12.2021 beträgt insgesamt EUR 64.146,00.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2021

unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der Einzelposten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthält die Restbuchwerte aller Mietobjekte (1.930 Wohn-einheiten, 327 Garagen, 494 Abstellplätze sowie 49 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten).

Unter „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ sind die Verwaltungsgebäude Adam-Müller-Straße 69 und Maler-Bürkel-Straße 33 ausgewiesen.

Die Position „Grundstücke ohne Bauten“ (des Anlagevermögens) beinhaltet Ende des Geschäftsjahres baureifes Gelände und Bauerwartungsland, Ackerland und sonstige Flächen.

Bei den Beteiligungen handelt es sich um die Kommanditisten-Anteile an der „Der Rheinberger“-Besitzgesellschaft mbH & Co. KG sowie an der „Der Rheinberger“-Verwaltungsgesellschaft mbH.

An der „Der Rheinberger“-Besitzgesellschaft mbH & Co. KG werden zum 31.12.2021 Anteile von 21,9 % gehalten. Ihr Eigenkapital beträgt zum 31.12.2020 TEUR 10.791, das handelsrechtliche Ergebnis betrug in 2020 TEUR 111.

An der „Der Rheinberger“-Verwaltungs-GmbH werden zum 31.12.2021 Anteile von 21,2 % gehalten.

Ihr Eigenkapital beträgt zum 31.12.2020 TEUR 55, das

handelsrechtliche Ergebnis betrug in 2020 TEUR 1,7.

Beide Gesellschaften haben ihren Sitz jeweils in Pirmasens.

Die „Anderen Finanzanlagen“ beinhalten Geschäftsanteile bei einer Genossenschaftsbank sowie einer Beteiligung in Form von Aktien bei der WGZ Bank AG.

Die „Unfertigen Leistungen“ beinhalten die noch abzurechnenden Betriebskosten einschließlich eigener Leistungen, die Position „Andere Vorräte“ im Wesentlichen Reparaturmaterial und Streugut.

„Forderungen aus Vermietung“ gegen die Gesellschafterin Stadt Pirmasens bestehen in Höhe von EUR 3.626,95 (Vorjahr EUR 16.223,50).

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ beinhalten insbesondere Überzahlungen an Handwerker/Lieferanten in Höhe von EUR 68.206,17 (Vorjahr EUR 99.981,85) sowie Kassenguthaben in Höhe von EUR 963.860,68 (Vorjahr EUR 2.206.090,28).

Es entfallen auf Forderungen gegen die Gesellschafterin Stadt Pirmasens EUR 982.197,43 (Vorjahr EUR 2.206.090,28).

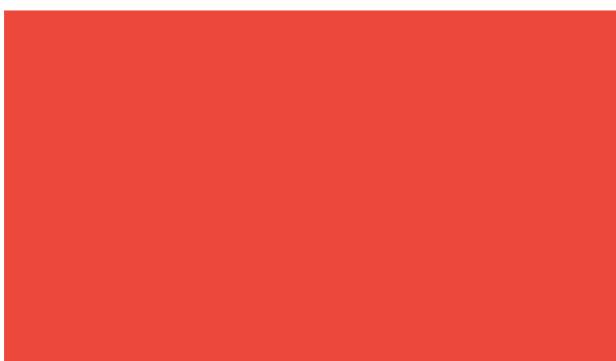
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	31.12.2020	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	24.987,25 EUR (33.301,72 EUR)	0,00 EUR (0,00 EUR)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.120,00 EUR (0,00 EUR)	0,00 EUR (0,00 EUR)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.151.529,40 EUR (2.381.857,33 EUR)	0,00 EUR (0,00 EUR)

Die flüssigen Mittel beinhalten u.a. den Bestand der Barkasse von EUR 1.233,20 sowie ein Bankguthaben in Höhe von EUR 2.812,51.

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen die Geldbeschaffungskosten in Höhe von EUR 5.880,00 für ein Darlehen und die Abgrenzung der Wartungsgebühren für Rauchwarnmelder in Höhe von EUR 34.766,21 ausgewiesen.



Bilder von links nach rechts:

Wohnanlage Berliner Ring 88;
Wohngruppe Berliner Ring 88;
Taschengeldprojekt Anton-Bruckner-Straße;
Gartenansicht Patio

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	1.1.2021	Zugänge	davon aktivierte Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	291.826,04	19.555,27	0,00	0,00	0,00	311.381,31
	291.826,04	19.555,27	0,00	0,00	0,00	311.381,31
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, inkl. Bauten auf fremden Grundstücken	58.645.466,48	519.191,18	0,00	0,00	1.039.586,02	58.125.071,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.486.680,31	67.347,01	0,00	0,00	0,00	3.554.027,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	709.277,41	91,00	0,00	0,00	0,00	709.368,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	952.533,02	32.193,15	0,00	0,00	51.542,43	933.183,74
Anlagen im Bau	19.539,29	30.521,53	0,00	0,00	0,00	50.060,82
	63.813.496,51	649.343,87	0,00	0,00	1.091.128,45	63.371.711,93
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	4.243.794,11	0,00	0,00		4.243.794,11
Andere Finanzanlagen	5.962,67		0,00	0,00	0,00	5.962,67
	5.962,67	4.243.794,11	0,00	0,00	0,00	4.249.756,78
	64.111.285,22	4.912.693,25	0,00	0,00	1.091.128,45	67.932.850,02

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
1.1.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
266.392,04	25.224,27	0,00	0,00	0,00	291.616,31	19.765,00	25.434,00
266.392,04	25.224,27	0,00	0,00	0,00	291.616,31	19.765,00	25.434,00
29.034.298,23	837.010,09	0,00	461.949,80	0,00	29.409.358,52	28.715.713,12	29.611.168,25
2.209.433,68	88.895,33	0,00	0,00	0,00	2.298.329,01	1.255.698,31	1.277.246,63
110.468,12	0,00*	0,00	0,00	0,00	110.468,12	598.900,29	598.809,29
799.852,08	50.726,15	0,00	51.542,43	0,00	799.035,80	134.147,94	152.680,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.060,82	19.539,29
32.154.052,11	976.631,57	0,00	513.492,23	0,00	32.617.191,45	30.754.520,48	31.659.444,40
						4.243.794,11	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.962,67	5.962,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.249.756,78	5.962,67
32.420.444,15	1.001.855,84	0,00	513.492,23	0,00	32.908.807,76	35.024.042,26	31.690.841,07

Rückstellungen zum 31. Dezember 2021

Rückstellungen (wesentliche Posten)	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Instandhaltungen gemäß § 249 (1) Satz 2 HGB	183.100,00	568.550,00
Pensionsrückstellungen	72.805,00	74.570,00
Interne Kosten zur Erstellung der Handelsbilanz und Steuerbilanz sowie Prüfungskosten	68.400,00	66.300,00
Rückstellungen für Altersteilzeit	64.146,00	4.927,00

Die Verbindlichkeiten (geordnet nach Restlaufzeit und Sicherung) ergeben sich aus dem nachstehenden Verbindlichkeitsspiegel. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Pirmasens sind im Verbindlichkeitsspiegel gesondert aufgeführt.

Verbindlichkeitsspiegel per 31.12.2021

Verbindlichkeiten		Gesamtbetrag	unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	über 5 Jahre	Sicherung	Art und Form
							EUR
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Kreditinstituten	2021	14.664.482,77	923.887,85	5.860.216,15	7.880.378,77	4.491.078,10	Grundpfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern *1	2021	508.612,46	10.680,39	45.580,25	452.351,82	379.766,69	Grundpfand- rechte
erhaltene Anzah- lungen *2	2021	3.049.900,97	3.049.900,97				
	2020	3.357.566,02	3.357.566,02				
aus Vermietung *3	2021	1.273.004,50	1.273.004,50				
	2020	1.254.352,93	1.254.352,93				
aus Lieferungen und Leistungen *4	2021	748.593,69	741.274,42	7.319,27	0,00	0,00	0,00
	2020	847.191,99	845.141,10	2.050,89	0,00	0,00	0,00
gegenüber Beteili- gungsunternehmen *5	2021	4.027.883,00	0,00		4.027.883,00		
	2020	0,00	0,00				
sonstige Verbindlich- keiten *6	2021	24.379,53	24.379,53				
	2020	20.679,29	20.679,29				
Summe	2021	24.296.856,92	6.023.127,66	5.913.115,67	12.360.613,59	4.870.844,79	
	2020	21.186.875,35	6.352.100,77	6.968.859,19	7.865.915,39	4.875.073,53	

Davon gegenüber Gesellschafterin

		EUR		EUR		EUR	
*1	2021	128.845,77	*3	2021	30.323,54	*5	
	2020	130.686,41		2020	16.599,12	2021	2.310,13
*2	2021	279.892,92	*4	2021	51.720,36	2020	0,00
	2020	277.374,07		2020	21.197,29		

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Mieten	5.796.013,82
Gebühren und Umlagen	2.574.270,90
Summe	8.370.284,72

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen resultieren aus Forderungen an Mieter, für vom Unternehmen veranlasste, vertraglich den Mietern obliegende Schönheitsreparaturen und Schadensbehebungen sowie eigene Leistungen für die Mieter. Die Bestandsveränderungen ergeben sich bei den unfertigen Leistungen infolge Minderungen bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen auf:

Periodenfremde Erträge	EUR
Erträge aus Versicherungsfällen	76.686,99
Erträge aus Verkauf von Grundstücken	397.363,78
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	34.940,83
Zwischensumme	508.991,60
Übrige sonstige betriebliche Erträge	105.414,45
Summe	614.406,05

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Betriebskosten	2.673.413,59
Instandhaltungskosten	* 2.685.098,63
Versicherungsfälle	91.698,98
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	195.122,10
Summe	5.645.333,30

* Davon EUR 183.100,00 Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die im ersten Quartal 2022 nachgeholt werden.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen betreffen hauptsächlich von den Mietern zu erstattende Kosten für Schönheitsreparaturen in Höhe von EUR 111.253,71. Darüber hinaus enthalten die Aufwendungen mit EUR 167.131,81 die Kosten für die Geschäftsbesorgung durch die Gesellschafterin Stadt Pirmasens und mit EUR 28.560,00 die Kosten für die Geschäftsbesorgung Rheinberger.

Die wesentlichen Posten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf:

	EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung und sonst. L+L	205.235,53
Prüfungskosten/Steuerberatung	32.674,25
ERP-Software wowinex	32.706,75

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel der Mietobjekte sowie die Aufwendungen in Höhe von EUR 4.014,00 aus der Aufzinsung der Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen. Unter sonstigen Steuern sind hauptsächlich die Grundsteuern ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse bestanden mit Ausnahme einer Haftungssumme in gleicher Höhe aus Genossenschaftsanteilen von EUR 500,00 nicht. Das Risiko der Inanspruchnahme der Haftungssumme bei der VR-Bank Südwestpfalz eG Pirmasens-Zweibrücken wird infolge der Sicherungseinrichtung des genossenschaftlichen Finanzverbundes als sehr gering eingeschätzt. Mit Wirkung zum 01.12.2021 ist die Gesellschaft

mit einem Kommanditanteil von insgesamt EUR 4.227.883,00 an der Rheinberger Besitzgesellschaft mbH & Co. KG beteiligt. Im Handelsregister ist hierzu eine Haftungssumme von EUR 3.100.000,00 eingetragen. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt.

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:

	EUR p. a.	Laufzeit
Kopierer und Drucker Jahresrate (Betrag zzgl. MwSt.)	8.652,00	1-5 Jahre
Erbaurechtsvertrag mit der Stadt Pirmasens Jahreszins	2.241,22	über 5 Jahre
Dienstleistungsvertrag mit der Stadt Pirmasens (Betrag zzgl. MwSt.)	140.446,90	über 5 Jahre
Leasing KFZ (Betrag zzgl. MwSt.)	12.318,95	1-5 Jahre

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen weiterhin als Bestellobligo zum 31.12.2021 in Höhe von EUR 868.266,05.

Latente Steuern:

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzwertansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers der Gesellschaft betrug TEUR 32 und setzt sich wie folgt zusammen:

Abschlussprüfung	TEUR	26
Steuerberatung	TEUR	6
	TEUR	32

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 91 Mitarbeiter beschäftigt:

- 26 Beschäftigte in der Verwaltung
- 3 Beschäftigte im Reinigungsdienst
- 1 Hauptamtlicher Hausmeister
- 4 Beschäftigte im Regiebetrieb
- 56 nebenamtliche Hauswarte/ Einzelreiniger
- 1 Auszubildender

Die Gesellschaft macht bezüglich der Angaben für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Bezüge des Geschäftsführers von der Schutzvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

Das Stammkapital hält zu 100 % die Stadt Pirmasens.

F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs nicht ergeben.

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresfehlbetrag zum 31.12.2021 auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Ralph Stegner

Betriebswirt (VWA)

Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Denis Clauer

Beigeordneter der Stadt Pirmasens

Weitere Mitglieder

Stellvertreter der
Vorsitzenden

Stefanie Eyrisch
Sebastian Tilly

Geschäftsbereichsleitung Diakonie
Referent im Mainzer Innenministerium

Mitglieder

Tapani Braun
Edeltraut Buser-Hussong
Berthold Stegner
Annette Sheriff
Hans Jung

Marketingmanager
Lehrerin für Fachpraxis im Ruhestand
Rechtsanwalt
Assistentin in der Seniorenarbeit
selbständiger Schreinermeister

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten Gesamtbezüge in Höhe TEUR 1,9.

Zusammenarbeit der Gesellschaftsorgane

Die Organe der Gesellschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Sachverhalte beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Zu diesem Zweck fanden im Geschäftsjahr fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde in der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 13. September 2021 festgestellt.

Pirmasens, 28. Juli 2022



Ralph Stegner, Geschäftsführer
Bauhilfe Pirmasens GmbH

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Bauhilfe Pirmasens Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Pirmasens

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauhilfe Pirmasens Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Pirmasens, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bauhilfe Pirmasens Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 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 Beaufpflichten 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Kontrollsysten 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 Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 28.07.2022

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Friede
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.



Druckfehler und Irrtümer vorbehalten

Satz und Layout: Fabio Silvestrini

Bildnachweis: Bauhilfe Pirmasens GmbH, Fabio Silvestrini, Adobe Stock

