

verkürzter

Bericht

über die

Jahresabschlussprüfung 2021

der

**GEWOBA Emden, Gesellschaft für
Wohnen und Bauen mbH**

Gewoba Emden
Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
A.	<u>ANLAGEVERMÖGEN</u>		
I.	<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
	Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	26.995,00	50.279,00
II.	<u>Sachanlagen</u>		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.077.193,57	15.406.226,57
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.035.522,51	8.295.248,51
3.	Technische Anlagen und Maschinen	15.434,00	18.519,00
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.224,00	89.122,00
5.	Anlagen im Bau	0,00	2.885.507,54
		26.217.374,08	
III.	<u>Finanzanlagen</u>		
	Anteile an verbundene Unternehmen	155.278,90	
	Anlagevermögen insgesamt	26.399.647,98	26.744.902,62
B.	<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>		
I.	<u>Andere Vorräte</u>		
1.	Unfertige Leistungen	1.706.695,54	1.608.919,30
2.	Andere Vorräte	227,05	323,76
		1.706.922,59	
II.	<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1.	Forderungen aus Vermietung	78.078,57	106.579,36
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.746,01	8.736,02
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	124,40	0,00
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	238.154,55	324.245,97
		323.103,53	
III.	<u>Flüssige Mittel</u>		
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	114.201,59	200.569,90
	Umlaufvermögen insgesamt	2.144.227,71	2.249.374,31
C.	<u>RECHNUNGSABGRENZUNG</u>		
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.776,62	23.650,20
	Bilanzsumme	28.564.652,31	29.017.927,13

Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
A.	<u>EIGENKAPITAL</u>	€	€
I.	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	1.000.000,00	1.000.000,00
II.	<u>Gewinnrücklagen</u>		
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00	500.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	861.222,45	861.222,45
3.	Andere Gewinnrücklagen	6.239.286,41	6.387.339,37
		7.600.508,86	7.748.561,82
III.	<u>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</u>	19.671,98	-148.052,96
	Eigenkapital insgesamt	8.620.180,84	8.600.508,86
B.	<u>RÜCKSTELLUNGEN</u>		
1.	Rückstellungen für Pensionen	86.988,00	90.307,00
2.	Sonstige Rückstellungen	197.412,36	317.184,05
		284.400,36	407.491,05
C.	<u>VERBINDLICHKEITEN</u>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.869.568,95	13.760.765,28
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.768.142,52	3.443.822,14
3.	Erhaltene Anzahlungen	1.692.442,47	1.660.987,47
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.256,00	51.294,16
5.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	247.388,21	1.031.932,45
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	955.763,14	
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	16.842,71	15.086,61
8.	davon aus Steuern T€ 15,4 (Vj. T€ 12,5) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit T€ 0,2 (Vj. T€ 0,6)	19.607.404,00	19.963.888,11
D.	<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	52.667,11	46.039,11
	Bilanzsumme	28.564.652,31	29.017.927,13

Gewoba Emden
Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. <u>Umsatzerlöse</u>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.493.213,48		5.442.292,05
b) aus Betreuungstätigkeit	41.272,80		39.232,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.275,47		11.272,51
		5.561.761,75	
2. <u>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>		97.776,24	3.536,83
3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		136.770,44	157.349,95
4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.993.497,37	3.229.571,74
5. <u>Rohergebnis</u>		2.802.811,06	2.424.112,40
6. <u>Personalaufwand</u>			
a) Löhne und Gehälter	962.227,50		885.913,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	255.190,32	1.217.417,82	225.545,90
davon für Altersversorgung € 43.316,30 (Vj. € 40,3)			
7. <u>Abschreibungen</u>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		724.182,25	683.677,49
8. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		290.036,09	260.591,91
9. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		195,67	244,75
10. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>			
davon Zinsaufwand aus der Abzinsung T€ 1,9 (Vj. T€ 2,3)		388.006,46	353.745,05
11. <u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>		0,00	0,00
12. <u>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>		183.364,11	14.882,91
13. <u>Sonstige Steuern</u>		163.692,13	162.935,87
<u>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</u>		19.671,98	-148.052,96

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die GEWOBA Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH hat ihren Sitz in der Seehafenstadt Emden. Auch im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft das Spektrum ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben von der Wohnungsbewirtschaftung über die Neubauplanung bis hin zu Projektentwicklungs- und Betreuungsaufgaben erfolgreich wahrgenommen und kontinuierlich ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die umfassende Sanierung und Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses am Schweckendieckplatz 5 bis auf das Erdgeschoss fertiggestellt. Aufgrund der anhaltenden Corona Pandemie wird die Fertigstellung und anschließende Vermietung der Gastronomie Einheit im Erdgeschoss erst zum Ende des 1. Quartals 2022 erfolgen.

1.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2021

	2021	2020
Wohnungen	961	960
Garagen	136	136
Einstellplätze	40	40
Gewerbliche Objekte	6	3
Büro für unsere Verwaltung	1	1

Die zu bewirtschaftende Wohnfläche der Wohneinheiten beträgt 56.825,10 m². Hierzu kommen 7.227,25 m² Gewerbeflächen ohne eigengenutzte Flächen. Die Nutzfläche des eigenen Bürogebäudes beträgt 542,65m².

Vom im Eigentum der Gesellschaft stehenden Wohnungsbestand waren einzelne Wohnungen nur vorübergehend auf Grund von Modernisierungsarbeiten nicht vermietet.

Durch weiterhin vorgenommene Wertverbesserungen hat sich die Wohnungssollmiete von T€ 3.202,5 auf T€ 3.256,0 erhöht. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete (ohne Gewerbe- und Garagenmieten) hat sich gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2021 um 0,07 €/m² auf 4,78 €/m² erhöht. Die geringere Mietsteigerung resultiert aus dem Mieterhöhungsverzicht im Geschäftsjahr 2020/2021 infolge der Corona Pandemie.

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.684,0	5.519,3	5.442,3
Instandhaltungsaufwendungen	1.570,8	1.439,0	1.758,3
Zinsaufwendungen	371,0	388,0	353,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	149,0	19,7	-148,1

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 erreichte insbesondere wegen geringerer Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, bedingt durch den Erhöhungsverzicht während der Corona Pandemie, und höherer Zinsaufwendungen nicht den Planansatz.

Anlage 2/2

Im Geschäftsjahr 2021 haben gemäß nachstehender Statistik 118 (Vorjahr: 117) Mieterwechsel stattgefunden. Durch die hohe Anzahl an Sterbefällen wurden 18 Wohnungen gekündigt bzw. aufgegeben. Weiterhin wurden als häufige Gründe für den Wohnungswechsel der Ortswechsel (18), die Eheschließung bzw. die Gründung einer Lebensgemeinschaft (12), der Eigenheimbezug innerhalb Emdens (10) und zu kleine Wohnungsgröße (11) angegeben. Innerhalb der Gesellschaft wechselten 10 Mieter die Wohnung. Drei Wohnungen wurden im Geschäftsjahr aufgrund von Zahlungsrückständen zwangsgeräumt.

Im Besitz der Gesellschaft befinden sich Anzahl WE:				
	965	962	960	961
Gründe	2018	2019	2020	2021
Wohnungen:				
Keine Angaben		3	7	
Wohnung zu groß	2	1	7	1
Wohnung zu klein	16	18	10	11
Wohnung zu laut				1
Ärger mit Nachbarn	4	6	4	4
Arbeitsplatzwechsel	6	2	1	
Wohnung zu teuer		1	2	2
Ortswechsel	18	21	19	18
Wunsch nach besserer Ausstattung		5	5	5
Eheschließung bzw. Lebensgemeinschaft	13	12	11	12
Mieter verstorben	9	6	8	18
Eigenheimbezug innerhalb Emdens	18	11	13	10
Eigenheimbezug außerhalb Emdens	6	5	3	2
Scheidung / Trennung	8	4		
Kündigung durch die Gesellschaft			1	1
Wunsch nach EG-Wohnung		1	1	2
Angebliche Baumängel		2		1
Heimunterbringung	9	2	6	4
Bezug einer Altenwohnung		2	3	5
Aufgabe ohne Kündigung des Mieters		2		
Räumungen	2	4	5	3
Aufgabe wegen drohender Zwangsräumung	5			1
Auflösung des Haushaltes		1		1
Aufgabe der Wohnung	8	2	5	4
Wunsch nach preiswerterer Wohnung				1
Heimkehrende Ausländer				1
Wohnungswechsel innerhalb der GEWOBA	(6)	(5)	(5)	(10)
Gesamt	124	116	117	118
Gesamt ohne Wechsel innerhalb der Gesellschaft	(118)	(111)	(112)	(108)
in Prozent gesamte Fluktuation	12,64	12,06	12,19	12,28
in Prozent ohne Wechsel innerhalb der Gesellschaft	(12,23)	(11,54)	(11,67)	(11,23)
	965	962	960	961

Durch die Anzahl der Kündigungen ist es im Berichtsjahr zu modernisierungsbedingten Leerständen gekommen. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich in 2021 um T€ 8,5 auf T€ 99,6.

Weiterhin verlängerten sich trotz intensiver Bemühungen die Leerstandszeiten bei Wohnungsmodernisierungen infolge fehlender Kapazitäten bei Fremdfirmen und dem Regiebetrieb der GEWOBA. Durch das Corona Hygienekonzept wurde das gleichzeitige Arbeiten mehrerer Handwerker

unterschiedlicher Unternehmen untersagt. Dadurch verlängerte sich die Dauer der Sanierung, was auch eine Erhöhung der Leerstandszeiten bzw. der Erlösschmälerung zur Folge hatte.

Uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von T€ 40,8 abgeschrieben. In diesem Betrag sind Kosten für Miet- und Räumungsklagen in Höhe von T€ 9,9 enthalten. Nach Abzug dieses Betrages verbleiben T€ 30,9. Das entspricht einem Ausfall von 1,25 % (Vorjahr: 0,79 %) der Sollmieten.

Für Fremdleistungen im Bereich der Instandhaltung wurden insgesamt T€ 1.439,0 (Vorjahr: T€ 1.758,3) aufgewendet.

In den Gesamtkosten sind im Wesentlichen aufgeführte größere Maßnahmen enthalten:

Maurer- und Fliesenarbeiten	94,0 T€
Asbestuntersuchung u. -entfernung	11,6 T€
Entsorgungskosten	87,7 T€
Garteninstandsetzung	33,1 T€
Dacharbeiten	13,8 T€
Schlosserarbeiten	23,7 T€
Sanierung Elektroanlagen	152,5 T€
Türerneuerungen	150,9 T€
Fenstererneuerungen	202,9 T€
Klempnerarbeiten	328,9 T€
Malerarbeiten	129,8 T€

In 2021 wurden im Rahmen der Modernisierung für den Einbau neuer Gasheizungen, Kunststofffenster, Türen und Bäder etc. Kosten von rd. T€ 973,3 (Vorjahr: T€ 948,6) eingesetzt. Die Aufwendungen wurden aus eigenen Mitteln finanziert und als Instandhaltungsaufwand gebucht.

1.2 Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltet zudem 46 städtische Mietwohnungen sowie 3 Gewerbeobjekte (Vorjahr: 49 Mietwohnungen; 1 Gewerbebeeinheit), sowie 40 Altenwohnungen der Stiftung Herrmann und Cäcilie Isensee. Ab dem 01.01.2021 beauftragte die Stiftung Herrmann und Cäcilie Isensee die Gesellschaft mit der Verwaltung des Tierheims (Zum Buschplatz 6) und des Hospiz (Isenseeestraße 7).

Für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurden insgesamt T€ 41,3 (Vorjahr: T€ 39,2) als Verwaltungsgebühren aus der Betreuungstätigkeit generiert.

1.3. Veräußerung von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Objekte aus dem Anlagevermögen veräußert.

2. Darstellung der Lage

2.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur unserer Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	26.399,6	92,4	26.744,9	92,2	-345,3
Umlaufvermögen:					
Langfristig > 1 Jahr	8,6	0,0	10,7	0,0	-2,1
Kurzfristig bis 1 Jahr	2.156,4	7,6	2.262,3	7,8	-105,9
Bilanzsumme	28.564,6	100,0	29.017,9	100,0	-453,3

Die Darstellung der Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	8.620,2	30,2	8.600,5	29,6	19,7
Fremdkapital, langfristig					
↳ Pensionsrückstellungen	87,0	0,3	90,3	0,3	-3,3
↳ Dauerschulden	16.627,1	58,2	17.199,0	59,3	-571,9
↳ sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	46,6	0,2	110,7	0,4	-64,1
↳ sonstige lang- und mittelfristige Rückstellungen	39,9	0,1	36,9	0,1	0,3
Fremdkapital, kurzfristig	3.143,8	11,0	2.980,5	10,3	163,3
Bilanzsumme	28.564,6	100,0	29.017,9	100,0	-453,3

2.2 Ertragslage

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 180,3 T€ erhöht. Maßgeblich hierfür sind im Wesentlichen geringere Instandhaltungsaufwendungen (-319,4 T€ einschließlich Rückstellung für Instandhaltung 30,0 T€) sowie höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (50,9 T€). Dem stehen höhere Zinsaufwendungen (34,3 T€) und gestiegene Personalkosten (106 T€) gegenüber.

Das Neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15,3 T€ verringert.

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis mit 19,7 T€ gegenüber dem Vorjahr um 167,8 T€ erhöht.

	2021	2020	Veränderung
	T €	T €	T €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	-41,6	-221,9	180,3
Ergebnis aus Betreuungstätigkeit	20,8	21,1	-0,3
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	35,3	32,2	3,1
Finanzergebnis	0,2	0,2	0,0
Neutrales Ergebnis	5,0	20,3	-15,3
Jahresergebnis	19,7	-148,1	167,8

2.3 Finanzlage

	2021	2020
	T€	T€
Jahresfehlbetrag/ -überschuss	19,7	-148,1
Cashflow nach DVFA/SG	743,2	562,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.392,4	1.726,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-549,7	-2.171,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-929,1	-999,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-86,4	-1.444,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	114,2	200,6

Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der für das Jahr 2021 erkennbaren Einflüsse gesichert.

Die Gesellschaft verfügt über die wirtschaftliche Kraft, sich auf der soliden Basis der bereits realisierten Bestandspflege den wachsenden Anforderungen des Marktes durch weitere Erhöhung des Qualitäts-Standards zu stellen.

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu Mietminderungen oder Leerstand führen könnten. Mietsteigerungspotentiale werden konsequent, aber stets unter dem Aspekt der Bezahlbarkeit, realisiert.

Zusammenfassend sind Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen oder gefährden können, nicht erkennbar.

3. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind derzeit Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen könnten, sowie auch bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar.

Im vorstehenden Lagebericht ist zu den einzelnen Geschäftsfeldern bereits ausgeführt, welche Aufgaben die Gesellschaft neben der reinen Vermietungstätigkeit auch in Zukunft erfüllen muss.

Der von der Gesellschaft aufgestellte Wirtschaftsplan für 2022 weist folgende anteilige Jahresergebnisse aus:

	2022 (Plan) T€	2021 (Ist) T€
Hausbewirtschaftung	42,0	-43,8
andere Geschäftsbereiche	29,0	161,3
Jahresergebnis	71,0	19,7

Hierbei wird die Gesellschaft im Bereich der Hausbewirtschaftung ihre Geschäftspolitik auf der Basis der in den letzten Jahren bereits auf hohem Niveau realisierten Investitionen in den eigenen Immobilienbestand fortsetzen, um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben bzw. Mietsteigerungen durchzusetzen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen für den Gebäudesektor stellen große Herausforderungen dar, denen sich die GEWOBA auf dem Weg zur Klimaneutralität durch in technischer, wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht abgestimmte Maßnahmen stellen und so die Marktfähigkeit des Bestandes sichern will.

Die Entwicklung der Bauträger- und Baubetreuungsgeschäfte bzw. die Übernahme von sonstigen Projekten werden laufend mit den Bedürfnissen des Marktes abgeglichen und die Akquise von Aufträgen entsprechend ausgerichtet.

Das im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus am Schweckendieckplatz 5 wurde bis auf die Gastronomie Einheit im Erdgeschoss vollständig vermietet. Durch die Einschränkungen im Zuge der Corona Pandemie, sowie der zum Ende des Geschäftsjahres aufgetretenen Probleme in der Materialverfügbarkeit konnte mit dem künftigen Betreiber eine Eröffnung zum Ende des 1. Quartals 2022 vereinbart werden.

Auch im Geschäftsjahr 2021 wurde das Gemeinschaftsprojekt Ültje weiter geplant. Hier sollen 150 – 200 Wohnungen, Einzelhandel und haushaltsnahe Dienstleistungen entstehen. Im Geschäftsjahr wurden die weiteren Planungen, insbesondere die Vorbereitenden Maßnahmen für das Bauleitverfahren weiter durchgeführt. Ob der angestrebte Baubeginn zum Ende des Jahres 2023 umsetzbar ist, kann aufgrund der derzeitigen Marktsituation nicht vollständig beurteilt werden.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die GEWOBA EMDEN ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Das Durchschnittsalter aller Mieter der GEWOBA lag zum Stichtag 31.12.2021 bei 51,47 (Vorjahr 51,06) Jahren.

3.1 Finanzrisiken

Durch Umschuldungen und Prolongationen mit dem Ziel der Zinsverbesserungen entstehen für die GEWOBA auch Zinsänderungsrisiken, die durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zu den aktuell günstigen Zinsbedingungen abgesichert werden. Durch die geplanten Neubaumaßnahmen in den Immobilienbeständen sind Neukreditaufnahmen erforderlich. Dadurch hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in den früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt, wie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW, Landesmittel sowie Mitteln aus der Konzernfinanzierung im Verbund der Stadt Emden für geplante Neubauvorhaben und den damit verbundenen Neukreditaufnahmen.

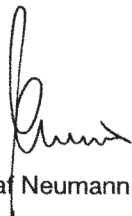
Zusammenfassend ergibt sich für die Gesellschaft eine weiterhin positive Perspektive, bedingt durch die Ausrichtung der Unternehmensaktivitäten auf verschiedene Geschäftsfelder sowie eine effiziente Pflege des Immobilienbestandes.

4. Risikomanagementziele und -methoden in Bezug auf Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen über 10 Jahre. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ weit verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsbindungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Im Rahmen der Risikofrüherkennung werden Betriebsvergleichszahlen beobachtet und ausgewertet. Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig Bericht erstattet

Emden, 13.05.2022

Geschäftsführung



Olaf Neumann

G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

- 82 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Gewoba Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden, unter dem Datum vom 03.06.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gewoba Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gewoba Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gewoba Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates 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 des Unternehmens.
- 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.

Berlin, den 03.06.2022

GdW Revision Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Wagner
Wirtschaftsprüferin



Camman
vereidigter Buchprüfer

**Feststellungsvermerk
zum Jahresabschluss 2021**

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Lagebericht der

GEWOBA Emden
Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

für das **Geschäftsjahr 2021**, sowie der Prüfungsbericht von der
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

GdW Revision AG, Berlin,

zum **Jahresabschluss 2021**, werden zur Kenntnis genommen. Ergänzende
Prüfungsfeststellungen werden nicht getroffen.

Emden, 28.06.2022
Stadt Emden
- Rechnungsprüfungsamt -



Fleßner
Prüfer



Ubben
Amtsleiter