

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

**Wohnungsbau- und Verwaltungs-
gesellschaft Demmin GmbH,
Demmin**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2022
und des Lageberichtes für das
Geschäftsjahr 2022

Auftrags-Nr.: 8.012.23
Kenn-Nr.: 85200

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSAUFTAG	6
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	7
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 KPG M-V	9
1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	9
2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung	9
3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen	9
C. GEGENSTAND DER PRÜFUNG	10
D. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	22
4. Wirtschaftsplanung	23
F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTAGES	24
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgesetzes (HGrG)	24
II. Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	24
G. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN	26
I. Sachverhalte mit einem Gewicht	26
II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	26
III. Bereichsrechnungen	26
IV. Bürgschaft, Garantien und sonstige Gewährleistungen	26
V. Eigenkapital	26
VI. Darlehensübersicht	26
VII. Derivative Geschäfte	26
VIII. Beihilfen	27
IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	27
X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	27
XI. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	27
XII. Ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V	27
XIII. Branchenspezifische Feststellungen	27
H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	28

ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
- II Lagebericht
- III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II
- IV Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- V Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
- VI Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit
- VII Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- VIII Betriebliche Kennzahlen
- IX Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach
 § 53 Haushaltsgesetz (HGrG)
- X Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer
 und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex
DMBilG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung (D-Markbilanzgesetz - DMBilG)
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbesteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgundsätzgesetz - HGrG)
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
KPG	Kommunalprüfungsgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV M-V	Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)
LHO	Landeshaushaltordnung
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
MaBV	Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV)
Tz	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
UVgO	Unterschwellenvergabeordnung
vgl.	vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV)
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen

A. PRÜFUNGSAUFTAG

1 Auf Vorschlag der

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH, Demmin

(im Folgenden kurz Gesellschaft genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Abs. 2 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 23. März 2022 (GZ: 21-13.0231-304/2022) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 nach den §§ 13 f. KPG zu prüfen.

Darüber hinaus hat uns der LRH beauftragt, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, mit in das Prüfungsverfahren einzubeziehen. Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgundsätzgesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 18 und in Anlage IX.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachstehenden Bericht mit seinen Anlagen. Der Bericht ist unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F.) und der jeweils aktuellen Fassung des Grundwerkes des Landesrechnungshofes zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe erstellt worden.

In Anlage IV zu diesem Bericht haben wir die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung aufgegliedert und erläutert.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Durchführung der Prüfung und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis zu Dritten - ist das Grundwerk des Landesrechnungshofes in der jeweiligen aktuellen Fassung Vertragsgegenstand sowie ergänzend die diesem Bericht als Anlage X beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG**

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs-/Gesellschafterversammlungsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Die Geschäftsführung macht im Wesentlichen folgende Angaben zur Lage der Gesellschaft:

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahrs 2022 war geprägt durch

1. die Bewirtschaftung der eigenen 1.551 und der fremden 937 Wohn- und Gewerbeeinheiten.
2. eine hohe Leerstandsquote von 27,3 %.
3. Preissteigerungen von 15 % im handwerklichen Bereich.
4. aktivierungspflichtige Modernisierungen im eigenen Gebäudebestand in Höhe von T€ 622.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist geprägt durch eine solide Eigenkapitalausstattung. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital inklusive Sonderposten zu 70,5 % und durch mittel- und langfristiges Fremdkapital zu 29,5 % finanziert.
2. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte aus, um die anfallenden Kredittilgungen bedienen zu können.
3. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.
4. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird von der Geschäftsführung als geordnet und stabil bewertet.
5. Das Jahresergebnis erhöhte sich von T€ 470 auf T€ 504.

Die Darstellungen der Geschäftsführung im Lagebericht zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage ergeben einen ausreichenden und richtigen Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der Geschäftsführung enthält folgende Kernaussagen zur voraussichtlichen Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken:

1. Risiken sieht die Geschäftsführung in der Abhängigkeit vom Energieträger Gas. Die Einheiten werden überwiegend über Zentralheizungen mit Gas beheizt. Infolgedessen wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.
2. Chancen werden in der Umgestaltung statt eines Abrisses eines Quartiers im Bereich Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Jarmener Straße gesehen.
3. Als ein weiteres Risiko wird der Bereich der Instandhaltung genannt, da die Handwerksunternehmen nicht im geforderten Maße ihre Aufgaben bewältigen können. Gleichzeitig wird durch den Einsatz eigener Handwerker der Gesellschaft ein Wettbewerbsvorteil gesehen.
4. Im Ausbau von barrierefreien Wohnungen sowie in der Ausgestaltung von Wohnraum und -umfeld für Menschen, die aus Großzentren abwandern.
5. Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 186 und eine Zunahme des Zahlungsmittelbestandes in Höhe von T€ 200 erwartet.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen. Die Aussage beruht auf Erkenntnissen des installierten Risikofrühherkennungssystems. Im Rahmen des Risikofrühwarnsystems der Gesellschaft sind die dargestellten Kernrisiken als Beobachtungsfelder definiert, die im Rahmen der betrieblichen Organisation laufend überwacht werden.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

**II. FESTSTELLUNGEN GEMÄß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB IN VERBINDUNG MIT
§ 14 Abs. 2 KPG M-V**

1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

- 3 Bei Durchführung unserer diesjährigen Jahresabschlussprüfung haben wir im Sinne des PS 450 n. F. gemäß § 321 HGB berichtspflichtige Tatsachen, welche die Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen oder ihren Bestand gefährden könnten, festgestellt:

Die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 ausgewiesene Leerstandsquote beträgt 27,3 % und die Erlösschmälerungsquote 25,5 %. Die langjährige Leerstandsquote von deutlich über 10,0 % stellt eine wirtschaftliche Belastung dar.

Zudem wurden die Instandhaltungsleistungen weiterhin auf niedrigem Niveau gehalten. Diese lagen in 2020 bei 7,80 €/m², in 2021 bei 8,76 €/m² und in 2022 bei 9,06 €/m². Sollte die Gesellschaft weiterhin auf diesem niedrigen Niveau Instandhaltungen durchführen, könnten sich zusätzliche Vermietungsschwierigkeiten ergeben, die nachhaltig die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft belasten.

Um das mittel-/langfristige Risiko steigender Unvermietbarkeit bei nicht ausreichender Substanzerhaltung zu verringern empfehlen wir, die Instandhaltungsmaßnahmen schnellstmöglich auf ein branchenübliches Niveau anzuheben.

Die niedrigen Betriebsergebnisse vor Instandhaltung je m²/p. a. mit € 12,89 in 2022, € 13,92 in 2021 und € 9,16 in 2020 weisen ebenfalls auf ein mögliches Gefährdungspotenzial hin.

2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung

- 4 Verstöße gegen die Vorschriften zur Rechnungslegung oder Unregelmäßigkeiten, die nach § 321 HGB in Verbindung mit dem PS 450 n. F. berichtspflichtig wären, wurden nicht festgestellt.

3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen

- 5 Bei Durchführung unserer diesjährigen Jahresabschlussprüfung haben wir keine gemäß § 321 HGB berichtspflichtigen Verstöße gegen sonstige gesetzliche und gesellschaftsvertragliche Regelungen festgestellt.

C. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 6 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse. Darüber hinaus sind Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, Gegenstand der Prüfung.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage V unseres Berichtes.

D. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 7 Die Prüfung wurde in der Zeit vom 18. September bis zum 19. Oktober 2023 - mit Unterbrechungen - unter der Leitung des Wirtschaftsprüfers, Herrn Singer, in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und in unserem Büro in Rostock durchgeführt.

Das Ergebnis der Prüfung wurde mit der Geschäftsführung laufend erörtert und zur Kenntnis gebracht. Der LRH wurde in Absprache gemäß dem Grundwerk des LRH M-V nicht über den Schlussbesprechungstermin informiert.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 19. Oktober 2023 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2022 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.) und Rechnungsabgrenzungen der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamтурteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft.

Aufgrund des Umfangs der Geschäftstätigkeit und der personellen Ausstattung der Gesellschaft ist das Interne Kontrollsyste weniger stark auf rechnungslegungsbezogene Sachverhalte ausgelegt. Die Risikobeurteilung der einzelnen Prüffelder erfolgte deshalb aufgrund allgemeiner Einschätzung. Unter Heranziehung dieser Erkenntnisse haben wir unsere Prüfungsstrategie nach Risikogesichtspunkten festgelegt, wobei vermehrt aussagebezogene Prüfungshandlungen in Bezug auf die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht zur Anwendung kamen.

Die Durchführung unserer Prüfung erfolgte entsprechend unserem Prüfungsplan grundsätzlich nicht kontrollorientiert. Daher haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung unsere analytischen Prüfungshandlungen und stichprobenweisen Einzelfallprüfungen von Geschäftsvorfällen und Beständen in nicht reduziertem Umfang durchgeführt. Einzelfallprüfungen haben wir auf Basis einer bewussten Auswahl vorgenommen.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten, von Rechtsanwälten und des Steuerberaters der Gesellschaft eingeholt.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards PS 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit und den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens sowie der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat, verwertet.

Im Berichtsjahr haben wir aufgrund unserer Prüfungsplanung die folgenden Prüfungs schwerpunkte festgelegt:

- Bewegungen im Anlagevermögen
- Ansatz, Bewertung und Prüfung der Vollständigkeit der sonstigen Rückstellungen
- Umsatzerlöse und Betriebskosten einschließlich Periodenabgrenzung
- Personalaufwand

E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 8 Die Buchführung wird hausintern unter Einsatz der Software Wodis Sigma 12.0 der Aareon Deutschland GmbH, Mainz, abgewickelt. Dieses betrifft die Finanzbuchhaltung sowie folgende Nebenbuchhaltungen mit den Bereichen:
- Anlagen-, Darlehens- und Mietenbuchführung
 - Hausbewirtschaftung und Instandhaltung
 - Fremdverwaltung

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgten im Berichtsjahr 2022 über das Unternehmen ECOVIS Griege Mallison, Boizenburg.

Eigene Programme werden angabegemäß nicht verwendet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlageverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

An weiteren Unterlagen lagen uns insbesondere von der Geschäftsführung erstellte Planungsrechnungen und Protokolle der im Geschäftsjahr 2022 durchgeföhrten Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen vor. Die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision.

Die Gesellschaft hat kein in Anlehnung an § 91 Abs. 2 AktG eingerichtetes Überwachungssystem installiert.

2. Jahresabschluss

- 9 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 8. Juli 2022 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2021 festgestellt und den Ergebnisverwendungsbeschluss gefasst.

Der LRH hat keine eigenen Feststellungen zum Prüfbericht oder zum Bestätigungsvermerk gemäß § 14 Abs. 4 KPG getroffen.

Die Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den §§ 325 ff. HGB ist erfolgt. Die Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V steht zum Prüfungszeitpunkt noch aus. Wir verweisen auf Abschnitt G. unseres Prüfberichts.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2022 (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) um eine kleine Kapitalgesellschaft, die jedoch für die Bilanzierung die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen darf, da sie als kommunales Unternehmen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V ihren Abschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Inanspruchnahme der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB kein Gebrauch gemacht.

3. Lagebericht

- 10 Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 11 Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage IV.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

- 12 Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurden im Vergleich zum Vorjahr die Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen nicht geändert.

Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden ordnungsgemäß im Anhang (vgl. Anlage I) erläutert.

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

- 13 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE¹

1. Vermögenslage

- 14 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Die Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs aufgeteilt. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse von T€ 661 wurde dem Eigenkapital zugeordnet.

¹ Wir weisen darauf hin, dass es im gesamten Bericht zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen kann.

	31. D e z e m b e r				Veränderungen	
	2022	%	2021	%	2022	%
	T€		T€		T€	
Aktivposten						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	22.718	76,3	22.817	76,6	-99	-0,4
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Unfertige Leistungen	1.947	6,5	2.085	7,0	-138	-6,6
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	521	1,7	333	1,1	188	56,5
Liquide Mittel	4.598	15,5	4.548	15,3	50	1,1
	7.066	23,7	6.966	23,4	100	1,4
Bilanzsumme	29.784	100,0	29.783	100,0	1	0,0
Passivposten						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital	20.348	68,3	19.843	66,6	505	2,5
Sonderposten	661	2,2	687	2,3	-26	-3,8
Wirtschaftliches Eigenkapital	21.009	70,5	20.530	68,9	479	2,3
<u>Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	46	0,2	45	0,2	1	2,2
Bankverbindlichkeiten	5.381	18,1	5.823	19,6	-442	-7,6
Übrige Verbindlichkeiten	24	0,1	40	0,1	-16	-40
	5.451	18,4	5.908	19,9	-457	-7,7
<u>Kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	102	0,3	29	0,1	73	>100,0
Bankverbindlichkeiten	657	2,2	597	2,0	60	10,1
Erhaltene Anzahlungen	2.038	6,8	1.698	5,7	340	20,0
Übrige Verbindlichkeiten	527	1,9	1.021	3,4	-494	-48,4
	3.324	11,1	3.345	11,2	-21	-0,6
Bilanzsumme	29.784	100,0	29.783	100,0	1	0,0

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich von 68,9 % auf 70,5 % im Berichtsjahr erhöht. Sie liegt damit über der vom LRH M-V angestrebten Quote von 25,0 %.

Hinsichtlich der Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden verweisen wir auf die Ausführungen im Erläuterungsteil (Anlage IV).

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2022	2021	T€	%
Anlagevermögen	22.718	22.817	-99	-0,4
Wirtschaftliches Eigenkapital	21.009	20.530	479	2,3
Unterdeckung I	-1.709	-2.287	578	25,3
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	5.451	5.908	-457	-7,7
Überdeckung II	3.742	3.621	121	3,3

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 92,5 % (Vorjahr: 90,0 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 116,4 % (Vorjahr: 115,9 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Spartenbilanzen werden durch die Gesellschaft nicht erstellt. In Hinblick auf den geringen Umfang der außer dem Kerngeschäft betriebenen Geschäftszweige erscheint dies vertretbar.

Insgesamt sind die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

2. Finanzlage

- 15 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2 0 2 2 T€	2 0 2 1 T€
Jahresergebnis	504	470
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	701	927
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-25	-25
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	74	8
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-50	-322
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-194	348
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-205	-169
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	<u>89</u>	<u>96</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>894</u>	<u>1.333</u>
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	372	396
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-745	-1.274
Erhaltene Zinsen	<u>8</u>	<u>14</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-365</u>	<u>-864</u>
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	240	560
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-622	-799
Gezahlte Zinsen	<u>-97</u>	<u>-110</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-479</u>	<u>-349</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>50</u>	<u>120</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>4.598</u>	<u>4.548</u>

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes:

	2 0 2 2 T€	2 0 2 1 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.182	4.150
Bausparguthaben	<u>416</u>	<u>398</u>
Finanzmittelbestand	<u>4.598</u>	<u>4.548</u>

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2022 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 50 erhöht.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2 0 2 2 T€	2 0 2 1 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	894	1.333
Gezahlte Zinsen	-97	-110
Tilgungspotenzial	797	1.223
Planmäßige Tilgung	-622	-799
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Kapitaldienst	175	424

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 622 zu bedienen.

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden auch eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dezember 2 0 2 2 T€	31. Dezember 2 0 2 1 T€	Verände- rungen T€
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	4.598	4.548	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			
			50
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	521	333	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	657	597	
Rückstellungen	102	29	
Übrige Verbindlichkeiten	527	1.021	
Überdeckung I	3.833	3.234	
Veränderung des Net togeldvermögens			
			599
Liquidität 3. Grades			
Unfertige Leistungen	1.947	2.085	
Erhaltene Anzahlungen	2.038	1.697	
Überdeckung II	3.742	3.621	
Veränderung des Nettoumlauvermögens			
			121

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2022 aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 3.742.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage des Wirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2023 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	2 0 2 3
	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	186
Abschreibungen beim Anlagevermögen	685
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	0
Sonstige zahlungsunwirksamen Vorgänge	-25
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva/Passiva	400
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	250
Zinsaufwendungen/Zinserträge	85
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.581</u>
II. Investitionsbereich	
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0
Auszahlungen für Investitionen	-3.161
Erhaltene Zinsen	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-3.161</u>
III. Finanzierungsbereich	
Aufnahme von Krediten	2.522
Planmäßige Tilgung	-657
Gezahlte Zinsen	-85
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>1.780</u>
IV. Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	200
Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)	<u>4.598</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)	<u>4.798</u>

Die Gesellschaft war auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (September 2023) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind zum Bilanzstichtag und nach den vorgelegten Unterlagen auch für das Geschäftsjahr 2022 als gesichert zu bezeichnen.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Ertragslage

- 16 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2021 und 2022 wurden die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert. Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 2 2	2 0 2 1	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	345	503	-158
Finanzergebnis	8	14	-6
Ordentliches Ergebnis	353	517	-164
Neutrales Ergebnis	177	-47	224
Ertragsteuern	-26	0	26
Periodenergebnis	<u>504</u>	<u>470</u>	34

Durch die Gesellschaft wurde keine Spartenrechnung nach EigVO M-V erstellt, da faktisch nur die Sparte Hausbewirtschaftung betrieben wird.

Damit hat sich das ordentliche Ergebnis um T€ 164 auf T€ 353 gegenüber dem Vorjahr verringert. Das Periodenergebnis hat sich um T€ 34 auf T€ 504 verbessert.

Das Periodenergebnis wird von einem positiven neutralen Ergebnis wesentlich beeinflusst. Für eine detaillierte Darstellung der Einflussfaktoren auf das Ergebnis des Geschäftsjahrs verweisen wir auf den Erläuterungsteil, der als Anlage IV diesem Prüfungsbericht beigefügt ist.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2 0 2 2 T€	2 0 2 1 T€
Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	218	173
Altschuldenhilfe	200	0
Auflösung Sonderposten	25	25
Erträge aus früheren Jahren	14	25
Abschreibung Forderungen	0	1
Neutrale Erträge	<u>457</u>	<u>224</u>
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	189
Spenden und Sponsoring	43	35
Bildung Drohverlustrückstellung	42	0
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	13	4
Wertberichtigung/Abschreibung auf Forderungen	27	22
Abrisskosten	<u>155</u>	<u>21</u>
Neutrale Aufwendungen	<u>280</u>	<u>271</u>
Neutrales Ergebnis	<u>177</u>	<u>-47</u>

Nach den Erfolgsplänen rechnet die Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren mit nachstehenden Jahresergebnissen:

	T€
2023	186
2024	-357
2025	-491
2026	-528

Die Ertragslage ist noch als geordnet zu bezeichnen.

4. Wirtschaftsplanung

- 17 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2022 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Gesellschafterversammlung hat am 14. Oktober 2021 die Wirtschaftsplanung für 2022 sowie die mittelfristige Planung bis 2025 beschlossen. Der Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VII dargestellt.

F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTAGES**I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53
HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGERECHT (HGrG)**

- 18 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage IX gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

**II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES
PRÜFUNGSAUFTAGES**

- 19 In Ergänzung zum Prüfungsauftrag sind wir des Weiteren beauftragt worden, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr folgende Grundstücksgeschäfte getätigt:

In der Jahnstraße 12 bis 14 wurden sieben Eigentumswohnungen veräußert. Die Wohnungen wurden im Bieterverfahren an den Höchstbietenden verkauft. Jeder Verkauf führte zu einem Buchgewinn. Insgesamt wurden durch diese Geschäfte Buchgewinne in Höhe von T€ 45 realisiert. Der Aufsichtsrat hatte jeder Veräußerung zugestimmt.

Im Pensiner Weg 3a wurde eine Eigentumswohnung veräußert. Die Wohnung wurde im Bieterverfahren an den Höchstbietenden verkauft. Der Verkauf führte zu einem Buchgewinn in Höhe von T€ 28. Der Aufsichtsrat hat der Veräußerung zugestimmt.

Das unbebaute Grundstück (410 m²) in der Loitzer Straße 10 wurde zu einem Verkaufspreis, der leicht über dem Bodenrichtwert lagt, veräußert. Es entstand ein Buchgewinn in Höhe von T€ 1. Der Aufsichtsrat hat der Veräußerung zugestimmt.

In der Clara-Zetkin-Straße 33b wurde ein Wohnhaus mit einer dazugehörigen Grundstücksfläche von 182 m² verkauft. Das Objekt wurde im Bieterverfahren an den Höchstbietenden verkauft. Es entstand ein Buchgewinn in Höhe von T€ 14. Der Aufsichtsrat hat der Veräußerung zugestimmt.

In der Lindenstraße 3 wurde ein Wohnhaus mit einer dazugehörigen Grundstücksfläche von 2.780 m² verkauft. Die Preisermittlung und der Verkauf erfolgten über einen Makler. Es entstand ein Buchgewinn in Höhe von T€ 38. Der Aufsichtsrat hat der Veräußerung zugestimmt.

In der Treptower Straße 35 wurde eine 19 m² große Teilfläche an das Straßenbauamt Neustrelitz veräußert. Es entstand ein Buchverlust in Höhe von T€ 1. Der Grundstückspreis wurde vom Straßenbauamt Neustrelitz ermittelt. Auf welcher Grundlage die Preisermittlung erfolgte, konnte uns nicht mitgeteilt werden.

In der Beethovenstraße 13/14 wurde ein 2.456 m² großes unbebautes Grundstück verkauft. Die Veräußerung erfolgte zum Bodenrichtwert. Der Verkauf führte zu einem Buchgewinn in Höhe von T€ 54. Der Aufsichtsrat hat der Veräußerung zugestimmt.

In der Stavenhagener Straße 12 bis 13 wurden zwei Doppelhaushälften mit einer dazugehörigen Grundstücksfläche von 1.985 m² verkauft. Die Preisermittlung und der Verkauf erfolgten über einen Makler. Der Verkauf führte zu einem Buchgewinn in Höhe von T€ 19. Der Aufsichtsrat hat der Veräußerung zugestimmt.

Ungewöhnliche Bedingungen wurden insgesamt nicht festgestellt.

G. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN**I. SACHVERHALTE MIT EINIGEM GEWICHT**

- 20 Im Berichtsjahr haben sich Sachverhalte mit einem Gewicht ereignet. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Textziffer 19.

II. ÜBERSCHULDUNG UND DROHENDE ZAHLUNGSUNFÄHIGKEIT

- 21 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben sich keine Hinweise auf eine mögliche Überschuldung oder eine drohende Zahlungsunfähigkeit ergeben.

III. BEREICHSRECHNUNGEN

- 22 Spartenbilanzen bzw. -rechnungen werden durch die Gesellschaft nicht erstellt, da nur ein Geschäftsfeld betrieben wird.

IV. BÜRGSCHAFT, GARANTIEN UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN

- 23 Nach den uns erteilten Auskünften besteht bei der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin, Demmin, eine Ausfallbürgschaft von der Hansestadt Demmin in Höhe von € 1.335.392,59. Es liegt eine Vereinbarung über den Schuldbeitritt der Gesellschaft zu dem ursprünglich von der Gemeinde aufgenommenen Kredit vor.

V. EIGENKAPITAL

- 24 Im Berichtsjahr erfolgten keine Kapitalerhöhungen durch den Gesellschafter und keine Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter.

VI. DARLEHENSSÜBERSICHT

- 25 Die Darlehensübersicht, die auch Angaben zu den Konditionen, Laufzeiten und zur Besicherung enthält, wird zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

VII. DERIVATIVE GESCHÄFTE

- 26 Die Gesellschaft hat während des Geschäftsjahres und zum Stichtag keine derivativen Geschäfte abgeschlossen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Anlage IX, Fragenkreis 5.

VIII. BEIHILFEN

- 27 Die Gesellschaft hat derzeit keine kontinuierlichen Prozesse eingeführt, um Beihilfen strukturell in allen Unternehmensbereichen aufzudecken. Wir empfehlen die Aufnahme im Risikohandbuch. Derzeit sieht das Management keine beihilferechtlichen Risiken. Uns liegen keine Erkenntnisse über mögliche Beihilfen vor, die nach IDW PS 700 Auswirkungen auf den Jahresabschluss und den Lagebericht hätten.

IX. VERGABERECHT UND AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

- 28 Für die Auftragsvergabe bestehen angemessene interne Organisationsanweisungen und Richtlinien, die die Einhaltung gesetzlicher Vergaberegelungen sicherstellen sollen. Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Organisationsanweisungen oder gegen gesetzliche Vergaberegelungen haben sich nicht ergeben.

X. BETRIEBSFÜHRUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRÄGE

- 29 Während des Berichtsjahres und zum Stichtag bestanden keine Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge.

**XI. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU
GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGSPFLICHTIGEN
EINRICHTUNG**

- 30 Die Mitglieder des Aufsichtsorgans haben Erklärungen zu ihren Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft abgegeben. Interessenkollisionen ergaben sich daraus nicht. Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben haben wir ebenfalls nicht festgestellt. Die Erklärungen werden zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

XII. ORDNUNGSGEMÄÙE BEKANNTMACHNUNG NACH § 14 Abs. 5 KPG M-V

- 31 Die ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V konnte bis zum Prüfungszeitpunkt noch nicht erfolgen, da die Freigabe vom Landesrechnungshof erst am letzten Tag der Prüfung einging.

XIII. BRANCHENSPEZIFISCHE FESTSTELLUNGEN

- 32 Die Aussagen der Geschäftsführung zum demografischen Risiko, zum Kapitaldienst und zur langfristigen Unternehmensentwicklung sind im Lagebericht plausibel dargestellt.

Über die dargestellten Sachverhalte hinaus haben sich keine berichtspflichtigen Feststellungen ergeben.

H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 33 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 19. Oktober 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH, Demmin

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH, Demmin, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH, Demmin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 Kontrollsystern 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 Prüfungs nachweise 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 Kontrollsyste m, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V***

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Nach unserer Beurteilung geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Die hohe Leerstands- und die sich daraus ergebende hohe Erlösschmälerungsquote belasten die Ergebnisse der Gesellschaft stark. Eine Kompensation erfolgt durch geringe Instandhaltungsleistungen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Rostock, den 19. Oktober 2023

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock



Anlagen

Anlage I
Seite 1

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Aktivseite		Passivseite	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Engelstlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizzenzen an solchen Rechten und Werte	26.107,06	1.478,06	1.478,06	1.533.900,00
II. Sachanlagen	26.107,06			1.533.900,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.182.709,70	19.393.629,82	1.788.193,13	126.774,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	327.711,10	1.697.778,62	333.614,95	18.182.653,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten			13.058,81	17.712.691,11
4. technische Anlagen und Maschinen			7.683,81	504.091,27
5. Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			87.425,51	419.962,10
6. Anlagen im Bau	1.280.125,61	52.311,51		
7. Bauvorbereitungskosten	1.330.979,01	1.330.979,01		
	32.634,00			
	22.601.837,86	22.815.997,72	22.817.475,78	661.236,56
	22.717.944,92			686.518,80
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	1.946.739,69	2.084.995,33	1.946.739,69	2.084.995,33
2. Forderung aus Betreuungstätigkeit	54.884,57	40.706,07	25.287,81	16.228,80
3. Forderung aus anderen Lieferung und Leistungen	179.635,28	10.088,16	254.092,82	259.646,11
4. Sonstige Vermögensgegenstände	513.860,48	326.659,14		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.182.403,56	4.150.090,01	4.598.394,14	4.448.201,82
2. Bausparguthaben	415.990,58	398.111,81	7.058.994,31	6.959.866,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.312,68	5.546,04		
	29.734.251,91	29.782.888,11		
			8.627.620,82	9.178.724,93
			29.784.251,91	29.782.888,11

Treuhandvermögen: Euro 3.460.651,73 (Euro 3.228.469,65)

Anlage I
Seite 2

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
		€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.760.103,62	5.499.232,11
b) aus Betreuungstätigkeit	261.096,06	224.307,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.855,57	14.562,35
	6.041.055,25	5.738.101,79
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-138.255,64	383.348,24
3. Sonstige betriebliche Erträge	508.136,23	290.986,91
	369.880,59	674.335,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.910.572,45	3.018.305,35
	2.910.572,45	3.018.305,35
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.078.596,04	1.033.781,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	293.068,86	263.253,39
- davon für Altersversorgung GuV: Euro 38.918,36		
	1.371.664,90	1.297.034,50
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	701.297,00	927.343,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	674.157,99	476.375,55
8. Zinsen und ähnliche Erträge	7.929,54	13.518,93
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	97.308,16	109.977,16
10. Steuern von Einkommen und Ertrag	26.000,00	0,00
11. Ergebnis nach Steuern	637.864,88	596.919,39
12. Sonstige Steuern	133.773,61	126.957,29
13. Jahresüberschuss	504.091,27	469.962,10
14. Bilanzgewinn	504.091,27	469.962,10

Anhang zum 31.12.2022

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH

Allgemeine Angaben

Firma: Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH

Sitz: 17109 Demmin, Am Markt 5

Registergericht: Amtsgericht Neubrandenburg

Handelsregisternummer: HRB 3062

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde gemäß den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Gemäß §§ 19 und 23 des Gesellschaftsvertrages erfolgt die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 238 bis 263 HGB) und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die ergänzenden Vorschriften zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Kapitalgesellschaften beachtet.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Bei den mit Wirkung für die DM-Eröffnungsbilanz übertragenen Grundstücken des Sachanlagevermögens ist der Grund und Boden zu Verkehrswerten gem. § 9 DMBilG angesetzt.

Käuflich nach dem 01.07.1990 erworbener Grund und Boden ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Bauten kamen mit den fortgeführten DM-Eröffnungsbilanzwerten i. S. d. § 10 DMBilG ggf. unter Berücksichtigung von nach dem 01.07.1990 angefallenen Herstellungskosten aus Baumaßnahmen zum Ansatz.

Die Herstellungskosten aus Baumaßnahmen an Gebäuden beinhalten die aus den einzelnen Auftragsverhältnissen entstandenen Einzelkosten. Zinsen wurden in die Herstellungskosten nicht eingerechnet.

Wirtschaftsgüter deren Anschaffungskosten den Wert von 800,00 € nicht überschreiten (geringwertige Wirtschaftsgüter), wurden analog zu den steuerlichen Vorschriften im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das allgemeine Kreditrisiko bei den Forderungen aus Lieferung und Leistung wird durch eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 1 % berücksichtigt und als uneinbringliche Forderungen ausgebucht.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB bestehen nicht.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung und Gliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind aus dem beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Die unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen umlagefähige, gegenüber den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ und in den „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In der Position „Sonderposten aus Investitionszuschüssen“ sind Zuschüsse der Stadt Demmin zur Sanierung der Gebäude in der Rudolf-Breitscheid-, Christinen- und Bastraße, Jahnstr. 10/ 11, Magazinstr. 4, Ernst-Moritz-Arndt-Straße 21-24 und Markt 5 ausgewiesen, die in Höhe der Restnutzungsdauer aufgelöst werden.

Der Sonderposten setzt sich wie folgt zusammen:

Objekt	Wert in EUR zum Stichtag 31.12.2022
R.-Breitscheid-Str. 15-17	38.982,00
Christinenstr. 2-4	31.984,00
Christinenstr. 5-6	22.903,00
Baustr. 28	6.996,00
Baustr. 29-30	10.595,00
Baustr. 31	8.677,00
Jahnstr. 10	77.571,00
Jahnstr. 11	13.563,00
Magazinstr. 4	32.330,00
Ernst-Moritz-Arndt 21-24	74.406,00
Markt 5	343.329,56
Gesamt	661.336,56

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten.

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
- Abschluss- und Prüfungskosten	34,3	29,6
- Archivierungskosten	45,6	44,7
- Drohende Verluste	42,0	0

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitsspiegel, aus dem sich auch die Art der Sicherheiten ergeben.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen:	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
- Mieten, Pachten	3.738	3.807
- abgerechnete Betriebskosten	2.011	1.691

4. Sonstige Angaben

Mitglieder der Geschäftsführung sind:

Geschäftsführer: Mario Aldehoff bis zum 27.12.2022

Ronny Szabo seit dem 28.12.2022

Prokuristin: Christin Prawel

Die Geschäftsführungsbezüge betrugen im Jahr 2022 insgesamt EUR 95.676,08.

Der Aufsichtsrat besteht aus 5 Mitgliedern:

Thomas Witkowski Bürgermeister, Vorsitzender

Eckhardt Tabbert Unternehmensberater, 1. Stellvertreter

Uwe Steinbrenner Elektriker

Norina Thiel Bürokauffrau und Pflegekraft

Franz-Robert Liskow Landesvorsitzender der CDU MV

Die an den Aufsichtsrat gezahlten Vergütungen betrugen im Geschäftsjahr 2022 EUR 1.400,00. Haftungsverhältnisse, die über die in der Bilanz vermerkten hinausgehen, bestehen nicht.

Zum 31.12.2022 bestanden keine außergewöhnlichen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen mit langfristiger Bindung.

Die Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr betrug durchschnittlich 25 Arbeitskräfte. Darin enthalten sind 5 Teilbeschäftigte. Die Aufteilung nach Tätigkeitsgruppen stellt sich wie folgt dar:

- Geschäftsleitung / Geschäftsführer	1
- Prokuristin	1
- kaufmännische Abteilung	16
- technische Abteilung	8

Das Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt 13.500,00 €.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und welche in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, bestehen nicht.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 504.091,27 Gewinnrücklagen zu zuführen.

gez. Ronny Szabó
Geschäftsführer

Demmin, 18.09.2023

Anlage I
Seite 8

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2022

Wohngsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH, Demmin

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwert	
	Anfangsstand			Endstand			Anfangsstand			Abgänge			Endstand	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbu	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021			
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
	10.506,11	26.916,92	0,00	0,00	37.423,03		9.028,05	2.287,92		0,00	11.315,97	26.107,06	1.478,06	
entgeltlich erworbenen Konzessionen														
gewerbliche Schutzzrechte und ähnliche Rechte														
und Werte sowie Lizzenzen an solchen Rechten														
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	49.019.471,45	0,00	269.042,53	521.811,20	49.272.240,12	29.625.841,63	598.880,54		135.191,75	30.089.530,42	19.182.709,70	19.393.629,82		
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.343.569,80	129.729,73	0,00	0,00	2.473.299,53	645.791,18	39.315,22		0,00	685.106,40	1.788.193,13	1.697.778,62		
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	648.813,20	0,00	11.550,53	20.495,64	657.758,31	315.198,25	17.289,49		2.440,53	330.047,21	327.711,10	333.614,95		
ohne Bauten														
4. technische Anlagen und Maschinen	81.695,01	12.484,70	0,00	0,00	94.179,71	74.011,20	7.129,70		0,00	81.140,90	13.038,81	7.683,81		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.758,27	71.508,13	0,00	0,00	554.266,40	430.446,76	36.394,13		0,00	466.840,89	87.425,51	52.311,51		
6. Anlagen im Bau	1.330.979,01	491.453,44	0,00	-542.306,84	1.280.125,61	0,00	0,00		0,00	0,00	1.280.125,61	1.330.979,01		
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	12.634,00	0,00	0,00	12.634,00	0,00	0,00		0,00	0,00	12.634,00	0,00		
Summe der Sachanlagen	53.907.286,74	717.810,00	280.593,06	0,00	54.344.150,68	31.091.289,02	699.009,08		137.632,28	31.652.665,82	22.691.837,86	22.815.997,72		
Anlagevermögen gesamt	53.917.792,85	744.726,92	280.593,06	0,00	54.381.926,71	31.100.317,07	701.297,00		137.632,28	31.663.981,79	22.717.944,92	22.817.475,78		

Verbindlichkeitspiegel 2022-2021

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag Stand per 31.12.2022 EURO	davon mit einer Restlaufzeit von 1 Jahr EURO	davon mit einer Restlaufzeit von 2-5 Jahre EURO	mehr als 5 Jahre EURO	gesicherte Beträge EURO	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.037.663,97 €	656.810,25 €	2.731.182,08 €	2.649.671,64 €	6.037.663,97 €	Grundschulden/Ausfallbürgschaft der Hansestadt Demmin
Vorjahreswerte	6.419.921,69 €	596.794,14 €	2.714.213,11 €	3.108.914,44 €	6.419.921,69 €	Hansestadt Demmin
2. Erhaltene Anzahlungen	2.038.210,15 €	2.038.210,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Vorjahreswerte	1.697.578,82 €	1.697.578,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.562,21 €	139.562,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Vorjahreswerte	127.884,40 €	127.884,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Vorjahreswerte	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.364,68 €	366.355,31 €	24.009,37 €	0,00 €		
Vorjahreswerte	904.488,25 €	864.424,34 €	40.063,91 €			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	21.819,81 €	21.819,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Vorjahreswerte	28.851,77 €	28.851,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	8.627.620,82 €	3.222.757,73 €	2.755.191,45 €	2.649.671,64 €	6.037.663,97 €	
Vorjahreswerte	9.178.724,93 €	3.315.533,47 €	2.754.277,02 €	3.108.914,44 €	6.419.921,69 €	

L a g e b e r i c h t
2022
der
Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Demmin

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter der Anwendung des DRS 21.

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH wurde mit notariellem Vertrag vom 12.12.1990 gegründet und ist beim Amtsgericht Neubrandenburg im Handelsregister Abteilung B Nr. 3062 eingetragen sowie geschäftsansässig in 17109 Demmin, Am Markt 5.

Die Hansestadt Demmin ist alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH.

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Bereitstellung von Gebäuden und kulturellen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Mietwohnungsbau, Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Entsprechend des Gesellschaftervertrages kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgabenübernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbegebäuden, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereitstellen. Das Unternehmen kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar und mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Gesellschaft verfügt weiterhin zum Bilanzstichtag 31.12.2022 über 1.503 eigene Wohnungen, 48 Gewerbeeinheiten und 382 Stellplätze, Carports und Garagen. Zudem werden insgesamt 937 Fremdeinheiten betreut. Diese unterteilen sich in 367 Wohnungen in Treuhand für Dritte, 422 Wohnungen aus dem Bereich Wohnungseigentum sowie 90 Wohnungen in SEV Verwaltung und 37 eigene Wohnungen in fremdverwalteten Gebäuden. Es werden 21 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Bis zum 27.12.2022 hatte die Geschäftsführung der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH Herr Mario Aldehoff inne. Seit dem 28.12.2022 ist Herr Ronny Szabo Geschäftsführer.

Seit Februar 2022 ist Frau Christin Prawel Prokuristin der Gesellschaft. Daneben leitet sie die Abteilung Finanzwesen.

Hauptschwerpunkt der Geschäftstätigkeit ist die langfristige Vermietung von Wohnraum. Nach wie vor ist der Wohnungsmarkt in Demmin im Wesentlichen von der Einkommensstruktur, der Anzahl von Arbeitsplätzen und der Einwohnerzahl abhängig. Durch die weiterhin hohe Anzahl von Transferleistungsbeziehern ist die Nachfrage nach sozial verträglichen Wohnungen, die den Anforderungen der KdU-Richtlinien des Jobcenters bzw. des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte entsprechen, unverändert. Die Gesamtrendenz am Wohnungsmarkt ist geprägt durch die wirtschaftliche Entwicklung. Der Einwohnerrückgang Demmins ist im Geschäftsjahr 2022 nicht weiter vorangeschritten. Mit Stand vom 31.12.2022 hat die Hansestadt Demmin, laut Einwohnermeldeamt, mit ihren Ortsteilen 10.738 Einwohner. Die Leerstandsquote beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 410 Wohnungen bzw. 27,28 %beläuft. Bei der Leerstandsquote sind alle Wohnungen enthalten, auch die, welche zur Sanierung bzw. zum Abriss vorgesehen sind. Prognosen zeigen deutlich, dass mit einer grundlegenden Trendwende auch für die Region Demmin kurz- bis mittelfristig zu rechnen ist. Es wird aufgrund von drastischen Mietsteigerungen und Wohnungsmangel ein Zuzug aus den Großstädten in die Mittelzentren prognostiziert. Diese Mittelzentren müssen jedoch vom Umfeld her interessant für die Bürgerinnen und Bürger sein. Hier steht Demmin mit einem großen Angebot an Vereinen, Kultur, Sport und Infrastruktur sehr gut dar.

In Rahmen der erneuten Instandsetzung von Wohnungen, die vor der Vermietung erfolgt, ist nach wie vor festzustellen, dass die bezogenen Dienstleistungen weiterhin einem enormen Preisanstieg unterlagen. Mitunter waren Preisanstiege über 15 % gegenüber 2021 zu verzeichnen. Dieser Trend hält vor allem im Baubereich sowie bei handwerklichen Dienstleistungen an. Die Ursache ist in Lieferengpässen oder der Unterbrechung der Lieferketten bei Baustoffen sowie dem weiter steigenden Fachkräftemangel im Handwerks- und Baubetrieb sowie der stark gestiegenen Energiepreise zu finden. Durch die anhaltend steigende Auslastung der Vertragsfirmen ist es weiterhin schwierig, kurzfristige und außerplanmäßige Instandhaltungen durchzuführen. Jedoch ist hier von Seiten der Geschäftsführung unbedingt zu reagieren. Denn die Leerwohnungen resultieren vor allem aus einem großen Sanierungsstau der sich die letzten Jahre aufgebaut hat. Erste Maßnahmen sind seit Beginn 2023 ergriffen worden und werden hoffentlich im Geschäftsjahr 2023 erste Früchte tragen. Ziel muss es sein, hochwertigen Wohnraum, zu annehmbaren Mietkosten, für die Bevölkerung bereitzustellen. Mietanpassungen bei saniertem Wohnraum sind dazu aber auch unumgänglich.

Im Geschäftsjahr 2022 hatte die Gesellschaft für aktivierungspflichtige Modernisierungen im eigenen Gebäudebestand 622 T€ aufgewendet. Es wurde eine energetische Sanierung der Beethovenstraße 22a-d mit Erneuerung der Heizungsanlage, Dachdämmung, Elektroarbeiten, Erneuerung der Steigleitungen und neuer Ballonanlage durchgeführt. Diese Baumaßnahme betrifft mehrere Wirtschaftsjahre. In dem Gebäude der R.-Breitscheid-Straße 33- 37 wurde eine Kellerdämmung, sowie die Instandsetzung des Daches und der Fassade vorgenommen. In dem Geschäftsgebäude Am Markt 5 wurde eine Klimaanlage eingebaut.

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	5.760	6.041	5.738
Instandhaltungsaufwendungen	750	817	795
Zinsaufwendungen	140	97	110
Jahresergebnis	16	504	470

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatte die Geschäftsführung der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft die Erträge für das Geschäftsjahr 2022 vorsichtig geplant. Die Umsatzerlöse 2022 wurden mit 5.760TEUR kalkuliert. In der Planung war die Anpassung der Mieten nach §§ 558 BGB nicht berücksichtigt. Hier muss ein Umdenken erfolgen, da die Diskrepanz zwischen Plan und Ist doch erheblich abweicht.

Für die folgenden Geschäftsjahre plant das Unternehmen nachfolgende Investitionen. Es soll hochwertiger Wohnraum in der Adolf-Pompe-Straße 8, 9 und 10 entstehen. Ursprünglich wurde geplant, dass der Beginn des Baus bzw. der Komplettsanierung im dritten Quartal 2022 stattfindet. Dieser Termin konnte nicht gehalten werden. Die Gründe liegen hierfür bei der Bearbeitung des Projektes, bei Änderungen des ursprünglichen Grundrisses sowie bei den Antragsstellungen bzw. Vorgesprächen mit dem Wirtschaftsministerium bezüglich möglicher Förderungsmaßnahmen. Nach jetzigem Stand ist eine Förderung aus städtebaulichen Sondervermögen in Höhe von 1.884.000,00 € möglich. Diese Maßnahme soll final durch die Aufnahme eines Kredites und der Entnahme von liquiden Mitteln finanziert werden. Eine Kreditaufnahme ist aufgrund der vorhandenen liquiden Mittel erst in 2025 zu erwarten. In welcher Höhe diese erfolgen wird muss der Baufortschritt zeigen. Seit Herbst 2023 erfolgt der Abriss eines dortigen Gebäudes und in 2024 soll dann der Umbau starten. Gleichzeitig ist der Einbau von Glasfaseranschlüssen in jeder Wohneinheit des Unternehmens durch den Aufsichtsrat beschlossen worden. Hier handelt es sich um ein Volumen von ca. T€ 1.200. Dies wird aber einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen großen Wohnungsunternehmen in Demmin bedeuten und ist für die weitere Zukunft unerlässlich. Das Areal Heinestraße 1 und 2 soll 2024 deutlich aufgewertet werden. Gleichzeitig laufen die Planungen für die Sanierung von 3 Neubaublöcken, einmal in der Beethovenstraße, einmal im Meisengrund und einmal in der Kastanienallee. Bereits in Arbeit sind Strangsanierungen und Wärmedämmungen in der Pestalozzistraße.

Das Demminer Kino „Filmeck“ hat seit Mitte April 2022 einen neuen Pächter. Auch hier ist es wichtig diese Einrichtung für die Bevölkerung und das Umland unbedingt zu erhalten. Daher wird eine Komplettsanierung angestrebt. Hierzu finden derzeit Gespräche mit dem Betreiber statt. Klarer Wille des Gesellschafters, des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung ist ein stetiges Fortführen des Kinos auch in der Zukunft.

Insgesamt wird die Entwicklung des Wohnungsunternehmens nach wie vor so beurteilt, dass eine Verringerung der Leerstandsquote, die Schaffung von gutem Wohnraum und die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt in Demmin weiter vorangetrieben werden muss. Es muss Ziel sein, dass das städtische Wohnungsunternehmen für Wohnungssuchende die erste Anlaufstelle wird. Dazu ist es nötig dann auch vermietbaren Wohnraum in guter Qualität vorzuhalten. Um dies zu erreichen, sollen künftig weitere Verkäufe, der Abriss bzw. Rückbau von Objekten sowie planmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen durchgeführt werden. Die planmäßigen Instandhaltungen und Modernisierungen werden künftig dem Bedarf der Demminer Bürger sowie der Entwicklung der Hansestadt angepasst. Hierzu gab es bereits konstruktive Gespräche mit dem Gesellschafter. Bei diesen Gesprächen sowie durch die Auswertung von Statistiken und Mieterbefragungen bzw. Anfragen hat sich gezeigt, dass künftig das Zentrum der Stadt näher in den Fokus rücken sollte. Ebenfalls sollen verstärkt barriearamer aber auch höherwertiger Wohnraum entstehen. Die Projekte werden so geplant, wie es die Ertragslage zulässt. Gleichwohl müssen die bestehenden guten finanziellen Rücklagen auch in Zukunft bestehen bleiben, um auf unvorhersehbare Ereignisse ohne Fremdmittel reagieren zu können.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2022	2021	Veränderungen			
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktivseite						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
AV	22.718	76,3	22.817	76,6	-99	-0,4
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Unfertige Leistungen/ Vorräte	1.947	6,5	2.085	7,0	-138	-6,6
Kurzfr. Forderungen	521	1,7	333	1,1	188	56,5
liquide Mittel	4.598	15,5	4.548	15,3	50	1,10
Gesamtvermögen	<u>29.784</u>	<u>100,0</u>	<u>29.783</u>	<u>100,0</u>	1	0,0
Passivseite						
<u>Eigenkapital</u>	20.348	68,3	19.843	66,6	505	2,5
<u>Sonderposten</u>	661	2,2	687	2,3	-26	-3,8
	<u>21.009</u>	<u>70,5</u>	<u>20.530</u>	<u>68,9</u>	<u>479</u>	<u>2,3</u>
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	46	0,2	45	0,2	1	2,2
Verbindlichkeiten	5.405	18,2	5.863	19,7	-458	-7,8
	<u>5.451</u>	<u>18,3</u>	<u>5.908</u>	<u>19,9</u>	<u>-457</u>	<u>-7,7</u>
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	102	0,3	29	0,1	73	251,7
Verbindlichkeiten	3.222	10,8	3.316	11,1	-94	-2,8
	<u>3.324</u>	<u>11,2</u>	<u>3.345</u>	<u>11,2</u>	<u>-21</u>	<u>-0,6</u>
Gesamtkapital	<u>29.784</u>	<u>100,0</u>	<u>29.783</u>	<u>100,0</u>	1	0,0

Das Anlagevermögen beträgt 76,3 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt jetzt 68,3 % gegenüber dem Vorjahr mit 66,6 %.

Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur sind solide.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden Zahlungsströme so gestaltet, dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dabei die Eigenkapitalquote stark zu beeinträchtigen.

Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken ausgeschlossen sind. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 10 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,49 %.

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

Kapitalflussrechnung 2022

	2022	2021
	T€	T€
Jahresergebnis	504	470
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	701	927
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	74	8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-25	-25
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-50	-322
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-194	348
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-205	-169
Zinsaufwendungen/Zinserträge	89	96
Sonstige Beteiligungserträge	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	894	1.333
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	372	396
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-745	-1.274
Erhaltene Zinsen	8	14
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-365	-864
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	240	560
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-622	-799
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0
Gezahlte Zinsen	-97	-110
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-479	-349
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestand	50	120
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.598	4.548

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes	2022	2021
Kassenbestand und Guthaben Kreditinstituten	4.182	4.150
Bausparguthaben	416	398
Finanzmittelbestand	4.598	4.548

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte, um planmäßige Tilgungen zu bedienen und Investitionsauszahlungen zu tätigen. Die liquiden Mittel sind im Geschäftsjahr 2022 um 50 T€ gestiegen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss, herbeigeführt aus Mieteinnahmen, wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gesichert. Jedoch muss zwingend auch Liquidität abfließen für Instandsetzung in größerem Umfang. Die liquiden Mittel müssen für den Abbau des Instandhaltungsstaus sorgen.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	6.041	5.738	303	5,3
Bestandsveränderung	-138	383	-521	-136,0
sonstige betriebliche Erträge	51	67	-16	-23,9
	5.954	6.188	-234	-3,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.911	3.018	-107	-3,5
Personalaufwand	1.330	1.297	33	2,5
Abschreibungen	701	738	-37	-5,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	436	395	41	10,4
sonstige Steuern	134	127	7	5,5
Zinsaufwendungen	97	110	-13	-11,8
	5.609	5.685	-76	-1,3
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>345</u>	<u>503</u>	<u>-41</u>	<u>-8,2</u>
Zinserträge	8	14	-6	-42,9
<u>Finanzergebnis</u>	<u>8</u>	<u>14</u>	<u>-6</u>	<u>-42,9</u>
Steuern vom Einkommen u.Ertrag	26	0	26	
Neutrales Ergebnis	177	-47	224	-476,6
<u>Jahresergebnis</u>	<u>504</u>	<u>470</u>	<u>34</u>	<u>7,2</u>

Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2022 konnte die Gesellschaft die kalkulierten Umsatzerlöse von 5.760 T€ mit 281 T€ übererfüllen. Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes der Gesellschaft. Durch die Betreuungstätigkeit konnten 261 T€ Erlöse umgesetzt werden.

3. Prognose-, Chancen-, Risiko-, und Nachhaltigkeitsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 hat Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Auch in Deutschland führt dieser Krieg zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben sowie der Gesellschaft. Russland hat weiterhin die Gaszufuhr nach Deutschland gedrosselt. Gleichzeitig sorgen das neue Heizungsgesetz und weitere Beschlüsse bezüglich der Klimaverbesserung für große Aufgaben in den folgenden Jahren. 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 Wohnungsbaugesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Derzeitig ist ein Großteil der Liegenschaften der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH mit Zentralheizungen, welche mit dem Medium Gas betrieben werden, ausgestattet. Die Umrüstung auf Fernwärme muss erfolgen. Ferner werden Photovoltaikanlagen auf Dächern des Wohnungsbestandes dazu beitragen können, die Versorgungssicherheit im Energiesektor zu verbessern. Diese Maßnahmen laufen in enger Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Demmin.

Inwieweit der Rückbau oder Abriss von Wohnungen erfolgen muss, bleibt abzuwarten. In Hinblick auf die Fortschreibung des ISEK's ist die Gesellschaft in engem Kontakt mit der Hansestadt Demmin. Derzeit wird an einer Quartiersentwicklung im Bereich Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Jarmener Straße gearbeitet. Es sollte nicht nur über den Totalabriss nachgedacht werden, sondern über Lösungen wie diese Immobilien interessant für Wohnungssuchende umgebaut und gestaltet werden können.

Die Leistungsfähigkeiten der Unternehmen im Bereich der Kleinreparaturen bis zu größeren Instandhaltungen wird für die Gesellschaft als Auftraggeber immer schwieriger kalkulierbar. Aufträge werden von den Unternehmen teilweise schon zurückgegeben, da diese nicht in dem gewünschten Zeitrahmen erledigt werden können und sie nicht über die geeignete Anzahl von Fachkräften verfügen. Daher bedeuten die eigenen Handwerker in der Gesellschaft einen eindeutigen Wettbewerbsvorteil, den man noch mehr nutzen und ausbauen muss. Hier ist die Gesellschaft seit 2023 dabei und mit der Übernahme der städtischen Liegenschaft an der Jarmener Straße (ehemals THW) wurden die Bedingungen für die Mitarbeiter deutlich verbessert.

Da die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH das Marktsegment des altersgerechten Wohnens in den nächsten Jahren nicht ausreichend abdecken kann, wird die Marktdominanz der paritätischen Wohlfahrtsverbände im Bereich der altersgerechten Wohnungen weiterhin bestehen bleiben. Um hier zumindest mithalten zu können müssen planerisch in den nächsten Jahren Umbauten erfolgen. Dadurch wäre innerhalb unserer Kundschaft mit keiner Abwanderung zu rechnen und Mindereinnahmen werden vermieden. Als Chance für die nächsten Jahre sieht die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft die Möglichkeit, vermehrt barrierearmen Wohnraum zu schaffen. Dies ist abhängig von den Entscheidungen des Aussichtsrates und des Gesellschafters. Der Bedarf bzw. die Nachfrage nach diesem Wohnraum steigt stetig aufgrund des wachsenden Alters der Demminer Bevölkerung. Jedoch sollte das bereits beschriebene Element der „Zuwanderung“ aus Großzentren nicht außer Acht gelassen werden. Hier bekommen die oft verschrienen

„Neubaublöcke“ wieder eine besondere Bedeutung. Denn auch gut gestalteter Wohnraum und ein schönes Umfeld sowie klimaneutrale Heizungsplanung machen diese für Mieter wieder interessant.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird nach dem aktuellen Wirtschaftsplan ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 186 und eine Zunahme des Finanzmittelbestandes in Höhe von T€ 200 erwartet.

gez. Ronny Szabó
Geschäftsführer

Demmin, 18.09.2023

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II

An die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH, Demmin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH, Demmin, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH, Demmin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsgrundlagen 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Nach unserer Beurteilung geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Die hohe Leerstands- und die sich daraus ergebende hohe Erlösschmälerungsquote belasten die Ergebnisse der Gesellschaft stark. Eine Kompensation erfolgt durch geringe Instandhaltungsleistungen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Rostock, den 19. Oktober 2023

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock



Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

BILANZ zum 31.12.2022

Aktivseite

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung ergeben sich aus dem diesem Bericht als Anlage I beigefügten Anhang.

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	26.107,06
Vorjahr	€	1.478,06

Ausgewiesen werden erworbene Software und Benutzerlizenzen für EDV-Anwendungsprogramme.

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen eine webbasierte Software für Vertrieb, Marketing und Service.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden planmäßig über einen Nutzungszeitraum von drei Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

€	19.182.709,70
Vorjahr €	19.393.629,82

Der Ausweis betrifft zum Bilanzstichtag 1.503 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 83.732 m².

Die Entwicklung im Geschäftsjahr 2022 sieht wie folgt aus:

	2022 €	2021 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	<u>49.019.471,45</u>	<u>49.464.815,68</u>
Zugänge	0,00	236.286,27
Abgänge	-269.042,53	-681.630,50
Umbuchungen	<u>521.811,20</u>	<u>0,00</u>
	<u>49.272.240,12</u>	<u>49.019.471,45</u>
 <u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-29.625.841,63	-29.245.373,04
planmäßige	-598.880,54	-647.010,37
außerplanmäßige		-189.784,59
auf Abgänge	135.191,75	456.326,37
Zuschreibungen	0,00	0,00
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-30.089.530,42</u>	<u>-29.625.841,63</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>19.182.709,70</u>	<u>19.393.629,82</u>

Die im Anlagenspiegel ausgewiesenen Abgänge resultieren aus dem Verkauf von Gebäuden mit Grund und Boden bzw. Eigentumswohnungen in der Beethovenstraße 13/14, in der Clara-Zetkin-Straße 33b, in der Jahnstraße 12 bis 14, in der Lindenstraße 3, im Pensiner Weg 3a, in der Stavenhagener Straße 12 bis 13 und in der Beethovenstraße 13/14. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Hauptteil Tz 19.

Die Umbuchungen resultieren aus dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten in der Rudolf-Breitscheid-Straße 33 bis 37 (Umbuchungszugang von Anlagen im Bau in Höhe von € 542.306,84) sowie aus dem Abriss in der Jarmener Straße 66/67 (Umbuchungsabgang zu Grundstücke ohne Bauten in Höhe von € 20.495,64).

Die planmäßigen Abschreibungen der baulichen Anlagen erfolgen linear. Wohngebäude werden regelmäßig über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit
Geschäfts- und anderen Bauten**

€	1.788.193,13
Vorjahr	€ 1.697.778,62

Der Ausweis betrifft zum Bilanzstichtag 51 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 5.875 m².

Die Zugänge betreffen den Einbau einer Klimaanlage im Verwaltungsgebäude der Gesellschaft "Am Markt 5".

Die planmäßigen Abschreibungen der baulichen Anlagen erfolgten linear. Gewerbegebäude werden regelmäßig über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne
Bauten**

€	327.711,10
Vorjahr	€ 333.614,95

Die Abgänge resultieren aus dem Verkauf einer Teilfläche in der Treptower Straße 35 und aus dem Verkauf des Grundstücks in der Loitzer Straße 10. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Hauptteil Tz 19.

Die Umbuchungen resultieren aus dem Abriss in der Jarmener Straße 66/67 (Umbuchungszugang von Grundstücke mit Wohnbauten n in Höhe von € 20.495,64).

Die planmäßigen Abschreibungen der bebauten Freiflächen in Höhe von T€ 18 erfolgten linear. Die Freiflächen werden regelmäßig über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen

€	13.038,81
Vorjahr	€ 7.683,81

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Kleingeräte.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

€	87.425,51
Vorjahr	€ 52.311,51

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen einen Kleinschlepper und einen Pkw.

Die Berechnung der planmäßigen Abschreibungen erfolgte nach der tatsächlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden als Sammelposten erfasst und mit 20 % p. a. abgeschrieben.

Anlagen im Bau	€	1.280.125,61
Vorjahr	€	1.330.979,01

Entwicklung:

	2022 €	2021 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	1.330.979,01	310.060,09
Zugänge	491.453,44	1.020.918,92
Umbuchungen	<u>-542.306,84</u>	<u>0,00</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>1.280.125,61</u>	<u>1.330.979,01</u>

Die Zugänge betreffen die angefallenen Baukosten für die Modernisierungen in der "Beethovenstraße 22a-d" (€ 270.624,52) und "R.-Breitscheid-Straße 33-37" (€ 220.828,92).

Bauvorbereitungskosten	€	12.634,00
Vorjahr	€	0,00

Die Zugänge betreffen Planungsleistungen und vorlaufende Kosten für Bauleistungen für Arbeiten in der Clara-Zetkin-Straße 33/33a und in der Adolf-Pompe-Straße 8 bis 10.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	€	1.946.739,69
Vorjahr	€	2.084.995,33

Die Aktivierung zum Bilanzstichtag erfolgte in Höhe der gegenüber den Mietern als abrechenbar angesehenen Betriebskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von auf Leerstände entfallenden Betriebskosten und anderen Ausfallrisiken.

Den unfertigen Leistungen aus Betriebskostenabrechnung stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von € 2.038.210,15 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	54.884,57
Vorjahr	€	40.706,07

Zusammensetzung und Entwicklung:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Forderungen aus Vermietung	238.274,82	203.452,70
Wertberichtigungen	-183.390,25	-162.746,63
	<u>54.884,57</u>	<u>40.706,07</u>

Der Nachweis der Forderungen erfolgte durch Einzelaufstellungen, die aus dem Mieterkonto korrent abgeleitet wurden. Die Bewertung der Mietforderungen erfolgt zum Nennwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	25.247,81
Vorjahr	€	16.228,80

Es handelt sich um Forderungen aus Verwaltergebühren für betreute Objekte.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	179.635,28
Vorjahr	€	10.088,16

Die Forderungen beziehen sich im Wesentlichen auf Überzahlungen gegenüber Versorgungsunternehmen (Stromversorger und Stadtwerke) sowie auf Reparatur- und Hauswartleistungen einschließlich weiterberechneter Kosten.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	254.092,82
Vorjahr	€	259.646,11

Zusammensetzung und Entwicklung:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Instandhaltungsrücklage	164.450,73	185.363,84
Forderungen aus Hausgeldabrechnung	46.132,31	24.908,04
Forderungen aus Steuererstattungen	31.901,62	32.734,78
Übrige	<u>11.608,16</u>	<u>16.639,45</u>
	<u>254.092,82</u>	<u>259.646,11</u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben	€	4.598.394,14
Vorjahr	€	4.548.201,82

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Kassenbestand	12.861,97	10.239,79
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.169.541,59</u>	<u>4.139.850,22</u>
	<u>4.182.403,56</u>	<u>4.150.090,01</u>

Die liquiden Mittel sind durch Bankbestätigungen der Kreditinstitute und Kassenprotokolle nachgewiesen.

Bausparguthaben	€	415.990,58
Vorjahr	€	398.111,81

Ausgewiesen wird ein Bausparguthaben bei der Schwäbisch Hall AG.

Rechnungsabgrenzungsposten	€	7.312,68
Vorjahr	€	5.546,04

Enthalten sind im Wesentlichen abgegrenzte Versicherungsbeiträge.

Nachrichtlicher Ausweis

Treuhandvermögen	€	3.460.651,73
Vorjahr	€	3.228.469,65

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Kautionsguthaben	756.453,02	728.914,51
Verwaltung Dritte	841.060,05	669.401,30
WEG-Rücklagen	<u>1.863.138,66</u>	<u>1.830.153,84</u>
	<u>3.460.651,73</u>	<u>3.228.469,65</u>

Passivseite

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	1.533.900,00
Vorjahr	€	1.533.900,00

Ausgewiesen wird das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft, welches nach § 3 des Gesellschaftervertrages festgelegt wurde.

Kapitalrücklage	€	126.774,85
Vorjahr	€	126.774,85

Gewinnrücklagen	€	18.182.653,21
Vorjahr	€	17.712.691,11

Der Jahresüberschuss 2021 wurde durch die Gesellschafterversammlung am 15. September 2022 festgestellt und in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Jahresüberschuss	€	504.091,27
Vorjahr	€	469.962,10

**Sonderposten für Investitionszuschüsse zum
Anlagevermögen**

	€	€
Vorjahr	661.336,56	686.518,80
	2022	2021
	€	€
Am Markt 5	343.329,56	352.608,80
Jahnstraße 10	77.571,00	81.097,00
E.-M.-Arndt-Straße 21-24	74.406,00	76.364,00
R.-Breitscheid-Straße 15-17	38.982,00	41.147,00
Christinenstraße 2-4	31.984,00	34.650,00
Magazinstraße 4	32.330,00	33.799,00
Christinenstraße 5-6	22.903,00	24.812,00
Jahnstraße 11	13.563,00	14.180,00
Baustraße 29-30	10.595,00	10.926,00
Baustraße 31	8.677,00	9.400,00
Baustraße 28	<u>6.996,00</u>	<u>7.535,00</u>
	<u><u>661.336,56</u></u>	<u><u>686.518,80</u></u>

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der Abschreibung der jeweiligen Maßnahmen.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen	€	26.000,00
Vorjahr	€	0,00

Ausgewiesen werden die voraussichtlich anfallenden Gewerbesteuern für das Geschäftsjahr 2022.

Sonstige Rückstellungen	€	121.875,20
Vorjahr	€	74.316,32

Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2022 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Auf- und Abzinsung €	31.12.2022 €
Drohverlust- rückstellung	0,00	0,00	0,00	42.000,00	0,00	42.000,00
Rückstellung für Abschluss- und Veröffentlichungs- kosten	29.600,00	29.600,00	0,00	34.250,00	0,00	34.250,00
Rückstellungen für sonstige Verwal- tungskosten	44.716,32	0,00	0,00	908,88	0,00	45.625,20
	<u>74.316,32</u>	<u>29.600,00</u>	<u>0,00</u>	<u>77.158,88</u>	<u>0,00</u>	<u>121.875,20</u>

Die Drohverlustrückstellung wurde für die vertraglich vereinbarten Bezüge des ehemaligen Geschäftsführers, der ab dem 27. Dezember 2022 abberufen und bis zum 30. Juni 2023 beurlaubt wurde, gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit und Besicherung der Verbindlichkeiten ist im Anhang (Verbindlichkeitenspiegel) dargestellt (vgl. Anlage I).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	6.037.663,97
Vorjahr	€	6.419.921,69

Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2022 €	Zugänge €	Tilgungen €	31.12.2022 €
Deutsche Kreditbank AG, Neubrandenburg	4.852.541,89	239.583,35	389.853,87	4.702.271,37
Sparkasse, Neubrandenburg-Demmin	1.567.379,79	0,00	231.987,19	1.335.392,60
Landesförderinstitut M-V, Schwerin	0,01	0,00	0,01	0,00
	<u>6.419.921,69</u>	<u>239.583,35</u>	<u>621.841,07</u>	<u>6.037.663,97</u>

Die Tilgungen ergeben sich aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Erhaltene Anzahlungen	€	2.038.210,15
Vorjahr	€	1.697.578,82

Ausgewiesen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	139.562,21
Vorjahr	€	127.884,40

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten und Guthaben der Mieter aus Betriebskostenabrechnungen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	390.364,68
Vorjahr	€	904.488,25

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Versorgungsunternehmen und aus Instandhaltungsleistungen.

Sonstige Verbindlichkeiten	€	21.819,81
Vorjahr	€	28.851,77

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern.

Nachrichtlicher Ausweis

Treuhandverbindlichkeiten	€	3.460.651,73
Vorjahr	€	3.228.469,65

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	5.760.103,62
Vorjahr	€	5.499.232,11

Zusammensetzung:

	2022 €	2021 €
Sollmieten		
Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten	5.012.817,09	5.075.548,31
Erlösschmälerungen	<u>-1.278.830,89</u>	<u>-1.272.165,42</u>
	<u>3.733.986,20</u>	<u>3.803.382,89</u>
Umlagen		
Umlagen für Betriebskosten	964.294,19	856.249,43
Umlagen für Heizkosten	1.331.394,33	1.060.788,08
Erlösschmälerungen	<u>-284.568,43</u>	<u>-226.143,65</u>
	<u>2.011.120,09</u>	<u>1.690.893,86</u>
Pachterlöse		
Erlöse aus Sondereinrichtungen	<u>3.959,50</u>	<u>4.080,36</u>
	<u>11.037,83</u>	<u>875,00</u>
	<u>5.760.103,62</u>	<u>5.499.232,11</u>

Der Rückgang der Sollmieten ist bedingt durch die Verkäufe von Objekten im Berichtsjahr 2022 und durch die Vollauswirkung der Verkäufe aus dem Jahr 2021. Demgegenüber stehen geringe Mietanpassungen bei Neuvermietungen und nach Modernisierungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen stiegen aufgrund einer höheren Leerstände im Berichtsjahr.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	261.096,06
Vorjahr	€	224.307,33

Der Ausweis betrifft die Verwaltergebühren für zum Stichtag 937 (Vorjahr: 848) Einheiten. Wir verweisen auf die Anlage VI Seite 2 unseres Berichtes.

Es findet jährlich eine Anpassung der Verwaltergebühren statt.

Seit dem 1. Januar 2022 werden 37 verwaltete eigene Wohneinheiten intern abgerechnet. Den Erträgen stehen in gleicher Höhe Aufwendungen gegenüber.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	19.855,57
Vorjahr	€	14.562,35

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Vermittlungsprovisionen und Weiterberechnungen.

Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	€	-138.255,64
Vorjahr	€	383.348,24

Die Veränderung betrifft die unter den unfertigen Leistungen abgegrenzten Betriebskosten des Berichtsjahrs.

Sonstige betriebliche Erträge	€	508.136,23
Vorjahr	€	290.986,91

Zusammensetzung:

	2022 €	2021 €
Buchgewinne aus Anlageverkäufe	218.278,21	173.001,96
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	20.861,44	38.380,76
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	25.182,24	25.182,24
Periodenfremde Erträge	14.260,74	24.596,71
Abgeschriebene Forderungen	0,00	674,88
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigung	410,67	2,05
Altschuldenhilfe	200.000,00	0,00
Übrige	29.142,93	29.148,31
	<u>508.136,23</u>	<u>290.986,91</u>

Die Buchgewinne resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen von Objekten und Grundstücken.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€ <u>2.910.572,45</u>
Vorjahr	€ <u>3.018.305,35</u>

Zusammensetzung:

	2022 €	2021 €
Betriebs- und Heizkosten	2.074.531,18	2.206.247,82
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	816.445,63	795.105,85
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	10.271,24	7.008,13
Pachtaufwendungen	200,00	200,00
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>9.124,40</u>	<u>9.743,55</u>
	<u>2.910.572,45</u>	<u>3.018.305,35</u>

Der Rückgang der Betriebs- und Heizkosten resultiert im Wesentlichen aus geringeren Verbräuchen der Mieter.

Der Anstieg der Instandhaltungskosten resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Sanierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand.

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	€ <u>1.078.596,04</u>
Vorjahr	€ <u>1.033.781,11</u>

Die Erhöhung der Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen im Personalbestand sowie einer Tariferhöhung im Geschäftsjahr.

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€ <u>293.068,86</u>
Vorjahr	€ <u>263.253,39</u>
davon für Altersversorgung: (Vorjahr:)	<u>€ 38.918,36</u> <u>€ 32.926,72</u>

Abschreibungen	€	701.297,00
Vorjahr	€	927.343,92

Im Vorjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Wir verweisen auf Anlage 1 zum Anhang und unsere Ausführungen bei den entsprechenden Bilanzposten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	674.157,99
Vorjahr	€	476.375,55

Zusammensetzung:

	2022 €	2021 €
EDV-Kosten	88.238,11	76.339,81
Rechts- und Beratungskosten	86.740,37	60.760,52
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	40.779,10	24.818,61
Reinigungskosten Geschäftsgebäude	26.931,25	23.765,82
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	25.976,58	38.487,92
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	20.050,46	14.182,65
Post und Telefon	19.718,14	20.224,92
Leasing-, Miet- und Pachtaufwendungen	17.925,23	15.921,71
Sachversicherungen	15.369,52	14.668,09
Unternehmenswerbung und Repräsentation	14.634,82	14.738,34
Nebenkosten des Geldverkehrs	12.901,58	19.071,48
Verbands- und andere Beiträge	13.806,34	12.729,28
Aufwendungen für den Aufsichtsrat und Betriebsrat	5.786,17	9.524,96
Strom, Gas, Wasser	5.401,48	6.238,80
Übrige	25.071,86	32.779,26
	419.331,01	384.252,17
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13.216,08	4.242,60
Freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	154.787,42	21.359,62
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27.125,43	21.557,26
Spenden und Sponsoring	43.260,88	34.807,73
Übrige Aufwendungen	16.437,17	10.156,17
	674.157,99	476.375,55

Die Abrisskosten sind für den Abriss der Objekte in der Jarmener Straße 67 entstanden.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	7.929,54
Vorjahr	€	13.518,93

Entwicklung:

	2022 €	2021 €
Zinsen für/aus		
Guthaben bei Kreditinstituten	7.629,41	11.376,15
Forderungen aus Vermietung	236,26	315,75
Andere Zinsen und ähnliche Erträge	<u>63,87</u>	<u>1.827,03</u>
	<u>7.929,54</u>	<u>13.518,93</u>

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Zinsen aus dem Bausparvertrag und der Abzinsung von Archivierungsrückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	97.308,16
Vorjahr	€	109.977,16

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	26.000,00
Vorjahr	€	0,00

Ausgewiesen wird die voraussichtliche Gewerbesteuerlast für das Geschäftsjahr 2022.

Ergebnis nach Steuern	€	637.864,88
Vorjahr	€	596.919,39

Sonstige Steuern	€	133.773,61
Vorjahr	€	126.957,29

Ausgewiesen werden Kraftfahrzeugsteuern und Grundsteuer.

Jahresüberschuss	€	504.091,27
Vorjahr	€	469.962,10

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Firma: Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH

Sitz: Demmin

Eintragung: Amtsgericht Neubrandenburg HRB 3062, letzter Eintrag ins Handelsregister erfolgte am 26. Januar 2022

Gesellschaftsvertrag: In der Fassung vom 17. Dezember 2001, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 13. Juni 2016.

Gegenstand der Gesellschaft:

Gegenstand des Unternehmens ist im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Kleinwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen; Übernahme aller anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Stadtbaus und der Infrastruktur, Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken sowie Vergabe von Erbbaurechten; Bereitstellung von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Laden- und Gewerbegebäuden, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen und Dienstleistungen.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das Stammkapital gemäß Handelsregistereintragung beträgt unverändert € 1.533.900,00.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Ab dem 1. August 2021 bis zum 27. Dezember 2022 führte Herr Mario Aldehoff, Süderholz als alleiniger Geschäftsführer die Gesellschaft (bestellt durch Beschluss vom 7. Juli 2021 und abberufen mit Beschluss vom 27. Dezember 2022).

Er war alleinvertretungsberechtigt.

Ein schriftlicher Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer liegt vor. Er enthält keine ungewöhnlichen Vereinbarungen. Verstöße gegen den Gesellschaftsvertrag durch die Geschäftsführung haben wir nicht festgestellt.

Mit Beschluss vom 27. Dezember 2022 wurde Herr Ronny Szabó zum 28. Dezember 2022 zum alleinigen Geschäftsführer berufen. Er war alleinvertretungsberechtigt.

Ein schriftlicher Dienstvertrag mit dem neuen Geschäftsführer liegt vor. Er enthält keine ungewöhnlichen Vereinbarungen. Verstöße gegen den Gesellschaftsvertrag durch die Geschäftsführung haben wir nicht festgestellt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß dem Gesellschaftsvertrag aus fünf Mitgliedern. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Thomas Witkowski.

Zu den weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrates verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage I).

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag besetzt und tagte achtmal im Geschäftsjahr 2022.

Gesellschafterversammlung:

Im Geschäftsjahr 2022 fanden acht Gesellschafterversammlungen statt. Wesentliche Beschlussgegenstände waren:

15. September 2022:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2021
- Gewinnverwendung 2021
- Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates durch den Gesellschafter

24. November 2022:

- Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2023

27. Dezember 2022:

- Abberufung des Geschäftsführers Herrn Mario Aldehoff zum 27. Dezember 2022
- Berufung von Herrn Szabó zum Geschäftsführer ab dem 28. Dezember 2022

Veröffentlichung:

Den handelsrechtlichen Offenlegungsverpflichtungen für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nachgekommen. Den kommunalrechtlichen Offenlegungsverpflichtungen konnte bisher nicht nachgekommen werden, da die Freigabe vom Landesrechnungshof noch aussteht.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist nach Maßgabe der Ertragsteuergesetze unbeschränkt steuerpflichtig; sie wird beim Finanzamt Waren (Müritz) geführt.

Die Versteuerung der Umsätze erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes.

Bei der Anfertigung der Erklärungen und der Nachprüfung der Bescheide bedient sich die Gesellschaft der Hilfe eines Steuerberaters.

Für den Veranlagungszeitraum 2022 wurden aufgrund von steuerlichen Körperschaftsteuerverlustvorträgen keine Steuerrückstellungen passiviert. Für die Gewerbesteuern wurden entsprechende Rückstellungen gebildet, da in 2022 die Verlustvorträge aufgebraucht wurden.

Die letzte steuerliche Außenprüfung des Finanzamtes Waren fand 2019/2020 für die Veranlagungszeiträume 2014 bis 2016 statt.

Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich im Berichtszeitraum auf:

1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes
2. Betreuungstätigkeiten und Verwaltung von Wohnungseigentum
3. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten

1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes

a) Umfang der Bewirtschaftung

Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftet die Gesellschaft folgenden Bestand:

	31. Dezember			
	2022	m ²	2021	m ²
	Anzahl		Anzahl	
Wohnungen	1.503	83.732	1.527	85.008
Gewerblich genutzte Objekte	48	5.631	51	5.875
	<u>1.551</u>	<u>89.363</u>	<u>1.578</u>	<u>90.883</u>

b) Vermietungssituation

Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zum Bilanzstichtag folgende Leerstände:

	31. Dezember	
	2022	2021
	Anzahl	Anzahl
Wohnräume	410	416
Geschäftsräume	15	13
	<u>425</u>	<u>429</u>

2. Betreuungstätigkeiten und Verwaltung von Wohnungseigentum

Verträge über die Verwaltung und Betreuung von Wohnungen, Gewerberäumen sowie Sondereinrichtungen in Fremdeigentum bestanden an den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 in folgendem Umfang:

	31. Dezember	
	2022 Anzahl	2021 Anzahl
Objekte von Dritten		
Wohneinheiten	367	322
Gewerbeeinheiten	19	18
Wohneigentum		
Wohneinheiten	422	373
Gewerbeeinheiten	2	2
Sondereigentumsverwaltung	90	88
eigene Wohneinheiten	37	45
	<u>937</u>	<u>848</u>

3. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten

Zusätzlich zu den in den vorhergehenden Abschnitten dargestellten Aktivitäten übte die Gesellschaft keine nennenswerten Tätigkeiten im Berichtsjahr aus.

Vergleich Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Plan T€	Ist T€	Abweichung	
			T€	%
Umsatzerlöse	5.760	6.041	281	4,9
Bestandsveränderung	-30	-138	-108	>-100,0
Sonstige betriebliche Erträge	115	508	393	>100,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.870	2.911	41	1,4
Personalaufwand	1.400	1.372	-28	-2,0
Abschreibungen	750	701	-49	-6,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	550	674	124	22,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11	8	-3	-27,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	140	97	-43	-30,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	26	26	>100,0
Ergebnis nach Steuern	146	638	497	>100,0
Sonstige Steuern	<u>130</u>	<u>134</u>	4	3,1
Jahresergebnis	<u>16</u>	<u>504</u>	488	>100,0

Finanzrechnung 2022

	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	16	504	488
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	750	701	-49
-/+ Auflösung/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-25	-25	0
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-205	-205
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-50	-50
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen einschl. latenter Steuern	0	74	74
-/+ Zinserträge/Zinsaufwendungen	140	89	-51
-/+ Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-30</u>	<u>-170</u>	<u>-140</u>
= Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>851</u>	<u>918</u>	<u>67</u>
II. Investitionsbereich			
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	348	348
+ Erhaltene Zinsen	11	8	-3
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.050	-745	3.305
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	<u>-4.039</u>	<u>-389</u>	<u>3.650</u>
III. Finanzierungsbereich			
+/- Ein- und Auszahlungen Gesellschafter	0	0	0
- Gezahlte Zinsen	-140	-97	43
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten	3.250	240	-3.010
- planmäßige Tilgungen	-715	-622	93
- Sondertilgungen	0	0	0
= Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>2.395</u>	<u>-479</u>	<u>-2.874</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>-793</u>	<u>50</u>	<u>843</u>
IV. Finanzmittelfonds			
- Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.548 *	4.548	0
+ Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>3.755</u>	<u>4.598</u>	<u>843</u>
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>-793</u>	<u>50</u>	<u>843</u>

* Ist-Bestand zum 1.Januar 2022

Betriebliche Kennzahlen

Grundlage für die Ermittlung waren die zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen Bilanzwerte bzw. die im jeweiligen Geschäftsjahr erfassten Aufwendungen und Erträge sowie die durchschnittlich vorhandenen Wohn-/Nutzflächen.

	2 0 2 2	2 0 2 1	2 0 2 0	2 0 1 9	2 0 1 8
1. Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	70,5	68,9	68,7	67,1	65,3
2. Eigenkapitalrentabilität (%)	2,5	2,3	0,4	>0	>0
3. Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,1	2,0	0,7	0,5	>0
4. Cashflow (Tilgungspotenzial) in T€	797	1.223	1.354	859	69
5. Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	7,6	5,2	4,9	8,5	5,6
6. Liquiditätsgrad III (%)	200,0	147,2	160,1	148,5	150,0
7. Jährliche Nettokaltmiete (gesamt) in T€	3.734	3.803	3.791	3.786	3.840
8. Durchschnittliche Miete € je m ² und Monat	4,73	4,65	4,49	4,50	4,58
9. Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten € je m ² und Monat	2,09	2,02	1,63	1,67	1,73
10. Instandhaltungskosten € je m ² und Jahr	9,06	8,76	7,80	11,88	16,44
11. Fremdkapitalzinsen € je m ² und Monat	0,09	0,10	0,12	0,14	0,18
12. Kapitaldienstquote (%)	19,3	23,9	21,0	22,4	25,7
13. Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%)	2,61	2,89	3,46	4,14	5,08
14. Verschuldung (Verb./Nettokaltmiete)	1,6	1,7	1,8	1,9	2,1
15. Investitionen im Bestand € je m ² und Monat	1,42	1,17	0,52	0,52	0,15
16. Mietenmultiplikator	6,1	5,6	5,9	6,0	6,2
17. Anteil der Erlösschmälerung (%)	25,5	25,1	24,1	24,5	24,8
18. Fluktuationsrate (%)	8,1	8,6	7,6	8,5	10,2
19. Leerstandsquote (%)	27,3	27,2	24,5	24,1	25,5
20. Betriebsergebnis vor Instandhaltung € je m ² und Jahr	12,89	13,92	9,16	12,67	15,67

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgundsätzgesetz (HGrG)

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Organe der Gesellschaft sind nach § 4 des Gesellschaftsvertrages der Aufsichtsrat, die Geschäftsführung sowie die Gesellschafterversammlung. Ein Geschäftsverteilungsplan existiert nicht und ist aufgrund der geringen Unternehmensgröße auch nicht erforderlich. Die Aufgaben der Gesellschafterversammlung ergeben sich aus § 12, die des Aufsichtsrates aus § 8 des Gesellschaftsvertrages.

Diese Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Nach den uns vorgelegten Unterlagen fanden in 2022 acht Aufsichtsratssitzungen und acht Gesellschafterversammlungen statt. Protokolle hierüber liegen vor.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Die Geschäftsführung war nach uns erteilten Auskünften nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Vergütungen der Geschäftsführung sowie der Mitglieder des Überwachungsorgans werden im Anhang des Jahresabschlusses ausgewiesen. Erfolgsbezogene Komponenten wurden nicht vereinbart.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/ Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Ein Organisationsplan existiert entsprechend den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Aufgrund der Unternehmensgröße, der geringen Geschäftstätigkeit und der Überschaubarkeit der Verhältnisse bestehen derartige Vorkehrungen nicht.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse sind über den Gesellschaftsvertrag und den Anstellungsvertrag des Geschäftsführers geregelt. Anhaltspunkte, dass diese nicht eingehalten werden, haben sich nicht ergeben.

Zudem bildet der jährlich aufzustellende und durch den Aufsichtsrat zu genehmigende Wirtschaftsplan eine wesentliche Grundlage für die Entscheidungsprozesse.

- e) **Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Im Rahmen der von uns durchgeführten Jahresabschlussprüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Dokumentation von Verträgen nicht ordnungsgemäß ist.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) **Entspricht das Planungswesen - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Nach § 14 des Gesellschaftsvertrages erstellt die Geschäftsführung vor Beginn eines jeden Geschäftsjahrs einen Wirtschaftsplan, welcher durch eine fünfjährige Finanzplanung analog den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern erweitert wird.

In Hinblick auf das Planungswesen und die Fortschreibung der Daten entspricht das Planungswesen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Planabweichungen werden regelmäßig analysiert und erläutert.

- c) **Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Das Rechnungswesen entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Entsprechende Kontrollen erfolgen unmittelbar durch die Geschäftsführung.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die Entgelte ergeben sich in der Regel aus Dauerschuldverhältnissen (Mietverträge). Der Einzug der Entgelte ist durch die automatische Mietsollstellung sowie weitgehend durch das Einzugsverfahren sichergestellt. Für die Betriebskosten werden Abschläge eingefordert.

Mietrückstände wird durch ein regelmäßiges Mahnverfahren entgegengetreten. Auch das Mahnwesen der Mietforderungen erfolgt durch ein manuelles Verfahren. Darüber hinaus erfolgt eine Zusammenarbeit mit Inkassofirmen und Rechtsanwälten, um dem Anstieg der Mietrückstände entgegenzuwirken und um auf die Zahlungsmoral der Mieter positiv Einfluss zu nehmen.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Ein gesondertes Controlling besteht nicht. Das Controlling erfolgt unmittelbar durch die Geschäftsführung; es umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche und entspricht den Anforderungen des Unternehmens. Künftig werden stichprobenartig Kennzahlen bzw. die betriebswirtschaftliche Auswertung vom Gesellschafter eingefordert. Dazu hat die Hansestadt Demmin eigens eine Mitarbeiterin eingestellt, welche unangekündigt Einsicht in die Bücher der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH nehmen kann.

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Die Gesellschaft hat keine Tochterunternehmen und hält keine Beteiligungen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2000 ein Frühwarnsystem entwickelt, das auf der Aufsichtsratssitzung am 26. Januar 2000 bestätigt wurde. Das Frühwarnsystem der Gesellschaft wurde in drei Beobachtungsbereiche gegliedert:

1. Beobachtungsbereich Gesamtunternehmen
2. Beobachtungsbereich Bestandsbewirtschaftung
3. Beobachtungsbereich Kennzahlen

Zum Prüfungszeitpunkt lag uns die Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems vor. Aufgrund der Überschaubarkeit der Geschäftstätigkeit ist die Geschäftsführung nach unserem Eindruck in der Lage, eventuelle bestandsgefährdende Risiken auf dieser Grundlage rechtzeitig zu erkennen.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Die vorgesehenen Maßnahmen reichen grundsätzlich aus, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen. Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Diese Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert. Die zwei hauptsächlichen bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft, die Entwicklung des Kapitaldienstes und die Entwicklung des Leerstandes im Wohnungsbestand, werden von der Gesellschaft laufend überwacht. Es erfolgt eine unterjährige Berichterstattung bei den Sitzungen des Überwachungsgremiums.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Die Abstimmung und Anpassung von Risikoindikatoren mit aktuellen Geschäftsvorfällen erfolgten bei Bedarf. Die von der Gesellschaft betriebenen Geschäftsberichte unterliegen derzeit keinen relevanten Veränderungen, so dass die bisherige Praxis der Aktualisierung von Frühwarnsignalen und Maßnahmen grundsätzlich vertretbar erscheint.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:
 - Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
 - Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
 - Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
 - Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?
- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf
 - Erfassung der Geschäfte,
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,
 - Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung in Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Zu Fragen 5a) bis f):

Neben den geschäftsüblichen Forderungen und Verbindlichkeiten bestehen keine besonderen anderen Finanzinstrumente. Termingeschäfte, Optionen und Derivate wurden auch im Geschäftsjahr 2022 nicht getätig.

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?
- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?
- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?
- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?
- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Zu Fragen 6a) bis f):

In Anbetracht der Größe des Unternehmens werden die Überwachungsaufgaben von der Geschäftsführung selbst wahrgenommen. Eine eigenständige Interne Revision ist nicht vorhanden, was unseres Erachtens auch nicht erforderlich erscheint.

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine derartigen Kredite gewährt.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Die Umsetzung der ab 1. Januar 2022 geltenden Verpflichtung (§ 6a Heizkostenverordnung) zur monatlichen Verbrauchsinformation der Mieter in Wohnungen mit fernablesbaren Geräten befindet sich in Vorbereitung. Die Gesellschaft plant, bis 2026 alle betroffenen Mieter monatlich zu informieren. Für die Bereitstellung der Verbrauchsinformationen benötigt die Gesellschaft angabegemäß Hilfe durch die Stadtwerke Demmin, die aufgrund digitaler Umstellungsprozesse zurzeit noch nicht zur Verfügung gestellt werden kann.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen erfolgen vorwiegend in Sachanlagen. Diese werden zuvor auf Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit, Fördermittelfähigkeit und Risiken geprüft. Die Anlage erfolgt bei inländischen Kreditinstituten in risikoarmen Anlageformen. Dem Ankauf von Grundstücken liegen entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie Analysen zur Finanzierung zugrunde. Die erforderlichen Beschlüsse der Aufsichtsgremien werden zuvor eingeholt.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Investitionen werden laufend durch die Geschäftsführung überwacht. Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig Bericht erstattet.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Planüberschreitungen haben wir nicht festgestellt.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Derartige Anhaltspunkte haben wir nicht festgestellt.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, UVgO, VgV, EU-Regelungen) ergeben?**

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben wir nicht festgestellt.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Vor Auftragsvergabe werden in der Regel drei Angebote eingeholt. Auch für Kreditaufnahmen bzw. Geldanlagen werden Kreditinstitute aufgefordert, Angebote zu unterbreiten.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung berichtet.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Berichterstattung vermittelt einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare FehlDispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Unsere Jahresabschlussprüfung hat nicht ergeben, dass der Aufsichtsrat nicht zeitnah über wesentliche Vorgänge und Risiken unterrichtet wurde. Nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, erkennbare FehlDispositionen und wesentliche Unterlassungen, über die zu berichten gewesen wäre, sind uns nicht bekannt geworden.

- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Besondere Berichterstattung über die übliche Berichterstattung hinaus wurde im Geschäftsjahr 2022 vom Aufsichtsrat nicht gefordert.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte für eine nicht ausreichende Berichterstattung der Geschäftsführung ergeben.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Es besteht seit 2010 eine D&O-Versicherung für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Inwieweit die Versicherung mit dem Gesellschafter in den Vorjahren erörtert wurde, kann durch uns nicht beurteilt werden.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Auskunftsgemäß wurden keine Interessenkonflikte gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände liegen auskunftsgemäß nicht vor.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Das Kapital setzt sich zu 70,5 % aus wirtschaftlichem Eigenkapital und zu 29,5 % aus Fremdkapital zusammen. Nennenswerte Investitionsverpflichtungen bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Die Gesellschaft ist in keine Konzernstrukturen eingebunden.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft T€ 200 an Altschuldenentlastungshilfen erhalten. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass gegen damit verbundene Verpflichtungen verstößen wurde.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft erscheint angemessen. Finanzierungsprobleme sind zurzeit nicht erkennbar.

- b) **Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Der ausgewiesene Jahresüberschuss 2022 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Das trägt zur Eigenkapitalstärkung der Gesellschaft bei.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) **Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Aufgrund der geringen Größe des Unternehmens erfolgt keine Segmentberichterstattung.

- b) **Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden T€ 200 Altschuldenentlastungshilfen an die Gesellschaft ausgezahlt, die das Jahresergebnis um diesen Betrag erhöht haben.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Unangemessene Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und den Gesellschaftern haben wir nicht festgestellt.

- d) **Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Die Gesellschaft tätigt keine konzessionsabgabepflichtigen Geschäfte.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) **Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Verlustbringende Geschäfte, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung wären, haben wir nicht festgestellt.

- b) **Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Vergleiche Frage 15a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss erwirtschaftet.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Wir verweisen dazu auf die Ausführungen des Geschäftsführers im Lagebericht.

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlags, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honoriieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtlische Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.