

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern  
nicht vorgelegte Berichtsausfertigung

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

Bericht über die  
Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2023  
und des Lageberichtes für das  
Geschäftsjahr 2023

Auftrags-Nr.: 8.031.24

Kenn-Nr.: 85200



**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>A. PRÜFUNGS-AUFTRAG</b>	<b>6</b>
<b>B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>7</b>
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	10
<b>C. GEGENSTAND DER PRÜFUNG</b>	<b>10</b>
<b>D. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>11</b>
<b>E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>13</b>
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	16
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	16
III.  Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	23
4. Wirtschaftsplanung	24
<b>F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES</b>	<b>24</b>
I.    Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	24
II.   Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	25
<b>G. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>25</b>
I.    Sachverhalte mit einigem Gewicht	25
II.   Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	25
III.  Bereichsrechnungen	25
IV.  Bürgschaft, Garantien und sonstige Gewährleistungen	26
V.    Eigenkapital	26
VI.  Darlehensübersicht	26
VII.  Derivative Geschäfte	26
VIII. Beihilfen	26
IX.  Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	26
X.    Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	26
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
<b>H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>28</b>

## **ANLAGEN**

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023
- 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 Haushaltsgrundsätzegesetz (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
DMBiG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung (D-Markbilanzgesetz - DMBiG)
DOMUS AG	DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbsteuergesetz
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 (Haushaltsgrundsätze-gesetz - 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	Landeshaushaltsordnung
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	Unterschwel-lenvergabeordnung
vgl.	vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV)
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen

**A. PRÜFUNGS-AUFTRAG**

## 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 2. Mai 2023 (GZ: 22A-13.0231-304/2023) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 Haushaltsgrundsatzgesetz (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 der Prüfung erstatten wir 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. (10.2021)) erstellt worden sowie des Grundwerkes „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz - KPG M-V - sowie von Betrieben mit Beteiligung des Landes“ (in der jeweils aktuellen Fassung) 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 2023 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 Geschäftsjahres 2023 war geprägt durch

1. die Bewirtschaftung der eigenen 1.557 und der fremden 1.005 Wohn- und Gewerbeeinheiten.
2. eine hohe Leerstandsquote bei Wohneinheiten von 26,9 %.
3. aktivierungspflichtige Modernisierungen im eigenen Gebäudebestand in Höhe von T€ 420.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist geprägt durch eine solide Eigenkapitalausstattung. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital inklusive Sonderposten zu 68,6 % und durch mittel- und langfristiges Fremdkapital zu 31,4 % 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. Im Geschäftsjahr 2023 erhielt die Gesellschaft Altschuldenhilfe in Höhe von T€ 1.558, die Ergebnisauswirkung von T€ 458 hat.

5. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird von der Geschäftsführung als geordnet und stabil bewertet.
6. Das Jahresergebnis verringerte sich von T€ 504 auf T€ 126.

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. Die angespannte Situation auf dem Handwerkermarkt kann zu höheren Kosten für Bau- und Sanierungsprojekte sowie zu Verzögerungen führen. Dies könnte die Rentabilität von Projekten beeinträchtigen und zusätzliche Risiken hinsichtlich der Einhaltung von Zeitplänen und Budgets mit sich bringen.
2. Die steigenden Betriebskosten und Nachforderungen aufgrund der Energiekrise könnten zu Zahlungsausfällen führen, was die Liquidität der Gesellschaft gefährdet.
3. Der strategische Einsatz von PV-Anlagen und Wärmepumpen zur Reduktion von Energiekosten sowie zur Schaffung von Synergien durch zusätzliche Einnahmen aus der Verpachtung könnte langfristig die Rentabilität steigern. Diese Investitionen könnten nicht nur die Betriebskosten senken, sondern auch zur Stabilisierung der Finanzen beitragen.
4. Der Abriss und die Umnutzung von Bestandsimmobilien zu modernen, altersgerechten Wohnungen könnte die Immobilienwerte steigern. Gleichzeitig könnte dies die Nachfrage nach Wohnraum steigern und die Attraktivität der Region erhöhen.
5. Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 430 und eine Abnahme des Zahlungsmittelbestandes in Höhe von T€ 1.900 erwartet.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen. Die Aussage beruht auf Erkenntnissen des installierten Risikofrüherkennungssystems. 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 folgende im Sinne des PS 450 n. F. (10.2021) gemäß § 321 HGB berichtspflichtigen Tatsachen, welche die Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen oder ihren Bestand gefährden könnten, festgestellt:

Die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 ausgewiesene Leerstandsquote beträgt 26,9 % und die Erlösschmälerungsquote 25,5 %. Die langjährige Leerstandsquote von deutlich über 10,0 % stellt eine wirtschaftliche Belastung dar.

Zudem wurden die Instandhaltungsleistungen weiterhin auf zwar ansteigendem, jedoch noch relativ niedrigem Niveau gehalten. Diese lagen in 2020 bei 7,80 €/m<sup>2</sup>, in 2021 bei 8,76 €/m<sup>2</sup>, in 2022 bei 9,06 €/m<sup>2</sup> und in 2023 bei 13,85 €/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>/p. a. mit € 12,09 in 2023, € 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. (10.2021) berichtspflichtig wären, wurden nicht festgestellt.

### **3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen**

- 5 Verstöße gegen sonstige gesetzliche oder gesellschaftsvertragliche Vorschriften, die nach § 321 HGB in Verbindung mit dem PS 450 n. F. (10.2021) berichtspflichtig wären, wurden nicht 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.

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

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

## **D. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

- 7 Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in vorhandene Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des Internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend der Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Im Rahmen unserer Prüfungsplanung haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

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

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen vom Steuerberater und Rechtsanwälten der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2023 Bankbestätigungen zukommen lassen.

Saldenbestätigungen von Lieferanten wurden im Rahmen einer bewussten Auswahl eingeholt. An der Inventur der Vorräte haben wir nicht teilgenommen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2022.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens einschließlich 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.

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.

Die Prüfungshandlungen haben wir in den Monaten September und Oktober 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Demmin sowie in unseren Geschäftsräumen durchgeführt.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen 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.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.

## **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 2023 über das Unternehmen ECOVIS Grieger 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 2023 durchgeführten 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 19. Oktober 2023 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2022 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 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023 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 2023 (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 2023 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 ERTRAGSLAGE<sup>1</sup>****1. Vermögenslage**

- 14 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 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€ 636 wurde dem Eigenkapital zugeordnet.

---

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

	31. Dezember				Veränderungen	
	2023		2022		T€	%
	T€	%	T€	%		
<b>Aktivposten</b>						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	22.566	73,3	22.718	76,3	-152	-0,7
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Unfertige Leistungen	2.288	7,4	1.947	6,5	341	17,5
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	365	1,2	521	1,7	-156	-29,9
Wertpapiere	2.999	9,7	0	0,0	2.999	>100,0
Liquide Mittel	2.567	8,4	4.598	15,5	-2.031	-44,2
	8.219	26,7	7.066	23,7	1.153	16,3
Bilanzsumme	30.785	100,0	29.784	100,0	1.001	3,4
<b>Passivposten</b>						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital	20.474	66,5	20.348	68,3	126	2,9
Sonderposten	636	2,1	661	2,2	-25	-3,8
Wirtschaftliches Eigenkapital	21.110	68,6	21.009	70,5	101	0,5
Fremdkapital						
Rückstellungen	50	0,2	46	0,2	4	8,7
Bankverbindlichkeiten	3.855	12,5	5.381	18,1	-1.526	-28,4
Übrige Verbindlichkeiten	48	0,2	24	0,1	24	100,0
	3.953	12,9	5.451	18,4	-1.498	-27,5
<u>Kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	65	0,2	102	0,3	-37	-36,3
Bankverbindlichkeiten	1.547	5,0	657	2,2	890	>100,0
Erhaltene Anzahlungen	2.294	7,4	2.038	6,7	256	12,6
Übrige Verbindlichkeiten	1.816	5,9	527	1,9	1.289	>100,0
	5.722	18,5	3.324	11,1	2.398	72,1
Bilanzsumme	30.785	100,0	29.784	100,0	1.001	3,4

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich von 70,5 % auf 68,6 % im Berichtsjahr verringert. 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 2023 und 31. Dezember 2022 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2023	2022		
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	22.566	22.718	-152	-0,7
Wirtschaftliches Eigenkapital	21.110	21.009	101	0,5
Unterdeckung I	-1.456	-1.709	253	14,8
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	3.953	5.451	-1.498	-28,3
Überdeckung II	2.497	3.742	-1.245	-33,3

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 93,5 % (Vorjahr: 92,5 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 111,1 % (Vorjahr: 116,4 %) 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 3	2 0 2 2
	T€	T€
Jahresergebnis	126	504
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	704	701
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-25	-25
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-33	74
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-185	-50
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	491	-194
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-205
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	72	89
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.150</b>	<b>894</b>
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	372
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-551	-745
Erhaltene Zinsen	13	8
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-538</b>	<b>-365</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	0	240
Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten	1.099	0
Auszahlung Investition in Wertpapiere	-3.000	0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-657	-622
Gezahlte Zinsen	-85	-97
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.643</b>	<b>-479</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<b>-2.031</b>	<b>50</b>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<b>2.567</b>	<b>4.598</b>

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.567	4.182
Bausparguthaben	0	416
<b>Finanzmittelbestand</b>	<b>2.567</b>	<b>4.598</b>

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2023 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.643 deutlich verringert, bedingt durch die Investitionen in Wertpapiere.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.150	894
Gezahlte Zinsen	-85	-97
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>1.065</b>	<b>797</b>
Planmäßige Tilgung	-657	-622
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Kapaldienst</b>	<b>408</b>	<b>175</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 657 zu bedienen.

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

	31. Dezember		Veränderungen
	2 0 2 3	2 0 2 2	
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	2.567	4.598	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			-2.031
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	365	521	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	1.547	657	
Rückstellungen	65	102	
Übrige Verbindlichkeiten	1.816	527	
Überdeckung I	-496	3.833	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			-4.329
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen, Wertpapiere	5.287	1.947	
Erhaltene Anzahlungen	2.294	2.038	
Überdeckung II	2.497	3.742	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			-1.245

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2023 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 nicht gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 2.497.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage des Wirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2024 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	<u>2 0 2 4</u> T€
<b><u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>	
Jahresüberschuss	430
Abschreibungen beim Anlagevermögen	710
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	0
Sonstige zahlungsunwirksamen Vorgänge	-25
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva/Passiva	0
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	50
Zinsaufwendungen/Zinserträge	100
Ertragssteuerzahlungen	-60
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.205</u>
<b><u>II. Investitionsbereich</u></b>	
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0
Auszahlungen für Investitionen	-3.905
Erhaltene Zinsen	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-3.905</u>
<b><u>III. Finanzierungsbereich</u></b>	
Aufnahme von Krediten	1.342
Planmäßige Tilgung	-2.000
Einzahlung aus erhaltene Zuwendungen	1.558
Gezahlte Zinsen	-100
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>800</u>
<b><u>IV. Finanzmittelfonds</u></b>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.900
Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)	2.497
<b><u>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</u></b>	<u>597</u>

Die Gesellschaft war auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (Oktober 2024) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind zum Bilanzstichtag und nach den vorgelegten Unterlagen auch für das Geschäftsjahr 2023 als gesichert zu bezeichnen.

Die Finanzlage ist geordnet.

**3. Ertragslage**

- 16 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 wurden die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert. Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	-159	345	-504
Finanzergebnis	13	8	5
Ordentliches Ergebnis	-146	353	-499
Neutrales Ergebnis	272	177	95
Ertragsteuern	0	-26	26
Periodenergebnis	126	504	-378

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€ -499 auf T€ -146 gegenüber dem Vorjahr verringert. Das Periodenergebnis hat sich um T€ -378 auf T€ 126 verringert.

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

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	0	218
Effekte aus Altschuldenhilfe	458	200
Auflösung Sonderposten	25	25
Erträge aus früheren Jahren	32	14
Neutrale Erträge	515	457
Spenden und Sponsoring	41	43
Bildung Drohverlustrückstellung	0	42
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	13
Wertberichtigung/Abschreibung auf Forderungen	56	27
Abrisskosten	146	155
Neutrale Aufwendungen	243	280
Neutrales Ergebnis	272	177

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

	T€
2024	430
2025	40
2026	0
2027	0

Die Ertragslage ist noch als geordnet zu bezeichnen.

#### **4. Wirtschaftsplanung**

- 17 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2023 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Gesellschafterversammlung hat am 24. November 2022 die Wirtschaftsplanung für 2023 sowie die mittelfristige Planung bis 2026 beschlossen. Der Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VII dargestellt.

### **F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES**

#### **I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTS-GRUNDSÄTZEGESETZ (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 PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

- 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:

Kauf eines Gebäudes mit Grund und Boden in der „Goethestraße 35“ zum Kaufpreis in Höhe von T€ 17. Dieser wurde per Gesellschafterbeschluss vom 14. Oktober 2021 festgelegt. Dem Kaufpreis lag ein Verkehrswertgutachten zugrunde.

Ebenfalls wurde eine Teilfläche im „Kahldenwallweg 41“ in Höhe von T€ 8 vom Gesellschafter erworben. Der Kaufpreis wurde anhand des Bodenrichtwerts ermittelt.

Ungewöhnliche Bedingungen wurden insgesamt nicht festgestellt.

## **G. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN**

### **I. SACHVERHALTE MIT EINIGEM GEWICHT**

- 20 Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 12. Oktober 2023 ein Anlage-Depot bei der Allianz Fondsdepotbank in Höhe von € 3.000.000,00 eröffnet. Das Depot besteht aus zwei Fonds, die überwiegend in Anleihen mit variablen Zinssätzen investiert sind. Zum Stichtag hat das Depot einen Wert von € 2.999.326,91. Wir weisen darauf hin, dass für das Investment zum Stichtag noch kein Aufsichtsratsbeschluss sowie Gesellschafterbeschluss vorlagen. Der Gesellschafterbeschluss wurde jedoch nachträglich vor Beendigung unserer Abschlussprüfung gefasst.

### **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, GARANTIE 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 € 1.099.242,17. 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. DARLEHENSÜBERSICHT**

- 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 Vergaberegeln sicherstellen sollen. Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Organisationsanweisungen oder gegen gesetzliche Vergaberegeln 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 Aufsichtsrats 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. ORDNUNGSGEMÄßE BEKANNTMACHUNG 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 29. Oktober 2024 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, 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 2023 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 29. Oktober 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Niederlassung Rostock



# Anlagen

# Anlage I

## Seite 1

### Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite			Passivseite		
	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	16.773,06	26.107,06	I. Gezeichnetes Kapital	1.533.900,00	1.533.900,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werte	16.773,06	26.107,06			
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	126.774,85	126.774,85
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.883.532,21	19.182.709,70	III. Gewinnrücklage	18.686.744,48	18.182.653,21
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.748.886,13	1.788.193,13	IV. Jahresüberschuss	126.094,61	504.091,27
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	333.512,70	327.711,10			
4. technische Anlagen und Maschinen	23.547,00	13.038,81			
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.498,51	87.425,51			
6. Anlagen im Bau	410.626,40	1.280.125,61			
7. Bauvorbereitungskosten	5.139,32	12.634,00			
	22.548.742,27	22.691.837,86			
	22.565.515,33	22.717.944,92			
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		
I. Vorräte					
1. Unfertige Leistungen	2.287.574,11	1.946.739,69			
	2.287.574,11	1.946.739,69			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	40.112,83	54.884,57			
2. Forderung aus Betreuungstätigkeit	18.294,98	25.247,81			
3. Forderung aus anderen Lieferung und Leistungen	81.140,59	179.635,28			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	218.839,14	254.092,82			
	358.387,54	513.860,48			
III. Wertpapiere					
1. sonstige Wertpapiere	2.999.326,91	0,00			
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.566.850,44	4.182.403,56			
2. Bausparguthaben	0,00	415.990,58			
	2.566.850,44	4.598.394,14			
	8.212.139,00	7.058.994,31			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
	6.935,53	7.312,68			
	30.784.589,86	29.784.251,91			

Treuhandvermögen: Euro 3.531.186,68 (Euro 3.460.651,73)

Treuhandvermögen: Euro 3.531.186,68 (Euro 3.460.651,73)

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.653.326,84	5.760.103,62
b) aus Betreuungstätigkeit	277.627,02	261.096,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.992,35	19.855,57
	<b>5.945.946,21</b>	<b>6.041.055,25</b>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	340.834,42	- 138.255,64
3. Sonstige betriebliche Erträge	618.115,46	508.136,23
	<b>958.949,88</b>	<b>369.880,59</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.754.316,58	2.910.572,45
	<b>3.754.316,58</b>	<b>2.910.572,45</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	969.267,44	1.078.596,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	353.476,03	293.068,86
- davon für Altersversorgung GuV: Euro 38.918,36		
	<b>1.322.743,47</b>	<b>1.371.664,90</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	703.800,67	701.297,00
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	673,09	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	792.063,79	674.157,99
9. Zinsen und ähnliche Erträge	13.095,46	7.929,54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	85.498,90	97.308,16
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	0,00	26.000,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>258.895,05</b>	<b>637.864,88</b>
13. Sonstige Steuern	132.800,44	133.773,61
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>126.094,61</b>	<b>504.091,27</b>

## **Anhang zum 31.12.2023**

*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 2023 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 Fassung vom 25.05.2009.

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.

Gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 DMBilG wurden hierbei unterlassene Instandhaltungen nicht wertmindernd berücksichtigt, sondern passivisch als Rückstellung für Instandhaltung ausgewiesen.

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 Wertpapiere wurden zum Bilanzstichtag zum Rücknahmepreis bilanziert.

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.

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 Breitscheid-, Christinen- und Baustraße, 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:

<u>Objekt</u>	<u>Wert in EUR zum Stichtag 31.12.2023</u>
R.-Breitscheid-Str. 15-17	36.817,00
Christinenstr. 2-4	29.318,00
Christinenstr. 5-6	20.994,00
Baustr. 28	6.457,00
Baustr. 29-30	10.264,00
Baustr. 31	7.954,00
Jahnstr. 10	74.045,00
Jahnstr. 11	12.946,00
Magazinstr. 4	30.861,00
Ernst-Moritz-Arndt 21-24	72.448,00
Markt 5	334.050,32
Gesamt	636.154,32

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten.

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
- Abschluss- und Prüfungskosten	39,1	34,3
- Archivierungskosten	49,7	45,6
- Drohende Verluste	0,0	42,0
- Steuerrückstellungen	26,0	26,0

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter betreffen die Zuweisungen zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entlastungsfonds Mecklenburg-Vorpommern und betragen 1.557.575,19 €. Die Gesellschafter erhielten die Zuweisung, die an die Gesellschaft zweckgebunden weitergeleitet wurde.

Die Gesellschaft hat am 20.12.2023 Wertpapiere bei der Allianz-Depotbank in Höhe von 3 Mio. € erworben.

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen:		
- Mieten, Pachten	3.776	3.738
- abgerechnete Betriebskosten	1.877	2.011

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind abgelöste Altschulden in Höhe von T€ 459 enthalten.

### 4. Sonstige Angaben

Mitglieder der Geschäftsleitung sind:

Geschäftsführer/-in: Ronny Szabó (seit 28.12.2022) und Frank Müller (seit 01.09.2024)

Prokuristin: Christin Prawel

Die Geschäftsleitungsbezüge betrugen im Jahr 2023 insgesamt EUR 51.962,09.

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 2023 EUR 1.680,00. Haftungsverhältnisse, die über die in der Bilanz vermerkten hinausgehen, bestehen nicht.

Zum 31.12.2023 bestanden keine außergewöhnlichen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen mit langfristiger Bindung.

Die Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr betrug durchschnittlich 28 Arbeitskräfte. Darin enthalten sind 5 Teilbeschäftigte. Die Aufteilung nach Tätigkeitsgruppen stellt sich wie folgt dar:

Geschäftsleitung	2
kaufmännische Abteilung	16
technische Abteilung	11

Das Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt 9,3 T€.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresgewinn von 126.094,61 € mit der Bilanzposition „andere Gewinnrücklagen“ zu verrechnen.

**gez. Frank Müller**  
Geschäftsführer

**gez. Ronny Szabó**  
Geschäftsführer

Demmin, den 29. Oktober 2024

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2023

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Endstand		Buchwert	
	Anfangsstand	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Endstand 31.12.2023	Anfangsstand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	außerplan- mäßig	Zuschrei- bungen	Endstand 31.12.2023	31.12.2023 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	Euro			Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
entgeltlich erworbene Konzessionen gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	37.423,03	0,00	0,00	0,00	37.423,03	11.315,97	9.334,00	0,00	0,00	0,00	20.649,97	16.773,06 26.107,06
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	49.272.240,12	16.960,00	0,00	1.297.193,99	50.586.394,11	30.089.530,42	613.331,48	0,00	0,00	0,00	30.702.861,90	19.883.532,21 19.182.709,70
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.473.299,53	0,00	0,00	0,00	2.473.299,53	685.106,40	39.307,00	0,00	0,00	0,00	724.413,40	1.748.886,13 1.788.193,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	657.758,31	8.319,60	0,00	0,00	666.077,91	330.047,21	2.518,00	0,00	0,00	0,00	332.565,21	333.512,70 327.711,10
4. technische Anlagen und Maschinen	94.179,71	18.328,54	0,00	0,00	112.508,25	81.140,90	7.820,35	0,00	0,00	0,00	88.961,25	23.547,00 13.038,81
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	554.266,40	87.562,84	0,00	0,00	641.829,24	466.840,89	31.489,84	0,00	0,00	0,00	498.330,73	143.498,51 87.425,51
<b>Summe Sachanlagevermögen</b>	<b>53.051.744,07</b>	<b>131.170,98</b>	<b>0,00</b>	<b>1.297.193,99</b>	<b>54.480.109,04</b>	<b>31.652.665,82</b>	<b>694.466,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.347.132,49</b>	<b>22.132.976,55</b> <b>21.399.078,25</b>
6. Anlagen im Bau	1.280.125,61	420.200,10	0,00	-1.289.699,31	410.626,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.626,40 1.292.759,61
7. Bauvorbereitungskosten	12.634,00	0,00	0,00	-7.494,68	5.139,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.139,32 12.634,00
<b>Summe der Sachanlagen + Anlagen im Bau</b>	<b>54.344.503,68</b>	<b>551.371,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>54.890.735,44</b>	<b>31.652.665,82</b>	<b>694.466,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.347.132,49</b>	<b>22.548.742,27</b> <b>22.691.837,86</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>54.381.926,71</b>	<b>551.371,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>54.928.158,47</b>	<b>31.663.981,79</b>	<b>703.800,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.367.782,46</b>	<b>22.565.515,33</b> <b>22.717.944,92</b>

## Verbindlichkeitspiegel 2023

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag Stand per 31.12.2023 EURO	davon mit einer Restlaufzeit von				gesicherte Beträge EURO	Art der Sicherung
		1 Jahr EURO	2-5 Jahre EURO	mehr als 5 Jahre EURO			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.402.353,73 €	1.547.361,27 €	1.768.549,93 €	2.086.442,53 €	6.419.921,96 €	Grundschriften/Ausfallbürgschaft der	
Vorjahreswerte	6.037.663,97 €	656.810,25 €	2.731.182,08 €	2.649.671,64 €	6.037.663,97 €	Hansestadt Demmin	
2. Erhaltene Anzahlungen	2.294.387,44 €	2.294.387,44 €					
Vorjahreswerte	2.038.210,15 €	2.038.210,15 €					
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	153.434,04 €	153.434,04 €					
Vorjahreswerte	139.562,21 €	139.562,21 €					
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €					
Vorjahreswerte	0,00 €	0,00 €					
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	587.199,43 €	587.199,43 €	0,00 €				
Vorjahreswerte	390.364,68 €	366.355,31 €	24.009,37 €				
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.099.242,17 €	1.099.242,17 €					
	0,00 €	0,00 €					
6. Sonstige Verbindlichkeiten	23.503,45 €	23.503,45 €					
Vorjahreswerte	21.819,81 €	21.819,81 €					
	9.560.120,26 €	5.705.127,80 €	1.768.549,93 €	2.086.442,53 €	6.419.921,96 €		
Vorjahreswerte	8.627.620,82 €	3.222.757,73 €	2.755.191,45 €	2.649.671,64 €	6.037.663,97 €		

## **L a g e b e r i c h t**

**2023**

**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 22.

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 Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, 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 31.12.2023 über 1507 eigene Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 392 Stellplätze und Garagen. Weiterhin werden 854 Fremdeinheiten betreut. Davon befinden sich 380 Wohnungen und 23 Gewerbeeinheiten in Treuhand für Dritte sowie 448 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten im Bereich Wohnungseigentum. Zusätzlich werden von diesen Wohnungen 114 Einheiten in der SEV-Verwaltung betreut. In den WEG-Objekten zählen 37 Wohnungen zum eigenen Bestand der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH.

---

Zum Ende des Jahres 2022 gab es einen erneuten Wechsel in der Geschäftsführung der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH. Herr Ronny Szabó übernahm diese kommissarisch. Im April des Jahres 2023 ging Frau Christin Prawel, Prokuristin der Gesellschaft, in Elternzeit und Frau Kerstin Schlüter, Controllerin der Hansestadt Demmin, übernahm die Aufgaben der Prokuristin sowie die Leitung der 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 Gesamttendenz am Wohnungsmarkt ist geprägt durch die wirtschaftliche Entwicklung. Der Einwohnerrückgang Demmins ist im Geschäftsjahr 2023 nicht weiter vorangeschritten. Mit Stand vom 31.12.2023 hat die Hansestadt Demmin noch 10.293 Einwohner. Die Leerstandsquote der Wohnungsbaugesellschaft Demmin GmbH beläuft sich zum 31.12.2023 auf 26,9 %. Es stehen insgesamt 403 Wohnungen – dazu zählen auch sanierungsbedürftige und unbewohnbare Wohnungen – leer. Kurz- bis mittelfristig wird für die Einwohnerzahl Demmins eine Trendwende erwartet. Der zunehmende Wohnungsmangel in den Großstädten drängt die Einwohner in die Mittelzentren, zu denen auch Demmin gehört. Von diesen prognostizierten Zuzügen könnte die Wohnungsbaugesellschaft Demmin GmbH profitieren. Dazu müssen sowohl der Wohnraum als auch die Wohnlage ansprechend gestaltet sein. An dieser Optimierung des Wohnungsbestandes wird sowohl operativ als auch strategisch gearbeitet. In den kommenden Jahren wird eine sukzessive Reduzierung der Leerstandsquote angestrebt.

In Rahmen der vor der Vermietung stattfindenden Instandsetzung von Wohnungen ist nach wie vor festzustellen, dass die bezogenen Dienstleistungen einem Preisanstieg unterliegen. Dieser Trend hält vor allem im Baubereich sowie bei handwerklichen Dienstleistungen an. Die Ursachen sind vielfältig. Besonders hervorzuheben ist auch die Steigerung der Energiekosten, die sich im Jahre 2023 noch – wenn auch abschwächend – bemerkbar machte. Darüber hinaus ist die Vergabe von Aufträgen an Dienstleistungsfirmen durch mangelnde Kapazitäten problematisch. Der sich in den vergangenen Jahren aufgebaute und perspektivisch kontinuierlich abzubauen Sanierungsstau wird somit eine langfristige Aufgabe der Wohnungsbaugesellschaft Demmin GmbH darstellen. Im Jahre 2023 wurden dazu bereits die ersten Baumaßnahmen durchgeführt. Ziel ist es, die derzeit sanierungsbedürftigen Wohnungen wieder in einen attraktiven Zustand zu versetzen, um diese anschließend langfristig gewinnbringend zu vermieten.

Im Geschäftsjahr 2023 wendete die Gesellschaft für aktivierungspflichtige Modernisierungen im eigenen Gebäudebestand 420.200,10 € auf. Finanziert wurden diese Maßnahmen ausschließlich durch die Entnahme von liquiden Eigenmitteln. In der Clara-Zetkin-Straße 33/33a wurde eine neue Heizungsanlage für die Versorgung mit Fernwärme eingebaut. In der Pestalozzistraße 6 – 15 wurde die Kellerdeckendämmung angebracht sowie die Steigleitungen erneuert. In der Heinestraße 1 und 2 wurde begonnen, jeweils Fassade und Dach zu erneuern. Die Bauarbeiten in der Beethovenstraße 22a-d wurden in 2023 abgeschlossen und führten damit zu einer Erhöhung der Anschaffungs- und Herstellungskosten von knapp 1,3 Mio. €.

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

	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse	6.300	5.946	6.041
Instandhaltungsaufwendungen	800	1.250	817
Zinsaufwendungen	85	85	97
Jahresergebnis	186	126	504

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sowie unvorhersehbarer Faktoren (bspw. Erlöse aus dem Verkauf, nicht getätigte Zahlungen von Mietern aus der Forderung von Nachzahlungen von Mietrückständen bzw. Betriebskostennachzahlungen) wurden die Erträge und das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2023 vorsichtig geplant. Die Mieteinnahmen konnten noch nicht in der Höhe erzielt werden, wie geplant. Die verzögerte Abarbeitung des Sanierungsstaus wird sich voraussichtlich im Geschäftsjahr 2024 positiv auf die Höhe der Umsatzerlöse auswirken.

Für die folgenden Geschäftsjahre plant das Unternehmen nachfolgende Investitionen. Es soll hochwertiger Wohnraum in der Adolf-Pompe-Straße 8, 9 und 10 entstehen. Die Komplettsanierung wurde aufgrund diverser Grundrissänderungen sowie verzögerter Antragsstellungen und Vorgesprächen mit dem Wirtschaftsministerium bezüglich möglicher Förderungsmaßnahmen auf das Jahr 2023 verschoben. Zwischenzeitlich haben sich außerplanmäßige Änderungen in der Fördermittelvergabe des Landes ergeben, sodass der sofortige Baustopp erfolgen musste. Mit einer Wiederaufnahme der Baumaßnahmen wird nicht vor dem Jahre 2025 gerechnet. Dadurch verschiebt sich die geplante Kreditaufnahme in die Jahre 2025 und/oder 2026.

Auch der Einbau von Glasfaseranschlüssen in jede Wohneinheit des Unternehmens zieht sich durch das gesamte Wirtschaftsjahr und wird noch bis voraussichtlich 2025 anhalten. Hierbei handelt es sich um ein Volumen von ca. 1,2 Mio. €. Dadurch soll der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft ein klarer Wettbewerbsvorteil gegenüber den anderen Wohnungsunternehmen in Demmin verschafft werden. Gleichzeitig laufen die Planungen für die Sanierung von 3 Neubaublöcken, die in der Beethovenstraße, im Meisengrund und in der Kastanienallee liegen. Die Erneuerung der Steigleitungen sowie die Wärmedämmungen in der Pestalozzistraße 6–10 und 11–15 wurden in 2023 begonnen und werden im darauffolgenden Jahr abgeschlossen.

Das Demminer Kino „Filmeck“ wird seit 2022 an den aktuellen Pächter verpachtet und ist auch im Jahr 2023 noch eine feste Größe in der Hansestadt. Durch verschiedene Themenabende und das hohe Engagement des Pächters konnte der regelmäßige Betrieb des Kinos gewährleistet und für konstante Pachteinahmen gesorgt werden. Um dies auch in den folgenden Jahren weiter zu stabilisieren und das Angebot sowie die Attraktivität weiter zu steigern, wird über eine Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Gebäude nachgedacht. Hierzu werden im Folgejahr Gespräche mit Planern geführt, um die Machbarkeit zu prüfen.

---

Insgesamt wird die Entwicklung des Wohnungsunternehmens nach wie vor so beurteilt, dass sich der Wohnungsbestand entsprechend der Einwohnerzahl stabilisieren und anpassen muss. Hierzu ist es fundamental, dass die Leerstandquote gesenkt wird und Wohnungen in ansprechender Qualität für Mietinteressenten bereitgehalten werden, um lange Wartezeiten zu vermeiden. Um dies zu erreichen sollen auch künftig Instandhaltungen und Modernisierungen durchgeführt werden, die dem Bedarf der Demminer Bürger sowie der Entwicklung der Hansestadt entsprechen. 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 soll. Ebenfalls sollen verstärkt barrierearmer, aber auch höherwertiger Wohnraum entstehen. Hierbei ist zu beachten, dass die Projekte entsprechend der Ertragslage geplant werden. Die bestehenden guten finanziellen Rücklagen müssen in Zukunft bestehen bleiben, um auf unvorhersehbare Ereignisse ohne Fremdmittel reagieren zu können.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### 2.1. Vermögenslage

Die Finanzlage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Aktivseite</b>						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	22.566	73,3	22.718	76,3	-152	-0,7
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Unfertige Leistungen/ Vorräte	2.287	7,4	1.947	6,54	340	17,5
kurzfr. Forderungen	365	1,2	521	1,75	-156	-29,9
Sonstige Wertpapiere	3.000	9,7	0	0,00	0	100,0
liq. Mittel	2.567	8,3	4.598	15,44	-2.031	-44,2
Gesamtvermögen	30.785	100,0	29.784	100,0	1.001	3,4
<b>Passivseite</b>						
<u>Eigenkapital</u>	20.474	66,5	20.348	68,3	126	0,6
<u>Sonderposten</u>	636	2,1	661	2,2	-25	-3,8
	21.110	68,6	21.009	70,5	101	0,5
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	50	0,2	46	0,2	4	0,0
Verbindlichkeiten	3.903	12,7	5.405	18,1	-1.502	-27,8
	3.953	12,8	5.451	18,3	-1.498	-27,5
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	65	0,2	102	0,3	-37	-36,3
Verbindlichkeiten	5.657	18,4	3.222	10,8	2.435	75,6
	5.722	18,6	3.324	11,2	2.398	72,1
Gesamtkapital	30.785	100,0	29.784	100,0	1.001	3,4

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

---

Das Anlagevermögen beträgt 73,3 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt jetzt 66,5 % gegenüber dem Vorjahr mit 68,3 %.

## **2.2. Finanzlage**

Im Rahmen des Finanzmanagements der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr 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 um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für diese Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,96 %.

Der Gesellschafter hat gemäß den Bescheiden des Landesförderinstitutes Mecklenburg-Vorpommern Zuweisungen zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entlastungsfonds Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die Kommunale Wohnungswirtschaft in Höhe von 1.757.575,19 € erhalten und an die Gesellschaft zweckgebunden weitergeleitet. Die Verbindlichkeit in Höhe von insgesamt 1.757.575,19 € wurde und wird in Höhe der Tilgung der Altverbindlichkeiten im jeweiligen Geschäftsjahr aufgelöst. Im Berichtsjahr wurden 458.333,02 € ertragswirksam aufgelöst.

Aufgrund der in den vergangenen Jahren angespannten Zinslage und der damit verbundenen Zahlung von Negativzinsen wurden liquide Mittel in Höhe von 3 Mio. € in zwei Fonds der Allianz-Depotbank, die überwiegend in Anleihen mit variablen Zinssätzen und geringer Schwankungsbreite investieren, transferiert. Diese Entscheidung erfolgte einerseits aufgrund der in den vergangenen Jahren gezahlten Negativzinsen und andererseits um zukünftig Erträge durch Wertsteigerungen zu erzielen. Die entsprechende Wertpapierabrechnung wurde durch eine Bankbestätigung im Rahmen der Prüfung nachgewiesen.

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

## Kapitalflussrechnung 2023

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Jahresergebnis	126	504
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	704	701
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-33	74
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	-185	-50
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	491	-194
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-205
Zinsaufwendungen/Zinserträge	72	89
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.150</b>	<b>1.476</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	372
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-551	-745
Erhaltene Zinsen	13	8
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-538</b>	<b>-365</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	240
Zuweisung zur Auflösung von Altverbindlichkeiten	1.099	0
Einzahlung in Wertpapiere	-3.000	0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-657	-622
Gezahlte Zinsen	-85	-97
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.643</b>	<b>-479</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.031	501
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<b>2.567</b>	<b>4.598</b>

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 2023 um 2.031 T€ deutlich gesunken. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss, herbeigeführt aus Mieteinnahmen, wird bei sorgfältiger

Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gesichert.

### 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	5.946	6.041	-95	-1,6
Bestandsveränderungen	341	-138	479	-347,1
sonstige betriebliche Erträge	103	51	52	102,0
	6.390	5.954	436	7,3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.754	2.911	843	29,0
Personalaufwand	1.323	1.330	-7	-0,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	703	701	2	0,3
Abschreibungen auf Wertpapiere	1	0	1	100,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	549	436	113	25,9
Zinsaufwendungen	86	97	-11	-11,3
sonstige Steuern	133	134	-1	-0,7
	6.549	5.609	940	16,8
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>-159</u>	<u>345</u>	<u>-504</u>	<u>-146,1</u>
Zinserträge	13	8	5	62,5
<u>Finanzergebnis</u>	<u>13</u>	<u>8</u>	<u>5</u>	<u>62,5</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	26	-26	-100
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>272</u>	<u>177</u>	<u>95</u>	<u>53,67</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>126</u>	<u>504</u>	<u>-378</u>	<u>-75,0</u>

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes der Gesellschaft. Im Vergleich zum Vorjahr sind zwar die Umsatzerlöse gesunken, jedoch sind die sonstigen betrieblichen Erträge und die Bestandsveränderungen gestiegen, sodass in Summe ein höherer Ertrag erzielt wurde. Die Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen, was mit der Zunahme der Wohnungssanierungen zu begründen ist. Das Jahresergebnis fällt mit 126 T€ geringer als im Vorjahr aus.

---

### 3. Nachtragsbericht

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

### 4. Prognose-, Chancen-, Risiko- und Nachhaltigkeitsbericht

In Deutschland, im Landkreis sowie in der Hansestadt ist der russische Angriffskrieg weiterhin ein Thema. Er ist zwar nicht mehr so omnipräsent wie bei dessen Ausbruch im Februar 2022. Allerdings suchen weiterhin Flüchtende eine Bleibe oder bereits Geflüchtete werden Teil des Gemeinschaftslebens. Die Preisexplosionen, die es zu Beginn des Krieges auf allen Märkten gab, beruhigten sich ein wenig, fanden aber nicht zu dem Stand vor dem Krieg zurück. Dies beeinflusst auch heute noch Kosten für Bauvorhaben, Wärme, Strom sowie Dinge des täglichen Bedarfs. Gerade im Bereich der Betriebskosten und deren Nachforderungen kommen einige Mieter in finanzielle Schwierigkeiten, sodass die Ausfälle der Zahlungen sowie die Kosten für Anwälte und Vollstreckungen in die Höhe gehen. Diesen Trend gilt es nachhaltig zu stoppen und die Gebäude in Richtung Energieeffizienz und nachhaltigen Umgang mit Ressourcen weiter zu entwickeln.

Einige Gebäude sind bereits mit PV-Anlagen bestückt und obwohl diese nicht der Gesellschaft gehören, wird strategisch darüber nachgedacht, diese mit Wärmepumpen zu koppeln. Dies dient einerseits der Bereitstellung CO<sup>2</sup>-neutralerer Wärme und andererseits der Steigerung der wirtschaftlichen Auslastung der Anlage, sodass als Synergieeffekt die Verpachtungseinnahmen steigen.

Die Gesellschaft muss weiterhin darüber nachdenken, sich von Immobilien zu trennen, welche in den nächsten Jahren nicht aus eigenen Mitteln saniert und bewirtschaftet werden können. Hierbei besteht das Risiko, zu viele Immobilien zu veräußern und damit die stabile Position als Anbieter für Wohnungsverwaltung in der Hansestadt Demmin zu verlieren. Dies gilt ebenso für den Abriss von bereits leerstehenden „Neubaublöcken“. In diesem Falle besteht die Chance, mit nur einem Bauvorhaben sanierten, altersgerechten und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf die weiterhin steigende Lebenserwartung sowie Altersquote ist dies ein wichtiger Schritt.

Es ist nicht zu verachten, dass auch die Jugendquote weiterhin ansteigt. Auch für diese Personengruppe gilt es, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, damit auch diese wichtige Zielgruppe in der Hansestadt Demmin arbeitet, sich verankert und alt wird.

Die angespannte Lage auf dem Handwerkermarkt besteht weiterhin und es gestaltet sich schwierig, für kurz- und auch langfristige Vorhaben Unternehmen gewinnen zu können. Dadurch wird der Kreis der Unternehmen, welche aktiv angeschrieben werden müssen, größer und auch die Kosten steigen durch erhöhte Rüstungspauschalen und Fahrwege. Es etablierte sich, auf eigene Handwerker zu setzen und dadurch kleine Reparaturen schnell und bürokratielos zu erledigen. Strategisch wird darüber nachgedacht, diesen Bereich weiter auszubauen, um die Flexibilität der Sanierungsdurchführung zu erhöhen.

---

Für das Geschäftsjahr 2024 wird nach dem aktuellen Wirtschaftsplan ein positives Jahresergebnis in Höhe von 430 T€ und eine Abnahme des Finanzmittelbestandes in Höhe von 1.900 € erwartet.

**gez. Frank Müller**  
Geschäftsführer

**gez. Ronny Szabó**  
Geschäftsführer

Demmin, den 29. Oktober 2024

## **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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, 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 2023 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 29. Oktober 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Niederlassung Rostock



## Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

### BILANZ zum 31.12.2023

#### Aktivseite

##### Anlagevermögen

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

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	€	<u>16.773,06</u>
	Vorjahr €	26.107,06

Ausgewiesen werden erworbene Software und Benutzerlizenzen für EDV-Anwenderprogramme.

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

## Sachanlagen

### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	€	19.883.532,21
Vorjahr	€	19.182.709,70

Der Ausweis betrifft zum Bilanzstichtag 1.507 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 83.953 m².

Die Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 sieht wie folgt aus:

	2023 €	2022 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	<u>49.272.240,12</u>	<u>49.019.471,45</u>
Zugänge	16.960,00	0,00
Abgänge		-269.042,53
Umbuchungen	<u>1.297.193,99</u>	<u>521.811,20</u>
	<u>50.586.394,11</u>	<u>49.272.240,12</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-30.089.530,42	-29.625.841,63
planmäßige	-613.331,48	-598.880,54
außerplanmäßige		
auf Abgänge	<u>0,00</u>	<u>135.191,75</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-30.702.861,90</u>	<u>-30.089.530,42</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>19.883.532,21</u>	<u>19.182.709,70</u>

Die im Anlagenspiegel ausgewiesenen Zugänge resultieren aus dem Kauf von einem Gebäude mit Grund und Boden in der "Goethestraße 35".

Die Umbuchungen resultieren aus dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten in der "Beethovenstraße 22a-d".

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**

	€	1.748.886,13
Vorjahr	€	1.788.193,13

Der Ausweis betrifft zum Bilanzstichtag 52 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 7.333 m².

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

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne  
Bauten**

	€	333.512,70
Vorjahr	€	327.711,10

Die Zugänge resultieren aus dem Kauf einer Teilfläche in der "Kahldenwallweg 41". Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Hauptteil Tz 19.

Die planmäßigen Abschreibungen der bebauten Freiflächen in Höhe von T€ 9 erfolgten linear. Die Freiflächen werden regelmäßig über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

**Technische Anlagen und Maschinen**

	€	23.547,00
Vorjahr	€	13.038,81

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Kleingeräte.

**Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

	€	143.498,51
Vorjahr	€	87.425,51

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen vier Pkw (T€ 75), Hardware (T€ 9) und Geschäftsausstattung (T€ 3).

Die Berechnung der planmäßigen Abschreibungen erfolgte nach der tatsächlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden bis zu einem Anschaffungswert von € 800,00 vollständig abgeschrieben.

## Anlagen im Bau

	€	410.626,40
Vorjahr	€	1.280.125,61

Entwicklung:

	2023 €	2022 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	1.280.125,61	1.330.979,01
Zugänge	420.200,10	491.453,44
Umbuchungen	-1.289.699,31	-542.306,84
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>410.626,40</u>	<u>1.280.125,61</u>

Die Zugänge betreffen die angefallenen Baukosten für die Modernisierungsmaßnahmen in den Objekten "Clara-Zetkin-Straße 33/33a" (T€ 163), Kino "Filmeck" (T€ 40), "Pestalozzi-Straße 6-15" (T€ 29) "Heinestraße 2" (T€ 23), "Beethovenstraße 22a-d" (T€ 17) sowie die Umgestaltung des Innenhofes "Pestalozzistraße" (T€ 148)

Die Umbuchungen resultieren aus der Fertigstellung der "Beethovenstraße 22a-d" (T€ 1.297) und der Umgliederung der "Clara-Zetkin-Straße 33/33a" (T€ 7) aus Bauvorbereitung.

## Bauvorbereitungskosten

	€	5.139,32
Vorjahr	€	12.634,00

Ausgewiesen werden Planungsleistungen und vorlaufende Kosten für Bauleistungen für Arbeiten in der "Adolf-Pompe-Straße 8-10".

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

	€	2.287.574,11
Vorjahr	€	1.946.739,69

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 € 2.294.387,44 gegenüber.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<b>Forderungen aus Vermietung</b>	€	40.112,83
Vorjahr	€	54.884,57

Zusammensetzung und Entwicklung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Forderungen aus Vermietung	202.457,93	238.274,82
Wertberichtigungen	-162.345,10	-183.390,25
	<u>40.112,83</u>	<u>54.884,57</u>

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

<b>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</b>	€	18.294,98
Vorjahr	€	25.247,81

Es handelt sich um Forderungen aus Verwaltergebühren für betreute Objekte.

<b>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	€	81.140,59
Vorjahr	€	179.635,28

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

<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	€	218.839,14
Vorjahr	€	254.092,82

Zusammensetzung und Entwicklung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Instandhaltungsrücklage	175.147,59	164.450,73
Forderungen aus Steuererstattungen	7.219,98	31.901,62
Forderungen aus Hausgeldabrechnung	28.040,57	46.132,31
Übrige	8.431,00	11.608,16
	<u>218.839,14</u>	<u>254.092,82</u>

<b>Wertpapiere</b>	€	2.999.326,91
Vorjahr	€	0,00

Ausgewiesen wird ein Allianz-Anlage Depot, um mit frei verfügbaren Geldmitteln an potenziellen Wertsteigerungen zweier Fonds mit geringer Volatilität zu partizipieren. Diese investieren überwiegend in Anleihen mit variablem Zinssatz oder kurzfristiger Restlaufzeit. Die entsprechende Wertpapierabrechnung wurde durch eine Bankbestätigung im Rahmen der Prüfung nachgewiesen.

<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>	€	2.566.850,44
Vorjahr	€	4.598.394,14

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Kassenbestand	14.320,43	12.861,97
Guthaben bei Kreditinstituten		
Giroguthaben	2.347.526,43	4.169.541,59
Tagesgeldguthaben	205.003,58	0,00
	2.552.530,01	4.169.541,59
	2.566.850,44	4.182.403,56

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Tagesgeldkonto bei der Allianz Fondsdepot Bank angelegt.

<b>Bausparguthaben</b>	€	0,00
Vorjahr	€	415.990,58

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	6.935,53
Vorjahr	€	7.312,68

Enthalten sind im Wesentlichen abgegrenzte Versicherungsbeiträge.

**Nachrichtlicher Ausweis**

<b>Treuhandvermögen</b>		€	3.410.546,91
	Vorjahr	€	3.460.651,73
	31.12.2023		31.12.2022
	€		€
Kautionsguthaben	688.222,73		756.453,02
Verwaltung Dritte	779.681,65		841.060,05
WEG-Rücklagen	1.942.642,53		1.863.138,66
	<u>3.410.546,91</u>		<u>3.460.651,73</u>

**Passivseite**

**Eigenkapital**

<b>Gezeichnetes Kapital</b>	€	<u>1.533.900,00</u>
Vorjahr	€	1.533.900,00

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

<b>Kapitalrücklage</b>	€	<u>126.774,85</u>
Vorjahr	€	126.774,85

<b>Gewinnrücklagen</b>	€	<u>18.686.744,48</u>
Vorjahr	€	18.182.653,21

Der Jahresüberschuss 2022 wurde durch die Gesellschafterversammlung am 2. November 2023 festgestellt und in die Gewinnrücklagen eingestellt.

<b>Jahresüberschuss</b>	€	<u>126.094,61</u>
Vorjahr	€	504.091,27

### Sonderposten für Zuwendungen

	€	636.154,32
Vorjahr	€	661.336,56
	2023	2022
	€	€
Am Markt 5	334.050,32	343.329,56
Jahnstraße 10	74.045,00	77.571,00
E.-M.-Arndt-Straße 21-24	72.448,00	74.406,00
R.-Breitscheid-Straße 15-17	36.817,00	38.982,00
Christinenstraße 2-4	29.318,00	31.984,00
Magazinstraße 4	30.861,00	32.330,00
Christinenstraße 5-6	20.994,00	22.903,00
Jahnstraße 11	12.946,00	13.563,00
Baustraße 29-30	10.264,00	10.595,00
Baustraße 31	7.954,00	8.677,00
Baustraße 28	6.457,00	6.996,00
	<u>636.154,32</u>	<u>661.336,56</u>

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

### Rückstellungen

#### Steuerrückstellungen

€	26.000,00
Vorjahr €	26.000,00

Ausgewiesen werden die voraussichtlich anfallenden Gewerbesteuern für das Geschäftsjahr 2022.

## Sonstige Rückstellungen

	€	88.801,34
Vorjahr	€	121.875,20

### Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Auf- und Abzinsung	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
Drohverlust-rückstellung	42.000,00	42.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellung für Abschluss- und Veröffentlichungs-kosten	34.250,00	34.250,00	0,00	39.131,14	0,00	39.131,14
Rückstellung für sonstige Verwal-tungskosten	45.625,20	0,00	0,00	4.045,00	0,00	49.670,20
	<u>121.875,20</u>	<u>76.250,00</u>	<u>0,00</u>	<u>43.176,14</u>	<u>0,00</u>	<u>88.801,34</u>

## Verbindlichkeiten

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

## Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€	5.402.353,73
Vorjahr	€	6.037.663,97

### Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2023	Zugänge	Tilgungen	31.12.2023
	€	€	€	€
Deutsche Kreditbank AG, Neubrandenburg	4.702.271,37	0,00	420.659,81	4.281.611,56
Sparkasse, Neubrandenburg-Demmin	1.335.392,60	0,00	236.150,43	1.099.242,17
Zins- und Tilgungsabgrenzung	0,00	21.500,00	0,00	21.500,00
	<u>6.037.663,97</u>	<u>21.500,00</u>	<u>656.810,24</u>	<u>5.402.353,73</u>

Die Tilgungen ergeben sich aus den vertraglichen Vereinbarungen.

## Erhaltene Anzahlungen

	€	2.294.387,44
Vorjahr	€	2.038.210,15

Ausgewiesen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€	153.434,04
Vorjahr	€	139.562,21

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

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€	587.199,43
Vorjahr	€	390.364,68

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Versorgungsunternehmen und aus Instandhaltungsleistungen.

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	€	1.099.242,17
Vorjahr	€	0,00

Die Gesellschafter haben gemäß der Bescheide des Landesförderinstitutes Mecklenburg-Vorpommern Zuweisungen zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entlastungsfonds Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die Kommunale Wohnungswirtschaft Mecklenburg in Höhe von € 1.557.857,82 erhalten und an die Gesellschaft zweck-gebunden weitergeleitet.

Die Verbindlichkeit in Höhe von insgesamt € 1.557.857,82 wurde und wird in Höhe der Tilgung der Altverbindlichkeiten im jeweiligen Geschäftsjahr aufgelöst. Im Berichtsjahr wurden € 458.615,65 ertragswirksam aufgelöst.

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	€	23.503,45
Vorjahr	€	21.819,81

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern.

#### **Nachrichtlicher Ausweis**

<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	€	3.410.546,91
Vorjahr	€	3.460.651,73

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

**Umsatzerlöse**

**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**

€	<u>5.653.326,84</u>
Vorjahr €	5.760.103,62

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Sollmieten		
Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten	5.061.528,98	5.012.851,19
Erlösschmälerungen	<u>-1.289.699,46</u>	<u>-1.278.864,99</u>
	<u>3.771.829,52</u>	<u>3.733.986,20</u>
Umlagen		
Umlagen für Betriebskosten	909.964,85	964.294,19
Umlagen für Heizkosten	1.231.563,21	1.331.394,33
Erlösschmälerungen	<u>-264.145,99</u>	<u>-284.568,43</u>
	<u>1.877.382,07</u>	<u>2.011.120,09</u>
Pachterlöse	<u>3.655,25</u>	<u>3.959,50</u>
Erlöse aus Sondereinrichtungen	<u>460,00</u>	<u>11.037,83</u>
	<u>5.653.326,84</u>	<u>5.760.103,62</u>

Die Erhöhung der Sollmieten ergeben sich im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen und nach Modernisierungsmaßnahmen.

Aufgrund der gesunkenen Umlagen für Betriebs- und Heizkosten aus dem Geschäftsjahr 2022 verringerten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zum Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen stiegen aufgrund höherer Leerstände im Berichtsjahr.

**Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit**

€	<u>277.627,02</u>
Vorjahr €	261.096,06

Der Ausweis betrifft die Verwaltergebühren für zum Stichtag 1.005 (Vorjahr: 937) 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.

<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	€	<u>14.992,35</u>
	Vorjahr €	19.855,57

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Vermittlungsprovisionen und Weiterberechnungen.

<b>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	€	<u>340.834,42</u>
	Vorjahr €	-138.255,64

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	€	<u>618.115,46</u>
	Vorjahr €	508.136,23

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Periodenfremde Erträge	254.164,92	14.260,74
Ablösung von Altschulden	236.433,06	201.175,14
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	70.419,62	20.861,44
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	25.182,24	25.182,24
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigung	554,39	410,67
Anlagenverkäufen	0,00	218.278,21
Übriges	<u>31.361,23</u>	<u>27.967,79</u>
	<u>618.115,46</u>	<u>508.136,23</u>

Die periodenfremden Erträge enthalten im Wesentlichen die Erfassung der Ablösung von Altschulden (T€ 222) für die Geschäftsjahre 2022 und 2021 sowie reduzierte Einzelwertberichtigung Forderung (T€ 31).

In den Übrigen werden hauptsächlich Erträge aus Mahnverfahren (T€ 26) ausgewiesen.

## Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	€	<u>3.754.316,58</u>
Vorjahr	€	2.910.572,45

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Betriebs- und Heizkosten	2.479.073,57	2.074.531,18
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	1.250.886,20	816.445,63
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	7.417,86	10.271,24
Pachtaufwendungen	200,00	200,00
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>16.738,95</u>	<u>9.124,40</u>
	<u>3.754.316,58</u>	<u>2.910.572,45</u>

Die Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten resultiert im Wesentlichen aus Mehrkosten für Wärmeversorgung.

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

## Personalaufwand

<b>Löhne und Gehälter</b>	€	<u>969.267,44</u>
Vorjahr	€	1.078.596,04

Die Minderung der Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen im Personalbestand, Lohnkostenrückzahlungen und geringere Personalarückstellungen.

## Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

	€	<u>353.476,03</u>
Vorjahr	€	293.068,86

  

davon für Altersversorgung:	€	<u>38.722,60</u>
(Vorjahr:	€	38.918,36)

## Abschreibungen

	€	703.800,67
Vorjahr €		701.297,00

Im Vorjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	792.063,79
Vorjahr €		674.157,99

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
EDV-Kosten	110.377,34	88.238,11
Prüfungs- und Beratungskosten	93.928,81	86.740,37
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	61.925,22	25.976,58
Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	41.277,24	25.071,86
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	40.427,98	40.779,10
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u. a.	32.092,85	20.050,46
Kosten für Veröffentlichungen	30.436,10	26.931,25
Unternehmenswerbung und Repräsentation	27.132,58	14.634,82
Werbegeschenke über € 40,00	23.243,81	17.925,23
Post und Telefon	18.411,51	19.718,14
Verbands- und andere Beiträge	18.341,93	13.806,34
Sachversicherungen	12.058,46	15.369,52
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	11.297,66	5.786,17
Raumkosten für Geschäftsräume	6.230,82	5.401,48
Werbegeschenke bis € 40,00	5.572,22	12.901,58
	532.754,53	419.331,01
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	13.216,08
Freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	145.803,49	154.787,42
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	56.453,16	27.125,43
Spenden	41.384,40	43.260,88
Übrige Aufwendungen	15.668,21	16.437,17
	<u>792.063,79</u>	<u>674.157,99</u>

Die Erhöhung der EDV-Kosten ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Wodis Sigma sowie der Einführung eines digitalen Archivs.

Der Anstieg der Reparatur- und Wartungskosten der Büroeinrichtung ergibt sich insbesondere aus einem Wasserschaden im Geschäftsgebäude.

<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€	13.095,46
	Vorjahr €	7.929,54

Entwicklung:

	2023 €	2022 €
Zinsen für/aus		
Guthaben bei Kreditinstituten	11.087,25	7.629,41
Steuergutschriften	1.464,00	0,00
Forderungen aus Vermietung	544,21	236,26
Andere Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	63,87
	<u>13.095,46</u>	<u>7.929,54</u>

<b>Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	€	673,09
	Vorjahr €	0,00

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€	85.498,90
	Vorjahr €	97.308,16

<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	€	0,00
	Vorjahr €	26.000,00

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	€	258.895,05
	Vorjahr €	637.864,88

<b>Sonstige Steuern</b>	€	132.800,44
	Vorjahr €	133.773,61

Ausgewiesen werden Kraftfahrzeugsteuern und Grundsteuer.

<b>Jahresüberschuss</b>	€	126.094,61
	Vorjahr €	504.091,27

## Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

<b>Firma:</b>	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH
<b>Sitz:</b>	Demmin
<b>Eintragung:</b>	Amtsgericht Neubrandenburg HRB 3062, letzter Eintrag ins Handelsregister erfolgte am 30. Januar 2023
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	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 Gewerbebauten, 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 28. Dezember 2022 führte Herr Ronny Szabó, Demmin, als alleiniger Geschäftsführer die Gesellschaft (bestellt durch Beschluss vom 28. 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 3. Juni 2024 wurde Herr Frank Müller zum 1. September 2024 als weiterer Geschäftsführer berufen.

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 elfmal im Geschäftsjahr 2023.

**Gesellschafterversammlung:**

Im Geschäftsjahr 2023 fanden elf Gesellschafterversammlungen statt. Wesentliche Beschlussgegenstände waren:

2. November 2023:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2022
- Gewinnverwendung 2022
- Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates durch den Gesellschafter
- Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2024

**Veröffentlichung:**

Den handelsrechtlichen Offenlegungsverpflichtungen für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nachgekommen. Den kommunalrechtlichen Offenlegungsverpflichtungen konnte bisher nicht nachgekommen werden. Dies soll noch im Laufe des Geschäftsjahres 2024 nachgeholt werden.

## **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. Bei der Gewerbesteuer wurden die Verlustvorträge aufgebraucht, es besteht noch eine Rückstellung aus dem Geschäftsjahr 2022 in Höhe von T€ 26. Für das Geschäftsjahr 2023 wurde kein Bedarf an Gewerbesteuerrückstellung ermittelt.

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. D e z e m b e r			
	2 0 2 3		2 0 2 2	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohnungen	1.507	83.953	1.503	83.732
Gewerblich genutzte Objekte	50	7.319	48	5.631
	<u>1.557</u>	<u>91.272</u>	<u>1.551</u>	<u>89.363</u>

#### b) Vermietungssituation

Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zum Bilanzstichtag folgende Leerstände:

	31. Dezember	
	2 0 2 3	2 0 2 2
	Anzahl	Anzahl
Wohnräume	403	410
Geschäftsräume	17	15
	<u>420</u>	<u>425</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 2023 und 31. Dezember 2022 in folgendem Umfang:

	31. Dezember	
	2 0 2 3	2 0 2 2
	Anzahl	Anzahl
Objekte von Dritten		
Wohneinheiten	380	367
Gewerbeeinheiten	23	19
Wohneigentum		
Wohneinheiten	448	422
Gewerbeeinheiten	3	2
Sondereigentumsverwaltung	114	90
Eigene Wohneinheiten	37	37
	<u>1.005</u>	<u>937</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 2023

	Plan	Ist	Abweichung	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	6.300	5.946	-354	-5,6
Bestandsveränderung	200	341	141	70,5
Sonstige betriebliche Erträge	250	618	368	>100,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.500	3.754	254	7,3
Personalaufwand	1.494	1.323	-171	-11,4
Abschreibungen	685	704	19	2,8
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlauvermögens	0	1	1	n/a
Sonstige betriebliche Aufwendungen	650	792	142	21,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	13	13	n/a
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	85	85	0	0,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10	0	-10	-100,0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<u>326</u>	<u>259</u>	-67	-20,6
Sonstige Steuern	<u>140</u>	<u>133</u>	-7	-5,0
<b>Jahresergebnis</b>	<u><u>186</u></u>	<u><u>126</u></u>	-60	-32,3

## Finanzrechnung 2023

	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis	186	126	-60
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	685	704	19
-/+ Auflösung/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-25	-25	0
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	250	0	-250
+/- 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	200	-185	-385
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen einschl. latenter Steuern	0	-33	-33
-/+ Zinserträge/Zinsaufwendungen	85	72	-13
-/+ Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	200	491	291
<b>= Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.581</u>	<u>1.150</u>	-431
<b>II. Investitionsbereich</b>			
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
+ Erhaltene Zinsen	0	13	13
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.161	-551	2.610
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
<b>= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<u>-3.161</u>	<u>-538</u>	2.623
<b>III. Finanzierungsbereich</b>			
- Auszahlung in Wertpapiere	0	-3.000	-3.000
- Gezahlte Zinsen	-85	-85	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten	2.522	0	-2.522
+ Zuweisung zur Auflösung von Altverbindlichkeiten	0	1.099	1.099
- planmäßige Tilgungen	-657	-657	0
<b>= Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u>1.780</u>	<u>-2.643</u>	-4.423
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<u>200</u>	<u>-2.031</u>	-2.231
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>			
- Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.598 *	4.598	0
+ Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.798	2.567	-2.231
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<u>200</u>	<u>-2.031</u>	-2.231

\* Ist-Bestand zum 1. Januar 2023

## 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 3	2 0 2 2	2 0 2 1	2 0 2 0	2 0 1 9
1. Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	68,6	70,5	68,9	68,7	67,1
2. Eigenkapitalrentabilität (%)	0,6	2,5	2,3	0,4	>0
3. Gesamtkapitalrentabilität (%)	0,7	2,1	2,0	0,7	0,5
4. Cashflow (Tilgungspotenzial) in T€	1.065	797	1.223	1.354	859
5. Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	5,1	7,6	5,2	4,9	8,5
6. Liquiditätsgrad III (%)	143,6	200,0	147,2	160,1	148,5
7. Jährliche Nettokaltmiete (gesamt) in T€	3.772	3.734	3.803	3.791	3.786
8. Durchschnittliche Miete € je m² und Monat	4,82	4,73	4,65	4,49	4,50
9. Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten € je m² und Monat	2,35	2,09	2,02	1,63	1,67
10. Instandhaltungskosten € je m² und Jahr	13,85	9,06	8,76	7,80	11,88
11. Fremdkapitalzinsen € je m² und Monat	0,08	0,09	0,10	0,12	0,14
12. Kapitaldienstquote (%)	19,7	19,3	23,9	21,0	22,4
13. Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%)	2,27	2,61	2,89	3,46	4,14
14. Verschuldung (Verbindlichkeiten/ Nettokaltmiete)	1,4	1,6	1,7	1,8	1,9
15. Investitionen im Bestand € je m² und Monat	1,66	1,42	1,17	0,52	0,52
16. Mietenmultiplikator	5,9	6,1	5,6	5,9	6,0
17. Anteil der Erlösschmälerung (%)	25,5	25,5	25,1	24,1	24,5
18. Fluktuationsrate (%)	5,7	8,1	8,6	7,6	8,5
19. Leerstandsquote (%)	26,7	27,3	27,2	24,5	24,1
20. Betriebsergebnis vor Instandhaltung € je m² und Jahr	12,09	12,89	13,92	9,16	12,67

## **Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (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 2023 elf Aufsichtsratssitzungen und 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 Geschäftsjahres 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.

Mietrückständen 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 wurde im Jahr 2023 ein Allianz-Anlage-Depot eröffnet, um mit frei verfügbaren Geldmitteln an potenziellen Wertsteigerungen zweier Fonds mit geringer Volatilität zu partizipieren. Diese investieren überwiegend in Anleihen mit variablem Zinssatz oder kurzfristiger Restlaufzeit. Die unterjährige Kontrolle der Wertentwicklung obliegt der Geschäftsleitung.

Termingeschäfte, Optionen und Derivate wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht getätigt.

**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 2023 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?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**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 2023 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 68,6 % aus wirtschaftlichem Eigenkapital und zu 31,4 % 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 2023 hat die Gesellschaft T€ 1.558 an Altschuldenentlastungshilfen erhalten. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass gegen damit verbundene Verpflichtungen verstoßen 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 2023 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 2023 wurden T€ 459 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:

#### 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 Fehlschlagen, 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 Fehlschlagens, 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 Prüfungen.

(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 honorieren.

(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 gutachtliche 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.