

# 00SV/22/076

Beschlussvorlage Stadt Burg  
Stargard  
öffentlich



## Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard - Geschäftsjahr 2021 -

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 17.10.2022
<i>Bearbeitung:</i> Jana Linscheidt	Einreicher: Linscheidt, Jana

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	14.11.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)	29.11.2022	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	14.12.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard bevollmächtigt die Stadtvertretung den Bürgermeister in der Gesellschafterversammlung folgendes beschließen zu lassen:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von 220.910,42 € wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird für das Geschäftsjahr 2021 uneingeschränkte Entlastung erteilt.

### Sachverhalt

Der Bericht über die Prüfung der Wohnungswirtschaftsgesellschaft wurde der Stadt Burg Stargard zur Kenntnisnahme und Prüfung vorgelegt. Der Geschäftsführer sowie auch der Aufsichtsrat der Gesellschaft sind dementsprechend uneingeschränkt für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2022 die o.g. Punkte 1 bis 3 einstimmig zur Beschlussfassung durch den Gesellschafter empfohlen.

### rechtliche Grundlagen

Aktiengesetz, GmbH-Gesetz, Kommunalverfassung M-V, Gesellschaftervertrag

### Finanzielle Auswirkungen

Keine

**Anlage/n**

1	Prüfungsbericht Jahresabschluss 2021 WoWi (öffentlich)
2	Freigabe LRH JA 2021 WoWi (öffentlich)

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern  
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft  
mit beschränkter Haftung Burg Stargard,  
Burg Stargard**

Bericht über die  
Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021  
und des Lageberichtes  
für das Geschäftsjahr 2021

Auftrags-Nr.: 8.004.22

Kenn-Nr.: 85620

**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	9
<b>C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>10</b>
I.    Gegenstand der Prüfung	10
II.   Art und Umfang der Prüfung	10
<b>D. 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	16
1.  Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	16
2.  Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	16
3.  Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	16
III.  Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
1.  Vermögenslage	17
2.  Finanzlage	19
3.  Ertragslage	24
4.  Wirtschaftsplanung	26
<b>E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES</b>	<b>26</b>
I.    Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	26
II.   Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	26
<b>F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>27</b>
I.    Sachverhalte mit einigem Gewicht	27
II.   Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	27
III.  Bereichsrechnungen	27
IV.   Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	27
V.    Eigenkapital	27
VI.   Darlehensübersicht	27
VII.  Derivative Geschäfte	27
VIII. Beihilfen	27
IX.   Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	28
X.    Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	28
XI.   Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	28
XII.  Ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V	28
XIII. Branchenspezifische Feststellungen	28
<b>G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>29</b>

## ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
- II Lagebericht 2021
- III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II
- IV Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
- V Rechtliche Verhältnisse
- VI Steuerliche Verhältnisse
- VII Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VIII Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- IX Betriebliche Kennzahlen
- X Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)
- XI Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

## ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex
DMBilG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung (D-Markbilanzgesetz - DMBilG)
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung
ESTG	Einkommensteuergesetz
ESTR	Einkommensteuerrichtlinien
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrStG	Grundsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz - 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
Tz	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV)
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen

## **A. PRÜFUNGSaufTRAG**

- 1 Auf Vorschlag der

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,  
Burg Stargard**

(im Folgenden Gesellschaft genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 9. April 2021 (GZ: 21-13.0231-421/2021) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 44 und in Anlage X.

- 2 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.
- 3 Über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachstehenden Bericht mit seinen Anlagen. Der Bericht ist unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F.) und der jeweils aktuellen Fassung des Grundwerkes des Landesrechnungshofes zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe erstellt worden.

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

- 4 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 XI 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**

- 5 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge, der Beschluss über die Gewinnverwendung und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.
- 6 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:

#### 7 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2021 war geprägt durch

1. die Umsatzentwicklung im Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung); sie war leicht positiv. Die Durchschnittsnettokaltmiete stieg von 4,51 €/m<sup>2</sup> auf 4,63 €/m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote betrug am Bilanzstichtag 1,72 % (Vorjahr: 2,51 %).
2. den Verkauf einer Bestandsimmobilie.
3. ein im Vergleich zum Vorjahr um + T€ 35 verbessertes Jahresergebnis, das im Wesentlichen durch den Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft beeinflusst wurde.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist geprägt durch eine solide Eigenkapitalausstattung. Das Anlagevermögen wird vollständig durch Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert.
2. Die Entwicklung der Finanzlage der Gesellschaft ist durch einen gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln sowie einen für die planmäßige Tilgung ausreichenden Cashflow gekennzeichnet.
3. Die Ertragslage der Gesellschaft wird durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt sowie durch das positive neutrale Ergebnis. Insgesamt hat sich die Ertragskraft der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert.

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

## 8 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. Als wesentliche Risiken für die künftige Entwicklung der Gesellschaft werden von der Geschäftsführung die wirtschaftliche Entwicklung und die sich daraus ergebenden möglichen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung gesehen.
  2. Als Risiken, die sich aus der Corona-Pandemie ergeben, werden die Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit Kostensteigerungen sowie die Verzögerung von geplanten Einnahmen gesehen.
  3. Die weitere Entwicklung des Unternehmens hängt von der Vermietbarkeit der Bestände und von den zu erzielenden Mieten ab. Die Gesellschaft leitet aus wirtschaftlichen Daten ab, dass der Immobilienbestand aufgrund seiner Lage und der Infrastruktur voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird.
  4. Gemäß der erstellten Planung werden mittelfristig positive Jahresergebnisse und steigende Finanzmittelbestände erwartet.
- 9 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden, bis auf den Kapitaldienst, durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen.

- 10 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**

- 11 Die Kapitaldienstbelastung der Gesellschaft liegt 2021 bei rund 54 % der Nettokaltmieten. Die Kapitaldienstbelastung liegt damit über dem kritischen Wert von 50 %. Durch die in den nächsten Jahren auslaufenden Kredite und durch die Altschulden-Hilfe aus dem Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern werden künftig Entlastungen erwartet.

Darüber hinaus haben wir im Rahmen der Prüfung keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Tatsachen im Sinne des § 321 HGB festgestellt.

### **2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung**

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

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

- 13 Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss bis Juli des folgenden Geschäftsjahres durch die Gesellschafterversammlung festzustellen. Der Frist wurde mit Feststellung des Jahresabschlusses 2020 am 17. Dezember 2021 nicht nachgekommen.

Darüber hinaus wurden keine Verstöße gegen sonstige gesetzliche oder gesellschaftsvertragliche Vorschriften, die nach § 321 HGB in Verbindung mit dem PS 450 n. F. berichtspflichtig wären, festgestellt.

## **C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG**

- 14 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 Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

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

### **II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

- 15 Die Prüfung wurde in der Zeit vom 14. bis 18. Februar 2022 unter der Leitung des Wirtschaftsprüfers, Herrn Singer, in den Geschäftsräumen des Geschäftsbesorgers in Neubrandenburg durchgeführt. Der Bericht wurde anschließend in unserem Büro fertiggestellt. Relevante Prüfungsunterlagen wurden auf elektronischem Weg ausgetauscht.

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

- 16 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 18. Februar 2022 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2021 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

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

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

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

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

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

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

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

Im Berichtsjahr haben wir aufgrund unserer Prüfungsplanung die folgenden Prüfungsschwerpunkte festgelegt:

- Bilanzierung und Bewertung des Immobilienbestandes
- Ansatz, Bewertung und Vollständigkeit der sonstigen Rückstellungen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter einschließlich des zugehörigen Zinsaufwands
- Umsatzerlöse und Betriebskosten einschließlich Periodenabgrenzung

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

An der Inventur des Vorratsvermögens haben wir aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Vorräte für die Gesellschaft nicht teilgenommen.

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

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

## **D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

- 19 Die Buchführung wird über die EDV-Anlage des Geschäftsbesorgers, der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG (kurz: NEUWOBA), abgewickelt. Die NEUWOBA verwendet für die Buchführung die Software Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH, Mainz, mit den Modulen Rechnungswesen und Wohnungswirtschaft. Zum Rechnungswesen gehören die Finanz-, Anlagen- und Mietbuchhaltung, Darlehens- und Hypothekenverwaltung, Betriebskostenabrechnung und Kautionen.
- 20 Eigene Programme, die sich auf die Buchhaltung auswirken könnten, setzt der Geschäftsbesorger angabegemäß nicht ein.

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 (Anlagenverzeichnisse, 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 dem Geschäftsbesorger erstellte Planungsrechnungen sowie Protokolle der im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Aufsichtsratssitzungen vor. Die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision.

- 21 Die Geschäfte der Gesellschaft werden auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die NEUWOBA geführt, so dass die Gesellschaft selbst kein Internes Kontrollsystem (IKS) aufgebaut hat. Durch unseren Auftrag, die Gesellschaft zu prüfen, ist das Interne Kontrollsystem der NEUWOBA nur in Hinblick auf die Abwicklung der Geschäftsbesorgung beurteilbar. Für die einzelnen Teilbereiche des betrieblichen Rechnungswesens ist ein Internes Kontrollsystem, insbesondere in Form organisatorischer Sicherungsmaßnahmen, vorhanden. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung feststellen können, dass die wesentlichen Grundsätze, z. B. hinsichtlich der Beachtung des Vier-Augen-Prinzips, eingehalten werden. Die vom Geschäftsführer abgezeichneten Kontrollen, die im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems festgelegt wurden, haben wir eingesehen.

## **2. Jahresabschluss**

- 22 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 14. Mai 2021 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2020 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

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

- 23 Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 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 beachtet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen.
- 24 Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2021 (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) zwar 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 den Regelungen des Gesellschaftsvertrages (in Übereinstimmung mit § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V) ihren Abschluss und Lagebericht 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 gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde kein Gebrauch gemacht (Geschäftsführer-/Organbezüge).

### **3. Lagebericht**

- 25 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**

- 26 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 im Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage IV.

### **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

- 27 Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden ordnungsgemäß im Anhang (vgl. Anlage I) erläutert. Änderungen in den Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen gegenüber dem Vorjahr hat es nicht gegeben.

### **3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

- 28 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**

- 29 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr zusammengefasst. Das Anlagevermögen wurde dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen angesehen. Der Sonderposten für Investitionszulage ist in voller Höhe dem Eigenkapital zugerechnet worden. Das Umlaufvermögen und der größte Teil der Rückstellungen wurden als kurzfristig angesehen. Die Verbindlichkeiten sind entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs berücksichtigt.

	31. Dezember				Veränderungen	
	2021		2020		T€	%
	T€	%	T€	%		
<b>Aktivseite</b>						
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>						
Anlagevermögen	6.114	84,8	6.285	87,5	-171	-2,7
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	1.093	15,2	898	12,5	195	21,7
Gesamtvermögen	<u>7.207</u>	<u>100,0</u>	<u>7.183</u>	<u>100,0</u>	24	0,3
<b>Passivseite</b>						
<u>Eigenkapital</u>						
	2.965	41,1	2.747	38,2	218	7,9
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>						
Verbindlichkeiten	3.331	46,2	3.593	50,0	-262	-7,3
Rückstellungen	5	0,1	5	0,1	0	0,0
	<u>3.336</u>	<u>46,3</u>	<u>3.598</u>	<u>50,1</u>	-262	-7,3
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	75	1,1	29	0,4	46	158,6
Verbindlichkeiten	823	11,4	802	11,2	21	2,6
Rechnungsabgrenzung	8	0,1	7	0,1	1	14,3
	<u>906</u>	<u>12,6</u>	<u>838</u>	<u>11,7</u>	68	8,1
Gesamtkapital	<u>7.207</u>	<u>100,0</u>	<u>7.183</u>	<u>100,0</u>	24	0,3

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

- 30 Die Eigenkapitalquote hat sich von 38 % auf 41 % im Berichtsjahr erhöht. Sie liegt damit über der vom LRH M-V angestrebten Quote von 30 %.

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

- 31 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 2021 und 31. Dezember 2020 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen
	2021	2020	
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.114	6.285	-171
Eigenkapital	<u>2.965</u>	<u>2.747</u>	218
Deckungslücke	-3.149	-3.538	389
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	3.331	3.593	-262
Übriges	<u>5</u>	<u>5</u>	0
Finanzierungsüberschuss	<u><u>187</u></u>	<u><u>60</u></u>	127

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das langfristig gebundene Vermögen zu 48,5 % (Vorjahr: 43,7 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 103,1 % (Vorjahr: 101,0 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

- 32 Die Erstellung einer Spartenbilanz ist nicht erforderlich, da sich die Geschäftstätigkeit nur auf die Bewirtschaftung eigener Bestände beschränkt.
- 33 Insgesamt sind damit die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

**2. Finanzlage**

- 34 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Jahresergebnis	221	186
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	173	176
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	46	7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13	14
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	80	92
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-41	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	73	78
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>537</u>	<u>551</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	51	2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>39</u>	<u>2</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-321	-315
Gezahlte Zinsen (für Dauerfinanzierungsmittel)	-73	-78
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-394</u>	<u>-393</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	182	160
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<u>525</u>	<u>365</u>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u>707</u>	<u>525</u>

Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2021 einen Zahlungsmittelzufluss von T€ 537 aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	537	551
Gezahlte Zinsen	<u>-73</u>	<u>-78</u>
	464	473
Planmäßige Tilgung	<u>-321</u>	<u>-315</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u><u>143</u></u>	<u><u>158</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten zu bedienen.

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft tilgt das Tilgungspotenzial 2021 das zum 31. Dezember 2021 bestehende Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern in Höhe von T€ 3.593 in rund neun Jahren (Vorjahr: rund elf Jahren), was die übliche Laufzeit der Kredite und grundsätzlich auch die Restnutzungsdauer der meisten der beliebigen Objekte nicht übersteigt.

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

	31. Dezember		Veränderungen
	2021	2020	
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	707	525	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			182
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	27	35	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	323	321	
Lieferantenverbindlichkeiten	67	51	
Rückstellungen	75	29	
Übrige Verbindlichkeiten	95	84	
Überdeckung I	174	75	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			99
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und Vorräte	359	338	
Erhaltene Anzahlungen	346	353	
Überdeckung II	187	60	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			127

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2021 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 - wie auch im Vorjahr - durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen und der anderen Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine um T€ 127 auf T€ 187 gestiegene Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen).

- 36 Nachfolgend geben wir auf Grundlage des vierjährigen Wirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft eine vereinfachte Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2022 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden.

	T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	167
+ Abschreibungen beim Anlagevermögen	180
- Abnahme langfristiger Rückstellungen	-7
<b>Cashflow</b>	<b>340</b>
+/- Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	0
-/+ Sonstige Aktiva/Passiva	0
-/+ Gewinne/Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>340</b>
Planmäßige Tilgungen	-333
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>7</b>
<u>II. Investitionsbereich</u>	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögen	0
Auszahlungen für Investitionen	-535
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-535</b>
<u>III. Finanzierungsbereich</u>	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	535
Investitionszulagen	0
Außerplanmäßige Tilgungen	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>535</b>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	7
Finanzmittelbestand am 1. Januar	549
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</b>	<b>556</b>

Die Vorscheurechnung für 2022 zeigt, dass der ermittelte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit die planmäßigen Tilgungen vollständig deckt.

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies galt auch für den Zeitraum bis zum Prüfungszeitpunkt (Februar 2022).

37 Nach der Finanzplanung ergeben sich folgende Entwicklungen:

	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 5</u>
	T€	T€	T€	T€
Erträge	1.148	1.207	1.210	1.218
Aufwendungen	-981	-1.011	-1.018	-1.026
Ergebnisse	<u>167</u>	<u>196</u>	<u>192</u>	<u>192</u>
<u>Liquidität 1. Januar (IST)</u>	707	714	760	839
Ergebnisse	167	196	192	192
Investitionen/Verkäufe	-535	0	0	0
Veränderung Rückstellungen	-7	-7	-7	-7
Tilgung Kredite	-333	-345	-308	-301
Darlehensaufnahme	535	0	0	0
Abschreibungen	180	202	202	202
Auflösung Sonderposten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Liquidität 31. Dezember</u>	<u>714</u>	<u>760</u>	<u>839</u>	<u>925</u>

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanzplanung zugrunde:

Mietenentwicklung:	Sollmieten steigen in 2023 um T€ 45 und bleiben danach konstant.
Erlösschmälerungen:	Rund 4 % der Sollmieten.
Investitionen/ Verkäufe:	In 2022 sind Investitionen von T€ 535 geplant, weitere Investitionen und Verkäufe sind im Planungszeitraum nicht geplant.
Instandhaltung:	Für das Geschäftsjahr 2022 sind Instandhaltungsaufwendungen von T€ 155 veranschlagt, in den Folgejahren sind Steigerungen der Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 3 p. a. geplant.
Kreditaufnahmen:	In 2022 ist eine Kreditaufnahme in Höhe von T€ 535 geplant.
Zinsentwicklung:	Sinkend durch planmäßige Tilgungsleistungen.
Abschreibungen:	Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Planungszeitraum nicht geplant.
Sonstiges:	Zusätzliche Ausgaben sind im Planungszeitraum nicht geplant.

Die Planungsrechnung zeigt, dass sich bei Eintritt der Prämissen für den Zeitraum bis 2025 eine gesicherte Liquidität ergibt. Wesentliche Faktoren der künftigen Zahlungsfähigkeit sind Sparmaßnahmen im Investitionsbereich, keine relevanten Änderungen auf dem Kapitalmarkt sowie ein geringer Leerstand.

### **3. Ertragslage**

- 38 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für 2020 und 2021 ist die nachfolgende Erfolgsübersicht entwickelt, für die die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgliedert wurden.

Die Erstellung eines Betriebsabrechnungsbogens/einer Spartenrechnung erübrigte sich für die Gesellschaft, da sie ausschließlich die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes betreibt.

Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 2 1	2 0 2 0	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Betriebsergebnis	136	189	-53	-28,0
Finanzergebnis	0	0	0	0,0
Ordentliches Ergebnis	136	189	-53	-28,0
Neutrales Ergebnis	85	-3	88	>-100,0
Jahresergebnis	221	186	35	18,8

- 39 Damit hat sich das ordentliche Ergebnis um T€ 53 auf T€ 136 gegenüber dem Vorjahr verschlechtert.

Das Periodenergebnis wird von einem positiven neutralen Ergebnis 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.

40 Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
<u>Neutrale Erträge</u>		
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	41	0
Erträge aus dem Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten	38	0
Auflösung/Verbrauch von sonstigen Rückstellungen	3	7
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens	2	2
Sonstiges	5	5
	<u>89</u>	<u>14</u>
<u>Neutrale Aufwendungen</u>		
Wertberichtigungen auf Forderungen	-3	-12
Sonstiges	-1	-5
	<u>-4</u>	<u>-17</u>
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>85</u>	<u>-3</u>

Damit hat das neutrale Ergebnis die Ergebnisentwicklung positiv beeinflusst. In 2021 wurde dieser Teilbereich hauptsächlich durch Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen sowie der Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten beeinflusst.

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

	<u>T€</u>
2022	167
2023	196
2024	192
2025	192

Es werden positive Jahresergebnisse erwartet. Dabei wird unterstellt, dass die Ertragswerte der Wohnbauten den Buchwerten entsprechen.

42 Die Ertragslage der Gesellschaft ist trotz des Rückgangs der Finanzierungskosten weiterhin als nicht völlig zufriedenstellend zu bezeichnen. Die in der Vergangenheit eingeschränkte Ertragskraft sowie die vormals geringen Mittelreserven beschränken den Handlungsspielraum der Gesellschaft im Investitions- und Instandhaltungsbereich.

#### **4. Wirtschaftsplanung**

- 43 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2021 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung erstellt. Die Wirtschaftspläne wurden dem Aufsichtsrat am 28. Juni 2021 vorgelegt und bestätigt. Der Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VIII dargestellt.

### **E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

#### **I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)**

- 44 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 deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage X gemachten 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**

- 45 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 (vgl. Tz 1).

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2020 einen Vertrag zum Verkauf eines Mietobjektes (sieben WE) abgeschlossen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 1. Januar 2021. Wir haben keine Erkenntnisse darüber erlangt, dass der Verkaufspreis unter oder über dem gängigen Marktpreis lag.

## **F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN**

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

- 46 Im Berichtsjahr haben sich keine Sachverhalte mit einigem Gewicht ereignet.

### **II. ÜBERSCHULDUNG UND DROHENDE ZAHLUNGSUNFÄHIGKEIT**

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

### **III. BEREICHSRECHNUNGEN**

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

### **IV. BÜRGSCHAFTEN, GARANTIEEN UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN**

- 49 Das Volumen der zum Bilanzstichtag bestehenden Bürgschaften und Garantien, die durch die Gesellschafterin übernommen wurden, beträgt T€ 469. Tatbestände, die zur Durchgriffshaftung führen könnten, sind uns nicht bekannt geworden.

### **V. EIGENKAPITAL**

- 50 Im Berichtsjahr erfolgten keine Gewinnausschüttungen an den Gesellschafter.

### **VI. DARLEHENSÜBERSICHT**

- 51 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**

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

### **VIII. BEIHILFEN**

- 53 Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Beihilfen im Sinne des IDW PS 700 in Höhe von T€ 146 (Altschuldenhilfe) erhalten, die ordnungsgemäß im Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet bzw. dargestellt wurden.

### **IX. VERGABERECHT UND AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN**

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

### **X. BETRIEBSFÜHRUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRÄGE**

- 55 Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Durchführung der Wohnungsvermietung und den weiteren damit verbundenen Verfahrensabläufen der Gesellschaft beauftragt.

Die Entgelte entsprechen den vertraglichen Vereinbarungen.

### **XI. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGS- PFLICHTIGEN EINRICHTUNG**

- 56 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 festgestellt, da drei Aufsichtsratsmitglieder ihre geschäftlichen Beziehungen in Form von Wohnungsmietverträgen und Garagenmietvertrag nicht angegeben haben. Die Erklärungen werden zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

### **XII. ORDNUNGSGEMÄßE BEKANNTMACHUNG NACH § 14 Abs. 5 KPG M-V**

- 57 Wir weisen darauf hin, dass bisher noch keine Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V erfolgte.

### **XIII. BRANCHENSPEZIFISCHE FESTSTELLUNGEN**

- 58 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.

## **G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

59 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 18. Februar 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Wir haben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben. Wir weisen jedoch auf die Belastung der finanziellen Situation der Gesellschaft aufgrund der hohen Kapitaldienstbelastungen hin.

### *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 18. Februar 2022

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Rostock

  
Feld  
Wirtschaftsprüfer

  
Singer  
Wirtschaftsprüfer



# Anlagen

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,  
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.034.035,70	6.217.254,10
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	68.159,50
3. Bauvorbereitungskosten	<u>12.085,78</u>	<u>0,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	6.114.280,98	6.285.413,60
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	352.076,78	330.433,92
2. Vorräte	<u>6.588,60</u>	7.176,31
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	9.383,92	13.454,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>17.328,06</u>	<u>20.868,22</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>707.502,11</u>	<u>525.555,21</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>7.207.160,45</u></u>	<u><u>7.182.901,74</u></u>

PASSIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		153.387,56
II. Kapitalrücklage		97.897,90
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	709.084,50
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	97.000,00	97.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>1.639.061,80</u>	1.453.302,13
IV. Bilanzgewinn		<u>220.910,42</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>2.696.431,76</u>
B. Sonderposten für Investitions- zulage zum Anlagevermögen		48.163,61
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen		79.528,97
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.359.516,35	3.677.103,24
2. Erhaltene Anzahlungen	346.347,54	403.707,85
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.764,88	25.256,47
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.074,75	50.722,43
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	233.918,37	237.007,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00	<u>112.972,49</u>	1.334,87 ( 0,00 )
E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.377,31</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>7.207.160,45</u></u> <u><u>7.182.901,74</u></u>

Anlage I  
Seite 3

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	2021		2020
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		1.046.770,00	1.049.637,48
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		21.642,86	5.149,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		159.884,81	52.015,94
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		630.152,50	558.928,23
<b>Rohergebnis</b>		598.145,17	547.874,46
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	13.715,04		3.755,04
b) Soziale Abgaben	3.391,25	17.106,29	697,27
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		173.354,40	176.393,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		113.961,45	102.862,69
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 €		197,46	214,18 ( 138,93 )
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 22,70		73.010,07	78.620,80 ( 0,00 )
<b>10. Jahresüberschuss</b>		220.910,42	185.759,67
11. Gewinnvortrag		185.759,67	135.012,35
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-185.759,67	-135.012,35
<b>13. Bilanzgewinn</b>		220.910,42	185.759,67

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

### der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

#### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard ist eine kleine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Burg Stargard. Sie ist unter der Nummer 919 im Handelsregister B des Amtsgerichtes Neubrandenburg eingetragen.

Die vorliegende Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung dokumentieren 12 Monate Geschäftstätigkeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 beachtet. Die für die Bilanzierung für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen darf die Gesellschaft nicht in Anspruch nehmen, da sie als kommunales Unternehmen gem. § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V ihren Abschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind in allen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr € 153.387,56.

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden sind, soweit diese der Gesellschaft zum 01.07.1990 zuzuordnen waren, entsprechend der Zuordnung in der festgestellten DM-Eröffnungsbilanz unter Berücksichtigung erforderlicher Bilanzberichtigungen gemäß § 36 DMBilG bilanziert.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeschriebenen Zeitwerten, wie sie für die DM-Eröffnungsbilanz ermittelt wurden, bzw. zu späteren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Die Wertansätze für Grundstücke sowie aufstehende Bauten wurden im Rahmen der DM-Eröffnungsbilanz gemäß den Regelungen der §§ 9, 10 DMBilG ermittelt.

Für die Ermittlung der Abschreibungen (linear) wurde bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen, gemindert um die zeitanteilige Nutzungsdauer bis zum 01.07.1990. Bei Wohngebäuden, die per 01.07.1990 bereits über 70 Jahre alt waren, erfolgte entsprechend des baulichen Zustandes die Bewertung mit einer neuen Restnutzungsdauer. Bei den nach dem 01.07.1990 neu errichteten bzw. angeschafften Wohnbauten erfolgt die Abschreibung linear über 50 Jahre. Ein Gebäude, welches vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurde, wird linear über 40 Jahre abgeschrieben. Befestigte Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Ein Spielplatz wird über eine Nutzungsdauer von 7 Jahren abgeschrieben.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in der Anlage dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen. Die Geschäftsjahresabschreibungen sind je Posten dort vermerkt.

**Umlaufvermögen:**

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen und unfertige Leistungen sind zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen -wie im Vorjahr- nicht. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

**Flüssige Mittel:**

Flüssige Mittel sind zum Nominalwert bilanziert.

**Rücklagen:**

Die Kapital- sowie die anderen Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt: verändert:

	Stand		Stand
	01.01.2021	Einstellung aus Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss	31.12.2021
	€	€	€
Kapitalrücklage	97.897,90	0,00	97.897,90
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	0,00	709.084,50
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	97.000,00	0,00	97.000,00
Andere Gewinnrücklagen	1.453.302,13	185.759,67	1.639.061,80

Von dem Beibehaltungswahlrecht in Bezug auf den Sonderposten mit Rücklageanteil nach Artikel 67 Abs. 3 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die 15 %ige Investitionszulage für den Modernisierungsaufwand wurde auf der Passivseite als Sonderposten eingestellt. Der eingestellte Betrag wird ab Ende der Modernisierungsmaßnahme entsprechend der Gebäudeabschreibung anteilig ertragswirksam aufgelöst (2021: 1,9 T€).

**Rückstellungen:**

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Anlage I  
Seite 6

Die Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen gebildet. Sie gliedern sich wie folgt:

	Stand per		Stand per			
	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Aufzinsung	Zuführung	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
<u>Sonstige Rückstellungen</u>						
für unterlassene Instandhaltung	9.508,20	9.508,20	0,00	0,00	14.939,79	14.939,79
für Jahresabschluss und Beratung	11.500,00	11.321,28	178,72	0,00	13.000,00	13.000,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.002,01	881,37	0,00	22,70	1.095,84	5.239,18
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	7.300,00	5.102,17	2.197,83	0,00	45.000,00	45.000,00
für sonstige Verwaltungskosten	600,00	200,30	49,70	0,00	1.000,00	1.350,00
	<u>33.910,21</u>	<u>27.013,32</u>	<u>2.426,25</u>	<u>22,70</u>	<u>75.035,63</u>	<u>79.528,97</u>

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 468.925,70 (Vorjahr € 570.874,61) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert durch GPR 1)
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.359.516,35 (3.677.103,24)	319.330,83 (317.586,87)	3.040.185,52 (3.359.516,37)	1.874.517,57 (2.153.266,41)	2.982.966,38 (3.236.142,19)
2. Erhaltene Anzahlungen	346.347,54 (403.707,85)	346.347,54 (403.707,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.764,88 (25.256,47)	34.764,88 (25.256,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.074,75 (50.722,43)	67.074,75 (50.722,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	233.918,37 (237.007,83)	3.151,42 (3.089,46)	230.766,95 (233.918,37)	217.516,72 (220.928,56)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	112.972,49 (1.334,87)	52.629,19 (1.334,87)	60.343,30 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>4.154.594,38</u> <u>(4.395.132,69)</u>	<u>823.298,61</u> <u>(801.697,95)</u>	<u>3.331.295,77</u> <u>(3.593.434,74)</u>	<u>2.092.034,29</u> <u>(2.374.194,97)</u>	<u>2.982.966,38</u> <u>(3.236.142,19)</u>

1) Grundpfandrechte

Es sind in den Verbindlichkeiten keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten:

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag nach dem Bilanzstichtag darstellen.

*Gewinn- und Verlustrechnung:*

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen nicht enthalten.

Die Umsatzerlöse umfassen ausschließlich Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (1.046,8 T€).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1,9 T€ aus der Auflösung von Sonderposten, 41,1 T€ Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen sowie 12,2 T€ Erträge aus Lohnkostenerstattungen enthalten. Desweiteren erhielt unsere Gesellschaft im Wirtschaftsjahr eine finanzielle Zuweisung nach der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft. Hiervon sind 38,5 T€ in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

### **C. Sonstige Angaben**

Außer den bilanzierten Verbindlichkeiten bestehen zum Abschlussstichtag noch Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) in Höhe von 81,5 T€ (Vorjahr 81,0 T€). Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Damit ergeben sich keine Währungsrisiken. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer Uwe Mattis, Burg Stargard, Rechtsanwalt, war im Wirtschaftsjahr 2021 ab Oktober eine kaufmännische Beschäftigte angestellt. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers belaufen sich im Wirtschaftsjahr auf 3.681,36 €.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt 7,0 T€ für die gesetzliche Abschlussprüfung. Weitere Leistungen werden von diesem nicht erbracht.

Passive latente Steuern sind nicht zu bilanzieren, da die aktiven latenten Steuern aufgrund der innerhalb von 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträge höher sind als die passiven. Auf eine Aktivierung latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs.1 Satz 2 HGB verzichtet.

Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen mit nahestehenden Personen im Sinne von § 285 Nr. 21 HGB bestanden im Rechnungsjahr nicht.

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrates waren/sind:

Ganzjährig

Manfred Holey  
René Frehse  
Steffen Mietzner  
Inge Düsing  
Wolfhard Pilke

Ruhestand – vorher Betriebswirt Handwerk  
selbständig - Klimaservice  
selbständig - Raumausstatter  
Ruhestand – vorher Bauzeichner  
Ruhestand – vorher IT-Ingenieur

bis zum 01.08.2021

Heinz Beisheim (Vors. bis 01.08.2021)

Ruhestand – vorher Leiter vom  
Staatlichen Amt für Landwirtschaft  
und Umwelt

Hartmut Rose (stellv. Vors. bis 01.08.2021)

selbständig – Handwerker

ab dem 29.09.2021

Stefan Philipp  
Karsten Weber

Polizeivollzugsbeamter  
Geschäftsführer

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 421,81.

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

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 220,9 T€ ab. Ich schlage vor, diesen in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Burg Stargard, den 2022-02-14

  
Uwe Mattis  
Geschäftsführer

## ANLAGENSPIEGEL

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert am		
	Stand am 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung en	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€		€	€	€	€	€	€	
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.432.451,89	0,00	46.092,00	0,00	11.386.359,89	5.215.197,79	173.354,40	36.228,00	5.352.324,19	6.034.035,70	6.217.254,10
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	0,00	0,00	0,00	68.159,50	0,00	0,00	0,00	0,00	68.159,50	68.159,50
Bauvorbereitungskosten	0,00	12.085,78	0,00	0,00	12.085,78	0,00	0,00	0,00	0,00	12.085,78	0,00
Anlagevermögen insgesamt	11.500.611,39	12.085,78	46.092,00	0,00	11.466.605,17	5.215.197,79	173.354,40	36.228,00	5.352.324,19	6.114.280,98	6.285.413,60

## Lagebericht 2021

### Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

#### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird insgesamt als zufriedenstellend eingeschätzt.

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard mit Sitz in Burg Stargard verfügt per 31.12.2021 über 233 Wohnungen mit insgesamt 12.948 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Cammin.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2021, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2021 setzt sich wie folgt zusammen:

	WE	
	Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	85,0
teilmodernisierte Wohnungen	35	15,0
Wohnungsbestand insgesamt	233	100,0

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 221 (Vorjahr i.H. von T€ 186). Abweichend zur Planung sind höhere Kosten für die Instandhaltung angefallen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (T€ 57) sowie durch den Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€38,5).

	Plan 21	Ist 21	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.061	1.047	-14
Bestandsveränderung	0	22	22
Sonstige betriebliche Erträge	5	160	155
Aufwand Hausbewirtschaftung	526	631	105
<b>Rohergebnis</b>	<b>540</b>	<b>598</b>	<b>58</b>
Personalaufwand	5	17	12
Abschreibungen auf Anlagevermögen	202	173	-29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	95	114	19
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	75	73	-2
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>163</b>	<b>221</b>	<b>58</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>163</b>	<b>221</b>	<b>58</b>

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,63 €/m<sup>2</sup> und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Die Mieterfluktuation war mit 14 % in 2021 höher als die Vorjahresfluktuation (10 %). Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2019	2020	2021
Zahl der Einwohner	3.979	3.967	3.963

Per 31.12.2021 standen 4 Wohnungen (Vorjahr 6 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

**Anlage II**  
Seite 2

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021			2020			Veränderungen T€
	T€	€/m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) (12.948)	%	T€	€/m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) (13.482)	%	
<b>A. Hausbewirtschaftung</b>							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.047	80,86	91,8	1.050	77,88	96,1	-3
Bestandsveränderungen	22	1,70	1,9	5	0,37	0,4	17
Sonstige betriebliche Erträge	71	5,48	6,3	38	2,82	3,5	33
Betriebsleistung	1.140	88,04	100,0	1.093	81,07	100,0	47
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	360	27,80	31,6	347	25,74	31,7	13
lfd. Instandhaltung	266	20,54	23,3	199	14,76	18,2	67
Personalkosten	17	1,31	1,5	4	0,30	0,4	13
sächliche Verwaltungskosten	110	8,50	9,7	85	6,30	7,8	25
übrige Aufwendungen	5	0,39	0,4	14	1,04	1,3	-9
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	758	58,54	66,5	649	48,14	59,4	109
Ergebnis vor Kapitaldienst	382	29,50	33,5	444	32,93	40,6	-62
Zinsen (Objektkredite)	73	5,64	6,4	79	5,86	7,2	-6
Abschreibungen	173	13,36	15,2	176	13,05	16,1	-3
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	136	10,50	11,9	189	14,02	17,3	-53
<b>B. Andere Tätigkeiten</b>							
Finanzergebnis	0			0			0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0			0			0
<b>Betriebs-/Finanzergebnis</b>	136			189			-53
Neutrale Erträge	89			14			75
Neutrale Aufwendungen	4			17			-13
<b>C. Neutrales Ergebnis</b>	85			-3			88
<b>Jahresergebnis</b>	221			186			35

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 53 verschlechtert. Dies ist hauptsächlich auf die höheren lfd. Instandhaltungsaufwendungen und die höheren sächlichen Verwaltungskosten zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 73 (Vorjahr T€ 79) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2021 hauptsächlich durch Erträge aus dem Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 38,5) beeinflusst.

Anlage II  
Seite 3

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Kaltmiete (Sollmiete)	720	730	-10
mietfremie Zeit	-2	-3	1
Erlösschmälerung	-11	-17	6
Umlagen	330	331	-1
	<u>1.037</u>	<u>1.041</u>	<u>-4</u>

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen ist für die Ergebnisentwicklung unrelevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 266 (Vorjahr T€ 199) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 20,54 (Vorjahr € 14,76) je Quadratmeter Nutzfläche. Die Finanzierung der Instandhaltungskosten erfolgte aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

Auf eine Analyse der Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter wird verzichtet, da die Gesellschaft durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG geschäftsbesorgt wird.

### 3. Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden Zahlungsströme so gestaltet, dass die für die Instandsetzung des Wohnungsbestandes erforderlichen Kosten durch Eigenmittel finanziert werden können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 1 % und 2,5 % für Landesfördermittel und im frei finanzierten Bereich zwischen 0,71 % und 3,99 %.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 9 Monaten und 7 Jahren und 10 Monaten. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Wegen der relativ langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Anlage II  
Seite 4

Die folgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel. Sie zeigt für das Geschäftsjahr 2021 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 537 (Vorjahr T€ 552).

	zum Vergleich		
	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresergebnis	221	186	35
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	173	176	-3
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	46	7	39
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-13	14	-27
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	80	92	-12
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-41	0	-41
Zinsaufwendungen/Zinserträge	73	79	-6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	537	552	-15
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12	2	-14
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	51	0	51
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	39	2	37
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-321	-315	-6
Gezahlte Zinsen	-73	-79	6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-394	-394	0
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	525	365	
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	182	160	22
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	707	525	182

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen.

	zum Vergleich		
	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	537	552	-15
gezahlte Zinsen	-73	-79	6
	464	473	-9
planmäßige Tilgung	-321	-315	-6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	143	158	-15

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2021 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2021 bestehende Kreditvolumen von T€ 3.593 in rd. 9 Jahren.

#### 4. Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten - nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet - ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd sei hier anzumerken, dass der im Passiva gebildete Sonderposten für die Investitionszulage (T€ 48) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	6.114	85	6.285	87	-171
Umlaufvermögen	1.093	15	898	13	195
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>7.207</b>	<b>100</b>	<b>7.183</b>	<b>100</b>	<b>24</b>
<b>Kapital</b>					
<u>Eigenkapital</u>	2.965	42	2.747	38	218
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	3.331	46	3.593	50	-262
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	75	1	29	1	46
Verbindlichkeiten	823	11	802	11	21
Rechnungsabgrenzung	8	0	7	0	1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>7.207</b>	<b>100</b>	<b>7.183</b>	<b>100</b>	<b>24</b>

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2021 und 31.12.2020 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.114	6.285	-171
Eigenkapital	2.965	2.747	218
Deckungslücke	3.149	3.538	-389
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	3.336	3.598	-262
Finanzierungsüberhang	187	60	127

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 49 % (Vorjahr 44 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 103 % (Vorjahr 101 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 2.965 gegenüber T€ 2.747 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 24 höheren Bilanzsumme von 38 % im Vorjahr auf 41 % am Bilanzstichtag.

Insgesamt ist die Vermögens- und Finanzlage unseres Unternehmens als zufriedenstellend zu bezeichnen.

#### 5. Chancen und Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unseres Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem operativen und strategischen Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie Zinsrisiken am Kapitalmarkt und Bevölkerungsentwicklungen in der Stadt Burg Stargard werden in die Betrachtung zusätzlich einbezogen. Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird maßgeblich von der Vermietbarkeit des Bestandes und den zu erzielenden Mieten abhängen. Burg Stargard ist nach wie vor ein sehr gefragter Standort; die v. g. Bevölkerungsentwicklung dokumentiert den geringen Bevölkerungsschwund. Chancen bestehen für Burg Stargard darin, dass die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden mangels Infrastruktur im dörflichen Bereich nach Burg Stargard als Kleinstadt umsiedelt.

Die Auftragsvergabeordnung des Verwalters regelt, soweit zutreffend, die Rahmenbedingungen für die Auftragsbearbeitung der NEUWOBA eG als Geschäftsbesorger. Kleinstreparaturen (bis € 500) die unverzüglich zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes auszuführen sind, werden direkt an eine vor Ort ansässige Handwerkerfirma vergeben. Für Maßnahmen, die voraussichtlich mehr als € 500 kosten, werden je nach Art und Umfang 2-3 Angebote eingeholt und dem Geschäftsführer zur Entscheidung vorgelegt. Für umfangreiche Baumaßnahmen beauftragt der Geschäftsbesorger in Abstimmung mit dem Geschäftsführer ein Planungsbüro/Fachingenieur mit der Ausschreibung, Einholung und Wertung der Angebote. Die Einhaltung der Regelungen wird durch die Geschäftsführung überwacht.

Geschäftliche Beziehungen zwischen der Gesellschaft und einem Mitglied des Aufsichtsrates bestanden in 2021 nicht. Zur Geschäftsführung bestanden keine geschäftlichen Beziehungen. Entsprechende Erklärungen wurden von allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und von der Geschäftsführung abgegeben und dem Abschlussprüfer zur Kenntnis vorgelegt.

## 6. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt sein wird. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen und die geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.

Bei der Nutzung von fossilen Brennstoffen entstehen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in erheblichem Maße zum Klimawandel beitragen. Im Rahmen der Maßnahmen zur Eindämmung der Klimakrise wird eine Steuer auf CO<sub>2</sub>-Emissionen erhoben, die in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen wird. Die Frage, wer diese Kosten, die das Wohnen teurer machen, tragen soll, ist derzeit noch nicht abschließend beantwortet. Wir gehen davon aus, dass auch wir als Unternehmen und unsere Mieter erhebliche Mehrbelastungen zu tragen haben. Dies wird unsere zukünftige wirtschaftliche Lage negativ beeinflussen. Unsere Unternehmensstrategie wird sich auf eine Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen in unseren Beständen ausrichten. Wir gehen davon aus, dass dazu notwendige Modernisierungen im Sinne von Klimaneutralität insgesamt einen hohen finanziellen Aufwand erfordern werden, der durch erhebliche öffentliche Fördermaßnahmen unterstützt wird.

Aus der Planung für das Jahr 2022-2025 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

Burg Stargard, 2022-02-14

  
Uwe Mattis  
Geschäftsführer

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II**

An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Wir haben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben. Wir weisen jedoch auf die Belastung der finanziellen Situation der Gesellschaft aufgrund der hohen Kapitaldienstbelastungen hin.

### *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 18. Februar 2022

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Rostock

  
Feld  
Wirtschaftsprüfer

  
Singer  
Wirtschaftsprüfer



**Aufgliederung und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021**

**AKTIVSEITE**

**Anlagevermögen**

**Sachanlagen**

<b>Grundstücke mit Wohnbauten</b>	€	<u>6.034.035,70</u>
Vorjahr	€	6.217.254,10

Der Bestand entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</u>		
1. Januar	11.432.451,89	11.434.390,14
Abgänge	<u>-46.092,00</u>	<u>-1.938,25</u>
	<u>11.386.359,89</u>	<u>11.432.451,89</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-5.215.197,79	-5.038.804,62
im Geschäftsjahr	<u>-173.354,40</u>	<u>-176.393,17</u>
auf Abgänge	<u>36.228,00</u>	<u>0,00</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-5.352.324,19</u>	<u>-5.215.197,79</u>
<u>Buchwert zum 31. Dezember</u>	<u>6.034.035,70</u>	<u>6.217.254,10</u>

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag 233 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 12.948,27 m<sup>2</sup> aus.

<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	€	<u>68.159,50</u>
Vorjahr	€	68.159,50

Der Bilanzposten weist das unbebaute, zum Teil durch die Mieter der Gesellschaft als Gartenland genutzte, Grundstück im Papiermühlenweg 6 aus.

<b>Bauvorbereitungskosten</b>	€	<u>12.085,78</u>
Vorjahr	€	0,00

Die Zugänge betreffen die Planungskosten für die Erneuerung einer Außenanlage.

### Umlaufvermögen

#### Vorräte

<b>Unfertige Leistungen</b>	€	<u>352.076,78</u>
Vorjahr	€	330.433,92

Ausgewiesen werden die am Abschlussstichtag noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten.

Entwicklung:

	Heiz- und Warmwasser- kosten €	Andere Betriebskosten €	Gesamt €
<u>Stand 1. Januar 2021</u>	114.172,15	216.261,77	330.433,92
abzüglich Wertberichtigungen	-1.232,86	603,78	-629,08
Abrechnung 2020	<u>112.939,29</u>	<u>216.865,55</u>	<u>329.804,84</u>
Zugänge aus Aufwendungen der Hausbewirtschaftung für das laufende Jahr	97.788,61	221.217,07	319.005,68
Zugänge aus Aufwendungen der Hausbewirtschaftung für das Vorjahr	-4.337,66	-764,51	-5.102,17
Zuführungen zu Rückstellungen	<u>42.000,00</u>	<u>3.000,00</u>	<u>45.000,00</u>
	<u>135.450,95</u>	<u>223.452,56</u>	<u>358.903,51</u>
abzüglich Wertberichtigungen	<u>-1.966,55</u>	<u>-4.860,18</u>	<u>-6.826,73</u>
<u>Stand 31. Dezember 2021</u>	<u>133.484,40</u>	<u>218.592,38</u>	<u>352.076,78</u>

Den unfertigen Leistungen stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von T€ 346 gegenüber.

<b>Vorräte</b>	€	<u>6.588,60</u>
Vorjahr	€	7.176,31

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um den Bestand an Heizmaterial. Den erfassten Beständen liegt eine Inventur zum 31. Dezember 2021 zugrunde.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

### Forderungen aus Vermietung

	€	<u>9.383,92</u>
Vorjahr	€	13.454,48

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Mieten und Umlagen	52.594,41	58.330,73
Einzelwertberichtigungen	<u>-43.210,49</u>	<u>-44.876,25</u>
	<u>9.383,92</u>	<u>13.454,48</u>

Die Einzelwertberichtigungen entwickelten sich insgesamt wie folgt:

	€
<u>Stand 1. Januar 2021</u>	44.876,25
Auflösung	-4.031,31
Zuführung	<u>2.365,55</u>
<u>Stand 31. Dezember 2021</u>	<u>43.210,49</u>

Unter diesem Bilanzposten werden die Ansprüche der Gesellschaft, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit entstanden sind, ausgewiesen. Die Einzelwertberichtigungen betreffen die Mietforderungen, die von der Gesellschaft als uneinbringlich eingeschätzt werden.

### Sonstige Vermögensgegenstände

	€	<u>17.328,06</u>
Vorjahr	€	20.868,22

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Forderungen gegen Versicherungen	14.157,29	15.569,34
Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren)	3.170,77	3.360,63
Sonstige Forderungen	<u>0,00</u>	<u>1.938,25</u>
	<u>17.328,06</u>	<u>20.868,22</u>

**Flüssige Mittel**

**Guthaben bei Kreditinstituten**

	€	<u>707.502,11</u>
Vorjahr	€	525.555,21

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten		
Aareal Bank AG	653.234,93	471.033,03
DKB Deutsche Kreditbank AG	<u>54.267,18</u>	<u>54.522,18</u>
	<u>707.502,11</u>	<u>525.555,21</u>

Die Bestände auf den Girokonten wurden durch Saldenbestätigungen nachgewiesen.

**PASSIVSEITE**

**Eigenkapital**

<b>Gezeichnetes Kapital</b>	€	<u>153.387,56</u>
Vorjahr	€	153.387,56

Ausgewiesen wird das im Handelsregister eingetragene Stammkapital.

<b>Kapitalrücklage</b>	€	<u>97.897,90</u>
Vorjahr	€	97.897,90

**Gewinnrücklagen**

<b>Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>	€	<u>709.084,50</u>
Vorjahr	€	709.084,50

<b>Gesellschaftsvertragliche Rücklage</b>	€	<u>97.000,00</u>
Vorjahr	€	97.000,00

<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	€	<u>1.639.061,80</u>
Vorjahr	€	1.453.302,13

<b>Bilanzgewinn</b>	€	<u>220.910,42</u>
Vorjahr	€	185.759,67

		<u>€</u>
Gewinnvortrag		185.759,67
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-185.759,67
Jahresüberschuss		<u>220.910,42</u>
Bilanzgewinn		<u><u>220.910,42</u></u>

Der Bilanzgewinn 2020 wurde durch die Gesellschafterversammlung am 17. Dezember 2021 festgestellt und in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 hat die Gesellschafterversammlung noch zu beschließen.

**Sonderposten für Investitionszulage zum  
Anlagevermögen**

	€	48.163,61
Vorjahr	€	50.049,77

Der Sonderposten beinhaltet Investitionszulagen nach dem InvZulG 1999 für die an Wohngebäuden mit dem Baujahr vor dem 1. Januar 1991 in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, soweit es sich bei den Kosten um aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwand handelte.

	2021 €	2020 €
<u>Stand 1. Januar</u>	50.049,77	51.935,93
Auflösung	-1.886,16	-1.886,16
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>48.163,61</u>	<u>50.049,77</u>

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt spiegelbildlich zu den Abschreibungen der modernisierten Objekte.

**Rückstellungen**

**Sonstige Rückstellungen**

	€	79.528,97
Vorjahr	€	33.910,21

Die zusammengefasste Entwicklung der sonstigen Rückstellungen im Geschäftsjahr 2021 stellt sich wie folgt dar:

	€
<u>Stand 1. Januar 2021</u>	33.910,21
Verbrauch	-27.013,32
Auflösung	-2.426,25
Zuführung	75.035,63
Aufzinsung	22,70
<u>Stand 31. Dezember 2021</u>	<u>79.528,97</u>

Eine detaillierte Darstellung der Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen enthält die Anlage I dieses Berichtes.

Der Verbrauch der Rückstellungen betrifft insbesondere Steuerberatungskosten (T€ 5), Prüfungskosten (T€ 6) und unterlassene Instandhaltung (T€ 10).

Die Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus unterlassener Instandhaltung (T€ 15), aus ausstehenden Rechnungen aus Hausbewirtschaftung (T€ 45) sowie für Prüfungs- (T€ 7) und für Steuerberatungskosten (T€ 6).

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie Art und Umfang der Besicherung sind im Anhang dargestellt.

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	€	<u>3.359.516,35</u>
Vorjahr	€	3.677.103,24

Zusammensetzung der Kredite:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Modernisierung/Instandhaltung	2.012.026,94	2.211.201,62
Objektfinanzierung	736.060,64	762.170,40
LFI Landesmittel	503.924,63	550.123,76
Altkredite	107.504,14	153.607,46
	<u>3.359.516,35</u>	<u>3.677.103,24</u>

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 318 getilgt.

Die Kreditsalden zum Stichtag sind durch Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	€	<u>346.347,54</u>
Vorjahr	€	403.707,85

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Heiz- und Warmwasserkosten	212.937,93	211.938,34
Übrige Betriebskosten	133.409,61	140.769,51
Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	0,00	51.000,00
	<u>346.347,54</u>	<u>403.707,85</u>

Die Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten betreffen den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021/2020.

Den erhaltenen Anzahlungen stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von T€ 352 gegenüber.

<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€	<u>34.764,88</u>
	Vorjahr €	25.256,47

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten und Guthaben der Mieter aus Betriebskostenabrechnungen. Sie wurden durch entsprechende Inventare belegt.

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€	<u>67.074,75</u>
	Vorjahr €	50.722,43

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Instandhaltungsleistungen	52.377,10	21.711,57
Betriebskosten	9.099,57	14.260,41
Sächliche Verwaltung	5.479,72	4.617,18
Versicherungsleistungen	<u>118,36</u>	<u>10.133,27</u>
	<u><u>67.074,75</u></u>	<u><u>50.722,43</u></u>

Unter diesem Bilanzposten sind sämtliche Verpflichtungen vom Vertragspartner bereits erfüllter Leistungen ausgewiesen, für die die Gesellschaft die hierfür geschuldete Gegenleistung noch zu erbringen hat.

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	€	<u>233.918,37</u>
	Vorjahr €	237.007,83

Mit der Einlage des Mietwohngrundstücks im Ortsteil Cammin durch die Gesellschafterin hat die Gesellschaft vertragsgemäß die auf dem Objekt lastende Finanzierung fortzuführen. Dazu wurde mit der Stadt Burg Stargard eine Kreditvereinbarung geschlossen, mit der die bei der Stadt verbleibende Objektfinanzierung an die Gesellschaft weitergegeben wird.

Die Verbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

	Ursprungs- jahr	Ursprungs- betrag	01.01.2021	Tilgungen	31.12.2021
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2016	<u>251.567,82</u>	<u>237.007,83</u>	<u>3.089,46</u>	<u>233.918,37</u>

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	€	<u>112.972,49</u>
	Vorjahr €	1.334,87

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen den Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern. Die Verbindlichkeit wird in den kommenden Jahren korrespondierend zu der Tilgung der Altschulden erfolgswirksam aufgelöst.

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	<u>7.531,31</u>
	Vorjahr €	7.377,31

Der Ausweis betrifft im Voraus erhaltene Mieten für Januar des Folgejahres.

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

**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** € 1.046.770,00  
Vorjahr € 1.049.637,48

Zusammensetzung:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Sollmieten für		
Wohnungen	719.945,71	729.795,80
Garagen/Gärten	<u>10.322,77</u>	<u>9.144,02</u>
	<u>730.268,48</u>	<u>738.939,82</u>
Erlösschmälerungen		
Leerstand	-11.182,02	-16.938,98
Mietfreie Zeit	-2.121,30	-3.451,34
	<u>-13.303,32</u>	<u>-20.390,32</u>
	<u>716.965,16</u>	<u>718.549,50</u>
Umlagen		
Heizkosten	114.795,06	125.539,48
Betriebskosten	<u>220.838,78</u>	<u>213.837,30</u>
	<u>335.633,84</u>	<u>339.376,78</u>
Erlösschmälerungen		
Betriebskosten	<u>-5.829,00</u>	<u>-8.288,80</u>
	<u>329.804,84</u>	<u>331.087,98</u>
	<u>1.046.770,00</u>	<u>1.049.637,48</u>

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 233 Wohneinheiten.

**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen** € 21.642,86  
Vorjahr € 5.149,27

Der Posten betrifft die an den Bilanzstichtagen noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

**Sonstige betriebliche Erträge**

	€	<u>159.884,81</u>
Vorjahr	€	52.015,94

Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Versicherungsentschädigungen	57.814,54	31.919,09
Objektverkauf	41.136,00	0,00
Lohnkostenzuschüsse	12.243,33	0,00
Auflösung von Wertberichtigungen	4.031,31	5.683,38
Auflösung von Rückstellungen	2.426,25	6.706,36
Auflösung von Sonderposten	1.886,16	1.886,16
Mahngebühren	77,25	3.795,60
Übrige Erträge	40.269,97	2.025,35
	<u>159.884,81</u>	<u>52.015,94</u>

Die übrigen Erträge betreffen im Wesentlichen die Erträge aus dem Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten, die den Wert der Verbindlichkeiten zum Stichtag übersteigen.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

	€	<u>630.436,00</u>
Vorjahr	€	558.928,23

Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	266.324,63	199.015,05
Betriebskosten	225.035,19	226.702,32
Heizkosten	135.450,95	120.730,38
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	3.264,48	2.233,20
Rauchwarnmelder	283,50	6.451,68
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	77,25	3.795,60
	<u>630.436,00</u>	<u>558.928,23</u>

## Personalaufwand

<b>Löhne und Gehälter</b>	€	<u>13.715,04</u>
Vorjahr	€	3.755,04

Ausgewiesen werden die Gehälter des Geschäftsführers und einer kaufmännischen Angestellten.

<b>Soziale Abgaben</b>	€	<u>3.391,25</u>
Vorjahr	€	697,27

Der Posten betrifft im Wesentlichen Arbeitgeberbeiträge zu den gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungen.

<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	€	<u>173.354,40</u>
Vorjahr	€	176.393,17

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig und linear. Außerplanmäßige Abschreibungen gab es im Berichtsjahr nicht.

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€	<u>113.677,95</u>
Vorjahr	€	102.862,69

	2021	2020
	€	€
Sächliche Verwaltungskosten	107.977,98	83.104,16
Abschreibungen auf Mietforderungen	2.407,79	12.296,02
Archivierungskosten	1.095,84	5.140,94
Aufwendungen für frühere Jahre	90,27	24,77
Übrige Aufwendungen	<u>2.106,07</u>	<u>2.296,80</u>
	<u>113.677,95</u>	<u>102.862,69</u>

Zusammensetzung der sächlichen Verwaltungskosten:

	2021 €	2020 €
Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung	82.740,12	66.270,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	13.380,23	11.500,00
EDV-Kosten	7.021,00	0,00
D&O-Versicherung	2.207,44	2.207,44
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.241,08	1.126,45
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	421,81	293,99
Kosten für Veröffentlichungen	250,00	624,08
Verbands- und andere Beiträge	165,00	165,00
Post- und Fernsprechkosten	29,95	34,60
Sonstiges	521,35	882,60
	<u>107.977,98</u>	<u>83.104,16</u>

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

	€	197,46
Vorjahr	€	214,18

davon aus Abzinsung  
von Rückstellungen: € 0,00  
(Vorjahr: € 138,93)

Ausgewiesen werden Zinserträge aus Mietforderungen.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

	€	73.010,07
Vorjahr	€	78.620,80

davon für Aufzinsung  
von Rückstellungen: € 22,70  
(Vorjahr: € 0,00)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.

**Jahresüberschuss**

	€	220.910,42
Vorjahr	€	185.759,67

Zur Entwicklung des Bilanzgewinns verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Eigenkapital auf der Passivseite.

## Rechtliche Verhältnisse

- Firma:** Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard
- Sitz:** Burg Stargard
- Gründung:** Durch den Gesellschaftsvertrag vom 28. Januar 1991 erfolgte die Gründung als Gesellschaft mit beschränkter Haftung.
- Handelsregistereintragung:** Amtsgericht Neubrandenburg HRB 919, ein Handelsregisterauszug vom 10. Februar 2022 liegt vor.

### Gesellschaftsvertrag:

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 28. Januar 1991. Dieser wurde am 15. Oktober 2002 geändert. Eine weitere Änderung erfolgte durch Beschluss vom 8. April 2020.

### Gegenstand des Unternehmens:

Die Gesellschaft vermietet und veräußert Wohnungen, die grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten durch ein Angebot sozialverträglicher Mieten.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem 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 und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft kann alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte betreiben.

Die Gesellschaft dient der Erzielung von Erträgen und dessen Verwendung als Haushaltssicherungsmaßnahme der Stadt Burg Stargard, soweit dadurch nicht die Erfüllung des öffentlichen Zwecks beeinträchtigt wird. Die Vorschrift des § 29 der Gemeindehaushaltsverordnung ist anzuwenden.

### Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**Stammkapital:**

Das im Handelsregister eingetragene gezeichnete Kapital beträgt € 153.387,56 (DM 300.000).

**Gesellschafter:**

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Burg Stargard.

**Organe der Gesellschaft:**

Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung

**Geschäftsführung:**

Sofern nur ein Geschäftsführer bestellt ist, vertritt dieser die Gesellschaft allein.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Uwe Mattis.

Ein schriftlicher Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer liegt vor. Er regelt die nebenamtliche Tätigkeit und die Entlohnung im Rahmen der geringfügigen Beschäftigung, darüber hinaus enthält der Dienstvertrag keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.

**Prokura:**

Prokura ist nicht erteilt.

**Aufsichtsrat:**

Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates verweisen wir auf die Angaben im Anhang (vgl. Anlage I).

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag besetzt und tagte einmal im Geschäftsjahr 2021. An den Sitzungen nahm der Geschäftsführer teil.

**Gesellschafterversammlung:**

Nach dem uns vorliegenden Protokoll fand im Berichtsjahr eine Gesellschafterversammlung statt. Es wurden folgende wesentliche Themen beraten bzw. Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Ergebnisverwendung
- Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

**Veröffentlichung:**

Den handelsrechtlichen Offenlegungsverpflichtungen für den Jahresabschluss 2020 wurde nachgekommen.

## **Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft ist nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Neubrandenburg geführt.

Bei der Ausfertigung der Steuererklärungen und der Nachprüfung der Steuerbescheide bedient sich die Gesellschaft der Hilfe eines Steuerberatungsbüros.

Das Finanzamt führte Steuerveranlagungen bis zum Jahr 2019 durch.

Die Steuererklärungen für das Kalenderjahr 2021 waren im Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß noch nicht erstellt.

## Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich im Berichtszeitraum auf:

1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes
2. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten

### 1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes

#### a) Umfang der Bewirtschaftung

Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftet die Gesellschaft folgenden Bestand:

	31. Dezember			
	2021		2020	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
Wohnungen	233	12.948	239	13.325
Gewerblich genutzte Objekte	0	0	1	157

Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Cammin.

Weiterhin befindet sich ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 31.153 m<sup>2</sup> im Bestand der Gesellschaft.

#### b) Vermietungssituation

Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zum Bilanzstichtag folgende Leerstände:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2021	2020	Anzahl	%
	Anzahl	Anzahl		
Wohnungen	4	6	-2	-33,3

### 2. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten

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

## Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)

### Erfolgsplan 2021

	Plan	Ist	Ab- weichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.061	1.047	-14
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	22	22
Sonstige betriebliche Erträge	5	160	155
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	526	631	105
Rohergebnis	540	598	58
Personalaufwand	5	17	12
Abschreibungen auf Sachanlagen	202	173	-29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	95	114	19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	75	73	-2
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit<sup>1</sup></b>	163	221	58
Sonstige Steuern	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	163	221	58

<sup>1</sup> Planung entsprechend EigVO M-V

**Finanzrechnung 2021**

(Gliederung gemäß EigVO M-V)

	Plan	Ist	Ab- weichung
	T€	T€	T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis	163	221	58
+/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	202	173	-29
+/- Veränderung Sonderposten zum Anlagevermögen	0	-2	-2
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-41	-41
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-13	-13
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-7	46	53
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen	0	80	80
<b>= Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>358</b>	<b>464</b>	<b>106</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>			
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	51	51
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-750	-12	738
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
<b>= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-750</b>	<b>39</b>	<b>789</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>			
- Auszahlungen an den Gesellschafter	0	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	750	0	-750
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-328	-321	7
<b>= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>422</b>	<b>-321</b>	<b>-743</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>30</b>	<b>182</b>	<b>152</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	396	525	129
+ Finanzmittelbestand am Ende der Periode	426	707	281
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>30</b>	<b>182</b>	<b>152</b>

## Wohnungswirtschaftliche 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 1	2 0 2 0	2 0 1 9	2 0 1 8	2 0 1 7
1. Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	41,1	38,2	35,5	32,9	30,0
2. Eigenkapitalrentabilität (%)	7,5	6,8	5,3	4,7	6,2
3. Gesamtkapitalrentabilität (%)	4,1	3,7	3,2	3,3	4,1
4. Cashflow (Tilgungspotenzial; T€)	392,4	360,3	310,1	288,6	314,8
5. Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	9	11	14	24	16
6. Liquiditätsgrad III (%)	120,6	107,2	102,5	103,2	108,1
7. Jährliche Nettokaltmiete (gesamt) in €	717	719	708	704	713
8. Durchschnittliche Miete € je m <sup>2</sup> und Monat	4,63	4,51	4,49	4,48	4,47
9. Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten € je m <sup>2</sup> und Monat	1,45	1,39	1,34	1,28	1,25
10. Instandhaltungskosten € je m <sup>2</sup> /p. a.	20,52	14,76	16,44	13,20	14,64
11. Fremdkapitalzinsen € je m <sup>2</sup> und Monat	0,47	0,49	0,57	0,80	1,08
12. a) Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%)	10,2	10,9	13,1	18,3	24,6
12. b) Anteil Kapitaldienst an der Kaltmiete (%)	54,5	54,7	56,5	63,6	60,2
13. Verschuldung (Verb./Nettokaltmiete)	4,69	5,12	5,63	6,10	6,48
14. Investitionen im Bestand € je m <sup>2</sup> pro Monat	1,79	1,23	1,37	1,57	1,44
15. Mietenmultiplikator	8,4	8,7	9,0	9,3	9,4
16. Anteil der Erlösschmälerung (%)	1,8	2,8	3,7	3,9	2,8
17. Fluktuationsrate (%)	10,3	10,0	12,1	12,6	10,4
18. Leerstandsquote (%)	1,72	2,51	3,77	4,18	2,51
19. Betriebsergebnis vor Instandhaltung € je m <sup>2</sup> /p. a.	37,63	28,54	26,45	21,70	25,21
20. Unternehmensverschuldung (T€)	3.360	3.677	3.989	4.293	4.620
21. Durchschnittliche Verschuldung je m <sup>2</sup> (€)	259,46	272,74	295,87	318,45	341,90
22. Zinsaufwendungen € je m <sup>2</sup> /p. a.	5,64	5,83	6,87	9,54	12,99

## **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?**

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Die Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse der Organe sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Die Aufgabenverteilung erscheint sachgerecht. Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Regelungen nicht den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen.

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

Die Gesellschafterversammlung hat im Geschäftsjahr 2021 eine Sitzung abgehalten, der Aufsichtsrat tagte auch einmal. Niederschriften wurden erstellt.

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

Der Geschäftsführer ist nach den erhaltenen Angaben in keinen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes 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 Sitzungsgelder des Aufsichtsrates und die Gesamtbezüge der Geschäftsführung werden im Anhang ausgewiesen. Erfolgsbezogene Komponenten oder solche mit langfristiger Anreizwirkung sind in den Vergütungen nicht enthalten.

**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?**

Die Gesellschaft hat die Wahrnehmung sämtlicher Aufgaben ihrer Geschäftstätigkeit auf die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, als Geschäftsbesorger übertragen. Der Geschäftsbesorger hat für seinen Geschäftsbereich Fremdverwaltung erforderliche Regelungen getroffen. Für die Gesellschaft selbst sind daher Organisationsaufbau und Ablaufpläne nicht erforderlich.

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

Nach unseren Feststellungen werden die getroffenen Regelungen für die Geschäftsbesorgung eingehalten.

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

Neben dem nebenamtlich tätigen Geschäftsführer und einer kaufmännischen Angestellten ist kein weiteres Personal bei der Gesellschaft angestellt, das auf Entscheidungen Einfluss nehmen könnte. Alle wesentlichen Vorgänge werden von der Geschäftsführung ausgelöst bzw. begleitet.

- 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?**

Die Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse sind in § 7 und § 10 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Die Sachbearbeitung wird im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit des Geschäftsbesorgers angewiesen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages durchgeführt. Die Geschäftsführung ist in wesentliche Entscheidungsprozesse direkt eingebunden.

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

Verträge, wie Grundstücksverträge, Kreditverträge, Mietverträge etc. werden in separaten Vertragsakten vorgehalten. Durch den Geschäftsbesorger wird ein ordnungsgemäßer Nachweis dieser Verträge geführt.

**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?**

Wirtschafts- und Finanzpläne werden von der Gesellschaft jährlich sowie für die folgenden drei Jahre gemäß der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 73 KV M-V aufgestellt.

Zusätzlich wird auf Basis der Wirtschaftspläne monatlich ein Liquiditätsplan im Rahmen des Risikomanagementsystems erstellt.

Das Planungswesen entspricht der Größe und den Bedürfnissen der Gesellschaft.

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Auswertungen finden regelmäßig und systematisch durch den Geschäftsbesorger statt und werden an den Geschäftsführer weitergeleitet.

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

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung ist an der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens ausgerichtet und entspricht diesem.

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

Ja, durch den Geschäftsbesorger. Es wird auskunftsgemäß regelmäßig, mindestens zweimonatlich, eine Liquiditätskontrolle und die Kreditüberwachung durchgeführt.

**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 in Anbetracht der Größe der Gesellschaft 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 i. d. R. aus Dauerschuldverhältnissen (Mietverträge). Der Einzug der Entgelte ist durch die automatische Mietensollstellung sowie weitgehend durch das Einzugsverfahren sichergestellt. Der Anteil der Mieter, die am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, liegt bei rund 79 %.

Die Mietensollstellung und Überwachung des Zahlungseingangs einschließlich Mahnwesen erfolgt durch den Geschäftsbesorger.

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

Eine gesonderte Stelle „Controlling“ besteht nicht. Controllingaufgaben werden vom Geschäftsbesorger durchgeführt und über die Ergebnisse wird regelmäßig der Geschäftsführer informiert.

- 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?**

Ein entsprechendes Risikofrüherkennungssystem ist installiert und wird bei Bedarf laufend an die Bedürfnisse der Gesellschaft angepasst.

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

Die Maßnahmen sind für die Größe der Gesellschaft ausreichend und erfüllen ihren Zweck.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die bisher getroffenen Maßnahmen und durchgeführten Analysen werden ausreichend dokumentiert.

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

Sofern sich Veränderungen im Geschäftsablauf ergeben, werden Anpassungen und Aktualisierungen vorgenommen.

**Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

Die Gesellschafterversammlung bzw. die Geschäftsführung hat in Bezug auf vorgenannte Geschäfte bisher keine Regelungen erlassen. Geschäfte dieser Art haben wir im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung nicht feststellen können. Eine Beantwortung dieses Fragenkreises ist deshalb nicht erforderlich.

**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?**

Eine Interne Revision als eigenständige Stelle besteht nicht. Aufgrund der Größe des Unternehmens und der Überschaubarkeit der Geschäftsvorfälle ist eine interne Revisionsstelle nicht erforderlich. Überwachungsaufgaben werden von der Geschäftsführung und dem beauftragten Verwalter wahrgenommen.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- 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?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist und keine Prüfaufträge vergeben wurden.

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- 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?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

**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?**

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans nicht eingeholt wurde.

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

Eine Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans liegt nicht vor.

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

Für die Vornahme derartiger Maßnahmen haben sich keine Anhaltspunkte 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?**

Im Rahmen des Wirtschaftsplans werden Investitionen sowie deren Finanzierung geplant. Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen ins Sachanlagevermögen getätigt.

- 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)?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Feststellungen ergeben.

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

Die Abwicklung des Wirtschaftsplans wird durch den Geschäftsbesorger laufend überwacht.

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

Zur Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Investitionen bestehen Regelungen. Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Investitionen getätigt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**Fragenkreis 9: Vergaberegulungen**

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

Anhaltspunkte für offenkundige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VgV, EU-Regelungen) haben sich nicht ergeben.

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

Nach unseren Feststellungen werden Konkurrenzangebote eingeholt.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

Die Geschäftsführung hat in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über die Geschäftslage berichtet.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

- 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?**

Nach Durchsicht der Protokolle zu den Aufsichtsratssitzungen kommen wir zu dem Ergebnis, dass über wesentliche Vorgänge im Berichtsjahr informiert wurde. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen lagen nicht vor.

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

Besondere Wünsche des Aufsichtsrates zur Berichterstattung zu einzelnen Themen ergaben sich aus den Niederschriften der Aufsichtsratsversammlungen nicht.

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

Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Inhalt und Konditionen der bestehenden D&O-Versicherung wurden im Jahr des erstmaligen Vertragsabschlusses mit dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden Überwachungsorgan erörtert. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Es wurden keine Interessenkonflikte, d. h. Konflikte aus der Konkurrenz zwischen der Wahrnehmung der Interessen der Gesellschaft einerseits und der eigenen wirtschaftlichen Interessen andererseits der Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans gemeldet.

Mit vier Aufsichtsratsmitgliedern bestanden geschäftliche Beziehungen in Form von Wohnungsmietverträgen und einem Garagenmietvertrag. Die vertraglichen Vereinbarungen entsprechen den üblichen Regelungen für vergleichbare Mietverträge.

#### **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht bei der Gesellschaft nicht.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Unsere Prüfung ergab diesbezüglich keine Feststellungen.

- 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?**

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2021 beträgt 41 %.

Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Ein Konzern besteht nicht.

- 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?**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 von der Gesellschafterin eine Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von T€ 146 erhalten.

#### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Die Eigenkapitalquote beträgt 41 % und liegt damit über der vom LRH vorgegebenen Kenngrößenwerte. Die bei der Gesellschaft sichtbar gewordenen Finanzierungsprobleme, insbesondere durch die hohe Kapitaldienstbelastung von mehr als 50 % der Kaltmiete, führen zu begrenzten Investitionsmaßnahmen.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss vollständig in die Gewinnrücklage einzustellen.

Die Ergebnisverwendung ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

#### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Die Gesellschaft ist im Wesentlichen nur in einem Segment, der Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes, tätig. Eine Segmentierung des Betriebsergebnisses entfällt daher.

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

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss von T€ 221 ausgewiesen. Das Ergebnis wurde nicht entscheidend durch einmalige Vorgänge geprägt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Verpflichtungen zur Konzessionsabgabe bestehen nicht.

**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 wurden im Geschäftsjahr 2021 nicht getätigt.

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

Entfällt, da keine Verlustgeschäfte getätigt wurden.

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

**a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von T€ 221 aus.

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

Zur Stabilisierung und Verbesserung der Ertragslage wird die Vermietungssituation hinsichtlich der Leerstände und der Fluktuation permanent überwacht. Darüber hinaus werden anstehende Kreditprolongationen vorbereitet mit der Zielstellung, eine deutliche Liquiditätsentlastung zu erreichen. Die frei werdenden Mittel sollen zur qualitativen Aufwertung des Bestandes im Instandhaltungsbereich eingesetzt werden.

Anlage XI  
**Allgemeine Auftragsbedingungen**  
für  
**Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**  
vom 1. Januar 2017

### 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 Pflichtprüfungen.

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren 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.



*W*

*[Signature]*

Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Mühlentwiete 4, 19059 Schwerin

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg  
Stargard  
c./o. NEUWOBA - Neubrandenburger  
Wohnungsbaugenossenschaft e.G.  
Demminer Straße 69  
17034 Neubrandenburg

Bearbeiter: Florian Kolm  
Telefon: +49 (0) 385 74 12 -136  
Fax: +49 (0) 385 74 12-100  
E-Mail: fkolm@lrh-mv.de  
Ihr Zeichen:  
GZ: 21-13.0231-421/2021 - 33795/2022

Schwerin, 27. September 2022

**Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz (KPG M-V)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend leitet der Landesrechnungshof gemäß § 14 Abs. 4 KPG M-V eine Ausfertigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 weiter.

Bitte beachten Sie die Bestimmungen des § 14 Abs. 5 KPG M-V über die Bekanntgabe und Offenlegung dieser Unterlagen (vgl. auch Tz. 40 Grundwerk<sup>1</sup>).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Kopischke



Für die Richtigkeit:

*[Signature]*  
Kanzlei

<sup>1</sup>Vgl. Grundwerk 2022 in der Fassung vom 17. Dezember 2021, veröffentlicht auf der Homepage des Landesrechnungshofes unter [www.lrh-mv.de/Veroeffentlichungen/Rundschreiben-an-Wirtschaftspruefer/](http://www.lrh-mv.de/Veroeffentlichungen/Rundschreiben-an-Wirtschaftspruefer/).