

# 00SV/23/086

Beschlussvorlage Stadt Burg  
Stargard  
öffentlich



## Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard - Geschäftsjahr 2022 -

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 18.10.2023
<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)	06.11.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)	21.11.2023	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	06.12.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

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

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von 169.539,09 € wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 16.10.2023 die o.g. Punkte 1 bis 3 einstimmig zur Beschlussfassung durch den Gesellschafter empfohlen.

### Rechtliche Grundlagen

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

### Finanzielle Auswirkungen

Keine

### Anlage/n

1	Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2022 WoWi Burg Stargard (öffentlich)
---	--





**BERICHT**  
**ÜBER DIE**  
**PFLICHTPRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**  
**zum 31. DEZEMBER 2022**

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

**Aktenzeichen: 22A-13.0231-421/2022**

## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

Inhaltsverzeichnis	I - II
Anlagenverzeichnis	III

## P r ü f u n g s b e r i c h t

A. <u>Prüfungsauftrag</u>	1 - 2
B. <u>Grundsätzliche Feststellungen</u>	3 - 4
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3 - 4
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG	4
1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen	4
2. Unrichtigkeiten	4
a. Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung	4
b. Sonstige Unrichtigkeiten	4
C. <u>Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</u>	5
D. <u>Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</u>	6 - 7
E. <u>Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</u>	8 - 11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8 - 10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
2. Vorjahresabschluss	8 - 9
3. Jahresabschluss	9
4. Lagebericht	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10 - 11
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	10 - 11
2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	11
3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11

F. <u>Wirtschaftliche Verhältnisse</u>	12 - 22
I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage	12 - 17
II. Ertragslage	18 - 21
III. Wirtschaftsplan	21 - 22
G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse <u>gemäß § 13 Abs. 3 Kommunalprüfungsgesetz M-V i. V. m. § 53 HGrG</u>	23
H. <u>Sonstige Feststellungen</u>	24 - 27
I. Sachverhalte mit einigem Gewicht	24
II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	24
III. Bereichsrechnungen	24
IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	24
V. Eigenkapital	24
VI. Verbindlichkeiten	24
VII. Derivative Geschäfte	25
VIII. Beihilfen	25
IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	25
X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	25
XI. Geschäftsführerbezüge	25
XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	26
XIII. Branchenspezifische Feststellungen	26 - 27
I. <u>Wiedergabe des Bestätigungsvermerks</u>	28 - 33
J. <u>Schlussbemerkung</u>	34

**A n l a g e n v e r z e i c h n i s**

Bilanz zum 31.12.2022	1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	2
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022	3
Lagebericht 2022	4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	5
Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)	6
Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis)	7
Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen	8
Soll-/ Ist-Vergleich zum Erfolgsplan für das Berichtsjahr vom 01.01. - 31.12.2022	9
Soll-/ Ist-Vergleich zum Finanzplan für das Berichtsjahr vom 01.01. - 31.12.2022	10
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2022	11
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2017	12

## P r ü f u n g s b e r i c h t

### **A. Prüfungsauftrag**

Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, handelnd im Namen und für Rechnung des kommunalen Wirtschaftsbetriebes Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard, c/o NEUWOBA - Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft e. G., Demminer Str. 69, 17034 Neubrandenburg, beauftragte uns mit Vertrag vom 27.04./03.05.2023, den Jahresabschluss 2022 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zu prüfen und alsbald nach Abschluss der Prüfung die Ergebnisse in einem Prüfungsbericht zusammenzufassen.

Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, sind in die Prüfung mit einzubeziehen.

Eine Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand des Prüfungsauftrages. Im Verlauf unserer Tätigkeit haben sich auch keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Der Prüfungsbericht wurde nach den Prüfungsstandards 400 und 450 sowie den Prüfungshinweisen PH 9.400.3 und PH 9.450.1 des Instituts der Wirtschaftsprüfer ausgearbeitet.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021 unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches.

Aufgrund des Grundwerkes des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz – KPG M-V – sowie von Betrieben mit Beteiligungen des Landes“, Stand 14.12.2022, wurde die Gliederung des Prüfungsberichtes abweichend vom Prüfungsstandard 450 an die Vorgaben des Landesrechnungshofes angepasst.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Soweit sich aus den Bestimmungen für die Abschlussprüfung nach dem Kommunalprüfungsgesetz und dem Grundwerk des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern nichts anderes ergibt, sind für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017 maßgebend, die als Anlage 12 beigefügt sind.

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

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter**

Der Geschäftsführer stellt zunächst die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der Gesellschaft dar.

Es werden Erläuterungen insbesondere zur Entwicklung der Bevölkerung, zur Leerstandentwicklung sowie zum Modernisierungsgrad des Wohnungsbestandes gemacht.

Ausgehend vom erzielten Jahresüberschuss wird der Geschäftsverlauf dargestellt. Dabei werden die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung den Planansätzen gegenübergestellt.

Der Geschäftsführer nimmt weiterhin zur Ertragslage sowie zur Vermögens- und Finanzlage Stellung. Es werden betriebsrelevante Kennzahlen den Werten des Vorjahres vergleichend gegenübergestellt.

Die Vermögenslage zeigt einen fristenkongruenten Bilanzaufbau sowie eine gute Eigenkapitalausstattung. Hinsichtlich der Finanzlage wird festgestellt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht ausreichte, die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten zu decken.

Insgesamt wird die Vermögens- und Finanzlage als zufriedenstellend eingeschätzt.

Die Risikoberichterstattung beginnt mit dem Hinweis auf bevorstehende Anstrengungen hinsichtlich der Energiewende, insbesondere wird auf bestehende Unsicherheiten bezüglich des Gebäudeenergiegesetzes hingewiesen.

Auf das eingerichtete Risikomanagementsystem und dessen Wirkungsweise wird hingewiesen.

Es wird festgestellt, dass die Stadt Burg Stargard aus Sicht der Bevölkerungsentwicklung einen gefragten Standort darstellt. Die zu verzeichnende Umsiedlung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum in die Stadt wird als Chance für die Gesellschaft gesehen.

Für die folgenden Jahre werden weiterhin positive Jahresergebnisse prognostiziert, dabei wird auf die Wirtschaftsplanung 2023 - 2026 verwiesen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wurde nachvollziehbar dargestellt. Die im Lagebericht getroffenen Aussagen stellen den Geschäftsverlauf, die Lage, die Risiken und die Chancen der künftigen Entwicklung der Gesellschaft nachvollziehbar dar. Die Aussagen sind plausibel und stehen nicht im Widerspruch zum Jahresabschluss.

## II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG

### 1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Die Kapitaldienstquote liegt bei rund 54 v. H.  
der Nettokaltmieten und damit über dem kritischen Wert von 50 v. H.  
Aufgrund des Auslaufens von Krediten in den nächsten Jahren sowie durch erhaltene Altschuldenhilfen können zukünftig Entlastungen erwartet werden. Darüber hinaus haben wir bei der Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes keine berichtspflichtigen Tatsachen festgestellt, die die Entwicklung des Unternehmens beeinträchtigen oder seinen Fortbestand gefährden könnten.

### 2. Unrichtigkeiten

#### a. Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung

Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung haben wir nicht festgestellt.

#### b. Sonstige Unrichtigkeiten

Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss bis spätestens Juli des folgenden Jahres festzustellen. Der Jahresabschluss 2021 wurde auf der Gesellschafterversammlung am 21.11.2022 und damit außerhalb der gesellschaftsvertraglichen Frist festgestellt. Darüber hinaus wurden keine Verstöße gegen sonstige gesetzliche oder gesellschaftsvertragliche Vorschriften festgestellt.

**C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen**

Zu den rechtlichen Verhältnissen und wirtschaftlichen Grundlagen verweisen wir auf Anlage 8 dieses Berichtes.

**D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Die Prüfung führten wir vom 22.05.2023 bis 24.05.2023 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durch, die Restarbeiten erledigten wir in unserem Büro.

An der Prüfung teilgenommen haben:

Steuerberater M. Ahrend (Prüfungsleiter),  
Steuerfachangestellte M. Drawer (Prüfungsassistentin).

Die erforderlichen Auskünfte und Nachweise erteilten:

der Geschäftsführer, Herr Uwe Mattis,  
die Prokuristin der NEUWOBA, Frau Uta Christmann  
sowie die Sachbearbeiterin Frau Heike Salius.

Alle Auskünfte wurden bereitwillig erteilt.

Der Geschäftsführer bestätigte uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich, dass im vorliegenden Jahresabschluss sämtliche Vermögenswerte und Schulden enthalten sind und alle erkennbaren Risiken ausreichend berücksichtigt wurden.

Unter Beachtung der Qualität des Rechnungswesens und der Risikosituation des Unternehmens sowie des Unternehmensumfeldes werden für den Umfang der Prüfung Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt. Grundlage für die Grenzwertermittlung bilden die Bilanzsumme sowie die Höhe der Umsatzerlöse des zu prüfenden Geschäftsjahres. Die ermittelten Grenzwerte stellen eine Größe dar, bis zu der ein Fehler in dem zu prüfenden Jahresabschluss vom Prüfer nicht aufgegriffen wird.

In einer Prüfungsplanung werden Prüfungsfelder festgelegt, deren Prüfung unter Zuhilfenahme von Checklisten und Prüfprogrammen erfolgt. Bei der Festlegung der Prüfungsfelder wird das interne Kontrollsystem (IKS) des Unternehmens einbezogen. Das IKS wird hinsichtlich des Aufbaus und seiner Funktion geprüft. Prüfungsschwerpunkte werden insbesondere bei festgestellten Schwachstellen des IKS festgelegt.

Alle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind einzeln in der Anlagenkartei enthalten. Die Abschreibungen haben wir stichprobenweise geprüft.

Die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die in den unfertigen Leistungen erfasst sind, haben wir im Ansatz und in der Bewertung geprüft. Die erhaltenen Anzahlungen haben wir ebenfalls stichprobenweise anhand der Betriebskostenabrechnung geprüft.

Die Abwicklung der Forderungen haben wir bis zum Prüfungszeitpunkt verfolgt. Zweifelhafte Forderungen wurden einzelwertberichtigt. Saldenbestätigungen lagen nicht vor.

Die Bankguthaben sowie die Darlehen haben wir mit den Kontoauszügen, Darlehensverträgen und Saldenbestätigungen der Kreditinstitute abgeglichen. Abweichungen lagen nicht vor.

Für bestehende Risiken wurden ausreichend Rückstellungen gebildet, die wir der Höhe nach geprüft haben.

Bezüglich der Vollständigkeit der Mieteinnahmen haben wir eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt.

Die Aufwendungen haben wir stichprobenweise anhand von Belegen geprüft. Dabei wurde die Periodenabgrenzung beachtet.

Die durchgeführten Formprüfungen haben keine wesentlichen Beanstandungen ergeben.

Die Protokolle der Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsratssitzungen wurden eingesehen.

Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Erfordernisse des § 53 HGrG. Diesbezüglich wird auf den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG, der diesem Bericht als Anlage 6 beigefügt ist, verwiesen.

Das Planungswesen haben wir durch formelle und materielle Prüfung der Wirtschaftsplanung in Abstimmung mit den Ist-Zahlen des Berichtsjahres untersucht.

Auftragsgemäß haben wir auch geprüft, ob im Berichtsjahr Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen erfolgten. Diesbezügliche Verkäufe bzw. Käufe sind im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

**E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die im Berichtsjahr durchgeführte Buchführung entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Das Rechnungswesen der Gesellschaft wird über die EDV-Anlage des Geschäftsbesorgers, der NEUWOBA, geführt. Die NEUWOBA verwendet für die Buchführung die Software Wodis Sigma der Aereon Deutschland GmbH, Mainz, mit den Modulen Rechnungswesen und Wohnungswirtschaft. Zum Rechnungswesen gehören die Finanz-, die Anlagen- und Mietenbuchhaltung, Darlehens- und Hypothekenverwaltung, Betriebskostenabrechnung und Kautionen.

Für die Lohn- und Gehaltsabrechnung wurde ein externer Dienstleister beauftragt.

Die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der hierfür eingesetzten IT-Systeme ist gegeben.

2. Vorjahresabschluss

Dem Vorjahresabschluss erteilte der Abschlussprüfer unter dem 18.02.2022 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Vorjahresabschluss wurde mit Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 21.11.2022 ordnungsmäßig festgestellt.

Es wurde beschlossen; den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von EUR 220.910,42  
der Gewinnrücklage zuzuführen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Der Landesrechnungshof gab den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 mit Schreiben vom 27.09.2022 frei. Ergänzende Feststellungen des Landesrechnungshofes gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2021 wurde am 17.11.2022 beim Bundesanzeiger eingereicht. Die Offenlegung im Bundesanzeiger erfolgte am 17.01.2023.

Die Bekanntmachung gemäß § 14 Abs. 5 KPG erfolgte am 15.12.2022 auf der Homepage der Stadt Burg Stargard.

### 3. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft Burg Stargard mbH zum 31.12.2022 ist aus der Buchführung der Gesellschaft ordnungsgemäß abgeleitet worden. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach handels- und steuerrechtlichen Vorschriften, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung fand.

Der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB in Bezug auf die Ausübung von Bewertungsmethoden und die Inanspruchnahme von Ausweiswahlrechten wurde eingehalten.

Hinsichtlich des Ausweises, der Bilanzierung und der Bewertung der einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden die erforderlichen Angaben, Aufgliederungen, Darstellungen, Erläuterungen und Begründungen gemacht.

Bezüglich der Einzelheiten zu der Aufgliederung und den Erläuterungen verweisen wir auf den Erläuterungsteil in diesem Bericht unter Anlage 7 sowie den Anhang. Der Anhang enthält alle erforderlichen Angaben gemäß §§ 284 ff. HGB und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Der Anlagennachweis im Anhang gibt die Entwicklung des Anlagevermögens zutreffend wieder.

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden alle für die Rechnungslegung geltenden Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie die Normen des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Hinsichtlich der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verweisen wir auf die gesonderten Darstellungen unter Gliederungspunkt F.

#### 4. Lagebericht

Nach § 289 Abs. 1 HGB sind im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Ferner ist im Lagebericht die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zu beurteilen und zu erläutern.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht mit dem Jahresabschluss sowie mit unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang.

Der Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Risiken und Chancen werden nachvollziehbar dargestellt und bewertet. Die Einschätzung der Entwicklung der Gesellschaft im Jahr 2022 erscheint plausibel.

Zusammen mit dem Jahresabschluss wird insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Der Lagebericht ist diesem Bericht als Anlage 4 beigelegt.

## II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

### 1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB ist im Prüfungsbericht auf wesentliche Bewertungsgrundlagen sowie darauf einzugehen, welchen Einfluss Änderungen in den Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen insgesamt auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Bei der Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln und vorsichtig bewertet. Vermögensgegenstände wurden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Verbindlichkeiten zu ihrem Erfüllungsbetrag und Rückstellungen in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Bewertungsgrundsätze werden im Einzelnen im Anhang dargestellt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Bewertungsgrundlagen gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten wurden. Änderungen in der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten im Rahmen der Ausnutzung von Ermessenspielräumen haben wir nicht festgestellt.

## 2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB ist im Prüfungsbericht darauf einzugehen, welche Auswirkungen sachverhaltsgestaltende Maßnahmen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir derartige Gestaltungen nicht vorgefunden.

## 3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

**F. Wirtschaftliche Verhältnisse**

**I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage**

Nachstehend werden die in Hauptgruppen zusammengefassten Positionen der Bilanz zum 31.12.2022 den Werten der Bilanz zum 31.12.2021 in betriebswirtschaftlicher Gliederung vergleichend dargestellt.

Die Aktivposten sind nach der Dauer der Bindung und die Passivposten nach ihrer Fristigkeit gegliedert. Als kurzfristig sind die innerhalb eines Jahres fälligen Posten angesetzt.

Die Zahlen werden auf EUR     1.000  
auf- bzw. abgerundet.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

**Vermögenslage zum 31.12.2022***Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

	2022		2021		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
<b>Vermögen</b>						
<u>A. Anlagevermögen</u>	5.929	86	6.114	85	-185	-3
Langfristiges Vermögen	5.929	86	6.114	85	-185	-3
<u>B. Umlaufvermögen</u>						
Vorräte	396	6	359	5	37	10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24	0	27	0	-3	-11
Liquide Mittel	579	8	707	10	-128	-18
Summe Umlaufvermögen	999	14	1.093	15	-94	-9
	6.928	100	7.207	100	-279	-4
<b>Kapital</b>						
<u>A. Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	153	2	153	2	0	0
Kapitalrücklagen	98	1	98	1	0	0
Gewinnrücklagen	2.666	39	2.445	34	221	9
Bilanzgewinn	170	2	221	3	-51	-23
Eigenkapital	3.087	44	2.917	40	170	6
Sonderposten	46	1	48	1	-2	-4
Erweitertes Eigenkapital	3.133	45	2.965	41	168	6
<u>B. Fremdkapital</u>						
langfristige Verbindlichkeiten	2.954	43	3.331	46	-377	-11
langfristige Rückstellungen	5	0	5	0	0	0
Langfristige Mittel	6.092	88	6.301	87	-209	-3
Sonstige kurzfristige Passiva	836	12	906	13	-70	-8
Summe Passiva	6.928	100	7.207	100	-279	-4

Rundungsdifferenzen können enthalten sein

Im Berichtsjahr waren keine Anlagenzu- oder -abgänge zu verzeichnen.

Planmäßige Abschreibungen verminderten den Ansatz des Anlagevermögens um      TEUR      185.

Die Anlagenintensität (Verhältnis des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist, begründet durch die Geschäftstätigkeit, mit      86 v. H. relativ hoch.

Die Position „Vorräte“ enthält die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zum 31.12.2022 mit      TEUR      386  
sowie Heizmaterial in Höhe von      TEUR      9.

Bezüglich der Veränderungen der liquiden Mittel wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss um      TEUR      170.

Die Eigenkapitalquote beträgt      44 v. H.  
nach      40 v. H.  
im Vorjahr und ist damit als angemessen zu bewerten. Die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderte Mindestausstattung von      25 v. H. wird damit überschritten.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

Das Deckungsverhältnis von langfristig gebundenem Vermögen durch langfristige Mittel zeigt eine Überdeckung von      TEUR      163  
nach einer Überdeckung von      TEUR      187  
im Vorjahr. Aus dieser Bilanzstruktur sind keine wesentlichen Risiken erkennbar.

Den planmäßigen Jahresabschreibungen von      TEUR      185  
stehen reguläre Tilgungsbeträge von      TEUR      323  
gegenüber. Damit reichen die Abschreibungsbeträge nicht aus, die Tilgungen abzudecken. Die nicht durch Abschreibungen gedeckten Tilgungsbeträge muss die Gesellschaft aus laufender Rechnung finanzieren.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Solange die Gesellschaft dafür ausreichende Überschüsse erwirtschaftet, bestehen keine kurzfristigen Liquiditätsrisiken.

Im Berichtszeitraum konnte die Gesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen in laufender Rechnung aus eigener Ertragskraft fristgerecht begleichen. Zur Beurteilung der zukünftigen Zahlungsfähigkeit werden Liquiditätskennziffern gebildet.

Folgende Liquiditätskennziffern wurden ermittelt:	2022	2021
	v. H.	v. H.
- Liquidität 1. Grades (liquide Mittel / kurzfristiges Fremdkapital)	69	78
- Liquidität 2. Grades (liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristiges Fremdkapital)	72	81
- Liquidität 3. Grades (gesamtes kurzfristig gebundenes Vermögen / kurzfristiges Fremdkapital)	119	121

Daraus sind keine wesentlichen kurzfristigen Liquiditätsrisiken abzuleiten.

### Kapitalflussrechnung

Die Finanzierungsvorgänge des Jahres 2022 haben wir in der folgenden Kapitalflussrechnung zusammengefasst.

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Sie zeigt im Gegensatz zur Bilanz keinen Bestand an Vermögen und dessen Finanzierungsseite an einem Stichtag, sondern die Zahlungsströme einer Abrechnungsperiode. Dabei gibt sie Auskunft über die Erwirtschaftung der finanziellen Mittel sowie über die Realisierung von Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen.

Die Zahlungsströme sind getrennt nach den Bereichen (Fonds)

- „Laufende Geschäftstätigkeit“
- „Investitionstätigkeit“
- „Finanzierungstätigkeit“

dargestellt, wobei die Summe der Zahlungsmittelbewegungen aus diesen drei Teilbereichen der Änderung des Finanzmittelbestandes in der Berichtsperiode entspricht.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

**Kapitalflussrechnung 2022***Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

	2022	2021
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss	170	221
2. + Abschreibungen auf das Anlagevermögen	185	173
3. - Abnahme der Rückstellungen	-29	46
4. + Zinsaufwendungen/ Zinserträge	66	73
5. - Auflösungen von Sonderposten	-2	-2
<b>6. = Jahres-Cash Flow</b>	<b>390</b>	<b>511</b>
7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-41
8. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-34	-13
9. - Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-95	80
<b>10. = Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>261</b>	<b>537</b>
11. + Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	51
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	-12
<b>13. = Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
14. - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-323	-321
15. - gezahlte Zinsen	-66	-73
<b>16. = Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-389</b>	<b>-394</b>
17. + Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	261	537
18. - Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	0	39
19. - Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-389	-394
<b>20. = zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-128</b>	<b>182</b>
21. + Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	707	525
<b>22. = Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>579</b>	<b>707</b>

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Im Teilbereich „Laufende Geschäftstätigkeit“ ergibt sich als Zwischengröße der Cash-Flow in Höhe von TEUR 390  
nach TEUR 511  
im Vorjahr. Diese Größe ist zu interpretieren als Überschuss der laufenden Betriebseinnahmen über die laufenden Betriebsausgaben unter Ausschluss der Aufwendungen für die Finanzierung. Im Berichtszeitraum reichten die laufenden Betriebseinnahmen aus, die laufenden Betriebsausgaben zu decken.

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderung kurzfristiger Bilanzpositionen wird insgesamt ein Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 261  
nach TEUR 537  
im Vorjahr ausgewiesen.

Im Fond Investitionstätigkeit war im Berichtsjahr keine Mittelbewegung zu verzeichnen.

Aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich ein Mittelabfluss von TEUR 389,  
verursacht durch Kredittilgungen und Zinsaufwendungen.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und Tilgung beträgt im Berichtsjahr TEUR -128  
nach TEUR 143  
im Vorjahr.

Der Finanzmittelbestand verminderte sich um TEUR 128  
auf TEUR 579.  
Er umfasst die Guthaben bei Kreditinstituten.

Der Kapitaleinsatz konnte im Berichtsjahr nicht vollständig aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit finanziert werden, sodass es zum Abbau des Finanzmittelbestandes kam.

Die Gesellschaft konnte alle finanziellen Verpflichtungen aus eigenen Mitteln jederzeit fristgerecht erfüllen.

II. Ertragslage

Im Folgenden werden die einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2022, ausgehend von den Betriebserträgen, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt. Die Zahlen des Jahres 2021 werden denen des Berichtsjahres gegenübergestellt. Die Zahlen werden auf EUR 1.000 auf- bzw. abgerundet.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

**Ertragslage 2022***Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

	2022		2021		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
1. Betriebserträge	1.188	100	1.226	100	-38	-3
2. Materialaufwand	-648	-55	-630	-51	-18	-3
3. Betriebsrohertrag	540	45	596	49	-56	-9
4. Personalaufwand	-4	0	-17	-1	13	76
5. a) reguläre Abschreibungen abzüglich	-185	-15	-173	-14	-12	-7
b) Erträge aus der Auflösung von Sopo für Investitionszulage	2	0	2	0	0	0
	-183	-15	-171	-14	-12	-7
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-66	-6	-73	-6	7	10
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-117	-10	-114	-9	-3	-3
8. Summe 4. - 7.	-370	-31	-375	-30	5	1
9. Betriebs- / Unternehmensergebnis	170	14	221	19	-51	-23

Rundungsdifferenzen können enthalten sein.

Die Betriebserträge umfassen die Umsatzerlöse, die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen sowie die sonstigen betrieblichen Erträge abzüglich der Erträge aus der Auflösung von Investitionszulagen.

Insgesamt verminderten sich die Betriebserträge um	TEUR	38
auf	TEUR	1.188.
Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfielen auf die Kaltmieten	TEUR	720
(Vorjahr:	TEUR	717)
und auf abgerechnete Betriebskosten	TEUR	359
(Vorjahr:	TEUR	330).

Der Bestand an umlagefähigen Betriebskosten erhöhte sich um	TEUR	34.
---	------	-----

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen mit	TEUR	77
um	TEUR	50

geringer aus als im Vorjahr.

Im Vorjahr fielen insbesondere die Erträge aus Anlagenverkäufen um	TEUR	41
sowie aus Versicherungsentschädigungen um	TEUR	43

höher aus als im Berichtsjahr.

Die Gesellschaft bewirtschaftete unverändert zum Vorjahr 233 eigene Wohneinheiten.

Die Leerstandquote betrug am Bilanzstichtag bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten	1,3 v. H.
nach	1,7 v. H.

im Vorjahr.

Der Materialaufwand, der die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthält, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um	TEUR	18
--	------	----

hauptsächlich durch gestiegene Aufwendungen für Heizung.

Es verbleibt für das Berichtsjahr ein gegenüber dem Vorjahr gesunkener Betriebsrohertrag von	TEUR	540
nach	TEUR	596

im Vorjahr.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft ist entscheidend, ob der Saldo aus eingesetzter Leistung (Materialaufwand) und den dafür geforderten Entgelten (Betriebsserträge) ausreicht, die fixen Aufwendungen (Position 4 - 8), die unabhängig von der erbrachten Betriebsleistung anfallen, zu tragen.

Der Block der fixen Aufwendungen fiel mit	TEUR	370
gegenüber dem Vorjahr um	TEUR	5
geringer aus.		

Innerhalb der fixen Aufwendungen verminderten sich die Personalaufwendungen sowie die Zinsaufwendungen aufgrund planmäßiger Tilgungen.

Der Betriebsrohertrag konnte den Block der fixen Aufwendungen tragen, so dass ein positives Betriebs-	TEUR	170
und Unternehmensergebnis von	TEUR	221
nach		
im Vorjahr verblieb.		

Die Gesellschaft verfügt über keine Sparten.

### III. Wirtschaftsplan

Gemäß § 73 (1) Nr. 1a der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Stadt Sorge dafür zu tragen, dass die Gesellschaft in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften einen Wirtschaftsplan aufstellt, der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde gelegt und der Wirtschaftsplan sowie die Finanzplanung der Stadtvertretung vorgetragen werden.

Entsprechend § 15 (3) des geltenden Gesellschaftsvertrages findet bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes die EigVO M-V sinngemäß Anwendung.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung vom 21.03.2022 den Wirtschaftsplan 2022 bestätigt.

Der Wirtschaftsplan besteht aus

- einem Vorbericht
- einer Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr
- einem Erfolgsplan
- einem Finanzplan
- einer Investitionszusammenfassung
- einer Stellenübersicht

und wurde nach den Mustern zur Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) erstellt.

Der Erfolgsplan zeigt einen Planüberschuss von	TEUR	122.
Demgegenüber steht ein tatsächlicher Jahresüberschuss von	TEUR	170.

Bezüglich der Organisation und Umsetzung des Planungswesens durch die Geschäftsführung verweisen wir auf Fragenkreis 4 im Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (Anlage 6 des Berichtes).

Soll-/ Ist-Vergleiche zum Erfolgs- bzw. Finanzplan sind dem Bericht als Anlagen 9 und 10 beigelegt.

**G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 Kommunalprüfungsgesetz M-V i. V. m. § 53 HGrG**

---

Wir haben bei unserer Prüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 des Kommunalprüfungsgesetzes auftragsgemäß die Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Die Ergebnisse der Geschäftsführungsprüfung sind im Einzelnen in dem Fragenkatalog enthalten, der diesem Bericht als Anlage 6 beigelegt ist.

Die Geschäftsführungsorganisation und das Geschäftsführungsinstrumentarium sind der Größe der Gesellschaft angepasst und ermöglichen eine gewissenhafte und wirtschaftliche Betriebsführung.

Die Dokumentation der verschiedenen Geschäftsvorfälle entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die Geschäftsführungsmaßnahmen der Geschäftsführung werden mit der gebotenen Sorgfalt vorbereitet, durchgeführt und überwacht.

Die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages wurden beachtet.

Insgesamt hat der Geschäftsführer die Grundsätze für eine ordnungsmäßige Geschäftsführung beachtet.

Bezüglich der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Gliederungspunkten F. I und F. II in diesem Bericht.

Über die im Bericht enthaltenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

## **H. Sonstige Feststellungen**

### **I. Sachverhalte mit einigem Gewicht**

Außer den im Bericht dargestellten Sachverhalten gibt es keine mit einigem Gewicht.

### **II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit**

Sowohl eine Überschuldung als auch eine drohende Zahlungsunfähigkeit liegen nicht vor.

### **III. Bereichsrechnungen**

Gesonderte Bereichsrechnungen waren von der Gesellschaft nicht zu erstellen.

### **IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen**

Für die Gesellschaft wurden durch die Stadt Burg Stargard Ausfallbürgschaften für Kreditverbindlichkeiten übernommen, deren Bestand sich am Abschlussstichtag auf TEUR 364 beläuft. Die Gesellschaft selbst gewährte keine Bürgschaften, Garantien oder Gewährleistungen für Dritte.

### **V. Eigenkapital**

Das Eigenkapital weist per 31.12.2022 einen Stand aus von TEUR 3.087  
nach TEUR 2.917  
im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote liegt bei 44 v. H.  
und ist damit als gut zu bewerten.

### **VI. Verbindlichkeiten**

Bezüglich der Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel im Anhang (Anlage 3 zu diesem Bericht).

Eine Darlehensübersicht wird dem Landesrechnungshof gesondert übermittelt.

VII. Derivative Geschäfte

Die Gesellschaft hat im Prüfungszeitraum keine derivativen Geschäfte getätigt.

VIII. Beihilfen

Die Gesellschaft erhielt bereits im Vorjahr im Rahmen des Altschuldenhilfe-Programmes des Landes Mecklenburg-Vorpommern Zuwendungen in Höhe von TEUR 146.

Die Vereinnahmung dieser Zuschüsse erfolgte erfolgswirksam in Höhe der Zuwendung, soweit diese bereits zur Tilgung von Altschulden eingesetzt wurde.

IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren

Bezüglich dieser Verfahren verweisen wir auf den Fragenkreis 9 der Anlage 6.

X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge

Die Gesellschaft ist Empfängerin von Leistungen aus einem bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG. Diesbezüglich verweisen wir auch auf Anlage 8 dieses Berichtes.

Die im Vertrag vereinbarten Entgelte erscheinen angemessen. Der Vertrag enthält Informations- und Kontrollrechte, die nach unserer Auffassung ausreichend sind.

Pflichtverletzungen des Geschäftsbesorgers haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt. Risiken für die Stadt Burg Stargard sowie Schwachpunkte innerhalb des Vertrages haben wir nicht festgestellt.

XI. Geschäftsführerbezüge

Die Angaben zu den Geschäftsführerbezügen sind im Anhang zum Jahresabschluss (Anlage 3 zu diesem Bericht) vollständig enthalten.

XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen  
mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Die Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsrates zu Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft liegen vor. Danach unterhält keines der Mitglieder Geschäftsbeziehungen zur Gesellschaft, die über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hinausgehen. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine davon abweichenden Anhaltspunkte ergeben.

Die Erklärungen werden dem Landesrechnungshof gesondert übermittelt.

XIII. Branchenspezifische Feststellungen

Die branchenspezifischen Angaben für Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind im Lagebericht enthalten.

Rückstellungen für Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke mussten nicht gebildet werden, da die Beiträge bereits in Vorjahren geleistet wurden.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen strukturellen Leerstands waren im Berichtsjahr nicht vorzunehmen. Die Bewertung des Wohnungsbestandes wird jährlich unter dem Gesichtspunkt des strukturellen Leerstandes überprüft. Die Grundsätze der IDW-Stellungnahme zur Berücksichtigung von strukturellem Leerstand wurden beachtet (IDW RS IFA 2).

Zur Frage, inwieweit im Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestands nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer die darauf entfallenden Darlehensverbindlichkeiten vollständig getilgt sein werden, hat uns die Gesellschaft eine Aufstellung vorgelegt. Diese berücksichtigt die Entwicklung der Darlehen bis zum Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfrist. Danach besteht bei einem Darlehen mit einem Bestand zum 31.12.2022 in Höhe von TEUR 514 keine Fristenkongruenz.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Konditionen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei den übrigen Darlehen besteht eine gewisse Unsicherheit, aufgrund derer zum Zeitpunkt der Prüfung keine konkrete Aussage zur Fristenkongruenz getroffen werden kann.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Auftragsgemäß haben wir auch geprüft, ob 2022 Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, erfolgten. Diesbezügliche Verkäufe bzw. Käufe sind im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

## **I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir den als Anlage beigefügten Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zum 31.12.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

*An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

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

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard (im Folgenden: Gesellschaft), – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht für die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022, geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB und § 14 Abs. 2 KPG M-V erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts und der wirtschaftlichen Verhältnisse geführt hat. Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die hohe Kapitaldienstbelastung hin.

*Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen ebenfalls in ihrer Verantwortung. 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 im Rahmen der in dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben 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 nach § 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 der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

### ***Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen***

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

#### ***Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen***

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr befasst. 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.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

*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.

Malchin, den 16.10.2023

gez.  
Dipl.-Kffr. D. Ojiakor  
Wirtschaftsprüferin

Dr. Schröder & Korth GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**J. Schlussbemerkung**

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandards PS 400 und 450 sowie Prüfungshinweisen PH 9.400.3 und PH 9.450.1 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.) sowie den Grundsätzen des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz – KPG M-V – sowie von Betrieben mit Beteiligungen des Landes.

Die Verwendung des vorstehenden Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Der von uns mit Datum vom 16.10.2023 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist im Abschnitt I. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ formuliert.

Malchin, den 16.10.2023



*D. Ojiakor*  
Dipl.-Kffr. D. Ojiakor  
Wirtschaftsprüferin

Dr. Schröder & Korth GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,  
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVSEITE

	31.12.2022		31.12.2021
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.860.681,30		6.034.035,70
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50		68.159,50
3. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>		<u>12.085,78</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		5.928.840,80	6.114.280,98
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	386.321,59		352.076,78
2. Vorräte	<u>9.057,16</u>	395.378,75	6.588,60
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	13.244,36		9.383,92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.785,71</u>	24.030,07	17.328,06
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>579.457,40</u>	<u>707.502,11</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>6.927.707,02</u></u>	<u><u>7.207.160,45</u></u>

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,  
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2022

PASSIVSEITE

	31.12.2022		31.12.2021
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		153.387,56	153.387,56
<b>II. Kapitalrücklage</b>		97.897,90	97.897,90
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
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>1.859.972,22</u>	2.666.056,72	1.639.061,80
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<u>169.539,09</u>	<u>220.910,42</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		3.086.881,27	2.917.342,18
<b>B. Sonderposten für Investitions- zulage zum Anlagevermögen</b>		46.277,45	48.163,61
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		50.550,02	79.528,97
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.040.022,54		3.359.516,35
2. Erhaltene Anzahlungen	353.629,89		346.347,54
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.958,51		34.764,88
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.135,06		67.074,75
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	230.395,80		233.918,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Vj. 0,00)	<u>61.678,17</u>	3.736.819,97	112.972,49
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>7.178,31</u>	<u>7.531,31</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>6.927.707,02</u></u>	<u><u>7.207.160,45</u></u>

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,  
Burg Stargard

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022		2021
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
1. Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		1.078.635,35	1.046.770,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.244,81	21.642,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		77.251,27	159.884,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>648.318,07</u>	<u>630.152,50</u>
<b>Rohergebnis</b>		541.813,36	598.145,17
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.755,04		13.715,04
b) Soziale Abgaben	<u>649,14</u>	4.404,18	<u>3.391,25</u>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		185.440,18	173.354,40
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		116.015,91	113.961,45
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 15,67 € (Vj. 0,00)		78,05	197,46
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 0,00 (Vj. 22,70)		<u>66.492,05</u>	<u>73.010,07</u>
<b>10. Jahresüberschuss</b>		169.539,09	220.910,42
11. Gewinnvortrag		220.910,42	185.759,67
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen		<u>-220.910,42</u>	<u>-185.759,67</u>
<b>13. Bilanzgewinn</b>		<u><u>169.539,09</u></u>	<u><u>220.910,42</u></u>

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

### 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 01.01.2022 bis zum 31.12.2022. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 aktuellsten Fassung 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 2022 wie folgt entwickelt:

	Stand	Einstellung aus	Stand
	01.01.2022	Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss	31.12.2022
	€	€	€
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
Anderer Gewinnrücklagen	1.639.061,80	220.910,42	1.859.972,22

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 (2022: 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.

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

	Stand per				Stand per	
	01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
<b>Sonstige Rückstellungen</b>						
für unterlassene Instandhaltung	14.939,79	4.939,79	10.000,00	0,00	2.816,37	2.816,37
für Jahresabschluss und Beratung	13.000,00	6.321,28	678,72	0,00	13.500,00	19.500,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.239,18	86,40	341,59	15,67	88,13	4.883,65
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	45.000,00	34.119,93	10.880,07	0,00	22.500,00	22.500,00
für sonstige Verwaltungskosten	1.350,00	332,01	517,99	0,00	350,00	850,00
	<u>79.528,97</u>	<u>45.799,41</u>	<u>22.418,37</u>	<u>15,67</u>	<u>39.254,50</u>	<u>50.550,02</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 € 364.860,53 (Vorjahr € 468.925,70) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert durch GPR 1)
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.040.022,54 (3.359.516,35)	323.915,46 (319.330,83)	2.716.107,08 (3.040.185,52)	1.614.202,66 (1.874.517,57)	2.729.215,42 (2.982.966,38)
2. Erhaltene Anzahlungen	353.629,89 (346.347,54)	353.629,89 (346.347,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.958,51 (34.764,88)	9.958,51 (34.764,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.078,06 (67.074,75)	41.078,06 (67.074,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	230.395,80 (233.918,37)	4.752,58 (3.151,42)	225.643,22 (230.766,95)	205.058,64 (217.516,72)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	61.678,17 (112.972,49)	49.577,47 (52.629,19)	12.100,70 (60.343,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>3.736.762,97</u> <u>(4.154.594,38)</u>	<u>782.911,97</u> <u>(823.298,61)</u>	<u>2.953.851,00</u> <u>(3.331.295,77)</u>	<u>1.819.261,30</u> <u>(2.092.034,29)</u>	<u>2.729.215,42</u> <u>(2.982.966,38)</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 (1.078,6 T€).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1,9 T€ aus der Auflösung von Sonderposten enthalten. Des Weiteren erhielt unsere Gesellschaft in 2021 eine finanzielle Zuweisung nach der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft. Hiervon sind 47,2 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 85,1 T€ (Vorjahr 81,5 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 2022 kein weiterer Angestellter beschäftigt (Vorjahr 1 kfm. Angestellte). Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers belaufen sich im Wirtschaftsjahr auf 3.681,36 €.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt 7,5 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:

Manfred Holey	Ruhestand – vorher Betriebswirt Handwerk
René Frehse	selbständig - Klimaservice
Steffen Mietzner	selbständig - Raumausstatter
Inge Düsing	Ruhestand – vorher Bauzeichner
Wolfhard Pilke	Ruhestand – vorher IT-Ingenieur
Stefan Philipp	Polizeivollzugsbeamter
Karsten Weber	Geschäftsführer

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 971,44.

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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 169,5 T€ ab. Ich schlage vor, diesen in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Burg Stargard, den 2023-05-31

  
Uwe Mattis  
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL

Anlage zum Anhang

	Stand am 01.01.2022			Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwert am		
	€	€	€	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 01.01.2022	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.386.359,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.352.324,19	173.354,40	0,00	5.525.678,59	5.860.681,30	6.034.035,70
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.159,50	68.159,50
Bauvorbereitungskosten	12.085,78	0,00	12.085,78	0,00	0,00	0,00	0,00	12.085,78	12.085,78	0,00	0,00	12.085,78
<b>insgesamt</b>	<b>11.466.605,17</b>	<b>0,00</b>	<b>12.085,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.352.324,19</b>	<b>185.440,18</b>	<b>12.085,78</b>	<b>5.525.678,59</b>	<b>5.928.840,80</b>	<b>6.114.280,98</b>

digitale Zweitausfertigung

## Lagebericht 2022

### 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 31.12.2022 über 233 Wohnungen mit insgesamt 12.948 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Cammin.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2022, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2022 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€ 169 (Vorjahr i.H. von T€ 221). Abweichend zur Planung sind höhere Kosten für die Instandhaltung angefallen. außerdem ist kein weiterer Angestellter tätig. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (T€ 15) sowie durch den Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€47,2).

	Plan 22	Ist 22	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.089	1.079	-10
Bestandsveränderung	0	34	34
Sonstige betriebliche Erträge	59	77	18
Aufwand Hausbewirtschaftung	590	649	59
<b>Rohergebnis</b>	<b>558</b>	<b>541</b>	<b>-17</b>
Personalaufwand	59	4	-55
Abschreibungen auf Anlagevermögen	180	185	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	127	116	-11
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	70	67	-3
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>122</b>	<b>169</b>	<b>47</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>122</b>	<b>169</b>	<b>47</b>

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,67 €/m<sup>2</sup> und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Die Mieterfluktuation war mit 7 % in 2022 niedriger als die Vorjahresfluktuation (10 %). Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2020	2021	2022
Zahl der Einwohner	3.967	3.963	3.923

Per 31.12.2022 standen 3 Wohnungen (Vorjahr 4 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

## 2. Ertragslage

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

	2022			2021			Veränderungen T€
	T€	€/m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) (12.948)	%	T€	€/m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) (12.948)	%	
<b>A. Hausbewirtschaftung</b>							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.079	83,33	95,6	1.047	80,86	91,8	32
Bestandsveränderungen	34	2,63	3,0	22	1,70	1,9	12
Sonstige betriebliche Erträge	16	1,24	1,5	71	5,48	6,3	-55
Betriebsleistung	1.129	87,19	100,0	1.140	88,04	100,0	-11
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	401	30,97	35,5	360	27,80	31,6	41
lfd. Instandhaltung	242	18,69	21,4	266	20,54	23,3	-24
Personalkosten	4	0,31	0,4	17	1,31	1,5	-13
sächliche Verwaltungskosten	112	8,65	9,9	110	8,50	9,7	2
übrige Aufwendungen	8	0,62	0,7	5	0,39	0,4	3
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	767	59,24	67,9	758	58,54	66,5	9
Ergebnis vor Kapitaldienst	362	27,95	32,1	382	29,50	33,5	-20
Zinsen (Objektkredite)	66	5,10	5,8	73	5,64	6,4	-7
Abschreibungen	173	13,36	15,3	173	13,36	15,2	0
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	123	9,49	11,0	136	10,50	11,9	-13
<b>B. Andere Tätigkeiten</b>							
Finanzergebnis	0			0			0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0			0			0
<b>Betriebs-/Finanzergebnis</b>	123			136			-13
Neutrale Erträge	62			89			-27
Neutrale Aufwendungen	16			4			12
<b>C. Neutrales Ergebnis</b>	46			85			-39
<b>Jahresergebnis</b>	169			221			-52

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 13 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€ 66 (Vorjahr T€ 73) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2022 hauptsächlich durch Erträge aus dem Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 47,2) beeinflusst. Des Weiteren wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 12 abgeschrieben, da die ursprünglich geplante Maßnahme am Objekt Gartenstr. auf Grund nicht gesicherter Finanzierung abgeschrieben wurde.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2022 T€	2021 T€	Veränderungen T€
Kaltmiete (Sollmiete)	725	720	5
mietfreie Zeit	-4	-2	-2
Erlösschmälerung	-11	-11	0
Umlagen	358	330	28
	1.068	1.037	31

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€ 241 (Vorjahr T€ 266) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 18,60 (Vorjahr € 20,54) 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 3,39 %.

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 Liquiditätsgapen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die folgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel. Sie zeigt für das Geschäftsjahr 2022 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 261 (Vorjahr T€ 537).

	zum Vergleich		
	2022	2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresergebnis	170	221	-51
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	185	173	12
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-29	46	-75
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-34	-13	-21
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-95	80	-175
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-41	41
Zinsaufwendungen/Zinserträge	66	73	-7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>261</b>	<b>537</b>	<b>-276</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-12	12
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	51	-51
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>-39</b>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-323	-321	-2
Gezahlte Zinsen	-66	-73	7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-389</b>	<b>-394</b>	<b>5</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>707</b>	<b>525</b>	
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-128</b>	<b>182</b>	<b>-310</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>579</b>	<b>707</b>	<b>-128</b>

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

	zum Vergleich		
	2022	2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	261	537	-276
gezahlte Zinsen	-66	-73	7
planmäßige Tilgung	195	464	-269
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	-323	-321	-2
	-128	143	-271

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2022 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2022 bestehende Kreditvolumen in rd. 10 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€ 46) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	5.929	86	6.114	85	-185
Umlaufvermögen	999	14	1.093	15	-94
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>6.928</b>	<b>100</b>	<b>7.207</b>	<b>100</b>	<b>-279</b>
<b>Kapital</b>					
<u>Eigenkapital</u>	3.133	45	2.965	42	168
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	2.954	43	3.331	46	-377
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	46	1	75	1	-29
Verbindlichkeiten	783	11	823	11	-40
Rechnungsabgrenzung	7	0	8	0	-1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>6.928</b>	<b>100</b>	<b>7.207</b>	<b>100</b>	<b>-279</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 31.12.2022 und 31.12.2021 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	5.929	6.114	-185
Eigenkapital	3.133	2.965	168
Deckungslücke	2.796	3.149	-353
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	2.959	3.336	-377
Finanzierungsüberhang	163	187	-24

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 53 % (Vorjahr 49 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 103 % (Vorjahr 103 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 3.133 gegenüber T€ 2.965 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 279 niedrigeren Bilanzsumme von 41 % im Vorjahr auf 45 % am Bilanzstichtag.

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

#### 5. Chancen und Risiken

Die Energiewende erfordert große Anstrengungen der Unternehmen. Derzeitig besteht eine Unsicherheit in Bezug auf das Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes. Die Gesellschaft wird in der Pflicht sein, entsprechende Konzepte in Zusammenarbeit mit externen Fachleuten zu erarbeiten.

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 2022 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 gilt seit dem 05.12.2022 das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Gebäude werden nach ihrem Kohlendioxidausstoß eingestuft. Abhängig davon haben Unternehmen und Mieter anteilig die anfallenden und jährlich steigenden Kohlendioxidkosten zu tragen. Insoweit kommen dadurch auf unser Unternehmen und unsere Mieter Mehrbelastungen zu. Die Wohngebäude der Gesellschaft werden derzeit grundsätzlich mit Erdgas beheizt, so dass das Unternehmen vor sehr großen Herausforderungen steht. 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 öffentliche Fördermaßnahmen unterstützt wird.

Aus der Planung für die Jahre 2023-2026 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

Burg Stargard, 2023-05-31

  
Uwe Mattis  
Geschäftsführer

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

*An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard, Burg Stargard*

***Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes***

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard, Burg Stargard (im Folgenden: Gesellschaft), – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht für die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard, Burg Stargard sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022, geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB und § 14 Abs. 2 KPG M-V erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts und der wirtschaftlichen Verhältnisse geführt hat. Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die hohe Kapitaldienstbelastung hin.

*Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen ebenfalls in ihrer Verantwortung. 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.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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 im Rahmen der in dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben 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 nach § 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.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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

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

***Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen***

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

***Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen***

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr befasst. 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.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

*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.

Malchin, den 16.10.2023



*D. Ojiakor*  
Dipl.-Kffr. D. Ojiakor  
Wirtschaftsprüferin

Dr. Schröder & Korth GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

**Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung  
und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)**  
*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

In dem folgenden Fragekatalog sind jeweils nur die für die Gesellschaft relevanten Fragen aufgeführt. Insbesondere Fragestellungen für Konzerne wurden nicht bearbeitet, weil die Gesellschaft nicht in einen Konzern eingebunden ist.

**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?*  
*Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung (Geschäftsweisung)?*  
*Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens?*

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?*

Im Berichtsjahr fand eine Gesellschafterversammlung statt. Es erfolgte die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021, zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 und zur Gewinnverwendung 2021.

Im Berichtsjahr fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Die jeweiligen Protokolle dieser Sitzungen haben wir eingesehen.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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

Der Geschäftsführer, Herr Uwe Mattis, Burg Stargard, war auskunftsgemäß in keinem Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien i.S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 Aktiengesetz tätig.

- d) *Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses 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, wird danach verfahren und 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.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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

Neben dem nebenamtlich tätigen Geschäftsführer ist kein weiteres Personal bei der Gesellschaft beschäftigt, 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 -gewährleistung)?*

*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 im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?*

Die Wirtschaftsplanung erfolgt in sinngemäßer Anwendung der EigVO M-V. Zusammenhänge sind über die 5-jährige Finanzplanung erkennbar. Das Planungswesen entspricht hinsichtlich Art und Umfang der durchgeführten Planungen 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 entsprechend den wohnungswirtschaftlichen Bedürfnissen eingerichtete Rechnungswesen ermöglicht nach Art und Umfang einen Überblick über die Lage der Gesellschaft. Dabei liegt der Buchführung ein aus dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft entwickelter Kontenplan zugrunde. Das Rechnungswesen ist zweckmäßig. Es entspricht in Form und Umfang der Größe des Unternehmens.

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

Durch den Geschäftsbesorger werden regelmäßig, mindestens alle zwei Monate, Liquiditätskontrollen durchgeführt. Die Kreditverbindlichkeiten werden anhand von Zins- und Tilgungsplänen überwacht.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht. Es erscheint in Anbetracht der Größe der Gesellschaft auch nicht erforderlich.

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 im Wesentlichen aus Dauerschuldverhältnissen (Mietverträge). Die Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen werden monatlich im Lastschriftinzugsverfahren eingezogen, soweit Einzugsermächtigungen vorliegen.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Am Ende des Berichtsjahres lagen Einzugsermächtigungen bei ca. 79 % der Mieter vor. Die Zahlungseingänge werden laufend kontrolliert und ausgewertet. Das Mahnwesen erfolgt EDV-gestützt. Mietrückstände werden sofort angemahnt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Entgelte nicht vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt oder Forderungen nicht zeitnah und effektiv eingezogen werden.

g) *Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens und umfasst es alle wesentlichen Unternehmensbereiche?*

Eine organisatorisch eigenständige Controllingabteilung besteht nicht, erscheint bei der Größe der Gesellschaft auch nicht erforderlich. Die Controllingaufgaben werden von der Geschäftsführung und dem Geschäftsbesorger wahrgenommen. Diese Regelung entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Die Gesellschaft ist an anderen Unternehmen nicht beteiligt.

**Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

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

Die Geschäftsführung hat ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet. Als Instrumentarien zur Erkennung bestandsgefährdender Risiken werden das Rechnungswesen, die Kostenstellenrechnung und der Wirtschaftsplan eingesetzt.

Aufgrund der Überschaubarkeit der Geschäftstätigkeit ist die Geschäftsführung nach unserem Eindruck in der Lage, eventuelle bestandsgefährdende Risiken auf dieser Grundlage rechtzeitig zu erkennen.

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

Durch diese Maßnahmen wurden Beobachtungsfelder geschaffen, Signale und Risikoindikatoren definiert und mögliche Schadenspotenziale quantifiziert. Diese Maßnahmen werden als ausreichend betrachtet.

- c) *Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?*

Die 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 haben 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**

Die Beantwortung dieses Fragenkreises kann unterbleiben, da von der Einrichtung einer Innenrevision aufgrund der Größe des Unternehmens und der Überschaubarkeit der Verhältnisse abgesehen wurde. Durch den Geschäftsbesorger erfolgen verschiedene Kontrollen, wie z. B. Rechnungsprüfung und Budgetüberwachung.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

**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 Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans erfolgte nicht.

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

Unsere Prüfung ergab keine Anhaltspunkte dafür, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Geschäfte ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Geschäfte getätigt bzw. getroffen worden sind.

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Geschäfte bekannt geworden, bei denen eine Übereinstimmung nicht gegeben war.

**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 Wirtschaftsplanes werden Investitionen sowie deren Finanzierung geplant. Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von TEUR 535 geplant. Tatsächlich wurden im Berichtsjahr keine Investitionen durchgeführt. Die geplante Investition scheiterte an ihrer Finanzierung.

- 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 Wirtschaftsplanes wird durch den Geschäftsbesorger laufend überwacht.

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

(vgl. a.)

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

Dafür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

**Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben.

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

Bei Geschäften, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, werden auskunftsgemäß Konkurrenzangebote eingeholt. Dies betrifft auch Kapitalaufnahmen und -anlagen.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

In den Sitzungen des Aufsichtsrates erstattet der Geschäftsführer regelmäßig Bericht über alle relevanten betriebswirtschaftlichen Prozesse. Der Geschäftsführer kam nach unseren Feststellungen seinen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten nach.

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

Die Protokolle deuten auf hinreichende Informationen hin.

- 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?*

Der Aufsichtsrat wurde über wesentliche Vorgänge zeitnah informiert. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen haben wir nicht feststellen können.

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

Auf besonderen Wunsch des Aufsichtsrates erfolgten keine Berichterstattungen.

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

Hierfür bestehen keine Anzeichen.

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 Aufsichtsrat erörtert. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Derartige Vorfälle wurden nicht gemeldet bzw. es waren im Berichtsjahr keine Anzeichen dafür erkennbar. Für das Berichtsjahr haben alle Aufsichtsratsmitglieder sowie der Geschäftsführer eine Erklärung abgegeben, dass sie keine geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft unterhalten.

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine anderweitigen Sachverhalte bekannt geworden.

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

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

Dafür ergaben sich keine Anhaltspunkte.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

b) *Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?*

Außergewöhnlich hohe oder niedrige Bestände sind im Rahmen unserer Prüfung nicht aufgefallen.

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?*

Dafür ergaben sich keine Anhaltspunkte.

**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?*

Eigenkapital	TEUR	3.087
Sonderposten für Investitionszulagen	TEUR	46
Rückstellungen	TEUR	51
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	TEUR	3.040
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	TEUR	230
Sonstige kurzfristige Passiva	TEUR	474
	TEUR	<u>6.928</u>

Am Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

b) *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 Berichtsjahr keine Finanz- oder Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

a) *Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?*

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 44 % (Vorjahr 40 %). Damit liegt diese über der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern für Wohnungsunternehmen festgelegten Risikogrenze von 25%. Finanzierungsprobleme sind aufgrund der Eigenkapitalquote nicht zu erwarten.

Die hohe Kapitaldienstbelastung von über 50 % der Kaltmieten bewirkt gewisse Finanzierungsprobleme, die sich nachteilig auf die Investitionstätigkeit auswirken (vgl. Fragenkreis 8 a)).

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 nach Segmenten zusammen?*

Da die Gesellschaft im Berichtsjahr ausschließlich im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig war, ist eine Differenzierung nach Segmenten nicht möglich.

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

Einmalige Vorgänge, die das Jahresergebnis entscheidend geprägt haben, sind im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

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

Diese Frage ist für die Gesellschaft nicht einschlägig, da Konzessionsabgaben nicht erhoben werden.

**Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

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

Verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung waren, haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

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

Vgl. a).

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

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von  
erwirtschaftet.

TEUR 170

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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

Wir verweisen auf die Ausführungen des Geschäftsführers im Lagebericht (Anlage 4 des Berichtes).

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

**Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses**

*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Blatt</u>
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>2 - 9</b>
<u>Aktivseite</u>	2 - 5
A. Anlagevermögen	2 - 3
B. Umlaufvermögen	3 - 5
<u>Passivseite</u>	5 - 9
A. Eigenkapital	5 - 6
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	7
C. Rückstellungen	7
D. Verbindlichkeiten	7 - 9
E. Rechnungsabgrenzungsposten	9
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>10 -13</b>

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

**Erläuterungen zur Bilanz**

Die Bilanz zum 31.12.2022 ist diesem Bericht als Anlage 1 beigelegt. Der Anlagennachweis, der im Anhang in der Anlage 3 enthalten ist, dient der weiteren Erläuterung der Bilanz. Er ist nach dem Bruttoprinzip aufgemacht, d. h. die Anschaffungswerte und Wertberichtigungen werden voll ausgewiesen und erst in einer Spalte zu dem Restbuchwert saldiert.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2022 und darunter, zu Vergleichszwecken, die der Bilanz zum 31.12.2021 an.

Aktivseite

**A. Anlagevermögen**

I. <u>Sachanlagen</u>	EUR	5.928.840,80
	EUR	6.114.280,98
1. <u>Grundstücke mit Wohnbauten</u>	EUR	5.860.681,30
	EUR	6.034.035,70

Unter dieser Position werden zum Bilanzstichtag Grundstücke mit Wohnbauten mit insgesamt 233 Wohneinheiten ausgewiesen. Die Wohnflächen dieser Bauten betragen zum Bilanzstichtag 12.948,27 m<sup>2</sup>.

Entwicklung:	Grund und Boden TEUR	Wohn- bauten TEUR	Außen- anlagen TEUR	Gesamt TEUR
Stand 01.01.2022	780	5.160	94	6.034
- Abschreibungen planmäßig	0	-167	-6	-173
Stand 31.12.2022	780	4.993	88	5.861

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

2. <u>Grundstücke ohne Bauten</u>	EUR	68.159,50
	EUR	68.159,50

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

3. <u>Bauvorbereitungskosten</u>	EUR	0,00
	EUR	12.085,78

**B. Umlaufvermögen**

I. <u>Vorräte</u>	EUR	395.378,75
	EUR	358.665,38

1. <u>Unfertige Leistungen</u>	EUR	386.321,59
	EUR	352.076,78

Hier werden die am Abschlussstichtag noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Den unfertigen Leistungen von	TEUR	386
stehen erhaltene Anzahlungen von Mietern in Höhe von gegenüber.	TEUR	354

2. <u>Vorräte</u>	EUR	9.057,16
	EUR	6.588,60

Unter dieser Position wird der Bestand an Heizmaterial ausgewiesen.

II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	24.030,07
	EUR	26.711,98

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	EUR	13.244,36
	EUR	9.383,92

Zusammensetzung:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
- Mieten und Umlagen	59	52
- Einzelwertberichtigung	-46	-43
	13	9

Unter dieser Bilanzposition werden die Ansprüche der Gesellschaft, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit entstanden sind, ausgewiesen.

Mietforderungen, die von der Gesellschaft als uneinbringlich eingeschätzt werden, wurden zu 100 v.H. wertberichtigt.

Zum Prüfungszeitpunkt waren von den nicht wertberichtigten Forderungen noch nicht ausgeglichen.

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	10.785,71
	EUR	17.328,06

Diese Position betrifft:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
- Forderungen gegenüber Versicherungen	1	14
- Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren)	10	3
	11	17

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

III. Flüssige Mittel

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	EUR	579.457,40
	EUR	707.502,11

## Zusammensetzung:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
- Aareal Bank AG (Girokonto)	529	653
- DKB Deutsche Kreditbank AG (Festgeldkonten)	50	54
	<u>579</u>	<u>707</u>

Die Bankguthaben sind durch gleichlautende Kontoauszüge bzw. Saldenbestätigungen der kontoführenden Kreditinstitute nachgewiesen.

Passivseite**A. Eigenkapital**

I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	EUR	153.387,56
	EUR	153.387,56

Das Stammkapital entspricht der im § 4 des Gesellschaftsvertrages festgelegten Höhe.

Es liegt ein aktueller Handelsregisterauszug vom 10.07.2023 vor.

II. <u>Kapitalrücklage</u>	EUR	97.897,90
	EUR	97.897,90

Die Rücklage ergibt sich aus der Einlage eines Grundstückes von der Stadt Burg Stargard im Jahr 1992, sowie der Einlage eines Grundstückes der Gemarkung Gramelow in 2014 und der Gemarkung Cammin in 2016.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

III. Gewinnrücklagen

1. <u>Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</u>	EUR	<u>709.084,50</u>
	EUR	709.084,50

Die Sonderrücklage weist den Gegenwert aus dem Saldo von Vermögensgegenständen, gezeichnetem Kapital sowie Schulden, der der Gesellschaft zum Zeitpunkt der DM-Eröffnungsbilanz zur Verfügung stand, aus.

2. <u>Gesellschaftsvertragliche Rücklage</u>	EUR	<u>97.000,00</u>
	EUR	97.000,00

3. <u>Andere Gewinnrücklagen</u>	EUR	<u>1.859.972,22</u>
	EUR	1.639.061,80

Entwicklung:

Stand 01.01.2022	TEUR	1.639
+ Bilanzgewinn 2021	<u>TEUR</u>	<u>221</u>
Stand 31.12.2022	<u>TEUR</u>	<u>1.860</u>

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21.11.2022 wurde der Bilanzgewinn 2021 der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

IV. <u>Bilanzgewinn</u>	EUR	<u>169.539,09</u>
	EUR	220.910,42

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

<b>B. <u>Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen</u></b>	EUR	46.277,45
	EUR	48.163,61

Entwicklung:

Stand 01.01.2022	TEUR	48
- Auflösung	TEUR	-2
Stand 31.12.2022	TEUR	<u>46</u>

Dieser Sonderposten beinhaltet Investitionszulagen nach dem InvZulG 1999 für die an Wohngebäuden mit dem Baujahr vor dem 01.01.1991 in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, soweit es sich bei den Kosten um aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwand handelte.

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

**C. Rückstellungen**

<u>Sonstige Rückstellungen</u>	EUR	50.550,02
	EUR	79.528,97

Die Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist dem Rückstellungsspiegel zu entnehmen, der im Anhang in der Anlage 3 enthalten ist.

**D. Verbindlichkeiten**

1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	EUR	3.040.022,54
	EUR	3.359.516,35

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Zusammensetzung:	2022	2021
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
- Modernisierung / Instandhaltung	1.813	2.012
- LFI Landesmittel	457	504
- Objektfinanzierung	710	736
- Altkredite	60	107
Summe Kredite	<u>3.040</u>	<u>3.359</u>

Entwicklung der Kredite:

Stand 01.01.2022	TEUR	3.359
- Tilgungen	<u>TEUR</u>	<u>-319</u>
Stand 31.12.2022	<u>TEUR</u>	<u>3.040</u>

Die Kreditsalden per 31.12.2022 sind durch gleichlautende Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der kreditgebenden Institute nachgewiesen.

2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	EUR	353.629,89
	EUR	346.347,54

Hierbei handelt es sich um die von den Mietern geleisteten Umlagevorauszahlungen für 2022 auf die Betriebs- und Heizkosten.

Den erhaltenen Anzahlungen von	TEUR	354
stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von gegenüber.	TEUR	386

3. <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	EUR	9.958,51
	EUR	34.764,88

Unter dieser Position werden im Wesentlichen Mietüberzahlungen und Überzahlungen aus Umlagenabrechnungen ausgewiesen. Zum Prüfungszeitpunkt waren diese Verbindlichkeiten bis auf

	TEUR	9
--	------	---

beglichen.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

4. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	EUR	41.135,06
	EUR	67.074,75

Hier sind sämtliche Verpflichtungen aus vom Vertragspartner bereits erfüllten Umsatzgeschäften ausgewiesen, für die die Gesellschaft die hierfür geschuldete Gegenleistung noch zu erbringen hatte.

5. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</u>	EUR	230.395,80
	EUR	233.918,37

Mit der Einlage des Mietwohngrundstückes im Ortsteil Cammin durch die Gesellschafterin hat die Gesellschaft als Gegenleistung 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 zu gleichen Konditionen an die Gesellschaft weitergegeben wird.

Stand 01.01.2022	TEUR	234
- Tilgungen	TEUR	-4
Stand 31.12.2022	<u>TEUR</u>	<u>230</u>

6. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	61.678,17
	EUR	112.972,49

Ausgewiesen wird im Wesentlichen der noch nicht verbrauchte Teil der Altschuldenentlastung, die vom Land Mecklenburg-Vorpommern über das LFI M-V in Höhe von insgesamt TEUR 146 gewährt wurde. Die Auflösung des Postens erfolgt Zug um Zug mit der Tilgung der bezuschussten Altschulden.

<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	EUR	7.178,31
	EUR	7.531,31

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

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2022 ist diesem Bericht als Anlage 2 beigelegt.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 und darunter die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2021 an.

1. Umsatzerlöse

<u>aus der Hausbewirtschaftung</u>	EUR	1.078.635,35
	EUR	1.046.770,00

Zusammensetzung:	2022	2021
	TEUR	TEUR
- Sollmieten	736	730
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-16	-13
Zwischensumme	720	717
- abgerechnete Betriebskosten	362	336
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-3	-6
	359	330
	<u>1.079</u>	<u>1.047</u>

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 233 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 233).

2. <u>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	EUR	34.244,81
	EUR	21.642,86

Die Veränderungen der an den Bilanzstichtagen noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden in dieser Position erfasst.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	EUR	77.251,27
	EUR	159.884,81

Die Position enthält u. a.:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
- Versicherungsentschädigungen	15	58
- Erlass Altverbindlichkeiten	47	38
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	12	2
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	2	2
- Auflösung von Wertberichtigungen	1	4

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	EUR	648.318,07
	EUR	630.152,50

Zusammensetzung:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
- Heizkosten	178	135
- Betriebskosten	223	223
- Instandhaltung Wohnungen	242	266
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	5	6
	648	630

5. Personalaufwand

a) <u>Löhne und Gehälter</u>	EUR	3.755,04
	EUR	13.715,04

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

b) <u>Soziale Abgaben</u>	EUR	649,14
	EUR	3.391,25

Hierunter fallen die Arbeitgeberbeiträge zur Kranken-, Pflege-, Renten- und Arbeitslosenversicherung sowie die Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung.

Wie im Vorjahr waren neben dem Geschäftsführer keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>	EUR	185.440,18
	EUR	173.354,40

Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen, der Bestandteil des Anhangs (Anlage 3) ist. Die Abschreibungen erfolgten planmäßig linear.

7. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	EUR	116.015,91
	EUR	113.961,45

In dieser Position sind folgende Aufwendungen enthalten:

	2022	2021
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
- Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung	83	66
- Aufwendungen für Beratungsleistungen	6	5
- Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses	7	7
- Einstellung Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	2	6
- EDV-Kosten	7	0
- D&O Versicherung	2	2

8. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	EUR	78,05
	EUR	197,46

Ausgewiesen werden Zinserträge aus Mietforderungen.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

9. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	EUR	66.492,05
	EUR	73.010,07
Ausgewiesen werden Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.		
10. <u>Jahresüberschuss</u>	EUR	169.539,09
	EUR	220.910,42
11. <u>Gewinnvortrag</u>	EUR	220.910,42
	EUR	185.759,67
12. <u>Einstellungen in Gewinnrücklagen</u>	EUR	-220.910,42
	EUR	-185.759,67
13. <u>Bilanzgewinn</u>	EUR	169.539,09
	EUR	220.910,42

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

**Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen**

*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

1. Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse

- |  |  |
|--|--|
| a) Rechtsform:                             | GmbH   |
| b) Firma:                                  | Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard  |
| c) Sitz:                                   | Burg Stargard  |
| d) Handelsregister:                        | Amtsgericht Neubrandenburg, HRB-Nr.: 919   |
| e) letzter Eintrag in das Handelsregister: | 23.04.2020   |
| f) Gesellschaftsvertrag:                   | in der Fassung vom 20.04.2020  |
| g) Gegenstand der Gesellschaft:            | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Gesellschaft kann alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte betreiben.</p> |

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

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.

- |                     |  |
|---------------------|--|
| h) Größenklassen:   | Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB.  |
| i) Geschäftsjahr:   | Kalenderjahr   |
| j) Stammkapital:    | EUR 153.387,56   |
| k) Gesellschafter:  | Stadt Burg Stargard zu 100 %   |
| l) Geschäftsführer: | Herr Uwe Mattis, alleinvertretungsberechtigt   |
| m) Prokura:         | ist nicht erteilt  |
| n) Aufsichtsrat:    | besteht gem. § 9 des Gesellschaftsvertrages aus vier Stadtvertretern, einem Mietervertreter sowie zwei offen bestellten Vertretern |

2. Darstellung der steuerrechtlichen Verhältnisse

- |                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| a) Finanzamt:             | Neubrandenburg      |
| b) Steuernummer:          | 072/ 125/ 00318     |
| c) letzte Steuerbescheide | 2020 vom 05.05.2022 |

Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Sie ist Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Steuererklärungen für das Jahr 2022 waren auskunftsgemäß zum Prüfungszeitpunkt noch nicht beim Finanzamt eingereicht.

3. Verträge von besonderer Bedeutung

*Geschäftsbesorgungsvertrag*

Zwischen der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG und der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard wurde unter dem Datum 26./30.10.2001 ein Geschäftsbesorgungsvertrag zur Verwaltung des Wohnungsbestandes nach wohnungswirtschaftlichen Grundsätzen abgeschlossen. Im Berichtsjahr galt der Vertrag in seiner 4. Nachtragsfassung vom 21.12.2021.

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

---

Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2022. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf des Vertrages schriftlich gekündigt wird. Die jährliche Verwaltergebühr beträgt je Wohneinheit EUR 298,41 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, sie ist als angemessen zu beurteilen.

#### *Darlehensverträge*

Die Gesellschaft hat mit diversen Banken langfristige Darlehens- und Kreditverträge abgeschlossen. Die Darlehensübersicht wird dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern gesondert zugesandt und ist daher nicht Bestandteil dieses Berichtes.

Die Gesellschaft hat mit der Stadt Burg Stargard einen Darlehensvertrag zur Fortführung der Objektfinanzierung des Mietwohngrundstückes im Ortsteil Cammin zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Das Objekt wurde gemäß Übertragungsvertrag von der Stadt auf die Gesellschaft zum gutachterlichen Verkehrswert mit Wirkung zum 01.01.2016 übertragen. Gemäß Vertrag hatte die Gesellschaft als Gegenleistung die auf dem Grundstück lastende Finanzierung fortzuführen.

#### 4. Angaben zum Bestand und zum Leerstand

Die Gesellschaft bewirtschaftete nachfolgende Bestände:	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
- Wohnungen	233	233
- Gewerbeeinheiten	0	0

Die Gesellschaft hat insgesamt einen Bestand an Wohnfläche von 12.948 m<sup>2</sup>. Weiterhin befindet sich ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 31.153 m<sup>2</sup> im Bestand der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2022 betrug die Leerstandsquote 1,3% (Vorjahr 1,7%) und betrifft 3 (Vorjahr 4) Wohnungen.

## Erfolgsplan - Ist - Vergleich

für

### Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

	Bezeichnung	Plan 2022 TEUR	Ist 2022 TEUR	Abweichung 2022 TEUR
1.	Umsatzerlöse	1.089,0	1.078,6	-10,4
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	0,0	34,2	34,2
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen			
4.	Sonstige betriebliche Erträge	59,0	77,3	18,3
5.	Materialaufwand	590,0	648,3	58,3
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren			
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	590,0	648,3	58,3
6.	Personalaufwand	59,0	4,4	-54,6
	a) Löhne und Gehälter	58,0	3,8	-54,2
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1,0	0,6	-0,4
	- davon für Altersversorgung			
7.	Abschreibungen auf	180,0	185,4	5,4
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	180,0	185,4	5,4
	- davon nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB	180,0	175,8	-4,2
	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten			0,0
	- davon nach § 253 Abs. 4 HGB	0,0		0,0
8.	Konzessionsabgabe	0,0		0,0
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	127,0	116,0	-11,0
10.	Erträge aus Beteiligungen			0,0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0		0,0
11.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0		
	- davon aus verbundenen Unternehmen			
12.	Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,1	0,1
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0
13.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0		
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	70,0	66,5	-3,5
	- davon an verbundene Unternehmen	0,0	0,0	0,0
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	122,0	169,6	47,6
16.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,0		
17.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0		
18.	Außerordentliche Erträge			
19.	Außerordentliche Aufwendungen			
20.	Außerordentliches Ergebnis		0,0	0,0
21.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
22.	Sonstige Steuern			
23.	Jahresgewinn	122,0	169,6	47,6

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2022**  
**Finanzplan -Ist - Vergleich**

	Plan	Ist	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
1 Periodenergebnis	122	170	48
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	180	185	5
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-7	-29	-22
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	-2	-2
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-34	-34
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-95	-95
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	70	66	-4
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)	0	0	0
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0	0
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0	0
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0	0
<b>15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>365</b>	<b>261</b>	<b>-104</b>
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0	0
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	0	0
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	0	0
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-535	0	535
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0	0
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0	0
22 Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0	0
23 Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0	0
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0
26 Erhaltene Zinsen (+)	0	0	0
27 Erhaltene Dividenden (+)	0	0	0
<b>28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-535</b>	<b>0</b>	<b>535</b>
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0	0
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	0	0	0
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	535	0	-535
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-333	-323	10
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0
36 Gezahlte Zinsen (-)	-70	-66	4
37 Gezahlte Dividenden (-)	0	0	0
<b>38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>132</b>	<b>-389</b>	<b>-521</b>
<b>39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-38</b>	<b>-128</b>	<b>-90</b>
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	549	707	158
<b>41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>511</b>	<b>579</b>	<b>68</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	511	579	68
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören			

**Dr. Schröder & Korth GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2022**  
*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr	
Eigenkapitalquote (nach EigVO)	%	45,2	41,1	38,2
Liquiditätsgrad 3	%	119,5	120,6	107,2
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	T€	-128	143	158
Kapitaldienstquote	%	53,6	54,5	54,7
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	18,66	20,52	14,76
Leerstandsquote	%	1,29	1,72	2,51
Fluktuationsrate (bezogen auf Wohnungskündigungen)	%	7,3	10,3	10,0
Nettokaltmiete (gesamt) pro Jahr	€/m <sup>2</sup>	4,67	4,63	4,51

# 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 Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

#### 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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