

00SV/25/046

Informationsvorlage
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard - Geschäftsjahr 2024 -

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 07.08.2025
<i>Bearbeitung:</i> Jana Linscheidt	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
29.10.2025	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard	Vorberatung

Sachverhalt

Der Prüfungsbericht über die Wohnungswirtschaftsgesellschaft wurde der Stadt Burg Stargard zur Kenntnisnahme und Prüfung vorgelegt. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird dem Geschäftsführer sowie dem Aufsichtsrat der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 uneingeschränkte Entlastung empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 04.08.2025 einstimmig folgende Punkte zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung empfohlen:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht der Geschäftsführung werden festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von 18.890,72 € wird in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Herrn Uwe Mattis wird für das Geschäftsjahr 2024 uneingeschränkte Entlastung erteilt. Ebenso wird dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 uneingeschränkte Entlastung erteilt.

Die Gesellschafterversammlung hat die genannten Beschlüsse am 07.08.2025 gefasst.

Rechtliche Grundlagen

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

Finanzielle Auswirkung

Keine

Anlage/n

1	Prüfungsbericht JA 2024 Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard (öffentlich)
---	--



BERICHT
ÜBER DIE
PFLICHTPRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES
zum 31. DEZEMBER 2024

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

Aktenzeichen: 22A-13.0231-421/2024

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. Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße	4
a. Falsche Darstellungen	4
b. Sonstige Verstöße	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 31.12.2024	1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	2
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024	3
Lagebericht 2024	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. - 31.12.2024	9
Soll-/ Ist-Vergleich zum Finanzplan für das Berichtsjahr vom 01.01. - 31.12.2024	10
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2024	11
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2024	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 eG, Demminer Str. 69, 17034 Neubrandenburg, beauftragte uns mit Vertrag vom 02.05./13.05.2024, den Jahresabschluss 2024 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 des Instituts der Wirtschaftsprüfer ausgearbeitet.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14.06.2023 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 19.12.2023, wurde die Gliederung des Prüfungsberichtes abweichend vom Prüfungsstandard 450 an die Vorgaben des Landesrechnungshofes angepasst.

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 Wirtschaftsprüferin, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2024 maßgebend, die als Anlage 12 beigelegt 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 Jahresergebnis wird der Geschäftsverlauf dargestellt. Dabei werden die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung den Planansätzen gegenübergestellt.

Der Geschäftsführer nimmt anschließend 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 im Berichtsjahr 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 2025 - 2028 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

Bei der Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes haben wir keine berichtspflichtigen Tatsachen festgestellt, die die Entwicklung des Unternehmens beeinträchtigen oder seinen Fortbestand gefährden könnten.

2. Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße

a. Falsche Darstellungen

Falsche Darstellungen in der Rechnungslegung haben wir nicht festgestellt.

b. Sonstige Verstöße

Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss bis spätestens Juli des folgenden Jahres festzustellen. Der Jahresabschluss 2023 wurde auf der Gesellschafterversammlung am 17.10.2024 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 07.07.2025 bis 10.07.2025 in unserem Büro durch.

An der Prüfung teilgenommen haben:

Steuerberater M. Ahrend (Prüfungsleiter),
Steuerfachwirtin M. Schwebke (Prüfungsassistentin),
Steuerfachangestellte A. Ahnert (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. Dabei wurden mögliche Risiken aus Abschluss- und Aussageebene analysiert und bewertet (ISA[DE] 315).

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. Dabei finden die geltenden ISA [DE] und IDW Prüfungsstandards Anwendung.

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 beigelegt 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. Wir verweisen dazu auf unsere Erläuterungen auf Blatt 27 dieses Berichtes.

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.

2. Vorjahresabschluss

Dem Vorjahresabschluss erteilte der Abschlussprüfer unter dem 08.07.2024 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Vorjahresabschluss wurde mit Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 17.10.2024 ordnungsmäßig festgestellt.

Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von EUR 222.326,20 in die Gewinnrücklage einzustellen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Der Landesrechnungshof gab den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 mit Schreiben vom 21.10.2024 frei. Ergänzende Feststellungen des Landesrechnungshofes gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2023 wurde am 06.12.2024 beim Bundesanzeiger eingereicht. Die Offenlegung im Bundesanzeiger erfolgte am 30.01.2025.

Die Bekanntmachung gemäß § 14 Abs. 5 KPG erfolgte am 07.11.2024 auf der Homepage der Stadt Burg Stargard.

3. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft Burg Stargard mbH zum 31.12.2024 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 2024 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 unter Beachtung des ISA [DE] 540 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 Ermessensspielräumen 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 31.12.2024 den Werten der Bilanz zum 31.12.2023 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 31.12.2024*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

	2024		2023		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
Vermögen						
<u>A. Anlagevermögen</u>	5.411	82	5.756	84	-345	-6
Langfristiges Vermögen	5.411	82	5.756	84	-345	-6
<u>B. Umlaufvermögen</u>						
Vorräte	474	7	367	5	107	29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25	0	45	1	-20	-44
Liquide Mittel	713	11	696	10	17	2
Summe Umlaufvermögen	1.212	18	1.108	16	104	9
	6.623	100	6.864	100	-241	-4
Kapital						
<u>A. Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	153	2	153	2	0	0
Kapitalrücklagen	98	1	98	1	0	0
Gewinnrücklagen	3.058	47	2.836	41	222	8
Bilanzgewinn	-19	0	222	3	-241	-
Eigenkapital	3.290	50	3.309	48	-19	-1
Sonderposten	43	1	44	1	-1	-2
Erweitertes Eigenkapital	3.333	50	3.353	49	-20	-1
<u>B. Fremdkapital</u>						
langfristige Verbindlichkeiten	2.356	36	2.649	38	-293	-11
langfristige Rückstellungen	5	0	5	0	0	0
Langfristige Mittel	5.694	86	6.007	88	-313	-5
Sonstige kurzfristige Passiva	929	14	857	12	72	8
Summe Passiva	6.623	100	6.864	100	-241	-4

Rundungsdifferenzen können enthalten sein.

Im Berichtsjahr waren keine Anlagenzugänge zu verzeichnen.

Planmäßige Abschreibungen verminderten den Ansatz des Anlagevermögens um	TEUR	173,
Anlagenabgänge um	TEUR	172.
Die Anlagenintensität (Verhältnis des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist, begründet durch die		
Geschäftstätigkeit, mit		82 v. H.
relativ hoch.		

Die Position „Vorräte“ enthält die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zum 31.12.2024 mit	TEUR	459
sowie Heizmaterial in Höhe von	TEUR	15.

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

Auf der Passivseite minderte sich das Eigenkapital durch den Jahresfehlbetrag um	TEUR	19.
Die Eigenkapitalquote beträgt		
nach		50 v. H.
		48 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	283
nach einer Überdeckung von	TEUR	252
im Vorjahr. Aus dieser Bilanzstruktur sind keine wesentlichen Risiken erkennbar.		

Den planmäßigen Jahresabschreibungen von	TEUR	173
stehen reguläre Tilgungsbeträge von	TEUR	293
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 zukünftig 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:

	2024	2023
	v. H.	v. H.
- Liquidität 1. Grades (liquide Mittel / kurzfristiges Fremdkapital)	77	81
- Liquidität 2. Grades (liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristiges Fremdkapital)	79	87
- Liquidität 3. Grades (gesamtes kurzfristig gebundenes Vermögen / kurzfristiges Fremdkapital)	131	129

Daraus sind keine wesentlichen kurzfristigen Liquiditätsrisiken abzuleiten.

Kapitalflussrechnung

Die Finanzierungsvorgänge des Jahres 2024 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 2024*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

	2024 TEUR	2023 TEUR
1. Jahresergebnis	-19	222
2. + Abschreibungen auf das Anlagevermögen	172	173
3. - Abnahme der Rückstellungen	-31	7
4. + Zinsaufwendungen/ Zinserträge	56	60
5. + Ertragsteuern	0	12
6. - Auflösungen von Sonderposten	-2	-2
7. = Jahres-Cash Flow	176	472
8. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-86	7
9. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	145	3
10. - Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-18	0
11. = Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	217	482
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	154	0
13. = Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	154	0
14. - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-298	-305
15. - gezahlte Zinsen	-56	-60
16. = Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-354	-365
17. + Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	217	482
18. + Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	154	0
19. - Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-354	-365
20. = zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	17	117
21. + Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	696	579
22. = Finanzmittelbestand am Ende der Periode	713	696

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Im Teilbereich „Laufende Geschäftstätigkeit“ ergibt sich als Zwischengröße der Cash-Flow in Höhe von

TEUR 176

nach

TEUR 472

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 217

nach

TEUR 482

im Vorjahr ausgewiesen.

Im Fond Investitionstätigkeit ergibt sich im Berichtsjahr aufgrund von Anlagenverkäufen ein Mittelzufluss von

TEUR 154.

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

TEUR 354,

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und Tilgung beträgt im

Berichtsjahr

TEUR -137

nach

TEUR 117

im Vorjahr.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um

TEUR 17

auf

TEUR 713.

Er umfasst die Guthaben bei Kreditinstituten.

Der Kapitalsdienst konnte im Berichtsjahr nicht vollständig aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit finanziert werden. Nur durch den Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit aufgrund von Grundstücksverkäufen kam es zu einer Zunahme Finanzmittelbestandes.

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

II. Ertragslage

Im Folgenden werden die einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2024, ausgehend von den Betriebserträgen, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt. Die Zahlen des Jahres 2023 werden denen des Berichtsjahres gegenübergestellt. Die Zahlen werden auf EUR 1.000 auf- bzw. abgerundet.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Ertragslage 2024*Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard*

	2024		2023		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
1. Betriebserträge	1.304	100	1.165	100	139	12
2. Materialaufwand	-947	-73	-567	-49	-380	-67
3. Betriebsrohertrag	357	27	598	51	-241	-40
4. Personalaufwand	-4	0	-4	0	0	0
5. a) reguläre Abschreibungen abzüglich	-173	-13	-173	-14	0	0
b) Erträge aus der Auflösung von Sopo für Investitionszulage	2	0	2	0	0	0
	-171	-13	-171	-15	0	-1
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-56	-4	-60	-5	4	7
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-145	-11	-129	-11	-16	-12
8. Summe 4. - 7.	-376	-29	-364	-31	-12	-3
9. Betriebsergebnis	-19	-1	234	20	-253	-
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Latente Steuern	0	0	-12	-1	12	0
11. Unternehmensergebnis	-19	-1	222	19	-241	-

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 erhöhten sich die Betriebserträge um	TEUR	139
auf	TEUR	1.304.

Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfielen auf die Kaltmieten	TEUR	743
(Vorjahr:	TEUR	729)
und auf abgerechnete Betriebskosten	TEUR	385
(Vorjahr:	TEUR	385).

Der Bestand an umlagefähigen Betriebskosten erhöhte sich um	TEUR	107.
---	------	------

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen mit	TEUR	69
um	TEUR	18

geringer aus als im Vorjahr.

Im Vorjahr waren um	TEUR	36
---------------------	------	----

höhere Erträge aus der Altschuldenentlastung enthalten. Dagegen fielen im Berichtsjahr die Erträge aus Versicherungsentschädigungen um

	TEUR	25
--	------	----

höher aus als im Vorjahr.

Die Gesellschaft bewirtschaftete 228 (im Vorjahr 233) eigene Wohneinheiten.

Die Leerstandquote betrug am Bilanzstichtag bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten	4,8 v. H.
nach	3,0 v. H.

im Vorjahr.

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

	TEUR	380
--	------	-----

hauptsächlich durch den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um

	TEUR	221
--	------	-----

sowie um

	TEUR	117
--	------	-----

gestiegene Heizkosten.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Es verbleibt für das Berichtsjahr ein gegenüber dem Vorjahr verminderter Betriebsrohertrag von TEUR 357
nach TEUR 598
im Vorjahr.

Für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft ist entscheidend, ob der Saldo aus eingesetzter Leistung (Materialaufwand) und den dafür geforderten Entgelten (Betriebserträge) ausreicht, die fixen Aufwendungen (Position 4 - 7), die unabhängig von der erbrachten Betriebsleistung anfallen, zu tragen.

Der Block der fixen Aufwendungen fiel mit TEUR 376
gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12
höher aus.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um TEUR 16.

Der Betriebsrohertrag konnte den Block der fixen Aufwendungen nicht tragen, so dass ein negatives Unternehmensergebnis von TEUR -19
nach einem positiven Unternehmensergebnis von TEUR 222
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 16.10.2023 den Wirtschaftsplan 2024 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	93.
--	------	-----

Demgegenüber steht ein tatsächlicher Jahresfehlbetrag von	TEUR	19.
---	------	-----

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 186 beläuft. Die Gesellschaft selbst gewährte keine Bürgschaften, Garantien oder Gewährleistungen für Dritte.

V. Eigenkapital

Das Eigenkapital weist per 31.12.2024 einen Stand aus von TEUR 3.290
nach TEUR 3.309
im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote liegt bei 50 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 Jahr 2021 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. Im Berichtsjahr wurde der noch verbliebene Betrag in Höhe von TEUR 12 eingesetzt. Damit ist die Altschuldenhilfe vollständig zweckentsprechend verwendet worden.

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 31.12.2024 in Höhe von TEUR 496 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 2024 Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, erfolgten. Im Berichtsjahr hat ein Grundstücksverkauf stattgefunden. Der

Verkaufspreis lag bei TEUR 154,

der Buchwert bei TEUR 171.

Bei dem Verkaufspreis handelt es sich um den Verkehrswert laut eines Gutachten. Ungewöhnliche Bedingungen lagen daher nicht vor.

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir den als Anlage beigefügten Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zum 31.12.2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard (im Folgenden: Gesellschaft), – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024, 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 des Betriebes nach unserer Beurteilung nach keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

- 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.

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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, 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 04.08.2025

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 04.08.2025 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist im Abschnitt I. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ formuliert.

Malchin, den 04.08.2025



[Signature]
Dipl.-Kffr. D. Ojiakor
Wirtschaftsprüferin

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVSEITE

	31.12.2024		31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.319.542,43		5.687.326,90
2. Grundstücke ohne Bauten	<u>91.916,71</u>		<u>68.159,50</u>
Anlagevermögen insgesamt		5.411.459,14	5.755.486,40
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	458.771,40		351.770,19
2. Vorräte	<u>15.128,47</u>	473.899,87	15.069,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.019,89		11.928,38
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>18.943,64</u>	24.963,53	33.795,18
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>712.972,15</u>	<u>695.609,67</u>
Bilanzsumme		<u><u>6.623.294,69</u></u>	<u><u>6.863.659,07</u></u>

1. Bilanz zum 31.12.2024

PASSIVSEITE

	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		153.387,56
II. Kapitalrücklage		97.897,90
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	709.084,50
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	97.000,00	97.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>2.251.837,51</u>	2.029.511,31
IV. Bilanzverlust/-gewinn		<u>-18.890,72</u>
Eigenkapital insgesamt		3.290.316,75
B. Sonderposten für Investitions- zulage zum Anlagevermögen		42.505,13
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen		27.302,44
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.423.078,89	2.747.113,76
2. Erhaltene Anzahlungen	514.599,08	408.350,57
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.119,95	9.394,99
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.910,52	30.086,44
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	220.738,18	225.643,22
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	12.100,70
E. Rechnungsabgrenzungsposten		6.986,75
F. Passive latente Steuern		<u>11.737,00</u>
Bilanzsumme		<u>6.623.294,69</u>
Treuhandverbindlichkeiten		87.623,04

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024		2023
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
1. Umsatzerlöse			
- aus Bewirtschaftungstätigkeit		1.128.648,76	1.114.006,29
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		107.001,21	-34.551,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		69.484,37	87.379,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>947.274,72</u>	<u>566.647,72</u>
Rohergebnis		357.859,62	600.186,22
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.755,04		3.755,04
b) Soziale Abgaben	<u>653,58</u>	4.408,62	<u>653,46</u>
6. Abschreibungen - auf Sachanlagen		172.549,56	173.354,40
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		144.675,27	127.857,16
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 68,29 €		76,19 (	267,26 83,56)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		55.579,08	60.384,22
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Latente Steuern -386,00 €		-386,00 (	12.123,00 12.123,00)
11. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag		-18.890,72	222.326,20
12. Gewinnvortrag		222.326,20	169.539,09
13. Einstellungen in Gewinnrücklagen		<u>-222.326,20</u>	<u>-169.539,09</u>
14. Bilanzverlust/-gewinn		<u><u>-18.890,72</u></u>	<u><u>222.326,20</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 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. 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.

Die Abgänge/Umbuchungen im Anlagevermögen betreffen:

- die Veräußerung eines Teilgrundstückes mit Wohnbauten
- die Umgliederung des verbleibenden Teilgrundstückes aus der v. g. Veräußerung

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 2024 wie folgt entwickelt: verändert:

	Stand	Einstellung aus	Stand
	01.01.2024	Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss	31.12.2024
	€	€	€
Kapitalrücklage	97.897,90	0,00	97.897,90
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	0,00	709.084,50
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	97.000,00	0,00	97.000,00
Andere Gewinnrücklagen	2.029.511,31	222.326,20	2.251.837,51

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 (2024: 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	
	01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
Sonstige Rückstellungen						
für unterlassene Instandhaltung	24.551,77	24.551,77	0,00	0,00	681,46	681,46
für Jahresabschluss und Beratung	20.000,00	18.042,95	1.957,05	0,00	14.000,00	14.000,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.086,94	673,65	195,63	68,29	971,61	5.120,98
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	7.000,00	7.000,00	0,00	0,00	7.000,00	7.000,00
für sonstige Verwaltungskosten	1.200,00	471,16	728,84	0,00	500,00	500,00
	<u>57.838,71</u>	<u>50.739,53</u>	<u>2.881,52</u>	<u>68,29</u>	<u>23.153,07</u>	<u>27.302,44</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 € 257.619,35 (Vorjahr € 364.860,53) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit				
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert durch GPR 1)
Verbindlichkeiten	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.423.078,89 (2.747.113,76)	282.327,48 (318.847,10)	2.140.751,41 (2.428.266,66)	1.166.376,14 (1.372.756,88)	2.237.374,86 (2.501.595,11)
2. Erhaltene Anzahlungen	514.599,08 (408.350,57)	514.599,08 (408.350,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.119,95 (9.394,99)	17.119,95 (9.394,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.910,52 (30.086,44)	68.910,52 (30.086,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	220.738,18 (225.643,22)	5.062,38 (4.905,04)	215.675,80 (220.738,18)	193.749,37 (199.493,27)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (12.100,70)	0,00 (12.100,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>3.244.446,62</u> <u>(3.432.689,68)</u>	<u>888.019,41</u> <u>(783.684,84)</u>	<u>2.356.427,21</u> <u>(2.649.004,84)</u>	<u>1.360.125,51</u> <u>(1.572.250,15)</u>	<u>2.237.374,86</u> <u>(2.501.595,11)</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 Bewirtschaftungstätigkeit (1.128,6 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 12,1 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.

Die latenten Steuern beruhen auf nachfolgend genannten Differenzen:

	Handels- bilanz	Steuer- bilanz	Bemessungs- grundlage	Steuer- satz	latente Steuern
	EUR	EUR	EUR	v. H.	EUR
Grundstücke mit Wohnbauten	5.319.542	4.544.563	-774.979	15,825	122.640
körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag			700.809	15,825	110.903
Summe latenter Steuern					-11.737

Der Anfangsbestand der latenten Steuern betrug EUR 12.123,00. Er verminderte sich um EUR 386,00 auf EUR 11.737,00.

C. Sonstige Angaben

Außer den bilanzierten Verbindlichkeiten bestehen zum Abschlussstichtag noch Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) in Höhe von 87,6 T€ (Vorjahr 87,6 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 2024 -wie auch im Vorjahr- kein weiterer Angestellter beschäftigt. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers belaufen sich im Wirtschaftsjahr auf 3.681,36 €.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt 8,0 T€ für die gesetzliche Abschlussprüfung. Weitere Leistungen werden von diesem nicht erbracht.

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	bis	10.07.2024	selbständig - Raumausstatter
Inge Düsing	bis	10.07.2024	Ruhestand – vorher Bauzeichner
Wolfhard Pilke	bis	10.07.2024	Ruhestand – vorher IT-Ingenieur
Stefan Philipp			Polizeivollzugsbeamter
Karsten Weber			Geschäftsführer
André Prütz	ab	10.07.2024	Vorarbeiter
Andreas Falbe	ab	10.07.2024	Verkehrsleiter
Erik Lange	ab	10.07.2024	selbständig - Gastronom

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 779,71.

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 2024 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 18,9 T€ ab. Ich schlage vor, diesen auf neue Rechnung vorzutragen.

Burg Stargard, den 2025-05-30


Uwe Mattis
Geschäftsführer

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert am	
	Stand am 01.01.2024 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand am 31.12.2024 Euro	Stand am 01.01.2024 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Stand am 31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.386.359,89	0,00	317.815,12	-23.757,21	11.044.787,56	5.699.032,99	172.549,56	146.337,42	5.725.245,13	5.687.326,90
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	0,00	0,00	23.757,21	91.916,71	0,00	0,00	0,00	0,00	68.159,50
Anlagevermögen insgesamt	11.454.519,39	0,00	317.815,12	0,00	11.136.704,27	5.699.032,99	318.886,98	5.871.582,55	5.725.245,13	5.755.486,40

Lagebericht 2024

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 31.12.2024 über 228 Wohnungen mit insgesamt 12.617 m² Wohnfläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Cammin.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2024, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2024 setzt sich wie folgt zusammen:

	WE Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	86,8
teilmodernisierte Wohnungen	30	13,2
Wohnungsbestand insgesamt	228	100,0

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 19 (Vorjahr Jahresüberschuss i.H. von T€ 222). Abweichend zur Planung sind die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung höher ausgefallen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (T€ 47) sowie durch den Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 12). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von T€ 18 enthalten.

	Plan 24 T€	Ist 24 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	1.185	1.129	-56
Bestandsveränderung	0	107	107
Sonstige betriebliche Erträge	17	70	53
Aufwand Hausbewirtschaftung	742	947	205
Rohergebnis	460	359	-101
Personalaufwand	4	4	0
Abschreibungen auf Anlagevermögen	175	173	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	132	145	13
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	56	56	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	93	-19	-112
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	93	-19	-112

Die Durchschnittskaltmiete hat sich auf 4,97 €/m² (Vorjahr 4,77 €/m²) und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die zum 01.09.2023 gemäß § 558 ff des BGB vorgenommene Grundmieterhöhung wirkte sich in 2024 erstmals ganzjährig aus. Die Mieterfluktuation war mit 10 % in 2024 unverändert zur Vorjahresfluktuation. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2022	2023	2024
Zahl der Einwohner (Burg Stargard/Cammin)	3.923	3.889	3.855

Per 31.12.2024 standen 11 Wohnungen (Vorjahr 7 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024			2023			Veränderungen
	T€	€/m ² (m ²)	%	T€	€/m ² (m ²)	%	T€
		(12.782)			(12.948)		
A. Hausbewirtschaftung							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.129	88,32	87,9	1.114	86,04	101,0	15
Bestandsveränderungen	107	8,37	8,3	-35	-2,70	-3,2	142
Sonstige betriebliche Erträge	49	3,83	3,9	24	1,85	2,3	25
Betriebsleistung	1.285	100,53	100,0	1.103	85,19	100,0	182
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	513	40,13	39,9	360	27,80	32,6	153
lfd. Instandhaltung	425	33,25	33,1	199	15,37	18,0	226
Personalkosten	4	0,31	0,3	4	0,31	0,4	0
sächliche Verwaltungskosten	121	9,47	9,4	123	9,50	11,2	-2
übrige Aufwendungen	10	0,78	0,8	8	0,62	0,7	2
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	1.073	83,94	83,5	694	53,60	62,9	379
Ergebnis vor Kapitaldienst	212	16,59	16,5	409	31,59	37,1	-197
Zinsen (Objektkredite)	56	4,38	4,4	60	4,63	5,4	-4
Abschreibungen	173	13,53	13,5	173	13,36	15,7	0
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	-17	-1,32	-1,4	176	13,60	16,0	-193
B. Andere Tätigkeiten							
Finanzergebnis	0			0			0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0			0			0
Betriebs-/Finanzergebnis	-17			176			-193
Neutrale Erträge	21			63			-42
Neutrale Aufwendungen	23			17			6
C. Neutrales Ergebnis	-2			46			-48
Jahresergebnis	-19			222			-241

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 193 verschlechtert. Dies ist hauptsächlich auf die höheren lfd. Instandhaltungs- und Betriebskostenaufwendungen zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 56 (Vorjahr T€ 60) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2024 hauptsächlich durch Erträge aus dem Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 12) und dem Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 18) beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€
Kaltmiete (Sollmiete)	762	741	21
mietfreie Zeit	-2	-3	1
Erlösschmälerung	-29	-20	-9
Umlagen	385	385	0
	1.116	1.103	13

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

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 425 (Vorjahr T€ 199) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 33,24 (Vorjahr € 15,35) 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 0,80 % und 4,16 %.

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 29 Monaten und 9 Jahren und 7 Monaten. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Wegen der relativ langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die folgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel. Sie zeigt für das Geschäftsjahr 2024 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 217 (Vorjahr T€ 480).

	2024 T€	zum Vergleich 2023 T€	Veränderungen T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	-19	222	-241
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	172	173	-1
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-31	7	-38
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-86	7	-93
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	145	3	142
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-18	0	-18
Zinsaufwendungen/Zinserträge	56	60	-4
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	12	-12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	217	482	-265
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	154	0	154
Cashflow aus Investitionstätigkeit	154	0	154
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-298	-305	7
Gezahlte Zinsen	-56	-60	4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-354	-365	11
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	696	579	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	17	117	-100
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	713	696	17

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

	2024 T€	zum Vergleich 2023 T€	Veränderungen T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	217	482	-263
gezahlte Zinsen	-56	-60	4
	161	422	-259
planmäßige Tilgung	-298	-305	5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	-137	117	-254

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2024 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2024 bestehende Kreditvolumen in rd. 17 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliebigen Objekte (20 Jahre) liegt.

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€ 42) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	5.411	82	5.756	84	-345
Umlaufvermögen	1.212	18	1.108	16	104
Gesamtvermögen	6.623	100	6.864	100	-241
Kapital					
<u>Eigenkapital</u>	3.333	50	3.353	49	-20
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	2.356	36	2.650	39	-294
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					0
Rückstellungen	22	1	53	1	-31
Verbindlichkeiten	888	13	784	11	104
Rechnungsabgrenzung	7	0	7	0	0
Latente Steuern	12	0	12	0	0
Gesamtkapital	6.623	100	6.864	100	-241

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2024 und 31.12.2023 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	5.411	5.756	-345
Eigenkapital	3.333	3.353	-20
Deckungslücke	2.078	2.403	-325
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	2.361	2.655	-294
Finanzierungsüberhang	283	252	31

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 62 % (Vorjahr 58 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 105 % (Vorjahr 104 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 3.333 gegenüber T€ 3.353 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 241 niedrigeren Bilanzsumme von 49 % im Vorjahr auf 50 % 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 2024 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.

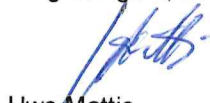
6. Prognosebericht

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 CO₂-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 das Jahr 2025-2028 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

Burg Stargard, 2025-05-30



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 Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard (im Folgenden: Gesellschaft), – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024, 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 des Betriebes nach unserer Beurteilung nach keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.
- 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, 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 04.08.2025



[Signature]
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 (Geschäftsanweisung)?
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 31.12.2023, zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023 und zur Gewinnverwendung 2023.

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

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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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 keine Investitionen geplant und auch keine Investitionen durchgeführt.

- 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.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

- 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 bestehendem Aufsichtsrat erörtert. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

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	3.290
Sonderposten für Investitionszulagen	TEUR	43
Rückstellungen	TEUR	27
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	TEUR	2.423
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	TEUR	221
Sonstige kurzfristige Passiva	TEUR	619
	TEUR	<u>6.623</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 50 % (Vorjahr 48 %). 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 47 % 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 Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

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?*

Insbesondere die hohen Instandhaltungsaufwendungen belasten das Ergebnis im Berichtsjahr überdurchschnittlich gegenüber den Vorjahren.

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>
Erläuterungen zur Bilanz	2 - 10
<u>Aktivseite</u>	2 - 5
A. Anlagevermögen	2 - 3
B. Umlaufvermögen	3 - 5
<u>Passivseite</u>	5 - 10
A. Eigenkapital	5 - 6
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	7
C. Rückstellungen	7
D. Verbindlichkeiten	7 - 9
E. Rechnungsabgrenzungsposten	10
F. Passive latente Steuern	10
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	11 - 14

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2024 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 Schlusspalte zu dem Restbuchwert saldiert.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2024 und darunter, zu Vergleichszwecken, die der Bilanz zum 31.12.2023 an.

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. <u>Sachanlagen</u>	EUR	5.411.459,14
	EUR	5.755.486,40
1. <u>Grundstücke mit Wohnbauten</u>	EUR	5.319.542,43
	EUR	5.687.326,90

Unter dieser Position werden zum Bilanzstichtag Grundstücke mit Wohnbauten mit insgesamt 228 Wohneinheiten ausgewiesen. Die Wohnflächen dieser Bauten betragen zum Bilanzstichtag 12.617 m².

Entwicklung:	Grund und Boden TEUR	Wohn- bauten TEUR	Außen- anlagen TEUR	Gesamt TEUR
Stand 01.01.2024	780	4.826	81	5.687
- Abschreibungen planmäßig	0	-166	-7	-173
-Abgänge	-56	-115	0	-171
-Umbuchungen	-24	0	0	-24
Stand 31.12.2024	700	4.545	74	5.319

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

2. <u>Grundstücke ohne Bauten</u>	EUR	91.916,71
	EUR	68.159,50

Entwicklung Grund und Boden:

Stand 01.01.2024	TEUR	68
+ Umbuchungen	TEUR	24
Stand 31.12.2024	TEUR	92

Diese Bilanzposition weist das unbebaute, zum Teil durch die Mieter der Gesellschaft als Gartenland genutzte, Grundstück im Papiermühlenweg 6 sowie Bauhof 8 aus.

B. Umlaufvermögen

I. <u>Vorräte</u>	EUR	473.899,87
	EUR	366.839,44
1. <u>Unfertige Leistungen</u>	EUR	458.771,40
	EUR	351.770,19

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

Den unfertigen Leistungen von	TEUR	459
stehen erhaltene Anzahlungen von Mietern in Höhe von	TEUR	515
gegenüber.		

2. <u>Vorräte</u>	EUR	15.128,47
	EUR	15.069,25

Unter dieser Position wird der Bestand an Heizmaterial ausgewiesen.

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	24.963,53
	EUR	45.723,56
1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	EUR	6.019,89
	EUR	11.928,38

Zusammensetzung:	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Mieten und Umlagen	53	60
- Einzelwertberichtigung	-47	-48
	6	12

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.

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	18.943,64
	EUR	33.795,18

Diese Position betrifft:	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Forderungen gegenüber Versicherungen	18	19
- Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren)	0	15
	18	34

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

III. Flüssige Mittel

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	EUR	712.972,15
	EUR	695.609,67

Zusammensetzung:	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Aareal Bank AG (Girokonto)	672	650
- DKB Deutsche Kreditbank AG (Festgeldkonten)	41	46
	713	696

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 09.07.2025 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	709.084,50
	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	97.000,00
	EUR	97.000,00

3. <u>Andere Gewinnrücklagen</u>	EUR	2.251.837,51
	EUR	2.029.511,31

Entwicklung:

Stand 01.01.2024	TEUR	2.030
+ Bilanzgewinn 2023	TEUR	222
Stand 31.12.2024	TEUR	2.252

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17.10.2024 wurde der Bilanzgewinn 2023 der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

IV. <u>Bilanzverlust/ -gewinn</u>	EUR	-18.890,72
	EUR	222.326,20

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

B. <u>Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen</u>	EUR	42.505,13
	EUR	44.391,29

Entwicklung:

Stand 01.01.2024	TEUR	44
- Auflösung	TEUR	-2
Stand 31.12.2024	TEUR	42

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	27.302,44
	EUR	57.838,71

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	2.423.078,89
	EUR	2.747.113,76

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Zusammensetzung:	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Modernisierung / Instandhaltung	1.413	1.613
- LFI Landesmittel	355	431
- Objektfinanzierung	655	685
- Altkredite	0	12
- Nicht gebuchte Zinsen	0	6
Summe Kredite	2.423	2.747

Entwicklung der Kredite:

Stand 01.01.2024	TEUR	2.747
- Tilgungen	TEUR	-324
Stand 31.12.2024	TEUR	2.423

Die Kreditsalden per 31.12.2024 sind durch gleichlautende Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der kreditgebenden Institute nachgewiesen.

2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	EUR	514.599,08
	EUR	408.350,57

Hierbei handelt es sich um die von den Mietern geleisteten Umlagevorauszahlungen für 2024 auf die Betriebs- und Heizkosten.

Den erhaltenen Anzahlungen von	TEUR	515
stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von	TEUR	459
gegenüber.		

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

a) <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	EUR	17.119,95
	EUR	9.394,99

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

b) <u>Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	EUR	68.910,52
	EUR	30.086,44

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

4. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</u>	EUR	220.738,18
	EUR	225.643,22

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 01.01.2024	TEUR	226
- Tilgungen	TEUR	-5
Stand 31.12.2024	TEUR	221

5. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	0,00
	EUR	12.100,70

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	EUR	6.986,75
	EUR	7.408,92

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

F. <u>Passive latente Steuern</u>	EUR	11.737,00
	EUR	12.123,00

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2024 ist diesem Bericht als Anlage 2 beigelegt.

Bei den nachstehenden Erläuterungen führen wir über dem Strich die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2024 und darunter die Wertansätze der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 an.

1. Umsatzerlöse

<u>aus Bewirtschaftungstätigkeit</u>	EUR	1.128.648,76
	EUR	1.114.006,29

Zusammensetzung:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Sollmieten	772	752
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-29	-23
Zwischensumme	743	729
- abgerechnete Betriebskosten	392	388
- Erlösschmälerung wegen Leerständen	-6	-3
	386	385
	1.129	1.114

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 228 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 233).

2. <u>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	EUR	107.001,21
	EUR	-34.551,40

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	69.484,37
	EUR	87.379,05

Die Position enthält u. a.:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Versicherungsentschädigungen	47	22
- Erlass Altverbindlichkeiten	12	48
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3	11
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	2	2
- Auflösung von Wertberichtigungen	3	1

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

<u>Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit</u>	EUR	947.274,72
	EUR	566.647,72

Zusammensetzung:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Heizkosten	221	115
- Betriebskosten	292	245
- Instandhaltung Wohnungen	425	199
- sonstige Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	9	8
	947	567

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

5. Personalaufwand

a) <u>Löhne und Gehälter</u>	EUR	3.755,04
	EUR	3.755,04
b) <u>Soziale Abgaben</u>	EUR	653,58
	EUR	653,46

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	172.549,56
	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	144.675,27
	EUR	127.857,16

In dieser Position sind folgende Aufwendungen enthalten:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung	95	95
- Aufwendungen für Beratungsleistungen	6	6
- Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses	8	8
- Einstellung Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	2	3
- EDV-Kosten	7	7
- D&O Versicherung	2	2
- Verlust aus Grundstücksverkauf (Anlagevermögen)	18	0

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

8. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	EUR	76,19
	EUR	267,26

Ausgewiesen werden Zinserträge aus Mietforderungen.

9. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	EUR	55.579,08
	EUR	60.384,22

Ausgewiesen werden Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.

10. <u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	EUR	-386,00
	EUR	12.123,00

Hier handelt es sich um latente Steuern.

11. <u>Jahresfehlbetrag/ -überschuss</u>	EUR	-18.890,72
	EUR	222.326,20

12. <u>Gewinnvortrag</u>	EUR	222.326,20
	EUR	169.539,09

13. <u>Einstellungen in Gewinnrücklagen</u>	EUR	-222.326,20
	EUR	-169.539,09

14. <u>Bilanzverlust/ -gewinn</u>	EUR	-18.890,72
	EUR	222.326,20

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 | 2023 vom 05.05.2025 |

Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Sie ist Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Steuererklärungen für das Jahr 2024 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 31.12.2025. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf des Vertrages schriftlich gekündigt wird. Durch den Geschäftsbesorger wurde der Vertrag zum 31.12.2026 gekündigt.

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>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
- Wohnungen	228	233
- Gewerbeeinheiten	0	0

Die Gesellschaft hat insgesamt einen Bestand an Wohnfläche von 12.782 m². Weiterhin befindet sich ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 31.153 m² im Bestand der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die Leerstandsquote 4,8% (Vorjahr 3,0%) und betrifft 11 (Vorjahr 7) Wohnungen.

Erfolgsplan - Ist - Vergleich

für

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

	Bezeichnung	Plan 2024 TEUR	Ist 2024 TEUR	Abweichung 2024 TEUR
1.	Umsatzerlöse	1.185,0	1.128,6	-56,4
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	0,0	107,0	107,0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	17,0	69,5	52,5
5.	Materialaufwand	742,0	947,3	205,3
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren			
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	742,0	947,3	205,3
6.	Personalaufwand	4,0	4,4	0,4
	a) Löhne und Gehälter	3,0	3,8	0,8
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1,0	0,6	-0,4
	- davon für Altersversorgung			
7.	Abschreibungen auf	175,0	172,5	-2,5
	a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	175,0	172,5	-2,5
	- davon nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB	175,0	172,5	-2,5
	b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,0	0,0	0,0
	- davon nach § 253 Abs. 4 HGB	0,0	0,0	0,0
8.	Konzessionsabgabe	0,0	0,0	0,0
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	132,0	144,6	12,6
10.	Erträge aus Beteiligungen			0,0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0
11.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0
12.	Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0
	- davon aus verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0
13.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56,0	55,6	-0,4
	- davon an verbundene Unternehmen	0,0	0,0	0,0
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	93,0	-19,3	-112,3
16.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,0		
17.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0		
18.	Außerordentliche Erträge			
19.	Außerordentliche Aufwendungen			
20.	Außerordentliches Ergebnis		-0,4	-0,4
21.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
22.	Sonstige Steuern			
23.	Jahresgewinn	93,0	-18,9	-111,9

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard
Jahresabschluss zum 31.12.2024
Finanzplan -Ist - Vergleich

		Plan	Ist	Abweichung
		TEUR	TEUR	TEUR
1	Periodenergebnis	93	-19	-112
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	175	172	-3
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-5	-31	-26
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	-86	-86
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	145	145
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-18	-18
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	56	56	0
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
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	319	217	-102
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	154	154
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	0	0	0
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
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	154	154
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 (+)	0	0	0
	- 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 (-)	-293	-298	-5
	- 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 (-)	-56	-56	0
37	Gezahlte Dividenden (-)	0	0	0
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-349	-354	-5
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-30	17	47
40	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	696	696	0
41	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	666	713	47
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		666	713	47
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören				

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2024

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

Kennzahl		Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote (inklusive Sonderposten)	%	50,3	48,9	45,2
Liquiditätsgrad 3	%	130,5	131,3	119,5
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	T€	-137	117	-128
Kapitaldienstquote	%	47,5	49,4	53,6
Instandhaltungskosten	€/m ²	32,83	15,36	18,66
Leerstandsquote	%	4,8	3,0	1,3
Fluktuationsrate (bezogen auf Wohnungskündigungen)	%	10,4	10,3	7,3
Nettokaltmiete (gesamt) pro Jahr	€/m ²	4,97	4,77	4,67

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

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 Vereinbarung in Textform.
- (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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall 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.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung 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 und 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 Auslagensatz 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 Auslagensatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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