

Prüfungsbericht

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH
Bad Doberan

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024

Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
A PRÜFUNGSauftrag	1
B GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	2
I Lage der Gesellschaft	2
I.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
I.2 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen	3
II Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße	3
C GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	4
I Gegenstand der Prüfung	4
II Art und Umfang der Prüfung	4
D FESTSTELLUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	6
I Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	6
I.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	6
I.2 Vorjahresabschluss	6
I.3 Jahresabschluss	6
I.4 Lagebericht	7
II Gesamtaussage des Jahresabschlusses	7
II.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen	7
II.2 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	7
E DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE	8
I Vermögenslage	8
II Finanzlage	10
III Ertragslage	11
F FESTSTELLUNGEN ZUR PRÜFUNG NACH § 53 HGRG	13
I Wirtschaftsplan	13
II Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	13
III Wirtschaftliche Verhältnisse	13
G WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES	16

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2024
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Anlage 6 Rechtliche Grundlagen, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse
- Anlage 7 Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
- Anlage 8 Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)
- Anlage 9 Soll-Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan 2024
- Anlage 10 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- Anlage 11 Allgemeine Auftragsbedingungen

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von $\pm$ einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	=	Absatz
AG	=	Aktiengesellschaft
AktG	=	Aktiengesetz
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch
CO2KostAufG	=	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DMBilG	=	D-Markbilanzgesetz
D&O	=	Directors and Officers
EDV	=	Elektronische Datenverarbeitung
EStG	=	Einkommensteuergesetz
EU	=	Europäische Union
EUR	=	Euro
e. V.	=	eingetragener Verein
EigVO	=	Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
FH	=	Fachhochschule
GmbH	=	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	=	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
Grundwerk	=	Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe
HFA	=	Hauptfachausschuss
HGB	=	Handelsgesetzbuch
HGrG	=	Haushaltsgrundsätzegesetz
HRB	=	Handelsregister Abteilung B
IDW	=	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf
ImmoWertV	=	Immobilienwertermittlungsverordnung
JAschIWUV	=	Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen

KfW	=	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KPG	=	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
LRH	=	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
LuL	=	Lieferung und Leistung
mbB	=	mit beschränkter Berufshaftung
mbH	=	mit beschränkter Haftung
M.Sc.	=	Master of Science
PartG	=	Partnerschaftsgesellschaft
PH	=	Prüfungshinweis
PS	=	Prüfungsstandard
RAP	=	Rechnungsabgrenzungsposten
sbA	=	sonstiger betrieblicher Aufwand
TEUR	=	Tausend Euro
UVgO	=	Unterschwellenvergabeordnung
VgV	=	Vergabeverordnung
Vj.	=	im Vorjahr
VOB	=	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
WIG	=	WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

A PRÜFUNGSauftrag

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, handelnd im Namen und für Rechnung des kommunalen Wirtschaftsbetriebes WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan (im Folgenden auch kurz „WIG“ oder „Gesellschaft“ genannt), hat uns mit Vertrag vom 24. Juni 2024 beauftragt, den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG erweitert. Über die Ergebnisse dieser Prüfung berichten wir in einem gesonderten Abschnitt des Prüfungsberichtes.

Für die Durchführung der Prüfung finden die Vorschriften des KPG MV sowie das Grundwerk des LRH in MV Anwendung. Daneben wurde der IDW-Prüfungshinweis zur Erteilung von Bestätigungsvermerken (PH 9.400.3) bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben beachtet.

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

Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW PS 450 erstellt. Er richtet sich an das geprüfte Unternehmen.

Maßgebend für die Auftragsdurchführung – auch im Verhältnis zu Dritten – sind die als Anlage 11 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024. Soweit in den für den Auftrag geltenden gesetzlichen Vorschriften eine Haftungshöchstsumme nicht festgelegt ist, bestimmt sich diese nach Nr. 9 der vorbezeichneten Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 dieser Auftragsbedingungen maßgebend.

B GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I Lage der Gesellschaft

I.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die Lage der Gesellschaft und die voraussichtliche Entwicklung im Jahresabschluss und im Lagebericht in zusammengefasster Form wie folgt:

- Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2024 war geprägt durch einen stabilen Wohnungsmarkt bei einer Leerstandsquote von 1,65 % und einer Fluktuationsquote von 7,8 %.
- Die Umsatzerlöse aus Mieten betragen 5.339 TEUR nach 5.149 TEUR im Vorjahr. Erhöhte Mieterlöse resultieren aus Neuvermietungen sowie aus der ab Juni durchgeführten Vergleichsmietenerhöhung.
- Die größten Vorhaben waren die Komplettsanierung des Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten im Wiesengrund 6-8 sowie die energetische Sanierung des Wohnhauses im Parkentiner Weg 50-52 mit 10 Wohneinheiten und der 3. Bauabschnitt der Wohnumfeldgestaltung in der Thünenstraße.
- Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 1.334 TEUR deutlich unter dem Vorjahresniveau (1.875 TEUR) sowie dem Planansatz (1.750 TEUR) für 2024, da die Maßnahme der Strangsanierung in der Thünenstraße 3-5 in das Kalenderjahr 2025 verschoben worden ist, um umfangreiche Umrüstungen der Standorte mit alten Gasheizungen durchzuführen.
- Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.533 TEUR erhöht. Die Zunahme auf der Vermögensseite resultiert vor allem aus den getätigten Investitionen in die Anlagen im Bau in Höhe von 4.179 TEUR.
- Auf der Passivseite hingegen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern im Zuge der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.576 TEUR, denen Neuaufnahmen in Höhe von 3.250 TEUR gegenüberstehen, gestiegen.
- Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses abzüglich der vorgenommenen Ausschüttung um 500 TEUR erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des Sonderpostens 49,2%.

- Die liquiden Mittel (769 TEUR) sind zum Jahresende im Vergleich zum Vorjahr um 665 TEUR zurückgegangen, da die Investitionen für die Bauprojekte Wiesengrund, Kammerhof und Parkentiner Weg vorfinanziert wurden. Die Kreditabrufe wurden im Januar 2025 getätigt, sodass sich die Liquidität nach dem Stichtag deutlich verbessert hat.
- Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2024 die planmäßigen Tilgungen und Zinsen aus dem laufenden Cashflow bedienen.
- Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar. Es erfolgen monatliche Auswertungen im Bereich Leerstandsentwicklung, Mietschulden, Instandhaltungsplanung, Kassenbestand.
- Größere Risiken werden in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen gesehen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Für Instandhaltung werden die kommenden Jahre ca. 2.000 TEUR jährlich vorgesehen. Hier wird eine deutliche Erhöhung gegenüber den Vorjahren angestrebt.
- Für das Geschäftsjahr 2025 wird mit Umsatzerlösen in Höhe von 8.931 TEUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 272 TEUR geplant.

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft und ihrer voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Lagebericht halten wir für zutreffend.

I.2 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach unserer Einschätzung liegen keine Tatsachen im Sinne von § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB vor, die den Bestand des geprüften Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können.

II Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine falschen Darstellungen und sonstigen Verstöße festgestellt.

C GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung und der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellte Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und Lagebericht der Gesellschaft.

Gemäß den ergänzenden Bestimmungen aus § 19 (3) des Gesellschaftsvertrags hat die Geschäftsführung den Jahresabschluss unter Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Die Prüfung umfasst auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG. Hierzu wurde der vom IDW veröffentlichte IDW-Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) beachtet.

Die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Abschlussprüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

II Art und Umfang der Prüfung

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung risikoorientiert ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung so geplant und durchgeführt, dass falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Die Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Die hierzu notwendige Risikoanalyse basiert auf der Einschätzung der Lage, der Geschäftsrisiken und des Umfeldes sowie des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Unternehmens. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse

wurden bei der Planung unserer Prüfungshandlungen berücksichtigt. Im unternehmens-individuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern – unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risiko-orientierung - festgelegt.

Im Rahmen der Prüfungsstrategie wurden folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

- Nachweis und Bewertung des Anlagevermögens
- Bestand und Bewertung des Vorratsbestands sowie der erhaltenen Anzahlungen
- Nachweis und Bewertung der Forderungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Umsatzerlöse und Betriebskosten einschließlich Periodenabgrenzung

Weiterhin haben wir folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- Auswertung der Bestätigungsschreiben von Kreditinstituten, Rechtsanwälten und des Steuerberaters
- Übernahme der Eröffnungsbilanzwerte aus dem Vorjahresabschluss und zusätzliche Prüfungshandlungen zur Richtigkeit der nicht von uns geprüften Vorjahreswerte

Aussagebezogene Prüfungshandlungen (analytische Prüfungshandlungen und Einzel-fallprüfungen) wurden überwiegend in Stichproben durchgeführt. Die Auswahl der Stich-proben erfolgte nach berufsüblichen Grundsätzen.

Im Rahmen unserer Prüfung des Lageberichts haben wir geprüft, ob der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung ge-wonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt. Weiterhin haben wir geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unter-nehmens zutreffend dargestellt sind.

Wir haben die Prüfung in den Monaten Mai und Juni 2025 durchgeführt und am
..... 2025 abgeschlossen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäfts-führung hat uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buch-führung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

D FESTSTELLUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

I.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

I.2 Vorjahresabschluss

Der von der DOMUS Steuerberatungs-AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Rostock, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde am 19. September 2024 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt.

Als Ergebnisverwendung wurde beschlossen, eine Entnahme aus den Gewinnrücklagen in Höhe von 341.060,88 EUR zu tätigen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 177.000,00 EUR an die Gesellschafterin auszuschütten.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde Entlastung erteilt.

Der Vorjahresabschluss wurde im Unternehmensregister offengelegt und gemäß § 14 Abs. 5 KPG publiziert.

I.3 Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte entsprechend den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags unter Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen entwickelt. Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung sowie zum Anhang und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags wurden in allen wesentlichen Belangen beachtet.

I.4 Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

II Gesamtaussage des Jahresabschlusses

II.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierung und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und sind im Anhang dargestellt (vgl. Anlage 3).

II.2 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss vermittelt nach unserer Beurteilung insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Entwurf

E DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE

I Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird anhand der nachfolgend wiedergegebenen Zusammenfassung der einzelnen Bilanzposten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt und kommentiert. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	0,0	29	0,1	-3
Sachanlagen	48.311	92,5	45.276	91,1	3.035
Finanzanlagen	51	0,1	51	0,1	0
Langfristiges Vermögen	<u>48.388</u>	<u>92,6</u>	<u>45.356</u>	<u>91,3</u>	<u>3.032</u>
Vorräte	2.900	5,6	2.532	5,1	368
Forderungen aus Vermietung	16	0,0	12	0,0	4
Kundenforderungen	14	0,0	23	0,0	-9
Übrige kurzfristige Aktiva	138	0,3	335	0,7	-197
Liquide Mittel	769	1,5	1.434	2,9	-665
Kurzfristiges Vermögen	<u>3.837</u>	<u>7,4</u>	<u>4.336</u>	<u>8,7</u>	<u>-499</u>
	<u>52.225</u>	<u>100,0</u>	<u>49.692</u>	<u>100,0</u>	<u>2.533</u>
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	614	1,2	614	1,2	0
Kapitalrücklage	2.549	4,9	2.549	5,1	0
Gewinnrücklagen	21.570	41,3	21.911	44,2	-341
Jahresergebnis	677	1,3	-164	-0,3	841
Sonderposten	253	0,5	262	0,5	-9
Wirtschaftliches Eigenkapital	<u>25.663</u>	<u>49,2</u>	<u>25.172</u>	<u>50,7</u>	<u>491</u>
Langfristige Rückstellungen	51	0,1	66	0,1	-15
Langfristige Verbindlichkeiten	20.231	38,7	18.624	37,5	1.607
Passive latente Steuern	314	0,6	49	0,1	265
Langfristiges Fremdkapital	<u>20.596</u>	<u>39,4</u>	<u>18.739</u>	<u>37,7</u>	<u>1.857</u>
Kurzfristige Rückstellungen	387	0,7	407	0,8	-20
Darlehensverbindlichkeiten	1.681	3,2	1.589	3,2	92
Erhaltene Anzahlungen	3.295	6,3	3.166	6,3	129
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22	0,0	18	0,1	4
Lieferantenverbindlichkeiten	499	1,0	528	1,1	-29
Übrige kurzfristige Passiva	82	0,2	73	0,1	9
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>5.966</u>	<u>11,4</u>	<u>5.781</u>	<u>11,6</u>	<u>185</u>
	<u>52.225</u>	<u>100,0</u>	<u>49.692</u>	<u>100,0</u>	<u>2.533</u>

Der Liquiditätsstatus (Working Capital vereinfacht) der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Liquide Mittel	769	1.434	-665
Übriges kurzfristiges Vermögen	3.068	2.902	166
Kurzfristiges Fremdkapital	-5.966	-5.781	-185
Netto-Umlaufvermögen	<u>-2.129</u>	<u>-1.445</u>	<u>-684</u>

Das Working Capital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 684 TEUR reduziert.

Die Liquidität der Gesellschaft hat sich stichtagsbedingt im Vergleich zum Vorjahr reduziert, da die Gesellschaft die Investitionen für die Bauprojekte Wiesengrund, Kammerhof und Parkentiner Weg vorfinanziert hat und die Kreditabrufe erst im Januar 2025 getätigt hat. Den getätigten Investitionen in Höhe von 4.253 TEUR stehen Kreditaufnahmen in Höhe von 3.250 TEUR gegenüber. Die Liquidität hat sich nach dem Stichtag wieder deutlich verbessert.

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf Anlage 7.

II Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelfonds sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	677	-164
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)		
auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.221	2.149
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-35	51
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-9	-9
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen		
aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht		
der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-166	-457
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten		
aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht		
der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	138	974
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen		
des Anlagevermögens	0	-9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	330	328
Ertragssteueraufwand (+) /-ertrag (-)	265	-236
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>2.421</u>	<u>2.627</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen		
des Sachanlagevermögens	0	10
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.253	-1.446
Erhaltene Zinsen (+)	27	12
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-4.226</u>	<u>-1.424</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausschüttung (-) an den Gesellschafter	-177	-179
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	3.250	1.365
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-1.576	-1.712
Gezahlte Zinsen (-)	-357	-340
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.140</u>	<u>-866</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung		
des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-665	337
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.434	1.097
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>769</u>	<u>1.434</u>

In dem Finanzmittelbestand sind die liquiden Mittel dargestellt.

III Ertragslage

Nachstehend geben wir eine Übersicht über die verschiedenen Ertrags- und Aufwandsarten, die wir in zusammengefasster Form und im Vergleich mit dem Vorjahr darstellen. Dabei haben wir die verschiedenen Erträge und Aufwendungen jeweils in ein prozentuales Verhältnis zu den betrieblichen Erträgen gesetzt.

	2024		2023		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	7.930	92,8	7.203	90,8	727
Bestandsveränderung	368	4,3	531	6,7	-163
Eigenleistung	11	0,1	1	0,0	10
Übrige Erträge	235	2,8	199	2,5	36
Betriebliche Erträge	8.544	100,0	7.934	100,0	610
Materialaufwand	-4.305	-50,4	-4.431	-55,8	126
Personalaufwand	-1.310	-15,3	-1.069	-13,5	-241
Abschreibungen	-1.221	-14,3	-1.123	-14,2	-98
Sonstiger Betriebsaufwand	-309	-3,6	-304	-3,8	-5
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-114	-1,3	-115	-1,4	1
Betrieblicher Aufwand	-7.259	-84,9	-7.042	-88,7	-217
Betriebsergebnis	1.285	15,1	892	11,3	393
Finanzergebnis	-330		-328		-2
Neutrales Ergebnis (1)	-3		-964		961
Ergebnis vor Ertragsteuern	952		-400		1.352
Ertragsteuern	-275		236		-511
Jahresergebnis	677		-164		841

Zu (1) Das **neutrale Ergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Erstattung Lohnfortzahlung	33	44	-11
Wertberichtigungen	14	11	3
Auflösung Sonderposten	9	9	0
Auflösung Rückstellungen	3	96	-93
Zuschreibungen	0	107	-107
Erträge aus Anlageverkäufen	<u>0</u>	<u>9</u>	<u>-9</u>
Neutrale Erträge	<u>59</u>	<u>276</u>	<u>-217</u>
Zuführung Wertberichtigungen und Forderungsabschreibungen	-57	-100	43
Spenden	-5	-7	2
Außerplanmäßige Abschreibungen	<u>0</u>	<u>-1.133</u>	<u>1.133</u>
Neutrale Aufwendungen	<u>-62</u>	<u>-1.240</u>	<u>45</u>
Neutrales Ergebnis	<u><u>-3</u></u>	<u><u>-964</u></u>	<u><u>-262</u></u>

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf Anlage 7.

F FESTSTELLUNGEN ZUR PRÜFUNG NACH § 53 HGRG

I Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für das Berichtsjahr wurde auf der Gesellschafterversammlung am 30. November 2023 beschlossen.

Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans und der Ist-Zahlen ist in der Anlage 9 enthalten.

II Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß auch die Vorschriften von § 53 HGrG beachtet. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in Anlage 8 zu diesem Bericht dargestellt.

Unsere Prüfung hat keine an dieser Stelle hervorzuhebenden Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von wesentlicher Bedeutung sind.

III Wirtschaftliche Verhältnisse

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben keinen Anlass zur Beanstandung.

- **Eigenkapitalausstattung**

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag 49,2 % (Vj. 50,7 %). Damit liegt die Gesellschaft über der im Grundwerk vorgegebenen Mindesteigenkapitalausstattung von 30 %.

- **Gesellschafter-Haftungsverhältnisse**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Bürgschaften, Garantien oder Patronatserklärungen des Gesellschafters zugunsten der Gesellschaft.

- **Darlehenspiegel**

Die Gesellschaft nimmt zum Bilanzstichtag Darlehen bei Kreditinstituten in Anspruch. Die Darlehen wurden vertragsgemäß getilgt. Ein separater Darlehenspiegel wurde durch die Gesellschaft erstellt und hat uns im Rahmen der Prüfung vorgelegen. Er wird dem LRH gesondert übersandt.

- **Darstellung Liquiditätskennziffern**

Die Liquiditätskennziffern ergeben sich wie folgt:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Liquiditätsgrad 1		
(liquide Mittel / kurzfristige Verbindlichkeiten abzgl. erhaltene Anzahlungen)	28,8%	54,8%
Liquiditätsgrad 2		
(liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristige Verbindlichkeiten abzgl. erhaltene Anzahlungen)	34,9%	68,6%
Liquiditätsgrad 3		
(Umlaufvermögen / kurzfristige Verbindlichkeiten inkl. erhaltene Anzahlungen)	64,2%	74,9%

- **Sachverhalte mit einigem Gewicht**

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich keine Sachverhalte mit einigem Gewicht (z. B. außergewöhnliche Grundstückskäufe bzw. -verkäufe, Rechtsstreitigkeiten) ergeben, über die gesondert zu berichten wäre.

- **Ausschüttungen**

Ausschüttungen aus dem Gewinn des Berichtsjahres sind nicht erfolgt. Aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres wurde eine Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 177 TEUR vorgenommen.

- **Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke**

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

- **Struktureller Leerstand**

Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2024 von 1,65 % (Vj. 2,00 %) weist die Gesellschaft keinen strukturellen Leerstand.

- **Rentabilität von vorgesehenen Investitionen**

Die Gesellschaft hat für das Berichtsjahr Investitionen von 6.690 TEUR geplant. Tatsächlich vorgenommen wurden Investitionen von 4.253 TEUR. Die Differenz zwischen geplanten und getätigten Investitionen ergibt sich aus zeitlichen Verschiebungen der Bauprojekte Wiesengrund 6-8, Parkentiner Straße 50-52 und 54-56 sowie die Wohnumfeldgestaltung Kammerhof. Wir verweisen auf den Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Anlage 9).

- **Nutzungsdauer Wohnungsbestand/Restlaufzeit Darlehen**

Zum 31. Dezember 2024 bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, bei denen keine Fristenkongruenz zwischen Nutzungsdauer des Anlagevermögens und Restlaufzeit des entsprechenden Darlehens gegeben ist.

- **Grundstückskäufe und -verkäufe**

Im Berichtsjahr wurden keine nennenswerten Käufe oder Verkäufe von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken vorgenommen.

Entwurf

G WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) fest-

gestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

Verantwortung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet hat.

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 Geschäftsführung und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

Rostock, 2025

BRB Revision und Beratung PartG mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



M. Napierski
Wirtschaftsprüfer

G. Matlok
Wirtschaftsprüfer

Entwurf

Anlagen

Entwurf

WIG Wohnungsbau und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.682,00	29.360,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.952.477,25	43.043.096,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.312.054,03	1.362.234,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	75.923,75	75.923,75
4. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.481,90	125.466,20
5. Anlagen im Bau	4.795.787,86	561.096,50
6. Bauvorbereitungskosten	61.184,13	107.515,12
	48.310.908,92	45.275.331,71
III. Finanzanlagen Beteiligungen	51.150,00	51.150,00
	48.387.740,92	45.355.841,71
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.894.977,28	2.522.748,23
2. Andere Vorräte	5.130,41	9.431,14
	2.900.107,69	2.532.179,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	15.585,13	11.723,61
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.528,73	3.575,98
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.820,46	23.085,83
4. Sonstige Vermögensgegenstände	131.422,59	322.546,82
	163.356,91	360.932,24
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	768.710,01	1.433.802,24
	3.832.174,61	4.326.913,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.744,22	9.150,24
	52.224.659,75	49.691.905,80

Treuhandvermögen: 1.409.951,40 EUR (VJ: 1.318.640,62 EUR)

PASSIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	614.000,00	614.000,00
II. Kapitalrücklage	2.549.402,34	2.549.402,34
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneneruerungsrücklage	16.035.000,00	16.035.000,00
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	307.000,00	307.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>5.228.075,57</u>	<u>5.569.136,45</u>
	21.570.075,57	21.911.136,45
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>677.076,30</u>	<u>-164.060,88</u>
	<u>25.410.554,21</u>	<u>24.910.477,91</u>
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN	<u>253.280,32</u>	<u>262.244,38</u>
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	2.285,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>435.412,16</u>	<u>472.550,19</u>
	<u>437.697,16</u>	<u>472.550,19</u>
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.589.172,48	19.876.652,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	323.230,88	335.964,44
3. Erhaltene Anzahlungen	3.294.707,60	3.166.372,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.851,85	17.899,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	499.079,22	528.266,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.718,28	2.493,72
- davon aus Steuern: EUR 992,28 (Vorjahr: EUR 2.083,72)		
	<u>25.729.760,31</u>	<u>23.927.648,97</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>79.664,75</u>	<u>70.055,35</u>
F. PASSIVE LATENTE STEUERN	<u>313.703,00</u>	<u>48.929,00</u>
	<u>52.224.659,75</u>	<u>49.691.905,80</u>

Treuhandverbindlichkeiten: 1.409.951,40 EUR (VJ: 1.318.640,62 EUR)

WIG Wohnungsbau und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.886.115,71	7.155.573,70
b) aus Betreuungstätigkeit	27.645,74	31.343,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.752,77</u>	<u>16.403,51</u>
	7.930.514,22	7.203.320,30
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	367.928,32	530.563,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	11.383,25	802,03
4. Sonstige betriebliche Erträge	293.934,98	474.806,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-4.257.048,32	-4.399.688,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-47.993,03</u>	<u>-31.775,14</u>
	-4.305.041,35	-4.431.463,38
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.080.788,17	-869.892,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-229.129,36</u>	<u>-199.445,93</u>
	-1.309.917,53	-1.069.338,75
7. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.220.885,11	-2.255.914,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-371.155,86</u>	<u>-410.640,85</u>
9. Betriebsergebnis	1.396.760,92	42.134,67
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.166,47	12.315,78
- davon aus der Abzinsung: EUR 658,15 (Vorjahr: EUR 494,33)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-357.477,47</u>	<u>-339.982,26</u>
12. Finanzergebnis	-330.311,00	-327.666,48
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-275.212,15	236.411,00
- davon passive latente Steuern: EUR 264.774,00 (Vorjahr: EUR 236.411,00)		
14. Ergebnis nach Steuern	791.237,77	-49.120,81
15. Sonstige Steuern	<u>-114.161,47</u>	<u>-114.940,07</u>
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u><u>677.076,30</u></u>	<u><u>-164.060,88</u></u>

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan, ist eine kleine Kapitalgesellschaft mit Sitz in der Stadt Bad Doberan. Sie ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Registernummer HRB 1537.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes, des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes sowie des DM-Bilanzgesetzes, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind vollständig bilanziert.

Anlagevermögen

Die **immateriellen Vermögensgegenstände**, sofern sie entgeltlich erworben wurden, sind zu Anschaffungskosten aktiviert, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Es wird eine Nutzungsdauer von fünf Jahren angenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu den fortgeschriebenen Zeitwerten bzw. Anschaffungskosten bewertet. Der Bewertung des **Grund und Bodens** liegen gutachtlich festgestellte Bodenrichtwerte zugrunde.

Für die Berechnung der linearen Abschreibungen wurde bei **Wohngebäuden** eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 80 Jahren, vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum 01.07.1990, zugrunde gelegt. Bei Wohngebäuden, die zum 01.07.1990 älter als 60 Jahre waren, wurde die Restnutzungsdauer auf der Grundlage des jeweiligen Bauzustandes festgelegt. Die linearen Abschreibungen bei den **Geschäftsbauten** wurden grundsätzlich auf der Basis einer 50-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen, lediglich bei einem Objekt erfolgte die Abschreibung auf der Basis einer 80-jährigen Nutzungsdauer.

Bei Objekten, die nach dem 01.01.2009 angeschafft oder hergestellt wurden, wird generell eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Zur Bestimmung des beizulegenden Wertes werden Ertragswertberechnungen und bei dauerhafter Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen. Die Entwicklung der Ertragswerte von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Objekten wurde auf mögliche Wertaufholungen überprüft. Bei der Bewertung der Immobilien zur Ermittlung der Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen wurde die ImmoWertV beachtet.

Als Liegenschaftszins kommt der im Grundstücksmarkbericht des Landkreises Rostock angegebene prozentuale Mittelwert der letzten 3 Vorjahre für Bad Doberan zur Anwendung. Weiterhin wurde seitens des Aufsichtsrates ein Höchstwert von 4,0 % für diesen Wert festgelegt. Die Höhe der zukünftigen Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen wurden in Anlehnung an die Werte der II. Berechnungsverordnung sachdienlich geschätzt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer entsprechend den steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter, welche in steuerlicher Hinsicht unter die Regelungen des § 6 Abs. 2 a EStG fallen, wurde ein entsprechender Sammelposten gebildet, der jährlich um ein Fünftel erfolgswirksam aufgelöst wird. Diese Verfahrensweise wurde handelsrechtlich ebenso durchgeführt. Geringwertige Anlagegüter < 250,00 € wurden im Wirtschaftsjahr vollständig als Betriebsausgabe abgesetzt.

Der Posten **Anlagen im Bau**, umfasst alle aktivierungspflichtigen Aufwendungen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtigen Modernisierungen.

Im Posten **Bauvorbereitungskosten** sind die Anschaffungsnebenkosten für Grund und Boden für Bauvorratsgrundstücke des Anlagevermögens sowie Planungskosten für Baumaßnahmen der Folgejahre erfasst.

Die **Beteiligungen** werden zum Nennwert bilanziert.

Umlaufvermögen

Unfertigen Leistungen wurden in Höhe der als umlagefähig angesehenen Betriebs- und Heizkosten abzüglich angefallener Leerstandsanteile bilanziert. Für die Verpflichtungen gemäß des CO2KostAufTG wurden entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Die hierauf vereinnahmten Vorauszahlungen wurden gesondert in der Bilanz als **Erhaltene Anzahlungen** ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert ausgewiesen. Erkennbare Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Latenten Ausfallrisiken der Forderungen aus Vermietung ist durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert bilanziert.

Eigenkapital

Das in der Bilanz ausgewiesene **gezeichnete Kapital** entspricht dem Stammkapital.

Die **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB resultiert aus der Einlage von Grundstücken in den Jahren 1993 bis 2000 durch die Gesellschafterin. Die Einlage der Grundstücke erfolgte zu den um die Schulden gekürzten Verkehrswerten bzw. zu Sachwerten.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden die Eigenkapitalpositionen des Unternehmens durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages neu geordnet. Die bis dahin ausgewiesenen Sonderrücklagen nach § 17 Abs. 4 und § 27 Abs. 2 DMBiG wurden in die Position **Bauerneuerungsrücklage** überführt. Die Bauerneuerungsrücklage unterliegt den Regelungen des § 150 Abs.3 und 4 AktG.

Die ausgewiesenen Posten **Gesellschaftsvertragliche Rücklage** und die **anderen Gewinnrücklagen** gemäß § 272 Abs.3 HGB sind auf Grund der Gewinnverwendungsbeschlüsse der Vorjahre gebildet worden.

Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen

Für die für Modernisierungen und Neubau in den Jahren 1999-2003 gewährten Investitionszulagen wurde ein **Sonderposten für Investitionszulage** gebildet. Er wird entsprechend der Restnutzungsdauer der betreffenden Objekte jährlich aufgelöst.

Rückstellungen

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Längerfristige Rückstellungen sind gemäß den Vorschriften des BilMoG mit den von der Bundesbank ermittelten Prozentsätzen gestaffelt nach den Restlaufzeiten abgezinst worden.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind gemäß § 253 Abs. 1 HGB zu Erfüllungsbeträgen passiviert.

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten im Voraus gezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand im Folgejahr darstellen.

Latente Steuern werden nach den Grundsätzen des § 274 HGB bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz- und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** sowie deren Abschreibungen für das Geschäftsjahr sind als Anlage im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt und nachfolgend im Einzelnen benannt.

Im Berichtsjahr wurde im Posten „**Grundstücke mit Wohnbauten**“ für das Objekt „Parkentiner Weg 54/56“ eine Arrondierungsfläche von 181 qm zu Anschaffungskosten von 12,2 TEUR erworben. Die Fläche wird im Zuge einer geplanten Baumaßnahme im Wirtschaftsjahr 2026 voraussichtlich die Zufahrt zum Objekt erweitern.

Der Posten „**Anlagen im Bau**“ verzeichnet im Berichtsjahr Zugänge von insgesamt 4.234,7 TEUR (Vorjahr: 1.216,1 TEUR) Herstellungskosten für aktivierungspflichtige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Hiervon wurden insgesamt 56,1 TEUR aus dem Posten „**Bauvorbereitungskosten**“ für das Modernisierungsprojekt „Parkentiner Weg 50/52“ in die „Anlagen im Bau“ umgewidmet. Für diese Maßnahme sind zudem weitere 480,6 TEUR Herstellungskosten im Berichtsjahr angefallen und im Posten „**Anlagen im Bau**“ erfasst worden.

Das Projekt „Wiesengrund 6/7/8“ wurde im Berichtsjahr planmäßig weitergeführt. Insgesamt wurden 2.958,5 TEUR Herstellungskosten (Vorjahr: 805,4 TEUR) für die energetische Sanierung und Modernisierung des Objektes aufgewandt. Das Projekt wurde planmäßig im Februar 2025 abgeschlossen und fertiggestellt.

Weitere Zugänge entfallen auf die „Wohnfeldumgestaltung im Wohngebiet Kammerhof“ mit 739,5 TEUR (Vorjahr 431,3 TEUR). Das Projekt befindet sich nunmehr im 3. und letzten Bauabschnitt und wird voraussichtlich im 2. Quartal 2025 abgeschlossen und fertiggestellt.

Die **Bauvorbereitungskosten** weisen zum Stichtag 61,1 TEUR (Vorjahr 107,5 TEUR) Anschaffungs-, Anschaffungsneben- und Planungskosten für Baumaßnahmen in den Folgejahren aus. Dies betrifft insbesondere die Modernisierungsprojekte „Parkentiner Weg 54/56“ in Bad Doberan und die „Hauptstraße 12/14“ in der Nachbargemeinde Vorder Bollhagen.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesene **Beteiligung** besteht in Höhe von 50 % des Stammkapitals an der GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH, Bad Doberan. Das Unternehmen ist beim Amtsgericht Rostock mit der Registernummer HRB 1540 eingetragen. Im vorliegenden vorläufigen Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31.12.2024 wird bei einem Nominalkapital von 102,3 TEUR, ein Eigenkapital von 372,6 TEUR (in 2023: 289,6 TEUR) mit einem Jahresüberschuss von 83,8 TEUR (Jahresfehlbetrag in 2023: 7,8 TEUR) ausgewiesen. Der Gesellschaftsvertrag der GSOM wurde seitens unseres Unternehmens rechtswirksam zum 31.12.2025 gekündigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten (§ 285 Nr. 19 HGB) getätigt.

Umlaufvermögen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.894,9 TEUR (Vorjahr 2.522,7 TEUR) eingestellt. Wertberichtigungen für Leerstand und die Verpflichtungen gemäß des CO2KostAufG sind in Höhe von 61,0 TEUR (Vorjahr 57,5 TEUR) berücksichtigt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Vermietung** betragen 15,5 TEUR (Vorjahr 11,7 TEUR). Berücksichtigt sind Wertberichtigungen in Höhe von 51,0 TEUR (Vorjahr 99,3 TEUR). Titulierte Forderungen gegenüber verzögerten Mietern werden vollständig ausgebucht und durch externe Inkassounternehmen weiterhin überwacht und beigetrieben.

Von den **Sonstigen Vermögensgegenständen** in Höhe von 131,4 TEUR (Vorjahr 322,5 TEUR) besitzt keine Position eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gelten als voll werthaltig und wurden nicht wertberichtigt.

Im ausgewiesenen **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind mehrere Versicherungsprämien, zeitanteilige Lizenzvereinbarungen sowie verlängerte Garantievereinbarung für den Fahrzeuge des Fuhrparks enthalten. Diese Geschäftsvorfälle

haben ihre wirtschaftliche Verursachung im Wirtschaftsjahr 2025/2026 und werden in diesem Posten abgegrenzt.

Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten

Als **Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten** sind Guthaben von 1.409,9 TEUR vorhanden (Vorjahr 1.318,6 TEUR).

Zusammensetzung:

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Guthaben der Bankkonten der Hausverwaltung privater Eigentümer		<u>254.036,38</u>
Guthaben auf Kautionskonten		
Eigener Wohnungsbestand	1.097.941,00	
Verwalteter Wohnungsbestand	<u>57.974,02</u>	<u>1.155.915,02</u>
		1.409.951,40
		=====

Eigenkapital

Im Zuge der Umstellung auf Euro wurde das **Gezeichnete Kapital** im Jahr 2000 auf 614,0 TEUR erhöht.

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist eine **Gesellschaftsvertragliche Rücklage** bis zur Höhe von 50 % des Stammkapitals zu bilden.

Im Jahr 2020 wurde seitens der Gesellschafterin eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Ziel war es die in der Bilanz dargestellten **Sonderrücklagen nach DMBilG** umzuwandeln und damit die Eigenkapitalstruktur des Unternehmens neu zu gestalten. Die Sonderrücklagen wurde auf Grund dieser Vertragsänderung in eine **Bauerneuerungsrücklage** umgewandelt, welche zum 31.12.2024 mit einem Gesamtbetrag von 16.035,0 TEUR notiert. Die Bauerneuerungsrücklage unterliegt den Regelungen des § 150 Abs.3 und 4 AktG.

Den **Anderen Gewinnrücklagen** wurde im Berichtszeitraum gemäß des Gewinnverwendungsbeschlusses für das Jahr 2023 ein Betrag von 341,0 TEUR entnommen.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen besteht in Höhe von 253,2 TEUR (Vorjahr 262,2 TEUR) und wurde im Geschäftsjahr um 8,9 TEUR (Vorjahr 8,9 TEUR) planmäßig aufgelöst.

Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** per 31.12.2024 sind enthalten:

	<u>TEUR</u>
Rückstellungen für	
- Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	52,3
- Jubiläumsrückstellung	15,2

- Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	121,5
- Archivierungskosten	6,8
- unterlassene Instandhaltung	111,1
- Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen	67,4
- Rückerstattungsansprüche Dritter	42,0
- Übrige	19,0
	<u>435,3</u>

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurde bei der Schwestergesellschaft „Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co.KG“ ein Darlehen in Höhe von 360,0 TEUR aufgenommen (323,2 TEUR Stand 31.12.2024). Der Vertrag wird unter dem Posten „**Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**“ ausgewiesen.

Im Posten **Erhaltene Anzahlungen** sind 3.294,7 TEUR (Vorjahr 3.166,3 TEUR) Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter für die Umlagenabrechnung 2024 erfasst.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält in Höhe von 0,9 TEUR Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen insbesondere in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäftsbauten und den Rückstellungen. Gemäß der Berechnung der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft besteht zum 31.12.2024 im Zuge dieser Differenzen ein Passivüberhang von 1.099,6 TEUR. Auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 15,825 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und einer Gewerbesteuerbelastung von 13,475 % (Hebesatz x Gewerbesteuerermesszahl = 385 % x 3,5 %) ergibt sich eine Zuführung zu der passiven Steuerlatenz von 264,7 TEUR.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sämtliche **Umsatzerlöse** werden im Inland erzielt.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind insbesondere 96,1 TEUR (Vorjahr 82,4 TEUR) Versicherungserstattungen, 2,7 TEUR (Vorjahr 95,8 TEUR) aus der Auflösung von Rückstellungen, 8,9 TEUR (Vorjahr 9,0 TEUR) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen sowie 36,2 TEUR aus der Gewährung eines Zuschusses für eine geförderte Sanierungsmaßnahme „Klosterstraße 1c Marstall“ aus dem Jahre 2018 zu verzeichnen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen die Zuführung zur Wertberichtigung für Mietforderungen und Ausbuchungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 56,8 TEUR (Vorjahr 100,4 TEUR), 15,2 TEUR (Vorjahr 24,1 TEUR) für Werbung und Reputation sowie 5,1 TEUR (Vorjahr 6,7 TEUR) für Spenden.

D. Sonstige Angaben

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Gemäß des Gesellschafterbeschlusses vom 15.12.2017 schlägt die Geschäftsführung vor, dem Posten „**anderen Gewinnrücklagen**“ einen Betrag von 502.076,30 EUR zuzuführen und den verbleibenden Betrag von 175.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus vergebenen Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag wie auch im Vorjahr keine finanziellen Verpflichtungen. Jährliche Verpflichtungen bestehen aus Verträgen über die Bereitstellung von Wärme- und Wasserzählern, aus Wartungsverträgen und ähnlichen Vertragsverhältnissen von 155,6 TEUR.

Personalbestand

Im Berichtsjahr betrug der durchschnittliche Personalbestand 21 Mitarbeiter.

Die Gesellschaft beschäftigte per 31.12.2024 (Vorjahr in Klammern), 21 (21) Mitarbeiter/innen, davon 1 (1) Geschäftsführer/in, 9 (11) kaufmännische Mitarbeiter/innen, 2 (2) Techniker/innen, 7 (5) Handwerker/innen, 1 (1) Hauswart sowie 1 (1) Auszubildende.

Von den kaufmännischen Mitarbeitern/innen und den Techniker/innen ist jeweils ein/e Mitarbeiter/in als Teilzeitbeschäftigte/r angestellt. Ein Handwerker ist ebenso als Teilzeitbeschäftigter im Rahmen einer Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodell beschäftigt.

Außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen keine weiteren (außerbilanziellen) Geschäfte, welche nicht in der Bilanz enthalten sind und nach § 251 HGB bzw. §285 HGB anzugeben und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären.

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar der Abschlussprüfer beträgt 9,7 TEUR zzgl. MwSt. für die Abschlussprüfung.

Haftungsverhältnisse

Außer den in bilanziellen Verbindlichkeiten und den unter der Bilanz vermerkten Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen und Treuhandgirokonten) bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Konditionen wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

Bezüge der Geschäftsführungsorgane

Die Bezüge der Geschäftsführerin Frau Yvonne Streeck betrugen im Wirtschaftsjahr 108,4 TEUR. Hiervon wurde 3,8 TEUR als Sachbezug und 104,6 TEUR als feste Vergütung gezahlt.

Geschäftsführerin ist:

Frau Dipl. Betriebswirtin Yvonne Streeck, Rostock – seit dem 01.10.2023

Der **Aufsichtsrat** setzt sich für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 wie folgt zusammen:

Vorsitzender:

Herr Marcus Fourmont

- angestellter Bauingenieur
M.Sc. Hochbau

stellvertretende Vorsitzende:

Frau Caroline Brandt

- Volljuristin /
selbstständige Rechtsanwältin

Aufsichtsratsmitglied bis 08/2024:

Herr Detlef Wegner

- Ökonom für Einzelhandel /
selbstständiger Einzelhändler

Aufsichtsratsmitglied bis 08/2024:

Frau Birgit Mersjann

- Volljuristin

Aufsichtsratsmitglied bis 08/2024:

Herr Ronny Wehmeyer

- Steuerfachangestellter

Aufsichtsratsmitglied ab 08/2024:

Herr Andreas Markgraf

- Dipl. Kaufmann / Prokurist der
InRostock GmbH Messen, Kongresse &
Events

Aufsichtsratsmitglied ab 08/2024:

Herr Thomas Gipp

- Dipl. Kaufmann / Kaufmännischer Leiter

Aufsichtsratsmitglied ab 08/2024:

Herr Rainer Bossmann

- Dipl.-Ing. (FH) Hochbau / selbstständiger
Ingenieur

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden in 2024 insgesamt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 1,0 TEUR gezahlt.

Bad Doberan, den 02. Juni 2025

WIG Wohnungsbau- und
Investitionsgesellschaft mbH

Yvonne Streeck
Geschäftsführerin

WIG Wohnungsbau und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
	1. Jan. 2024 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2024 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	124.839,78	7.124,75	0,00	8.845,94	123.118,59
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.954.777,68	12.258,14	0,00	0,00	70.967.035,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.491.946,93	0,00	0,00	0,00	3.491.946,93
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	77.770,72	0,00	0,00	0,00	77.770,72
4. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	342.929,37	45.042,06	0,00	44.548,22	343.423,21
5. Anlagen im Bau	1.146.096,50	4.178.589,16	56.102,20	0,00	5.380.787,86
6. Bauvorbereitungskosten	107.515,12	9.771,21	-56.102,20	0,00	61.184,13
	<u>76.121.036,32</u>	<u>4.245.660,57</u>	<u>0,00</u>	<u>44.548,22</u>	<u>80.322.148,67</u>
III. FINANZANLAGEN					
Beteiligungen	51.150,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00
	<u>76.297.026,10</u>	<u>4.252.785,32</u>	<u>0,00</u>	<u>53.394,16</u>	<u>80.496.417,26</u>

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
1. Jan. 2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2023 EUR
95.479,78	10.802,75	8.845,94	97.436,59	25.682,00	29.360,00
27.911.681,57	1.102.877,00	0,00	29.014.558,57	41.952.477,25	43.043.096,11
2.129.712,90	50.180,00	0,00	2.179.892,90	1.312.054,03	1.362.234,03
1.846,97	0,00	0,00	1.846,97	75.923,75	75.923,75
217.463,17	57.025,36	44.547,22	229.941,31	113.481,90	125.466,20
585.000,00	0,00	0,00	585.000,00	4.795.787,86	561.096,50
0,00	0,00	0,00	0,00	61.184,13	107.515,12
<u>30.845.704,61</u>	<u>1.210.082,36</u>	<u>44.547,22</u>	<u>32.011.239,75</u>	<u>48.310.908,92</u>	<u>45.275.331,71</u>
0,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00	51.150,00
<u>30.941.184,39</u>	<u>1.220.885,11</u>	<u>53.393,16</u>	<u>32.108.676,34</u>	<u>48.387.740,92</u>	<u>45.355.841,71</u>

Verbindlichkeitsspiegel

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2024

Bilanzposition	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grund- pfandrechte/ Verpfändungen gesichert Euro
		bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.589.172,48	1.668.264,16	5.094.061,63	14.826.846,69	21.589.172,48
Vorjahr	19.876.652,50	1.576.025,23	5.239.730,51	13.060.896,76	19.876.652,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	323.230,88	12.867,90	52.843,57	257.519,41	323.230,88
Vorjahr	335.964,44	12.733,54	52.291,87	270.939,03	335.964,44
Erhaltene Anzahlungen	3.294.707,60	3.294.707,60	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.166.372,15	3.166.372,15	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.851,85	21.851,85	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	17.899,38	17.899,38	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	499.079,22	499.079,22	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	528.266,78	528.266,78	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.718,28	1.718,28	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.493,72	2.493,72	0,00	0,00	0,00
	25.729.760,31	5.498.489,01	5.146.905,20	15.084.366,10	21.912.403,36
	23.927.648,97	5.303.790,80	5.292.022,38	13.331.835,79	20.212.616,94

Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

18209 Bad Doberan, Klosterstraße 1

Lagebericht zum Jahresabschluss 2024

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
2. Rahmenbedingungen
3. Wirtschaftsbericht
 - 3.1. Vermögenslage
 - 3.2. Finanzlage
 - 3.3. Ertragslage
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Anmerkung: Im Weiteren wird die Gesellschaft mit „WIG“ bezeichnet.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die WIG ist ein Unternehmen im Eigentum der Stadt Bad Doberan.

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und soziale Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Wohnraumverwaltung.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten.

Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, sowie Erbbaurechte ausgeben.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, Tochtergesellschaften zu gründen, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Beteiligung an anderen Unternehmen sowie die Gründung von Tochtergesellschaften bedarf der Zustimmung der Stadt Bad Doberan.

Sie übernimmt die Vorbereitung und Betreuung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach der Baunutzungsverordnung bzw. dem Baugesetzbuch, die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Planungs- und Verwaltungsleistungen, die Baulanderschließung als Bauträger oder in Betreuung für Städte und Gemeinden, sowie die technische, finanzielle und verwaltungsmäßige Betreuung der Investoren.

Unser Unternehmen konnte sich in den zurückliegenden Jahren in einem schwierigen Markt behaupten. Dabei wurde unter anderem von der nahen Lage zum Oberzentrum Rostock profitiert. Unser Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnraum, konnte somit stetig verbessert werden.

In jedem Jahr werden Leerwohnungen mit einer Vollsanierung auf einen modernen Wohnstandard (Erneuerung der elektrischen Leitungen, Sanierung Bad inkl. Fliesen und neuer Sanitärobjekte sowie Badarmaturen, Erneuerung der Tapeten an Wänden und Decken sowie Austausch des Fußbodenbelages, Austausch der Innentüren, Anstrich/Aufarbeitung Fenster und Balkon) gebracht. Die Kosten (Material inklusive der Arbeitsleistungen) belaufen sich inzwischen auf ca. 19,4 Tsd. Euro je Wohnung. Zunehmend wird es schwierig, die Handwerksfirmen termingerecht zur Leistungsbereitstellung zu binden. Um dem entgegenzuwirken hat das Unternehmen weitere Handwerker angestellt, so dass inzwischen 6 Handwerker

und ein Hausmeister unter anderem den Ausbau der Leerwohnungen unterstützen, um eine termingerechte und wirtschaftliche Sanierung dieser zu gewährleisten.

Die Fluktuationsrate sinkt wieder, sie beträgt aktuell circa 7,8 % des Wohnungsbestandes. Der Instandhaltungsbedarf ist nach Jahren der Zurückhaltung deutlich zu erhöhen. Er wird in den Folgejahren bei über 2 Mio. EURO jährlich liegen.

Mit den Jahresabschlüssen der beiden Vorjahre wurde deutlich, dass die Instandhaltung zunehmend die Unternehmenspolitik bestimmen wird. Fehlende Planungs- und Baukapazitäten, sowie steigende Material- und Energiekosten erschweren eine termingerechte Umsetzung von Planvorhaben.

Der künftig erhöhte Instandhaltungsbedarf resultiert aus den Anforderungen der ersten Modernisierungswelle nach der Wende. Im Zeitraum 1990 bis 2005 wurden nahezu alle Gebäude umfassend saniert. Allerdings blieben insbesondere in den Geschosswohnungsbauten die gemeinschaftlichen Sanitär- und Elektroleitungen im alten Zustand. Die Erneuerung der Systeme ist in den nächsten Jahren zielstrebig weiterzuführen. Die Notwendigkeit begründet sich insbesondere durch die steigende Zahl von Versicherungsschäden. So lag die Schadensquote in den letzten drei Jahren oberhalb der Versicherungssumme. Das führt zu deutlich steigenden Versicherungsbeiträgen.

Am 31.12.2024 verfügte das Unternehmen über **1.272** (Vorjahr: 1.273) Wohnungen und **20** (20) Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand. Zum Unternehmen gehören weiterhin **35 Garagen und 266 Stellplätze**. Für Dritte wurden weitere **83** (83) Wohn- und Gewerbeeinheiten im lokalen Umfeld verwaltet.

In unserer Stadt trägt die Gesellschaft damit für ca. 20 Prozent der Doberaner Bürger die Verantwortung für eine angemessene Wohnqualität. Die Mietenpolitik ist darauf ausgerichtet, allen Marktteilnehmern bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität bereitzustellen.

Mit einem Umsatz von ca. 7,90 (7,20) Mio. Euro leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag auf dem regionalen Arbeitsmarkt.

Circa 1.334,14 (1.874,20) Tsd. Euro wurden überwiegend bei örtlichen Unternehmen für Instandhaltungs- und Wartungsleistungen in Auftrag gegeben.

Bei einem Jahresgewinn in Höhe von 677 Tsd. Euro kann die Stadt in diesem Jahr keine Gewerbesteuererinnahmen erwarten. Die abzuführende Körperschaftssteuer beträgt 2 Tsd. Euro.

Der Gesellschafter erhält, wie in den Vorjahren, eine Gewinnabführung in Höhe von 177,0 Tsd. Euro.

Der Wohnungsmarkt ist weiterhin stabil. Die hohe Wohnraumnachfrage, welche durch eine erhöhte Zuwanderung gesteigert wird, führt nahezu zur Vollvermietung.

Zum Jahresende waren 27 (26) Wohnungen nicht belegt, darunter befanden sich 6 Wohnungen im Wiesengrund 3-5.

Im Kalenderjahr 2025 wird der Wiesengrund 3-5 weiter leergezogen und voraussichtlich im Kalenderjahr 2026 in die Sanierung gebracht werden.

Die Mieten wurden regelmäßig im Rahmen der Neuvermietung unter Beachtung der Modernisierungsaufwendungen geringfügig erhöht.

Die Kaltmieten betrugen zum Jahresende durchschnittlich 6,68 €/m² nach 6,14 €/m² im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug 1,65 (2,0) %, die Fluktuation lag bei 7,8 (8,7) %.

2. Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internatio-

nen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten auch in 2024 die warmen Betriebskostenvorauszahlungen erhöhen. Die Strom- und Gaspreisbremsen der Bundesregierung liefen Ende 2023 aus, hinzu kam die Änderung der Mehrwertsteuer im April 2024 von 7 % auf 19 %. Aufgrund neuer Lieferverträge für Strom und Gas werden die Kosten ab 2025 wieder gesenkt und für die nächsten 3 Jahre kalkuliert werden können. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2024 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2024 insgesamt 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im Dezember 2024 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 2,9 Prozent.

3. Wirtschaftsbericht

Plan-Ist Vergleich wichtiger Kennzahlen

	<u>Ist 2023</u>	<u>Plan 2024</u>	<u>Ist 2024</u>
	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	5.156	5.534	5.350
Instandhaltungsaufwendungen	1.875	1.750	1.334
Zinsaufwendungen	340	415	357
Jahresergebnis	-164	226	677

Die Aufwendungen und Erträge wurden vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 1.334 Tsd. Euro deutlich unter dem Vorjahresniveau (1.875 Tsd. Euro) sowie dem Planansatz für 2024.

Die größten Vorhaben waren die Komplettsanierung des Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten im Wiesengrund 6-8 sowie die energetische Sanierung des Wohnhauses im Parkentiner Weg 50-52 mit 10 Wohneinheiten und der 3. Bauabschnitt der Wohnumfeldgestaltung in der Thünenstraße mit der Errichtung von Feuerwehraufstellflächen und die Erneuerung von Gehwegen sowie Außenanlagen.

Die Gesamtentwicklung des Unternehmens wird weiterhin als positiv beurteilt.

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	29	-3
Sachanlagen	48.311	45.276	3.035
Finanzanlagen	51	51	0
Zwischensumme	<u>48.388</u>	<u>45.356</u>	<u>3.032</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen			
Unfertige Leistungen/Vorräte	2.900	2.532	368
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und RAP	168	370	-202
Liquide Mittel	769	1.434	-665
Zwischensumme	<u>3.837</u>	<u>4.336</u>	<u>-499</u>
Bilanzsumme	<u>52.225</u>	<u>49.692</u>	<u>2.533</u>

Passiva	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Mittel- und langfristiges Kapital	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Eigenkapital	25.410	24.910	500
Sonderposten für Investitionszulagen	253	262	-9
Rückstellungen	51	66	-15
Verbindlichkeiten	20.231	18.624	1.607
Latente Steuern	314	49	265
Zwischensumme	<u>46.259</u>	<u>43.911</u>	<u>2.348</u>
Kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	387	407	-20
Verbindlichkeiten	5.499	5.304	195
Rechnungsabgrenzungsposten	80	70	10
Zwischensumme	<u>5.966</u>	<u>5.781</u>	<u>185</u>
Bilanzsumme	<u>52.225</u>	<u>49.692</u>	<u>2.533</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.533 Tsd. Euro erhöht. Die Zunahme auf der Vermögensseite resultiert vor allem aus den getätigten Investitionen in die Anlagen im Bau.

Auf der Passivseite hingegen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern im Zuge der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.576 Tsd. Euro, denen Neuaufnahmen in Höhe von 3.250 Tsd. Euro gegenüberstehen, gestiegen.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses abzüglich der vorgenommenen Ausschüttung um 482 TEUR erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des Sonderpostens 49,2%.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch ein aktives Forderungsmanagement werden Zahlungsausfälle geringgehalten. Verfügbare liquide Mittel werden vorrangig zur Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eingesetzt. Das günstige Zinsniveau wurde genutzt um nahezu alle Darlehen mit einem verbesserten Zins umzuschulden. Bei Fremdkapitalzinsen ist derzeit ein durchschnittlicher Zinssatz von **1,75 %** (1,67 %) zu verzeichnen.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Finanzrechnung 2024	<u>2024</u> Tsd.€	<u>2023</u> Tsd.€
Jahresergebnis	677	-164
+/-Abschreibungen/ <u>Zuschreibungen</u> auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.221	2.149
-Auflösung Sonderposten Investitionszulagen	-9	-9
+Erhaltene Aufwandszuschüsse	0	0
+/-Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	-35	52
+/-Buchverluste/ <u>Buchgewinn</u>	0	-9
-Erträge aus Beteiligungen/Zuschüssen	0	0
+Ertragssteueraufwand/-Ertrag	265	-236
+Zinsaufwendungen/ <u>Zinserträge</u>	330	328
+/-Zu-/ Abnahme sonstiger Aktiva	-166	-457
+/-Ab-/ Zunahme sonstiger Passiva	138	974
-Gezahlte Steuern	-236	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	2.421	2.627
+Erträge aus Beteiligungen	0	0
-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.253	-1.446
+Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	10
Erhaltene Zinsen	27	12
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.226	-1.424
+Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.250	1.365
-Kredittilgungen	-1.576	-1.712
-Auszahlungen für Zinsen	-357	-340
Auszahlungen an die Gemeinde	-177	-179
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.140	-866
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.434	1.097
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	769	1.434
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-665	337

Die Liquidität hat sich stichtagsbedingt im Vergleich zum Vorjahr reduziert, da die Investitionen für die Bauprojekte Wiesengrund, Kammerhof und Parkentiner Weg vorfinanziert wurden, um den Bankbestand geringer zu halten.

Die Kreditabrufe wurden im Januar 2025 getätigt, sodass sich die Liquidität nach dem Stichtag deutlich verbessert hat.

Für die laufenden und kommenden Sanierungsvorhaben wurden und werden ergänzend Darlehen aufgenommen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die planmäßige Tilgung und die planmäßigen Zinsen aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt wurden.

2.3. Ertragslage

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Betriebsergebnis	1.285	892	393
Finanzergebnis	-330	-328	-2
Neutrales Ergebnis	-3	-964	961
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-275	236	-511
Jahresergebnis	677	-164	841

Die wesentlichen ordentlichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€ %
Umsatzerlöse aus			
Mieten	5.339	5.149	190 3,69
Betreuungstätigkeit	27	31	-4 -12,9

Erhöhte Mieterlöse resultieren aus Neuvermietungen sowie aus der ab Juni durchgeführten Vergleichsmietererhöhung.

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€ %
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung			
Instandhaltungskosten	1.334	1.874	-540 -28,81
Personalaufwand	1.309	1.069	240 22,45
Abschreibungen	1.220	1.123	97 8,64
Verwaltungskosten (sonst. betriebliche Aufwendungen)	309	304	-5 1,64
Zinsaufwendungen	357	340	17 5,00

Die Instandhaltungskosten sind 2024 geringer, da die Maßnahme der Strangsanierung in der Thünenstraße 3-5 in das Kalenderjahr 2025 verschoben worden ist, um umfangreiche Umrüstungen der Standorte mit alten Gasheizungen durchzuführen.

Ein dauerhaft erhöhter Aufwand für die Bestandserhaltung mit circa 2.000 Tsd. Euro wird langfristig prognostiziert.

Lohn und Gehalt haben sich aufgrund der ganzjährigen Anstellung der Geschäftsführerin sowie der Neueinstellungen im Handwerkerbereich in 2024 auf 1.309 Tsd. Euro (2023: 1.069 Tsd. Euro) erhöht.

Die höheren Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich aus den neu berechneten Abschreibungen des freizuziehenden Wohnhauses im Wiesengrund 3-5.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der Erhöhung der Zinskonditionen für neue Kredite gestiegen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagement erfasst den regelmäßigen Abgleich wesentlicher Unternehmensdaten, verbunden mit einer internen Berichterstattung. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar. Es erfolgen monatliche Auswertungen im Bereich Leerstandsentwicklung, Mietschulden, Instandhaltungsplanung, Kassenbestand.

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind nicht vollumfänglich eingetreten, sorgen jedoch weiterhin für erhebliche Preisaufschläge an den Märkten.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern wurden überprüft. Für 2025 und 2026 wurden bereits Gaslieferverträge durch die WIG mit dem Versorger geschlossen, so dass der Energiepreis bei 4,977 Cent/kWh in 2025 und ab 2026 bei 4,846 Cent/kWh liegt. Preisanpassungen für Gas sind somit erst wieder ab 2027 zu erwarten.

Der in 2024 abgeschlossene Stromliefervertrag garantiert bis 2027 feste Stromkosten. Diese sind geringer, als in den Jahren 2023 und 2024. Der neue Arbeitspreis beträgt brutto 27,14 Cent (2025), 26,74 Cent (2026) sowie 25,76 Cent (2027).

Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preisanpassungsklauseln. Der Versorger für Fernwärme hat weitere Preiserhöhungen angekündigt.

Sollte es künftig wieder zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der WIG finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Die Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen in 2024 erwiesen sich rückblickend betrachtet in einigen Liegenschaften, welche mit Gas heizen, als zu hoch. Ein Teil der Mieter hatte aufgrund hoher Nachzahlungen in 2023 und der Diskussionen in den Medien die Vorauszahlungen für Heizung bewusst erhöht, so dass es in 2025 teilweise zu hohen Rückzahlungen für Heizkosten kommt.

Mit der Betriebskostenabrechnung für 2024 werden die Heizkostenvorauszahlungen 2025 für die Mieter in den Liegenschaften mit Gasheizungen um 40 Prozent gesenkt, um hohe Betriebskostenguthaben, welche in 2026 an die Mieter ausbezahlen wären zu vermeiden.

Die Vorauszahlungen für Heizung an fernwärmebetriebenen Standorten werden wie 2024 weitergeführt, da der Anbieter weitere Preissteigerungen für Fernwärme angekündigt hat.

Eine Bauzustandsanalyse hat ergeben, dass der Instandhaltungsbedarf in den kommenden Jahren auf einem hohen Niveau liegen wird, um eine dauerhafte Vermietbarkeit der Bestände zu sichern und der Verkehrssicherheit der Objekte zu entsprechen.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Für diese Analyse wird die CO₂-Bilanzierung erforderlich sein, die der Gesetzgeber vorschreibt. In diesem Zusammenhang erfolgt ab 2026 ebenso die Erstellung eines Sanierungspfades, um aufzuzeigen, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen an welchen Gebäuden bis 2030 bzw. 2045 erforderlich sein werden.

Ein Wohngebäude im Wiesengrund 3-5 mit gesamt 28 Wohnungen ist noch mit Nachtspeicheröfen ausgerüstet. Dieses wird freigezogen und ebenso saniert wie die Liegenschaft Wiesengrund 6-8, welche im Frühjahr 2025 fertiggestellt und neu bezogen worden ist.

Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für bestehende Kredite in überschaubarem Rahmen. Nahezu alle Kredite sind mit einer Zinsbindung bis zum Ende der Laufzeit gebunden.

Neu aufzunehmende Kredite für die erforderlichen umfangreichen Sanierungen liegen aktuell bei Zinskonditionen zwischen 3,5 und 4,5 Prozent und stellen somit eine massive Erhöhung dar. Mit Kfz-Mitteln und den damit zusammenhängenden vergünstigten Zinsen und Tilgungszuschüssen werden teilweise diese Konditionen verbessert werden können.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Mieten. Die aktuelle Leerstandentwicklung bewegt sich im kalkulierten Bereich.

Durch den Freizug eines Wohnblockes bis voraussichtlich Ende 2025/Anfang 2026 wird der Leerstand anwachsen. Die Erlösschmälerungen werden dadurch zunehmen.

Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand steigen auch die Erlösschmälerungen aus Mietminderungen.

Die geplanten Zinsaufwendungen werden in den nächsten Jahren steigen. Für Instandhaltung werden ca. 2.000 Tsd. Euro vorgesehen. Hier wird eine deutliche Erhöhung gegenüber den Vorjahren angestrebt.

Übersicht mittelfristige Planung

Pos. GuV	Angaben in Euro	2025	2026	2027
1	Umsatzerlöse	8.931.000	8.344.000	8.469.000
2, 3, 4, 8, 10, 12	sonst. Einnahmen und Erträge / Bestandsveränd.	-265.000	365.000	367.000
5,6, 9	Aufwendungen LuL, Personal und sbA*	-6.575.000	-6.387.000	-6.432.000
7	Abschreibungen	-1.228.000	-1.415.000	-1.415.000
14	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-478.000	-537.000	-579.000
15,17	Steuern	-118.000	-117.000	-117.000
18	Jahresergebnis	272.000	144.000	172.000
11,13		keine Vorfälle	keine Vorfälle	keine Vorfälle

Für das neue Geschäftsjahr sind umfangreiche Investitionen vorgesehen.

Die drei größten Projekte sind die Komplettsanierung der Wohnhäuser im Wiesengrund 6-8 (Fertigstellung) sowie 3-5 (Freizug), die energetische Sanierung der beiden Blöcke im Parkentiner Weg 50-52 (Fertigstellung) und 54-56 (Beginn Sommer 2025) sowie die energetische Sanierung (Dach, Dämmung Keller- und oberste Geschossdecke, Austausch Fenster, Sanierung Balkone, Anstrich Fassade) nebst Strangsanierung des Wohnhauses mit 35 Wohneinheiten in der Thünenstraße 3-5.

In den kommenden Jahren wird die Sanierung der Wohngebäude des komplexen Wohnungsbaus auf dem Kammerhof im Vordergrund stehen. In den Gebäuden sind die gemein-

schaftlichen Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen zu erneuern und es ist eine energetische Sanierung analog zur Thünenstraße 3-5 vorzunehmen. In den nächsten Jahren werden somit 8 Wohnblöcke mit insgesamt 287 Wohneinheiten in der Thünenstraße saniert. In diesem Zusammenhang wird es außerdem notwendig sein, in den Häusern die Anschlüsse der Versorgungsleitungen für Trink-, Regen- und Abwasser sowie die Leitungen auf den Grundstücken zu erneuern.

Auf der Grundlage der zu erstellenden CO₂-Bilanzierung über den gesamten Bestand der WIG, einer umfassenden Gebäudeanalyse und dem daraus resultierenden Sanierungspfad, welcher 2025 mit einem Dienstleister erstellt werden wird, sind wir in den kommenden Jahren in der Lage, die kosteneffizientesten Sanierungsmaßnahmen herzuleiten und Konzepte zu entwickeln, wie wir die vom Gesetzgeber vorgegebenen Klimaziele nachhaltig erreichen und unseren Bestand energieeffizient ertüchtigen können.

Die energetische Sanierung unseres Bestandes wird in diesem Zusammenhang unmittelbar unseren Mietern zugutekommen und die Senkung bzw. eine moderate Erhöhung der Heiz- und Betriebskosten zu Folge haben.

Das Unternehmen hat die finanziellen Voraussetzungen geschaffen, um diese Herausforderungen zu bewältigen.

Bad Doberan, den 02.06.2025

WIG Wohnungsbau- und
Investitionsgesellschaft mbH

Yvonne Streeck
- Geschäftsführerin -

Entwurf

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir

sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

Verantwortung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet hat.

Entwurf

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 Geschäftsführung und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Rostock, 2025



BRB Revision und Beratung PartG mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

M. Napierski
Wirtschaftsprüfer

G. Matlok
Wirtschaftsprüfer

RECHTLICHE GRUNDLAGEN, STEUERLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

I Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage der Gesellschaft bildet der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19. Dezember 2024. Die rechtlichen Grundlagen der Gesellschaft ergeben sich aus der nachfolgenden tabellarischen Übersicht.

Firma	WIG Wohnungsbau und Investitionsgesellschaft mbH
Rechtsform	GmbH
Sitz	Bad Doberan
Handelsregister	Die Gesellschaft ist im Handelsregister vom Amtsgericht Rostock unter der Nummer HRB 1537 eingetragen.
Gegenstand des Unternehmens	Zweck der Gesellschaft ist: • die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen, • die Übernahme aller Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, • der Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken, • die Bereitstellung von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen, • die Übernahme der Vorbereitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, der Planungs- und Verwaltungsleistungen, der Baulanderschließung sowie der technischen, finanziellen und verwaltungsmäßigen Betreuung von Investoren.
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember

Organe der Gesellschaft	Gesellschafterversammlung Geschäftsführung Aufsichtsrat
Stammkapital und Gesellschafter	Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 614.000,00 EUR. Das Stammkapital ist in voller Höhe eingezahlt. Die Anteile werden zum Stichtag per 31. Dezember 2024 zu 100,0 % von der Stadt Bad Doberan gehalten.
Geschäftsführung	Frau Yvonne Streeck, Rostock Die Geschäftsführerin ist alleinvertretungsberechtigt. Eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB liegt vor.
Prokura	Einzelprokura: Frau Johanna Blynow, Bad Doberan

II Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt	Rostock
Steuernummer	079/125/00068
Veranlagung	Die Gesellschaft ist nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer. Steuererklärungen wurden bislang für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2023 abgegeben.
Außenprüfung	In 2023 fanden sowohl eine Lohnsteueraußenprüfung (2018 bis 2021) als auch eine Rentenversicherungsprüfung (2019 bis 2022) statt. In beiden Fällen kam es zu unwesentlichen Nachforderungen.

II Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich im Berichtszeitraum auf:

1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes
2. Verwaltung von Hausbesitz Dritter
3. Verkaufstätigkeit
4. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten

1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes

a) Umfang der Bewirtschaftung

Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftet die Gesellschaft folgenden Bestand:

	31. Dezember			
	2024		2023	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	1.272	69.403	1.273	69.347
Gewerblich genutzte Objekte	20	1.863	20	1.863
	<u>1.292</u>	<u>71.266</u>	<u>1.293</u>	<u>71.210</u>

b) Vermietungssituation

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Mieterträge verteilen sich nach den Angaben der Gesellschaft wie folgt:

	2024	2023	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Wohnräume	5.278	5.091	187	3,7
Geschäftsräume	117	117	0	0,0
Garagen/ Stellplätze etc.	107	106	1	0,9
	<u>5.502</u>	<u>5.314</u>	<u>188</u>	<u>3,5</u>
Ertragsminderungen	-163	-165	2	1,2
	<u>5.339</u>	<u>5.149</u>	<u>190</u>	<u>3,7</u>

Der Anstieg der Sollmieten im Bereich der Wohnräume resultiert aus durchgeführten Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2024.

Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zum Bilanzstichtag folgende Leerstände:

	31. Dezember	
	2024	2023
	Anzahl	Anzahl
Wohnräume	28	26
Geschäftsräume	2	0
	<u>30</u>	<u>26</u>

Von den 28 Wohneinheiten befinden sich sechs Wohnungen im Objekt Wiesengrund 3-5, welches planmäßig zu Sanierungszwecken leergezogen wird.

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 erfolgte fristgemäß in 2024.

Bei Erst- bzw. Folgevermietungen wird eine Mietkaution bis zu einer Höhe von drei Monatsgrundmieten vereinbart. Die Mietkautionen wurden in Form von Mietkautionenkonto auf den Kautionsgeber ausgestellt und mit gemeinsamer Verfügungsberechtigung geführt (Stand 31. Dezember 2024: 1.097,8 TEUR).

Hinsichtlich der für den von der Gesellschaft vermieteten Hausbestand ermittelten Kennzahlen verweisen wir auf Anlage 10.

c) Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden aktivierungspflichtige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4.189 TEUR (Vorjahr: 1.323 TEUR) vorgenommen.

Für laufende Instandhaltung wurden 1.334 TEUR (Vorjahr: 1.874 TEUR) sowie die Leistungen der eigenen Hauswarte (389 TEUR; VJ: 290 TEUR) aufgewendet. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von 24 EUR (Vorjahr: 30 EUR) je m² Wohn-/Nutzfläche.

Für 2025 sind Instandsetzungen und laufende Instandhaltungen von 2.200 TEUR geplant.

2. Verwaltung von Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft betreut treuhänderisch Fremdeigentum im Rahmen der Hausverwaltung für Dritte. Die Hausverwaltung für Dritte erstreckt sich dabei auf folgende Objekte:

- Objekte, die im Rahmen einer Einzelverwaltung für private Eigentümer verwaltet werden

Grundlage für die Verwaltung dieser Objekte bilden die mit den Eigentümern schriftlich abgeschlossenen Verwaltungsverträge.

Nach den uns vorgelegten Unterlagen bzw. erteilten Auskünften hat sich der Bestand der durch diesen Unternehmensbereich verwalteten Objekte wie folgt entwickelt:

	31. Dezember	
	2024	2023
	Einheiten	Einheiten
Wohnungen	76	76
Gewerbeobjekte	7	7
Garagen	27	27
	<u>110</u>	<u>110</u>

Den Verwaltungsentgelten liegen die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zugrunde, die ein Verwalterhonorar von 25,21 EUR bis 298,48 EUR p. a. je verwalteter Einheit (zuzüglich Mehrwertsteuer) vorsehen.

3. Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr fanden keine Veräußerungen statt.

4. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten

Zusätzlich zu den in den vorhergehenden Abschnitten dargestellten Aktivitäten übte die Gesellschaft Leistungen des Regiebetriebes als Bau- und Reparaturleistungen für Dritte sowie Leistungen der Hauswarte für den Fremdbestand aus. Im Berichtsjahr betrug dies 7 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR).

WEITERGEHENDE AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN DER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2024

Allgemeines

Soweit Aufgliederungen und Erläuterungen im Anhang erfolgt sind, wird auf eine Wiederholung verzichtet. Zu den einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung geben wir deswegen nur noch die nachstehenden Aufgliederungen und Erläuterungen.

BILANZ

A K T I V A

Anlagevermögen

Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf Anlage 1 zum Anhang der Gesellschaft.

Immaterielle Vermögensgegenstände

	EUR	25.682,00
Vorjahr	EUR	29.360,00

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden Lizenzgebühren für die Nutzung von EDV-Software sowie Rechte an der Marke "Wir sind Bad Doberan" ausgewiesen.

Im Berichtsjahr sind Zugänge in Höhe von 7 TEUR für die Website der Gesellschaft zu verzeichnen.

Die Abschreibung erfolgt i. d. R. über fünf Jahre.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	EUR	<u>41.952.477,25</u>
Vorjahr	EUR	43.043.096,11

Die Zugänge in Höhe von 12 TEUR betreffen ein Grundstück im Parkentiner Weg.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die von der Gesellschaft ermittelten Restnutzungszeiten, ausgehend von einer grundsätzlich 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer, zugrunde. Neubauten wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

	EUR	<u>1.312.054,03</u>
Vorjahr	EUR	1.362.234,03

Die planmäßigen linearen Abschreibungen werden grundsätzlich auf der Basis einer 50-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen, lediglich bei einem Objekt erfolgt die Abschreibung auf der Basis einer Nutzungsdauer von 80 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

	EUR	<u>75.923,75</u>
Vorjahr	EUR	75.923,75

Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung

	EUR	<u>113.481,90</u>
Vorjahr	EUR	125.466,20

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen ein Fahrzeug (14 TEUR) sowie diverse geringwertige Wirtschaftsgüter und Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Die Abschreibungen wurden nach kaufmännisch geschätzter Nutzungsdauer vorgenommen. Hinsichtlich der Behandlung von geringwertigen Wirtschaftsgütern verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 1 zum Anhang).

Anlagen im Bau

	EUR	<u>4.795.787,86</u>
Vorjahr	EUR	561.096,50

Ausgewiesen werden die bis zum Stichtag angefallenen Baukosten für die Erneuerung der Außenanlagen im Wohngebiet Kammerhof (830 TEUR), die Kosten der Sanierung des Wohngebäudes Wiesengrund 6-8 (3.429 TEUR) sowie die Modernisierung des Wohngebäudes Parkentiner Weg 50-52 (537 TEUR).

Bauvorbereitungskosten

	<u>EUR</u>	<u>61.184,13</u>
Vorjahr	EUR	107.515,12

Der Ausweis betrifft Planungs- und Vorbereitungskosten für die Sanierung der Objekte Hauptstraße 12-14 im Ortsteil Vorder Bollhagen (28 TEUR), Parkentiner Weg 54-56 in Bad Doberan (33 TEUR).

Finanzanlagen**Beteiligungen**

	<u>EUR</u>	<u>51.150,00</u>
Vorjahr	EUR	51.150,00

Ausgewiesen wird die 50%ige Beteiligung der Gesellschaft am Stammkapital der GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH, Bad Doberan. Die Gesellschaft hat ihre Einlage in voller Höhe geleistet.

Umlaufvermögen**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte****Unfertige Leistungen**

	<u>EUR</u>	<u>2.894.977,28</u>
Vorjahr	EUR	2.522.748,23

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

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Betriebskosten	Heiz- und Warmwasserkosten	Gesamt
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<u>Stand 1. Januar 2024</u>	1.357.449,14	1.222.799,09	2.580.248,23
abzüglich Bewertungsabschlag	-25.000,00	-32.500,00	-57.500,00
	<u>1.332.449,14</u>	<u>1.190.299,09</u>	<u>2.522.748,23</u>
Abgänge			
durch Abrechnung	1.332.449,14	1.190.299,09	2.522.748,23
Zugänge			
Betriebskosten/ Heizkosten	1.131.751,64	1.714.981,31	2.846.732,95
Grundsteuer	109.244,33	-	109.244,33
	<u>-25.000,00</u>	<u>-36.000,00</u>	<u>-61.000,00</u>
<u>Stand 31. Dezember 2024</u>	<u>1.215.995,97</u>	<u>1.678.981,31</u>	<u>2.894.977,28</u>

Den unfertigen Leistungen aus Betriebskostenabrechnung stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von 3.295 TEUR (Vorjahr: 3.166 TEUR) gegenüber.

Andere Vorräte	<u>EUR</u>	<u>5.130,41</u>
	Vorjahr EUR	9.431,14

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	<u>EUR</u>	<u>15.585,13</u>
	Vorjahr EUR	11.723,61

Die Forderungen aus Vermietung betreffen zum 31. Dezember 2024 rückständige Mieten und Umlagen und stellen sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Forderungen aus Vermietung	66.631,42	111.080,75
Wertberichtigungen	<u>-51.046,29</u>	<u>-99.357,14</u>
	<u>15.585,13</u>	<u>11.723,61</u>

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Forderungen von 57 TEUR ausgebucht.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	<u>EUR</u>	<u>1.528,73</u>
	Vorjahr EUR	3.575,98

Ausgewiesen werden offene Verwaltungsgebühren.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>EUR</u>	<u>14.820,46</u>
	Vorjahr EUR	23.085,83

Die Forderungen bestehen gegen verschiedene Firmen und Mieter sowie aus Reparaturleistungen des Regiebetriebes.

Sonstige Vermögensgegenstände

	<u>EUR</u>	<u>131.422,59</u>
Vorjahr	EUR	322.546,82

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2024</u> <u>EUR</u>	<u>31.12.2023</u> <u>EUR</u>
Versicherungsschäden	42.556,07	1.096,97
Debitorische Kreditoren	17.493,53	20.180,30
Forderungen gegen das Finanzamt	9.206,85	264.949,55
Sonstige Forderungen	<u>62.166,14</u>	<u>36.320,00</u>
	<u>131.422,59</u>	<u>322.546,82</u>

Die Forderungen gegen das Finanzamt betreffen die Vorsteuer (6 TEUR) und Rückforderungen aus vorausgezahlter Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag für das Jahr 2023 (3 TEUR).

Die Versicherungsschäden beinhalten im Wesentlichen einen Unfallschaden eines Leasingfahrzeugs der WIG.

Die sonstigen Forderungen betreffen zur Klärung eingefrorene Gelder aus einem Betrugsfall.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	<u>EUR</u>	<u>768.710,01</u>
Vorjahr	EUR	1.433.802,24

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2024</u> <u>EUR</u>	<u>31.12.2023</u> <u>EUR</u>
Guthaben bei Kreditinstituten	767.578,48	1.433.066,29
Kassenbestand	<u>1.131,53</u>	<u>735,95</u>
	<u>768.710,01</u>	<u>1.433.802,24</u>

Die Bankbestände sind durch Bankbestätigungen der Kreditinstitute und Kontoauszüge nachgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>EUR</u>	<u>4.744,22</u>
Vorjahr	EUR	9.150,24

Ausgewiesen werden abgegrenzte Leasingsonderzahlungen sowie Versicherungsbeträge.

PASSIVA

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

	<u>EUR</u>	<u>614.000,00</u>
Vorjahr	EUR	614.000,00

Ausgewiesen wird das Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag und Eintragung im Handelsregister.

Kapitalrücklage

	<u>EUR</u>	<u>2.549.402,34</u>
Vorjahr	EUR	2.549.402,34

Die Kapitalrücklage wurde in früheren Jahren gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB durch die Einlage von Grundstücken durch die Gesellschafterin gebildet. Der Ausweis erfolgt unverändert zum Vorjahr.

Gewinnrücklagen

Bauerneuerungsrücklage

	<u>EUR</u>	<u>16.035.000,00</u>
Vorjahr	EUR	16.035.000,00

Mit Änderung des Gesellschaftsvertrages vom 9. Dezember 2020 wurden die Sonderrücklagen nach §§ 17 und 27 DMBilG in eine Bauerneuerungsrücklage überführt.

Gesellschaftsvertragliche Rücklage

	<u>EUR</u>	<u>307.000,00</u>
Vorjahr	EUR	307.000,00

Nach § 20 des Gesellschaftsvertrages ist aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist. Aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses für das Wirtschaftsjahr 2009 wurde diese im Geschäftsjahr 2010 auf den notwendigen Gesamtbetrag aufgestockt.

Andere Gewinnrücklagen

	<u>EUR</u>	<u>5.228.075,57</u>
Vorjahr	EUR	5.569.136,45

Aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 19. September 2024 wurde aufgrund des Jahresfehlbetrags 2023 ein Betrag in Höhe von 341.060,88 EUR den anderen Gewinnrücklagen entnommen und ein Betrag in Höhe von 177.000,00 EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet.

Jahresüberschuss/-fehlbetrag

	<u>EUR</u>	<u>677.076,30</u>
Vorjahr	EUR	-164.060,88

Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen

	<u>EUR</u>	<u>253.280,32</u>
Vorjahr	EUR	262.244,38

Der Sonderposten wird entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Rückstellungen**Steuerrückstellungen**

	<u>EUR</u>	<u>2.285,00</u>
Vorjahr	EUR	0,00

Die Steuerrückstellung betrifft die errechnete Nachzahlung der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlags für das Veranlagungsjahr 2024.

Sonstige Rückstellungen

	<u>EUR</u>	<u>435.412,16</u>
Vorjahr	EUR	472.550,19

Zusammensetzung und Entwicklung:

	<u>31.12.2023</u> <u>EUR</u>	<u>Verbrauch</u> <u>EUR</u>	<u>Auflösung</u> <u>EUR</u>	<u>Zuführung</u> <u>EUR</u>	<u>Auf- (+)/</u> <u>Abzinsung (-)</u> <u>EUR</u>	<u>31.12.2024</u> <u>EUR</u>
Kosten der Hausbewirtschaftung	101.000,00	101.000,00	0,00	121.500,00	0,00	121.500,00
Unterlassene Instandhaltung	165.850,19	165.850,19	0,00	111.172,16	0,00	111.172,16
Altersteilzeitverpflichtungen	76.600,00	27.231,00	0,00	17.469,00	562,00	67.400,00
Rückzahlungsansprüche Dritter	42.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	21.500,00	20.686,54	813,46	21.800,00	0,00	21.800,00
Rechtsstreitigkeiten	16.000,00	16.000,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
Urlaubsverpflichtungen	9.600,00	9.600,00	0,00	18.600,00	0,00	18.600,00
Jubiläen	12.000,00	1.312,22	74,54	5.214,91	-658,15	15.170,00
Steuerberatungskosten	20.500,00	19.240,36	1.259,64	10.500,00	0,00	10.500,00
Archivierungskosten	7.000,00	744,00	62,72	631,74	4,98	6.830,00
Mieteransprüche nach CO2						
Kostenaufteilungs-gesetz	<u>500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>500,00</u>	<u>440,00</u>	<u>0,00</u>	<u>440,00</u>
	<u>472.550,19</u>	<u>361.664,31</u>	<u>2.710,36</u>	<u>327.327,81</u>	<u>-91,17</u>	<u>435.412,16</u>

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen bestehen für zwei Mitarbeiter und wurden entsprechend den Vorschriften des IDW RS HFA 3 gebildet.

Die Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung betrifft die erwarteten externen Aufwendungen für Abrechnungsgebühren im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung 2024.

Die Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten beinhalten interne und externe Kosten. Die Dotierung basiert auf Vorjahreswerten bzw. Schätzkosten.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie Angaben zur Besicherung sind in dem in Anlage 3 diesem Bericht beigefügten Anhang der Gesellschaft dargestellt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	EUR	<u>21.589.172,48</u>
Vorjahr	EUR	19.876.652,50

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von 3.250 TEUR bei der DKB für Investitionen in das Sachanlagevermögen aufgenommen. Diesen stehen planmäßige Tilgungen entgegen.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

	EUR	<u>323.230,88</u>
Vorjahr	EUR	335.964,44

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2022 ein Darlehen in Höhe von nominal 360 TEUR von der Schwestergesellschaft Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2032. Die Verzinsung erfolgt zu marktüblichen Konditionen. Das Darlehen dient der Finanzierung diverser baulicher Maßnahmen. Die planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr 2024 betragen 13 TEUR.

Erhaltene Anzahlungen

	EUR	<u>3.294.707,60</u>
Vorjahr	EUR	3.166.372,15

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen der Mieter auf zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

	EUR	<u>21.851,85</u>
Vorjahr	EUR	17.899,38

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber den Mietern und betreffen u.a. Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	EUR	<u>499.079,22</u>
Vorjahr	EUR	528.266,78

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren überwiegend aus laufenden Betriebs-, Verwaltungs-, Bau- und Instandhaltungskosten.

Sonstige Verbindlichkeiten

	<u>EUR</u>	<u>1.718,28</u>
Vorjahr	EUR	2.493,72

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>EUR</u>	<u>79.664,75</u>
Vorjahr	EUR	70.055,35

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

Passive latente Steuern

	<u>EUR</u>	<u>313.703,00</u>
Vorjahr	EUR	48.929,00

Der Ansatz der passiven latenten Steuern basiert auf einer vom beauftragten Steuerberater aktualisierten Berechnung hinsichtlich der bestehenden Vermögensunterschiede zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Bilanzansätzen. Der Ausweis beinhaltet latente Gewerbe- und Körperschaftsteuer; die Berechnung erfolgte mit einem Steuersatz von 29,3 %.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**Umsatzerlöse****aus Bewirtschaftungstätigkeit**

	EUR	7.886.115,71
Vorjahr	EUR	7.155.573,70

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Sollmieten		
• Wohnungen/gewerbliche Objekte	5.502.566,68	5.313.830,26
• Erlösschmälerungen	-163.133,16	-165.292,69
	5.339.433,52	5.148.537,57
Umlagen		
• Betriebskosten	1.352.348,25	1.247.540,33
• Heizkosten	1.232.514,37	795.842,97
• Erlösschmälerungen	-49.239,83	-43.658,85
	2.535.622,79	1.999.724,45
Pachterlöse	4,81	4,81
Übrige	11.054,59	7.306,87
	7.886.115,71	7.155.573,70

Die Sollmieten konnten im Geschäftsjahr aufgrund sukzessiver Mieterhöhungen gesteigert werden. Die Leerstandsquote ist mit 1,65 % (VJ: 2,0 %) auf einem sehr geringen Niveau und resultiert lediglich aus Neuvermietungen und Modernisierungen.

aus Betreuungstätigkeit

	EUR	27.645,74
Vorjahr	EUR	31.343,09

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Verwaltung von Beständen Dritter	21.645,74	21.343,09
Geschäftsbesorgung	6.000,00	10.000,00
	27.645,74	31.343,09

Die Erlöse aus der Verwaltung von Beständen Dritter betreffen die Fremdverwaltung von Wohnungen, Gewerbeobjekten und Garagen.

aus anderen Lieferungen und Leistungen

	<u>EUR</u>	<u>16.752,77</u>
Vorjahr	EUR	16.403,51

Ausgewiesen werden im Wesentlichen für Dritte erbrachte Bau- und Reparaturleistungen des Regiebetriebes sowie Erlöse aus Inkassotätigkeit.

**Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten
Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen
Leistungen**

	<u>EUR</u>	<u>367.928,32</u>
Vorjahr	EUR	530.563,92

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

Andere aktivierte Eigenleistungen

	<u>EUR</u>	<u>11.383,25</u>
Vorjahr	EUR	802,03

Ausgewiesen werden Eigenleistungen des Regiebetriebes für die Projekte Wiesengrund 6-8, Parkentiner Weg 50/52 sowie die Wohnumfeldgestaltung Kammerhof.

Sonstige betriebliche Erträge

	<u>EUR</u>	<u>293.934,98</u>
Vorjahr	EUR	474.806,08

Zusammensetzung:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Versicherungserstattungen	96.155,06	82.469,16
Erträge aus Schadenersatz	64.304,34	89.174,80
Erstattung aus Lohnfortzahlung	32.524,07	44.230,64
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	14.407,61	11.042,29
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	8.964,06	8.964,06
Auflösung von Rückstellungen	2.710,36	95.782,17
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,00	9.188,18
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,00	107.000,00
Übrige Erträge	74.869,48	26.954,78
	<u>293.934,98</u>	<u>474.806,08</u>

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen eine Zuwendung (36 TEUR) und Sachbezüge für die KfZ-Nutzung (24 TEUR) enthalten.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit**

	<u>EUR</u>	<u>4.257.048,32</u>
Vorjahr	EUR	4.399.688,24

Zusammensetzung:

	<u>2024</u> <u>EUR</u>	<u>2023</u> <u>EUR</u>
Betriebs- und Heizkosten		
• Heiz- und Warmwasserkosten	1.726.026,82	1.234.212,02
• Be- und Entwässerung	420.157,08	414.132,65
• Garten- und Grünlandpflege	188.124,94	177.896,14
• Gebäudereinigung	145.489,68	138.384,31
• Gebäude- und Haftpflichtversicherung	118.972,32	119.293,63
• Müllgebühren	107.809,57	104.368,49
• Stromkosten	54.046,81	61.646,38
• Aufzugkosten	45.108,15	38.990,96
• Rundfunk- und Fernsehkosten	32.807,13	131.557,98
• Schornsteinreinigung	7.163,24	6.270,37
• Dachrinnenreinigung	3.341,52	18.587,80
• Straßenreinigung und Winterdienst	3.339,00	3.339,00
• Ungezieferbekämpfung	1.765,72	1.765,14
• Übrige Betriebskosten	<u>23.021,12</u>	<u>22.605,89</u>
	2.877.173,10	2.473.050,76
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	1.334.147,19	1.874.198,59
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	25.585,82	48.572,55
Pachtaufwendungen	515,00	515,00
Übrige	<u>19.627,21</u>	<u>3.351,34</u>
	<u>4.257.048,32</u>	<u>4.399.688,24</u>

Die Erhöhung der Heiz- und Warmwasserkosten beruht insbesondere auf Preisanpassungen der Versorger, insbesondere bei Fernwärme und Gas.

Die übrigen Betriebskosten betreffen im Wesentlichen Servicegebühren und Wartungsarbeiten.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

	<u>EUR</u>	<u>47.993,03</u>
Vorjahr	EUR	31.775,14

Ausgewiesen werden Kosten für Reparaturen, Kraftstoffe, Versicherung, Werkzeuge und Arbeitsschutz für den Regiebetrieb bzw. für die Hauswarte.

Personalaufwand**Löhne und Gehälter**

	EUR	1.080.788,17
Vorjahr	EUR	869.892,82

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Löhne und Gehälter	1.077.347,48	887.689,17
Veränderungen der Rückstellungen für Altersteilzeit	-9.762,00	-21.263,00
Nicht genommener Urlaub	9.000,00	-700,00
Jubiläumsverpflichtungen	3.902,69	1.666,65
Interne Jahresabschlusskosten	300,00	2.500,00
	<u>1.080.788,17</u>	<u>869.892,82</u>

Der Anstieg der Löhne und Gehälter ist im Wesentlichen auf die Neubesetzung der Geschäftsführerposition, auf tarifliche Lohnsteigerungen und auf Sonderzahlungen zurückzuführen.

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

	EUR	229.129,36
Vorjahr	EUR	199.445,93

	2024 EUR	2023 EUR
Soziale Abgaben	226.311,57	196.202,98
Übriges	2.817,79	3.242,95
	<u>229.129,36</u>	<u>199.445,93</u>

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	EUR	1.220.885,11
Vorjahr	EUR	2.255.914,68

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.802,75	9.029,47
Grundstücke mit Wohnbauten, mit Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau	1.153.057,00	2.208.915,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.025,36	37.969,99
	<u>1.220.885,11</u>	<u>2.255.914,68</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>371.155,86</u>
Vorjahr	EUR	410.640,85

Zusammensetzung:

	<u>2024</u> <u>EUR</u>	<u>2023</u> <u>EUR</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen		
• Prüfungs- und Beratungskosten	75.858,91	43.222,96
• EDV-Kosten	46.968,82	42.287,10
• Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	45.998,98	41.624,81
• Raumkosten für Geschäftsräume	34.263,88	28.539,22
• Weiterbildungskosten	16.731,03	9.154,17
• Post- und Fernsprechkosten	15.140,43	12.360,48
• Sachversicherungen	13.745,52	12.441,05
• Büromaterial, Zeitunge, Arbeitsmittel, Berufsbekleidung	9.155,40	11.607,29
• Verbands- und andere Beiträge sowie Gebühren	8.765,55	9.531,46
• Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten	7.431,84	1.948,41
• Kosten des Zahlungsverkehrs	6.657,85	4.180,84
• Instandhaltung Verwaltungsgebäude	4.906,24	6.720,72
• Bewirtungskosten	1.063,69	554,82
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.020,00	2.856,00
• Kosten für Veröffentlichungen	0,00	500,00
• Übrige	<u>8.376,19</u>	<u>53.531,94</u>
	296.084,33	281.061,27
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	56.804,07	100.474,96
Spenden und Sponsoring	<u>18.267,46</u>	<u>29.104,62</u>
	<u><u>371.155,86</u></u>	<u><u>410.640,85</u></u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	<u>EUR</u>	<u>27.166,47</u>
Vorjahr	EUR	12.315,78

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>357.477,47</u>
Vorjahr	EUR	339.982,26

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	<u>EUR</u>	<u>275.212,15</u>
Vorjahr	EUR	-236.411,00

Zusammensetzung:

	<u>2024</u> <u>EUR</u>	<u>2023</u> <u>EUR</u>
Kapitalertragsteuer	6.104,79	0,00
Gewerbesteuer	125.625,00	-114.348,00
Körperschaftsteuer	<u>143.482,36</u>	<u>-122.063,00</u>
	<u>275.212,15</u>	<u>-236.411,00</u>
	<u>275.212,15</u>	<u>-236.411,00</u>

Die Bildung von latenten Steuern ist in den Positionen "Körperschaftsteuer" (139 TEUR) und "Gewerbeertragsteuer" (126 TEUR) enthalten.

Sonstige Steuern

	<u>EUR</u>	<u>114.161,47</u>
Vorjahr	EUR	114.940,07

	<u>2024</u> <u>EUR</u>	<u>2023</u> <u>EUR</u>
Grundsteuer	112.877,08	112.918,54
Kraftfahrzeugsteuer	1.170,00	1.907,08
Übrige Steuern	<u>114,39</u>	<u>114,45</u>
	<u>114.161,47</u>	<u>114.940,07</u>

Jahresüberschuss/-fehlbetrag

	<u>EUR</u>	<u>677.076,30</u>
Vorjahr	EUR	-164.060,88

PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE NACH § 53 HGrG (IDW PS 720)

A Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

Die Aufgaben der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung ergeben sich aus den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages. Zudem besteht eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 13. Dezember 2020 sowie eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung vom 20. September 2023. Ergänzend wurde eine Geschäftsordnung der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH am 1. März 2005 neu gefasst.

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung ist nicht erforderlich, da nur ein Geschäftsführer bestellt ist.

Die Regelungen tragen den Bedürfnissen des Unternehmens ausreichend Rechnung.

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

Im Geschäftsjahr 2024 fanden vier Aufsichtsratssitzungen und drei Gesellschafterversammlungen statt. Protokolle hierüber liegen vor.

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

Die Geschäftsführung ist nach den erhaltenen Angaben in keinem Kontrollgremium tätig.

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

Die Vergütung der Geschäftsführung und des Aussichtsrates wurde zutreffend im Anhang (Anlage 3) angegeben.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein Organisationshandbuch, das die grundsätzliche Organisationsstruktur aufzeigt und aus dem sich Vertretungs- und Zeichnungsbefugnisse sowie die einzelnen Arbeitsbereiche ergeben, liegt vor.

Das Organisationshandbuch wird regelmäßig überprüft und ggf. überarbeitet.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Wesentliche Geschäftsvorfälle werden in Hinblick auf die Korruptionsprävention durch die Geschäftsführung überwacht. Schriftliche Festlegungen zur Korruptionsprävention erfolgten in 2022 mittels einer betrieblichen Ordnung.

Die Gesellschaft hat im Mai 2020 ein Tax-Compliance-Managementsystem eingeführt.

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

Derartige Entscheidungen werden direkt von der Geschäftsführung getroffen und in 2024 mit Handlungsvollmachten an verschiedene Mitarbeiter ergänzt. Vorgaben und Richtlinien ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie der Geschäftsordnung. Zudem bildet der jährlich aufzustellende und durch den Aufsichtsrat zu bestätigende Wirtschaftsplan eine wesentliche Grundlage für die Entscheidungsprozesse.

Anhaltspunkte, dass diese nicht eingehalten werden, haben sich nicht ergeben.

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

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

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?**

Das Wirtschaftsplanung entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft. Es wird eine mittelfristige Wirtschaftsplanung (zwei Jahre) entsprechend den Regelungen der EigVO erstellt.

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

Es erfolgen Quartalsauswertungen. Wesentliche Abweichungen werden überwacht und untersucht. Dem Aufsichtsrat werden Planabweichungen auf den turnusmäßigen Sitzungen dargestellt und, falls erforderlich, Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben eingeleitet sowie ggf. erforderliche Plananpassungen vorgenommen.

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

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens.

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

Regelmäßige Kontrollen der Liquidität sowie die laufende Kreditüberwachung erfolgen. Verantwortlich hierfür ist die Abteilung Rechnungswesen.

Mit den Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen verbundene Kontrollen zur Einhaltung der finanziellen Vorgaben werden durch den Leiter Bautechnik sowie die Geschäftsführung laufend durchgeführt.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

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

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsatzerlöse hauptsächlich aus der Vermietung von Immobilien. Die üblichen Betriebskostenvorauszahlungen in angemessener Höhe werden mit der Sollmiete eingezogen bzw. sind gemeinsam mit der Miete zu entrichten. Der wesentliche Anteil der Mieter nimmt am Lastschriftinzugsverfahren teil. Das bestehende Mahnwesen stellt nach unserer Auffassung sicher, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.

Die Überwachung des Zahlungseingangs und die Bearbeitung des Mahnwesens erfolgen durch die Mietenbuchhaltung.

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

Ein gesondertes Controlling besteht nicht. Das Controlling erfolgt unmittelbar durch die Geschäftsführung; es umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche und entspricht grundsätzlich den Anforderungen des Unternehmens.

Die Geschäftsführung hat außerdem Maßnahmen zur Überwachung der Baukosten eingeleitet. Hierzu gehören monatliche Budgetsitzungen zwischen der Geschäftsführung und den projektverantwortlichen Bauingenieuren. Zudem werden beauftragte Planer und Architekten regelmäßig von der Geschäftsführung zu bestehenden Preisrisiken befragt.

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 mit 50 % an der GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH, Bad Doberan, beteiligt, dessen Jahresabschluss jährlich durch einen Abschlussprüfer geprüft wird. Im Rahmen der Gesellschafterversammlung des Tochterunternehmens wird über den Geschäftsverlauf informiert. Bestimmungen für eine Mitwirkung bei der Steuerung oder Überwachung des Tochterunternehmens durch die WIG sind im Regelwerk des Tochterunternehmens nicht enthalten.

4. Risikofrüherkennungssystem

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

Es erfolgt eine laufende Überwachung von Risikofaktoren in Form von Liquiditätskontrollen, Leerstandsüberwachungen, Budgetkontrollen des festgelegten Jahresbudgets und Überwachungen der Investitionssummen in den Baubüchern.

Aufgrund der Überschaubarkeit der Geschäftstätigkeit ist die Geschäftsführung nach unserem Eindruck in der Lage, eventuelle bestandsgefährdende Risiken auf dieser Grundlage rechtzeitig zu erkennen. Im Berichtsjahr wurden keine derartigen Risiken festgestellt.

Auskunftsgemäß befindet sich die Risikorichtlinie in Überarbeitung.

Über das Qualitätsmanagement ISO9001, welches in 2024 umgesetzt wurde, werden weitere Risikofrüherkennungssysteme in den betrieblichen Ablauf integriert.

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

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

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die erforderlichen Dokumentationen zur Einrichtung des Risikofrüherkennungssystems werden über die Zertifizierung nach ISO9001 abgedeckt.

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

Die Frühwarnsignale für bestimmte Aufgabengebiete und Bereiche werden in den regelmäßig stattfindenden Dienstberatungen in Hinblick auf ihre Angemessenheit analysiert. Gegebenenfalls werden entsprechende Maßnahmen zur Anpassung festgelegt und eingeleitet.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**
- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
 - **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
 - **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
 - **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**
- b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**
- c) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**
- **Erfassung der Geschäfte**
 - **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse**
 - **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung**
 - **Kontrolle der Geschäfte?**

- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**
- e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**
- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Zu Fragen 5a)-f):

Entsprechende Geschäfte wurden im Berichtsjahr nicht getätigt. Nach den Angaben der Geschäftsführung sind derartige Geschäfte nicht vorgesehen.

6. Interne Revision

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

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Zu Fragen 6a)-f):

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

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

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Entsprechende Kredite wurden nicht gewährt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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?**

Die Investitionen werden angemessen geplant und zudem grundsätzlich vor Realisierung mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Grundlage für die Investitionsdurchführung und die Abstimmung im Aufsichtsrat ist der Investitionsplan. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit werden grundsätzlich Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt.

- 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)?**

Bei unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/ Erhebungen zur Preisermittlung der im Berichtsjahr getätigten Erwerbe und Verkäufe für ein Urteil über die Angemessenheit des Preises nicht ausreichend waren.

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

Die Vorgaben für Investitionen werden regelmäßig durch die Geschäftsführung und den Leiter Technik überwacht und Abweichungen analysiert. Es finden bei Großmaßnahmen wöchentliche Baurapporte statt.

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

Es kam zu keinen Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben wir nicht festgestellt.

9. Vergaberegelungen

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

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben wir nicht festgestellt.

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

Nach den erhaltenen Angaben werden Konkurrenzangebote eingeholt, sofern sie nicht den Vergaberegelungen unterliegen.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

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

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

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

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

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

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

Derartige geforderte Berichterstattungen an die Gesellschafterin bzw. den Aufsichtsrat sind uns nicht bekannt geworden.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es besteht eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt. Eine Erörterung zu diesem Sachverhalt mit dem Aufsichtsrat fand im Jahr 2008 statt.

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

Unsere Jahresabschlussprüfung hat nicht ergeben, dass derartige Interessenkonflikte vorliegen.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht.

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

Derartige Bestände bestehen nicht.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

12. Finanzierung

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

Die Eigenkapitalquote (inklusive Sonderposten) beträgt zum Bilanzstichtag 49,2 % (Vj. 50,7 %). Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Die Gesellschaft ist in keine Konzernstrukturen eingebunden.

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

Im Berichtsjahr erhielt das Unternehmen keine derartigen Mittel oder Garantien.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme aufgrund einer zu niedrigen Eigenkapitalausstattung sind nicht erkennbar.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung im Anhang ist mit der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft vereinbar.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis des Unternehmens wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Unangemessene Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und der Gesellschafterin haben wir nicht festgestellt.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Die Gesellschaft tätigt keine konzessionsabgabepflichtigen Geschäfte.

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?

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

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

Vergleiche Frage 15 a).

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Überschuss erwirtschaftet.

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

Es erfolgen Mieterhöhungen im Rahmen der Neuvermietung sowie durch eine im 2. Quartal 2024 beginnende Vergleichsmieterhöhung.

Weitere Bestandsaufwertungen durch Sanierung und Modernisierung sind vorgesehen und werden entsprechend der finanziellen Möglichkeiten fortlaufend realisiert. Das Unternehmensmarketing zur Kundengewinnung und -bindung wird ständig weiterentwickelt.

SOLL-IST-VERGLEICH ZUM WIRTSCHAFTSPLAN 2024

I Allgemeines

Maßgebend für den Soll-Ist-Vergleich ist der am 30. November 2023 durch die Gesellschafterversammlung beschlossene Wirtschaftsplan für 2024. Eine Gegenüberstellung erfolgt für die im Wirtschaftsplan enthaltenen Erfolgs- und Finanzpläne.

II Erfolgsplan 2024

	<u>Soll</u> TEUR	<u>Ist</u> TEUR	<u>Abweichung</u> TEUR
1. Umsatzerlöse	+ 8.003	+ 7.930	- 73
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	+ 77	+ 368	+ 291
3. andere aktivierte Eigenleistungen	+ 1	+ 11	+ 10
4. sonstige betriebliche Erträge	+ 162	+ 285	+ 123
	<u>+ 8.243</u>	<u>+ 8.594</u>	<u>+ 351</u>
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	- 4.284	- 4.257	+ 27
b) Aufwendungen für andere bezogene Leistungen	- 34	- 48	- 14
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.105	- 1.081	+ 24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 230	- 229	+ 1
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 1.344	- 1.221	+ 123
- davon außerplanmäßig nach § 253 (3) HGB	- 180	0	+ 180
8. Erträge aus Auflösung Sonderposten	+ 9	+ 9	0
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 328	- 371	- 43
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 16	+ 27	+ 11
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 415	- 357	+ 58
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 184	- 275	- 91
13. Ergebnis nach Steuern	<u>+ 344</u>	<u>+ 791</u>	<u>+ 447</u>
14. Sonstige Steuern	- 118	- 114	+ 4
15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u>+ 226</u>	<u>+ 677</u>	<u>+ 451</u>

III Finanzplan 2024

	<u>Soll</u> <u>TEUR</u>	<u>Ist</u> <u>TEUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>TEUR</u>
1. Periodenergebnis	+ 226	+ 677	+ 451
2. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 1.344	+ 1.221	- 123
3. Zunahme(+)/Abnahme(-) Rückstellungen	- 18	- 35	- 17
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	- 11	- 9	+ 2
5. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	- 77	- 166	- 89
6. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	0	+ 138	+ 138
7. Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	+ 399	+ 330	- 69
8. Ertragssteueraufwand (+) / -ertrag (-)	+ 184	+ 265	+ 81
9. Ertragsteuerzahlungen (-/+)	- 396	0	+ 396
10. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 1.651	+ 2.421	+ 770
11. Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	- 5	- 7	2
12. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 6.690	- 4.246	+ 2.444
13. Erhaltene Zinsen (+)	+ 16	+ 27	+ 11
14. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 6.679	- 4.226	+ 2.453
15. Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	+ 7.165	+ 3.250	- 3.915
16. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	- 1.622	- 1.576	+ 46
17. Gezahlte Zinsen (-)	- 415	- 357	+ 58
18. Gezahlte Dividenden/Gewinnausschüttungen (-)	- 177	- 177	0
19. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+ 4.951	+ 1.140	- 3.811
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 77	- 665	- 588
21. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+ 729	+ 1.434	+ 705
22. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	+ 652	+ 769	+ 117

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN 2024

Kennzahlen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in %	49,2	50,7	51,5
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	64,2	74,9	59,5
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	488	575	-212
Kapitaldienstquote in %	36,2	39,8	41,0
Instandhaltungskosten in Euro pro m ² / Jahr	24,10	29,89	37,66
Leerstandsquote in %	1,65	2,0	3,9
Fluktuationsrate in %	7,80	8,7	9,2
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro pro Jahr	5.339	5.149	5.176

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 Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen 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 Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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