

**WIG Wohnungsbau- und Investitions-
gesellschaft mbH,
Bad Doberan**

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

Auftrags-Nr.: 8.021.24

Kenn-Nr.: 85270

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	6
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	7
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 KPG M-V	9
1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	9
2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung	9
3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen	9
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
II. Art und Umfang der Prüfung	10
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	18
3. Ertragslage	22
4. Wirtschaftsplanung	23
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES	24
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	24
II. Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	24
F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN	25
I. Sachverhalte mit einigem Gewicht	25
II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	25
III. Bereichsrechnungen	25
IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	25
V. Eigenkapital	25
VI. Darlehensübersicht	25
VII. Verbindlichkeiten	25
VIII. Derivative Geschäfte	25
IX. Beihilfen (Berichterstattung nach IDW PS 700)	26
X. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	26
XI. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	26
XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	26
XIII. Branchenspezifische Feststellungen	26
G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	27

ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023
- II Lagebericht
- III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II
- IV Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- V Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
- VI Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit
- VII Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- VIII Betriebliche Kennzahlen
- IX Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- X Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex
DMBiG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung (D-Markbilanzgesetz - DMBiG)
DOMUS AG	DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbesteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätze-gesetz - HGrG)
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
KPG	Kommunalprüfungsgesetz
KV M-V	Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)
LHO	Landeshaushaltsordnung
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
MaBV	Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV)
Tz	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
UVgO	Unterschwellenvergabeordnung
vgl.	vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV)
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
WIG	WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

1 Auf Vorschlag der

**WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH,
Bad Doberan**

(im Folgenden Gesellschaft oder WIG genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Abs. 2 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 13. April 2023 (GZ: 22A-13.0231-374/2023) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 nach den §§ 13 f. KPG zu prüfen.

Darüber hinaus hat uns der LRH beauftragt, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, mit in das Prüfungsverfahren einzubeziehen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 18 und in Anlage IX.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachstehenden Bericht mit seinen Anlagen. Der Bericht ist unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F. (10.2021)) und der jeweils aktuellen Fassung des Grundwerkes des Landesrechnungshofes zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe erstellt worden.

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

Unserem Auftrag liegen die als Anlage X beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG**

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs-/Gesellschafterversammlungsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Die Geschäftsführung macht im Wesentlichen folgende Angaben zur Lage der Gesellschaft:

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2023 war geprägt durch

1. einen stabilen Wohnungsmarkt bei einer Leerstandsquote von 2,0 % und einer Fluktuationsquote von 8,7 %.
2. die Strangsanierung in der John-Brinkmann-Straße 13-14 sowie der Beginn der Komplettsanierung des Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten im Wiesengrund 6-8.
3. Instandhaltungsaufwendungen, die mit T€ 1.874 deutlich unter dem Vorjahresniveau (T€ 2.516) liegen sowie dem Planansatz für 2023.
4. fehlende Planungs- und Baukapazitäten, sowie steigende Material- und Energiekosten, erschweren termingerechte Umsetzungen von Planvorhaben.

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

1. Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 50,7 %.
2. Die Entwicklung der Finanzlage der Gesellschaft ist durch einen um T€ 337 gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln gekennzeichnet. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden.

3. Die Ertragslage der Gesellschaft wird durch das betriebliche Leistungsergebnis geprägt, welches durch ein positives Betriebsergebnis gekennzeichnet ist.

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

Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der Geschäftsführung enthält folgende Kernaussagen zur voraussichtlichen Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken:

1. Das Risiko starker Preiserhöhungen bei den Energiepreisen, die die WIG unter Umständen für die Mieter vorfinanzieren müsste, wird im Rahmen der Liquiditätsüberwachung regelmäßig analysiert.
2. Eine Bauzustandsanalyse des Objektbestandes ergab einen hohen Instandhaltungsbedarf in den kommenden Jahren.
3. Ein großes Risiko sieht die Geschäftsführung in der aktuellen Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Preissteigerungen wurden in der Bauplanung berücksichtigt. Die Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten analysiert.
4. Aufgrund der steigenden Tilgungsanteile und der recht regelmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken auskunftsgemäß aktuell in überschaubarem Rahmen.
5. Chancen werden durch die Umsetzung von weiteren Investitionen zur Verbesserung des Bestandes gesehen.
6. Die Geschäftsführung erwartet künftig ebenfalls eine positive Vermietungssituation und plant für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von T€ 343.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen. Die Aussage beruht auf Erkenntnissen des installierten Risikofrüherkennungssystems. Im Rahmen des Risikofrühwarnsystems der Gesellschaft sind die dargestellten Kernrisiken als Beobachtungsfelder definiert, die im Rahmen der betrieblichen Organisation laufend überwacht werden.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

II. FESTSTELLUNGEN GEMÄß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB IN VERBINDUNG MIT § 14 Abs. 2 KPG M-V

1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

- 3 Bei Durchführung unserer diesjährigen Jahresabschlussprüfung haben wir keine im Sinne des PS 450 n. F. (10.2021) gemäß § 321 HGB berichtspflichtigen Tatsachen, welche die Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen oder ihren Bestand gefährden könnten, festgestellt.

2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung

- 4 Verstöße gegen die Vorschriften zur Rechnungslegung oder Unregelmäßigkeiten, die nach § 321 HGB in Verbindung mit dem PS 450 n. F. (10.2021) berichtspflichtig wären, wurden nicht festgestellt.

3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen

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

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 6 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Darüber hinaus sind Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, Gegenstand der Prüfung.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

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

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

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

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

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

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

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

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

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

- Ansatz und Bewertung des Anlagevermögens
- Abgrenzung Anschaffungs- und Herstellungskosten vom Erhaltungsaufwand
- Ansatz, Bewertung und Prüfung der Vollständigkeit der sonstigen Rückstellungen
- Umsatzerlöse und Betriebskosten einschließlich Periodenabgrenzung

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen vom Steuerberater und Rechtsanwälten der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2023 Bankbestätigungen zukommen lassen. Saldenbestätigungen von Lieferanten wurden im Rahmen einer bewussten Auswahl eingeholt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir folgende Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat, verwertet: Wertgutachten zur Ermittlung von Verkehrswerten.

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

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens einschließlich der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Die Prüfungshandlungen haben wir im Juli 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in unseren Geschäftsräumen durchgeführt.

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

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind. Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter, bei denen wir Auftraggeber waren verwertet.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG****1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

- 8 Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung das wohnungswirtschaftliche ERP-System immotion der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen, mit den Modulen Finanzbuchhaltung sowie die Nebenbuchhaltungen für die Bereiche Hauswirtschaft, Vermietungsmanagement, Bestandsmanagement, Finanzverwaltung und elektronischer Zahlungsverkehr.

Die einzelnen Bereiche des Buchführungssystems lässt die GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH angabegemäß regelmäßig und ohne Beanstandungen von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen. Die Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten Software-Version wird durch ein Testat mit Datum vom 10. Oktober 2017 bestätigt. Für die korrekte Anwendung im Unternehmen bleibt indes die Gesellschaft verantwortlich.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt über einen beauftragten Dienstleister.

Eigene Programme werden angabegemäß nicht verwendet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

An weiteren Unterlagen lagen uns insbesondere von der Geschäftsführung erstellte Planungsrechnungen sowie Protokolle der im Geschäftsjahr 2023 durchgeführten Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen vor. Die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision.

Das von der Gesellschaft in Anlehnung an § 91 Abs. 2 AktG eingerichtete Überwachungssystem ist geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

2. Jahresabschluss

- 9 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 14. Juli 2023 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2022 festgestellt und den Ergebnisverwendungsbeschluss gefasst.

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

Die Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den §§ 325 ff. HGB sowie die Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V sind erfolgt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2023 (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) zwar um eine kleine Kapitalgesellschaft, die jedoch für die Bilanzierung die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen darf, da sie als kommunales Unternehmen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V in Verbindung mit den Regelungen im Gesellschaftsvertrag, ihren Abschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

3. Lagebericht

- 10 Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 11 Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage IV.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

- 12 Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurden im Vergleich zum Vorjahr die Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen nicht geändert.

Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden ordnungsgemäß im Anhang (vgl. Anlage I) erläutert.

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

- 13 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE¹**1. Vermögenslage**

- 14 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer effektiven Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Die Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs aufgeteilt. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von T€ 262 (Vorjahr: T€ 271) wurde dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugeordnet.

	31. D e z e m b e r				Veränderungen	
	2 0 2 3		2 0 2 2			
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktivposten						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	45.356	91,3	46.059	92,9	-703	-1,5
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	4.327	8,7	3.522	7,1	805	22,9
Rechnungsabgrenzung	9	0,0	11	0,0	-2	-18,2
	4.336	8,7	3.533	7,1	803	22,7
Bilanzsumme	49.692	100,0	49.592	100,0	100,0	0,2
Passivposten						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten)	25.172	50,7	25.525	51,5	-353	-1,4
Fremdkapital						
Rückstellungen	66	0,1	144	0,3	-78	-54,2
Verbindlichkeiten	18.624	37,5	17.705	35,7	919	5,2
Latente Steuern	49	0,1	285	0,5	-236	-82,8
	18.739	37,7	18.134	36,5	605	3,3
<u>Kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	407	0,8	278	0,6	129	46,4
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	5.374	10,8	5.655	11,4	-281	-5,0
	5.781	11,6	5.933	12,0	-152	-2,6
Bilanzsumme	49.692	100,0	49.592	100,0	100	0,2

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um T€ 100 erhöht.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalausstattung, bestehend aus Eigenkapital und Sonderposten, ist mit 50,7 % gegenüber der des Vorjahres leicht gesunken. Die vom Landesrechnungshof M-V mindestens geforderte Eigenkapitalquote von 25 % wurde erreicht.

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

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2022 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2023	2022	T€	%
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	45.356	46.059	-703	-1,5
Wirtschaftliches Eigenkapital	25.172	25.525	-353	-1,4
Unterdeckung I	-20.184	-20.534	350	1,7
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	18.624	17.705	919	5,2
Übriges	115	429	-314	-73,2
Unterdeckung II	-1.445	-2.400	955	39,8

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen zu 55,5 % (Vorjahr: 55,4 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 96,8 % (Vorjahr: 94,8 %) durch mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Insgesamt sind die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

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

2. Finanzlage

- 15 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Jahresergebnis	-164	-102
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.149	990
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	-9	-9
Erhaltene Aufwandszuschüsse	0	-5
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	51	68
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-457	46
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	974	146
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9	-77
Erträge aus Beteiligungen/Zuschüsse	0	-5
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	328	327
Ertragsteueraufwand	-236	111
Ertragsteuer/gezahlte Steuern	0	361
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.627	1.851
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10	210
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.446	-1.441
Dividenden aus Beteiligungen	0	5
Erhaltene Zinsen	12	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.424	-1.225
Auszahlung an die Gemeinde	-179	-178
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	1.365	1.025
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.712	-1.735
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-63
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	105
Gezahlte Zinsen	-340	-328
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-866	-1.174
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	337	-548
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.434	1.097

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2023 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 337 erhöht.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 3</u>
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.627
Gezahlte Zinsen	<u>-340</u>
Tilgungspotenzial	2.287
Planmäßige Tilgung	<u>-1.712</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Kapitaldienst	<u><u>575</u></u>

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

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

	31. Dezember		Verände-
	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>	rungen
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.434	1.097	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			337
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	370	434	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	1.589	2.846	
Rückstellungen	407	278	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>619</u>	<u>425</u>	
Unterdeckung I	-811	-2.018	
Veränderung des Nettogeldvermögens			1.207
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	2.532	2.002	
Erhaltene Anzahlungen	<u>3.166</u>	<u>2.384</u>	
Unterdeckung II	<u><u>-1.445</u></u>	<u><u>-2.400</u></u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			955

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2023 aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen.

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen nicht gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 1.445.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage der fortgeschriebenen Wirtschaftsplanung der Gesellschaft mit Stand vom November 2023 eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2024 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	<u>2 0 2 4</u> T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	226
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.344
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-18
Sonstige zahlungsunwirksamen Vorgänge	-11
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva/Passiva	-77
Erträge aus Beteiligungen	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	399
Ertragsteueraufwand	184
Ertragsteuer/gezahlte Steuer	-396
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.651</u>
<u>II. Investitionsbereich</u>	
Auszahlungen für Investitionen	-6.695
Erhaltene Zinsen	16
Dividenden aus Beteiligungen	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-6.679</u>
<u>III. Finanzierungsbereich</u>	
Ausschüttung an die Gemeinden	-177
Aufnahme von Krediten	7.165
Planmäßige Tilgung	-1.622
Gezahlte Zinsen	-415
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>4.951</u>
<u>IV. Finanzmittelbestand</u>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-77
<u>Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)</u>	<u>1.434</u>
<u>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</u>	<u><u>1.357</u></u>

Die Planungsrechnung zeigt, dass sich bei Eintritt der gemachten Prämissen für den Zeitraum bis 2024 eine gesicherte Liquidität ergibt.

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

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Ertragslage

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

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	788	-206	994
Finanzergebnis	12	6	6
Ordentliches Ergebnis	800	-200	1.000
Neutrales Ergebnis	-964	209	-1.173
Ertragsteuern	0	-111	111
Periodenergebnis	-164	-102	-62

Damit hat sich das ordentliche Ergebnis um T€ 1.000 auf T€ 800 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies ist insbesondere auf den Anstieg der erhaltenen Anzahlungen zurückzuführen.

Das Periodenergebnis wird vom neutralen Ergebnis beeinflusst.

Für eine detaillierte Darstellung der Einflussfaktoren auf das Ergebnis des Geschäftsjahres verweisen wir auf den Erläuterungsteil, der als Anlage IV diesem Prüfungsbericht beigelegt ist.

Das Finanzergebnis beinhaltet Zinserträge (T€ 12).

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Erträge aus Anlagenverkäufen	9	77
Zuschreibungen	107	216
Auflösung Sonderposten	9	9
Auflösung Rückstellungen	96	8
Versicherungserstattung	0	0
Erträge aus Schadenersatz	0	0
Erstattung Lohnfortzahlung	44	42
Zuschüsse	0	5
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	5
Wertberichtigungen	11	21
Neutrale Erträge	276	383
Außerplanmäßige Abschreibungen	1.133	85
Verlust aus Anlagenverkäufen	0	0
Zuführung Wertberichtigungen und Forderungs- abschreibungen	100	80
Spenden	7	9
Neutrale Aufwendungen	1.240	174
Neutrales Ergebnis	-964	209

Nach den Erfolgsplänen rechnet die Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren mit positiven Jahresergebnissen.

4. Wirtschaftsplanung

- 17 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2023 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Gesellschafterversammlung hat am 8. Februar 2023 die Wirtschaftsplanung für 2023 beschlossen. Der Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VII dargestellt.

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES**I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH
§ 53 HAUSHALTSGRUNDsÄTZEGESETZ (HGrG)**

- 18 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage IX gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

**II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES
PRÜFUNGSaufTRAGES**

- 19 In Ergänzung zum Prüfungsauftrag sind wir des Weiteren beauftragt worden, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Gesellschaft 29 m² unbebautes Land, welches bei der Reihenhausanlage in der Ehm-Welk-Straße 32 nicht mit bebaut und nicht verkauft werden konnte, veräußert. Auf diesem Stück befindet sich eine Mauerbegrenzung.

Da der ursprüngliche Wert nicht werthaltig war, erfolgte im Jahr 2004 eine außerplanmäßige AfA. Der neue Wert pro Quadratmeter beträgt seitdem € 1,00.

Im Berichtsjahr wurde von diesem Posten eine Teilfläche in Höhe von 7 m² veräußert.

Ungewöhnliche Bedingungen haben wir nicht festgestellt.

F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN**I. SACHVERHALTE MIT EINIGEM GEWICHT**

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

II. ÜBERSCHULDUNG UND DROHENDE ZAHLUNGSUNFÄHIGKEIT

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

III. BEREICHSRECHNUNGEN

- 22 Spartenbilanzen bzw. -rechnungen werden durch die Gesellschaft nicht erstellt, da die außerhalb des Kerngeschäfts betriebenen Tätigkeiten von geringem Umfang sind.

IV. BÜRGSCHAFTEN, GARANTIEEN UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN

- 23 Zum Stichtag bestanden keine uns bekannten Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen des Gesellschafters.

V. EIGENKAPITAL

- 24 Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr T€ 179 an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Die Eigenkapitalausstattung ist zum Ende des Geschäftsjahres als angemessen zu beurteilen.

VI. DARLEHENSÜBERSICHT

- 25 Die Darlehensübersicht, die auch Angaben zu den Konditionen und Laufzeiten enthält, wird zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

VII. VERBINDLICHKEITEN

- 26 Hinsichtlich des Verbindlichkeitspiegels, der auch Angaben zur Besicherung enthält, verweisen wir auf den Anhang der Gesellschaft (Anlage I).

VIII. DERIVATIVE GESCHÄFTE

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

IX. BEIHILFEN (BERICHTERSTATTUNG NACH IDW PS 700)

- 28 Die Gesellschaft hat derzeit keine kontinuierlichen Prozesse eingeführt, um Beihilfen strukturell in allen Unternehmensbereichen aufzudecken. Wir empfehlen die Aufnahme im Risikohandbuch.

Beihilfen werden aktuell ad hoc, bei Bedarf und einzelfallbezogen diskutiert.

Derzeit sieht das Unternehmen keine beihilferechtlichen Risiken.

X. VERGABERECHT UND AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

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

XI. BETRIEBSFÜHRUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRÄGE

- 30 Die Geschäftsführung wurde seit dem 1. April 2023 über einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Ostsee-Wohnpark Beteiligungsgesellschaft mbH geregelt. Der Vertrag hatte eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2023.

**XII. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU
GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGSPFLICHTIGEN
EINRICHTUNG**

- 31 Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben Erklärungen zu ihren Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft abgegeben. Interessenkollisionen ergaben sich daraus nicht. Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben haben wir ebenfalls nicht festgestellt. Die Erklärungen werden zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

XIII. BRANCHENSPEZIFISCHE FESTSTELLUNGEN

- 32 Die Aussagen der Geschäftsführung zum demografischen Risiko, zum Kapitaldienst und zur langfristigen Unternehmensentwicklung sind im Lagebericht plausibel dargestellt. Über die dargestellten Sachverhalte hinaus haben sich keine berichtspflichtigen Feststellungen ergeben. Wir verweisen ergänzend auf die betrieblichen Kennzahlen in Anlage VIII unseres Berichtes.

G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 33 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 26. Juli 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

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

Wir haben den Jahresabschluss der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V***

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

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 gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Rostock, den 26. Juli 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Rostock



Anlagen

Anlage I

Seite 1

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

Aktivseite

Bilanz zum 31.12.2023

Passivseite

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		29.360,00	27.406,95
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.043.096,11		43.398.888,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.362.234,03		1.087.215,03
3. Grundstücke ohne Bauten	75.923,75		70.343,70
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.466,20		114.090,05
5. Anlagen im Bau	561.096,50		1.037.711,78
6. Bauvorbereitungskosten	107.515,12		271.890,63
		<u>45.275.331,71</u>	<u>45.980.139,30</u>
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	51.150,00		51.150,00
		<u>45.355.841,71</u>	<u>46.058.696,25</u>
B. Umlaufvermögen			
I. zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.522.748,23		2.001.615,45
2. Andere Vorräte	9.431,14		0,00
		<u>2.532.179,37</u>	<u>2.001.615,45</u>
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.723,61		20.790,32
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.575,98		2.538,81
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.085,83		26.218,05
4. Sonstige Vermögensgegenstände	322.546,82		373.708,95
		<u>360.932,24</u>	<u>423.256,13</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.433.802,24		1.096.768,98
	<u>4.326.913,85</u>		<u>3.521.640,56</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.150,24		11.314,40
	<u>49.691.905,80</u>		<u>49.591.651,21</u>
Treuhandvermögen	<u>1.318.640,62</u>		<u>1.285.690,17</u>

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

614.000,00 614.000,00

II. Kapitalrücklage

2.549.402,34 2.549.402,34

III. Gewinnrücklagen

1. Bauerneuerungsrücklage 16.035.000,00 16.035.000,00

2. gesellschaftsvertragliche Rücklage 307.000,00 307.000,00

3. andere Gewinnrücklagen 5.569.136,45 5.850.576,07

21.911.136,45 22.192.576,07

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresfehlbetrag -164.060,88 -102.439,62

24.910.477,91 25.253.538,79

B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen

262.244,38 271.208,44

C. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen 472.550,19 422.212,64

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 19.876.652,50 20.202.047,37

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 335.964,44 348.565,04

3. Erhaltene Anzahlungen 3.166.372,15 2.384.270,40

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung 17.899,38 21.024,76

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 528.266,78 351.458,71

6. sonstige Verbindlichkeiten 2.493,72 2.789,24

(davon aus Steuern) (2.083,72) (2.187,81)

23.927.648,97 23.310.155,52

E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

70.055,35 49.195,82

F. Passive Latente Steuern

48.929,00 285.340,00

49.691.905,80 49.591.651,21

Treuhandverbindlichkeiten

1.318.640,62 1.285.690,17

2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 - 31.12.2023

	Euro	Berichtsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.155.573,70		7.291.579,25
b) aus Betreuungstätigkeit	31.343,09		50.210,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.403,51		17.924,19
		7.203.320,30	7.359.713,52
2. Veränderung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken			
mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		530.563,92	-133.330,84
3. Aktivierte Eigenleistungen		802,03	4.036,32
4. Sonstige betriebliche Erträge		474.806,08	548.421,47
		8.209.492,33	7.774.804,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für die Hausbewirtschaftung	4.399.688,24		4.481.312,35
b) für andere Lieferungen und Leistungen	31.775,14		26.047,15
		4.431.463,38	4.507.359,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	869.892,82		919.793,24
b) Soziale Abgaben	199.445,93		210.814,04
		1.069.338,75	1.130.607,28
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.255.914,68	1.205.718,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		410.640,85	491.960,22
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	5.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.315,78	895,11
davon aus der Abzinsung		(494,33)	(17,88)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		339.982,26	328.048,61
davon aus der Aufzinsung		(0,00)	(667,53)
12. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		-236.411,00	111.182,34
davon passive latente Steuern		(-236.411,00)	(122.840,00)
13. Ergebnis nach Steuern		-49.120,81	9.859,01
14. Sonstige Steuern		114.940,07	112.298,63
15. Jahresfehlbetrag		-164.060,88	-102.439,62

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen 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 abgeschrieben 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 Grundstückmarkbericht 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 DMBilG 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 wurden für das Modernisierungsprojekt „Wiesengrund 6/7/8“ sämtliche Bestandswohnungen des Gebäudes leergezogen und mit dem Rückbau begonnen. Der bestehende Restbuchwert von 250,0 TEUR wurde in die „Anlagen im Bau“ umgewidmet.

Im Berichtsjahr wurde der erste und zweite Bauabschnitt des Projektes „Wohnfeldumgestaltung im Wohngebiet Kammerhof“ fertiggestellt. Insgesamt wurden 735,0 TEUR Herstellungskosten in den Posten „Außenanlagen Wohnbauten“ zu den jeweiligen Objekten erfasst und aus den „Anlagen im Bau“ umgewidmet. Weitere Zugänge

betreffen Maßnahmen an den Außenanlagen der Objekte Kröpeliner Straße 23 (7,4 TEUR) und Stülower Weg 1 (49,0 TEUR).

Bei mehreren Objekten wurden in den vergangenen Jahren außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen. Die Überprüfung der Ertragswerte zum 31.12.2023 hat bei einem Objekt ergeben, dass die Gründe für die damaligen niedrigeren Wertansätze nicht weiter bestehen. Es wurde daher beim Objekt Bussardstraße 13 eine Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von 107,0 TEUR durchgeführt.

Weiterhin wurde im Berichtjahr das Gewerbeobjekt „Kröpeliner Straße 23a“ fertiggestellt. Aus den „Anlagen im Bau“ wurden für das Gebäude 722,2 TEUR und für die Außenanlagen 94,7 TEUR in den Posten „**Grundstücke mit Geschäftsbauten**“ umgegliedert. Da von der ursprünglich geplanten Nutzung als eigenes Regiegebäude und Werkstatt abgerückt wurde, ist nunmehr eine Bewirtschaftung als Vermietungsobjekt oder eine Veräußerung vorgesehen. Auf Grund eines vorliegenden Wertgutachtens werden bei dem vorgenannten Objekt außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 485,2 TEUR beim Gebäude und 62,7 TEUR bei den Außenanlagen vorgenommen.

Im Posten „**Grundstücke mit Geschäftsbauten**“ sind zudem 77,6 TEUR nachlaufender Herstellungskosten für das Objekt Ehm-Welk-Straße 22 erfasst worden. Hierbei handelt es sich um ein gemischt genutztes Mehrzweckgebäude, in welchem im Berichtjahr eine Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit umgebaut wurde.

Im Berichtsjahr wurde ein Grundstück aus dem Anlagevermögen veräußert. Dies war aus den **Grundstücken ohne Bauten** eine Arrondierungsfläche von 7 m² in der „Ehm-Welk-Straße“.

Der Posten **Anlagen im Bau** verzeichnet im Berichtsjahr Zugänge von insgesamt 1.216,1 TEUR Herstellungskosten für Sanierungs- und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen.

Weiterhin wurden 250,0 TEUR aus dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ und 271,9 TEUR aus den „Bauvorbereitungskosten“ für das Modernisierungsprojekt „Wiesengrund 6/7/8“ in die „Anlagen im Bau“ umgewidmet. Für fertiggestellte Maßnahmen wurden insgesamt 1.629,6 TEUR (Vorjahr 603,1 TEUR) in andere Bilanzpositionen umgewidmet.

Weitere Zugänge entfallen auf die Projekte „Kröpeliner Straße 23a“ mit 245,4 TEUR (Vorjahr 571,4 TEUR) und auf das Projekt „Wohnfeldumgestaltung im Wohngebiet Kammerhof“ mit 431,3 TEUR (Vorjahr 155,7 TEUR). Durch erhebliche Kostensteigerungen beim Sanierungsprojekt „Wiesengrund 6/7/8“ bestehen bereits während der Bauphase Zweifel an der Wirtschaftlichkeit des Projektes. Auf Grund interner Ertragswertberechnungen wird das Objekt noch vor Fertigstellung im Berichtjahr um 585,0 TEUR außerplanmäßig abgeschrieben.

Die **Bauvorbereitungskosten** weisen zum Stichtag 107,5 TEUR (Vorjahr 271,8 TEUR) Anschaffungs-, Anschaffungsneben- und Planungskosten für Baumaßnahmen in den Folgejahren aus. Dies betrifft insbesondere die Modernisierungsprojekte „Parkentiner Weg 50/52“ und „Parkentiner Weg 54/56“ in Bad Doberan sowie 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 2023 wird bei einem Nominalkapital von 102,3 TEUR, ein Eigenkapital von 289,6 TEUR (in 2022: 281,7 TEUR) mit einem Jahresüberschuss von 7,8 TEUR (Jahresfehlbetrag in 2022: 21,0 TEUR) ausgewiesen.

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 2.522,7 TEUR (Vorjahr 2.001,6 TEUR) eingestellt. Wertberichtigungen für Leerstand und die Verpflichtungen gemäß des CO2KostAufG sind in Höhe von 57,5 TEUR (Vorjahr 50,0 TEUR) berücksichtigt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Vermietung** betragen 11,7 TEUR (Vorjahr 20,8 TEUR). Berücksichtigt sind Wertberichtigungen in Höhe von 99,3 TEUR (Vorjahr 64,8 TEUR). Titulierte Forderungen gegenüber verzogenen Mietern werden vollständig ausgebucht und durch externe Inkassounternehmen weiterhin überwacht und begetrieben.

Von den **Sonstigen Vermögensgegenständen** in Höhe von 322,5 TEUR (Vorjahr 373,7 TEUR) besitzt keine Position eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gelten als voll werthaltig und wurden nicht wertberichtigt. Die Position beinhaltet Rückforderungen auf vorausgezahlte Gewerbe- und Körperschaftsteuern in einer Gesamthöhe von 257,0 TEUR (Vorjahr 254,3 TEUR).

Im ausgewiesenen **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind mehrere Versicherungsprämien sowie eine vorausgezahlte Dienstleistungsrechnung für eine Weiterbildungsmaßnahme enthalten. Diese Geschäftsvorfälle haben ihre wirtschaftliche Verursachung im Wirtschaftsjahr 2024 und werden in diesem Posten abgegrenzt. Weiterhin sind Einmalzahlungen aus Fahrzeugleasingverträgen enthalten, welche über die Vertragslaufzeit zu verteilen sind.

Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten

Als **Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten** sind Guthaben von 1.318,6 TEUR vorhanden (Vorjahr 1.285,7 TEUR).

Zusammensetzung:

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Guthaben der Bankkonten der Hausverwaltung privater Eigentümer		<u>200.993,97</u>
Guthaben auf Kautionskonten		
Eigener Wohnungsbestand	1.061.929,82	
Verwalteter Wohnungsbestand	<u>55.716,83</u>	<u>1.117.646,65</u>
		1.318.640,62
		=====

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 31.12.2023 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 281,4 TEUR entnommen.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen besteht in Höhe von 262,2 TEUR (Vorjahr 271,2 TEUR) und wurde im Geschäftsjahr um 8,9 TEUR (Vorjahr 9,0 TEUR) planmäßig abgeschrieben.

Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** per 31.12.2023 sind enthalten:

	<u>TEUR</u>
Rückstellungen für	
- Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	58,0
- Jubiläumsrückstellung	12,0
- Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	101,0
- Archivierungskosten	7,0
- unterlassene Instandhaltung	165,8
- Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen	76,6
- Rückerstattungsansprüche Dritter	42,0
- Übrige	<u>10,1</u>
	<u><u>472,5</u></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 (335,9 TEUR Stand 31.12.2023). Der Vertrag wird unter dem Posten „**Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**“ ausgewiesen.

Im Posten **Erhaltene Anzahlungen** sind 3.166,3 TEUR (Vorjahr 2.384,2 TEUR) Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter für die Umlagenabrechnung 2023 erfasst.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält in Höhe von 2,0 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 31.12.2023 im Zuge dieser Differenzen ein Passivüberhang von 1.048,6 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 passive Steuerlatenz von 48,9 TEUR.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sämtliche **Umsatzerlöse** werden im Inland erzielt.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind insbesondere 107,0 TEUR (Vorjahr 215,7) Erträge aus Zuschreibungen zu Gebäuden des Anlagevermögens, 0,5 TEUR (Vorjahr 76,5 TEUR) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens, 82,4 TEUR (Vorjahr 50,9 TEUR) Versicherungserstattungen, 95,8 TEUR (Vorjahr 7,8 TEUR) aus der Auflösung von Rückstellungen, sowie mit 8,9 TEUR (Vorjahr 9,0 TEUR) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen zu verzeichnen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen die Zuführung zur Wertberichtigung für Mietforderungen und Ausbuchungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 100,4 TEUR (Vorjahr 79,9 TEUR), 24,1 TEUR (Vorjahr 27,8 TEUR) für Werbung und Reputation, 6,7 TEUR (Vorjahr 9,3 TEUR) für Spenden sowie 38,2 TEUR (Vorjahr 0,00 TEUR) Kosten der Geschäftsbesorgung.

D. Sonstige Angaben

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Gemäß des Gesellschafterbeschlusses vom 15.12.2017 schlägt die Geschäftsführung vor, aus dem Posten „**anderen Gewinnrücklagen**“ einen Betrag von 341.060,88 EUR zu entnehmen um den Jahresfehlbetrag auszugleichen und aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von 177.000,00 € 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 20,16 Mitarbeiter.

Die Gesellschaft beschäftigte per 31.12.2023 (Vorjahr in Klammern), 21 (21) Mitarbeiter/innen, davon 1 (1) Geschäftsführer/in, 11 (11) kaufmännische Mitarbeiter/innen, 2 (2) Techniker, 5 (5) Handwerker, 1 (1) Hauswart sowie 1 (1) Auszubildende.

Von den kaufmännischen Mitarbeitern/innen sind zwei als Teilzeitbeschäftigte angestellt, wobei hiervon eine Mitarbeiterin im Rahmen einer Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodel beschäftigt ist. Ein Handwerker ist ebenso als Teilzeitbeschäftigter im Rahmen einer Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodel 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 9,8 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 des in 2023 ausgeschiedenen Geschäftsführers Herrn Schalau betrugen im Wirtschaftsjahr 24,6 TEUR. Hiervon wurde 0,9 TEUR als Sachbezug und 23,7 TEUR als feste Vergütung gezahlt.

Die Bezüge der amtierenden Geschäftsführerin Frau Streeck betrugen im Wirtschaftsjahr 26,0 TEUR. Hiervon wurde 1,0 TEUR als Sachbezug und 25,0 TEUR als feste Vergütung gezahlt.

Die Vergütung des Interims-Geschäftsführer Herrn Hennigs erfolgte nicht durch die Gesellschaft. Die Kosten sind im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem geschäftsbesorgenden Unternehmen „Ostsee-Wohnpark Beteiligungsgesellschaft mbH“ abgerechnet worden.

Geschäftsführer/in ist/war:

Herr Michael Schalau, Elmenhorst / Lichtenhagen - Immobilien-Fachwirt bis zum 28.03.2023

Herr Ralf Hennigs, Bad Doberan – Dipl. Physiker ab dem 12.04.2023 bis zum 31.10.2023

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

Der **Aufsichtsrat** setzt sich für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 wie folgt zusammen:

Vorsitzender:

Herr Marcus Fourmont

- angestellter Bauingenieur
M.Sc. Hochbau

stellvertretende Vorsitzende:

Frau Caroline Brandt

- Volljuristin /
selbstständige Rechtsanwältin

Aufsichtsratsmitglied:

Herr Detlef Wegner

- Ökonom für Einzelhandel /
selbstständiger Einzelhändler

Aufsichtsratsmitglied:

Frau Birgit Mersjann

- Volljuristin

Aufsichtsratsmitglied:

Herr Ronny Wehmeyer

- Steuerfachangestellter

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden in 2023 insgesamt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 2,8 TEUR gezahlt.

Bad Doberan, den 19.07.2024

WIG Wohnungsbau- und
Investitionsgesellschaft mbH


Yvonne Streeck
Geschäftsführerin

Anlage I

Seite 12

Anlagenspiegel per 31.12.2023

Posten des	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>					<u>Abschreibungen</u>						Restbuch- werte am Ende des Wirtschafts- jahres Euro	Restbuch- werte am Ende des vorange- gangenen Wirtschafts- jahres Euro
	Anfangs- bestand Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchun- gen Euro	Endstand Euro	Anfangs- bestand Euro	Zuschreibungen Euro	Zugang Euro	Umbuchun- gen Euro	Abgang Euro	Endstand Euro		
Anlagevermögens													
Immaterielle Vermögensgegenstände	113.857,26	10.982,52	0,00	0,00	124.839,78	86.450,31	0,00	9.029,47	0,00	0,00	95.479,78	29.360,00	27.406,95
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	71.129.966,70	56.497,60	716.727,74	485.041,12	70.954.777,68	27.731.078,59	107.000,00	1.004.330,72	0,00	716.727,74	27.911.681,57	43.043.096,11	43.398.888,11
davon: Grund und Boden	7.286.943,36	0,00	0,00	0,00	7.286.943,36	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	7.286.943,11	7.286.943,11
Gebäude	63.843.023,34	56.497,60	716.727,74	485.041,12	63.667.834,32	27.731.078,34	107.000,00	1.004.330,72	0,00	716.727,74	27.911.681,32	35.756.153,00	36.111.945,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.597.343,43	0,00	0,00	894.603,50	3.491.946,93	1.510.128,40	0,00	619.584,50	0,00	0,00	2.129.712,90	1.362.234,03	1.087.215,03
davon: Grund und Boden	208.410,52	0,00	0,00	0,00	208.410,52	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,49	208.410,03	208.410,03
Gebäude	2.388.932,91	0,00	0,00	894.603,50	3.283.536,41	1.510.127,91	0,00	619.584,50	0,00	0,00	2.129.712,41	1.153.824,00	878.805,00
Grundstücke ohne Bauten	72.778,35	5.587,05	594,68	0,00	77.770,72	2.434,65	0,00	0,00	0,00	587,68	1.846,97	75.923,75	70.343,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.591,01	49.346,14	45.007,78	0,00	342.929,37	224.500,96	0,00	37.969,99	0,00	45.007,78	217.463,17	125.466,20	114.090,05
Anlagen im Bau	1.037.711,78	1.216.138,71	0,00	-1.107.753,99	1.146.096,50	0,00	0,00	585.000,00	0,00	0,00	585.000,00	561.096,50	1.037.711,78
Bauvorbereitungskosten	271.890,63	107.515,12	0,00	-271.890,63	107.515,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.515,12	271.890,63
<u>Sachanlagen gesamt</u>	75.448.281,90	1.435.084,62	762.330,20	0,00	76.121.036,32	29.468.142,60	107.000,00	2.246.885,21	0,00	762.323,20	30.845.704,61	45.275.331,71	45.980.139,30
Finanzanlagen													
Beteiligungen	51.150,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00	51.150,00
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>	75.613.289,16	1.446.067,14	762.330,20	0,00	76.297.026,10	29.554.592,91	107.000,00	2.255.914,68	0,00	762.323,20	30.941.184,39	45.355.841,71	46.058.696,25

WIG Bad Doberan

Verbindlichkeitsspiegel**Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2023**

Bilanzposition	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte/ Verpfändungen gesichert Euro
		bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.876.652,50	1.576.025,23	5.239.730,51	13.060.896,76	19.876.652,50
Vorjahr	20.202.047,37	2.833.249,70	5.606.032,47	11.762.765,20	20.202.047,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	335.964,44	12.733,54	52.291,87	270.939,03	335.964,44
Vorjahr	348.565,04	12.600,60	51.745,95	284.218,49	348.565,04
Erhaltene Anzahlungen	3.166.372,15	3.166.372,15	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.384.270,40	2.384.270,40	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.899,38	17.899,38	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	21.024,76	21.024,76	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	528.266,78	528.266,78	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	351.458,71	351.458,71	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2.493,72	2.493,72	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.789,24	2.789,24	0,00	0,00	0,00
	23.927.648,97	5.303.790,80	5.292.022,38	13.331.835,79	20.212.616,94
	23.310.155,52	5.605.393,41	5.657.778,42	12.046.983,69	20.550.612,41

Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH **18209 Bad Doberan, Klosterstraße 1**

Lagebericht zum Jahresabschluss 2023

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 kann von der nahen Lage zum Oberzentrum Rostock profitiert werden.

Unser Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnraum, konnte 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 Balkon) gebracht. Die Kosten (Material inklusive der Arbeitsleistungen) belaufen sich inzwischen auf ca. 18 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.

Der Instandhaltungsbedarf ist nach Jahren der Zurückhaltung deutlich zu erhöhen. Er wird in den Folgejahren bei über 2 Mio. EURO jährlich liegen.

Mit dem Jahresabschluss 2023 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 nach der ersten Modernisierungswelle nach der Wende. Im Zeitraum 1990 bis 2005 wurden nahezu alle Gebäude umfassend saniert. Allerdings blieben insbesondere in den Plattenbauten 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 31.12.2023 verfügte das Unternehmen über 1273 (Vorjahr: 1.301) Wohnungen und 20 (22) Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand. Zum Unternehmen gehören weiterhin 42 Garagen und 265 Stellplätze. Für Dritte wurden weitere 83 (88) 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. 7,20 (7,36) Mio. Euro leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag auf dem regionalen Arbeitsmarkt.

Ca. 1.874,2 (2.515,80) Tsd. Euro wurden überwiegend bei örtlichen Unternehmen für Instandhaltungs- und Wartungsleistungen in Auftrag gegeben.

Bei einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 164,1 Tsd. Euro kann die Stadt in diesem Jahr keine Gewerbesteuererinnahmen erwarten. Die abzuführende Körperschaftssteuer reduziert sich ebenfalls auf 0,00 Euro Tsd. Euro.

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

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

Zum Jahresende waren 26 (52) Wohnungen nicht belegt. Darunter befanden sich 5 Wohnungen im Wiesengrund 3-5.

Im Kalenderjahr 2025 wird der Wiesengrund 3-5 weiter leergezogen und 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 6,14 €/m² nach 6,02 €/m² im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug 2,0 (2,0) %, die Fluktuation lag bei 8,7 (9,2) %.

2. Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der weltweiten Coronapandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Lieferschwierigkeiten und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronapandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhte den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten 2022 die warmen Betriebskosten-vorauszahlungen um 42 % erhöhen. Aufgrund teils langfristiger Vertragsbindungen der Unternehmen hat sich das erhöhte Energiepreisniveau noch nicht überall in voller Höhe in den Betriebskosten niedergeschlagen, so dass auch 2023 mit weiteren Anpassungen der warmen Betriebskosten zu rechnen ist. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 127 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 35 % zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+56 %).

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2023 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2023 insgesamt 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2023 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 6,6 Prozent.

3. Wirtschaftsbericht

Plan-Ist Vergleich wichtiger Kennzahlen

	<u>Ist 2022</u>	<u>Plan 2023</u>	<u>Ist 2023</u>
	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	5.182	5.334	5.156
Instandhaltungsaufwendungen	2.516	2.000	1.875
Zinsaufwendungen	328	362	340
Jahresergebnis	-102	343	-164

Die Aufwendungen und Erträge wurden vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 1.874 Tsd. Euro deutlich unter dem Vorjahresniveau (2.516 Tsd. Euro) sowie dem Planansatz für 2023.

Die größten Vorhaben waren die Strangsanierung in der John-Brinkmann-Str. 13-14 sowie der Beginn der Komplettsanierung des Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten im Wiesengrund 6-8.

Die Wohnumfeldgestaltung in der Thünenstraße 3-8 mit der Errichtung von Feuerwehraufstellflächen und die Erneuerung von Gehwegen sowie Außenanlagen wurde abgeschlossen. In der Gewerbeeinheit der Kröpeliner Str. 23a hatte im Jahr 2022 eine Komplettsanierung mit Erneuerung der Außenanlagen begonnen, welche 2023 abgeschlossen wurde.

Die Gesamtentwicklung des Unternehmens wird weiterhin als positiv beurteilt.

2.1. Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Immaterielle Vermögensgegenstände	29	28	1
Sachanlagen	45.276	45.980	-704
Finanzanlagen	51	51	0
Zwischensumme	<u>45.356</u>	<u>46.059</u>	<u>-703</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen			
Unfertige Leistungen/Vorräte	2.532	2.002	530
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und RAP	370	434	-94
Liquide Mittel	1.434	1.097	337
Zwischensumme	<u>4.336</u>	<u>3.533</u>	<u>803</u>
Bilanzsumme	<u>49.692</u>	<u>49.592</u>	<u>100</u>

Passiva	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Mittel- und langfristiges Kapital	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Eigenkapital	24910	25.254	-344
Sonderposten für Investitionszulagen	262	271	-9
Rückstellungen	66	144	-78
Verbindlichkeiten	18.624	17.705	919
Latente Steuern	49	285	-236
Zwischensumme	<u>43.911</u>	<u>43.659</u>	<u>252</u>
Kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	407	278	129
Verbindlichkeiten	5.304	5.606	-302
Rechnungsabgrenzungsposten	70	49	21
Zwischensumme	<u>5.781</u>	<u>5.933</u>	<u>-152</u>
Bilanzsumme	<u>49.692</u>	<u>49.592</u>	<u>100</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 100 Tsd. Euro erhöht. Die Zunahme auf der Vermögensseite resultiert vor allem aus der Zunahme der liquiden Mittel.

Auf der Passivseite hingegen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zuge der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.712,2 Tsd. Euro, denen Neuaufnahmen in Höhe von 1.365,0 Tsd. Euro gegenüberstehen, gesunken.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresfehlbetrages und der vorgenommenen Ausschüttung verringert. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des Sonderposten 50,7%.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch ein aktives Forderungsmanagement werden Zahlungsausfälle gering gehalten. 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 1,67% (1,55%) zu verzeichnen.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Finanzrechnung 2023	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Tsd.€	Tsd.€
Jahresergebnis	-164	-102
+/-Abschreibungen/ <u>Zuschreibungen</u> auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.149	990
-Auflösung Sonderposten Investitionszulagen	-9	-9
+Erhaltene Aufwandszuschüsse	0	-5
+/-Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	51	68
+/-Buchverluste/ <u>Buchgewinn</u>	-9	-77
-Erträge aus Beteiligungen/Zuschüssen	0	-5
+Ertragssteueraufwand	-236	111
+Zinsaufwendungen/ <u>Zinserträge</u>	328	327
+/-Zu-/ Abnahme sonstiger Aktiva	-457	46
+/-Ab-/ Zunahme sonstiger Passiva	974	146
-Gezahlte Steuern	0	361
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	2.627	1.851
+Erträge aus Beteiligungen	0	5
-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.446	-1.441
+Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10	210
Erhaltene Zinsen	12	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.424	-1.225
+Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.365	1.025
-Kredittilgungen	-1.712	-1.798
-Auszahlungen für Zinsen	-340	-328
Auszahlungen an die Gemeinde	-179	-178
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	105
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-866	1.174
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.097	1.645
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.434	1.097
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	337	-548

Die liquiden Mittel sind zum Jahresende deutlich höher als vor Jahresfrist. Für die laufenden und kommenden Sanierungsvorhaben wurden und werden ergänzend Darlehen aufgenommen.

Bei einigen wesentlichen Bauvorhaben unseres Investitionsplans wurde vorrangig Eigengeld eingesetzt, um den Kassenbestand geringer zu halten. Dadurch wurden erhöhte Negativzinsen bei den Kreditinstituten verhindert.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die planmäßige Tilgung aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt wurde. Die planmäßigen Zinsen sind überwiegend aus dem Finanzmittelbestand entnommen worden. Diese Entwicklung wird sich in den Folgejahren wieder relativieren.

2.3. Ertragslage

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Betriebsergebnis	788	-206	994
Finanzergebnis	12	6	6
Neutrales Ergebnis	-964	209	-1.173
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-111	-111
Jahresergebnis	-164	-102	-62

Die wesentlichen ordentlichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€ %
Umsatzerlöse aus			
Mieten	5.149	5.176	-27 -0,5
Betreuungstätigkeit	31	50	-19 -38,0

Die Verringerung der Mieterlöse resultiert aus dem Leerzug des Wiesengrundes 6-8.

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€ %
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung			
Instandhaltungskosten	1.874	2.516	-642 -25,5
Personalaufwand	1.069	1.131	-62 -5,5
Abschreibungen	1.123	1.121	2 0,2
Verwaltungskosten (sonst. betriebliche Aufwendungen)	304	403	-99 -24,6
Zinsaufwendungen	340	328	12 3,7

Die Ausgaben für Betriebskosten sind gestiegen. Generell waren Preissteigerungen zu verzeichnen.

Die Instandhaltungskosten sanken in 2023, da aufgrund der fehlenden Kapazitäten bei den Handwerksunternehmen nicht alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden konnten.

Die Aufwendungen bezifferten sich bei der Sanierung in der John-Brinkmann-Straße 13-16 auf 1,1 Mio. EUR und der Kröpeliner Str. 17 auf 176 TEUR.

Ein dauerhaft erhöhter Aufwand für die Bestandserhaltung wird langfristig prognostiziert.

Lohn und Gehalt haben sich trotz Neueinstellungen im Handwerkerbereich in 2023 auf 1.069,3 Tsd. Euro (2022: 1.130,6 Tsd. Euro) verringert. Ursächlich dafür war der Entfall des Geschäftsführergehaltes in der Zeit vom April bis September 2023. Der Interimsgeschäftsführer wurde über einen Geschäftsbesorgungsvertrag vergütet.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Umfang von 1.132,9 Tsd. Euro werden gesondert ausgewiesen. Im Berichtsjahr sind außerplanmäßige Abschreibungen bei den Objekten Wiesengrund 6-8 sowie in der Kröpeliner Straße 23a erfolgt.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des Anstieges der Zinsen für neue Kredite gestiegen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagement erfasst den regelmäßigen Abgleich wesentlicher Unternehmensdaten, verbunden mit einer internen Berichterstattung. Wesentliche 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, sorgten jedoch für erhebliche Preisaufschläge an den Märkten.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung ergaben sich in 2023 Preisaufschläge von 365 % im Netto-Arbeitspreis und 180 % Aufschlag für die Netto-Grundpreise je Zähler.

Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Fernwärme und Gas hatten Laufzeiten bis Ende 2022. Für die Gasversorgung wurden im Dezember 2023 neue Verträge geschlossen. Der Gaspreis stieg für 2023 im Vergleich zu 2022 um 977 % (von einem Arbeitspreis in Höhe von 1,705 Cent/kWh auf 16,663 Cent/kWh).

Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich in 2023 noch keine erheblichen Preissteigerungen aufgrund von längerfristig abgeschlossenen Verträgen ergeben. Der Versorger für Fernwärme hat jedoch Preiserhöhungen angekündigt.

Auch für das Kalenderjahr 2024 werden hohe Kosten für Gas erwartet. Der Energiepreis sinkt zwar von 16,663 Cent/kWh auf 14,617 Cent/kWh, jedoch beträgt die Mehrwertsteuer ab dem 01.04.2024 wieder 19 % statt vorher 7 %.

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 liegen wird.

Sollte es künftig 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 für die Mieter in 2023 erwiesen sich rückblickend betrachtet als zu hoch. Es kommt somit aus den Betriebskostenabrechnungen 2023 welche in 2024 erstellt werden, teilweise zu hohen Rückzahlungen für Heizkosten, was größtenteils aus den Einsparungen durch die Mieter, durch die herabgesetzte Mehrwertsteuer von 19 % auf 7 % sowie durch die Zahlung von Entlastungsbeträgen durch die Bundesregierung an die Mieter resultiert.

Für 2024 werden die Höhen der Betriebskostenvorauszahlungen weitergeführt, um die Erhöhung der Mehrwertsteuer sowie die fehlenden Entlastungsbeträge durch die Bundesregierung auszugleichen.

Eine erste Entspannung für die Mieter in Bezug auf die Heizkosten wird erst ab 2025 erwartet.

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 2025 ebenso die Erstellung eines Sanierungspfades, um aufzuzeigen, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen an welchen Gebäuden bis 2030 bzw. 2045 erforderlich sein werden.

Zwei Wohngebäude mit gesamt 56 Wohnungen waren mit Nachtspeicheröfen ausgerüstet. Einer der beiden Blöcke wurde in 2023 bereits freigezogen. Die Komplettsanierung dieses Wohnblocks ,Wiesengrund 6-8 mit 28 Wohneinheiten ist in 2023 begonnen worden und wird voraussichtlich zum Januar 2025 abgeschlossen werden. Der zweite Wohnblock wird voraussichtlich 2026 in die Sanierung gehen.

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

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

Durch den Freizug eines weiteren Wohnblockes in 2025 wird der Leerstand anwachsen. Die Erlösschmälerungen werden dadurch zunehmen.

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

Die geplanten Zinsaufwendungen betragen ca. 415 Tsd. Euro. Für Instandhaltung wurden ca. 1.750 Tsd. Euro vorgesehen. Hier wird eine deutliche Erhöhung gegenüber den Vorjahren angestrebt. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von ca. 226 Tsd. Euro. Das Jahresergebnis kann durch außerordentliche Abschreibungen auf Modernisierungsvorhaben gemindert werden.

Übersicht mittelfristige Planung

Pos. GuV	Angaben in Euro	2025	2026	2027
1	Umsatzerlöse	8.571.000	8.689.000	8.811.000
2, 3, 4, 8, 10, 12	sonst. Einnahmen und Erträge	248.500	250.500	252.500
5,6, 9	Aufwendungen LuL, Personal und sbA*	-6.392.000	-6.492.000	-6.621.000
7	Abschreibungen	-1.415.000	-1.415.000	-1.415.000
14	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-572.000	-591.000	-631.000
15,17	Steuern	-119.000	-120.000	-108.000
18	Jahresergebnis	204.000	204.000	171.000
11,13,	keine Vorfälle	keine Vorfälle	keine Vorfälle	

Für das neue Geschäftsjahr sind umfangreiche Investitionen vorgesehen. Die beiden größten Projekte sind die Komplettsanierung im Wiesengrund 6-8 und die energetische Sanierung der beiden Blöcke im Parkentiner Weg 50-52 und 54-56. Fertiggestellt wurden die Strangsanierungen für Sanitärleistungen in der John-Brinckman Str. 13-16 und die Wohnumfeldgestaltung in der Thünenstraße.

In den kommenden Jahren wird die Sanierung der Wohngebäude des komplexen Wohnungsbaus im Vordergrund stehen. In den Gebäuden sind die gemeinschaftlichen Elektro- und Sanitäranlagen zu erneuern. Das Unternehmen verfügt über 20 Gebäude mit 28 bis 48 Wohnungen aus den Jahren 1965 bis 1991. Davon sind bislang sechs saniert und ein weiteres Gebäude sollen leer gezogen werden. Mittelfristig sollen zwei bis drei Gebäude pro Jahr saniert werden.

Erheblicher Sanierungsbedarf besteht bei sieben Gebäuden mit 8 bis 10 Wohnungen aus den Baujahren 1960 bis 1987. Neben der Erneuerung der Elektro- und Sanitäranlagen sind Wärmedämmarbeiten erforderlich.

Zunehmendes Augenmerk ist auf die Wohnumfeldgestaltung zu richten. Die Schaffung von Stellplätzen steht im Vordergrund.

Bad Doberan, den 19.07.2024

WIG Wohnungsbau- und
Investitionsgesellschaft mbH



Yvonne Streeck
-Geschäftsführerin-

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II

An die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

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 gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Rostock, den 26. Juli 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Rostock



**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023 der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH,
Bad Doberan**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktivseite

Anlagevermögen

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	29.360,00
	Vorjahr €	27.406,95

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 T€ 11 zu verzeichnen.

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

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	€	43.043.096,11
Vorjahr	€	43.398.888,11

Entwicklung:

	2023 €	2022 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	71.129.966,70	70.742.216,70
Zugänge	56.497,60	3.674,47
Abgänge	-716.727,74	-219.054,60
Umbuchungen	485.041,12	603.130,13
	<u>70.954.777,68</u>	<u>71.129.966,70</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-27.731.078,59	-26.934.471,55
Zuschreibungen	107.000,00	215.700,00
Umbuchungen	0,00	0,00
im Geschäftsjahr	-1.004.330,72	-1.097.938,60
auf Abgänge	716.727,74	85.631,56
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-27.911.681,57</u>	<u>-27.731.078,59</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>43.043.096,11</u>	<u>43.398.888,11</u>

Die Zugänge betreffen Maßnahmen in den Außenanlagen der Kröpeliner Straße 23 (T€ 7) und dem Stülower Weg (T€ 49)

Der Abgang (T€ 717) betrifft den Rückbau und Teilabriss des Objektes Wiesengrund 6-8 zur Vorbereitung des Sanierungsprojektes.

Die Umbuchungen betreffen die aktivierten Baukosten für die Wohnumfeldgestaltung im Wohnquartier Kammerhof (T€ 735), welche mit Fertigstellung aus der Position "Anlagen im Bau" umgegliedert wurden und die Umgliederung vom Restbuchwert des Objektes Wiesengrund 6/7/8 (T€ -250) nach dessen vollständigem Leerzug in die "Anlagen im Bau".

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.

Die Zuschreibungen betreffen das Objekt Bussardstraße 13 (T€ 107).

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit
Geschäfts- und anderen Bauten**

	€	1.362.234,03
Vorjahr	€	1.087.215,03

Entwicklung:

	2023 €	2022 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	<u>2.597.343,43</u>	<u>2.597.343,43</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-1.510.128,40	-1.458.711,40
im Geschäftsjahr	<u>-619.584,50</u>	<u>-51.417,00</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-2.129.712,90</u>	<u>-1.510.128,40</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>1.362.234,03</u>	<u>1.087.215,03</u>

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.

Die Umbuchungen betreffen die Entkernung und Sanierung der Kröpeliner Straße 23a sowie den Umbau einer Gewerbeeinheit zu Wohnzwecken in der Ehm-Welk-Straße 22.

Nachdem von der geplanten Nutzung der Kröpeliner Straße 23a als Betriebsgebäude Abstand genommen wurde, erfolgte eine Wertermittlung durch einen öffentlich bestellten Gutachter. Aufgrund der Wertermittlung wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 485,2 durchgeführt.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne
Bauten**

	€	75.923,75
Vorjahr	€	70.343,70

Der Zugang betrifft Vermessungskosten in Höhe von T€ 6 als nachlaufende Anschaffungsnebenkosten für eine unbebaute Fläche an der Nienhäger Chaussee.

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	€	125.466,20
Vorjahr	€	114.090,05

Entwicklung:

	2023 €	2022 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	338.591,01	250.988,96
Zugänge	49.346,14	118.423,75
Abgänge	<u>-45.007,78</u>	<u>-30.821,70</u>
	----- 342.929,37	----- 338.591,01
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-224.500,96	-208.186,51
im Geschäftsjahr	-37.969,99	-47.136,15
auf Abgänge	<u>45.007,78</u>	<u>30.821,70</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-217.463,17</u>	<u>-224.500,96</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>125.466,20</u>	<u>114.090,05</u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen geringwertige Wirtschaftsgüter (T€ 5), die Anschaffung eines neuen Servers (T€ 20) sowie Ausstattung für diverse Fahrzeuge (T€ 11).

Die Abgänge betreffen abgeschriebene Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

Anlagen im Bau

	€	561.096,50
Vorjahr	€	1.037.711,78

Ausgewiesen werden die bis zum Stichtag angefallenen Baukosten für die Erneuerung der Außenanlagen im Wohngebiet Kammerhof (T€ 90) und für die Kosten der Sanierung des Wohngebäudes Wiesengrund 6/7/8 (T€ 805). T€ 250 Restbuchwert des teilabgerissenen ursprünglichen Baukörpers wurden aus dem Posten "Gebäude mit Wohnbauten" in "Anlagen im Bau" umbucht. Aufgrund betriebsinterner Ertragswerberechnung wurde der Buchwert des zu errichtenden Gebäudes als nicht vollständig werthaltig betrachtet. Im Berichtsjahr wurden daher in Höhe von T€ 585 außerplanmäßig abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

	€	107.515,12
Vorjahr	€	271.890,63

Der Ausweis betrifft Planungs- und Vorbereitungskosten für die Sanierung der Objekte Hauptstraße 12/14 im Ortsteil Vorder Bollhagen (T€ 28), Parkentiner Weg 54/56 in Bad Doberan (T€ 23) und Parkentiner Weg 50/52 (T€ 56).

Finanzanlagen

Beteiligungen	€	51.150,00
Vorjahr	€	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	€	2.522.748,23
Vorjahr	€	2.001.615,45

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:

	Heiz- und Warmwasser- kosten €	Andere Be- triebskosten €	Gesamt €
<u>Stand 1. Januar 2023</u>	772.610,63	1.229.004,82	2.001.615,45
abzüglich Bewertungsabschlag	<u>-25.000,00</u>	<u>-25.000,00</u>	<u>-50.000,00</u>
	747.610,63	1.204.004,82	1.951.615,45
Abgänge			
durch Abrechnung	<u>-747.610,63</u>	<u>-1.211.504,82</u>	<u>-1.959.115,45</u>
Zugänge			
Betriebskosten/Heizkosten	1.222.799,09	1.247.831,42	2.470.630,51
Grundsteuer	<u>0,00</u>	<u>109.617,72</u>	<u>109.617,72</u>
	1.222.799,09	1.357.449,14	2.580.248,23
abzüglich Bewertungsabschlag	<u>-25.000,00</u>	<u>-32.500,00</u>	<u>-57.500,00</u>
<u>Stand 31. Dezember 2023</u>	<u>1.197.799,09</u>	<u>1.317.449,14</u>	<u>2.522.748,23</u>

Den unfertigen Leistungen aus Betriebskostenabrechnung stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 3.166 (Vorjahr: T€ 2.384) gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	11.723,61
Vorjahr	€	20.790,32

Die Forderungen aus Vermietung betreffen zum 31. Dezember 2023 rückständige Mieten und Umlagen und stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Forderungen aus Vermietung	111.080,75	85.602,68
Wertberichtigungen	-99.357,14	-64.812,36
	<u>11.723,61</u>	<u>20.790,32</u>

Die Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen sind durch EDV-Saldenlisten im Einzelnen dargestellt.

Die Einzel-/Pauschalwertberichtigungen entwickelten sich insgesamt wie folgt:

	€
<u>Stand 1. Januar 2023</u>	64.812,36
Inanspruchnahme	-43.277,55
Auflösung	-7.288,37
Zuführung	85.110,70
<u>Stand 31. Dezember 2023</u>	<u>99.357,14</u>

Auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen wurde wegen des allgemeinen Kreditrisikos eine Pauschalwertberichtigung von € 200 gebildet.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Forderungen von T€ 100 ausgebucht.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	3.575,98
Vorjahr	€	2.538,81

Ausgewiesen werden offene Verwaltungsgebühren.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	<u>23.085,83</u>
Vorjahr	€	26.218,05

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

Sonstige Vermögensgegenstände

	€	<u>322.546,82</u>
Vorjahr	€	373.708,95

Zusammensetzung:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Forderungen gegen das Finanzamt	264.949,55	261.027,69
Debitorische Kreditoren	20.180,30	69.136,07
Sonstige Forderungen	36.320,00	36.120,00
Versicherungsschäden	<u>1.096,97</u>	<u>7.425,19</u>
	<u><u>322.546,82</u></u>	<u><u>373.708,95</u></u>

Die Forderungen gegen das Finanzamt betreffen insbesondere Rückforderungen aus vorausgezahlter Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 154) und Gewerbesteuer (T€ 100) für die Jahre 2021 bis 2022.

Die sonstigen Forderungen betreffen noch nicht zugeflossene Fördermittel für das Sanierungsobjekt Marstall Klosterstraße 1c (T€ 36).

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	€	<u>1.433.802,24</u>
Vorjahr	€	1.096.768,98

Zusammensetzung:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Guthaben bei Kreditinstituten	1.432.831,23	1.095.293,89
Kassenbestand	<u>971,01</u>	<u>1.475,09</u>
	<u><u>1.433.802,24</u></u>	<u><u>1.096.768,98</u></u>

Die Bankbestände sind durch Kontoauszüge, Kontenabschlussrechnungen bzw. Bankbestätigungen der Kreditinstitute nachgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	9.150,24
Vorjahr	€	11.314,40

Ausgewiesen werden abgegrenzte Leasingsonderzahlungen sowie Versicherungsbeträge.

Nachrichtlicher Ausweis

Treuhandvermögen	€	1.318.640,62
Vorjahr	€	1.285.690,17

Unterhalb der Bilanz vermerkt sind:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Mietkautionen - eigener Bestand	1.061.929,82	1.025.245,69
Treuhandkonten Gemeinden, GSOM und Sonstige	191.328,70	196.418,37
Instandhaltungsrücklagen WEG	9.665,27	0,00
Mietkautionen - verwalteter Bestand	55.716,83	64.026,11
	<u>1.318.640,62</u>	<u>1.285.690,17</u>

Passivseite

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	614.000,00
Vorjahr	€	614.000,00

Ausgewiesen wird das Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag und Eintragung im Handelsregister.

Kapitalrücklage	€	2.549.402,34
Vorjahr	€	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	€	16.035.000,00
Vorjahr	€	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	€	307.000,00
Vorjahr	€	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>5.569.136,45</u>
Vorjahr	€	5.850.576,07

Aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 27. September 2023 wurde aufgrund des Jahresfehlbetrags 2022 ein Betrag in Höhe von € 281.439,62 den anderen Gewinnrücklagen entnommen und ein Betrag in Höhe von € 179.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet.

Bilanzgewinn

Bilanzverlust

	€	<u>-164.060,88</u>
Vorjahr	€	-102.439,62

Der Jahresfehlbetrag 2022 (€ -102.439,62) wurde durch die Gesellschafterversammlung am 27. September 2023 festgestellt. Hinsichtlich der Ergebnisverwendung wurde eine Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von € 179.000,00 beschlossen, wobei der fehlende Betrag den anderen Gewinnrücklagen entnommen wurde.

Sonderposten für Zuwendungen

	€	<u>262.244,38</u>
Vorjahr	€	271.208,44

Der Sonderposten wird entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

	€	472.550,19
Vorjahr	€	422.212,64

Zusammensetzung und Entwicklung:

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen bestehen für drei 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 2023.

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

	01.01.2023	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung/ Abzinsung	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
Rückstellungen für						
Altersteilzeitver-						
pflichtungen	183.200,00	46.154,00	85.300,00	24.891,00	-37,00	76.600,00
Kosten der Haus-						
bewirtschaftung	88.000,00	79.871,37	8.128,63	101.000,00	0,00	101.000,00
unterlassene						
Instandhaltung	21.024,49	21.024,49	0,00	165.850,19	0,00	165.850,19
Jahresabschluss-						
und Prüfungs-						
kosten	23.000,00	20.968,52	2.031,48	21.500,00	0,00	21.500,00
Rechtsstreitig-						
keiten	16.000,00	16.000,00	0,00	16.000,00	0,00	16.000,00
Jubiläen	10.570,00	0,00	170,53	1.666,65	-66,12	12.000,00
Steuerberatungs-						
kosten	20.000,00	10.000,00	0,00	10.500,00	0,00	20.500,00
Archivierungs-						
kosten	7.500,00	744,00	5,23	640,44	-391,21	7.000,00
Urlaubsverpflich-						
tungen	10.300,00	10.300,00	0,00	9.600,00	0,00	9.600,00
Berufsgenossen-						
schaftsbeiträge	618,15	471,85	146,30	0,00	0,00	0,00
Rückzahlungs-						
ansprüche Dritter	42.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.000,00
Mieteransprüche						
nach CO2Kost-						
aufteilungs-						
gesetz	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	500,00
	<u>422.212,64</u>	<u>205.534,23</u>	<u>95.782,17</u>	<u>352.148,28</u>	<u>-494,33</u>	<u>472.550,19</u>

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	19.876.652,50
Vorjahr	€	20.202.047,37

Entwicklung:

	€
<u>Stand 1. Januar 2023</u>	20.202.047,37
Zugang	1.365.000,00
Tilgung planmäßig	<u>-1.690.394,87</u>
<u>Stand 31. Dezember 2023</u>	<u>19.876.652,50</u>

Die Darlehenszugänge umfassen mehrere Darlehen für laufende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	335.964,44
Vorjahr	€	348.565,04

Die Gesellschaft erhielt im Vorjahr ein Darlehen in Höhe von nominal T€ 360 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 2023 betragen T€ 13.

Erhaltene Anzahlungen	€	3.166.372,15
Vorjahr	€	2.384.270,40

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen der Mieter auf zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	17.899,38
Vorjahr	€	21.024,76

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen anteilig einbehaltene Kautionen für den Ausgleich der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2023.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	<u>528.266,78</u>
Vorjahr	€	351.458,71

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

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>2.493,72</u>
Vorjahr	€	2.789,24

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>70.055,35</u>
Vorjahr	€	49.195,82

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

Passive latente Steuern	€	<u>48.929,00</u>
Vorjahr	€	285.340,00

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 %.

Nachrichtlicher Ausweis

Treuhandverbindlichkeiten	€	<u>1.318.640,62</u>
Vorjahr	€	1.285.690,17

Vergleiche Treuhandvermögen.

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

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	7.155.573,70
Vorjahr	€	7.291.579,25

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Sollmieten		
Wohnungen/gewerbliche Objekte	5.313.830,26	5.368.511,09
Erlösschmälerungen	<u>-165.292,69</u>	<u>-192.793,66</u>
	<u>5.148.537,57</u>	<u>5.175.717,43</u>
Umlagen		
Betriebskosten	1.247.540,33	1.212.350,54
Heizkosten	795.842,97	957.069,46
Erlösschmälerungen	<u>-43.658,85</u>	<u>-59.352,40</u>
	<u>1.999.724,45</u>	<u>2.110.067,60</u>
Pachterlöse	<u>4,81</u>	<u>4,81</u>
Übrige	<u>7.306,87</u>	<u>5.789,41</u>
	<u>7.155.573,70</u>	<u>7.291.579,25</u>

Die Veränderung der Sollmieten resultiert im Wesentlichen aus dem Leerzug des Objektes Wiesengrund 6-8.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	31.343,09
Vorjahr	€	50.210,08

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Verwaltung von Beständen Dritter	21.343,09	38.210,08
Geschäftsbesorgung	<u>10.000,00</u>	<u>12.000,00</u>
	<u>31.343,09</u>	<u>50.210,08</u>

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

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	<u>16.403,51</u>
Vorjahr	€	17.924,19

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>530.563,92</u>
Vorjahr	€	-133.330,84

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

Andere aktivierte Eigenleistungen

	€	<u>802,03</u>
Vorjahr	€	4.036,32

Ausgewiesen werden Eigenleistungen des Regiebetriebes für das Projekt Kröpeliner Straße 23a.

Sonstige betriebliche Erträge	€	<u>474.806,08</u>
	Vorjahr €	548.421,47

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	107.000,00	215.700,00
Erträge aus Schadenersatz	89.174,80	76.605,31
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	9.188,18	76.576,96
Versicherungserstattungen	82.469,16	50.934,59
Erstattung aus Lohnfortzahlung	44.230,64	41.916,14
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	11.042,29	21.035,60
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	8.964,06	9.060,07
Auflösung von Rückstellungen	95.782,17	7.804,23
Übrige Erträge	<u>26.954,78</u>	<u>48.788,57</u>
	<u>474.806,08</u>	<u>548.421,47</u>

Die Erträge aus dem Verkauf des Anlagevermögens betreffen den Verkauf von drei Fahrzeugen.

Die übrigen Erträge enthalten Erträge für Dienstleistungen für einen Kabelnetzbetreiber (T€ 3).

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	4.399.688,24
Vorjahr	€	4.481.312,35

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	2.473.050,76	1.934.197,16
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	1.874.198,59	2.515.790,16
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	48.572,55	27.346,30
Übrige	3.351,34	3.463,73
Pachtaufwendungen	515,00	515,00
	<u>4.399.688,24</u>	<u>4.481.312,35</u>

Die Betriebs- und Heizkosten sind angefallen für:

	2023	2022
	€	€
Heiz- und Warmwasserkosten	1.234.212,02	801.766,74
Be- und Entwässerung	414.132,65	384.879,19
Garten- und Grünlandpflege	177.896,14	162.251,54
Gebäudereinigung	138.384,31	123.400,43
Rundfunk- und Fernsehkosten	131.557,98	133.205,28
Gebäude- und Haftpflichtversicherung	119.293,63	119.376,40
Müllgebühren	104.368,49	90.752,91
Stromkosten	61.646,38	36.653,88
Aufzugkosten	38.990,96	39.614,60
Dachrinnenreinigung	18.587,80	2.237,20
Schornsteinreinigung	6.270,37	5.734,43
Straßenreinigung und Winterdienst	3.339,00	3.339,00
Ungezieferbekämpfung	1.765,14	1.244,10
Übrige Betriebskosten	<u>22.605,89</u>	<u>29.741,46</u>
	<u>2.473.050,76</u>	<u>1.934.197,16</u>

Die Erhöhung der Heiz- und Warmwasserkosten beruht insbesondere auf Preisanpassungen der Versorger.

Der Anstieg der Aufwendungen für die Dachrinnenreinigung resultiert aus der vertraglich alle zwei Jahre anfallenden Reinigung dieser.

Die übrigen Betriebskosten betreffen im Wesentlichen Servicegebühren und Wartungsarbeiten.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

	€	<u>31.775,14</u>
Vorjahr	€	26.047,15

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

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

	€	<u>869.892,82</u>
Vorjahr	€	919.793,24

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Löhne und Gehälter	887.689,17	937.826,36
Veränderungen der Rückstellungen für Altersteilzeit	-21.263,00	-17.911,00
Nicht genommener Urlaub	-700,00	4.500,00
Jubiläumsverpflichtungen	1.666,65	-622,12
Interne Jahresabschlusskosten	<u>2.500,00</u>	<u>-4.000,00</u>
	<u>869.892,82</u>	<u>919.793,24</u>

Die Verringerung der Löhne und Gehälter ist im Wesentlichen auf den Entfall des Geschäftsführergehaltes in der Zeit vom April bis September 2023 zurückzuführen. Der Interimsge-
schäftsführer wurde über einen Geschäftsbesorgungsvertrag vergütet.

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

	€	<u>199.445,93</u>
Vorjahr	€	210.814,04

	2023 €	2022 €
Soziale Abgaben	196.202,98	207.537,39
Übriges	<u>3.242,95</u>	<u>3.276,65</u>
	<u>199.445,93</u>	<u>210.814,04</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-
gegenstände des Anlagevermögens und
Sachanlagen**

	€	2.255.914,68
Vorjahr	€	1.205.718,62

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.029,47	9.226,87
Grundstücke mit Wohnbauten, mit Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau	2.208.915,22	1.149.355,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.969,99	47.136,15
	<u>2.255.914,68</u>	<u>1.205.718,62</u>

Im Posten "Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten" sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von T€ 1.133 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	410.640,85
Vorjahr	€	491.960,22

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	290.445,18	383.463,37
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	100.474,96	79.986,19
Spenden und Sponsoring	19.720,71	28.510,66
	<u>410.640,85</u>	<u>491.960,22</u>

Zusammensetzung der sächlichen Verwaltungsaufwendungen:

	2023 €	2022 €
Prüfungs- und Beratungskosten	43.222,96	41.688,90
EDV-Kosten	42.287,10	47.496,47
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	41.624,81	45.246,96
Raumkosten für Geschäftsräume	28.539,22	23.403,89
Sachversicherungen	12.441,05	11.292,40
Post- und Fernsprechkosten	12.360,48	11.315,99
Büromaterial, Zeitungen, Arbeitsmittel, Berufsbekleidung	11.607,29	17.621,82
Verbands- und andere Beiträge sowie Gebühren	9.531,46	8.940,33
Unternehmenswerbung und Repräsentation	9.383,91	8.962,21
Weiterbildungskosten	9.154,17	6.609,83
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	6.720,72	3.897,61
Kosten des Zahlungsverkehrs	4.180,84	6.684,01
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	2.856,00	1.071,00
Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten	1.948,41	11.957,33
Bewirtungskosten	554,82	1.420,40
Kosten für Veröffentlichungen	500,00	2.000,00
Übrige	<u>53.531,94</u>	<u>133.854,22</u>
	<u>290.445,18</u>	<u>383.463,37</u>

Die Position "Übrige" enthält vor allem Aufwendungen für den Geschäftsbesorgungsvertrag für die Übergangsgeschäftsführung.

Erträge aus Beteiligungen

	€	0,00
Vorjahr	€	5.000,00

Im Berichtsjahr erfolgte keine auf die Gesellschaft entfallende Gewinnausschüttung der GSOM.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	€	12.315,78
Vorjahr	€	895,11

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	339.982,26
Vorjahr	€	328.048,61

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	339.982,26	327.381,08
Sonstige Zinsaufwendungen	0,00	667,53
	<u>339.982,26</u>	<u>328.048,61</u>

Steuern vom Einkommen und Ertrag	€	-236.411,00
Vorjahr	€	111.182,34

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Körperschaftsteuer	-122.063,00	55.709,34
Gewerbeertragsteuer	-114.348,00	55.473,00
	<u>-236.411,00</u>	<u>111.182,34</u>

Die Bildung von latenten Steuern ist in den Positionen "Körperschaftsteuer" (T€ -122) und "Gewerbeertragsteuer" (T€ -114) enthalten.

Ergebnis nach Steuern	€	-49.120,81
Vorjahr	€	9.859,01

Sonstige Steuern	€	<u>114.940,07</u>
Vorjahr	€	112.298,63

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Grundsteuer	112.918,54	113.854,25
Kraftfahrzeugsteuer	1.907,08	1.056,00
Übrige Steuern	<u>114,45</u>	<u>-2.611,62</u>
	<u>114.940,07</u>	<u>112.298,63</u>

Jahresfehlbetrag	€	<u>-164.060,88</u>
Vorjahr	€	-102.439,62

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

- Firma:** WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH
- Sitz:** Bad Doberan
- Gründung:** Durch Vertrag vom 22. August 1991 (UR 793/1991 der Notarin Waltraud Tempel)
- Handelsregistereintrag:** Am 10. September 1991 unter HRB 1537 beim Amtsgericht Rostock
- Gesellschaftsvertrag:** Es gilt die Fassung vom 25. Mai 2023

Gegenstand der Gesellschaft:

Die Gesellschaft errichtet, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

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

Die Gesellschaft kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

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

Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck mittel- oder unmittelbar dienen.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Gesellschafter:

Die Stadt Bad Doberan ist alleinige Gesellschafterin.

Stammkapital:

Das Stammkapital ist mit € 614.000,00 vollständig eingezahlt und entspricht der Eintragung im Handelsregister.

Organe der Gesellschaft:**Geschäftsführung:**

Frau Yvonne Streeck, Rostock (seit dem 1. Oktober 2023)

Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt; er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt.

Prokura:

Einzelprokura ist Frau Johanna Blynow, Bad Doberan, erteilt. Die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat besteht nach § 9 des Gesellschaftsvertrages aus fünf Mitgliedern. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Marcus Fourmont. Hinsichtlich der weiteren personellen Zusammensetzung sowie der Veränderungen des Aufsichtsrates verweisen wir auf die Angaben im Anhang (vgl. Anlage I).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich im Geschäftsjahr 2023 in elf Sitzungen mit den anstehenden Fragen beschäftigt.

Gesellschafterversammlung:

In 2023 fanden acht Gesellschafterversammlungen statt. Folgende Sachverhalte waren Gegenstand:

5. Januar 2023

- Aberkennung Prokura Herr Rhode und Erteilung Prokura Frau Blynow

1. März 2023

- Bestätigung Wirtschaftsplan 2023

27. März 2023

- Abberufung und Kündigung vom Geschäftsführer Herr Schalau

12. April 2023

- Bestellung zum Geschäftsführer Herr Hennigs

25. Mai 2023

- Anpassung Gesellschaftsvertrag

20. September 2023

- Bestellung zur Geschäftsführerin Frau Streeck
- Abberufung als Geschäftsführer Herr Hennigs

27. September 2023

- Feststellung des Jahresabschlusses 2022
- Beschluss über die Verwendung des Jahresüberschusses 2022
- Beschluss über die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022
- Beschlussfassung zur Bestellung des Abschlussprüfers 2023
- Inkraftsetzung neuer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung
- Kündigung der Gesellschafteranteile an der GOSM zum 31. Dezember 2024

30. November 2023

Beschlussfassung des Wirtschaftsplans für das Kalenderjahr 2024

Beteiligungen/Mitgliedschaften:

Die WIG ist mit 50 % am Stammkapital (T€ 102) der GSOM beteiligt.

Erlaubnisse/Zulassungen:

Die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO liegt vor.

Offenlegung des Jahresabschlusses:

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2022 im elektronischen Bundesanzeiger ist erfolgt. Die kommunalrechtliche Offenlegung durch die Gesellschaft erfolgte durch Einreichung der Unterlagen bei der Stadt Bad Doberan.

Steuerliche Verhältnisse:

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Rostock geführt. Als Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Bei der Anfertigung der Erklärungen und der Überprüfung der Bescheide bedient sich die Gesellschaft einer Steuerberatungsgesellschaft.

Zum Prüfungszeitpunkt (Juli 2024) liegen Steuerbescheide bis einschließlich 2021 vor.

Hinsichtlich bestehender steuerlicher Latenzen verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang der Gesellschaft.

In 2023 fanden sowohl eine Lohnsteueraußerprüfung (Zeitraum: 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2021) als auch Rentenversicherungsprüfung (Zeitraum: 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2022) statt. In beiden Fällen kam es zu unwesentlichen Nachforderungen.

Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

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. D e z e m b e r			
	2 0 2 3		2 0 2 2	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	1.273	69.347	1.301	70.866
Gewerblich genutzte Objekte	20	1.863	22	2.135
	<u>1.293</u>	<u>71.210</u>	<u>1.323</u>	<u>73.001</u>

b) Vermietungssituation

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

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Wohnräume	5.091	5.141	-50	-1,0
Geschäftsräume	117	122	-5	-4,0
Garagen/ Stellplätze etc.	106	106	0	0,0
	<u>5.314</u>	<u>5.369</u>	<u>-55</u>	<u>-1,0</u>
Ertragsminderungen	<u>-165</u>	<u>-193</u>	<u>28</u>	<u>14,5</u>
	<u>5.149</u>	<u>5.176</u>	<u>-27</u>	<u>-0,5</u>

Der Rückgang der Sollmieten resultiert im Wesentlichen aus dem Leerzug und Teilabriss mit anschließender Komplettsanierung des Objektes Wiesengrund 6-8.

Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zum Bilanzstichtag folgende Leerstände:

	31. Dezember	
	2023	2022
	Anzahl	Anzahl
Wohnräume	26	52
Geschäftsräume	0	0
	<u>26</u>	<u>52</u>

Von den 26 Wohneinheiten befinden sich fünf 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 2022 erfolgte fristgemäß in 2023.

Bei Erst- bzw. Folgevermietungen wird eine Mietkaution bis zu einer Höhe von drei Monatsgrundmieten vereinbart. Die Mietkautionen wurden in Form von Mietkautionskonten auf den Kautionsgeber ausgestellt und mit gemeinsamer Verfügungsberechtigung geführt (Stand 31. Dezember 2023: T€ 1.061,9).

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

c) Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden aktivierungspflichtige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.323 vorgenommen.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2023 T€ 2.136 (inklusive Leistungen eigener Hauswarte in Höhe von T€ 262) aufgewendet.

Für laufende Instandhaltung wurden T€ 2.136, inklusive eigene Hauswarte T€ 262 (Vorjahr: T€ 2.739, inklusive eigene Hauswarte T€ 223) aufgewendet. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 30 (Vorjahr: € 38) je m² Wohn-/Nutzfläche.

Für 2024 sind Instandsetzungen und laufende Instandhaltungen von T€ 1.750 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	
	2 0 2 3	2 0 2 2
	Einheiten	Einheiten
Wohnungen	76	81
Gewerbeobjekte	7	7
Garagen	27	21
	<u>110</u>	<u>109</u>

Den Verwaltungsentgelten liegen die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zugrunde, die ein Verwalterhonorar von € 25,21 bis € 320,00 p. a. je verwalteter Einheit (zuzüglich Mehrwertsteuer) vorsehen.

3. Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde eine Splitterfläche aus dem Anlagevermögen veräußert.

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 T€ 4 (Vorjahr: T€ 4).

Vergleich Wirtschaftspläne

Erfolgsplan 2023

	Planung	Ist-Werte	Ab- weichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	7.646	7.203	-443
Bestandsveränderungen	667	531	-136
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	1	0
Sonstige betriebliche Erträge	104	359	255
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.918	4.400	-518
b) Aufwendungen für andere bezogene Leistung	31	32	1
Rohergebnis	3.469	3.662	193
Personalaufwand	1.101	1.069	-32
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.098	2.149	1.051
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	10	9	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	311	410	99
Erträge aus Beteiligung	5	0	-5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	12	5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	362	340	-22
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	157	-236	-393
Ergebnis nach Steuern	461	-49	-510
Sonstige Steuern	118	115	-3
Jahresergebnis	343	-164	-507

Finanzrechnung 2023 (Gliederung nach EigVO)

	Planung	Ist-Werte	Ab- weichung
	T€	T€	T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	343	-164	-507
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.098	2.149	1.051
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	150	51	-99
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-6	-9	-3
Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-537	-457	80
Zu-/Abnahme der übrigen Verbindlichkeiten, der Rechnungsabgrenzungsposten sowie anderer Passiva	-33	974	1.007
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-9	-9
Erträge aus Beteiligungen/Zuschüssen	-5	0	5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	351	328	-23
Ertragssteueraufwand	157	-236	-393
Ertragsteuer/gezahlte Steuern	-157	0	157
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.361	2.627	1.266
<u>II. Investitionsbereich</u>			
Erlöse aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	10	10
Investitionen in das Anlagevermögen	-2.780	-1.446	1.334
Dividenden aus Beteiligungen	5	0	-5
Erhaltene Zinsen	7	12	5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.768	-1.424	1.344
<u>III. Finanzierungsbereich</u>			
Ausschüttung an die Gemeinden	-178	-179	-1
Aufnahme von Krediten	3.585	1.365	-2.220
Planmäßige Tilgungen	-1.874	-1.712	162
Gezahlte Zinsen	-362	-340	22
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.171	-866	-2.037
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-236	337	573

Betriebliche Kennzahlen

Grundlage für die Ermittlung waren die zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen Bilanzwerte bzw. die im jeweiligen Geschäftsjahr erfassten Aufwendungen und Erträge sowie die durchschnittlich vorhandenen Wohn-/Nutzflächen.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
1. Wirtschaftliche Eigenkapitalquote (%)	50,7	51,5	51,3	51,4	54,1
2. Eigenkapitalrentabilität (%)	-0,7	-0,4	1,6	0,0	2,2
3. Gesamtkapitalrentabilität (%)	0,4	0,5	1,5	0,7	1,9
4. Cashflow (Tilgungspotenzial; T€)	2.287	1.523	824	1.232	1.496
5. Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	8	11	18	13	10
6. Liquiditätsgrad III (%)	74,9	59,5	96,7	71,3	62,0

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
1. Jährliche Nettokaltmiete (gesamt; T€)	5.149	5.176	5.096	4.848	4.857
2. Durchschnittliche Miete (€ je m ² und Monat)	6,14	6,13	6,08	5,86	5,83
3. Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten (€ je m ² und Monat)	2,98	2,34	2,47	2,34	2,30
4. Fremdkapitalzinsen (€ je m ² und Monat)	0,39	0,37	0,41	0,40	0,41
5. Instandhaltungskosten (€ je m ²) ¹	29,62	37,52	31,77	32,69	25,80
6. a) Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%)	6,6	6,3	7,0	7,1	7,2
b) Anteil der Kapitaldienste an der Kaltmiete (%)	39,8	41,0	39,3	40,0	42,7
7. Investitionen im Bestand (€ je m ²)	19,14	17,18	13,25	55,08	51,62
8. Durchschnittliche Buchwerte der Bestände (€ je m ²)	616	609	615	641	571
9. Mietenmultiplikator	8,6	8,6	8,8	9,5	8,4
10. Durchschnittliche Verschuldung (€ je m ²)	280	282	292	287	266
11. Anteil der Erlösschmälerung (%)	3,1	3,6	4,3	4,3	2,7
12. Fluktuationsrate (%)	8,7	9,2	9,1	6,4	8,4
13. Leerstandsquote (%)	2,0	3,9 ²	2,9 ²	6,0 ³	2,2
14. Forderungsausfallquote (%)	1,46	0,6	0,1	0,3	0,3

¹ Mit Leistungen eigener Hauswarte² Beinhaltet die zum Stichtag planmäßig leerstehenden Wohnungen im Wiesengrund 6-8 (bereinigt 2,0 %)³ Beinhaltet die zum Stichtag planmäßig leerstehenden Wohnungen im Neubau Bussardstraße 13a, b und Wiesengrund 6-8 (bereinigt 2,3 %)

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

Die 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 2023 fanden elf Aufsichtsratssitzungen und acht Gesellschafterversammlungen statt. Protokolle hierüber liegen vor.

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

Die Geschäftsführung 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 Aufsichtsrates wurde zutreffend im Anhang angegeben.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein 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 2023 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.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Die Gesellschaft erstellt jährlich Erfolgs-, Instandhaltungs-, Investitions- und Finanzpläne sowie des Weiteren eine mittelfristige Planung. Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- 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.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

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 sich derzeit in der Umsetzung befindet, 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.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf

- Erfassung der Geschäfte,
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,
- Kontrolle der Geschäfte?

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung in Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Zu Fragen 5a)-f):

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

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

Zu Fragen 6a)-f):

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

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

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

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.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

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.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben wir nicht festgestellt.

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

Nach den erhaltenen Angaben werden bei größeren Auftragsvergaben, bei Kapitalaufnahmen sowie bei Geldanlagen Konkurrenzangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

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

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

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

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

Unsere Jahresabschlussprüfung hat nicht ergeben, dass 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.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht.

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

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.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Die Eigenkapitalquote (inklusive Sonderposten) beträgt zum Bilanzstichtag 50,7 % (Vorjahr: 51,5 %). 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.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell 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.

Fragenkreis 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?**

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 1.133) und Zuschreibungen (T€ 107) auf Wohnbauten vorgenommen.

- 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.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

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 15a).

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Ursächlich für den entstandenen Jahresfehlbetrag waren insbesondere die außerplanmäßigen Abschreibungen aus dem Wiesengrund 6-8 sowie der Kröpeliner Straße 23a.

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. und 3. Quartal 2024 durchgeführte 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.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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