

# Beschlussvorlage

2024/SVS/002

öffentlich

# Stadtvertretung der Reuterstadt

# Stavenhagen

## Jahresabschluss zum 31.12.2023 der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei <i>Bearbeiter:</i> Berit Neumann	<i>Datum</i> 18.06.2024 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i> Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 08.07.2024	<i>Ö / N</i> Ö
--	---	-------------------

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung ermächtigt den Bürgermeister der Reuterstadt Stavenhagen in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen folgenden Beschluss zu fassen:

- Bestätigung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023
- Zustimmung zum Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 886.835,11 EURO auf neue Rechnung und lt. § 17 Gesellschaftsvertrages zur Einstellung in die satzungsmäßige Gewinnrücklage in Höhe von 98.537,23 EURO.  
Der Jahresgewinn beläuft sich insgesamt auf 985.372,34 EURO.
- Erteilung der Entlastung für den Geschäftsführer Herrn Paul Kokel für das Geschäftsjahr 2023.

### Sachverhalt

Der aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 wurde durch die DanRevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 17.06.2024 ausführlich erläutert und alle Fragen zum Jahresabschluss wurden dem Aufsichtsrat beantwortet.

Für den Jahresabschluss wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 17.06.2024 einstimmig dem o.g. Beschlussvorschlag zu.

Der vollständige Jahresabschluss ist in der Stadtverwaltung Stavenhagen, Kämmerei einsehbar.

### Finanzielle Auswirkungen:

Ja	X	Nein	
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2. Jährliche Folgekosten/-lasten	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R.=Kreditbedarf)	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische
€	€	€	

			Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt mit: HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt mit: HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

**Anlage/n**

1	Testatbericht über die Pflichtprüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen (öffentlich)
---	--

**TESTATBERICHT**  
**ÜBER DIE**  
**PFLICHTPRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**  
**zum 31. DEZEMBER 2023**

*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*  
*Malchiner Straße 59*  
*17153 Stavenhagen*

**Aktenzeichen: 22A-13.0231-417/2023**

---

## **Anlagenverzeichnis**

Bilanz zum 31.12.2023	1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2023	2
Anhang zum 31.12.2023	3
Lagebericht 2023	4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	5
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2024	6



**Bilanz zum 31.12.2023**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

Aktivseite	31.12.2023		Vorjahr		Passivseite
	EUR	EUR	EUR	EUR	
Übertrag:	18.511.326,29	17.421.526,91	Übertrag:	7.991.580,57	17.262.419,57
			4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	150,05	1.286,07
			5. Sonstige Verbindlichkeiten; - davon aus Steuern: EUR 54.714,66 (TEUR 10) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 982,55 (TEUR 0)	55.697,21	55.668,31
				8.047.427,83	17.319.373,95
			<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	118.160,79	102.152,96
	18.511.326,29	17.421.526,91		18.511.326,29	17.421.526,91
<b>C. Treuhandvermögen</b>	1.052.254,21	1.055.199,95	<b>E. Treuhandverbindlichkeiten</b>	1.052.254,21	1.055.199,95

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 01.01. - 31.12.2023**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	2023		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	4.301.245,80		4.221.385,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		14.148,00
c) aus Betreuungstätigkeit	34.740,95		36.496,60
		4.335.986,75	4.272.030,17
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		279.112,11	64.587,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		190.292,73	360.237,14
		4.805.391,59	4.696.854,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.410.474,45	-2.171.030,41
5. Personalaufwand			
a) Gehälter	-372.169,74		-358.452,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung: EUR 45.755,61 (Vj.: TEUR 57,7)	-129.437,88		-139.507,15
		-501.607,62	-497.960,09
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen;		-534.949,44	-522.721,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-201.365,53	-166.638,27
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.733,19	560,63
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-103.520,87	-115.757,17
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-11.559,86	0,00
11. Ergebnis nach Steuern		1.062.647,01	1.223.308,24
12. Sonstige Steuern		-77.274,67	-76.841,78
13. Jahresüberschuss		985.372,34	1.146.466,46
14. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr		1.855.039,62	823.219,81
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen (gesellschaftsvertragliche Rücklagen)		-98.537,23	-114.646,65
16. Bilanzgewinn		2.741.874,73	1.855.039,62

## **Anhang zum 31.12.2023**

### *Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

#### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsverwaltung GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Stavenhagen. Sie ist unter der Nummer 1621 im Handelsregister B des Amtsgerichtes Neubrandenburg eingetragen.

Der Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen wurde unter Beachtung der Vorschriften des BilRUG und auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften, insbesondere der §§ 242-256 und §§ 264-288 des Handelsgesetzbuches, aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes sowie des DM-Bilanzgesetzes zu beachten. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes wurden gemäß § 10 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften beachtet.

Die vorliegende Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung enthält gegenüber der Gliederung nach dem HGB (§ 266 bzw. § 275 HGB) folgende Besonderheiten:

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17.07.2015.

In der Bilanz sind entsprechend der Handhabung in der DM-Eröffnungsbilanz Vermögensgegenstände ausgewiesen, soweit sie der Gesellschaft wirtschaftlich zurechenbar sind.

Die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2023 sind mit denen des Vorjahres vergleichbar.

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet. Die Abschreibung erfolgte linear über 3 Jahre.

Das Sachanlagevermögen wurde hinsichtlich der in der DM-Eröffnungsbilanz übernommenen Vermögensgegenstände zu fortgeschriebenen Zeitwerten, bei Wohngebäuden einschließlich objektbezogener Bauinstandhaltungsrückstellungen, bewertet. Zugänge nach dem 01.07.1990 wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

Bei der Bemessung der Abschreibungen (linear) wurde bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Baujahren bis einschließlich 1960 und 50 Jahren bei Baujahren ab 1960, vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum 01.07.1990, zugrunde gelegt.

Bei Wohngebäuden, die älter als 60 Jahre sind, wurde eine Restnutzungsdauer zwischen 0 und 38 Jahren auf der Grundlage des jeweiligen Bauzustandes festgelegt.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der angefallenen Betriebskosten aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Einzelrisiken und dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch entsprechende Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel wurden zum Nennwert aktiviert.

Die Rückstellung für Rekultivierung resultiert aus dem in der DM-Eröffnungsbilanz ausgeübten Wahlrecht gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 DMBilG, die in früheren Jahren unterlassenen Instandhaltungen als Aufwandsrückstellungen zu passivieren.

Über die Bewertung der Pensionsrückstellungen liegen versicherungsmathematische Gutachten von der Zürich Beteiligungs Aktiengesellschaft (Deutschland), Köln, vor. Die Bewertung erfolgt nach der Projected Unit Credit Method unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) mit altersabhängigen Wahrscheinlichkeiten, mit einem Rechnungszinsfuß von 1,55 % - 10-Jahresdurchschnitt 1,75 % - 7-Jahresdurchschnitt, einem Anwartschaftstrend von 2 % und einem Rententrend von 1,0 %. Bei den Zinssätzen handelt es sich um den von der Deutschen Bundesbank ermittelten und veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren. Der gem. § 253 Absatz 6 HGB ermittelte Unterschiedsbetrag beträgt zum 31.12.2023 **T€ 4**. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende und objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in Blatt 4 dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen.

**Anlagenpiegel zum 31.12.2023**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	An- schaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2023 EUR	Zugänge 2023 EUR	Ab- gänge 2023 EUR	Um- bun- dungen 2023 EUR	An- schaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2023 EUR	kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2023 EUR	Zuschrei- bungen Geschäfts- jahr 2023 EUR	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr 2023 EUR	Ab- gänge 2023 EUR	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2023 EUR	Buchwerte 31.12.2023 EUR	Buchwerte 31.12.2022 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>												
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
	42.394,05	0,00	0,00	0,00	42.394,05	42.391,05	0,00	0,00	0,00	42.391,05	3,00	3,00
	42.394,05	0,00	0,00	0,00	42.394,05	42.391,05	0,00	0,00	0,00	42.391,05	3,00	3,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.834.057,16	98.705,83	0,00	0,00	29.932.762,99	17.270.645,48	0,00	514.300,48	0,00	17.784.945,96	12.147.817,03	12.563.411,68
2. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	165.488,00	0,00	0,00	0,00	165.488,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.488,00	165.488,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	124.630,14	8.698,96	0,00	0,00	133.329,10	77.790,14	0,00	20.648,96	0,00	98.439,10	34.890,00	46.840,00
4. Geleistete Anzahlungen und Gebäude im Bau	0,00	15.000,44	0,00	0,00	15.000,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,44	0,00
<b>Zwischensumme</b>	30.124.175,30	122.405,23	0,00	0,00	30.246.580,53	17.348.435,62	0,00	534.949,44	0,00	17.883.385,06	12.363.195,47	12.775.739,68
<b>Summe des Anlagevermögens</b>	30.166.569,35	122.405,23	0,00	0,00	30.288.974,58	17.390.826,67	0,00	534.949,44	0,00	17.925.776,11	12.363.198,47	12.775.742,68

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind EUR 1.740.508,90  
(Vorjahr EUR 1.461.396,79)  
noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Aufgrund der Verpfändung der Rückdeckungsversicherung vom 05.11.2020 wurde diese gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB mit der entsprechenden Altersversorgungsverpflichtung verrechnet. Gemäß § 265 Absatz 1 HGB wurde der Vorjahresausweis entsprechend angepasst.

Die Zusammensetzung der Rückstellungen ergibt sich aus dem auf Seite 6 beigefügten Rückstellungsspiegel.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres mit EUR 2.255.860,00  
(Vorjahr: EUR 1.862.688,80).

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten ergibt sich aus dem auf Seite 7 folgenden Verbindlichkeitspiegel.

Unter der Bilanz werden auf der Passivseite die bestehenden Treuhandverpflichtungen im Berichtsjahr mit EUR 1.052.254,21  
(Vorjahr: EUR 1.055.199,95)  
ausgewiesen.

Die Treuhandverbindlichkeiten inklusive Mietkautionen zum 31.12.2023 enthalten die bestehenden Geldbestände von verwalteten Wohneinheiten inklusive Mietkautionen. Diese werden gleichlautend unter der Bilanz auf der Aktivseite als Treuhandvermögen ausgewiesen.

**Rückstellungsspiegel 2023**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	Stand 01.01.2023 EUR	Inanspruch- nahme 2023 EUR	Auflösung 2023 EUR	Zuführung 2023 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
<b>1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>					
- Rückstellung für Versorgung	189.840,00	0,00	0,00	18.197,00	208.037,00
- Verrechnung Rückdeckungsversicherung	-64.341,00				-84.630,00
	125.499,00				123.407,00
<b>2. Steuerrückstellung</b>					
- Körperschaftsteuerrückstellung	0,00	0,00	0,00	11.412,00	11.412,00
	0,00	0,00	0,00	11.412,00	11.412,00
<b>3. Rückstellung für Bauinstandhaltung und Rekultivierung</b>					
	55.000,00	0,00	0,00	45.000,00	100.000,00
	55.000,00	0,00	0,00	45.000,00	100.000,00
<b>4. Sonstige Rückstellungen</b>					
Rückstellungen für:					
- unterlassene Instandhaltung	60.000,00	60.000,00	0,00	60.000,00	60.000,00
- ausstehende Rechnungen	3.000,00	3.000,00	0,00	13.000,00	13.000,00
- CO <sup>2</sup> -Abgabe	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
- interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	15.000,00	0,00	23.000,00	23.000,00
- die Erstellung des Jahresabschlusses	32.000,00	32.000,00	0,00	38.000,00	38.000,00
- Kosten der Hausbewirtschaftung	45.000,00	45.000,00	0,00	55.000,00	55.000,00
- nicht umlegbare Betriebskosten	7.500,00	7.500,00	0,00	7.500,00	7.500,00
- Betriebskostenabrechnung Geschäftsräume	2.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	2.000,00
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	3.000,00	3.000,00	0,00	3.000,00	3.000,00
- Urlaubsrückstellung	4.800,00	4.800,00	0,00	5.700,00	5.700,00
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	35.500,00	0,00	0,00	2.500,00	38.000,00
	207.800,00	172.300,00	0,00	229.700,00	265.200,00
	388.299,00				500.019,00

**Verbindlichkeitspiegel 2023**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag Stand per 31.12.2023 EUR	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu	mehr als	mehr
		1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	als 5 Jahre EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	5.537.734,71 5.903.612,82	363.790,97 365.878,11	1.523.924,33 1.488.324,20	3.650.019,41 4.049.410,51
2. Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	2.255.860,00 1.862.688,80	2.255.860,00 1.862.688,80	0,00 0,00	0,00 0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	197.985,86 247.472,62	167.490,43 189.506,08	26.882,49 51.416,59	3.612,94 6.549,95
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit Vorjahr	150,05 1.286,07	150,05 1.286,07	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	55.697,21 55.668,31	55.697,21 55.668,31	0,00 0,00	0,00 0,00
	8.047.427,83	2.842.988,66	1.550.806,82	3.653.632,35
Vorjahr	8.070.728,62	2.475.027,37	1.539.740,79	4.055.960,46

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 190

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen enthalten bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Betriebskosten von TEUR 1.706  
sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 704.

Unter den sonstigen Steuern sind Kfz-Steuern sowie die umlagefähigen Grundsteuern 2023 ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Neubrandenburg im geführten Handelsregister unter HRB 1621 als GmbH eingetragen.

Der Sitz der Gesellschaft ist in Stavenhagen.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch Herrn Paul Kokel geführt. Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich auf TEUR 84.

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Personen an:

- Frau Berit Neumann                      - Vorsitzende      - Beamtin der Stadt Stavenhagen
- Herr Lothar Kuhn                         - Stellvertreter   - Rentner
- Herr Steffen Müller                      - Hausmeister    - AWO
- Frau Simona Speer                       - Ökonomin       - Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen
- Herr Claus-Dieter Grzymkowski      - Schlüsseldienst - selbständig
- Frau Regina Thorn                        - Rentnerin

Dem Aufsichtsrat wurden insgesamt TEUR 1,1  
an Vergütung gezahlt.

Im Geschäftsjahr 2023 betrug das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 13  
(netto).

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich grundsätzlich nicht ergeben.

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von	EUR	985.372,34
nach Einstellung in die Gewinnrücklagen gemäß § 17 Gesellschaftsvertrag		
in Höhe von	EUR	98.537,23
auf neue Rechnung vorzutragen	EUR	886.835,11.

#### F. Personalentwicklung

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 6,0 Mitarbeiter.

Stavenhagen, den 24.04.2024



Paul Kokel  
Geschäftsführer

---

## Lagebericht 2023

### Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Reuterstadt Stavenhagen gründete zum 01.07.1990 durch Sacheinlage die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen. Die Stadt Stavenhagen ist 100%iger Gesellschafter der Wohnungsverwaltung GmbH.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Neubrandenburg unter HRB 1621 als GmbH eingetragen.

Sie hat ihren Sitz in 17153 Stavenhagen, Malchiner Straße 59.

Die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen bewirtschaftet 881 Wohn- und Funktionseinheiten im eigenen Bestand. Darunter 873 Wohneinheiten und 8 Geschäfts- sowie Gewerbeobjekte. Das Unternehmen hat 5 Garagen und 17 Carports im Bestand. Weiterhin stellt die Gesellschaft für ihre Mieter 616 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Im Rahmen der Fremdverwaltung bewirtschaftet unser Unternehmen für die Stadt Stavenhagen 14 Wohn- und Geschäftseinheiten sowie 130 Wohneinheiten für private Hausbesitzer und Wohnungseigentümer.

Durch die wohnungswirtschaftlichen Investitionen in den zurückliegenden Jahren konnten die qualitativen Defizite in der Wohnraumversorgung im Wohnbestand der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen weitgehend beseitigt werden. Wir sind in der Lage, im Rahmen einer staatlichen Daseinsvorsorge eine angemessene Wohnraumversorgung für die Bürger der Reuterstadt Stavenhagen zu garantieren.

Diese positive Bilanz wird durch die Entwicklung des strukturellen und demografischen Wandels in der Bundesrepublik Deutschland getrübt. Dem bestehenden Leerstand wirkten wir in der Zeit von 2003 bis 2018 durch Abriss bzw. Geschossrückbau entgegen, wobei 388 Wohnungen vom Markt genommen wurden. Seitdem konzentriert sich die städtische Gesellschaft auf die Modernisierung und Erhaltung des Bestandes.

Unser Unternehmen hat sich aktiv in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Stavenhagen eingebracht. Mit der im ISEK geplanten Marktbereinigung schaffen wir gleichzeitig die Voraussetzungen für eine städtebauliche Aufwertung unserer Wohnanlagen. Dieses Ziel wird derzeit durch aufwendige Modernisierungsarbeiten wie beispielsweise Aufzugs- und Balkonbauten verfolgt.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss

in Höhe von	T€	985,4
gegenüber	T€	1.146,5
im Jahr 2022 erwirtschaften.		

Die Gesellschaft beschäftigt 4 Arbeitnehmer, 2 Hausmeister, eine Auszubildende und einen Geschäftsführer. Unser Unternehmen setzt sich seit 1998 mit der Ausbildung von Immobilienkaufleuten für die Ausbildungsförderung junger Leute ein.

Für unsere Mitarbeiter/-innen gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie eine Betriebsvereinbarung zur Altersvorsorge.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung %
Betriebserträge	4.720	4.449	6,1
Materialaufwand	-2.411	-2.171	11,1
<b>Betriebsrohertrag</b>	<b>2.309</b>	<b>2.278</b>	<b>1,4</b>
Personalaufwand	-502	-498	0,8
Abschreibungen	-535	-523	2,3
Zinsen und ähnliche Erträge	21	0	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-104	-115	-9,6
Steuern	-77	-77	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-200	-167	19,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>912</b>	<b>898</b>	<b>1,6</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12	0	-
Finanzerträge	0	0	0,0
Außerordentliche Erträge	85	248	-
<b>Jahresergebnis</b>	<b>985</b>	<b>1.146</b>	<b>-14,0</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Hier stehen gestiegenen Betriebserträgen gesunkener Materialaufwand gegenüber. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 keine Wohnungen verkauft. Der Wohnungsbestand ist um eine zurückgebaute Einheit im Dachgeschoss Basepholer Str. 22 gesunken.

Für das Wirtschaftsjahr 2024 hat sich die Gesellschaft in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für den Anbau von je 20 Balkonen in der Heinrich-Heine-Straße 17-23, 25-31 und 33-39 entschieden. In diesem Zusammenhang erhalten alle Zweiraumwohnungen einen Balkon. In der Heinrich-Heine-Straße 17-23 werden zudem die 20 Bestandsbalkone aufgearbeitet und neue Brüstungen angebracht. Für diese Objekte werden Zuschreibungen aufgrund von Modernisierungen durchgeführt.

In der Alten Schulstraße 13 werden das Dach und Teile des Dachstuhls erneuert. Im Hofbereich wird ein Nebengebäude als Abstellmöglichkeit für alle Mieter errichtet. Im Zuge der Straßenbauarbeiten in der Hanne-Nüte-Strat werden auf den Grundstücken der Wohnungsverwaltung Parkflächen für die Mieter geschaffen. Die Nummern 8, 10 und 12 erhalten insgesamt 20 Parkplätze. Darüber hinaus werden die Anschlüsse für Wasser sowie Abwasser erneuert und an das zentrale Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die vorhandene dezentrale Klärgrube wird abgerissen. In der Heinrich-Heine-Straße 1-15 werden die Gehwege, die Hauseingänge und die anliegenden Treppen neu angelegt.

Außerdem wird in die Instandhaltung und Instandsetzung der Bestandswohnungen investiert. Da es sich um Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen handelt, werden in diesem Zusammenhang keine Zuschreibungen für diese Objekte durchgeführt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung, abgeschriebenen Forderungen, Versicherungsentschädigungen und Erstattungen aus der Umlagekasse für Krankheit sowie aus der Erhöhung des Aktivwertes der Rückdeckung. Außerdem kommen Zuschüsse der Städtebauförderung hinzu.

Der Personalaufwand ist im Gegensatz zum Vorjahr leicht gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich durch die Aktivierung von Bauinvestitionen erhöht.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auf Grund von Kredittilgungen rückläufig zum letzten Geschäftsjahr.

Das Betriebsergebnis beläuft sich auf TEUR 985 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 1.146.

## **2.2 Finanzlage**

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

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

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 0,95 % und 2,95 %.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind in unserem Unternehmen nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 10 und 30 Jahren. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich im Wirtschaftsjahr 2023 der Finanzmittelbestand aufgrund der gestiegenen Umsatzerlöse und den gesunkenen Materialaufwendungen erhöht hat. Außerdem konnten die Baumaßnahmen in der Hanne-Nüte-Strat 8,10,12 finanziell planmäßig realisiert werden.

### Kapitalflussrechnung

	2023 TEUR	2022 TEUR
Cashflow nach DVFA/SG	1.657	1.837
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.977	1.855
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-168	-216
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-470	-459
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.339	1.180
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.210	2.871

### 2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist solide. Die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen ist wie alle Wohnungsunternehmen ein kapitalintensives Unternehmen.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	2023 TEUR	2022 TEUR	Verände- rung %
Langfristig gebundenes Vermögen			
Sachanlagen	12.363	12.776	-3,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen			
Noch nicht abgerechnete BK	1.741	1.461	19,2
Sonstige kurzfristige Aktiva	197	314	-37,3
Liquide Mittel	4.210	2.871	46,6
	<u>6.148</u>	<u>4.646</u>	<u>32,3</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b><u>18.511</u></b>	<b><u>17.422</u></b>	<b><u>6,3</u></b>

Die Eigenkapitalquote steigt von 51 % im Vorjahr auf 53 % zum 31.12.2023.

	2023	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Stammkapital/ Rücklagen	1.256	1.256	0,0
Rücklagen	5.847	5.749	1,7
Bilanzgewinn	2.742	1.855	47,8
Eigenkapital	9.845	8.860	11,1
Langfristige Rückstellungen	235	181	29,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.538	5.904	-6,2
Langfristig zur Verfügung stehende Mittel	15.618	14.945	4,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten und sonst. Passiva	2.893	2.477	16,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>18.511</b>	<b>17.422</b>	<b>6,3</b>

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen.

#### 2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

		2023	2022	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	53,18	50,86	2,32
Leerstandsquote zum 31.12.	%	4,88	4,88	0,00
Fluktationsrate	%	9,88	11,35	-1,47
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	4,68	4,60	0,08
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	13,45	13,49	-0,04

### 3. Risikobericht

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Ein großes Risiko im Vermietungsgeschäft stellt der Leerstand dar. Laut einer Analyse des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Abteilung Bau) kommt es zu einem weiteren Bevölkerungsrückgang. Für den ehemaligen Landkreis Demmin wird mit einem Rückgang der Bevölkerung von über 30 % gerechnet. Die Vermietungssituation hat sich zurzeit stabilisiert. Hierbei spielen allerdings Flüchtlingsbewegungen, wie zum Beispiel aus der Ukraine, eine gewichtige Rolle. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und Flüchtlinge aus Krisen- und Kriegsgebieten mieten Wohnungen bei der städtischen Wohnungsgesellschaft. Zum 31.12.2023 belief sich die Anzahl auf 45 Wohneinheiten.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Krieges zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Aufgrund der demografischen Entwicklung - vor allem der Geburtenrückgänge - kann damit gerechnet werden, dass der Rückgang der Bevölkerung nicht mit dem Anstieg der Haushalte kompensiert werden kann. Hinzu kommt, dass nach wie vor eine Abwanderung vor allem junger Leute aus unserer Region zu verzeichnen ist. Die demografische Herausforderung heißt nicht nur Bevölkerungsverlust, sondern auch zunehmende Alterung und Pflegebedürftigkeit unserer Bevölkerung. Dieser Entwicklung wird durch Schaffung altengerechter, barrierefreier Wohnungen Rechnung getragen. Um beeinträchtigten Mietern den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, werden u.a. Badumbauten im bewohnten Zustand durchgeführt.

Es war wichtig, die Rückbau-/ Abrissplanung im Rahmen des Stadtumbauprogramms weiter zu verfolgen und umzusetzen. Der dem Ministerium für Bau und Landesentwicklung von den Kommunen gemeldete Rückbaubedarf von 2010 bis 2020 betrug 20.000 Wohneinheiten in Mecklenburg-Vorpommern. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Stavenhagen, an dessen Umsetzung die Wohnungsverwaltung GmbH aktiv beteiligt ist, wurden durch die Gesellschaft in den vergangenen Jahren 388 Wohnungen durch Abriss bzw. Teilrückbau vom Markt entfernt.

Die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen hat in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter entschieden, sich zukünftig nicht mehr auf Abriss und Rückbau zu konzentrieren, sondern durch Anbau von Fahrstühlen/Liften sowie Änderung der Treppenhäuser den Wohnungsbestand für ältere Menschen einfacher nutzbar zu machen. Hinzu kommen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Bestand attraktiver machen sollen.

Vor dem Hintergrund von weitreichenden Baumaßnahmen im Wohnungsbestand, der Alterung der Mieterschaft und der damit verbundenen Notwendigkeit einer verstärkten Betreuung unserer Mieter, ist ein Personalabbau analog den zurück gebauten Wohneinheiten nicht möglich. Die zunehmenden Aufgaben in der Verwaltung von Wohnungen machen eine sinnvolle Personalpolitik notwendig.

Unsere Mitarbeiter fungieren immer öfter als Berater, Vermittler zur ARGE, zur Wohngeldstelle und weiteren Behörden. Außerdem entsteht ein erhöhter Arbeitsaufwand durch die neue Heizkostenverordnung. In unserer Gesellschaft bewirtschaftet ein Beschäftigter zurzeit 256 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Mit zunehmendem Rückbau der leerstehenden Wohnungen verstärkten sich die Probleme im Zusammenhang mit der Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur. Die Strukturanpassung, insbesondere der technischen Anlagen und Einrichtungen, ist von erheblicher wirtschaftlicher Dimension. Die Betreiber dieser Anlagen, z. B. die Wärmeversorgung und der Wasser-Zweck-Verband, legen ihre Kosten durch Preisregulierungen auf die Verbraucher um. Die durch den Krieg in der Ukraine verursachte Preisexplosion der Gaskosten belastet die Mieterinnen und Mieter der Wohnungsverwaltung enorm. Im Jahr 2023 wurden durch die Wärmepreisbremse Wärmekosten in Höhe von 491 T€ übernommen. Diese finanzielle Unterstützung fällt ab dem 01.01.2024 vollständig weg.

Außerdem steigt die Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme zum 01.04.2024 von 7 % auf 19 %. Die Mieter als Endverbraucher werden dadurch weiter belastet. Da sich die Verdienstsituation nur unverhältnismäßig gesteigert hat, ist zukünftig mit einer steigenden Anzahl von Zahlungsausfällen zu rechnen.

Bezahlbares Wohnen zu sichern, ist eine große Herausforderung für unser Unternehmen. Dies betrifft neben der Kaltmiete vor allem auch die Betriebs- und Energiekosten, ebenso die Bau- und Modernisierungskosten.

Da die Betriebskosten mehrheitlich durch kommunale Gebühren und Abgaben bedingt und somit kaum beeinflussbar sind, sollte sich der politische Blick zur Bezahlbarkeit des Wohnens unbedingt auch auf diesen Bereich richten. Dazu sind die Kosten der Unterkunft, die durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte für unseren Einzugsbereich festgelegt wurden, an die Erhöhung der Betriebs- und Energiekosten anzupassen. Aber auch die Kaltmietkosten sind den derzeitigen und zukünftigen Bedingungen anzugliedern. Der Wohnungsbestand kann nur bestmöglich instandgehalten und modernisiert werden, wenn die Einnahmen diese Investitionen zulassen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen führen dazu, dass Modernisierungsmaßnahmen, wie bspw. Balkonbauten, unrentabler als geplant geworden sind. Eine vollständige Umlage der Modernisierungskosten wäre den Mietern nicht zumutbar und deshalb werden diese Kosten durch das städtische Wohnungsunternehmen subventioniert.

Bei den kalten Betriebskosten erhöhten sich vor allem die Kosten der Wasser- und Stromversorgung sowie der Müllabfuhr. Ebenso ergaben sich bei der Haftpflicht- und Gebäudeversicherung erhebliche Erhöhungen. Auch die Wartungskosten für Aufzugsanlagen sind ein erheblicher Faktor im Bereich der kalten Betriebskosten. Zudem entstehen weitere Belastungen durch die Umlage der Wartungskosten für Rauchwarnmelder. Auch in diesem Bereich gab es durch inflatorische Einflüsse eine Preissteigerung.

Als Eigentümer und Vermieter sind wir daran interessiert, die Betriebs- und Heizkosten für eine kostengünstige Vermietung unserer Wohnungen und zur Kostenreduzierung des Leerstands zu optimieren. In diesem Zusammenhang sind auch die ständig steigenden Heizöl- und Gaspreise ein Schwerpunkt für das Betriebskosten-/Benchmarking und die Kostenoptimierung. Hinzu kommt die in 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Umlage, welche ebenfalls eine Kostensteigerung verursacht. Ab diesem Jahr belastet diese Umlage sowohl die Mieter als auch die Vermieter. Der vom Vermieter zu zahlende Anteil verbleibt bei den Aufwandsbelastungen und der Teil der Mieter wird über die Betriebskosten umgelegt. Die genaue Aufteilung der Kosten wird auf den Abrechnungen der Versorger dargestellt. Für das Unternehmen ergeben sich Mehrkosten im mittleren fünfstelligen Bereich.

Erschwerend ist, dass die Wohnungsverwaltung GmbH als Vermieter Jahr für Jahr kostenfreie Inkassotätigkeiten für die Versorgungsträger leistet.

Dem Mahnwesen widmen wir große Aufmerksamkeit. Die Zahlungsmoral unter den Mietern nimmt gerade in finanziell schwierigen Situationen, wie Arbeitslosigkeit, immer mehr ab. Besonders bei Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen sind regelmäßig Forderungsausfälle zu verzeichnen.

Vor diesem Hintergrund und der bestehenden Voll- und Überversorgung der Wohnungsmärkte in Mecklenburg-Vorpommern steigen die Netto-Kaltmieten nur minimal.

Die Klimaschutzgesetzgebung, die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft, stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

#### **4. Prognosebericht**

Wie bereits dargestellt, nimmt die Entwicklung des Leerstands weiterhin den höchsten Stellenwert für die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ein. Daher werden in der Unternehmensstrategie der Gesellschaft verstärkt die Medien zur Werbung eingesetzt. Weiterhin investiert die Gesellschaft in die Gestaltung des Wohnumfeldes, um das Wohnen in den Wohnquartieren attraktiver zu gestalten.

Durch die Stadt Stavenhagen wurde das ISEK überarbeitet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sind eingearbeitet worden. Im Zuge dieser Aktualisierung hat die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen ihr bestehendes Sanierungskonzept ab 2014 überarbeitet.

In den nächsten Jahren ist kein Komplettabriss geplant, da dabei auch die benötigten Wohnungen im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss abgerissen würden. Der Leerstand bei den einzelnen Wohnhäusern liegt bei 0 bis 17 % und besteht zum überwiegenden Teil in den 4., 5. und 6. Etagen.

Vor diesem Hintergrund favorisieren wir den Anbau von Fahrstühlen mit ebenerdiger Zu- und Ausstiegsmöglichkeit. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen an den Wohngebäuden werden die technischen Anlagen auf den vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) geforderten Stand gebracht. Dazu erfolgen der Umbau der Heizungsanlagen sowie die Erneuerung der Versorgungsleitungen für Wasser/Abwasser und Elektrik.

Unsere Investitionen in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung stärken unsere Marktposition und sichern uns einen dauerhaften Mittelrückfluss.

Latente Risiken bestehen in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie in dem teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen unserer Mieter. Die Umlage der CO<sub>2</sub>-Steuer belastet die Mieter ebenso wie die extrem gestiegenen Wärmekosten.

Den Risiken aus der Altersstruktur wirken wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie durch Modernisierungen entgegen.

In Hinblick auf die Alterung unserer Mieter und den Bevölkerungsrückgang planen wir auch weiterhin altenfreundliche Umbauten im Sanitärbereich verschiedener Wohnungen.

In den zurückliegenden Jahren haben wir den größten Teil unserer Darlehen umgeschuldet.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben planmäßiger Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Allerdings ist mit dem Hinblick auf den Ukraine-Krieg und den Nahostkonflikt ein hoher Grad an Unsicherheit vorhanden, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen getätigt. Die finanziellen Mittel wurden z.B. für die Optimierung von Heizungsanlagen investiert. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Ausgaben hierfür vorgesehen.

Stavenhagen, den 24.04.2024



Paul Kokel  
Geschäftsführer

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen

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

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen (im Folgenden: Gesellschaft), – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht für die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023, geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- geben die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebes nach unserer Beurteilung nach keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.
- Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB und § 14 Abs. 2 KPG M-V erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts und der wirtschaftlichen Verhältnisse geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.

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

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

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und nach § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.  
Das Risiko, dass 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 dolosen 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

***Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen***

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

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

***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.

Hamburg, den 17.06.2024



Dipl.-Kfm. J. Siegel  
Wirtschaftsprüfer



DanRevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

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

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

#### 9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

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

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12. Elektronische Kommunikation

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

#### 13. Vergütung

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

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

#### 14. Streitschlichtungen

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

#### 15. Anzuwendendes Recht

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